

## SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřena dle ust. § 2201 a násl. a § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Následující smluvní strany, tj. nájemce a pronajímající strana, uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu bytu v následujícím znění.

### Nájemce:

UlovDomov.cz s.r.o.,  
se sídlem Rašínova 103/2, Brno, PSČ 602 00, IČO 29300631,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, pod sp. zn. C 724 44,

### Pronajímající strana:

**Jméno:** Tereza      **Příjmení:** Hercíková      **Titul:** Ing.      **Datum narození:** 12. 5. 1984      **Číslo OP:** [redacted]  
**Ulice:** Nebeského      **Č.p./č.o.:** 2075      **PSČ:** 47001      **Obec:** Česká Lípa  
**Telefon:** [redacted]      **E-mail:** [redacted]      **Bankovní spojení:** [redacted]

**Jméno:**      **Příjmení:**      **Titul:**      **Datum narození:**      **Číslo OP:**  
**Ulice:**      **Č.p./č.o.:**      **PSČ:**      **Obec:**

### Kontaktní osoba (není-li shodná s pronajímající stranou):

**Jméno a příjmení:**      **Adresa:**  
**Telefon:**      **E-mail:**

### Nemovitost:

**Ulice:** Rejskova      **Č.p./č.o.:** 2168      **Dispozice:** 2+kk      **Podlaží:** 2.      **Rozloha:** 46.6 m<sup>2</sup>  
**LV byt:** 10948      **Sklep:** ano/ne      **Balkon (terasa):** ano/ne      **č. bytu** 2168/1  
**Jiné příslušenství (garáž, zahrada aj.):**      **Parcelní č. pozemku:** 1062  
**Rozloha:**      **Katastrální území:** Vinohrady 727164 LV Jiného příslušenství:      **Vlastnický podíl:**

### Informace o nájmu:

**Cena nájmu:** [redacted]      **Začátek nájmu:** 15.1.2018      **Konec nájmu:** 31.12.2018

### Zálohy hrazené pronajímající straně:

1) voda	Částka: 600,-	Kč/měsičně	5) Pojištění nemovitosti	Částka: 34,-	Kč/měsičně
2) elektřina pro spol. prostory	Částka: 40,-	Kč/měsičně	6) poplatek spojený s břemenem	Částka: 41,-	Kč/měsičně
3) úklid	Částka: 140,-	Kč/měsičně	7) PDO	Částka: 120,-	Kč/měsičně
4) správa nemovitosti	Částka: 169,-	Kč/měsičně	<b>Cena služeb celkem:</b>	<b>1.144,- Kč</b>	<b>Kč/měsičně</b>

### Zálohy převedené na podnájemníka či nájemce:

1) elektřina	Částka:	Kč/měsičně	3)	Částka:	Kč/měsičně
2)	Částka:	Kč/měsičně	<b>Cena služeb celkem:</b>	<b>2.800,- Kč</b>	<b>Kč/měsičně</b>

### Přidělený správce:

**Jméno správce:** Ing. Jan Grus      **Telefon:** 608029535      **E-mail:** grus@idealninajemce.cz

### Další náležitosti a požadavky majitele:

## I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Touto smlouvou se pronajímající strana zavazuje přenést nájemci k dočasnému užívání a požívání (dále jako „nájem“) nemovitosti věci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímající straně úplaty („nájemné“).

## II. PŘEDMĚT NÁJMU

2.1 Pronajímající strana prohlašuje, že je vylučným vlastníkem nemovitých věcí / specifikovaných v části B této smlouvy, dále vše jako „nemovitosti“ nebude li výslovně uvedeno jinak a za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává tyto nemovitosti nájemci do nájmu a nájemce tímto od pronajímající strany přijímá do užívání a požívání.  
2.2 Dispozice nemovitosti jsou uvedeny v části B této smlouvy.  
2.3 Stav nemovitosti a jejich vybavení, případně zjištěné závady jsou uvedeny v předávacím protokolu, který bude smluvními stranami vytvořen v den předání nemovitosti. Smluvní strany svedávají, že fotodokumentace nemovitosti nebude plným součástí předávacího protokolu, ale bude pronajímající straně zastána formou e-mailové zprávy nejpozději ve lhůtě 5 dní od dne uzavření této smlouvy.  
2.4 Nájemce je oprávněn využívat veškeré přílohy k dodavatele služeb (dále jen „služby“) spojených s užíváním nemovitosti včetně pronajímající stranou nainstalovaných měřičů.

