

## SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená 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 pronajíma-  
cí strana, uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu bytu v následujícím znění.

### Část A Nájemce:

UlovDomov.cz s.r.o.,  
se sídlem Milady Horákové 13, Brno, PSČ 602 00, IČO 29300631,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, pod sp. zn. C 724 44,

### Pronajímačící strana:

Jméno: Petr Příjmení: Tupý Titul: Ing. Datum narození: 14. 5. 1985 Číslo OP: [REDAKCE]  
Ulice: Nad Panenskou Č.p./č.o.: 164/4 PSČ: 169 00 Obec: Praha 6  
Telefon: [REDAKCE] E-mail: [REDAKCE] Bankovní spojení: [REDAKCE]

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

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

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

### Část B Nemovitost:

Ulice: Francouzská Č.p./č.o.: 737/60 PSČ: 101 00 Obec: Praha Číslo bytu: 737/3  
Dispozice: 1+1 Podlaží: 2. Rozloha: 45,5 m<sup>2</sup> LV bytu: 16099 Katastrální území: Vinohrady [727164]  
Sklep: ano/ne Balkon (terasa): ano/ne Další poznámky:  
Jiné příslušenství: LV jiného příslušenství: Vlastnický podíl:

### Část C Informace o nájmu:

Cena nájmu: [REDAKCE] Kč Začátek nájmu: 1. 3. 2019 Konec nájmu: 28. 2. 2021

### Část D Zálohy hrazené pronajímačící straně:

1) plyn	Částka: 400,-	Kč/měsíčně	8) STA	Částka: 10,-	Kč/měsíčně
2) elektřina	Částka: 500,-	Kč/měsíčně	9)	Částka:	Kč/měsíčně
3) vodné, stočné	Částka: 312,-	Kč/měsíčně	10)	Částka:	Kč/měsíčně
4) administrativní fond	Částka: 700,-	Kč/měsíčně	11)	Částka:	Kč/měsíčně
5) Úklid	Částka: 150,-	Kč/měsíčně	12)	Částka:	Kč/měsíčně
6) Domovní odpad	Částka: 106,-	Kč/měsíčně	13)	Částka:	Kč/měsíčně
7) Společná elektřina	Částka: 10,-	Kč/měsíčně		Cena služeb celkem: 2.188,-	Kč/měsíčně

### Část E Zálohy převedené na podnájemníka či nájemce:

1) Částka: Kč/měsíčně 2) Částka: Kč/měsíčně

### Část F Přidělený správce:

Jméno správce: Správa Vašeho bytu Telefon: 228 224 954 E-mail: spravcepraha@idealninajemce.cz

### Část G Další náležitosti a požadavky majitele:

Pronajímačící strana tímto udílí souhlas, aby byl v bytové jednotce sjednán podnájemní, či svým obsahem obdobný vztah před počátkem běhu doby nájmu dle této smlouvy. V případě, že dojde k uzavření podnájemní či svým obsahem obdobné smlouvy vymezené v předchozí větě, nájemce se zavazuje informovat pronajímačící stranu o dni počátku běhu předmětného podnájemního či obdobného vztahu a doplatit pronajímačící straně poměrnou část nájemného a záloh, vypočtené dle sjednaného nájemného a záloh vymezených v části C a části D. Úhradou částky sjednané v předchozí větě se tímto mění a posunuje časově dopředu i doba nájmu sjednaná v části C, a poměrově o počet dní, za které bylo nájemné a zálohy uhrazeno. Pronajímačící strana se zavazuje po dobu nájmu nemovitosti udržovat ve stavu způsobilém k nájmu. V případě zneplatnění nájemní smlouvy z důvodu uplatnění smluvního zástavního práva třetí osobou, je pronajímačící strana povinna odškodnit nájemce částkou ve výši tří nájmu, kdy pojem nájem se v tomto ustanovení bere jako čistý nájem bez záloh na energie. Nachází-li se nemovitost v památkově chráněném území má pronajímačící strana povinnost nájemce o této skutečnosti informovat a ve lhůtě 30 dnů od uzavření této smlouvy. Tyto informace sdělí pronajímačící strana nájemci prostřednictvím elektronické komunikace. Obsahem informací musí být především způsob péče, užívání a kontroly dotčené nemovitosti.

4 měsíční bezoklohová výpověď  
14. 1. 2019

## I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

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

## II. PŘEDMĚT NÁJMU

2.1 Pronajímající strana prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí /i/ 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 nemovitostí jsou uvedeny v části B. této smlouvy.

2.3 Stav nemovitostí a jejich vybavení, případně zjištěné závady jsou uvedeny v předávacím protokolu, který bude smluvními stranami vytvořen v den předání nemovitosti. Smluvní strany sjednávají, že fotodokumentace nemovitosti nebude přímou součástí předávacího protokolu, ale bude pronajímající straně zaslána formou e-mailové zprávy nejpozději ve lhůtě 5 dní od dne uzavření této smlouvy.

2.4 Nájemce je oprávněn využívat veškeré přípojky za 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 způsobilé k nastěhování a obývání dnem začátku nájmu stanoveného v odstavci 3.1. Nemovitosti jsou zpřístupněny, obdrží-li 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 sepsí 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 je převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinná 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 vymezená 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 č. 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 poskytovatelům těchto služeb hrazeny pronajímající stranou.

