

## Smlouva o nájmu bytu č. 8010177

dle ust. § 2201 a násl. a § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

### Petra Kučerová

trvalým pobytem: Tismická 581/16, 100 00 Praha-  
Strašnice

datum narození: 9. 5. 1965

č. OP: [REDAKCE]

tel: [REDAKCE], e-mail: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE], var. symbol:

8010177

(dále jen „**pronajímající strana**“)

### UlovDomov.cz s.r.o.

IČ: 293 00 631

se sídlem Rašínova 103/2, Brno, PSČ 602 00,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským

soudem v Brně, pod sp. zn. C 724 44,

zastoupená na základě plné moci Lukášem Součkem

č. ú.: 2100882011/2010 var. symbol: 8010177

(dále jen „**nájemce**“)

**a**

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu bytu v následujícím znění.

### I.

#### Úvodní ustanovení

- 1.1. Touto smlouvou se pronajímající strana zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání a požívání (dále jako „**nájem**“) nemovité věci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímající straně úplatu („**nájemné**“).

### II.

#### Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímající strana prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to bytové jednotky č. 1169/48 zapsané na LV č. 7782 (dále jen „**byt**“) v 7. nadzemním podlaží domu č. p. 1169 zapsaného na LV č. 2595, stojícím na pozemku parc. č. 2612/68 (dále jen „**dům**“), v k. ú. Braník (727873), obec Praha, část obce Braník, na adrese Vavřenova 1169/6, Braník, 142 00 Praha 4, evidovaným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to včetně jejího vybavení, dále vše jako „**nemovitosti**“ nebude-li výslovně uvedeno jinak.
- 2.2. Pronajímající strana za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu a nájemce tímto od pronajímající strany přijímá do užívání a požívání nemovitosti určené v odstavci 2.1.
- 2.3. Dispozice nemovitostí jsou následující:
  - Byt v dispozici 1+kk o celkové výměře 25 m<sup>2</sup>, sestává z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, WC a koupelny. Příslušenstvím bytu není sklepní prostor.Popis jednotlivých místností a jejich podlahové plochy je uveden v předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
- 2.4. Stav nemovitostí a jejich vybavení, případně zjištěné závady jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. V předávacím protokolu bude rovněž uveden:
  - stav měřičů spotřeby jednotlivých médií a energií poskytovaných v souvislosti s užíváním nemovitostí, jako jsou studená voda, teplá voda, elektrická energie a rovněž údaje z poměrných čítačů tepla na radiátorech,
  - počet předaných klíčů,
  - kompletní fotodokumentace stavu nemovitostí v rozsahu nejméně dvaceti fotografií,to vše ke dni předání nemovitostí.

Smluvní strany sjednávají, že fotodokumentace nebude přímou součástí předávacího protokolu, ale bude pronajímající straně zaslána formou emailové zprávy nejpozději ve lhůtě 5 dní od dne uzavření této smlouvy.
- 2.5. Nájemce je oprávněn využívat veškeré přípojky na dodavatele služeb (dále jen „**služby**“) spojených s užíváním nemovitostí (elektrina, voda, telefon atd.), včetně pronajímající stranou nainstalovaných měřičů.

### III.

#### Doba nájmu

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou počínaje dnem 1. 7. 2017 a konče dnem 31. 8. 2019 (dále jen „**doba nájmu**“).

#### IV.

##### Předání a převzetí nemovitosti

- 4.1. Pronajímající strana zpřístupní nájemci nemovitosti způsobilé k nastěhování a obývání dnem začátku nájmu stanoveného v odstavci 3.1. Nemovitosti jsou zpřístupněny, obdržel-li nájemce klíče a nebránil-li mu nic v přístupu do nemovitostí. Dále se pronajímající strana zavazuje zpřístupnit po předchozí domluvě nájemci nemovitosti za účelem prohlídek zájemců o podnájem ve lhůtě 28 dní před výše stanoveným dnem.
- 4.2. O předání a převzetí nemovitostí sepsí smluvní strany předávací protokol vymezený v odstavci 2.3. a 2.4.
- 4.3. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje nemovitosti předat pronajímající straně ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinna odstranit pronajímající strana. Nájemce odstraní v nemovitostech změny, které provedl se souhlasem pronajímající strany, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede nemovitosti do původního stavu. Nájemce odstraní na nemovitostech změny, které provedl bez souhlasu pronajímající strany, ledaže pronajímající strana nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá. Pronajímající strana může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty nemovitostí, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímající strany.