## III. DOBA NÁJMU

3.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou vymezenou v části C této smlouvy.

## IV. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 Pronajímající strana zpřístupní nájemci nemovitosti způsobem k nastěhování a obvyklým dnem začátku nájmu stanoveného v odstavci 3.1. Nemovitosti jsou zpřístupněny, obdrželi nájemce klíče a nebrání li mu nic v přístupu do nemovitosti. Dále se pronajímající strana zavazuje zpřístupnit po předchozí domluvě nájemci nemovitosti za účelem prohlídky zájemců o podnájem ve lhůtě 28 dní před výše stanoveným dnem.  
4.2 O předání a převzetí nemovitosti sepiší smluvní strany předávací protokol vymezený v odstavci 2.3.  
4.3 Po skončení nájmu se nájemce zavazuje nemovitosti předat pronajímající straně ve stavu, v jakém jej převzal, nahlédne na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinn odstranit pronajímající strana.

## V. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM NEMOVITOSTÍ

5.1 Celkové nájemné za pronájem nemovitosti se sjednává ve výši odpovídající částce sjednané v části C této smlouvy. Smluvní strany se tímto dohodly, že ve výši nájemného není obsažena úhrada služeb vymezených v odstavci 5.2.  
5.2 Pronajímající strana poskytuje nájemci prostřednictvím dodavatelů plnění a služby vymezené v části D této smlouvy a nájemce se zavazuje hradit na tato plnění zálohovou platbu ve výši odpovídající rozpisu dle části D této smlouvy (dále pouze „zálohy“).  
5.3 Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen výše uvedených služeb, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčních záloh.  
5.4 Měsíční nájemné včetně záloh na plnění vymezené odstavcem 5.2 je nájemce povinen platit pronajímající straně na její bankovní účet uvedený v části A této smlouvy v dohodnutém termínu, a to do 15. (patnáctého) dne aktuálního kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.  
5.5 V případě sjednání jistoty v části G této smlouvy se nájemce zavazuje složit pronajímající straně jistotu, že uhradí veškeré platby nájemného a zálohových plateb ve výši sjednané v části G této smlouvy a to odesláním na účtu pronajímající strany uvedeného v části A této smlouvy, a to nejpozději v termínu, kdy má dle této smlouvy dojít k úhradě první platby nájemného (dále jen „jistota“). V případě, že budou veškeré platby nájemného a záloh na služby uhrazeny, zavazuje se pronajímající strana jistotu vrátit nájemci ve lhůtě 30 dní po skončení nájmu.

## VI. PROVOZNÍ NÁKLADY

6.1 Poplatky za služby uvedené v odstavci 5.2 budou poskytovateli těchto služeb hrazeny pronajímající stranou.  
6.2 Smluvní strany se dohodly, že pokud jsou v části E této smlouvy vymezeny jakékoli služby, bude smluvní vztah zabezpečující jejich poskytování uzavřen přímo mezi dodavatelem a nájemcem, či podnájemcem.  
6.3 Zaplacené zálohy budou pronajímající stranou vyučovány (dále jen „využívány pronajímající stranou“) vždy pozadu, nejméně jedenkrát ročně na základě vyučování od dodavatelů společností (dále jen „vyučování dodavatelů“) a dle skutečné spotřeby. V případě, že pronajímající strana neposkytla při předání nemovitosti žádnou součinnost při sepsání předávacího protokolu s uvedením stavu měřičů spotřeby jednotlivých medií a energií, a to zejména tím, že její jeho strany nedostala žádná osoba oprávněná k předání nemovitosti a podepsání předávacího protokolu, nebo předávací protokol odmítla podepsat, nebo do předávacího protokolu neuvedla stav měřičů spotřeby jednotlivých medií a energií, nemá pronajímající strana právo požadovat jakékoliv nedoplatky záloh.  
6.4 Případný nedoplatek nebo přeplatek záloh zjištěný při vyučování pronajímající strany je splatný do 15 dnů ode dne, kdy bylo vyučování pronajímající strany doručeno nájemci. Pokud pronajímající strana nedoučí tuto vyučování podloženo vyučováním dodavatelů, stává se případný přeplatek záloh splatným nejpozději patnáctým dnem po skončení zúčtovacího období na poskytnuté služby.  
6.5 Pronajímající strana se zavazuje poskytnout nájemci originál vyučování dodavatelů, uvedených v odstavci 6.3 za účelem vyučování plateb s podnájemcem, a to po dobu nezbytné nut-

