

NÁJEMNÍ SMLOUVA KE SLUŽBĚ GARANTOVANÝ NÁJEM

Vítejte ve službách konceptu **Garantovaný nájem**. 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	Příjmení	Datum narození
Jméno	Příjmení	Datum narození
Bytem	Bytem	Korespondence

Kontakty:

Telefon	Mail:
Telefon	Mail:

dále jako „Pronajímatel“

Kdo je na straně nájemce?

VITOM Správa s.r.o.

IČ: 03295389

Se sídlem: Vídeňská 18b, Brno, 639 00

Společnost vedená u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou C 84194.

Zákaznický servis: servis@garantovanynejem.cz tel: 777 851 902

Zastoupena:

Jméno	Příjmení
Telefon	Mail:

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		Dispozice	
V budově č.p.		Katastrální území	
Na adrese		Obec	
V patře		Katastrální pracoviště	
K Nemovitosti dále náleží/balkon		Podíl na společných prostorech	

(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 vlastníci Nemovitosti spolehnout?

2. Vzhledem k tomu, že jsme Váš nájemník, tak Vám hradíme nájem pořád. Hradíme jej i v případě, kdy v bytě nikdo nebydlí.
3. Nájem Vám hradíme i tehdy, pokud nám podnájemník nebude hradit nájem.
4. Nemovitost Vám vrátíme v původním stavu. O podrobnostech píšeme v dalších ustanoveních této dohody.
5. Nemovitost budeme pravidelně udržovat a dělat na něm běžnou údržbu a drobné opravy dle nařízení vlády 308/2015 Sb.

Kdy a jak si převezmeme a následně předáme Vaši Nemovitost?

6. Vaši Nemovitost si převezmeme nejpozději dne na adrese Nemovitosti. 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.
7. Jako majitel 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 vyfakturuje.
8. 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.
9. Jako Nájemce prohlašujeme, že jsme právnická osoba podnikající v realitní činnosti a Nemovitost si pronajímáme za účelem dalšího podnájmu třetím osobám.
10. Domluvili jsme se, že při převzetí bude v Nemovitosti následující nábytek:

11. V den uplynutí sjednané doby nájmu Vám Nemovitost vrátíme 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, že převzetí Nemovitosti od podnájemníka a následné předání Nemovitosti zpět Vám bude přímo navazovat a náš podnájemník nám nevrátí Nemovitost tak, jak je popsáno v předchozí větě, tedy nebudeme mít dostatek času na to, dát Nemovitost do požadovaného stavu, vyberete si z následujících možností:

- a) Dáte nám 14 dní na opravu Nemovitosti
- b) Vykompenzujeme Vám finančně nedostatky dle aktuálního ceníku

Jak je to s pravidelnými revizemi?

12. 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:

- Výtah
- Protipožární dveře
- Hydranty
- Hromosvody
- ...

II. Práva a povinnosti smluvních stran

Jaká jsou naše práva a povinnosti a co se povinuujeme překlomit do práv a povinností vůči našim podnájemníkům?

13. Vaše 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 nájemníků domu. V případě, že by se tak nestalo, uděláme vše pro nápravu. Nejprve dáme podnájemci prostor pro zlepšení a uděláme na Nemovitosti fyzickou prohlídku. V případě, že se situace nezlepší, budeme konat právní kroky k ukončení podnájemního vztahu a co nejdříve zpět převzetí Nemovitosti nám zpět.

14. V případě, že na Nemovitosti, či domě budete chtít dělat opravy (třeba výměna oken) a v případě, že ji lze provést bez většího nepohodlí nájemce/podnájemce, popřípadně pokud ji budete dělat na příkaz orgánu veřejné moci, a nebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma, jsme povinni tuto úpravu strpět.

15. 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, 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.

16. 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 musíme odstranit rychle a nesouvisí s běžnou údržbou a drobnými opravami,

máme právo Vám vyúčtovat na základě doložených účelně vynaložených nákladů při zabrání 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.

17. Jako Nájemce jsme povinni bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, která způsobíme my a nebo náš podnájemce v předmětu nájmu, jeho zařízení 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 smlouvy.
18. Vzhledem k tomu, že si Nemovitost pronajímáme a dále společně se službami pro s Nemovitost podnajíme, 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 správy.
19. 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 jí chráníme?

20. Vaši Nemovitost budeme pravidelně kontrolovat fyzickými prohlídkami našimi techniky. O kontrole Vám budeme podávat zprávy a budeme zasílat kontrolní fotografie. V případě, že se budete chtít do Nemovitosti podívat osobně Vy a nebo osoba Vámi pověřená, pošlete nám e-mail na zákaznický servis a nebo nám zatelefonujte a domluvíme se na prohlídce.
21. 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.
22. Jako Pronajímatel prohlašujete, že máte na Nemovitosti sjednáno pojištění nemovitosti.

PENB – průkaz energetické náročnosti budovy

23. Pronajímatel předal/nepředal nájemci před podpisem této smlouvy průkaz energetické náročnosti budovy.

III. Doba nájmu

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

1. Nájem mezi sebou uzavíráme na dobu určitou, a to od do
2. Abychom mohli zajistit pohodlné podnajíání a abychom Vás co nejméně zatěžovali starostmi spojených s nájmem, jako jsou sepisování dodatků či uzavírání nových smluv, 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 dobu nájmu vždy o další stejné období.
3. Vzhledem k povaze a účelu této dohody a kvůli smluvnímu a morálnímu vztahu vůči našemu podnájemci jsme se dohodli, že předání Nemovitosti a ukončení nájemního vztahu může proběhnout o 3 měsíce dříve a nebo o 3 měsíce později, než je uvedeno v odst. 1 tohoto článku.

IV. Nájemné

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

1. Nájemné Vám budeme platit měsíčně ve této výši a na účet:

Měsíční nájemné	
Slovy	
Číslo účtu	

a to předem vždy do 10. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Nájemné Vám budeme platit bezhotovostním převodem na Váš účet.

2. Domluvili jsme se, že Vám nájem platit nemusíme, respektive máme nárok na slevu z nájmu, pokud nám nepředáte Nemovitost dle domluvy dle čl. I odst. 6 této dohody. Máme nárok na slevu ve výši sjednaného nájmu do doby, než nám Nemovitost předáte.

Jak je to s energiemi a službami?

3. Společně s nájmem Vám budeme hadit 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 smlouvy nebyl evidenční list mezi námi sepsán, sepíšeme tak na základě rozpisu plateb od SVJ (správy domu) či jiných prokazatelných podkladů, které nám předáte Vy a nebo 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.).
4. Domluvili jsme se, že Vám uhradíme první nájemné dříve, respektive, že doba nájmu nastane dříve, za splnění následujících podmínek:
 - a. V prvním případě a za splnění podmínek i, ii, iii:
 - i. Nemovitost nám dáte k dispozici pro účely inzerce alespoň 60 dní před začátkem nájmu ve stavu marketingově způsobilém k propagaci a prohlídkám (především z hlediska kvality a úklidu).
 - ii. Nemovitost nám bude přístupná k prohlídkám alespoň 2 dny týdně od pondělí do čtvrtka po dobu alespoň 2 po sobě jdoucích hodin v časovém rozmezí minimálně od 16:00 – 18:00.
 - iii. Nemovitost nám předáte alespoň 37 dní před začátkem nájmu.
 - b. V druhém případě, kdy:
 - i. Nemovitost obsadíme našim podnájemníkem dříve, než do doby splnění naší povinnosti uhradit první nájem.

Jak je to s popelnicemi?

5. 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 majitel hradit, budeme hradit my Vám v měsíčních splátkách společně s nájmem.

Jak je to s vyúčtováním energií a služeb?

6. Abychom si mezi sebou mohli vyúčtovat zálohy na energie a služby, o kterých píšeme v odstavci 3 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 a nebo nedoplatek do 30 dní od zjištění nedoplatku/přeplatku.

Abychom mohli naši práci dělat dobře a eticky vůči podnájemci, potřebujeme od Vás vyúčtování co nejdříve, abychom mohli vyúčtovat řádně energie a služby i našim podnájemníkům. Dle zákona jste coby vlastník povinen předložit vyúčtování do 30. dubna v roce a hrozí Vám za nedoručení této povinnosti 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?

7. V případě, že nám předáte informaci o změně zálohových cen za energie a služby, zaneseme tyto ceny do nového 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 mail.

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

8. V případě, kdy v době uzavření této dohody je na Vaší Nemovitosti platná jiná nájemní smlouva s Vaším nájemcem a společně uvažujeme, že Váš nájemník bude chtít v Nemovitosti, coby náš podnájemník dále pokračovat, uhradíme vám první nájemné od prvního dne doby nájmu za předpokladu, že se s vaším nájemcem domluvíme na uzavření podnájemní smlouvy k tomuto dni. V případě, že se s Vaším nájemníkem nedomluvíme, má se za to, jakoby v Nemovitosti nájemce nebyl a posunuje se doba nájmu o 37 dní s aplikací odstavce 4 tohoto článku.
9. Abychom mohli zachovat logiku naší služby a dobře se o Nemovitost starali, domluvili jsme se, že jakmile Váš nájemník z Nemovitosti odejde, Vaši Nemovitost vymalujeme bílou barvou, vyčistíme a vyklidíme (mimo nábytek uvedený v předávacím protokolu) na Vaše náklady dle platného ceníku technických služeb naší společnosti. Tento nový stav Nemovitosti nově zaznamenáme coby výchozí stav pro budoucí předání Nemovitosti zpět.

V. Výpověď nájemní smlouvy

Jak můžeme ukončit naši spolupráci?

1. Domluvili jsme se, že v případě výpovědi nájmu, si pošleme tuto výpověď písemnou formou a 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?

2. 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 nespravili:
 - a) V případě, kdy Vám celý jeden měsíc neuhradíme nájemné.
 - b) V případě, že porušíme hrubě nějakou svoji povinnost.
 - c) V případě využívání Vašeho Nemovitosti v rozporu s touto dohodou.

Co když budete Nemovitost potřebovat dříve?

3. Dohodli jsme se, že Vám vrátíme Nemovitost dle dohody a potřeby dříve, pokud bude ve Vašem zájmu Nemovitost prodat. V tomto případě Vám zprostředkujeme prodej Nemovitosti (kupce) tak, aby nevznikl rozpor mezi potřebami podnájemce a kupujícího.
4. V případě, že se ve Vašem životě stane nečekaná situace a vznikne tím Vaše bytová potřeba, tak i v tomto případě Vám Nemovitost vrátíme zpět s přihlédnutím k vzniklým právům podnájemce.

Kdy Vám můžeme dát výpověď s výpovědní dobou 1 měsíc?

Služba Garantovaný nájem kryje majitelům bytů 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:

- a. Změna ekonomické situace na trhu, kdy ceny nájmu na trhu nemovitých věcí budou klesat více, než jsme schopni pokrýt naším cash flow (o více jak 5-10 %).
- b. Změna politické situace (změna režimu, změna pravidel v pronajímání...).
- c. Válečný konflikt.

Co když nebudete chtít v nájmu pokračovat a nebo nám dáte výpověď, ale budete si chtít nechat v bytě našeho podnájemce?

- 5. V tomto případě jsme se domluvili, že nám uhradíte finanční částku ve výši jednoho měsíčního nájmu, jako odstupné za zprostředkování nájemce, resp. podnájemce.

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 tísni 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 smlouvy, bez dalšího odkladu a s přiložením souhlasu postupníka.

Na co Vás dle zákona musíme upozornit?

- 6. Dojde-li mezi stranami této smlouvy 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.

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 smlouvě 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

Podpisy:

Pronajímatel		Nájemce	
Jméno		Jméno	
Příjmení		Příjmení	

V Brně, Vídeňská 18b, dne		V Brně, Vídeňská 18b, dne	
Podpis		Podpis	

Pronajímatel

Jméno	
Příjmení	
V Brně, Vídeňská 18b, dne	
Podpis	