



Lesní správa Lány
příspěvková organizace Kanceláře prezidenta republiky
Lesní 140
270 61 Lány
IČ: 00000078
DIČ: CZ-00000078

VÁŠ DOPIS ZN./ZE DNE

VYŘIZUJE / LINKA

NAŠE ZNAČKA

V LÁNECH DNE

313 502 074

č.j. 387/23/Ř

22.3.2023

Věc: dotaz dle zákona č. 106/1999 Sb. ze dne 21.11.2022

Dne 21.11.2022 obdržela Lesní správa Lány, příspěvková organizace Kanceláře prezidenta republiky (dále jen jako „Lesní správa Lány“) žádost žadatele o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „InfZ“), která byla následně urgována emailem dne 8.12.2022, na základě které žadatel žádal poskytnutí informací:

1. Text smlouvy, kterou Lesní správa Lány pronajala objekt Pustá Dobrá (čp. 65) včetně případných příloh.
2. Na základě čeho byl objekt pronajat? Podal si nájemce žádost? Nebo byl naopak osloven Lesní správou Lány?
3. Jaká je výše měsíčního nájmu?
4. Kdo je ve smlouvě uveden jako nájemce?
5. Kdy byla smlouva uzavřena a na jakou dobu trvání?
6. Byl předtím objekt prázdný, nebo měl jiného nájemce? Kdo to byl, v jakém časovém rozmezí ho měl pronajat a jakou platil měsíční částku?

Dne 12.12.2022 a 13.12.2022 Lesní správa Lány poskytla žadateli požadované informace částečně.

Dne 13.12.2022 podal žadatel stížnost na postup Lesní správy Lány, jako povinného subjektu při vyřizování předmětné žádosti.

Lesní správa Lány neshledala důvod pro vyhovění této stížnosti, a proto ji spolu se svým stanoviskem a spisovým materiálem předložila k rozhodnutí Úřadu na ochranu osobních údajů (dále jen „UOOU“).

Dne 8.3.2023 vydal UOOU rozhodnutí č.j. UOOU-00315/23-2, kterým bylo o stížnosti žadatele rozhodnuto ve výroku I. tak, že bylo Lesní správě Lány jako povinnému subjektu přikázáno, aby ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí vyřídil žadatelovu žádost o informace ze dne 21.11.2022, a to v části týkající se bodu č.1 v rozsahu provedené anonymizace, v části

týkající se bodu č. 3 v plném rozsahu a v části týkající se bodu č. 6 v rozsahu sdělení výše měsíčního nájmu. .

Ve výroku II bylo rozhodnuto tak, že se ve zbytku postup povinného subjektu, Lesní správa Lány, potvrzuje.

V návaznosti na výrok I. rozhodnutí UOOU ze dne 8.3.2023, č.j. UOOU-00315/23-2 sděluje Lesní správa Lány žadateli následující informace:

a) Bod 1. žádosti ze dne 21.11.2022 v části provedené anonymizace Lesní správa Lány v příloze zasílá scan smlouvy, kterou Lesní správa Lány pronajala objekt Pustá Dobrá (čp. 65) včetně příloh, a to v anonymizované podobě. Anonymizovány byly osobní údaje nájemce v rozsahu (trvalé bydliště, r.č., adresa pro doručování, telefon, číslo OP). Zároveň Lesní správa Lány vydala Rozhodnutí o odmítnutí poskytnutí údajů v rozsahu anonymizovaných údajů, které přikládáme v příloze.

b) Bod 3, žádosti ze dne 21.11.2022 v plném rozsahu

Lesní správa Lány sděluje, že výše měsíčního nájmu činí 8.900,- Kč včetně DPH.

c) Bod 6 žádosti ze dne 21.11.2022 v rozsahu sdělení výše měsíčního nájmu

Lesní správa Lány sděluje, že v minulosti byl objekt pronajat na dobu 3 měsíců stejnému nájemci. Větší část roku 2021 a 2020 nebyl objekt pronajat, před touto dobou byl objekt pronajat dlouhodobě (od roku 1997) Františku a Janě Pourovým.

