

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2235 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění,
následujícími smluvními stranami:

Ing. Vladimír Hrdina

datum narození: [REDACTED]

trvale bytem: [REDACTED]

bank. spojení: [REDACTED]

v zastoupení jedná [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Centrum experimentálního divadla, příspěvková organizace

se sídlem: 602 00 Brno, Zelný trh 294/9

IČO: 004 00 921

zapsaná u Krajského soudu v Brně, obchodní rejstřík, odd.pr,vložka 29

jednající ředitelem MgA Janem Búrikem, [REDACTED]

telefon.kontakt: [REDACTED]

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu č.p. [REDACTED] na adrese Brno, Jánská [REDACTED], schodiště [REDACTED], který je výlučným vlastnictvím pronajímatele ve smyslu výpisu z katastru nemovitostí LV č. [REDACTED], vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, pro k. ú. Město Brno
2. Pronajímatel přenechává nájemci k zajištění jeho bytových potřeb byt org. označení [REDACTED], nacházejícího se ve [REDACTED]. patře domu č.p. [REDACTED], na adrese Brno, Jánská [REDACTED]. Byt se skládá z 1 pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny s WC (dále jen „Předmět nájmu“). Celková podlahová plocha [REDACTED] m².
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu v souladu s § 2244, odst. 2, občanského zákoníku, znám a tedy způsobilý k nastěhování a obývání.

Článek II.

Doba nájmu a ukončení nájmu bytu

1. Pronajímatel na základě dohody stran přenechává předmět nájmu nájemci na dobu určitou, počínaje dnem 1.6.2025 a konče dnem 31.5.2026.

2. Smluvní strany tímto výslovně dohodly, že v případě uplynutí nájemní doby a i v případě, že pronajímatel nájemce nevyzve k odevzdání Předmětu nájmu, neplatí, že by byla nájemní smlouva znovu uzavřena. Smluvní strany si tímto výslovně vyloučily prodloužení doby nájmu bez uzavření nové nájemní smlouvy či řádného dodatku ke smlouvě stávající.

3. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době převzetí s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmět nájmu musí být předán vymalovaný bíle, vyklizený a čistý, v opačném případě není předmět nájmu způsobilý k převzetí a nájemce se tak ocitá v prodlení s předáním bytu.

4. Nájemní vztah k Předmětu nájmu lze před uplynutím sjednané doby ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v čl. II odst. 5, 6 a 8 této smlouvy.

5. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, jestliže:

- a) poruší nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli, členů jeho domácnosti nebo na osobách, které bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec využívat;
- d) je-li tu jiný závažný důvod pro výpověď.

6. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu, jestliže se změnila okolnost, z níž strany vycházely při uzavírání smlouvy o nájmu, do té míry, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

7. Výpověď musí být učiněna písemnou formou, musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je výpověď považována za neplatnou. Výpovědní lhůta učiněná dle čl. II. odst. 5 a 6 činí 3 měsíce počítáno od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

8. Nájemce bere na vědomí, že poruší-li svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal.

9. Za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem je považováno především:

- a) Nehrazení nájmu a nákladů za služby po dobu tří měsíců a delší;
- b) Poškozuje-li nájemce byt nebo dům závažným a nenapravitelným způsobem;
- c) Způsobuje-li nájemce jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí;
- d) Užívá-li nájemce byt k jinému účelu, než bylo ujednáno nebo jiným způsobem.

10. V případě výpovědi pronajímatele, má nájemce právo vznést proti výpovědi námitky dle § 2286 odst. 2, občanský zákoník.

