

Nájemní smlouva č. 182/2025

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,

mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno, Městská část Brno – Nový Lískovec

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, IČ: 449 92 785

kontaktní adresa: Oblá 75a, 634 00 Brno

ID datové schránky: ixpbwsj

Tel.: + 420 547 428 910

e-mail: podatelna@nliskovec.brno.cz

zastoupené Ing. Janou Drápalovou, starostkou Městské části Brno – Nový Lískovec,

Bankovní spojení: č.ú.: [REDACTED] v.s.: [REDACTED]

(dále jen „PRONAJÍMATEL“)

a

Fakulta chemická VUT Brno,

Se sídlem Brno, Purkyňova 118, 612 00

IČO: 00216305

ID datové schránky: yb9j9by

Tel.: + 4 [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Zastoupeným: prof. Ing. Michalem Veselým, CSc., děkanem Fakulty chemické

(dále jen „NÁJEMCE“)

I.

Předmět a doba trvání nájmu

1. Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. **2446**, o výměře 269 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. p. **444**, na adrese **Svážná**, č. orient. **25**, v Brně – Novém Lískovci, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město, na LV č. 10001, pro obec Brno (dále jen „dům“).
2. Městská část Brno – Nový Lískovec je na základě obecně závazné vyhlášky města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek (dále jen „Statut“), správcem shora popsaného bytového domu v k. ú. Nový Lískovec,

v zastoupení vlastníka Statutárního města Brna, s dispozičními právy a povinnostmi z tohoto vztahu vyplývajících (dále jen „pronajímatel“).

3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání byt č. ■■■■■ standardní, počet místností **2KK**, ve ■■■■■ v domě č.p. **444**, č.or. **25**, na ulici **Svážná**, Brno.

Přesný rozsah a vybavení bytu (inventář) je uveden ve Výpočtovém listě, který je nedílnou součástí a přílohou č. 1 této smlouvy. Nájemce je povinen Výpočtový list bytu podepsat.

Příslušenství bytu, které je umístěno mimo byt tvoří: sklepní kóje v I. NP bytového domu Svážná 444/25.

4. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt včetně příslušenství do užívání, a to na dobu **neurčitou od 1.7.2025**.
5. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt za účelem uspokojení bytové potřeby nájemce a jeho rodiny.

II.

Nájemné

1. Výše nájemného je vyčíslena ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy. Nájemné je stanoveno v souladu s ustanovením § 2246 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Výše nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu je uvedena ve výpočtovém listu. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně nájemné a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu dle údajů ve výpočtovém listu.
3. Výše záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu je sjednána dle údajů ve výpočtovém listu a předpisů účinných v době uzavření této smlouvy. Při změně okolností rozhodných pro stanovení výše záloh je pronajímatel oprávněn výši záloh přiměřeně upravit, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro tuto úpravu. Změna výše záloh za služby poskytované pronajímatelem musí být nájemci písemně oznámena nejméně 30 dnů předem.
4. Nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu jsou splatné měsíčně, a to do posledního dne příslušného měsíce, jehož se úhrady týkají, na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady se považuje den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně, nejdříve však v nejbližším kalendářním roce následujícím po účinnosti této smlouvy, vždy od měsíce následujícího po úředním oznámení roční míry inflace v předcházejícím kalendářním roce zvýšit nájemné o výši

inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nedojde-li k jiné dohodě, je pronajímatel oprávněn jednou ročně sjednané nájemné jednostranně upravit o výši inflace.