- Výše nájemného činila v případě nájemce František a Jana Pourovi částku 5.304,- Kč měsíčně včetně DPH v období od 1.1.2019 do 31.12.2019
- Výše nájemného činila v případě nájemce Jana Pourová částku 5.544,- Kč měsíčně včetně DPH v období od 1.1.2020 do 30.6.2021
- Výše nájemného činila v případě nájemce Michal Krejčík částku 8.600,- Kč měsíčně včetně DPH v období od 1.10.2021 do 31.12.2021
- Výše nájemného činila v případě nájemce Michal Krejčík částku 8.900,- Kč měsíčně včetně DPH v období od 1.1.2022 do 31.12.2022

Lesní správa Lány, příspěvková organizace Kanceláře prezidenta republiky
se sídlem Lány 140, 270 61 Lány
IČ: 000 00 078

Č.j. 387/23/Ř
V Lánech dne 23.3.2023

ROZHODNUTÍ

Lesní správa Lány, příspěvková organizace Kanceláře prezidenta republiky (dále jen „Lesní správa Lány“), jako povinný subjekt ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“), rozhodla v souladu s ustanovením § 15 odst. 1 zákona o svobodném přístupu k informacím, o žádosti žadatele [redacted] [redacted] (dále jen „žadatel“), ze dne 21. listopadu 2022,

takto:

Podle ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, se poskytnutí informací žadateli [redacted] [redacted] na základě žádosti ze dne 21.11.2022, ve které žadatel žádá v bodu 1. poskytnutí textu smlouvy, kterou Lesní správa Lány pronajala objekt Pustá Dobrá (čp. 65) včetně případných příloh, **odmítá v části bodu 1. v rozsahu provedené anonymizace textu smlouvy**, tj. v rozsahu

- a) Trvalý pobyt nájemce
- b) Rodné číslo nájemce
- c) Adresa pro doručování nájemce
- d) Telefon nájemce
- e) Č. OP nájemce

Odůvodnění:

Dne 21.11.2022 obdržela Lesní správa Lány žádost žadatele o poskytnutí informací dle zákona o svobodném přístupu k informacím, která byla následně urgována emailem dne 8.12.2022, na základě které žadatel žádal poskytnutí informací:

1. Text smlouvy, kterou Lesní správa Lány pronajala objekt Pustá Dobrá (čp. 65) včetně případných příloh.
2. Na základě čeho byl objekt pronajat? Podal si nájemce žádost? Nebo byl naopak osloven Lesní správou Lány?
3. Jaká je výše měsíčního nájmu?
4. Kdo je ve smlouvě uveden jako nájemce?
5. Kdy byla smlouva uzavřena a na jakou dobu trvání?
6. Byl předtím objekt prázdný, nebo měl jiného nájemce? Kdo to byl, v jakém časovém rozmezí ho měl pronajat a jakou platil měsíční částku?

Dne 12.12.2022 a 13.12.2022 Lesní správa Lány poskytla žadateli požadované informace částečně.

Dne 13.12.2022 podal žadatel stížnost na postup Lesní správy Lány, jako povinného subjektu při vyřizování předmětné žádosti.

Lesní správa Lány neshledala důvod pro vyhovění této stížnosti, a proto ji spolu se svým stanoviskem a spisovým materiálem předložil k rozhodnutí Úřadu na ochranu osobních údajů (dále jen „UOOU“).

Dne 8.3.2023 vydal UOOU rozhodnutí č.j. UOOU-00315/23-2, kterým bylo o stížnosti žadatele rozhodnuto ve výroku I. tak, že bylo Lesní správě Lány jako povinnému subjektu přikázáno, aby ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí vyřídil žadatelovu žádost o informace ze dne 21.11.2022, a to v části týkající se bodu č.1 v rozsahu provedené anonymizace, v části týkající se bodu č. 3 v plném rozsahu a v části týkající se bodu č. 6 v rozsahu sdělení výše měsíčního nájmu.

Ve výroku II. bylo rozhodnuto tak, že se ve zbytku postup povinného subjektu, Lesní správy Lány, potvrzuje.

V návaznosti na výrok I. rozhodnutí UOOU ze dne 8.3.2023, č.j. UOOU-00315/23-2 provedla Lesní správa Lány vyhodnocení žádosti žadatele a v bodu 1. žádosti v části provedené anonymizace rozhodla o odmítnutí žádosti žadatele.

Lesní správa Lány již dříve poskytla žadateli anonymizovaný text žadatelem požadované smlouvy.

