

# **NÁJEMNÍ SMLOUVA ke službě Garantovaný nájem**

**verze 2.0.0. GARANCE**

Nemovitost: U Garantované služby 1, 32100 Garantov 11, Garantov



Dále se o této smlouvě bude hovořit jako o „dohodě“.

Vítejte ve službách **Garantovaný nájem od VITOM realitní ekosystém**. Díky této dohodě vstupujete do fáze, kdy se o Vaši Nemovitost staráme my. Vy se můžete věnovat tomu, co máte ve Vašem životě skutečně rádi.

Touto dohodou nám pronajímáte Vaši Nemovitost a my se Vám zavazujeme hradit dohodnuté nájemné a o Vaši Nemovitost se starat.

### Kdo je na straně pronajímatele?

**Jméno: Viktor Garanták**

Datum narození: 11.11.1981  
Trvale bytem: U Spokojeného klienta 22,  
Mail: viktor.garantak@bavinasto.cz  
Telefon: 777 111 111

dále jako „Pronajímatel“

### Kdo je na straně nájemce?

**VITOM Správa s.r.o.**

IČ: 03295389  
Se sídlem: Táborská 4531/48, Brno-Židenice, 615 00  
Společnost vedená u vložka C 84194 vedená u Krajského soudu v Brně  
Zákaznický servis: servi@garantovanynejem.cz tel: 777 467 487

**Zastoupena:**

Jméno: Radovan Nájemce  
Telefon: 777777777  
Mail: radovan.najemce@vitom.cz

dále jen jako „Nájemce“

## I. Předmět nájmu

### Na čem jsme se dohodli?

1. Jako Pronajímatel prohlašujete, že jste výlučným vlastníkem Nemovitosti

Číslo jednotky / označení Nemovitosti 11		Katastrální území/obec	Území svobody	Garantov
V budově č.p./ č.o.	111/1	Katastrální úřad	Kraj svobodný	
<b>Na adrese</b>	<b>U Garantované služby 1, 32100 Garantov</b>	Katastrální pracoviště	Svobodné město	
Podlaží	2	K Nemovitosti dále náleží		
Dispozice	1+kk	Způsob užívání	BYT OV	
Parkování	NE			

(dále jen „Nemovitost“)

Jako Pronajímatel nám tímto coby Nájemci přenecháváte k dočasnému užívání tuto Nemovitost, a to za podmínek vyplývajících zejména z § 2235 až 2296 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), a z této dohody.

### Na co se můžete jako vlastník Nemovitosti spolehnout?

2. Vzhledem k tomu, že jsme Váš nájemce, tak Vám hradíme nájem pořad. Hradíme jej i v případě, kdy v nemovitosti nikdo nebydlí.
3. Nájem Vám hradíme i tehdy, pokud nám podnájemce nebude hradit nájem.
4. Nemovitost Vám vrátíme v původním stavu. O podrobnostech, týkajících se zejména běžného opotřebení, píšeme v dalších ustanoveních této dohody.

5. Nemovitost budeme pravidelně udržovat a dělat na ní běžnou údržbu a drobné opravy dle nařízení vlády 308/2015 Sb.
6. Bez ohledu na to, zda do Vaší Nemovitosti seženeme podnájemce či nikoli, máte garanci toho, že od okamžiku předání Nemovitosti a po uplynutí následných dvou celých kalendářních měsíců budete pravidelně dostávat nájemné, pokud se nám nepodaří zajistit podnájemníka pro vaši Nemovitost již dříve.

