

### Smlouva o nájmu bytu

uzavřená v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů (dále také „OZ“)

#### PRONAJÍMATEL:

Statutární město Brno, Městská část Brno – Žabovřesky

se sídlem: Horova 28, 616 00 Brno

zastoupený starostou: Ing. Pavel Tyralík

IČO: 44992785

z pověření pronajímatele správu nemovitostí vykonává

BYTASEN, spol. s r.o., Kotěrova 1b, 613 00 Brno

IČO: 60699132

#### NÁJEMCE:

Česká republika – Krajský soud v Brně

se sídlem: Rooseveltova 648/16, 601 95 Brno

IČO:00215724

zastoupená: JUDr. Milanem Bořkem, předsedou Krajského soudu v Brně:

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

#### I.

##### Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem bytu – bytové jednotky [redacted] počet místností 2+1, ve 2 nadzemním podlaží domu č.p. [redacted], ulice [redacted] v Brně (dále jen „byt“).

Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedený byt nájemci k zajištění ubytování zaměstnanců Krajského soudu v Brně a jejich rodinných příslušníků a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

#### II.

##### Doba trvání nájmu a zpřístupnění bytu

Pronajímatel přenechává s účinností ode dne 1.12.2017 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. 6.

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 za užívání bytu bylo sjednáno ve výši 96,- Kč/m2/měsíc, a to bez ohledu na to, zda je byt užíván. Nájemné bude každoročně k 1. červenci zvyšováno o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nájemné je nájemce povinen platit na každý měsíc nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájem. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel. 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., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.

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.

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) Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- 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).

###### 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,
- **kopii dohody o užívání bytu zaslat pronajímateli a správci domu do 3 dnů od uzavření s uvedením počtu osob, které budou byt užívat a případnou změnu ihned ohlásit správci domu,**
- 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 zvláště 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.

## V.

### Podnájem

Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu celý byt nebo jeho část, a to bez souhlasu pronajímatele. Podnájemcem bude zpravidla vždy jeden zaměstnanec nájemce. V případě, že podnájemců bude ve dvou po sobě jdoucích měsících více, zavazuje se nájemce ohlásit správci bytu bez zbytečného odkladu tuto změnu počtu podnájemců.

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

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 do 30 dnů po skončení nájmu a uvést ho do stavu způsobilého k řádnému užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení a v tomto stavu jej předat správci domu.  
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 nežadá; 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 až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

## VII. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že pro běžnou písemnou korespondenci předně platí tyto e-mailové adresy:  
za pronajímatele: [redacted]  
za nájemce: [redacted]

Nebude-li ta která smluvní strana do 3 dnů odpovídajícím způsobem reagovat, platí pro další písemnou korespondenci adresa bydliště nájemce ve smyslu ust. § 80 NOZ a sídlo pronajímatele. Nájemce bere současně na vědomí, že dle ust. § 573 NOZ 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 v šesti vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží po třech výtiscích. Změny a doplňky lze sjednat pouze písemnou dohodou smluvních stran.

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“). Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

Podmínky nájmu byly schváleny Radou města Brna na schůzi R7/134 ze dne 26.9.2017

Schváleno 92. Radou městské části Brno – Žabovřesky dne 06.11.2017

21.11.2017

V Brně dne: .....

Pronajímatel: **Statutární město Brno**  
[redacted] Městská část Brno - Žabovřesk  
21

Nájemce:

Česká republika – Krajský soud v Brně  
Roosoveltova 16, 601 95 Brno  
IČ: 002 724, DIČ: není plátcem DPH

### Přílohy

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

Příloha č. 2 - Evidenční list

## Příloha č. 1

### NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 308/2015 Sb.

ze dne 26. října 2015

#### o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

#### § 1

##### Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

#### § 2

##### Běžná údržba bytu

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 hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

#### § 3

##### Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

#### § 4

##### Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových 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, ohřivačů 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 plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenu g) a h).

#### § 5

##### Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

**Roční limit nákladů**

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostor, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

**Účinnost**

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

předseda vlády

**Mgr. Bohuslav Sobotka, v.r.**

ministerně pro místní rozvoj

**Ing. Karla Šlechtová, v.r.**