Lesní správa provedla zhodnocení celé věci a zvážila, zda údaje uvedené v požadované smlouvě představují citlivé informace a jsou součástí ústavou zaručených osobnostních práv (právo týkající se osobnosti a soukromí – osobní údaje). Dle ust. § 8a odst. 1 zákona o svobodném přístupu k informacím mohou být tyto informace poskytnuty jen v souladu s právními předpisy, upravujícími jejich ochranu.

Lesní správa Lány dospěla k názoru, že v případě údajů:

- f) Trvalý pobyt nájemce
- g) Rodné číslo nájemce
- h) Adresa pro doručování nájemce
- i) Telefon nájemce
- j) Č. OP nájemce

se jedná o citlivé informace dle § 8a odst. 1 zákona o svobodném přístupu k informacím.

Lesní správa Lány nedisponuje souhlasem nájemce s poskytnutím těchto údajů třetím osobám. Právo sdělit/zveřejnit tyto údaje ani nevyplývá z právních předpisů.

Lesní správa Lány provedla tzv. test veřejného zájmu, neboť zde dochází ke kolizi dvou základních práv, které jsou zaručené Ústavou ČR, resp. Listinou základních práv a svobod, a to nájemcovo právo na ochranu osobnosti, osobních údajů a soukromí a žadatelovo právo na informace. Nutnost provést test veřejného zájmu je etablován v čl. 125 nálezů Ústavního soudu ze dne 7.10.2017, sp. zn. IV. ÚS 1378/16, a v na něj navazujícím nálezů Ústavního soudu ze dne 3.4.2018, sp. zn. IV. ÚS 1200/16.

Jak vyplývá z rozhodnutí Úřadu na ochranu osobních údajů ze dne 8.3.2023, č.j. UOOU-00315/23-2 je možno tzv. „platový test“ aplikovat nejen v případě žádosti týkající se platu dotčených osob, nýbrž ve všech případech, kdy se střetává právo na informace s právem na ochranu soukromí.

S ohledem na výše uvedené Lesní správa Lány provedla test veřejného zájmu a dospěla k závěru, že v případě anonymizovaných údajů absentuje veřejný zájem na sdělení těchto údajů. V rámci

testu veřejného zájmu tak převážilo právo nájemce na ochranu osobních údajů; resp. právo na ochranu osobnosti a soukromí.

Podle ustanovení § 15 odst. 1 zákona o svobodném přístupu k informacím „Pokud povinný subjekt žádosti, byť i jen zčásti, nevyhoví, vydá ve lhůtě pro vyřízení žádosti rozhodnutí o odmítnutí žádosti, popřípadě o odmítnutí části žádosti (dále jen "rozhodnutí o odmítnutí žádosti"), s výjimkou případů, kdy se žádost odloží.“

S ohledem na absenci veřejného zájmu na poskytnutí osobních údajů nájemce rozhodla Lesní správa Lány tak, že žádost o poskytnutí informací v rozsahu anonymizovaných údajů odmítla.

Nedopatřením nebylo spolu s anonymizovanou smlouvou vydáno rozhodnutí o odmítnutí poskytnutí informací v rozsahu provedené anonymizace. Tímto rozhodnutím Lesní správa Lány tento procesní nedostatek napravuje a rozhoduje o odmítnutí žádosti žadatele v bodu 1. v rozsahu anonymizovaných údajů.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání na základě ustanovení § 16 odst. 1 a § 20 odst. 4 zákona o svobodném přístupu k informacím, ve lhůtě patnácti dnů ode dne doručení rozhodnutí, a to k Úřadu na ochranu osobních údajů prostřednictvím Lesní správy Lány.

SMLOUVA O NÁJMU DOMU

uzavřená dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění,
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli:

Lesní správa Lány, příspěvková organizace kanceláře prezidenta republiky
IČ 00000078
DIČ CZ00000078
se sídlem Lesní 140, 27061 Lány
zastoupená Ing. Milošem Balákem, ředitelem

dále jen „pronajímatel“

a

Nájemce
Trvalý pobyt
rodné číslo
adresa pro doručování
telefon
č. OP (cizinci pasu)

: Krejčík Michal

dále jen „nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

I.1 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s nemovitou věcí – pozemkem označeným jako parcela č. st. 108, jehož součástí je stavba – objekt k bydlení č.p. 65, zapsané na listu vlastnictví číslo 23, vše v katastrálním území Lány a na adrese: Pustinka č.p. 65, 270 61 Lány (*dále jen „dům“ nebo „předmět nájmu“*).

