

Č.j.....

## Nájemní smlouva na dokončení oprav bytu vlastním nákladem

uzavřená dle. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

mezi

**Pronajímatel:** Statutární město Brno, městská část Brno - střed  
zastoupený: ..... starostou MČ Brno-střed  
sídlo: Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno  
IČO: 44992785  
číslo účtu: 43-8044220247/0100  
(všechny platby s výjimkou platby jistoty)  
číslo účtu: ..... (platba jistoty)  
zastoupený:

**Nájemce:**  
jméno a příjmení:  
datum narození:  
doručovací adresa:  
e-mail:  
telefon:

### uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu s § 2235 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též OZ) a předpisy souvisejícími, tuto smlouvu o nájmu bytu, dokončení jeho oprav a o úhradě služeb spojených s jeho užíváním (dále jen smlouva):

### I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je byt č...., sestávající se ze .... pokojů, kuchyně a příslušenství, situovaný v .... podlaží domu v Brně na ulici ....., č.p. .... č. or. ....(dále též předmět nájmu).
2. Jedná se v tuto chvíli o byt s nedokončenou opravou, kterou nájemce dokončí vlastním nákladem. Konkrétní rozsah odsouhlasených prací a vybavení, které se nájemce zavazuje vlastním nákladem zajistit, tvoří nedílnou přílohu č.3 této smlouvy (Popis rozsahu oprav bytu a obecné požadavky na opravy).  
Přesná výměra, rozsah vybavení a zařízení bytu, výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (zálohy na ně), jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy. Stav bytu, vybavení a příslušenství bytu je podrobně uveden v Protokolu o předání a převzetí bytu. Nájemce prohlašuje, že znal stav bytu již před uzavřením této smlouvy, popř. že byl pronajímatelem včas a řádně vyzván k prohlídce bytu, nemá proti němu námitek, a že bere na vědomí, že mu byl byt přidělen na dokončení oprav vlastním nákladem nájemce. Dnem účinnosti nájemní smlouvy je nájemci současně zpřístupněn byt.

3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci výše popsany byt do nájmu: na dobu určitou 6 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy. Jedná se o období, za které je nájemce povinen v souladu s Popisem rozsahu oprav bytu dokončit řádně veškeré práce, ke kterým se zavázal touto smlouvou;

důvod vzniku nájmu: přidělení bytu na dokončení oprav vlastním nákladem nájemce v souladu s platnými Pravidly pronájmu bytů v městské části Brno-střed.

4. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit dokončení oprav. Po dokončení oprav bytu, včetně provedení kontroly řádnosti provedení oprav ze strany pronajímatele, bude uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, přičemž doba nájmu bude totožná s dobou, po kterou bude kompenzována pronajímatelem uznaná výše nákladů nájemce na dokončení oprav, nejméně však na dva roky. Pokud nájemce provede opravy s vyššími náklady, pak k těmto vyšším nákladům nebude přihlíženo.
5. V případě, že nájemce ve lhůtě šesti měsíců od podpisu smlouvy řádně nedokončí veškeré práce, tato smlouva končí uplynutím času, kdy nelze nájem bez souhlasu pronajímatele prodloužit a nájemce je povinen navrátit předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, nebude-li písemně sjednáno jinak. Řádné dokončení prací osvědčuje pronajímatel jejich převzetím v rámci předávacího protokolu v souladu s přílohou č. 4 této smlouvy (Pravidla výstavby). Pronajímatel není povinen převzít práce, které nebudou prosty vad a nedodělků. V takovém případě se práce považují za nedokončené.

## **II.**

### **Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu**

1. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí za období prvních pěti měsíců nájemního vztahu od podpisu smlouvy částku 85,99 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně. Nájemné od šestého měsíce nájemního vztahu je stanoveno dohodou ve výši 137, 92 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně s tím, že nájemné bude každoročně k 01.07. zvyšováno pronajímatelem o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok.
2. Smluvní strany si ujednaly, že pronajímatel zajistí nezbytná plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (dále jen služby), tak jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu. Povinnost pronajímatele zajistit nezbytné služby (např. dodávka vody, dodávka tepla) se neuplatní po tu dobu, kdy jsou např. vodoinstalace a rozvody tepla v bytě v nefunkčním stavu z důvodu na straně nájemce.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhrady služeb tak, jak je stanoví výpočtový list, vždy do konce kalendářního měsíce, za který platí nájemné. Za den zaplacení se považuje den připsání platby na účet pronajímatele, popř. den složení platby na pokladně. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhrady služeb ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
4. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad za služby se přiměřeně změni i výše příslušných záloh na úhrady počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. Změnu výše záloh na úhrady oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nesouhlasí-li nájemce s oznámenou změnou, může do 15 dnů ode dne doručení sdělit pronajímateli své námitky. Jinak se má za to, že se změnou souhlasí.
5. Úhrady za služby je nájemce povinen platit zálohově (tak jak stanoví výpočtový list) a pronajímatel je povinen tyto zálohy nájemci vyúčtovat. Zálohy za úhrady za teplo, teplou užitkovou vodu, vodné a stočné a ostatní služby spojené s užíváním prostor, které jsou specifikovány ve výpočtovém listu, budou vyúčtovány v souladu s příslušnými zákonnými

předpisy. Nájemce je povinen případný doplatek uhradit do 31.08. příslušného kalendářního roku.

6. Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy bude zajištěna složením jistoty nájemcem ve výši dvojnásobku prvního sjednaného měsíčního nájemného (bez případných slev či snížení) a to před podpisem nájemní smlouvy, na účet pronajímatele, kde bude úročena dle běžných bankovních podmínek banky, která vede depozitní účet se složenou jistotou, s čímž nájemce souhlasí. Jistota musí být/byla zaplacená před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného, služeb a ostatních dlužných částek dle této smlouvy, včetně nákladů na uvedení předmětu nájmu do původního stavu, či jakýchkoliv škod způsobených nájemcem, je pronajímatel oprávněn použít složenou jistotu, včetně případně přirostlých úroků, na úhradu tohoto dluhu, a to včetně příslušenství, sankcí či souvisejících nákladů, a to v pořadí plnění pohledávek dle svého vlastního výběru. V tomto případě je nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši nejpozději do 3 dnů po doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. Jistota bude dle dohody nájemci vrácena po skončení nájemního vztahu a řádném protokolárním předání vyklizeného předmětu nájmu, a to včetně úroku ve výši, která představuje zhodnocení připsané bankovním ústavem, u kterého je, popř. byl veden depozitní účet s vloženou jistotou. Pro případ, že mezi shora uvedenými smluvními stranami bude v budoucnu uzavírána navazující nájemní smlouva na další užívání předmětu nájmu, smluvní strany si sjednávají, že jistota včetně přirostlého úroku bude převedena k této navazující nájemní smlouvě, s tím, že nájemce jistotu případně doplní do výše dle ujednání navazující nájemní smlouvy.

### **III.**

#### **Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu**

1. Nájemce je při provádění prací povinen dodržovat podmínky stanovené touto smlouvou a jejími přílohami.
2. Práva a povinnosti smluvních stran spojené s nájmem bytu jsou upraveny v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a v přílohách této smlouvy.
3. Nájemce nesmí provádět stavební práce a úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě, s výjimkou těch, které byly odsouhlaseny pro opravu vlastním nákladem, bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené práce, úpravy a změny bez odkladu odstranil.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po skončení nájmu není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele oddělit od předmětu nájmu, to co do něj vložil vlastním nákladem.
5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (viz příloha č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy).
6. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem provedení kontroly užívání bytu, provedení kontroly změn prováděných nájemcem a příp. provedení oprav ze strany pronajímatele. Uvedené platí pro jakákoliv měření, sondy, opravy či jiné práce nebo prohlídku s třetí osobou apod., které pronajímatel potřebuje. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pro případ, že nájemce předmětné vstupy neumožní, či jinak ztíží, odpovídá plně za vzniklou škodu.
7. Nájemce, případně osoby tvořící nájemcovu domácnost, se zavazuje, že byt bude užívat k bydlení až poté, co pronajímatel odsouhlasí nájemcem dokončené opravy bytu

### **IV.**

## Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může skončit těmito způsoby:
  - písemnou dohodou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem;
  - jednostrannou písemnou výpovědí danou nájemcem z důvodů uvedených v občanském zákoníku. V případě výpovědi dle § 2287 OZ činí výpovědní doba 3 měsíce;
  - jednostrannou písemnou výpovědí danou pronajímatelem z důvodů uvedených v občanském zákoníku;
  - uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, pokud byl nájem sjednán na dobu určitou.

Je-li nájem končen výpovědí, musí být výpověď doručena druhé smluvní straně a pronajímatel v ní musí uvést výpovědní důvod, tam kde to zákon vyžaduje. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.

2. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený čistý ve stavu v jakém jej převzal, pokud nebude písemně dohodnuto jinak, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání či ke změnám odsouhlaseným pronajímatelem, a to nejpozději v den skončení nájmu, a to spolu se vším vybavením a zařízením a s kompletní technickou dokumentací a revizními zprávami, které měl nájemce povinnost zajistit (pokud již nebylo předáno pronajímateli dříve). Veškeré závady způsobené nájemcem nebo osobami, jimž byl do bytu umožněn přístup, je nájemce povinen odstranit vlastními náklady. Veškeré změny případně učiněné bez písemného souhlasu pronajímatele uvede nájemce do původního stavu, nebude-li s pronajímatelem sjednáno písemně jinak. Do naplnění těchto podmínek pronajímatel není povinen byt převzít.

