

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

*Pronajímatel:*

**Albert Vlašín,**  
narozen dne 2. 10. 1974,  
trvale bytem: Luční 16, Brno 61600

*a*

**Magda Vlašínová,**  
narozena dne 6. 8. 1977,  
trvale bytem: Luční 16, Brno 61600  
tel. číslo: +420 735 618 221  
e-mail: magduska77@seznam.cz

*(dále jen "pronajímatel")*

*Nájemce:*

**Veronika Moudrá,**  
narozena dne 6. 6. 2000  
trvale bytem: Gagarinova 36, Opava 746 01  
tel. číslo: +420 731 415 681  
e-mail: moudra.veronika@gmail.com

*(dále jen "nájemce")*

*(pronajímatel a nájemce společně dále také jako „smluvní strany“)*

*Smluvní strany uzavírají v souladu s § 2235 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto*

## **nájemní smlouvu:**

### **I.**

#### **Předmět nájmu**

1. *Předmětem nájmu je následující nemovitost, již je pronajímatel výlučným vlastníkem:*

- a) *byť č. 16, způsob využití byť, nacházející se v 7. nadzemním podlaží stavby Brno-Žabovřesky, č. p. 1786 (dále jen „Dům“), která je součástí pozemku parc. č. 2655 (dále jen „Pozemek“), na adrese Luční 1786/122, 616 00 Brno-Žabovřesky, (dále jen „Byť“ či „Předmět nájmu“);*

*zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno na LV č. 192 (Pozemek) a pro katastrální území Žabovřesky, obec Brno,*

2. *Užitná plocha Bytu je 49,9m<sup>2</sup>. Byť sestává ze vstupní haly, kuchyně, ložnice, koupelny, WC, šatny. Plán vnitřního uspořádání Bytu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.*

3. Byt není zařízen. Fotografie vybavení Bytu tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a jsou její nedílnou součástí.

## II.

### **Předmět nájemní smlouvy**

1. Na základě této smlouvy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání Předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

## III.

### **Nájemní doba**

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to na jeden měsíc od 1. 11. 2022.
2. Doba trvání smlouvy se automaticky prodlužuje o další jeden (1) měsíc, neoznámí-li písemně pronajímatel nebo nájemce druhé smluvní straně, že trvá na ukončení smlouvy.

## IV.

### **Nájemné a plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu nebo související služby**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši **23 000 Kč** (slovy: dvacet tři tisíc korun českých) **měsíčně**.
2. Spolu s Předmětem nájmu jsou nájemci poskytovány služby zahrnující dodávky vody (vodné a stočné), el. energie a odvoz odpadu (dále jen "**služby**"). Služby zahrnující dodávku vody (vodné a stočné), el. energie, plynu a odvoz odpadu nejsou zahrnuty v nájemném.
3. Spolu s nájemným je nájemce povinen platit pevné platby za služby poskytované nájemci spolu s nájmem ve výši **3 000 Kč** (slovy: tři tisíce korun českých) **měsíčně**. Služby zahrnují dodávky vody, vodné a stočné, osvětlení společných částí domu, odvoz odpadu, úklid společných částí domu, provoz výtahu a elektřinu v bytě i ve společných částech domu. Tyto poplatky jsou fixní pro 1 osobu a nebudou nájemci vyúčtovávány. Za každou další osobu v domácnosti se zálohy za služby navyšují o **500 Kč**.
4. Nájemné a úhrady za služby se s výjimkou uvedenou v následujícím odstavci tohoto článku smlouvy, platí měsíčně, vždy nejpozději do 25. dne předchozího kalendářního měsíce, k němuž se úhrada vztahuje. Nájemné se hradí bezhotovostně, a to na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu **2181174439/0800**, vedený u České spořitelny, variabilní symbol: **1795016002**. Platba nájemného uvedená v nájemní smlouvě se považuje za zaplacenou, pokud je připsána na účet pronajímatele v celé výši uvedené v této nájemní smlouvě.
5. První nájemné za měsíc listopad ve výši **23 000 Kč** (dvacet tři tisíc korun českých) uhradí nájemce pronajímateli nejpozději do 3 dnů od podpisu této smlouvy, a to na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu **2181174439/0800**, vedený u České spořitelny, variabilní symbol: **1795016002**. Od následujícího kalendářního měsíce bude nájemné hrazeno dle předcházejícího odstavce tohoto článku smlouvy.
6. Nájemce je povinen hradit sám zvlášť televizní a rozhlasové poplatky, pokud mu tato povinnost vznikne dle podmínek stanovených platnými právními předpisy.
7. Nájemce dále společně s nájemným a zálohami hradí příspěvek do fondu oprav ve výši **1 500 Kč**.