6. Úpravu nájemného dle čl. II. bod 5. a záloh pronajímatel provede vždy doručením nového výpočtového listu nájemci. Nový výpočtový list se jeho doručením nájemci stává pro nájemce závazným. Nájemci bude zaslán nový výpočtový list ve 2 vyhotoveních, přičemž nájemce se zavazuje neprodleně 1 podepsané vyhotovení vrátit zpět pronajímateli. V případě, že nájemce nevrátí podepsaný jeden výtisk výpočtového listu pronajímateli zpět, je dohodnuta fikce doručení dnem, kdy byl pronajímatelem nový výpočtový list nájemci prokazatelně odeslán.
7. Pronajímatel je povinen provést jedenkrát ročně vyúčtování záloh na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a to nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku. Nájemce je oprávněn se k tomuto vyúčtování písemně vyjádřit nejdéle do 30 dnů po doručení tohoto vyúčtování. Přeplatky a nedoplatky z tohoto vyúčtování jsou splatné nejpozději do 31.8. kalendářního roku, ve kterém bylo vyúčtování provedeno. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše pokuty dle ust. § 13 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, činí 5 Kč za každý započatý den prodlení.
8. Nájemce souhlasí s tím, že případné přeplatky z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu budou pronajímatelem započítány oproti případnému dluhu na nájemném nebo úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.
9. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, bude mu k jeho dluhu pronajímatelem účtován i úrok z prodlení v zákonné výši.
10. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu bezhotovostně, např. prostřednictvím Soustředěného inkasa plateb obyvatelstva (SIPO).

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Stav bytu (závady) je uveden v Protokolu o převzetí bytu. Nájemce je povinen Protokol o převzetí bytu podepsat nejpozději v den převzetí bytu do užívání.
3. Smluvní strany se dohodly, že drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bude po celou dobu trvání nájmu zajišťovat a

hradit nájemce, a to v souladu s účinnou právní úpravou. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

4. Nájemce se zavazuje užívat byt k bydlení a dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě, dodržovat domovní řád, který je přílohou smlouvy, a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce se dále zavazuje, že bude zacházet s bytem i věcmi v něm s péčí řádného hospodáře a že po skončení nájmu předá vše pronajímateli ve stavu, v jakém tyto převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Péčí řádného hospodáře se rozumí také uzavření a dodržování smluv s dodavateli energií (elektrina, plyn). Porušení těchto povinností se považuje za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.
5. Nájemce se zavazuje, že ve lhůtě do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy provede změnu svého trvalého pobytu na adresu předmětu nájmu dle této smlouvy a po provedení této změny trvalého pobytu ponechá tento údaj beze změny po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nesplní-li tento závazek, je povinen – počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy – hradit nájemné ve výši dvojnásobku sjednaného nájemného, které je uvedeno ve výpočtovém listu, a to až do dne prokázání splnění závazku změny trvalého pobytu. Splnění změny trvalého pobytu je nájemce povinen pronajímateli doložit písemně.
6. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, zejména zápachem nebo hlukem. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké se vyžaduje písemná forma.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt k užívání dalším osobám ani jej dát do podnájmu. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.
9. Nájemce je povinen oznámit písemně bez zbytečného odkladu pronajímateli změny v počtu osob, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě. Dále je povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.
10. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých

pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Porušení této podmínky se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy.

11. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Porušení se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce.
12. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
13. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Nájemce je dále povinen zpřístupnit byt pronajímateli za účelem kontroly užívání bytu. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce.
14. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli včas svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 měsíce a označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem, pokud nastane z tohoto důvodu vážná újma.

IV.

Zánik nájmu bytu

1. Zánik nájmu bytu:
 - písemnou výpovědí z důvodů stanovených zákonem
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - jiným způsobem stanoveným zákonem
2. Pronajatý byt je obecním bytem. Obecní byty ve vlastnictví pronajímatele, se kterými hospodaří MČ Brno – Nový Lískovec, jsou pronajímány za zvýhodněných podmínek (tj. za nájemné nižší než tržní nájemné) určených pro určité skupiny obyvatel (tj. pro žadatele o obecní byt v MČ Brno – Nový Lískovec), jejichž poptávku po obecních bytech není pronajímatel schopen uspokojit. Pro vyloučení pochybností tímto pronajímatel a nájemce společně prohlašují, že vzhledem k charakteru pronajatého bytu a vzhledem k povinnostem pronajímatele vyplývajícím z § 35 odst. 2 obecního zřízení „[...] Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení

(...)"] považují mj. za závažný důvod pro vypovězení nájmu pronajímatelem skutečnost, že nájemce pronajatý byt neužívá za účelem uspokojení své bytové potřeby.

3. V den skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený byt vč. příslušenství bytu umístěného mimo byt (tj. sklepní kóje, sklepy, komory apod.) ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání bytu pronajímateli se provádí zápis.
4. Smluvní strany se dohodly, že pro tuto nájemní smlouvu vylučují účinky § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

V.