nou a nájemce se zavazuje mu tato vyučování po uplynutí této doby vrátit. V případě nutnosti se pronajímající strana zavazuje vystavit nájemci plnou moc k obstarání tohoto vyučování.

6.6 Pronajímající strana se zavazuje poskytnout k nahlédnutí a pořízení výpisu nebo kopii originální vyučování dodavatelů, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ale do 7 dní poté, co bude vyzván nájemcem. Nájemce nebude v prodloužení se zaplacením případného nedoplatku záloh po dobu, po kterou bude po vyzvě nájemce podle tohoto odstavce pronajímající strana v prodloužení s poskytnutím požadovaných originálů vyučování dodavatelů.  
6.7 Smluvní strany se dohodly, že platby za plnění a služby nevyřezané v odst. 5.2 této smlouvy, případně odvody do fondu oprav, bude-li zřízen, hradí pronajímající strana a jsou již obsaženy v ceně nájemného dle ust. 5.1 této smlouvy.

## VII. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ TYKAJÍCÍ SE PLATEB

7.1 Veškeré platby nájemce budou prováděny převodem na bankovní účet uvedený pronajímající stranou pod variabilním symbolem, který je shodný s číslem této smlouvy.  
7.2 Nájemce má právo na příměnou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímající strana i přes nájemcovu upozornění neodstraní v nemovitostech závady, která podstatně slevu po delší dobu zhoršuje jeho nájmu. Právo na příměnou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním nemovitosti, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho nájem nemovitosti zhoršil.

## VIII. PRAVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJMEM NEMOVITOSTÍ

8.1 Práva a povinnosti spojené s nájmem nemovitosti se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

8.2 Nájemce je povinen užívat a požívat nemovitosti řádně a v souladu s touto smlouvou.

8.3 Pronajímající strana se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat nájemce v případě, že vstoupí do insolventního řízení nebo bude-li majetek pronajímající strany, byť i jen z části, postihován v rámci exekuce nebo výkonu rozhodnutí.

8.4 Změní-li se vlastník věci, přejde práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka. Pronajímající strana se zavazuje, že v případě změny vlastnictví seznámí nového vlastníka s obsahem této smlouvy, zejména s ujednáními, která nejsou obsažena v zákoně.

8.5 Pronajímající strana se zavazuje po dobu nájmu nemovitosti udržovat ve stavu způsobem k nájmu.

8.6 Nájemce se zavazuje provádět a hradit pouze běžnou údržbu a drobné opravy definované v čl. IX.

8.7 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn nemovitosti dále podnájem třetí osobám za podmínek, které nejsou v rozporu s touto smlouvou. Nájemce je oprávněn podnájem nemovitosti třetí osobám jako celek, nebo i jeho jednotlivé části.