### **Kdy a jak si převezmeme a následně předáme Vaši Nemovitost?**

7. Vaši Nemovitost si převezmeme v den, kdy bude Vaše nemovitost připravena k podnájmu po splnění dále uvedených podmínek v bodě 7. 8. a 9. Při převzetí si společně sepíšeme protokol o převzetí Nemovitosti včetně vybavení a podrobně ji nafotíme. Fotky si následně nasdílíme. Je to proto, abychom měli společně důkaz o tom, jak Nemovitost vypadala při převzetí. V tomto stavu Vám Nemovitost vrátíme zpět s přihlédnutím k běžnému opotřebení po dobu nájmu.
8. Abychom Vaši nemovitost mohli co nejrychleji obsadit podnájemcem a řádně se o ni starat, domluvili jsme se, že je Vaší povinností nám před převzetím nemovitosti dodat následující podklady:
  - evidenční list s přehledem plateb za energie a služby (předpis záloh od SVJ nebo obdobný dokument)
  - kompletní fakturu nebo smlouvu za elektřinu a plyn (pokud plyn v nemovitosti je)
  - kontakt na správce budovy, telefon a e-mail (případně jinou osobu pečující o správu domu – toto neplatí v případě, kdy nám předáváte celou stavbu)
  - kontakt na SVJ, předsedu či výbor, telefon a e-mail (pokud je nemovitost součástí SVJ)
  - informaci o poskytovateli (či poskytovatelích) internetového připojení a TV do nemovitosti
9. Jako vlastník nám při převzetí Nemovitosti předáte 3 ks klíčů od každého zámku (vstupní dveře do domu, sklepa, schránky...). V případě, že potřebný počet kusů mít nebudete, uděláme kopie za Vás a náklad Vám vyfakturujeme.
10. Domluvili jsme se, že Nemovitost bude při převzetí čerstvě bíle vymalovaná, vyklizená (mimo domluvený nábytek) a vyčištěná. V případě, že Nemovitost v tomto stavu nebude, zařídíme toto za Vás na základě aktuálního ceníku prací a následně Vám práce vyfakturujeme.
11. Jako Nájemce prohlašujeme, že jsme právnická osoba podnikající v realitní činnosti a Nemovitost si pronajímáme za účelem dalšího podnájmu třetím osobám.
12. Domluvili jsme se, že při převzetí bude v Nemovitosti následující vybavení (nábytek):

V bytě bude kuchyňská linka se spotřebiči (lednice, sporák, trouba) a vestavěná skříň.

### **Jak je to s pravidelnými revizemi?**

13. Na Nemovitosti jsou zařízení, která z hlediska zákona vyžadují pravidelné revize. Všechny revize, o kterých jsme byli informováni, máme povinnost pravidelně revidovat.

Na starost jsme dostali následující revize: plynové zařízení.

Dohodli jsme se, že revize, které jste nám dali na starost (nad rámec povinností pro nájemce vyplývajících z nařízení vlády č. 308/2015 Sb.), Vám po jejich provedení přefakturujeme s tím, že se zavazujete k jejich úhradě.

Dále jsme se dohodli, že nájemce neodpovídá za škodu, která by vznikla v důsledku zanedbání revize zařízení, které jste nám na starost nedali, popřípadě jste nám o nich neřekli.

## **II. Práva a povinnosti smluvních stran**

### **Jaká jsou naše práva a povinnosti a co jsme povinni překloupit do práv a povinností vůči našim podnájemcům?**

1. Dobré vztahy v domě jsou pro nás důležité, a proto v našich podnájemních smlouvách povínujeme podnájemce k dodržování domovního řádu a k respektu práv a povinností ostatních vlastníků a nájemců domu. V případě, že by se tak nestalo, uděláme vše pro nápravu. Nejprve dáme podnájemci prostor pro zlepšení a provedeme fyzickou prohlídku Nemovitosti. V případě, že se situace nezlepší, budeme konat právní kroky k ukončení podnájemního vztahu a co nejdříve převzetí Nemovitosti námi zpět.
2. V případě, že na Nemovitosti či domě budete chtít dělat opravy (třeba výměna oken) a v případě, že je lze provést bez většího nepohodlí nájemce/podnájemce, popřípadě pokud je budete dělat na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma, jsme povinni tuto úpravu strpět.
3. Domluvili jsme se, že nejsme oprávněni provést úpravu, přestavbu či jinou změnu Nemovitosti bez Vašeho výslovného souhlasu. Běžnou údržbu Nemovitosti, dle nařízení vlády 308/2015 Sb., jsme povinni provádět kontinuálně a na svůj účet, popřípadě na účet podnájemce, přičemž k provádění běžné údržby není Vašeho souhlasu zapotřebí. V případě, že částka za běžnou údržbu bude překročena a na Nemovitosti budou nutné opravy, dáme Vám to vědět a budete mít dvě možnosti:

