# Všeobecné podmínky nájmu bytu
# (dále jen „VPNB“)

## I.
## Obecná ustanovení

Tyto VPNB upravují podrobněji práva a povinnosti smluvních stran na základě nebo v souvislosti se Smlouvou o nájmu bytu (dále jen „**Smlouva**“) uzavřenou mezi
obchodní společností **JTH Alfa s.r.o.**, se sídlem Teplice, Krupská 33/20, PSČ 415 01, IČ 22793038, zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka č. 31549
jako Pronajímatelem a Nájemcem jako osobou uvedenou v záhlaví Smlouvy po dobu jejich účinnosti. Pojmy definované ve Smlouvě mají stejný význam i v případě, že jsou použity v těchto VPNB.

## II.
## Zálohy, Paušály, Běžná údržba a drobné opravy

1. Pronajímatel poskytuje Nájemci jen ta plnění spojená s užíváním Bytu nebo s ním související služby, která jsou uvedena ve Výpočtovém listu (dále jen „**Služby**“). Služby jsou hrazeny měsíčně buď zálohově (pokud je ve Výpočtovém listu uvedeno u dané Služby písmeno „Z“) nebo paušálně (pokud je ve Výpočtovém listu uvedeno u dané služby písmeno „P“).
2. Případný přeplatek nebo nedoplatek, který vyplyne z vyúčtování zálohových Služeb, je splatný do 30 dnů od obdržení vyúčtování Nájemcem, při dodržení právními předpisy stanovených ostatních závazných lhůt. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
3. Výše Záloh a Paušálů za Služby je sjednána buď přímo v textu Smlouvy nebo odkazem na Výpočtový list, který je při uzavření Smlouvy její přílohou s tím, že jednotlivé položky jsou uvedeny vždy ve Výpočtovém listu.
4. Odvoz komunálního odpadu (případně tříděného odpadu, je-li to jeho právními předpisy stanovenou povinností) zajišťuje Pronajímatel na náklady Nájemce. Je-li svoz a likvidace odpadu v dané obci zdarma (bez poplatku), nebude Nájemci, který splňuje kritéria pro bezplatnost, z toho titulu během trvání takového stavu nic účtováno. V případě Nájemce, který kritéria nesplňuje (např. nemá v obci hlášen trvalý pobyt) a bude nutné doplnit počet odpadních nádob dle norem na počet uživatelů domu či jiných kritérií a/nebo vynaložit jiný náklad, budou takové náklady rozúčtovány mezi nájemce (počet osob), kteří nesplňují kritéria pro bezplatný svoz a likvidaci odpadu, resp. na jejichž straně jsou kritéria, pro která takový vícenáklad vzniknul.

5. V případě plynového vytápění Bytu je Nájemce dále povinen hradit náklady na revizi a kontrolu (dále jen revize) plynu (plynového kotle), přičemž smluvní strany se dohodly, že revizi provádí Pronajímatel vždy jednou ročně. Cena revize plynu nepřesáhne 2.000,-Kč (slovy: dva tisíce korun českých) na Byt ročně. V případě, že nájem Bytu trvá méně než 1 rok, bude Nájemci účtována pouze poměrná část nákladů na revizi plynu. Poměrná část nákladů na revizi plynu za každý byť jen započatý kalendářní měsíc trvání nájmu činí 1/12 nákladů na revizi plynu za kalendářní rok. Náklady na revizi plynu (či jejich poměrná část) budou zúčtovány Nájemci vždy jednou ročně spolu s vyúčtováním zálohových Služeb se splatností 30 dnů od obdržení vyúčtování Nájemcem.
6. Má-li podle Smlouvy Nájemce složit u Pronajímatele jistotu (kauci), Pronajímatel a Nájemce potvrzují, že tato je sjednána po celou dobu až do vrácení Nájemci jako bezúročná.

## III.
## Sankce

1. V případech, kdy Nájemce je nebo byl v prodlení s úhradou Nájemného či jakýchkoliv jiných plateb dle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou (dále jen „Peněžitý dluh“) a Pronajímatel byl z tohoto důvodu nucen zaslat Nájemci výzvu k úhradě, zavazuje se Nájemce výslovně, že uhradí Pronajímateli za každou odeslanou výzvu k úhradě poplatek ve výši 240,00 Kč coby smluvené

náklady spojené s uplatněním pohledávky. Poplatek je splatný do 10 dnů ode dne doručení Pronajímatelem odeslané výzvy k úhradě, není – li Pronajímatelem určeno jinak.