## IX. ÚDRŽBA PROSTOR

9.1 Smluvní strany se výslovně dohodly, že ohledně údržby prostor se mezi nimi uplatní ustanovení § 1 až § 5 Nařízení vlády ČR č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „Nařízení vlády“) ve znění účinném ke dni podpisu této smlouvy, pro účely těchto se nájemce podle této smlouvy rozumí nájemcem i podle uvedeného Nařízení vlády.  
9.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že ve vztazích podle této smlouvy vylučují ustanovení § 6 Nařízení vlády.  
9.3 Pokud náklady na běžnou údržbu a drobné opravy u nemovitosti (dále jen „drobné opravy“) hrazené nájemcem přesahnou za dobu trvání nájmu v celkovém součtu částku 25 000 Kč, je pronajímající strana povinen zabezpečit na svůj náklad provedení veškerých dalších drobných oprav a běžné údržby (dále jako „opravy nad limit“). Nájemce oznámí neprodloužené pronajímající straně potřebu oprav nad limit.  
9.4 Smluvní strany se mohou písemnou formou dohodnout, že opravy nad limit provede nájemce a následně může nájemce požadovat náhradu nákladů, které vynaložil na provedení oprav nad limit. Nájemce je oprávněn započítat svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímající strany za nájemcem.

9.5 Nájemce je oprávněn vyzvat pronajímající stranu k provedení oprav nad limit a určit jí příměnou lhůtu. Vyzval-li nájemce pronajímající stranu k provedení oprav nad limit a ta vyzvě v příměně lhůtě nevyhověla, může nájemce zabezpečit provedení oprav nad limit a po pronajímající straně požadovat náhradu nákladů, které na drobné opravy vynaložil. Nájemce je oprávněn započítat svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímající strany za nájemcem.  
9.6 Při stanovení výše úhrady za běžnou údržbu a drobné opravy se vychází především z daňových dokladů a dokladů o platbě předložených nájemcem.

9.7 Nájemce je oprávněn vyzvat pronajímající stranu k provedení oprav nad limit a určit jí příměnou lhůtu. Vyzval-li nájemce pronajímající stranu k provedení oprav nad limit a ta vyzvě v příměně lhůtě nevyhověla, může nájemce zabezpečit provedení oprav nad limit a po pronajímající straně požadovat náhradu nákladů, které na drobné opravy vynaložil. Nájemce je oprávněn započítat svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímající strany za nájemcem.

9.8 Při stanovení výše úhrady za běžnou údržbu a drobné opravy se vychází především z daňových dokladů a dokladů o platbě předložených nájemcem.

9.9 Nájemce je oprávněn vyzvat pronajímající stranu k provedení oprav nad limit a určit jí příměnou lhůtu. Vyzval-li nájemce pronajímající stranu k provedení oprav nad limit a ta vyzvě v příměně lhůtě nevyhověla, může nájemce zabezpečit provedení oprav nad limit a po pronajímající straně požadovat náhradu nákladů, které na drobné opravy vynaložil. Nájemce je oprávněn započítat svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímající strany za nájemcem.

9.10 Při stanovení výše úhrady za běžnou údržbu a drobné opravy se vychází především z daňových dokladů a dokladů o platbě předložených nájemcem.

## XI. SKONČENÍ NÁJMU

11.1 Nájemce může vypovědět tuto smlouvu na dobu určitou, změní-li se okolnosti, za nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Okolnostmi podle první věty tohoto odstavce jsou zejména, nikoliv ale vylučně, následující:

- nikoliv zanedbatelný pokles tržních cen nájmu obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě,
- nikoliv zanedbatelný pokles tržních cen nájmu nikoliv nepodstatně částí nemovitých věcí v dané lokalitě,
- takové změny nemovitosti, stavby, ve kterých se nachází, nebo nejbližší okolí, které v době podpisu této smlouvy nebyly nájemci zcela zřejmé, na kterých existenci pronajímající strana výslovně neupozornila a které omezují nikoliv nepodstatným způsobem možnost nájemce pronajímání byt za cenu, za která byla obvyklá pro danou lokalitu a daný typ nemovitosti v dané uzavřené smlouvy.

11.2 Vypovědní doba podle odst. 11.1 je jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dobu, co vypověď došla druhé straně.

11.5 Pronajímající strana může vypovědět nájem v jednoměsíční vypovědní době.

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, b) má-li být dům vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s domem, náložít tak, že dům nebude možné vůbec užívat.

11.4 Pronajímající strana může vypovědět nájem bez vypovědní doby z následujících důvodů:

- a) prodloužení s úhradou nájemného a záloh po dobu alespoň 30 dní,
- b) poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobování závažných škod nebo obtíží pronajímající straně.

