

Insovenční a správcovská v.o.s.  
Šumavská 524/31  
602 00 Brno

Krajský soud v Brně

PROKONZULTA a.s.

Č.j. KSBR 26 INS 26322/2015

Pozořice dne 18.02.2016

V insolvenční věci KSBR 26 INS 26322/2015 ve věci dlužnice Marika Kejdová, nar. 25.01.1978, Vranovská 844/43, 614 00 Brno nám byla zaslána výzva k opuštění nemovitosti a předání bytové jednotky insolventnímu správci.

K výše uvedenému Vám sdělujeme, že řádná nájemní smlouva mezi námi a paní Kejdovou byla uzavřena dne 1.6.2012, tato nájemní smlouva byla předložena i soudnímu exekutorovi Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Horní 729/32, 639 00 Brno, který před zahájením insolvence vedl proti paní Kejdové exekuci. Plnění z nájemní smlouvy bylo soudnímu exekutorovi zasíláno, což si lze u něj ověřit.

Skutečnost, že dlužnice paní Marika Kejdová, nar. 25.01.1978, Vranovská 844/43, 614 00 Brno neposkytuje insolventnímu správci dostatečnou součinnost a nájemní smlouvy nepředložila je problém paní dlužnice nikoliv osob, které mají řádně uzavřenu nájemní smlouvu.

V této souvislosti se odkazujeme na ustanovení § 2221 a následující, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, „**Změna vlastnictví**

*Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.  
(2) Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.“*

Na základě výše uvedeného považujeme Váš požadavek za neoprávněný a požadujeme, aby bylo postupováno v souladu s ustanovením občanského zákoníku.

Vilma Musilová

Vlastislav Musil

Příloha: Nájemní smlouva



## Nájemní smlouva

uzavřená podle ustanovení § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

**Jméno:** Musilová Vilma, nar. 22.6 1934  
Musil Vlastislav, nar. 27.11.1932  
**oba bytem:** Holubická 8, 664 07 Pozořice, Brno-venkov

(dále jen jako „nájemce“)

**Jméno:** Kejdová Marika, nar. 25.1.1948  
**bytem:** Vranovská 844/43, 614 00 Brno-Husovice

(dále jen jako „pronajímatel“)

### II.

#### Předmět smlouvy

Pronajímatel se zavazuje přenechat za úplatu nájemci nemovitou věc uvedenou v čl. III této smlouvy za účelem dočasného (ve sjednané době) užívání nebo z ní bral i užitky a nájemce se zavazuje za užívání věci nebo za braní užitků z věci zaplatit pronajímateli nájemné stanovené v čl. IV této smlouvy.

### III.

#### Věc (předmět nájmu)

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci: objekt k bydlení, na adrese Holubická č.p. 8, 664 07 Brno-Pozořice, Katastrální území Pozořice (726907), LV: 1360, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

Pronajímanou nemovitou věcí se dle této smlouvy rozumí: objekt k bydlení, na adrese Holubická č.p. 8, 664 07 Brno-Pozořice, Katastrální území Pozořice (726907), LV: 1360, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

### IV.

#### Nájemné

- 1) Nájemné je dohodou sjednáno na částku ve výši **3.000,-Kč** za každý jeden měsíc trvání nájmu, a to počínaje dnem 1.6.2012.

Nájemné bude nájemcem předplaceno hotově, celkem pro dobu 3 let (slovy: tři let), a to při podpisu této smlouvy.

Podpisem této smlouvy pronajímatel stvrzuje, že částku v celkové výši 108.000,-Kč převzal v hotovosti, a to jako předplacení nájmu dle této smlouvy pro dobu tří let.

Počínaje dnem 1.6.2015 bude nájemné hrazeno pronajímatelem v pravidelných měsíčních platbách, a to vždy k pátému dni v měsíci, předcházejícímu měsíci pro který je nájem hrazen.

- 2) Náklady na energie spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy bude hradit nájemce a to na základě vyúčtování jemu předloženého pronajímatelem.

