

# Smlouva o nájmu bytu

(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.)

## PRONAJÍMATEL:

Statutární město Brno, MČ Brno-Žabovřesky

Horova 28, 616 00 Brno

IČ: 44992785, bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 6626021329/0800

zastoupený starostou: **Mgr. Filipem Lederem**

## NÁJEMCE:

Práh jižní Morava, z.ú.

Tuřanská 199/12, 620 00 Brno

IČO: 702 88 101

zastoupeno ředitelkou organizace: PaeDr. Blankou Veškrnovou

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu bytu dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku:

### I.

#### Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem bytu – bytové jednotky č. **10** počet místností **2+1** ve 3. nadzemním podlaží domu č.p. **2288** or. **15** ulice **POD KAŠTANY** v Brně. (dále jen „byt“).

Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedený byt nájemci k zajištění ubytování jeho klientů – osob s duševním onemocněním a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

### II.

#### Doba trvání nájmu a zpřístupnění bytu

Pronajímatel přenechává s účinností ode dne **01.04.2026** předmět nájmu – byt – do užívání nájemci **na dobu neurčitou**.

Stav, vybavení a příslušenství bytu jsou podrobně uvedeny v protokolu o převzetí bytu a evidenčním listu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. K bytu přísluší sklepní kóje č. **10**.

Nájemce prohlašuje, že si byt prohlédl, byt je způsobilý k nastěhování a obývání, a v tomto stavu si jej přebírá.

### III.

#### Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce **5.145,- Kč** (slovy pět tisíc čtyřicetpět korun českých) za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 20. (dvacátého) dne platebního období. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel. Způsob výpočtu výše nájemného a záloh za služby si pronajímatel a nájemce ujednali a je uveden v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Pronajímatel a nájemce si ujednali způsob rozúčtování služeb v intencích ust. §§ 5 a 6 zák. č. 67/2013 Sb.

Nájemce má právo požádat pronajímatele nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období o nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.

Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 7 (sedmi) měsíců od skončení zúčtovacího období.

Provede-li pronajímatel v budoucnosti stavební úpravy, které trvale zlepší užitou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě a nebo budou mít za následek trvalé úspory energie nebo vody, bude se moci s nájemcem dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně. Pokud s takovým návrhem na zvýšení nájemného budou souhlasit alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě specifikovaném v článku I. této smlouvy, bude platit zvýšené nájemné automaticky i pro ostatní nájemce. Pokud k výše zmíněné dohodě nedojde, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto

důvodů ročně o 3,5 % z vynaložených nákladů; bude se mít za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu pronajímatele, který nebude obsahovat výši nájemného nebo nedoloží splnění podmínek výše uvedených, se nepřihlíží.

Pronajímatel je oprávněn za dobu trvání nájmu jednostranně zvýšit nájem o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to od 1.7. příslušného roku následujícího po roce, za který byla roční míra inflace stanovena. Toto ujednání platí od roku 2027.

Nedohodnou-li se smluvní strany o dlužné nájemné, není pronajímatel oprávněn nájem z tohoto důvodu vypovědět, uloží-li nájemce dlužné nájemné, případně jeho spornou část, do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele.

#### IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

###### a) Práva a povinnosti pronajímatele:

###### Povinnosti pronajímatele:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného,
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce (podrobněji viz Příloha č. 1 této smlouvy o nájmu, která je nedílnou součástí této smlouvy).

###### Práva pronajímatele:

- Pronajímatel si vyhrazuje dle ust. § 2272 „zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník“ souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.

###### b) Práva a povinnosti nájemce:

###### Práva nájemce:

- nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat,
- chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud chov vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen tyto náklady nahradit pronajímateli,
- provést se souhlasem pronajímatele úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu je povinen nájemce odstranit v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežadá,
- přijmout ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti 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. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen to oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.

###### Povinnosti nájemce:

- užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou,
- dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,

provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Vymezení drobných oprav a běžné údržby a příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce, a součástí, které hradí pronajímatel, tvoří přílohu č. 1 této smlouvy o nájmu, která je nedílnou součástí této smlouvy,

- strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce,
- zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá,
- bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit 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 a nastane-li z tohoto důvodu vážná újma, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem,
- platit nájemné dle této smlouvy,
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- **přihlásit se k trvalému pobytu na adrese pronajímaného bytu nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy, s tím, že nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně oznámit.**

## V.

### Podnájem

Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, jen pokud v bytě sám bydlí. V případě, že nájemce nebude v bytě sám trvale bydlet, může dát byt nebo jeho část třetí osobě do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu musí být též v písemné formě. Nevyjádří-li se pronajímatel k této žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný.

Poruší-li nájemce výše sjednané povinnosti, má se za to, že tím hrubě porušil svou povinnost.

Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, je nájemce povinen to sdělit včas podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, kterými jsou zejména den skončení nájmu, délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

## VI.

### Skončení nájmu

Je-li nájem uzavřen na dobu určitou, končí uplynutím sjednané doby nájmu. O případné prodloužení nájemní smlouvy požádá nájemce nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby určité.

Zanikne-li byt během doby nájmu, nájem skončí.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

V případě výpovědi ze strany pronajímatele je tento povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména:

- nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
- užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí.

Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

Nájemce bere současně na vědomí, že dle ust. § 573 „zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník“ se má za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Tato nájemní smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s tím, že každé vyhotovení má platnost a závaznost originálu.

Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku. Změny a dodatky je třeba sjednat písemně, jinak jsou neplatné. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá režimu dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“).

Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí pronajímatel.

Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti dnem 01.04.2026.

Podmínky nájmu byly schváleny Radou města Brna na schůzi R9/158 ze dne 17.12.2025

Schváleno 85. radou městské části Brno-Žabovřesky dne 04.02.2026.

V Brně dne: 16. 3. 2026

### Přílohy

Příloha č. 1 – NV č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná úprava a opravy související s užíváním bytu  
videnční list