- a. Nemovitost či její součást sám a nebo Vámi pověřenou osobou opravit na vlastní náklad.
  - b. Nemovitost či její součást opravíme my a náklad Vám vyfakturujeme.
4. Zjistíme-li my nebo náš podnájemce v Nemovitosti poškození či vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, ihned Vám to oznámíme. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámíme bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří dnů od jejího zjištění. Jako Nájemce učiníme podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. V případě, že se jedná o škodu, kterou je třeba bez prodlení odstranit a nesouvisí s běžnou údržbou ani drobnými opravami, máme právo Vám vyúčtovat na základě doložených účelně vynaložených nákladů při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které odpovídáme my a nebo náš podnájemce. V případě, že by se něco takového stalo, oznámíme Vám tuto skutečnost prostřednictvím e-mailu či telefonicky, a to na e-mailové adresy a telefonní čísla, která jsou uvedena výše ve specifikaci smluvních stran. Oznámení učiněné prostřednictvím e-mailu se považuje za doručené okamžikem odeslání e-mailu.
  5. Jako Nájemce jsme povinni bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, která způsobíme my a nebo náš podnájemce v Nemovitosti, jejich zařízeních a vybavení. Nestane-li se tak, máte jako Pronajímatel právo poté, co nás předem upozorníte, závady a poškození odstranit a požadovat od nás náhradu. Tím není dotčeno Vaše právo coby Pronajímatele na ukončení nájemního vztahu z tohoto důvodu, dle dalších ustanovení dohody.
  6. Vzhledem k tomu, že si Nemovitost pronajímáme a dále společně se službami Nemovitost podnájímáme, dáváte nám tímto souhlas s podnájemem a zavazujete se nám na žádost tento souhlas pro účely pronájmu potvrdit stejně tak, jako nám potvrdit dokumenty, které po nás budou vyžadovat orgány veřejné moci.
  7. Domluvili jsme se, že nám umožníte osazení poštovní schránky jménem nájemce či podnájemce a rovněž domovní zvonek s jménem nájemce či podnájemce.

### Jak můžete kontrolovat Vaši Nemovitost a jak ji chráníme?

8. Vaši Nemovitost budou fyzickými prohlídkami pravidelně kontrolovat naši technici. O kontrole Vám budeme podávat zprávy a budeme zasílat kontrolní fotografie. V případě, že se budete chtít do Nemovitosti podívat Vy osobně anebo osoba Vámi pověřená, pošlete nám e-mail na zákaznický servis anebo nám zatelefonujte a domluvíme se na prohlídce.
9. Jako Nájemce prohlašujeme, že na základě plné moci od svého budoucího podnájemce zajistíme, aby byl vždy pojištěn na odpovědnost podnájemce za způsobenou škodu a zajistíme též pojištění domácnosti.
10. Jako Pronajímatel prohlašujete, že máte na Nemovitosti sjednáno pojištění nemovitosti, nebo si jej sjednáte do doby předání Nemovitosti nám.