O předání bytu musí být pořízen Protokol o předání a převzetí bytu. Byt je řádně předán po podpisu Protokolu a obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

V případě řádného nepředání bytu nejpozději v den skončení nájmu, si smluvní strany sjednávají, že výše bezdůvodného obohacení, na které (vedle nákladů na služby apod.) má pronajímatel z tohoto titulu nárok, se rovná poslednímu měsíčnímu sjednanému nájemnému, a to za každý započatý měsíc neoprávněného užívání předmětu nájmu.

V případě, že byt není užíván a nájemce pouze odevzdá klíč/e či jinak projeví vůli předmět nájmu dále neužívat, aniž by byl řádně předán, je pronajímatel oprávněn po skončení nájmu (tím není dotčen nárok na bezdůvodné obohacení) do předmětu nájmu vstoupit, provést vyklizení a movité věci zlikvidovat na náklady nájemce.

3. Smluvní strany si sjednaly odlišně od ustanovení § 2285 OZ toto: I když pokračuje nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, **neplatí to**, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Nájem bytu se tedy neobnovuje a skončí uplynutím doby nájmu.

## V.

### Dohoda o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti

1. Smluvní strany se dohodly, že mezi pronajímatelem a nájemcem bude při podpisu této nájemní smlouvy uzavřena dohoda o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti (dále jen notářský zápis), přičemž náklady spojené se sepsáním notářského zápisu hradí nájemce. Nájemce se zaváže splnit svoji povinnost vyklidit a předat předmětný byt a zároveň svolí, aby dle notářského zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí

(exekuce) a aby byl notářský zápis exekučním titulem, jestliže nájemce svoji povinnost řádně a včas nesplní.

## **VI. Doručování**

Za doručení se pro účely této smlouvy považuje osobní doručení, doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky nebo doručení prostřednictvím Informačního systému datových schránek. Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručované zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky zaslané na adresu adresáta uvedenou v záhlaví této smlouvy (tj. adresa domu, ve kterém se nachází předmět nájmu) nebo na jinou adresu, kterou účastník po skončení nájmu oznámil písemně druhému účastníku této smlouvy, jako nedoručitelné. Za nedoručitelnou se přitom považuje zásilka, která se vrátila zpět odesílateli, ačkoliv byla uložena na poště nebo v místě bydliště resp. sídla toho z účastníků, kterému se doručuje a adresát si zásilku nevyzvedl, ačkoliv byl vhodným způsobem vyzván k jejímu vyzvednutí. Za nedoručitelnou se též považuje zásilka, která byla vrácena zpět odesílateli z důvodu, že se adresát na místě rozhodném pro účinek doručení nezdržuje, je neznámý či se odstěhoval bez udání adresy, a tato skutečnost je vyznačena na doručované zásilce, jejím obalu, případně na jiné listině.

## **VII. Doložka schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, (obecní zřízení)**

1. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed ....., ze dne .....

## **VIII. Čestné prohlášení**

1. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu a městským částem statutárního města Brna, a to z titulu užívání bytu/bytů v majetku města Brna.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud v této smlouvě není ujednáno jinak, řídí se práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, vyplývající z nájemního vztahu založeného touto smlouvou, příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území ČR. Smluvní strany určují, jako místně příslušný soud pro řešení sporů z této smlouvy, Městský soud v Brně.

V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane právně neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné

ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

2. Tato smlouva nabývá účinnosti prvním dnem druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude ukončena oprava bytu pronajímatelem.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři. Všechny stejnopisy mají platnost originálu.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné a omyluprosté vůle, nikoliv při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a poté, co nájemce měl dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Žádná ze stran se necítí být v tomto vztahu slabší stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Pronajímatel touto smlouvou vyjadřuje souhlas s provedením oprav. Na důkaz souhlasu s celým obsahem smlouvy ji smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Brně dne:

Pronajímatel: .....

Nájemce: .....

č. OP:

Přílohy:

1. Zásady řádného užívání bytu a společných prostor domu
2. Běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu
3. Popis rozsahu oprav bytu a obecné požadavky na opravy
4. Pravidla výstavby a Přehled maximálně uznatelných cen materiálu a práce k umožení
5. Výpočet umožení a vyrovnání nákladů vč. vzorového výpočtu
6. Výpočtový list
7. Protokol popisující stav bytu před převzetím