2. V případech, kdy Nájemce je nebo byl opakovaně v prodlení s úhradou peněžitého dluhu a Pronajímatel byl z tohoto důvodu nucen předat svému smluvnímu právnímu zástupci nesplacenou pohledávku k dalšímu řešení, zavazuje se Nájemce výslovně, že uhradí pronajímateli k rukám jeho právního zástupce za přípravu a uzavření dohody o uznání dluhu a jeho úhradě, stejně tak za vypracování a odeslání předžalobní výzvy, apod. náklady na služby tohoto právního zástupce pronajímatele coby smluvené náklady spojené s uplatněním pohledávky (dále jen „smluvené náklady"), a to za každý takový úkon ve výši, která se rovná součtu výše sazby mimosmluvní odměny advokáta za jeden úkon právní služby dle ust. § 6, 7 a 11 a výše režijního paušálu dle ust. § 13 odst. 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., v platném znění (v případě jejího zrušení jiného právního předpisu upravujícího odměnu advokáta za právní služby) zvýšených o příslušnou sazbu DPH, pokud je právní zástupce plátcem DPH. To vše bez ohledu na skutečnost, zda dojde k zahájení nalézacího řízení proti Nájemci z titulu shora uvedeného nesplaceného peněžitého dluhu. Splatnost každé jednotlivé položky smluvených nákladů je tímto sjednána na 10. kalendářní den ode dne učinění právního úkonu (uzavření dohody, odeslání předžalobní výzvy atd.).

## IV.
## Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se zavazují sepsat předávací protokol o předání Bytu. Nesplnění této povinnosti nemá vliv na účinnost Smlouvy ani na počátek nájmu. Byt bude Nájemci předán nejpozději první den doby trvání nájmu. Není-li v předávacím protokolu o předání Bytu uvedeno jinak, je Byt předán nově vymalovaný, kompletní, uklizený a čistý s neporušenými plombami měřičů spotřeby.
2. Nájemce se zavazuje, že v jeho domácnosti bude žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Bytu a nebude tak bránit tomu, aby všechny mohly v Bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, a to podle následujícího vodítka: pro 1 osobu - 1+KK; byt pro 2 osoby - 1+KK, 2+KK; byt pro 3 osoby - 2+KK, 3+KK; byt pro 4 osoby - 3+KK, 4+KK; byt pro 5 osob - 4+KK, 5+KK.
3. Nájemci se zakazuje provádět jakékoliv změny Bytu, avšak je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu Bytu a drobné opravy v Bytě a upozornit Pronajímatele včas na nebezpečí vzniku jakýchkoliv škod.
4. Nájemce bere na vědomí, že chov jakýchkoliv zvířat v Bytě podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele a bez udělení souhlasu není dovoleno zvíře v bytě chovat.
5. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Bytu za účelem kontroly řádného užívání, posouzení potřebných oprav a údržby a jejich provedení, odečtu měřičů spotřeby apod., přičemž Pronajímatel toto Nájemci oznámí v přiměřené době nejpozději však 2 dny předem. Bez předchozího oznámení umožní Nájemce Pronajímateli vstup tehdy, je-li to nezbytné k zabránění škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. V posledních 3 měsících před skončením nájmu (je-li den skončení znám) musí Nájemce umožnit novému zájemci přístup v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky, a to v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele, pro oznámení předem platí věta první obdobně.
6. Ví-li Nájemce předem o své nepřítomnosti v Bytě, která má být delší než dva měsíce (případně po dobu stanovenou právním předpisem jinak), i o tom, že Byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas Pronajímateli. Je zároveň povinen učinit opatření k zamezení či snížení případných škod (např. uzavřít uzávěr vody). Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
7. Nájemci se doporučuje sjednat pojištění domácnosti kryjící obvyklá rizika spojená s nájmem (odpovědnost, odcizení, živel, vandalismus apod.). Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které způsobí sám nebo osoby jimž umožnil do prostor vstup.