### PENB – průkaz energetické náročnosti budovy

11. Pronajímatel nepředal nájemci před podpisem této dohody průkaz energetické náročnosti budovy.

## III. Doba nájmu

### Na jak dlouho si Vaši Nemovitost pronajímáme a jak dlouho se o ni budeme starat?

1. Nájemní doba začne běžet až po uplynutí celých dvou kalendářních měsíců poté, co nám formálně předáte Nemovitost, která bude bez vad a nedodělků (Například: předání Nemovitosti dne 25. 2., tedy počátek doby nájmu vzniká dnem 1. 5.). Předchozí věta neplatí v případě, že se nám Vaši Nemovitost podaří obsadit podnájemcem dříve. V takovém případě začne nájemní doba běžet dříve, a to shodně s okamžikem vzniku podnájemního vztahu s podnájemcem.
2. Nájem pak mezi sebou uzavíráme na dobu určitou, a to na **60 měsíců**. V případě, kdy doba nájmu začne běžet dříve díky předčasnému obsazení, dohodli jsme se, že nájemní vztah skončí posledním dnem v měsíci, ve kterém uplyne výše uvedený počet měsíců. Platit Vám tedy začneme dle čl. IV. odstavce 3.
3. V případě, že po předání Nemovitosti zjistíme, že Nemovitost skrývá vadu, na kterou jsme při předání Nemovitosti nepřišli, máme právo a povinnost Vám tuto skutečnost oznámit, a to nejpozději do pěti pracovních dnů od jejího zjištění. V takovém případě máme následně právo na její okamžité odstranění a současně nám vzniká nárok na kompenzaci veškerých nákladů, které nám v této souvislosti vzniknou.
4. Abychom mohli zajistit pohodlné podnájímání a abychom Vás co nejméně zatěžovali starostmi spojenými s nájmem, jako je sepisování dodatků či uzavírání nových dohod, domluvili jsme se, že pokud si navzájem ve lhůtě nejpozději devadesát dní před skončením nájmu dle odst. 1 tohoto článku písemně či jiným prokazatelným způsobem nesdělíme, že trváme jedna či druhá strana na ukončení nájemního vztahu dle odst. 1 tohoto článku, budeme mít za to, že jsme se dohodli na prodloužení doby nájmu vždy o další stejné období.

## IV. Nájemné

### Kolik Vám budeme platit nájemné, energie a služby, kdy a kam?

1. Nájemné bude vždy 80 % z podnájemného, tedy 80 % z částky, kterou nám bude měsíčně platit náš podnájemce, budete dostávat Vy. Současně Vám garantujeme, že bude nájemné vždy minimálně **0 Kč**.
2. Minimální výše nájemného uvedená v odst. 1 se bude vždy po dvou letech zvyšovat, a to pokaždé nejméně o 6 %. Poprvé se nájemné zvýší po dvou letech od prvního obsazení Nemovitosti podnájemcem.
3. Nájemné Vám budeme platit měsíčně a na účet **222888666/2010** a to předem vždy do 10. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Nájemné Vám budeme platit bezhotovostním převodem na Váš účet. První nájemné začneme hradit od chvíle, kdy Nemovitost obsadíme naším podnájemcem, nebo od okamžiku uplynutí dvou následujících celých kalendářních měsíců poté, co nám formálně předáte Nemovitost.
4. Zároveň nájemné, které Vám budeme platit za tuto Nemovitost, poroste vždy o 1 % za každou další nemovitost, kterou nám dáte do pronájmu, případně za každého, komu nás doporučíte a kdo nám na základě tohoto Vašeho doporučení dá svoji nemovitost do pronájmu. Takto může procentní výše nájemného na této Nemovitosti narůst maximálně na 96 % z podnájemného. K navyšování dochází pouze u první nájemní smlouvy, kterou jsme uzavřeli, a to až do okamžiku, kdy by mělo dojít k navýšení nad výše uvedené maximum (96 % z podnájemného). Dohodli jsme se, že v takovém případě k takovému procentnímu navýšení dojde na další (v pořadí druhé, později případně další) nemovitosti, kterou nám budete pronajímat.

### Jak je to s energiemi a službami?

5. Společně s nájmem Vám budeme hradit rovněž inkaso, tedy zálohy na energie, služby apod. stanovené příslušnými elektrárenskými, vodárenskými, plynárenskými a dalšími společnostmi. Tyto zálohy na energie a služby, stejně jako jejich výše a způsob úhrady, případně nutnost přepisu odběrného místa příslušné služby na nás coby Nájemce jsou rozepsány v evidenčním listu, samostatném dokumentu. V případě, že při podpisu této dohody nebyl evidenční list mezi námi sepsán, sepíšeme ho na základě rozpisu plateb od SVJ (správy domu) či jiných prokazatelných podkladů, které nám předáte Vy anebo Váš správce domu. Budeme Vám hradit veškeré energie a služby související s užíváním Nemovitosti a domu. Nehradíme náklady související s vlastnictvím Nemovitosti (fond oprav, pojištění nemovité věci, správa domu, odměny statutárním orgánům aj.). Pokud na sebe máte vedený internet, můžete ho vypovědět, protože není jisté, zda ho bude chtít náš podnájemce využívat.