#### V.

##### Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním nemovitosti

- 5.1. Celkové nájemné za pronájem nemovitostí se sjednává ve výši [REDAKCE] Kč měsíčně (slovy [REDAKCE] českých). 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 následující plnění a nájemce se zavazuje hradit na tato plnění zálohovou platbu ve výši 3.500,-Kč měsíčně (dále jako „zálohy“), přičemž jednotlivé dílčí výše záloh jsou následující:
  - Poplatky společenství vlastníků jednotek .....1500,-Kč měsíčně,
  - Zálohy na energie .....2000,-Kč měsíčně.
- 5.3. Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen výše uvedených služeb, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčních záloh. Pronajímající strana je povinna nájemce na tuto skutečnost předem s dostatečným předstihem upozornit.
- 5.4. Měsíční nájemné včetně záloh na plnění vymezené odstavcem 5.2. je nájemce povinen platit pronajímající straně řádně a včas na její účet uvedený v této smlouvě v dohodnutém termínu, a to do 15. (patnáctého) dne aktuálního kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

#### VI.

##### Provozní náklady

- 6.1. Poplatky za služby uvedené v odstavci 5.2. budou poskytovatelům těchto služeb hrazeny pronajímající stranou.
- 6.2. Zaplacené zálohy budou pronajímající stranou vyúčtovány (dále jen „vyúčtování pronajímající strany“) vždy pozadu, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelů společností (dále jen „vyúčtování dodavatelů“) a dle skutečné spotřeby. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky záloh vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách, a to i v případě, že k vyúčtování pronajímající strany dojde až po skončení nájmu. V případě, že pronajímající strana neposkytla při předání nemovitostí řádnou součinnost při sepsání předávacího protokolu s uvedením stavu měřičů spotřeby jednotlivých médií a energií, a to zejména tím, že se z její strany nedostavila žádná osoba oprávněná k předání nemovitostí a podepsání předávacího protokolu, nebo předávací protokol odmítla podepsat, nebo do předávacího protokolu neuvedla stav měřičů spotřeby jednotlivých médií a energií, nemá pronajímající strana právo požadovat jakékoliv nedoplatky záloh.
- 6.3. Pronajímající strana se zavazuje na vyžádání nájemce zajistit a nájemci poskytnout bez zbytečného odkladu mimořádné vyúčtování pronajímající strany dle skutečné spotřeby za služby vymezené odstavcem 5.2. Nájemce má právo požadovat mimořádné vyúčtování dle tohoto odstavce nejvýše dvakrát za jeden kalendářní rok trvání této smlouvy.
- 6.4. Případný nedoplatek nebo přeplatek záloh zjištěný při vyúčtování je splatný do 15 dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování pronajímající strany doučeno nájemci. Pokud pronajímající strana nedoručí toto vyúčtování, stává

se případný přeplatek záloh splatným nejpozději patnáctým dnem po skončení zúčtovacího období na poskytnuté služby.

- 6.5. Pronajímačící strana se zavazuje poskytnout nájemci originál vyúčtování dodavatelů, uvedených v odstavcích 6.3. a 6.4., za účelem vyúčtování plateb s podnájemní stranou, a to po dobu nezbytně nutnou a nájemce se zavazuje jí tato vyúčtování po uplynutí této doby vrátit. V případě nutnosti se pronajímačící strana zavazuje vystavit nájemci plnou moc k obstarání tohoto vyúčtování.
- 6.6. Pronajímačící strana se zavazuje poskytnout k nahlédnutí a pořízení výpisů nebo kopií originály vyúčtování dodavatelů, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ale do 7 dnů poté, co bude vyzvána nájemcem. Nájemce nebude v prodlení se zaplacením případného nedoplatku záloh po dobu, po kterou bude po výzvě nájemce podle tohoto odstavce pronajímačící strany v prodlení s poskytnutím požadovaných originálů vyúčtování dodavatelů.
- 6.7. Smluvní strany se dohodly, že platbu za správu domu (tedy náklady na správce domu, elektřinu společných prostor, provoz výtahu apod.), případně odvody do fondu oprav, bude-li zřízen, hradí pronajímačící strana a jsou již obsaženy v ceně nájemného dle ust. 5.1 této smlouvy.