Článek III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné je dohodou stran stanoveno na částku Kč 8 072,- za kalendářní měsíc.
2. Pronajímatel prohlašuje, že zajistí pro nájemce služby spojené s Předmětem nájmu. Takové služby jsou: dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávka tepla do předmětu nájmu, vytápění společné, náklady na měření tepla a správa, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz výtahu.
3. Poskytování plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu a úhrada za plnění specifikovaná v čl. III. odst. 2 se stanoví dohodou ve výši Kč 1 928,- za kalendářní měsíc. Konkrétní výše, tedy rozúčtování, je uvedena v evidenčním listu, který je součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 1. Nájemce prohlašuje, že smlouvy s ostatními dodavateli služeb si zajistí na svůj náklad sám.
4. Nájemné včetně služeb činí Kč 10 000,- za kalendářní měsíc. Měsíční nájemné včetně služeb je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet, nejpozději do 5. dne každého kalendářního měsíce.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájem a to v souladu s ust. §2249, občanský zákoník.
6. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, zvyšuje se výše plnění dle čl.III.3. o Kč 880,- za každou další osobu žijící s nájemcem v jedné domácnosti. V případě, že se osoba žijící s nájemcem odstěhuje, úhrada služeb se snižuje o Kč 880,- za jednu osobu. O přijetí dalšího člena domácnosti či odstěhování člena nájemcovy domácnosti uzavře pronajímatel s nájemcem dodatek k nájemní smlouvě. Zvýšená či snížená platba za služby je splatná od měsíce, kdy další osoba do nájemcovy domácnosti přibyla či naopak se odstěhovala, v případě, že se tak stane v průběhu měsíce, platba se poměrně upraví.
7. V případě prodlení nájemce s placením sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok a náklady spojené s vymáháním dlužné částky ve výši dle platných právních předpisů.

Článek IV.

Členové nájemcovy domácnosti, podnájem

1. Nájemce je povinen požádat pronajímatele o souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. Pro takový to souhlas se vyžaduje písemná forma.
2. Změnu počtu osob v domácnosti je nájemce povinen hlásit ve lhůtě 7 dnů.
3. Nájemce tímto bere na vědomí, že v domácnosti bude žít pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu.
4. Společně s nájemcem budou Předmět nájmu obývat 0 osob. Nájemce tímto prohlašuje, že poskytnuté údaje jsou pravdivé.
5. Smluvní strany si tímto výslovně ujednaly zákaz podnájmu, a to i v případech uvedených v § 2274 či § 2275, občanský zákoník.

Článek V.

Práva a povinnosti

1. Nájemce
 - a) platit řádně a včas sjednané nájemné vč. úhrad za služby, a to po celou dobu, kdy předmět nájmu užívá, nájemce je tedy povinen hradit nájem vč. úhrad za služby do doby, než je

nájemní vztah řádně ukončen a předmět nájmu řádně pronajímateli předán; jestliže byl nájemní vztah ukončen, je nájemce až do doby převzetí pronajímatelem povinen hradit sjednaný nájem vč. úhrad za služby. Dnem předání nájmu je den, který je jako den předání a převzetí uveden na smluvními stranami podepsaném předávacím protokolu, který prokazuje, že předmět nájmu byl řádně předán.

- b) je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s ustanov. této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou výslovně neuprav. v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., OZ
- c) je povinen udržovat převzatý Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal; v případě poškození bytu nebo jeho opotřebení nad přiměřenou míru, je povinen vzniklou škodu pronajímateli uhradit, opravy škod v bytě nebo opravy nadměrného opotřebení provede pronajímatel na náklady nájemce;
- d) je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním. Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Drobné opravy podle věcného vymezení dle § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

a) *opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlah. krytin a výměny prahů a lišt,*