### Jak je to s popelnicemi?

6. V případě, že v Nemovitosti nemá náš podnájemce nahlášený pobyt, vzniká Vám tak povinnost platit poplatek za svoz odpadu. V tomto případě částku, kterou jste povinen, coby vlastník hradit, budeme hradit my Vám v měsíčních splátkách společně s nájmem. Pokud nám podnájemce doloží potvrzení o zaplacení svozu odpadu pro Nemovitost, my Vám ho jen předložíme a odpady v tomto období přestaneme hradit, stejně jako Vy.

### Jak je to s vyúčtováním energií a služeb?

7. Abychom si mezi sebou mohli vyúčtovat zálohy na energie a služby, o kterých píšeme v odstavci 2 tohoto článku, předložíte nám jednou ročně kompletní vyúčtování energií a služeb a námi uhrazených záloh. V případě, že ve vyúčtování námi hrazených energií a služeb bude nedoplatek, uhradíme Vám jej na Váš účet. V případě, že bude ve vyúčtování přeplatek, uhradíte nám jej na náš účet. Obě strany si pošleme přeplatek anebo nedoplatek do 30 dní od zjištění nedoplatku/přeplatku.

Abychom mohli naši práci dělat dobře a eticky vůči podnájemci, potřebujeme od Vás vyúčtování co nejdříve. Jedině tak můžeme řádně vyúčtovat energie a služby i našim podnájemcům. Dle zákona jste coby vlastník povinen předložit vyúčtování do 30. dubna v roce, za nedodržení této povinnosti Vám hrozí sankce 50,- Kč za každý den prodlení. Domluvili jsme se, že v případě, že nám vyúčtování nepošlete, sankci po Vás chtít nebudeme, pokud ji po nás nebude chtít náš podnájemce. Zároveň jsme se domluvili, že v případě, kdy nám nepošlete vyúčtování do 15. června, tak k vyúčtování nebudeme přihlížet, uděláme vyúčtování odhadem a případný pozdější nedoplatek po nás nebudete chtít uhradit.

### Jak je to se změnou záloh na energie a služby?

8. V případě, že nám předáte informaci o změně zálohových cen za energie a služby, zaneseme tyto ceny do evidenčního listu a vydáme nový s platností od data uvedeného v tomto evidenčním listu, nejdříve však následující kalendářní měsíc. Takový nový evidenční list Vám pošleme na Váš kontaktní e-mail.

### Co když v době uzavření této dohody v Nemovitosti někdo bydlí?

9. V případě, kdy v době uzavření této dohody je na Vaší Nemovitosti platná jiná nájemní smlouva s Vaším nájemcem a společně

uvažujeme, že Váš nájemce bude chtít v Nemovitosti coby náš podnájemce dále pokračovat, uhradíme Vám první nájemné od prvního dne doby nájmu (převzetí) za předpokladu, že se s Vaším nájemcem domluvíme na uzavření podnájemní smlouvy (a formálním převzetím Nemovitosti námi) k tomuto dni. V případě, že se s Vaším nájemcem nedomluvíme, první nájemné platíme ihned po obsazení nemovitosti naším novým podnájemcem, nejpozději však po uplynutí dvou následujících celých kalendářních měsíců poté, co nám předáte Nemovitost (Např.: 25.1. předáno = hradíme nájem za duben). Tyto dva celé kalendářní měsíce potřebujeme na nalezení vhodného podnájemce do Vašeho bytu.