8. Ke každému 1. 11. příslušného kalendářního roku dojde k navýšení Nájemného, a to o částku, která nepřevyší míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněnou Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) či jiným příslušným úřadem či orgánem, který ČSÚ případně v budoucnu nahradí. Úprava Nájemného se uplatní pouze v případě, že průměrná roční míra inflace zveřejněná ČSÚ bude vyšší než 0, tj. Nájemné (žádná jeho část) dle tohoto ustanovení nikdy nebude snižováno.
9. Dojde-li k mimořádnému vývoji tržního nájemného, je pronajímatel oprávněn navýšit nájemné i v míře přesahující míru inflace.

## **V. Jistota**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli peněžitou jistotu (kauci), která bude nájemci vrácena ne později, než 30 dní po skončení nájemného období pod podmínkou, že nájemce zaplatil finanční závazky a dlužné obnosy, nábytek a vybavení bylo vráceno pronajímateli v dobrém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Jistota se sjednává ve výši **78 000 Kč** (slovy: sedmdesát osm tisíc korun českých).
2. První část jistoty (26 000 Kč) dle odst. 1 tohoto článku bude pronajímateli uhrazena bezhotovostně nejpozději 3 dny po podpisu této smlouvy. Druhá část jistoty (26 000 Kč) bude pronajímateli uhrazena do 15. 12. 2022. Třetí část jistoty (26 000 Kč) bude pronajímateli uhrazena do 15. 1. 2023. Nájemce je srozuměn s tím, že jistota bude po celou dobu nájmu uložena na účtu pronajímatele odděleného od vlastních zdrojů. Smluvní strany sjednávají, že nájemce se vzdává práva na úroky z jistoty (kauce).
3. Pokud se nájemce rozhodne chovat v bytě zvíře, jeho chov nesmí působit škody na majetku pronajímatele. Za každé takto chované zvíře se zvyšuje výše nájemného o 1 500 Kč.

## **VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem pronajímaného Předmětu nájmu. Pronajímatel a nájemce společně zkontrolují stav předmětu nájmu a zaznamenají jakékoliv nedostatky v předávacím protokolu podepsaném oběma stranami. Pronajímatel přenechává nájemci byt bez závad ve stavu způsobilém k nastěhování. O vlastním předání bytu sepíší smluvní strany protokol o předání nemovitosti.
2. Byt bude nájemci zpřístupněn a předán v den počátku nájmu.
3. Nájemce je oprávněn byt užívat pouze k bydlení.
4. Pokud nestanoví zvláštní předpis jinak, je nájemce povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit běžnou údržbu a drobné opravy v bytě (dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.), do maximální výše 200 Kč za m<sup>2</sup> bytu a rok. Opravu poškození, které zavinil člen domácnosti nájemce, hradí nájemce v plné výši. Ostatní údržbu hradí pronajímatel.
5. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat Byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.