Řešení sporů

1. V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem vznikne jakýkoli majetkový spor z této smlouvy, včetně případného sporu o vyklizení, zavazují se jej řešit především dohodou.
2. Pokud se spor nepodaří dohodou odstranit, pak každá ze smluvních stran může podat žalobu buď k soudu, nebo k rozhodci. V případě rozhodčího řízení bude žaloba projednána a bude o ní rozhodnuto jediným rozhodcem panem JUDr. Bc. Martinem Kulhánkem, Ph.D., zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 8780, a pro případ, že by se tento rozhodcem z jakéhokoliv zákonného důvodu nestal, nebo by ztratil způsobilost k výkonu funkce rozhodce, panem JUDr. Janem Šimečkem, zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 15784.
3. Rozhodčí řízení se zahajuje písemnou žalobou, která se podává na adresu: Sdružení rozhodců, a. s., Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00. Písemná forma žaloby je dodržena také tehdy, je-li tato zaslána v elektronické podobě umožňující nepochybnou identifikaci odesílatele – v takovém případě se žaloba podává na e-mailovou adresu: podatelna@sduzenirozhodcu.cz nebo do datové schránky, identifikátor: 9pjf8cu.
4. Místo konání rozhodčího řízení je v Brně, řízení může být pouze písemné, ve věci však bude nařízeno ústní jednání vždy, když to rozhodce považuje za vhodné.
5. Odměna rozhodce je splatná ke dni podání žaloby a činí 3 % z hodnoty předmětu sporu, minimálně však 3.000 Kč, za žalobu na vyklizení činí odměna rozhodce 5.000 Kč. K odměně rozhodce se připočítává DPH v zákonem stanovené výši. Doručování písemností prostřednictvím úřední desky soudu nebo jiného veřejně přístupného místa se nepoužije.
6. Soud na návrh kteréhokoliv účastníka může zrušit pravomocný rozhodčí nález z důvodů uvedených v zákoně. Návrh na zrušení rozhodčího nálezu soudem musí být podán do 3 měsíců od doručení rozhodčího nálezu té straně, která se zrušení rozhodčího nálezu domáhá, nestanoví-li zákon jinak.

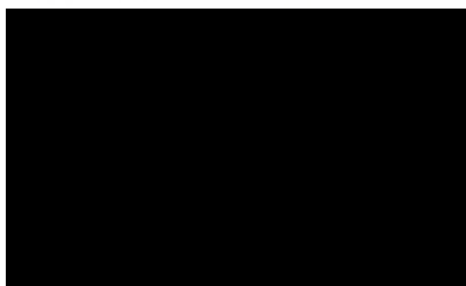
VI.
Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
2. Nájemní smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem ke smlouvě, podepsaným oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany se dohodly, že dne 30.6.2025 zaniká předchozí nájemní smlouva uzavřená dne 28.6.2023 a bude zcela nahrazena touto nájemní smlouvou.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1.7.2025.
5. Nájemní smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

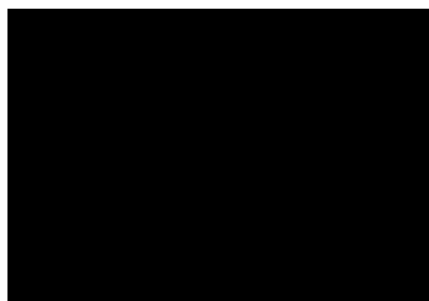
Přílohou této smlouvy je:

- Výpočtový list
- Protokol o převzetí bytu
- Domovní řád

V Brně dne: 1. 7. 2025



VUT, Fakulta chemická
Prof. Ing. Michal Veselý, CSc.



Ing. Jana Drápalová
starostka MČ Brno-Nový Lískovec

**DOLOŽKA dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení),
ve znění pozdějších předpisů**

Vzorovou smlouvu o nájmu bytu schválila RMČ Brno-Nový Lískovec č. 20/2024 dne 23.10.2024.

Uzavření této smlouvy (pronájem bytu právnickým osobám) bylo na straně statutárního města Brna, MČ Brno – Nový Lískovec projednáno a schváleno na 12/2025 schůzi Rady městské části Brno – Nový Lískovec konané dne 4.6.2025 usnesením č. 55).