I.2 Dům sestává ze 12 místností o podlahové ploše 143,86 m², a to:

Kotelna	4,45 m ²
Prádelna	13,39 m ²

Přízemí	
- Koupelna	6,74 m ²
- Kuchyň	18,17 m ²
- Obývací pokoj	33,60 m ²
- Ložnice	22,57 m ²
- WC	1,07 m ²
- Zádveří	6,11 m ²
- Předstíří	3,74 m ²

Podkrovní	
- Chodba	7,45 m ²
- Pokoj	19,26 m ²
- Schodiště	7,31 m ²

Do vlastnictví bytové jednotky dále patří: všechny vstupní otvory do výše uvedených místností, osazené dveře, okna obvodových stěn obytných místností, nenosné příčky, Elektroinstalace 220 V, rozvod studené a teplé vody v bytě, napojené odpady, podlahová krytina.

Vybavení bytu: kotel VIADRUS, bojler, kuchyňská linka včetně dřezu a baterie, umyvadlo včetně baterie, vana včetně baterie, WC keramické, expanzní nádoba, hasicí přístroj.

- I.3 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu a tato smlouva je v souladu se zněním zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „zák. č. 219/2000 Sb.“) a s prováděcí vyhláškou č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu. Pronajímatel prohlašuje, že majetek uvedený v čl. I. bod 1. této smlouvy dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci své působnosti a stanoveného předmětu činnosti a že jeho pronájmem bude dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží ve smyslu § 27 zák. č. 219/2000 Sb. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo ve smyslu § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb. žádat o uvolnění výše uvedeného domu pro své potřeby vyplývající ze zřizovací listiny.

II.

Předmět nájmu

- II.1 Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu dům specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem a zajištění jeho bytových potřeb, případně členů jeho domácnosti, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání domu pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním domu ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.

III.

Doba nájmu

- III.1 Tato smlouva o nájmu domu se uzavírá na dobu určitou, od 1.1.2022 do 31.12.2022 za podmínek uvedených v této smlouvě s tím, že po uplynutí doby nájmu dle této smlouvy nemá nájemce právo na zajištění náhradního domu, bytu ani na zajištění jiného náhradního ubytování. Nájemce potvrzuje, že ke dni uzavření této smlouvy je mu znám stav domu, že dům je způsobilý k nastěhování a obývání, je čistý a v dobrém stavu, a je zajištěné poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním domu nebo s ním souvisejících. Strany se dohodly, že pronajímatel nájemci zpřístupní dům k užívání nejpozději dne 1.1.2022, přičemž o stavu domu a předání bude sepsán předávací protokol.
- III.2 Nájemce a pronajímatel se dohodli, že § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), se neuplatní, a na nájemní vztah dle této smlouvy se nepoužijí ustanovení o prodloužení nájmu.

IV.

Účel nájmu

- IV.1 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je určen k bydlení a že účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce, případně i členů jeho domácnosti.

V.

Nájemné a jiné platby

- V.1 Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce 8.600,- Kč (slovy: osm tisíc šest set korun českých) měsíčně.

- V.2 Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb vymezených v ustanovení odst. 3 tohoto článku smlouvy úhrady za plnění spojená s užíváním domu v zálohové výši 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých) měsíčně. Celkově je tedy nájemce povinen platit pronajímateli na poskytování služeb spojených s užíváním domu zálohu ve výši 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých) měsíčně. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto záloh v případě, že se změni cena služeb, počet osob, které dům obývají, nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy nájemci. Vyúčtování těchto záloh provede pronajímatel nejméně jednou ročně, a to podle skutečné spotřeby poskytovaných služeb ze strany nájemce. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 15 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.
- V.3 Pronajímatel zajišťuje do domu: kontrolu a revizi komína – záloha ve výši 80,- Kč, revizi hromosvodu – záloha ve výši 80,- Kč, kontrolu a revizi kotle na tuhá paliva – záloha ve výši 140,- Kč. Záloha celkem za poskytování služeb je ve výši 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých) měsíčně. Smluvní strany se dohodly, že dodávky tepla, dodávky elektrické energie, dodávky pitné vody, odvoz a likvidaci komunálního odpadu a splaškových vod budou hrazeny přímo nájemcem na základě smlouvy s jejich dodavateli. U dodávek pitné vody pronajímatel neručí a neodpovídá za její kvalitu, neboť předmět nájmu nemá svůj vlastní zdroj pitné vody, proto si nájemce dodávky pitné vody bude zajišťovat sám, což nájemce stvrzuje svým podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat kvalitu pitné vody.
- V.4 Sjednané nájemné je splatné vždy nejpozději do 15. dne v měsíci, za který se nájemné platí. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, [redacted] vedený u České národní banky, pod variabilním symbolem platby: [redacted]. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání celé částky na účet pronajímatele.
- V.5 Nájemce se zavazuje k úhradě služeb ve výši dle odst. 2 tohoto článku smlouvy ve formě měsíčních záloh, ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako je povinen k úhradě nájemného.
- V.6 Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s placením nájemného, záloh na služby nebo nedoplatku na službách je nájemce povinen k úhradě úroku z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- V.7 Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení nájemného je účinné počínaje prvním nájemným splatným po doručení oznámení podle předchozí věty nájemci.
- V.8 Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody pronajímatele a nájemce.