## **VII.**

### **Společná ustanovení týkající se plateb**

- 7.1. Veškeré platby nájemce budou prováděny převodem na bankovní účet uvedený pronajímačící stranou pod variabilním symbolem č. 8010177.
- 7.2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímačící strana i přes nájemcovo upozornění neodstraní v nemovitostech závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje její nájem. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním nemovitostí, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho nájem nemovitostí podstatně zhoršil.
- 7.3. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za služby se uplatňují bez zbytečného odkladu u pronajímačící strany, a to písemně.

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti spojené s nájmem nemovitostí**

- 8.1. Práva a povinnosti spojené s nájmem nemovitostí 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. Pronajímačící strana se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat nájemce v případě, že vstoupí do insolvenčního řízení nebo bude-li majetek pronajímačící strany, byť i jen z části, postihován v rámci exekuce nebo výkonu rozhodnutí.
- 8.4. Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka. Pronajímačící strana se zavazuje, že v případě změny vlastnictví seznámí nového vlastníka s obsahem této smlouvy, zejména s ujednáními, která nejsou obsažena v zákoně, a ještě před převodem vlastnictví nemovitostí na nového vlastníka obstará od nastávajícího nového vlastníka písemné potvrzení s podpisem nového vlastníka o tom, že se seznámil s plným zněním této smlouvy. Stejnopis tohoto písemného potvrzení předá pronajímačící strana nájemci bez zbytečného odkladu. Nedodrží-li pronajímačící strana povinnost stanovenou tímto odstavcem, je povinna uhradit veškerou újmu, která nájemci v důsledku toho vznikne.
- 8.5. Pronajímačící strana se zavazuje po dobu nájmu nemovitosti udržovat ve stavu způsobilém 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 nemovitostí dále podnájemat třetím osobám za podmínek, které nejsou v rozporu s touto smlouvou. Nájemce je oprávněn podnájemat nemovitosti třetím 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 pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „**Nařízení vlády**“) ve znění účinném ke dni podpisu této smlouvy, pro účely čehož se nájemce podle této smlouvy rozumí nájemcem i podle uvedeného Nařízení vlády.
- 9.2. Smluvní strany se výslovně dohodly, ve vztazích podle této smlouvy vylučují ustanovení § 6 Nařízení vlády.
- 9.3. Pokud nájemce včas neprovede běžnou údržbu u nemovitostí a drobné opravy (dále společně jen jako „**drobné opravy**“), ke kterým je dle této smlouvy povinen, může pronajímající strana vyzvat nájemce k provedení drobných oprav a k tomu mu určit přiměřenou lhůtu. Vyzvala-li pronajímající strana nájemce k provedení drobných oprav a ten výzvě v přiměřené lhůtě nevyhověl, může pronajímající strana zabezpečit provedení drobných oprav a po nájemci požadovat náhradu nákladů, které na drobné opravy vynaložila.
- 9.4. Pokud náklady na drobné opravy hrazené nájemcem přesáhnou za dobu trvání nájmu v celkovém součtu částku 15.000,-Kč, je pronajímající strana povinna zabezpečit provedení veškerých dalších drobných oprav a běžné údržby (dále jako „**opravy nad limit**“). Nájemce oznámí neprodleně pronajímající straně potřebu oprav nad limit.
- 9.5. 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 započíst svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímající strany za nájemcem.
- 9.6. Nájemce je oprávněn vyzvat pronajímající stranu k provedení oprav nad limit a určit jí přiměřenou lhůtu. Vyzval-li nájemce pronajímající stranu k provedení oprav nad limit a ta výzvě v přiměřené lhůtě nevyhověla, může nájemce zabezpečit provedení oprav nad limit a po pronajímající straně požadovat náhradu nákladů, které na drobné opravy vynaložil.
- 9.7. Při stanovení výše úhrady za běžnou údržbu a drobné opravy se vychází především z daňových dokladů a dokladů o platbě předložených nájemcem.
- 9.8. Omezení ve prospěch nájemce podle tohoto článku se neuplatní v případě, že nájemce způsobí na nemovitostech škodu úmyslně nebo svojí hrubou nedbalostí.