b) *opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,*

c) *opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,*

d) *výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,*

e) *opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,*

f) *opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,*

g) *opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,*

h) *opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení*

i) *výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).*

- e) Nájemce je povinen užívat byt tak, aby nedošlo k ohrožení nájemníků a pronajatého bytu v důsledku zanedbané údržby a pravidelných kontrol zejména elektrické instalace a plynu. Za elektrickou instalaci v bytě je považováno všechno elektrické zařízení za příslušnou pojistkovou skříň bytu. Za instalaci plynu je považováno veškeré plynové zařízení za příslušným plynoměrem bytu. Za pravidelnou kontrolu se považuje její provedení osobou k tomuto úkonu způsobilou.
- f) je povinen umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu, jeho užívání, za účelem provedení oprav a údržby věci v souladu s § 2219, občanský zákoník;
- g) je povinen oznámit pronajímateli řádně a včas všechny závady, které má pronajímatel odstranit, případně, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu;
- h) je oprávněn provádět staveb úpravy pouze s předchozí písemnou souhlasem pronajímatele;
- i) není oprávněn předmět nájmu užívat k jinému účelu, bez souhlasu pronajímatele v bytě podnikat či vykonávat práci, která by způsobila pro byt i dům nepřiměřené zatížení;
- j) **nájemce je povinen udržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a řídit se pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku; mimo jiné je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, které by narušovalo řádný výkon práva ostatních nájemníků a které by vedlo ke škodě na majetku pronajímatele nebo ostatních nájemníků, zejména je povinen zdržet se hlučných projevů, znečišťování společných prostor a vyhazování jakýchkoli předmětů (včetně cigaretových nedopalků či popelu) z oken, balkonů a teras, dále do odpadu nelít olej, kávovou sedlinu, nevhazovat zbytky jídla, vlhčené ubrousky a jiné hygienické potřeby;**
- k) **nájemce je povinen zavřít okna v případě, že v bytě není přítomna žádná osoba;**
- l) **nájemce je povinen zdržet se pokládání věcí na okenní parapety;**
- m) **nájemce není oprávněn v bytě kouřit a nesmí též bez dozoru ponechávat v bytě otevřený oheň (např. svíčky). Porušení této povinnosti se považuje za porušení nájemní smlouvy zvláště závažným způsobem.**
- n) **nájemce je povinen využívat sběrné nádoby (popelnice) v domě jen pro domovní odpad, tedy drobný odpad z domácnosti. Objemný odpad (sanitární technika, nábytek, koberec, objemné obaly atd., tedy to, co se z důvodu rozměru nevejde do sběrné nádoby) nesmí nájemce odložit vedle sběrných nádob či na ně, nýbrž je povinen se jich zbavit ve sběrných dvorech k tomu určených. Využitelné složky odpadu (sklo, plasty, papír) je nájemce povinen třídit a zbavovat se jich v nádobách k tomu určených. Nájemce nesmí vyhazovat do nádob směšného komunálního odpadu nebezpečný odpad.**
- o) je povinen, v případě své dlouhodobé nepřítomnosti, oznámit toto pronajímateli a označit osobu, která zajistí zpřístupnění bytu v případě naléhavé potřeby;
- p) je povinen po ukončení náj. vztahu odhlásit si nejpozději ve lhůtě 30ti dnů trv. pobyt;
- q) **NÁJEMCE JE POVINEN PŘI PŘÍCHODU I ODCHODU Z DOMU VŽDY ZA SEBOU DOVŘÍT VSTUPNÍ DVEŘE A ZAMKNOUT! Nájemce bere na vědomí, že nedodržení je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy. Nájemce je povinen o této povinnosti informovat i spolubydlící.**
- r) bere na vědomí, že je zakázáno vrtat do okenních rámců, obkladů v kuchyni i koupelně, ani je jinak poškozovat

2. Pronajímatel:

- a) povinen zajistit v domě náležitý pořádek;
- b) se zavazuje odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání Předmětu nájmu;
- c) se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu;
- d) se zavazuje udržovat věc ve stavu způsobilému užívání.

Článek VI.

Informace pro subjekt údajů při předání osobních údajů dle čl. 13 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (GDPR) správci

Tímto sdělením plní správce 1 a správce 2 svoji povinnost podat subjektu údajů informace stanovené GDPR, a to s ohledem na to, že od subjektu údajů byly získány osobní údaje.

Správce 1: Ing. Vladimír Hrdina, [REDACTED].

Správce 2: ALFA PASÁŽ spol. s r.o., IČO: 63480123 se sídlem 602 00 Brno, Poštovská 8C.

Kontaktní email.adresa: [REDACTED]

Účel zpracování osobních údajů: zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů.

Příjemci osobních údajů: poskytovatelé údržby inform. systému, zpracovatelé účetnictví a daní, poskytovatel práv služeb, osoby provádějící údržbu a opravy, příp. orgány veřejné moci.

Doba, po kterou budou osobní údaje zpracovávány: po dobu trvání smlouvy o nájmu, dále dle platné úpravy, zejm. zákona o účetnictví a GDPR.

Práva subjektu údajů: právo na přístup k osobním údajům, právo na výmaz osobních údajů za splnění GDPR stanovených podmínek, právo na opravu osobních údajů atd. dle čl. 15-22 GDPR. Subjekt údajů má právo podat stížnost u dozorového orgánu, kterým je Úřad pro ochranu osobních údajů.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se nájemní vztah zákonem č. 89/2012, občanský zákoník.
2. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží po jednom stejnopisu.
5. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 20.5.2025

pronajímatel

nájemce

Příloha: Evidenční list