VI.

Jistota

- VI.1 Za účelem zajištění nájemného, úhrad za plnění spojená s užíváním domu, jakož i úhrad jakýchkoli jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem domu, zejména na úhradu škody způsobenou nájemcem v domě či na jeho zařízení, je nájemce povinen složit pronajímateli nejpozději při podpisu této smlouvy jistotu ve výši 0,- Kč (slovy: nula korun českých). Tuto jistotu je pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, použít k účelům uvedeným v předchozí větě tohoto odstavce smlouvy, stejně tak pro účel sjednaný v bodě VII.5 (ztráta klíčů), bodě VIII.13 (úklid) a čl. XII.3 (uvedení předmětu nájmu do původního stavu).

- VI.2** Pokud bude z jistoty v průběhu trvání nájemního vztahu čerpáno, je nájemce na výzvu pronajímatele povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce od dojití písemné výzvy.
- VI.3** Po skončení nájemního vztahu bude jistota nebo její nevyčerpaná část vrácena nájemci ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne odevzdání domu a jeho předání zpět pronajímateli, jakož i splnění všech podmínek uvedených v čl. XII. této smlouvy. Pokud k odevzdání domu došlo později než deset měsíců před uplynutím účetního období, je pronajímatel oprávněn si ponechat část jistoty ve výši očekávaných nákladů na vyúčtování služeb, přičemž tuto část jistoty zúčtuje ve vyúčtování služeb a její nevyčerpanou část případně vrátí nájemci ve lhůtě stanovené pro úhradu přeplatku z vyúčtování služeb.
- VI.4** Nájemce prohlašuje, že výše uvedená ujednání o jistotě jsou i v jeho zájmu a že s tímto způsobem nakládání s jistotou souhlasí.

VII.

Předání domu

- VII.1** Pronajímatel předá nájemci dům v den nabytí účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, tj. dne 1.1.2022.
- VII.2** Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav domu dobře znám, dům si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým k nastěhování a obývání.
- VII.3** O předání a převzetí domu sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav domu, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů.
- VII.4** Nájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez souhlasu pronajímatele ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří domu, ani zámky od branky a listovní schránky.
- VII.5** V případě, že nájemce ztratí jakékoliv klíče potřebné pro užívání předmětu nájmu (branka, vstupní dveře, listovní schránka), vyhotoví mu na jeho žádost a jeho náklad klíče pronajímatel s tím, že pronajímatel je oprávněn vynaložené finanční prostředky za vyhotovení náhradních klíčů čerpat ze složené jistoty nájemcem dle čl. VI. této smlouvy.

VIII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

- VIII.1** Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti delší než dva měsíce, je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli, přitom pronajímateli sdělit jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do domu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
- VIII.2** Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do domu, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu domu. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly pouze z těch důvodů, dle kterých lze rozumně umožnění vstupu po nájemci žádat, a v takovém rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
- V případě bezprostřední nutnosti zabránit vzniku či zvětšení škody (např. při havárii, živelní pohromě apod.) je nájemce povinen umožnit bezodkladně pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu. Nebude-li možné souhlas nájemce se vstupem pronajímatele do předmětu nájmu získat, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu na nezbytně nutnou dobu pro provedení příslušných prací i bez vědomí nájemce, pro tyto případy má pronajímatel uložené v zapečetěné obálce ve svém sídle klíče od všech přístupových dveří

(branka, vstup do domu), s čímž je nájemce obeznámen. V takovém případě je pronajímatel povinen informovat nájemce bezodkladně po dokončení prací o datu svého vstupu do předmětu nájmu, jeho důvodu, rozsahu provedených prací, případně vzniklé škodě na majetku nájemce a dalších rozhodných skutečnostech.