6.2 Smluvní strany se dohodly, že pokud jsou v části E. této smlouvy vymezeny jakékoliv služby, bude smluvní vztah zabezpečující jejich poskytování uzavřen přímo mezi dodavatelem a nájemcem, či podnájemníkem.

6.3 Zaplacené zálohy budou pronajímající stranou vyúčtovány (dále jen „vyúčtování pronajímající strany“) vždy pozadu, nejmenší jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelských společností (dále jen „vyúčtování dodavatelů“) a dle skutečné spotřeby. V případě, že pronajímající strana neposkytlá při předání nemovitosti řádnou součinnost při sepsání předávacího protokolu s uvedením stavu měřičů spotřeby jednotlivých médií a energií, a to zejména tím, že její jeho strany nedostavila žádná osoba oprávněná k předání nemovitosti 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.

6.4 Případný nedoplatek nebo přeplatek záloh zjištěný při vyúčtování pronajímající strany je splatný do 15 dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování pronajímající strany doručeno nájemci. Pokud pronajímající strana nedoručí toto vyúčtování podložené vyúčtováním 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 vyúčtování dodavatelů, uvedených v odstavci 6.3 za účelem vyúčtování plateb s podnájemcem, a to po dobu nezbytně nutnou a nájemce se zavazuje mu tato vyúčtování po uplynutí této doby vrátit. V případě nutnosti se pronajímající strana zavazuje vystavit nájemci plnou moc k obstarání tohoto vyúčtování.

6.6 Pronajímající 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 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 vyúčtování dodavatelů.

6.7 Smluvní strany se dohodly, že platby za plnění a služby nevynezané v odst. 5.2 této smlouvy, případně odvodů do fondu oprav, bude-li zřízen, hradí pronajímající strana a jsou již obsaženy v ceně nájemného dle ust. 5.1 této smlouvy.

## VII. SPOLÉČNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ 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 příměňování slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímající strana i přes nájemcovu upozornění neodstraní v nemovitostech závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho nájem, nebo pokud nelze nemovitosti užívat. Právo na příměňování 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. PRÁVA 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 insolvenčního 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, přejdou 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 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 nemovitosti 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, že ve vztazích podle této smlouvy vyloučí ustanovení § 6 Nařízení vlády.

9.3 Pokud náklady na běžnou údržbu a drobné opravy u nemovitosti (dále jen „drobné opravy“) hrazené nájemcem přesáhnou 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 neprodlané 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 započíst 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 příměňování lhůtu. Vyzval-li nájemce pronajímající stranu k provedení oprav nad limit a ta vyzvě v příměňování lhůtě nevyhověla, může nájemce zabezpečit provedení oprav nad limit a po pronajímající straně požadovat náhradu nákladů, které na drobné opravy vynaložil. Nájemce je oprávněn započíst 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 dojevých dokladů a dokladů o platbě předložených nájemcem.

## X. POJIŠTĚNÍ

10.1 Pronajímající strana prohlašuje, že smlouva o pojištění pronajímající nemovitosti 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, změnil-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 pronajímout byt za cenu, za která byla obvyklá pro danou lokalitu a daný typ nemovitosti v domě uzavřené smlouvy.

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

11.3 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, naložit 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 odevzdá nemovitosti pronajímající straně v den, kdy nájem končí. Nemovitosti jsou odevzdané, obdrží-li pronajímající strana klíče a jinak mu 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 za to, že nájemcové z 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 obsažená v nájemní smlouvě, vyzve jej pronajímající strana před podáním výpovědi dopisem zasláním do sídla společnosti ke sjednání nápravy a poskytne mu podle povahy věci příměňování lhůtu, ne kratší než 30 dní.

## XIII. KONTAKTY A DORUČOVACÍ ADRESY

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

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

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 zaslano korespondenci, den oznámení doručovatele o doručení záasky na adresu uvedenou v této smlouvě.

## XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

14.1 Je-li na pronajímající straně víc 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 pronajímatele 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 všechny pronajímatele (pronajímající stranu). 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 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 dohodu o formě změny této smlouvy podle tohoto odstavce je možné změnit pouze písemnou formou v listinné podobě, tímto smluvní strany zejména vyloučí možnost uzavřít dohodu o formě změny této smlouvy uzavřenou ústně nebo písemně v elektronické podobě.

14.4 Smlouva se pořízuje takovým 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 neprodlané nahrazena účinnými ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlednutím k hospodářskému účelu neúčinných ustanovení nejbližší.

14.6 Pronajímající strana tímto souhlasí s využíváním podrobností uvedeného elektronického kontaktu v záhlaví této smlouvy, a to za účelem šíření obchodních sdělení, která budou zahrnovat jak obchodní sdělení týkající se výrobků a služeb společností UlvoDomov.cz s.r.o. či výrobků a služeb obdobných, tak výrobků a služeb třetích stran. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou a může být odvolán pronajímající stranou jednostranně a bezplatně, a to zasláním odvolání souhlasu na emailovou adresu společnosti info@idealnijnajemce.cz.

14.7 Smluvní strany prohlašují a svými podpisy na této smlouvě potvrzují, že tato smlouva byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tisni za nápadně nevhodných podmínek.

Smlouva uzavřena dne: 18.1.19

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

JAN GRUS

Podpis pronajímající strany:

Petr Tupy