## **V.**

### ***Doba nájmu***

Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

## **VI.**

### ***Práva a povinnosti pronajímatele***

Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel včas a řádně zajistí odstranění překážek, které mohou vést k jinému, než řádnému užívání předmětu nájmu.

Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen a to bez zbytečného odkladu od doby, kdy se o této skutečnosti dozvěděl. Pokud tak neučiní, a toto na svůj náklad v nezbytně nutné míře zajistí nájemce vlastními prostředky, je povinen na jeho výzvu doručenou nejpozději do šesti měsíců vypořádat náklady s tím spojené.

## **VI.**

### ***Práva a povinnosti nájemce***

- 1) Nájemce hradí opravy na předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou předmětu nájmu.
- 2) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli dohodnuté nájemné včetně příslušenství.
- 3) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli, aby v případě vzniku odstranil závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. V případě, že pronajímatel tyto překážky bez zbytečného odkladu po upozornění nájemcem neodstraní, má



nájemce možnost tyto překážky v nezbytné míře odstranit na svůj náklad a do šesti měsíců výdaje s tím spojené uplatnit u pronajímatele.

- 4) Nájemce je povinen si sjednat pojištění proti škodám způsobeným třetí osobou ve vztahu k předmětu nájmu.

## **VII.**

### **Doručování**

Písemnost doručuje pronajímatel nájemci a naopak do vlastních rukou nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Způsob doručování je sjednán mezi pronajímatelem a nájemcem dle podmínek sjednaných dohodou níže. Pro písemnosti doručované pronajímateli i nájemci se dále používá termín „Příjemce“, pro doručovaný dokument „Písemnost“.

#### **Doručování osobně:**

Osobní doručení písemnosti probíhá na viděnou mezi příjemcem a doručitelem. O předání písemnosti bude vyhotoven písemný zápis.

#### **Doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb:**

Písemnost, která se doručuje prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, se zasílá nájemci na adresu předmětu pronájmu nebo na jinou uvedenou nájemcem. Pronajímateli na adresu jím uvedenou. Písemnost může být doručena také tomu, koho příjemce k přijetí písemnosti určil na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem.

Doručení písemnosti určené příjemci doručované prostřednictvím provozovatele poštovních služeb musí být doloženo písemným záznamem o doručení osobou, která odesílá.

Nebyl-li příjemce, kterému má být písemnost doručena prostřednictvím provozovatele poštovních služeb zastížen, uloží se písemnost v provozovně provozovatele poštovních služeb nebo u obecního úřadu. Příjemce se vyzve písemným oznámením o neúspěšném doručení písemnosti, aby si uloženou písemnost

Zároveň se mu sdělí, kde, od kterého dne a v kterou dobu si může písemnost vyzvednout. V oznámení dle tohoto odstavce musí být příjemce rovněž poučen o následcích odmítnutí převzetí písemnosti nebo neposkytnutí součinnosti nezbytné k doručení písemnosti.

Povinnost odesílatele doručit písemnost příjemci je splněna, jakmile příjemce písemnost převezme. Jestliže si příjemce uloženou písemnost dle předchozího odstavce nevyzvedne do 10 pracovních dnů, považuje se za doručitou posledním dnem této lhůty; tato nedoručená písemnost se odesílateli vrátí.

Jestliže příjemce doručení písemnosti prostřednictvím provozovatele poštovních služeb znemožní tím, že poštovní zásilku obsahující písemnost odmítne převzít nebo neposkytne součinnost nezbytnou k doručení písemnosti, považuje se písemnost za doručitou dnem, kdy ke znemožnění doručení písemnosti došlo. Příjemce musí být doručovatelem poučen o následcích odmítnutí převzetí písemnosti; o poučení musí být proveden písemný záznam.



**XII.**  
**Závěrečná ustanovení**

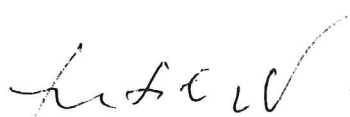
Právní vztah, který z této smlouvy vznikl, se v částech smluvně neupravených řídí občanským zákoníkem.

Tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze formou písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

V Brně dne 1.6.2012



Kejdová Marika  
pronajímatel



Musil Vlastislav  
nájemce



Musilová Vilma  
nájemce

## **VIII.**

### ***Převzetí a předání předmětu nájmu***

Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného předmětu nájmu a stvrzuje, že ten odpovídá skutečností uvedeným v této nájemní smlouvě. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## **IV.**

### ***Podnájem a přechod nájmu***

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému nájemci přenechat do podnájem jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná a jedná se o hrubé porušení povinností nájemce.

## **X.**

### ***Vypovězení smlouvy před uplynutím doby nájmu***

Před uplynutím doby nájmu je možné smlouvu vypovědět v následujících případech:

1. Pronajímatel může nájem vypovědět, pokud nájemce neplní některá ujednání vyplývající z této smlouvy, a to s výpovědní lhůtou jeden měsíc.
2. Nájemce může nájem vypovědět i bez udání důvodu, a to s výpovědní lhůtou tři měsíce
3. Nájemce může smlouvu vypovědět, pokud nebude moci řádně předmět nájmu užívat, a to nikoli vlastním zaviněním. Výpovědní lhůta je dva měsíce.

Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## **XI.**

### ***Ukončení nájmu a předání předmětu nájmu***

Po podané výpovědi nebo dva měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit novému zájemci o pronajmutí prohlídku předmětu nájmu v přítomnosti pronajímatele, nebo jeho zástupce, přičemž nájemce nesmí být touto prohlídkou zbytečně obtěžován.

Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stejném stavu v jakém jej převzal a s kompletním inventářem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Případné škody na vybavení, nebo zařízení předmětu nájmu a rozdíly v inventáři se nájemce zavazuje napravit, nebo finančně vyrovnat.



Insovenční a správcovská v.o.s.  
Šumavská 524/31  
602 00 Brno

Krajský soud v Brně

PROKONZULTA a.s.

Č.j. KSBR 26 INS 26322/2015

Pozořice dne 18.02.2016

V insolvenční věci KSBR 26 INS 26322/2015 ve věci dlužnice Marika Kejdová, nar. 25.01.1978, Vranovská 844/43, 614 00 Brno nám byla zaslána výzva k opuštění nemovitosti a předání bytové jednotky insolventnímu správci.

K výše uvedenému Vám sdělujeme, že řádná nájemní smlouva mezi námi a paní Kejdovou byla uzavřena dne 1.6.2012, tato nájemní smlouva byla předložena i soudnímu exekutorovi Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Horní 729/32, 639 00 Brno, který před zahájením insolvence vedl proti paní Kejdové exekuci. Plnění z nájemní smlouvy bylo soudnímu exekutorovi zasíláno, což si lze u něj ověřit.

Skutečnost, že dlužnice paní Marika Kejdová, nar. 25.01.1978, Vranovská 844/43, 614 00 Brno neposkytuje insolventnímu správci dostatečnou součinnost a nájemní smlouvy nepředložila je problém paní dlužnice nikoliv osob, které mají řádně uzavřenu nájemní smlouvu.

V této souvislosti se odkazujeme na ustanovení § 2221 a následující, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, „**Změna vlastnictví**

*Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.  
(2) Převědl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.“*

Na základě výše uvedeného považujeme Váš požadavek za neoprávněný a požadujeme, aby bylo postupováno v souladu s ustanovením občanského zákoníku.