- VIII.3 Strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy domu, které s užíváním domu souvisejí, a to do výše 5000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za předmětnou údržbu nebo opravu.
- VIII.4 Zjistí-li nájemce v domě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, je povinen tuto skutečnost ihned oznámit pronajímateli. Pokud jde o jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je povinen o tom informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu. O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.
- VIII.5 Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny domu, včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří domu, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3 tohoto článku.
- VIII.6 Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu domu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození domu, přecházejí upevňovacím nebo vložným do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá právo žádat po pronajímateli jakékoli vyrovnání, pokud se smluvní strany předem nedohodly v písemné formě jinak.
- VIII.7 Nájemce je povinen užívat dům řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce bere na vědomí nutnost respektovat tzv. „noční klid“ v době 22 – 6 hodin.
- VIII.8 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do domu.
- VIII.9 Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nad rámec opotřebení, ať už byly způsobeny jím nebo osobami, které dům spolu s ním užívají, či dalšími osobami, které do domu vstupují s jeho souhlasem. Nájemce neodpovídá za škody způsobené vyšší mocí.
- VIII.10 Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo které byly způsobeny osobami, jež s ním bydlí. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele budou závady a poškození odstraněny na náklady nájemce.
- VIII.11 Pronajímatel má právo kdykoli provést jakoukoli úpravu předmětu nájmu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, a to bez souhlasu nájemce. V souvislosti s tímto ujednáním strany vylučují ustanovení § 2259 a § 2260 občanského zákoníku.
- VIII.12 Strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat na své náklady úklid prostor před domem (zametání před vchodem, úklid sněhu apod.), a to tak, aby byl prostor před domem stále čistý a bezpečný pro kolemjdoucí. V případě, že tento svůj závazek nebude plnit, zajistí úklid prostoru před domem na jeho náklad pronajímatel s tím, že pronajímatel je oprávněn vynaložené

finanční prostředky za provedení úklidu prostor před domem čerpat ze složené jistoty nájemcem dle čl. VI. této smlouvy.

IX.

Osoby žijící v domě, podnájem

- IX.1** Nájemce je oprávněn přijmout do své domácnosti nového člena pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné. Zvýšení počtu členů nájemcovy domácnosti je povinen nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 2 měsíců poté, co změna nastala. Snížení počtu členů nájemcovy domácnosti oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- IX.2** Pokud nájemce v domě trvale bydlí, je oprávněn dát část domu do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- IX.3** Za účelem zachování hygienicky vyhovujících podmínek v domě a možnosti pohodlného užívání domu všemi osobami nemůže být počet osob žijících v domě vyšší než 4, a to ať už se jedná o osoby užívající dům, členy jejich domácnosti anebo ostatní osoby, které v domě žijí.

X.

Pojištění

- X.1** Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění domu. Nájemce je povinen uzavřít svým jménem pojištění domácnosti a připojištění odpovědnosti občana, přičemž tato pojištění musí kryt jak poškození či zničení věcí v domácnosti nájemce, tak vybavení a součásti předmětu nájmu patřící pronajímateli, a dále i škody, které nájemce způsobí sousedům. Pokud nájemce poruší tuto svoji smluvní povinnost a nesjedná tato pojištění, bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu.

XI.

Skončení nájmu

- XI.1** Nájem domu skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. odst. 1 této smlouvy.
- XI.2** Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu domu písemně dohodnout.
- XI.3** Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:
- nájemce je v prodlení s úhradou jakýchkoli plateb dle této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc,
 - nájemce nedoplnil jistotu do výše dle článku VI. této smlouvy,
 - užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu dům takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo vznik škody hrozí,
 - poruší-li nájemce hrubě svou povinnost dle této smlouvy, přičemž strany se dohodly, že za hrubé porušení smlouvy se považuje porušení povinností nájemce stanovených

.v článku VIII. odstavci 1., 2., 3., 4., 5., 7., 9., 10 nebo 12, pokud smlouva nestanoví jinak, nebo

- e) z jiného závažného důvodu, přičemž za závažný důvod se považuje zejména, pokud nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku této smlouvy a nenapraví takové porušení nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po obdržení oznámení pronajímatele nájemci o takovém porušení, anebo pokud je porušení takové povahy, že v této desetidenní lhůtě nemůže být zcela napraveno, nájemce v takové lhůtě nezapočne, anebo po jejím uplynutí nebude řádně směřovat k jejich dokončení, veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení, nebo
- f) v dalších případech stanovených v této smlouvě.