10. Abychom mohli zachovat logiku naší služby a dobře se o Nemovitost starat, domluvili jsme se, že jakmile Váš nájemce z Nemovitosti odejde, Vaši Nemovitost vymalujeme bílou barvou, vyčistíme a vyklidíme (mimo nábytek uvedený v předávacím protokolu) na Vaše náklady dle aktuálního ceníku technických služeb naší společnosti. Tento nový stav Nemovitosti nově zaznamenáme coby výchozí stav pro budoucí předání Nemovitosti zpět. V případě, že by při takovém úkonu musela vzniknout neobsazenost z důvodu prací na Nemovitosti, a proto nemohla být Nemovitost ekonomicky pronajímána, máme v tomto období nárok na 100% slevu z nájmu za každý den po celou dobu nutných oprav. Doba oprav nepřesáhne 14 dní. V případě, že by měla přesáhnout 14 dní, musíme se na tom společně domluvit.

## V. Skončení nájmu

### Jak můžeme ukončit naši spolupráci?

1. Domluvili jsme se, že v případě výpovědi nájmu si pošleme tuto výpověď písemnou formou, anebo na e-mailu uvedené v záhlaví u smluvních stran, kdy Pronajímatel pošle výpověď na mail [servis@garantovanynejem.cz](mailto:servis@garantovanynejem.cz).
2. Výpovědní dobu necháme běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce poté, co výpověď přišla druhé straně. Pro pochybnosti o doručení jsme se domluvili, že si zašleme kopii výpovědi do kontaktního e-mailu, ve Vašem případě na náš zákaznický servis.

### Kdy nám můžete dát výpověď s okamžitou platností?

3. Domluvili jsme se, že nám můžete dát výpověď v následujících případech poté, co jsme na to byli alespoň 14 dní předem upozorněni a stav jsme nenapravili:
  - a) V případě, kdy Vám celý jeden měsíc neuhradíme nájemné.
  - b) V případě, že hrubě porušíme nějakou svoji povinnost.
  - c) V případě využívání Vaší Nemovitosti v rozporu s touto dohodou.

### Co když budete Nemovitost potřebovat dříve?

4. Dohodli jsme se, že Vám vrátíme Nemovitost dle dohody a potřeby dříve (tedy před řádným skončením nájemního vztahu), a to bez nutnosti uvést nějaký specifický důvod. Pokud budete chtít vrátit Nemovitost již během prvních 24 měsíců trvání nájmu, máme právo na 100% slevu z nájemného za poslední měsíc trvání nájmu (za tento poslední měsíc Vám tedy nájem již nebudeme platit). Pokud budete chtít ukončit nájemní vztah ještě předtím, než Vám začneme platit nájemné podle čl. IV odst. 3, máme právo na penále ve výši jednoho garantovaného nejnižšího nájemného podle čl. IV odst. 1. Tuto slevu (případně toto penále) nám nebudete muset poskytovat v případě, že budete chtít Nemovitost vrátit předčasně, protože ji budete chtít prodávat a budete souhlasit s tím, že Vám prodej Nemovitosti zprostředkujeme my, respektive naše sesterská společnost.
5. Výpovědní doba v tomto případě bude činit 4 měsíce. My ovšem budeme dělat vše, co bude v našich silách, abychom Vám Nemovitost vrátili ještě před uplynutím této doby. V případě, že se nám tedy podaří Nemovitost připravit k předání ještě před uplynutím výpovědní doby, informujeme Vás minimálně týden předem o konkrétním termínu tohoto dřívějšího předání. Vy pak budete mít povinnost si v tomto termínu Nemovitost převzít a současně tímto termínem také skončí nájemní vztah a my již od tohoto termínu nemáme povinnost platit nájemné. I v případě tohoto ujednání platí odst. 9 písm. a) tohoto článku ohledně 14 dnů na odstranění vad.

### Kdy Vám můžeme dát výpověď s výpovědní dobou 1 měsíc?

6. Služba Garantovaný nájem kryje vlastníkům nemovitostí rizika spojená s nájmem. Bohužel mohou nastat situace, kdy, pokud se nedohodneme jinak, Vám nebudeme schopni dodávat naše služby. Kdy?