Věra Musilová

Vlastislav Musil

Příloha: Nájemní smlouva



## Nájemní smlouva

uzavřená podle ustanovení § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

**Jméno:** Musilová Věra, nar. 13.4.1974  
Musil Vlastislav, nar. 3.5.1967  
**oba bytem:** Holubická 8, 664 07 Pozořice, Brno-venkov

(dále jen jako „nájemce“)

**Jméno:** Kejdová Marika, nar. 25.1.1948  
**bytem:** Vranovská 844/43, 614 00 Brno-Husovice

(dále jen jako „pronajímatel“)

### II.

#### Předmět smlouvy

Pronajímatel se zavazuje přenechat za úplatu nájemci nemovitou věc uvedenou v čl. III této smlouvy za účelem dočasného (ve sjednané době) užívání nebo z ní bral i užitky a nájemce se zavazuje za užívání věci nebo za braní užitků z věci zaplatit pronajímateli nájemné stanovené v čl. IV této smlouvy.

### III.

#### Věc (předmět nájmu)

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci: objekt k bydlení, na adrese Holubická č.p. 8, 664 07 Brno-Pozořice, Katastrální území Pozořice (726907), LV: 1360, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

Pronajímanou nemovitou věcí se dle této smlouvy rozumí: objekt k bydlení, na adrese Holubická č.p. 8, 664 07 Brno-Pozořice, Katastrální území Pozořice (726907), LV: 1360, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

### IV.

#### Nájemné

1) Nájemné je dohodou sjednáno na částku ve výši **3.000,-Kč** za každý jeden měsíc trvání nájmu, a to počínaje dnem 1.6.2012.

Nájemné bude nájemcem předplaceno hotově, celkem pro dobu 3 let (slovy: tři let), a to při podpisu této smlouvy.

Podpisem této smlouvy pronajímatel stvrzuje, že částku v celkové výši 108.000,-Kč převzal v hotovosti, a to jako předplacení nájmu dle této smlouvy pro dobu tří let.

Počínaje dnem 1.6.2015 bude nájemné hrazeno pronajímatelem v pravidelných měsíčních platbách, a to vždy k pátému dni v měsíci, předcházejícímu měsíci pro který je nájem hrazen.

- 2) Náklady na energie spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy bude hradit nájemce a to na základě vyúčtování jemu předloženého pronajímatelem.

## **V.** **Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

## **VI.** **Práva a povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel včas a řádně zajistí odstranění překážek, které mohou vést k jinému, než řádnému užívání předmětu nájmu.

Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen a to bez zbytečného odkladu od doby, kdy se o této skutečnosti dozvěděl. Pokud tak neučiní, a toto na svůj náklad v nezbytně nutné míře zajistí nájemce vlastními prostředky, je povinen na jeho výzvu doručenou nejpozději do šesti měsíců vypořádat náklady s tím spojené.

## **VI.** **Práva a povinnosti nájemce**

- 1) Nájemce hradí opravy na předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou předmětu nájmu.
- 2) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli dohodnuté nájemné včetně příslušenství.
- 3) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli, aby v případě vzniku odstranil závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. V případě, že pronajímatel tyto překážky bez zbytečného odkladu po upozornění nájemcem neodstraní, má



nájemce možnost tyto překážky v nezbytné míře odstranit na svůj náklad a do šesti měsíců výdaje s tím spojené uplatnit u pronajímatele.

- 4) Nájemce je povinen si sjednat pojištění proti škodám způsobeným třetí osobou ve vztahu k předmětu nájmu.

## **VII. Doručování**

Písemnost doručuje pronajímatel nájemci a naopak do vlastních rukou nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Způsob doručování je sjednán mezi pronajímatelem a nájemcem dle podmínek sjednaných dohodou níže. Pro písemnosti doručované pronajímateli i nájemci se dále používá termín „Příjemce“, pro doručovaný dokument „Písemnost“.

### **Doručování osobně:**

Osobní doručení písemnosti probíhá na viděnou mezi příjemcem a doručitelem. O předání písemnosti bude vyhotoven písemný zápis.

### **Doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb:**

Písemnost, která se doručuje prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, se zasílá nájemci na adresu předmětu pronájmu nebo na jinou uvedenou nájemcem. Pronajímateli na adresu jím uvedenou. Písemnost může být doručena také tomu, koho příjemce k přijetí písemnosti určil na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem.

