

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

## I.

### Obecná ustanovení

1. Tyto VPNB upravují práva a povinnosti smluvních stran na základě nebo v souvislosti se Smlouvou o nájmu bytu (dále jen „**Smlouva**“) uzavřenou mezi obchodní společností CUMUTATURE s.r.o., IČ: 24791750, jako Pronajímatelem a Nájemcem jako osobou uvedenou v záhlaví Smlouvy po dobu jejich účinnosti.
2. Pojmy definované ve Smlouvě mají stejný význam i v případě, že jsou použity v těchto VPNB.

## II.

### Účel nájmu

1. Byt je Nájemci pronajímán výlučně za účelem bydlení.

## III.

### Nájemné a služby

1. Počínaje 1. lednem kalendářního roku, který následuje po roku, ve kterém byla uzavřena smlouva, budou Nájemné a Paušály na služby vždy jednou ročně, vždy ke dni 1. ledna příslušného kalendářního roku, zvýšeny o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok. Pro určení míry inflace budou použity údaje zveřejňované Českým statistickým úřadem. Vzhledem k tomu, že index růstu spotřebitelských cen je oznamován až v průběhu ledna nového kalendářního roku, doplatí Nájemce částku odpovídající zvýšení Nájemného a Paušálu na služby za měsíc leden nejpozději v rámci nejbližší pravidelné platby po jeho oznámení.
2. Pronajímatel poskytuje Nájemci jen ty plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby, která jsou uvedena ve Výpočtovém listu bytu (dále jen „**Služby**“). Služby jsou hrazeny měsíčně buď zálohově (pokud je ve Výpočtovém listu bytu uvedeno u dané služby písmeno „Z“) nebo paušálně (pokud je ve výpočtovém listu uvedeno u dané služby písmeno „P“).
3. Případný přeplatek nebo nedoplatek, který vyplývá z vyúčtování zálohových Služeb, je splatný do 30 dnů od obdržení vyúčtování Nájemcem.
4. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
5. Výše Úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu je sjednána ve Smlouvě s tím, že jednotlivé položky jsou uvedeny ve Výpočtovém listu Bytu.
6. Nájemné, Úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Bytu a další platby podle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou bude Nájemce hradit na bankovní účet a pod variabilním symbolem uvedeným ve Smlouvě. Případnou změnu bankovního spojení Pronajímatel oznámí Nájemci nejméně deset kalendářních dnů přede dnem splatnosti příslušné platby.
7. Odvoz bytového odpadu bude na své náklady zajišťovat Nájemce. Odvoz domovního odpadu bude na své náklady zajišťovat Pronajímatel.
8. V případě plynového vytápění Bytu je Nájemce dále povinen hradit náklady na revizi plynu (plynového kotle), přičemž revizi provádí Pronajímatel vždy jednou ročně. Cena revize plynu nepřesáhne 1.000,-Kč (slovy: jeden tisíc 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 byt 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.

#### IV.

##### Sankce

1. V případech, kdy Nájemce je nebo byl v prodlení s úhradou Nájemného, Úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Bytu a další platby podle 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.).

#### V.

##### 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.
2. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti; to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas Pronajímatele se vyžaduje písemná forma.
3. 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.
4. Pronajímatel si vyhrazuje zákaz podnájmu Bytu.
5. Nájemci se zakazuje provádět jakékoliv změny Bytu.
6. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu Bytu a drobné opravy v Bytě.
7. 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 vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým

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

8. 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.
9. 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, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících 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 plynná 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 písmenech g) a h).
10. 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 předcházejícím odstavci, 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.
11. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odst. 10 a 11 tohoto článku 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. Podlahovou plochou Bytu se rozumí součet podlahových ploch Bytu a všech prostorů, 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.

## VI.

### Chov zvířete v bytě

1. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu nehodlá chovat žádná zvířata či jiné organismy (dále též jen „zvířata“) a že vzal na vědomí, že poměry v domě to v zásadě bez předchozího posouzení pronajímatelem neumožňují. Nájemce musí pronajímateli předem písemně oznámit svůj záměr, pokud hodlá v bytě chovat zvíře. 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.

2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má zájem na minimalizaci opotřebení a nákladů na údržbu a úklid svého majetku (bytu, domu, pozemku) a zvýšené náklady jdou k tíži nájemce. Pronajímatel má současně zájem na spravedlivém účtování zvýšených nákladů ve vztahu k jejich původci. Nájemce se v této souvislosti pro případ, kdy bude chovat v bytě zvíře, zavazuje, vedle jiných plateb podle nájemní smlouvy, hradit pronajímateli měsíčně paušální náhradu zvýšených nákladů (poplatek), jak shora uvedeno (opotřebení, úklid, údržba), a to za každé zvíře ve výši 500,- Kč/kalendářní měsíc.
3. Výše uvedený poplatek se nevztahuje na případy chovu zvířete umístěného trvale v samostatném uzavřeném prostoru (např. kotec, klec, terárium, akvárium apod.), a to způsobem vylučujícím přímý kontakt zvířete s majetkem pronajímatele.
4. Nájemce bere na vědomí, že uvedená náhrada zvýšených nákladů pokrývá běžné zvýšení nákladů související s chovem zvířat, nikoliv případy vybočující, tj. nájemce je nadále povinen neprodleně na svůj náklad odstranit poškození, vady, výkaly apod., které v bytě či jinde v domě, resp. na pozemku způsobil on sám nebo uživatelé či návštěvníci jeho bytu anebo osoby či zvířata, kterým umožnil vstup do domu či na pozemek.
5. Nájemce nesmí v bytě chovat zvířata, u kterých není splněna ohlašovací, poplatková, označovací či evidenční povinnost vyplývající z obecně závazných předpisů. Nájemce je povinen udržovat chovaná zvířata v čistotě a bez parazitů, obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Nájemce je povinen zajistit, aby se zvířata chovaná v bytě pohybovala ve společných prostorách domu pouze na vodítku a nikoliv samostatně a s nasazeným náhubkem.

## VII.

### Zánik nájmu

1. Pokračuje-li 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, že je nájem znovu ujednán.
2. Nájemce se zároveň zavazuje, že požádá o změnu svého trvalého pobytu spočívající v odhlášení z adresy Bytu nejpozději do 10 pracovních dnů od ukončení nájmu Bytu.
3. 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.
4. Dokud Nájemce neuvede Byt do Nezávadného stavu, není Pronajímatel povinen Byt převzít. Pokud Nájemce neuvede Byt do Nezávadného stavu ani po uplynutí 10 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.
5. 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.

## VIII.

### 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. 101/2000 Sb., o ochraně 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 podléhá 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 § 12 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 § 21 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.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tyto VPNB vydal Pronajímatel dne 1. 12. 2018 a účinnosti nabývají dne 1. 1. 2019, 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. Veškeré změny a doplňky Smlouvy vyžadují písemnou formu. 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 lhůty 3 měsíců, počínaje prvním dnem kalendářního měsíce po doručení výpovědi. V případě, že Nájemce nevyužije svého práva výpovědi, platí, že souhlasí se změnou VPNB.
4. Pro výkon práv uvedených v čl. VIII. odst. 10 lze Pronajímatele kontaktovat na emailu [gdpr@jth.cz](mailto:gdpr@jth.cz).