11.5 Nájemce odevzdává nemovitosti pronajímající straně v den, kdy nájem končí. Nemovitosti jsou odevzdány, obdrží-li pronajímající strana klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do domu a v jeho užívání. Opouští-li nájemce nemovitosti takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se ta která nemovitost za odevzdanou ihned. Pronajímající strana musí být v den skončení nájmu připravena nemovitosti převzít a o tomto převzetí vystavit na žádost nájemce písemně datované potvrzení se svým podpisem.

## XII. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

12.1 Pronajímající strana a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce poruší své povinnosti a ujednání obsažené v nájemní smlouvě, vyzve jej pronajímající strana před podáním vypovědi dopisem zaslaným do sídla společnosti ke sjednání nápravy a poskytnutí mu podle povahy věci příměnou lhůtu, ne kratší než 30 dní.

## XIII. KONTAKTY A DORUČOVACÍ ADRESY

13.1 Za pronajímající stranu uvedenou v zahájení této smlouvy jedná osoba uvedená v části A této smlouvy.

13.2 Kontaktní osoba určená nájemcem pro řešení záležitosti spojených s předmětem této smlouvy je uvedena v části F této smlouvy.

Doručovací adresu pro písemná podání vůči nájemci je adresa sídla nájemce uvedená v obchodním rejstříku.

13.3 Smluvní strany jsou povinny při změně adresy uvedené ve smlouvě oznámit druhé smluvní straně adresu pro doručování korespondence. Neučiní-li tak, bude odesílatel smluvní strana považovat za den, kdy měla druhá smluvní strana možnost převzít zaslanou korespondenci, den oznámení doručovatele o doručení záležitosti na adresu uvedenou v této smlouvě.

## XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

14.1 Je-li na pronajímající straně více osob - pronajímatelů, které mají nemovitosti ve spoluvlastnictví, označuje slovo „pronajímající strana“ v této smlouvě všechny takové osoby, pokud tyto osoby svým podpisem stvrdily uzavření této smlouvy.

14.2 Smluvní strany se dohodly, že uzavřít tuto smlouvu (právní i faktické) jednání s nájemcem zastupují a že veškerá jednání nájemce směřovaná vůči jednomu z pronajímatelů mají účinky i vůči druhému z pronajímatelů. Zároveň veškerá jednání učiněná vůči nájemci kterýmkoliv z pronajímatelů jsou jednaním za všechny pronajímatele (pronajímající stranu). Činí-li vůči nájemci pronajímatele jednání navzájem si odporující, jsou povinni bez zbytečného odkladu a po vzájemné dohodě společně určit a společně nájemci sdělit, na kterém z odporujících si jednání trvají a které z těchto jednání odvolávají. Do doby vyjasnění odporujících si jednání nemůže být nájemce v prodloužení s plněním svých povinností, kterých se týkají odporující si jednání pronajímatelů.

14.3 Tato smlouva může být měněna, nahrazena či doplňována pouze písemnými dodatky odsouhlasenými a podepsanými vždy každou ze smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že taktéž jejich dohoda o formě změny této smlouvy podle tohoto odstavce je možné změnit pouze písemnou formou v listinné podobě, tímto smluvní strany zejména vylučují možnost uzavřít dohodu o formě změny této smlouvy uzavřenou ústně nebo písemně v elektronické podobě.

14.4 Smlouva se požizuje takovém počtu vyhotovení s platností originálu, kolik je osob uvedených v části A této smlouvy, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.

14.5 Pokud by se jednotlivá ustanovení této smlouvy ukázala jako právně neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Právně neúčinná ustanovení této smlouvy musí být smluvními stranami neprodleně nahrazena účinnými ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlednutím k hospodářskému účelu neúčinných ustanovení nejblíže.

14.6 Smluvní strany prohlašují a svými podpisy na této smlouvě potvrzují, že tato smlouva byla uzavřena dle jejich vůle a svobodně vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nepříhodných podmínek.

Smlouva uzavřena dne:

4.12.2014

Jméno, příjmení, podpis pověřené osoby za ÚlovDomov.cz s.r.o.

Podpis pronajímající strany: