

Všeobecné obchodní podmínky

Článek I.
Úvodní ustanovení

- 1.1 Tyto všeobecné obchodní podmínky (dále jen jako „VOP“) vypracovala a vydala společnost UlovDomov.cz s.r.o., sídlem Milady Horákové 1957/13, 602 00 Brno, IČO: 293 00 631, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. Zn. C 724 44 (dále jen jako „Společnost“ nebo „UlovDomov.cz“ nebo „společnost UlovDomov.cz“ nebo „nájemce“).
- 1.2 Společnost UlovDomov.cz je obchodní společností, která se zabývá v rámci svého předmětu podnikání mimo jiné oblasti i pronájemem, pachtem, nájmem a podpachtem nemovitostí.
- 1.3 Tyto VOP stanoví základní podmínky a pravidla pro uzavírání a ukončování smlouvy o požívání a užívání nemovitosti (dále pouze „byt“ nebo „nemovitost“ nebo „bytová jednotka“), včetně jejich podmínek a z ní vyplývajících práv a povinností (dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“). Vztah založený nájemní smlouvou dále v těchto VOP jako „nájem“ či „nájemní vztah“.
- 1.4 Za pronajímající stranu je v těchto VOP označována osoba, která se společností UlovDomov.cz uzavřela nájemní smlouvou.
- 1.5 Tyto VOP tvoří přílohu ke každé nájemní smlouvě uzavírané mezi UlovDomov.cz a pronajímající stranou. VOP tvoří obsah kterékoli smlouvy mezi UlovDomov.cz a pronajímající stranou uzavřenou v souvislosti s pronájemem pronajatých nemovitostí, pokud na VOP taková smlouva odkazuje. VOP musí být k takové smlouvě přiloženy nebo musí být pronajímající straně známy. VOP jsou pronajímající straně známy především tehdy, když jejich (a) převzetí a/nebo seznámení se s nimi potvrdí svým podpisem, nebo (b) pronajímající strana obdrží VOP e-mailem.
- 1.6 Podpisem nájemní smlouvy, jejíž přílohou jsou tyto VOP, či na které nájemní smlouva odkazuje, pronajímající strana výslovně prohlašuje, že se úplně seznámila s VOP a jejich obsahem a že s nimi bez jakýchkoli výhrad souhlasí. Podpisem nájemní smlouvy, jejíž přílohou jsou tyto VOP, či na které nájemní smlouva odkazuje, pronajímající strana bez výhrad souhlasí, aby se veškeré právní vztahy mezi ní a společností UlovDomov.cz při poskytování ubytování v pronajímáných nemovitostech řídily těmito VOP.
- 1.7 V nájemní smlouvě či předávacím protokolu k nájemní smlouvě je možno sjednat úpravu práv a povinností odchylnou od těchto VOP (část E, nebo textové pole v předávacím protokolu), která má před ustanoveními VOP přednost. Odchýlná úprava práva a povinností se zařadí do ustanovení v části E Smlouvy, nebo do textového pole předávacího protokolu. Obsahuje-li taková nájemní smlouva, či předávací protokol úpravu práva a povinností, která není upravena ve VOP, platí úprava v nájemní smlouvě, či předávacím protokolu jako odchylka od VOP. Od těchto VOP není možné se odchýlit jinak než písemnou dohodou uzavřenou mezi UlovDomov.cz a pronajímající stranou. Práva a povinnosti zanesené v předávacím protokolu, pokud takové tento stanoví, jsou mezi stranami závazné stejně jako sama nájemní smlouva.
- 1.8 Pronajímající strana bere výslovně na vědomí, že primárním způsobem komunikace se Společností je forma e-mailové komunikace. Z toho důvodu se pronajímající strana zavazuje mít po celou dobu tohoto právního vztahu se Společností po celou dobu tohoto právního stavu a další 3 roky po ukončení právního vztahu se Společností fungující e-mailovou adresu. V případě nefunkčnosti e-mailové adresy se pronajímající strana zavazuje okamžitě Společnost informovat o funkční e-mailové adrese, která nahrazuje adresu nefungující.

Článek II.
Vůle stran

- 2.1 Touto smlouvou se pronajímající strana zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání a požívání nemovitosti a nájemce se zavazuje platit za to pronajímající straně úplatu.