6. *Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Předchozí ustanovení tohoto článku smlouvy tím není dotčeno. Neučiní-li nájemce toto oznámení ani do dvou měsíců, co změna nastala, hrubě poruší povinnost vyplývající z nájmu.*
7. *Nájemce není oprávněn dlouhodobě dát byt nebo jeho část do podnájmu nebo užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.*
8. *Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoli změny stavebního charakteru nebo jiné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinnosti nájemce vyplývající z nájmu. Zároveň pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.*
9. *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 učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.*
10. *Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.*
11. *Nájemce umožní pronajímateli po celou dobu nájemního vztahu po předchozí, i telefonické, dohodě, nejvíce však 1 x za měsíc (nejsou-li dány důvody zvláštního zřetele hodné k provedení další mimořádné prohlídky), prohlídku bytu za účelem ověření, zda předmětný byt je udržován v pořádku a obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem, a zda je užíván v souladu s touto smlouvou. Neumožní-li nájemce prohlídku bytu, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč. Toto ujednání se nijak nedotýká práva pronajímatele na náhradu vzniklé škody.*
12. *Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být více než dva měsíce, i o tom, že Byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí 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. Porušení této povinnosti nájemce je hrubým porušením povinnosti vyplývající z nájmu.*
13. *Nájemce je povinen umožnit odečtení stavu na měřících zařízeních instalovaných v bytě, která se týkají odebíraných služeb, nebo provedení prací, které je nezbytné provést z bytu, a být v ohlášenou (oznámenou) dobu v bytě přítomen, popř. zajistit přítomnost jiné osoby.*
14. *Nájemce není oprávněn vyměnit si zámek do bytu. Zámek vstupních dveří bude vyměněn po předání Předmětu nájmu. Pronajímatel si ponechá jeden klíč od vstupních dveří v zalepené obálce a Pronajímatel smí klíč použít pouze v naléhavém případě a je povinen okamžitě informovat Nájemce.*
15. *Nájemce není oprávněn v Bytě kouřit.*

## **VII.**

### **Zánik nájmu Bytu**

1. *Nájem Předmětu nájmu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedojde-li k prodloužení nájmu dle čl. III.*

2. *Nájemce otevřeně prohlašuje, že po ukončení období nájmu nemá právo nebo nárok na žádnou náhradu předmětu nájmu nebo dalšího ubytování pro něj nebo jeho příbuzné.*
3. *Smluvní strany se dohodly, že pokračování v užívání Předmětu nájmu nájemcem poté, co nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy skončil, se má za pokračování nájmu sjednaného touto smlouvou, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.*
4. *V případě, že byt nebude vyklizený a předaný pronajímateli do 30 dnů po ukončení nájmu, pronajímatel má právo vyklidit pronajímaný byt sám na náklady nájemce. Pro tyto účely má pronajímatel právo zpřístupnit nemovitost a vstoupit do ní.*
5. *Před uplynutím doby sjednané v čl. III. této smlouvy zanikne nájem písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným občanským zákoníkem.*
6. *Smluvní strany tímto sjednávají, že pronajímatel může vypovědět nájem s jednoměsíční výpovědní dobou, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést důvod.*
7. *Smluvní strany sjednávají, že nájemce je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, poruší-li pronajímatel hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Nájemce je povinen tento důvod ve výpovědi uvést.*
8. *Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.*
9. *K datu skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli Předmět nájmu vyklizený, se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen odstranit v Bytě i změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, nebude-li smluvními stranami písemně ujednáno jinak. O předání Bytu bude sepsán protokol, podepsaný oběma smluvními stranami.*
10. *K datu skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vymalovat byt v barvě dle dohody s Pronajímatelem. Malování musí být dokončeno nejpozději v den předání bytu.*
11. *Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Bytu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci (tj. pronajímatele). Nájemce nemá právo žádat, aby se s ním pronajímatel vyrovnal.*
12. *Pronajímatel má právo na náhradu ve výši nájemného, neodevzdá-li nájemce Předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.*
13. *Škody, způsobené nájemcem na Předmětu nájmu, vč. zařízení a vybavení Bytu, je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Předmětu nájmu pronajímateli.*
14. *V období měsíce před skončením nájemního vztahu, je nájemce povinen umožnit prohlídku Předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah jednou týdně. Prohlídkce bude vždy přítomen pronajímatel nebo jiná osoba pronajímatelem k tomu zmocněná či jinak pověřená.*

**VIII.**  
**Závěrečná ujednání**

1. *Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.*
2. *Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména ustanoveními občanského zákoníku a předpisů jej provádějících. Tato smlouva se řídí zákony České republiky.*
3. *Stanou-li se jednotlivá ujednání této smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost ostatních ujednání. Namísto neúčinného nebo neproveditelného ujednání musí být sjednáno takové účinné ujednání, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu této smlouvy. V případě, že tato smlouva obsahuje mezery, musí být sjednáno takové ujednání, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby se na tuto věc pamatovalo již od začátku.*
4. *Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemně po vzájemné dohodě a podpisu obou smluvních stran.*
5. *Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.*
6. *Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.*

V Brně dne

.....  
Nájemce

.....  
Pronajímatel