## V.
## Zánik nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že požádá o změnu svého trvalého pobytu spočívající v odhlášení z adresy Bytu nejpozději do 10 pracovních dnů od ukončení nájmu Bytu, pokud je takto v Bytě hlášen.
2. Ke dni skončení nájmu Bytu uvede Nájemce Byt do původního stavu, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. Původním stavem se rozumí stav, ve kterém byl Byt předán Nájemci. Není-li v předávacím protokolu při předání Nájemci uveden jiný stav, platí, že Byt je předán Nájemci nově vymalovaný, kompletní, uklizený a čistý a Nájemce se zavazuje Byt odevzdat Pronajímateli nově vymalovaný, kompletní, uklizený a čistý (dále jen „**Nezávadný stav**“). Je-li v předávacím protokolu při předání Nájemci uveden Nezávadný stav, zavazuje se Nájemce před odevzdáním Pronajímatele uvést Byt do Nezávadného stavu.
3. Dokud Nájemce neuvede Byt do Nezávadného stavu, není Pronajímatel povinen Byt převzít. Pokud Nájemce neuvede Byt do Nezávadného stavu ani po uplynutí 5 dnů od skončení nájmu, může Pronajímatel uvést Byt do Nezávadného stavu na náklady Nájemce a tyto náklady si odečíst ze složené jistoty (kauce), popř. je požadovat po Nájemci k úhradě.
4. Byl-li v předávacím protokolu při předání Nájemci uveden jiný stav Bytu než Nezávadný stav, pak se Byt odevzdává Pronajímateli ve stavu, v jakém byl předán Nájemci.

## VI.
## Informace o zásadách zpracování osobních údajů

1. Pronajímatel jako správce osobních údajů informuje o zásadách zpracování osobních údajů, tj. účelu, rozsahu, době a právním titulu zpracování osobních údajů Nájemce jako subjektu údajů, včetně přístupu k nim a rozsahu práv Nájemce jako subjektu údajů souvisejících se zpracováním osobních údajů Pronajímatelem.
2. Pronajímatel zpracovává osobní údaje v souladu s platnými právními předpisy, tj. se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (dále jen „Zákon“) a NAŘÍZENÍM EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2016/67 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (Obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „Nařízení“).
3. Pronajímatel zpracovává osobní údaje pouze v rozsahu nutném pro naplnění stanoveného účelu a pouze po dobu nutnou pro jeho dosažení, nejdéle však po dobu stanovenou příslušnými právními předpisy a v souladu s nimi.
4. Základní účely zpracování osobních údajů Pronajímatelem jsou:
   - ochrana majetkových práv,
   - splnění závazku,
   - správa domu a pozemku.
5. Pronajímatel zpracovává osobní údaje a zvláštní kategorie osobních údajů v následujícím rozsahu:
   - identifikační údaje:
     - titul,
     - jméno a příjmení,
     - identifikační číslo a daňové identifikační číslo,
     - datum narození,
     - číslo průkazu totožnosti;
   - adresní údaje:

- adresa dle průkazu totožnosti,
- doručovací adresa, pokud je odlišná od adresy dle průkazu totožnosti,
- adresa sídla,
- telefon,
- emailová adresa;

▪ další osobní údaje:
- podpis,
- vznik a skončení obligačního vztahu,
- údaj o vzniku společného nájemního práva,
- údaje spojené s platbami a rozúčtováním služeb (zejm. číslo bankovního účtu, evidence plateb, přeplatků a nedoplatků z vyúčtování záloh, předpis nájemného a záloh na služby, náměry a odečty spotřeby SV, TUV a tepla),
- počet členů v domácnosti Nájemce,
- údaj o existenci nájmu jednotky,
- obrazový záznam,
- uložení povinnosti nahradit škodu způsobenou v souvislosti se spáchaným trestným činem či přestupkem,
- postižení majetku exekucí/výkonem rozhodnutí,
- zahájení insolvenčního řízení,
- další osobní údaje plynoucí ze zákona či z konkrétní smlouvy.