- XI.4 V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem či vyúčtováním těchto služeb tak, že celková dlužná výše těchto plateb dosáhne trojnásobku měsíční výše nájemného a záloh na služby s nájmem spojené a nájemce neuhradí dlužnou částku ani v přiměřené době poté, co k tomu byl vyzván, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu dům odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
- XI.5 Pronajímatel má právo na okamžité ukončení nájemního vztahu bez výpovědní doby v případě, kdy přestanou být splněny podmínky dle ustanovení § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb.
- XI.6 Nájem zaniká i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě a v zákoně, a to např. odstoupením od smlouvy dle § 27 odst. zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění v případě, že dům přestane být pro pronajímatele „nepotřebným“.

XII.

Úkony smluvních stran při skončení nájmu

- XII.1 Při skončení nájmu domu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli dům s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do domu za trvání nájmu domu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu domu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu domu. Nájemce není oprávněn odstranit v domě změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud pronajímatel jejich odstranění nežadá. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežadá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežadá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení domu.
- XII.2 Pokud se po odevzdání domu zpět pronajímateli nacházejí v domě jakékoli věci, které do domu vnesl nájemce, osoby užívající dům či členové jejich domácnosti, včetně osob žijících v domě z titulu podnájmu, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
- XII.3 Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu byt včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství bytu, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že po skončení nájmu provede pronajímatel na náklady nájemce uvedení předmětu nájmu do původního stavu tak, že zajistí jeho vymalování s předchozím zaspárováním a začištěním prasklin a dř., případnou opravu prasklých skel u oken a dveří, generální úklid. Za provedení výše popsaného uvedení předmětu nájmu do původního stavu je pronajímatel oprávněn čerpat reálně vynaložené finanční prostředky na tyto práce ze složené jistoty nájemcem dle čl. VI. této smlouvy, ovšem do maximální výše 20.000,- Kč.

- XII.4** O předání domu zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání domu předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného domu, zejména pak závady a rozsah poškození domu, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání domu nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.
- XII.5** Nájemce je povinen nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájmu domu odhlásit z domu adresu trvalého bydliště všech osob užívajících dům, jakož i bydliště členů jejich domácnosti a dalších osob žijících v domě na základě této smlouvy. Pokud tak nájemce v uvedené lhůtě neučiní, podá návrh na zrušení trvalého pobytu těchto osob u příslušného správního orgánu pronajímatel. Náklady související s tímto správním řízením ponese nájemce a lze je čerpat z jistoty. Nájemce souhlasí s tím, že jistota po dobu jejího složení na účtu pronajímatele nebude úročena. Nájemce proto nemá nárok na výplatu úroků z jistoty.
- XII.6** Nájemce se zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu převést na pronajímatele, popř. po dohodě s pronajímatelem na třetí osobu, všechny odběry energií v domě.
- XII.7** Neodevzdá-li nájemce dům pronajímateli v den skončení nájmu domu, popř. v době, na které se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného.

XIII.

Další ujednání

- XIII.1** Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
- XIII.2** Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že v případě prodlení lze požadovat i úroky z úroků.
- XIII.3** Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
- XIII.4** Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
- XIII.5** Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
- XIII.6** Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.
- XIII.7** Nájemce, který je subjektem údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, obdržel při podpisu této smlouvy od pronajímatele informace o tom, jak pronajímatel v pozici zpracovatele osobních údajů zpracovává osobní údaje nájemce a informace o právech nájemce (informační povinnost).

XIV.

Závěrečná ustanovení

- XIV.1 Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
- XIV.2 Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
- XIV.3 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
- XIV.4 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
- XIV.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1.10.2021.
- XIV.6 Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

V Lánech dne 1.7.2022

Lánech dne 1.7.2022