



**Odbor bytový Úřadu městské části  
Dominikánská 2, 601 69 Brno**

Varianta A

## Nájemní smlouva

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 2, 601 69 Brno  
IČO: 44992785  
číslo účtu: 43-8044220247/0100 (všechny platby s výjimkou platby jistoty)  
číslo účtu: ..... (platba jistoty)  
zastoupený:

a

**Nájemce:**  
jméno a příjmení: .....  
datum narození: .....  
doručovací adresa: ..... (adresa předmětu nájmu)

### 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 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. 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 tvořícím součást 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 a nemá proti němu námitek. Dnem vzniku nájmu je nájemci současně zpřístupněn byt.

3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci výše popsany byt do nájmu
- na dobu neurčitou od ..... (den vzniku nájmu)
  - na dobu určitou od ..... (den vzniku nájmu) do .....

na základě souhlasu vydaného:

důvod vzniku nájmu:

## II.

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

1. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí ..... Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně.
2. Smluvní strany si ujednaly, že pronajímatel zajistí plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (dále jen služby) tak, jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu tvořícím součást této smlouvy.
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.  
Nájemce s pronajímatelem se dohodli na tom, že pronajímatel je oprávněn dohodnutou výši nájemného vždy s účinností od 01.07. kalendářního roku jednostranně upravit o příslušná procenta, odpovídající procentům průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, oznámené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Upravenou výši nájemného se pronajímatel zavazuje nájemci písemně oznámit.
4. Při změně cenových předpisů a okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad za služby se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. Změnu výše úhrad 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 a pronajímatel je povinen tyto zálohy nájemci vyúčtovat tak, jak stanoví výpočtový list. Zálohy za úhrady za teplo, teplou užitkovou vodu, vodné a stočné a ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, 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. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení a data narození těchto osob.  
Nesplní-li nájemce opakovaně tuto povinnost oznámení přijetí nové osoby do domácnosti ani do dvou měsíců, považuje se to za hrubé porušení povinností podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, které může být důvodem výpovědi z nájmu bytu. Celkový počet osob bydlících v bytě však vždy musí být přiměřený velikosti bytu tak, aby neporušoval hygienické podmínky.
7. Nájemce se zavazuje, že provede v evidenci obyvatel změnu svého místa trvalého pobytu na adresu bytu, jenž je předmětem nájmu, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření této nájemní smlouvy, přičemž splnění tohoto závazku je povinen pronajímateli písemně

doložit. Pro případ nesplnění tohoto závazku se nájemce a pronajímatel dohodli, že je nájemce povinen počínaje 61. dnem po uzavření této nájemní smlouvy či jejího dodatku hradit pronajímateli nájemné ve výši dvojnásobku sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku, přičemž nájemce je povinen splnění závazku pronajímateli písemně doložit. Vzhledem ke sjednanému účelu tohoto ujednání a dostatečné době na jeho splnění nepovažuje nájemce výše uvedené za neúměrné zkrácení, ani za odporující dobrým mravům.

8. *Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy bude zajištěna složením jistoty ve výši ..... Kč, 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. Práva a povinnosti smluvních stran spojené s nájmem bytu jsou upraveny v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a v „Zásadách řádného užívání“ (viz příloha č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy).
2. Nájemce nesmí provádět stavební práce a úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě 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.
3. Pro případ, že by v průběhu nájmu došlo se souhlasem pronajímatele k úpravám předmětu nájmu, smluvní strany se dohodly a nájemce bezvýhradně souhlasí s tím, že veškeré náklady na provedené práce (či na zabudovaná zařízení), v jejichž důsledku dojde ke změně na předmětu nájmu, nese výhradně nájemce, který nemá právo požadovat po pronajímateli úhradu nákladů, nebude-li písemně sjednáno jinak, a to ani po skončení nájmu. Smluvní strany se rovněž dohodly, že nájemce po skončení nájmu není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele oddělit od předmětu nájmu to, co do něj vložil vlastním nákladem a nemá možnost požadovat po pronajímateli ani vyrovnání v souvislosti s provedenými změnami, i kdyby tyto měly vliv na zhodnocení předmětu nájmu. Pro případ, že by v průběhu nájmu došlo bez souhlasu pronajímatele k úpravám předmětu nájmu, smluvní strany se dohodly a nájemce bezvýhradně souhlasí s tím, že veškeré náklady na provedené práce (či na zabudovaná zařízení), v jejichž

důsledku dojde ke změně na předmětu nájmu, nese výhradně nájemce, který nemá právo požadovat po pronajímateli úhradu nákladů, nebude-li písemně sjednáno jinak, a to ani po skončení nájmu, přičemž pronajímatel má zároveň právo kdykoli (a to i po skončení nájemního vztahu) požadovat jejich odstranění, které se nájemce zavazuje provést do jednoho měsíce ode dne doručení výzvy pronajímatele.

4. 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).
5. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem provedení kontroly užívání bytu a provedení oprav. Uvedené platí pro jakákoliv měření, sondy, opravy či jiné práce nebo prohlídku s třetí osobou atp., 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 stíží, odpovídá plně za vzniklou škodu.

#### **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 tři měsíce
  - jednostrannou písemnou výpovědí danou pronajímatelem z důvodů uvedených v občanském zákoníku nebo této smlouvě
  - 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 musí v ní být uveden výpovědní důvod. 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, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení 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 ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Nájem bytu se tedy neobnovuje a skončí uplynutím doby nájmu.

## V.

### Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že adresou adresáta je adresa domu, ve kterém se nachází předmět nájmu, a dnem doručení (či vrácení) zásilky směrem k pronajímateli je den, kdy zásilka dorazila na podatelnu pronajímatele.

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.

## VI.

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

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

## VII.

### 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.

## VIII.

### 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. 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 je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři. Všechny stejnopisy mají platnost originálu.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem vzniku nájmu ve smyslu ust. čl. I odst. 3 této smlouvy, a to s výjimkou ujednání o *jistotě dle čl. II.*, o povinnostech nájemce dle čl. III. a IV. této smlouvy, které jsou účinné ihned po jejím podpisu.
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 smluvních stran se necítí být v tomto vztahu slabší smluvní stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Na důkaz souhlasu s celým obsahem této smlouvy ji smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Brně dne:

Nájemce: .....

Pronajímatel: .....