V případě, že se stane nepředvídatelná situace, jako je zejména:

- a. Změna ekonomické situace na trhu, kdy ceny nájmu na trhu nemovitých věcí budou klesat více, než jsme schopni pokrýt našim cash flow (o více jak 5 %). Pokud by tato situace nastala, doložíme Vám ji zveřejně dostupných statistik či cenových map. Před tím, než takto učiníme, uděláme vše proto, aby naše spolupráce mohla i přesto dál pokračovat. Nejdříve se s Vámi pokusíme dohodnout na snížení nájmu po dobu tohoto nežádoucího výkyvu na trhu, kdy slevu znájmu navrhneme tak, aby nepřesáhla hranici, o kterou trh prokazatelně poklesl. Pokud nám to umožníte, dokážeme Vám naši službu zachovat v plné kvalitě i ve špatných časech.
- b. Stagnace cen nájmu, kdy se ceny nájmu na nemovitostním trhu obecně nebo v lokalitě, kde se nachází Nemovitost, nebudou zvyšovat ani o 6 % za dva roky a my proto nebudeme schopni Vám zvyšovat nájemné tak, jak jsme se k tomu zavázali. Pokud by k této situaci došlo, doložíme Vám ji s odkazem na růst cenové hladiny s ohledem na vývoj ceny nájemného u bytů, a to ať už na úrovni celostátní (např. údaje Českého statistického úřadu), anebo lokální.
- c. Změna politické situace (změna režimu, změna pravidel v pronajímání...).
- d. Válečný konflikt, ekologická havárie, pandemie apod.

### **Co když nájemní vztah skončí, ale budete si chtít nechat v Nemovitosti našeho podnájemce?**

7. Naše služba je funkční díky kvalitně vybraným podnájemcům a dlouhodobé spolupráci s majiteli bytů, je pro nás tedy důležité, abychom se o každý byt starali alespoň 5 let. Pokud si budete chtít vzít Nemovitost zpět i s námi prověřeným podnájemcem, rádi Vám s tím pomůžeme a připravíme Vám k tomu veškeré podklady, současně to ale pro nás bude znamenat finanční ztrátu. Z tohoto důvodu jsme se dohodli, že pokud dojde k ukončení nájmu z Vaší strany, tedy Vy nám dáte výpověď, případně s námi nebudete chtít prodloužit tuto dohodu dříve než po 5 letech trvání nájemního vztahu a budete si v Nemovitosti chtít nechat našeho podnájemce, uhradíte nám penále ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Výše jednoho měsíčního nájemného pro tyto účely bude odpovídat výši nájemného bezprostředně předcházejícího skončení nájemního vztahu.
8. V případě, že dojde ke stejné situaci, ovšem nájem bude ukončen z naší strany, tedy my dáme výpověď Vám, případně my nebudeme chtít prodloužit tuto dohodu nebo dojde k ukončení nájmu z Vaší strany po více než 5 letech trvání nájemního vztahu a Vy si následně v Nemovitosti budete chtít nechat našeho podnájemce, dohodli jsme se, že penále bude ve výši pouze jednoho měsíčního nájemného. Výše jednoho měsíčního nájemného pro tyto účely bude odpovídat výši nájemného bezprostředně předcházejícího skončení nájemního vztahu.

### **V jakém stavu Vám budeme Nemovitost vracet?**

9. V den skončení nájmu od nás dostanete Nemovitost vyklizenou (mimo domluvený nábytek), vyčištěnou, bíle čerstvě vymalovanou a vrátíme Vám ji zpět ve stejném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, jak jsme ji převzali od Vás. V případě, kdy nebudeme mít dostatek času dát Nemovitost do požadovaného stavu, a to z důvodu, kdy nám podnájemce nepředá Nemovitost ve stavu, jak je popsáno v předchozí větě, dohodli jsme se, že máte povinnost vybrat si jednu z níže uvedených možností:
  - a. Dáte nám 14 dní na opravu Nemovitosti do dohodnutého stavu, a to bez nároku na úhradu nájemného po tuto dobu;
  - b. Předáme Vám nevyklizenou Nemovitost okamžitě při skončení nájemního vztahu a finančně Vám vykompenzujeme nedostatky Nemovitosti dle aktuálního ceníku dostupného na [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz).