6. Pronajímatel zpracovává osobní údaje na základě těchto právních titulů:
   ▪ souhlas se zpracováním osobních údajů dle čl. 6 odst. 1 písm. a) Nařízení,
   ▪ plnění smlouvy dle čl. 6 odst. 1 písm. b) Nařízení,
   ▪ plnění právní povinnosti dle čl. 6 odst. 1 písm. c) Nařízení,
   ▪ oprávněný zájem Pronajímatele jako správce dle čl. 6 odst. 1 písm. f) Nařízení.
7. K osobním údajům mají přístup pouze Pronajímatel a osoby, které jsou ve vztahu k němu v pracovně právním poměru nebo zpracovatelé na základě smluvního vztahu s Pronajímatelem a pouze za stanoveným účelem zpracování. Přístup a nakládání s osobními údaji zpracovávanými Pronajímatelem podléhají interním bezpečnostním předpisům Pronajímatele.
8. Pronajímatel může zpřístupnit osobní údaje Nájemce jako subjektu údajů třetím osobám pouze v případech, kdy mu to bude ukládat nebo umožňovat zákon, jinak jen výlučně se souhlasem Nájemce jako subjektu údajů.
9. Zpracovateli osobních údajů jsou zejména dodavatelé a poskytovatelé služeb souvisejících s výkonem komplexní správy Pronajímatele a dodavatelé kamerových a přístupových systémů umístěných v objektech Pronajímatele.
10. Každý Nájemce jako subjekt údajů má podle Zákona a Nařízení tato práva:
    ▪ právo na přístup k osobním údajům dle § 28 Zákona - požádá-li Nájemce jako subjekt údajů o informaci o zpracování svých osobních údajů, je mu Pronajímatel povinen tuto informaci bez zbytečného odkladu předat,
    ▪ ochrana práv dle § 29 Zákona - každý Nájemce jako subjekt, který zjistí nebo se domnívá, že Pronajímatel provádí zpracování jeho osobních údajů, které je v rozporu s ochranou soukromého a osobního života Nájemce jako subjektu údajů nebo v rozporu se zákonem, zejména jsou-li osobní údaje nepřesné s ohledem na účel jejich zpracování, může Nájemce jako subjekt údajů požádat Pronajímatel nebo zpracovatele o vysvětlení nebo požadovat, aby Pronajímatel nebo zpracovatel odstranil takto vzniklý stav (zejména blokováním, provedením opravy, doplněním nebo likvidací osobních údajů);
    ▪ právo na přístup k osobním údajům dle článku 15 Nařízení - subjekt údajů má právo získat od Pronajímatele potvrzení, zda zpracovává jeho osobní údaje, a pokud tomu tak je, má právo získat přístup k těmto osobním údajům;
    ▪ právo na opravu nebo výmaz, popřípadě omezení zpracování dle článku 16, 17 a 18 Nařízení – Nájemce jako subjekt údajů má právo požádat Pronajímatele o opravu nebo doplnění

nesprávných, resp. neúplných osobních údajů, požádat o výmaz osobních údajů, pokud odpadl nebo není dán důvod pro jejich zpracování, případně požádat o omezení zpracování osobních údajů v souvislosti s řešením okolností zpracování osobních údajů u Pronajímatele;

- právo podat stížnost u dozorového úřadu dle článku 77 Nařízení – Nájemce jako subjekt údajů má právo podat stížnost u dozorového úřadu, pokud se domnívá, že zpracováním jeho osobních údajů bylo porušeno Nařízení, přičemž tímto dozorovým úřadem bude pro Nájemce jako subjekt údajů s bydlištěm v České republice Úřad pro ochranu osobních údajů.

## VII.
## Závěrečná ustanovení

1. Tyto VPNB vydal Pronajímatel dne 1.3.2026 s účinností ode dne 1.3.2026, přičemž jsou nedílnou součástí Smlouvy.
2. Práva a povinnosti smluvních stran Smlouvou a VPNB výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů.
3. Podpis Nájemce na těchto VPNB je učiněn osobou uvedenou v záhlaví Smlouvy.
4. Veškeré změny a doplňky Smlouvy vyžadují písemnou formu není-li ve Smlouvě uvedeno jinak. Pronajímatel je oprávněn v přiměřeném rozsahu měnit tyto VPNB. Pronajímatel je povinen změnu VPNB oznámit Nájemci nejméně 30 dnů před účinností této změny. Nájemce je oprávněn tuto změnu odmítnout a vypovědět Smlouvu, a to písemnou výpovědí doručenou Pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce po doručení oznámení o změně VPNB. Smluvní vztah v takovém případě končí uplynutím výpovědní doby 3 měsíců, počínaje prvním dnem kalendářního měsíce po doručení výpovědi. V případě, že Nájemce nevyužije svého práva výpovědi, platí, že souhlasí se změnou VPNB.

Potvrzuji, že jsem tyto VPNB převzal, že jsem se s nimi seznámil, akceptuji ujednání v nich obsažená a beru na vědomí, že pro výkon práv uvedených v čl. VI. odst. 10 mohu Pronajímatele kontaktovat na emailu gdpr@jth.cz.

V_____ dne _____

_____
Nájemce