Doručení písemnosti určené příjemci doručované prostřednictvím provozovatele poštovních služeb musí být doloženo písemným záznamem o doručení osobou, která odesílá.

Nebyl-li (příjemce, kterému má být písemnost doručena prostřednictvím provozovatele poštovních služeb zastižen, uloží se písemnost v provozovně provozovatele poštovních služeb nebo u obecního úřadu. Příjemce se vyzve písemným oznámením o neúspěšném doručení písemnosti, aby si uloženou písemnost

Zároveň se mu sdělí, kde, od kterého dne a v kterou dobu si může písemnost vyzvednout. V oznámení dle tohoto odstavce musí být příjemce rovněž poučen o následcích odmítnutí převzetí písemnosti nebo neposkytnutí součinnosti nezbytné k doručení písemnosti.

Povinnost odesílatele doručit písemnost příjemci je splněna, jakmile příjemce písemnost převezme. Jestliže si příjemce uloženou písemnost dle předchozího odstavce nevyzvedne do 10 pracovních dnů, považuje se za doručitou posledním dnem této lhůty; tato nedoručená písemnost se odesílateli vrátí.

Jestliže příjemce doručení písemnosti prostřednictvím provozovatele poštovních služeb znemožní tím, že poštovní zásilku obsahující písemnost odmítne převzít nebo neposkytne součinnost nezbytnou k doručení písemnosti, považuje se písemnost za doručitou dnem, kdy ke znemožnění doručení písemnosti došlo. Příjemce musí být doručovatelem poučen o následcích odmítnutí převzetí písemnosti; o poučení musí být proveden písemný záznam.





#### **VIII.**

#### ***Převzetí a předání předmětu nájmu***

Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného předmětu nájmu a stvrzuje, že ten odpovídá skutečností uvedeným v této nájemní smlouvě. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajimateli předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

#### **IV.**

#### ***Podnájem a přechod nájmu***

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému nájemci přenechat do podnájem jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná a jedná se o hrubé porušení povinnosti nájemce.

#### **X.**

#### ***Vypovězení smlouvy před uplynutím doby nájmu***

Před uplynutím doby nájmu je možné smlouvu vypovědět v následujících případech:

1. Pronajímatel může nájem vypovědět, pokud nájemce neplní některá ujednání vyplývající z této smlouvy, a to s výpovědní lhůtou jeden měsíc.
2. Nájemce může nájem vypovědět i bez udání důvodu, a to s výpovědní lhůtou tři měsíce
3. Nájemce může smlouvu vypovědět, pokud nebude moci řádně předmět nájmu užívat, a to nikoli vlastním zaviněním. Výpovědní lhůta je dva měsíce.

Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

#### **XI.**

#### ***Ukončení nájmu a předání předmětu nájmu***

Po podané výpovědi nebo dva měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit novému zájemci o pronajmutí prohlídku předmětu nájmu v přítomnosti pronajímatele, nebo jeho zástupce, přičemž nájemce nesmí být touto prohlídkou zbytečně obtěžován.

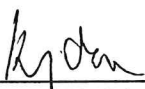
Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajimateli předmět nájmu ve stejném stavu v jakém jej převzal a s kompletním inventářem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Případné škody na vybavení, nebo zařízení předmětu nájmu a rozdíly v inventáři se nájemce zavazuje napravit, nebo finančně vyrovnat.

**XII.**  
**Závěrečná ustanovení**

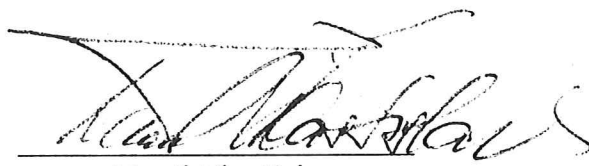
Právní vztah, který z této smlouvy vznikl, se v částech smluvně neupravených řídí občanským zákoníkem.

Tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze formou písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

V Brně dne 1.6.2012



Kejdová Marika  
pronajímatel



Musil Vlastislav  
nájemce



Musilová Věra  
nájemce