## X.

### Pojištění

- 10.1. Pronajímající strana prohlašuje, že smlouva o pojištění pronajímaných nemovitostí v běžném rozsahu platném na pojišťovacím trhu byla uzavřena a toto pojištění je platné po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce nenese odpovědnost za jakoukoli škodu, která vznikne v důsledku porušení tohoto ustanovení pronajímající stranou.

## 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 výlučně, následující:
  - nikoliv zanedbatelný pokles tržních cen nájmu obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě,
  - nikoliv zanedbatelný pokles tržních cen nájmu nikoliv nepodstatné části nemovitých věcí v dané lokalitě,
  - takové změny nemovitostí, stavby, ve kterých se nachází, nebo nejbližšího 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 pronajmout byt za cenu, za která byla obvyklá pro danou lokalitu a daný typ nemovitostí v domě uzavírání smlouvy,
- 11.2. Výpovědní doba podle odst. 11.1. je jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 11.3. Pronajímající strana může vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní době,
  - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,



- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímačící straně nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův dům, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být dům vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s domem, naložit tak, že dům nebude možné vůbec užívat.
- 11.4. Pronajímačící strana může vypovědět nájem bez výpovědní doby z následujících důvodů:
- a) nezaplacení nájemného a plateb za služby za dobu alespoň jednoho měsíce,
  - b) poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - c) způsobování závažných škod nebo obtíží pronajímačící straně,
  - d) užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 11.5. Nájemce odevzdá nemovitosti pronajímačící straně v den, kdy nájem končí. Nemovitosti jsou odevzdány, obdrží-li pronajímačící strana klíče a jinak jí nic nebrání v přístupu do domu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce nemovitosti takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se ta která nemovitost za odevzdanou ihned. Pronajímačící strana musí být v den skončení nájmu připravena nemovitosti převzít a o tomto převzetí vystavit na žádost nájemce písemné datované potvrzení se svým podpisem

## XII.

### Zvláštní ujednání

- 12.1 Pronajímačící strana a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce poruší své povinnosti a ujednání obsažené v nájemní smlouvě, vyzve jej pronajímačící strana před podáním výpovědi dopisem zasláným do vlastních rukou ke sjednání nápravy a poskytne mu podle povahy věci přiměřenou lhůtu, ne kratší než 30 dní.

## XIII.

### Kontakty a doručovací adresy

- 13.1. Za pronajímačící stranu uvedenou v záhlaví této smlouvy jedná:

**Tomáš Kučera**

e-mail: [REDACTED]

tel: [REDACTED]

- 13.2. Kontaktní osoba určená nájemcem pro řešení záležitostí spojených s předmětem této smlouvy:

**Filip Guláš**

[REDACTED]

Doručovací adresou 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 odesílající smluvní strana považovat za den, kdy měla druhá smluvní strana možnost převzít zaslouanou korespondenci, den oznámení doručovatele o doručení zásilky na adresu uvedenou v této smlouvě.

## XIV.

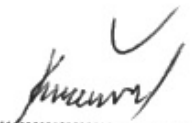
### Závěrečná ustanovení


- 14.1. Je-li na straně pronajímačící víc osob – pronajímatelů, které mají nemovitosti ve spoluvlastnictví, označuje slovo „pronajímačící strana“ v této smlouvě všechny takové osoby, pokud tyto osoby svým podpisem stvrdily uzavření této smlouvy.
- 14.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatelé se při (právním i faktickém) 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 jednáním za oba pronajímatele. Činí-li vůči nájemci pronajímatelé 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 je nájemce nemůže v prodlení 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 dohodu 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 pořizuje ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž 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 přihlédnutím k hospodářskému účelu neúčinných ustanovení nejbližší.
- 14.6. Obě strany prohlašují a svými podpisy na této dohodě potvrzují, že tato dohoda byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze, dne 25. 6. 2017

  
.....  
Pronajímačící strana

  
.....  
Za Společnost Ulovdomov.cz s.r.o.  
Lukáš Souček v plné moci