### **Jak to bude v posledním roce trvání dohody?**

10. V případě, kdy v průběhu trvání posledních 12 měsíců ukončí podnájemce svoji smlouvu, tak je pro nás jako nájemce velmi komplikované zajistit nového podnájemce na dobu kratší než 12 měsíců. Proto jsme se dohodli, že v takovém případě:
  - a. nám prodloužíte dohodu o takovou dobu, aby bylo možné zajistit bydlení podnájemce alespoň po dobu 12 měsíců; nebo
  - b. máme právo vypovědět tuto dohodu předčasně, a to s jednoměsíční výpovědní dobou, přičemž výpovědní dobu necháme běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce poté, co výpověď přišla druhé straně.

## VI. Závěrečná ujednání

1. Tato Dohoda je sepsána ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden je určen Pronajímateli a jeden Nájemci.
2. Obě strany prohlašujeme, že jsme si tuto dohodu před podpisem řádně přečetly, že s jejím obsahem souhlasíme a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle naší svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran, na důkaz toho připojujeme své vlastnoruční podpisy
3. Tato Dohoda nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všemi jejími účastníky. Tímto dnem jsou její účastníci svými projevy vůle vázáni.
4. V případě, kdy budeme chtít tuto Dohodu jakkoliv měnit či doplňovat, uděláme tak pouze písemnými dodatky podepsanými Vámi a námi.
5. V případě ukončení této dohody z důvodu ukončení činnosti Nájemce (franchisové pobočky) nebo z důvodů na jeho straně, bude oprávněn práva a povinnosti z této dohody převzít postoupením jiný subjekt certifikovaný a obchodující pod značkou Garantovaný nájem (dále také jen "postupník"), a to na základě oznámení Nájemce stranám této dohody bez dalšího odkladu a s přiložením souhlasu postupníka.
6. V případě, že v záhlaví dohody je vyplněna korespondenční adresa, dohodli jsme se, že všechny dokumenty budeme posílat pouze na tuto adresu. Pokud dojde ke změně týkající se doručovací adresy uvedené v záhlaví, vzniká smluvním stranám povinnost tuto změnu oznámit písemně druhému účastníkovi dohody. Pokud některá ze smluvních stran tuto svoji oznamovací povinnost nesplní, považuje se za adresu pro doručování adresa uvedená v záhlaví dohody.
7. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce sjednává pojištění na domácnost, a to v rozsahu pojistného plnění, které je zveřejněno na webových stránkách nájemce [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz). Dále jsme se dohodli, že pronajímatel má povinnost sjednat a udržovat pojištění Nemovitosti, které je povinen na vyzvání nájemce kdykoli předložit. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že v případě porušení tohoto ustanovení (tj. nesjednání pojištění) si je vědom své povinnosti uhradit případnou veškerou škodu třetí osobě, který by mohla v této souvislosti vzniknout. Pronajímatel se dále vzdává práva na náhradu škody vůči nájemci, a to v rozsahu nad rámec pojistného plnění z pojištění, které je zveřejněné na webu [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz). Samotný nárok na vymáhání škody po podnájemci tímto ustanovením není dotčen.

### Na co Vás dle zákona musíme upozornit?

8. Dojde-li mezi stranami této dohody ke sporu, máte právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, jste oprávněn podat k České obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na webových stránkách [www.coi.cz](http://www.coi.cz).

## VII. Prohlášení o zpracování osobních údajů, GDPR

Nájemce tímto prohlašuje, že jsou mu známy a dodržuje zásady zpracování osobních údajů dle nařízení GDPR. Účel a právní důvod zpracování osobních údajů uvedených v této dohodě je plnění právních a zákonných povinností na straně Nájemce. Blíže o právech a povinnostech smluvních stran ve vztahu ke zpracování osobních údajů viz: [www.garantovanynajem.cz](http://www.garantovanynajem.cz)

### Podpisy

#### Za stranu pronajímatele

(Místo, datum DD/MM/RRRR) \_\_\_\_\_

Viktor Garanták

#### Za stranu Nájemce

(Místo, datum DD/MM/RRRR) \_\_\_\_\_

Radovan Nájemce