Článek III.
Předmět nájmu

- 3.1 Pronajímající strana prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti specifikované v části B Smlouvy, nebude-li výslovně uvedeno jinak, a za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává tyto nemovitosti nájemci do nájmu a nájemce je tímto od pronajímající strany přijímá do užívání a požívání.
- 3.2 Dispozice nemovitostí jsou uvedeny v části B této smlouvy.
- 3.3 Stav nemovitosti a jejich vybavení, případně zjištění závady, jsou uvedeny v předávacím protokolu, který bude smluvními stranami vytvořen v den předání nemovitosti. Smluvní strany si sjednávají, že Fotodokumentace nemovitostí nebude přímou součástí předávacího protokolu, ale bude pronajímající straně zaslána formou e-mailové zprávy nejpozději ve lhůtě 15 dní ode dne uzavření této smlouvy.

- 3.4 Nájemce je oprávněn využívat veškeré přípojky na dodavatele služeb (dále jen „služby“) spojené s užíváním nemovitosti včetně pronajímající stranou nainstalovaných měřičů.

Článek IV.
Doba nájmu

- 4.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, která je specifikována v části C nájemní smlouvy.
- 4.2 Smluvní strany sjednávají automatické prodloužení doby nájmu vždy o 1 rok od skončení doby nájmu, a to v případě, pokud pronajímající strana nebo nájemce nejpozději 2 měsíce před ukončením doby nájmu písemně opacně smluvní straně nesdělí, že s automatickým prodloužením doby nájmu nesouhlasí. Nájemce není povinen sdělit pronajímající straně důvod nesouhlasu s automatickým prodloužením doby nájmu.
- 4.3 Pronajímající strana tímto uděluje souhlas, aby v případě variant „Garant Plus“ a „Garant Fix“ vymezených v části C Smlouvy byl v bytové jednotce sjednán podnájemní, podpachtovní, 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 pronajímající stranu o dni počátku běhu předmětného podnájemního či obdobného vztahu a doplatit pronajímající 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 časové dopředu i doba nájmu sjednaná v části C poměrově o počet dní, za které bylo nájemné a zálohy uhrzeno.

Článek V.
Pravidla pro předání a převzetí bytu

- 5.1 Pronajímající strana zpřístupní nájemci nemovitosti způsobilé k nastěhování a obývání dnem začátku nájmu stanoveného v odstavci 4.1. 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.
- 5.2 O předání a převzetí nemovitosti sepiší smluvní strany předávací protokol vymezený v odstavci 3.3.
- 5.3 Po skončení nájmu se nájemce zavazuje nemovitosti předat pronajímající straně ve stavu, v jakém je převzal, vyjma běžného opotřebení při běžném užívání a vad, které je povinna odstranit pronajímající strana.

Článek VI.
Nájemné a úhrada za plnění poskytování a užívání nemovitosti

- 6.1 Celkové nájemné za pronájem nemovitosti se sjednává ve výši odpovídající částce sjednané v části C této smlouvy, přičemž smluvní strany sjednávají, že se nájemné určí podle té varianty vymezené níže v tomto článku této smlouvy, kterou smluvní strany v části C sjednají. Smluvní strany se tímto dohodly, že ve výši nájemného není obsažena úhrada služeb vymezených v odstavci 6.2, pokud není dále v tomto článku uvedeno jinak.
- 6.1.1 V případě vybrané varianty „Garant“ celkové nájemné za pronájem nemovitosti stanovují smluvní strany následovně:
- a) po dobu nájmu, po kterou bude k nemovitostem platné a účinné sjednání podnájemní, či svým obsahem jakýkoliv obdobný vztah s koncovým uživatelem nemovitosti (dále po účely tohoto článku pouze „podnájemní vztah“), se nájemné sjednává ve výši odpovídající částce procentuální výše určené v části C z částky podnájemného sjednaného v rámci podnájemní smlouvy u podnájemního vztahu zaokrouhlené na dvě desetinná místa. Smluvní strany se tímto dohodly, že ve výši nájemného dle tohoto odstavce není obsažena úhrada služeb vymezených v odstavci 6.2. Nájemce je povinen pronajímatele informovat o skutečnosti, od kdy počíná podnájemní vztah platit, o výši sjednaného podnájemného a obdobně i kdy podnájemní vztah končí ve lhůtě 7 dní od okamžiku, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo musel dozvědět. Pronajímatel má právo kontroly bytu kdykoli v období, kdy mu bude nájemcem sděleno, že k nemovitostem není uzavřen žádný podnájemní vztah. V případě, kdy nastane situace předpokládaná výše (tedy uzavření podnájemní smlouvy) kdykoli v průběhu měsíce, vyjma prvního dne v měsíci, tak se se nájemné a zálohové platby počítou jako poměr měsíčního nájemného a zálohových plateb a počtu dní v měsíci a tato částka se vynásobí počtem dní v měsíci, po kterou je sjednán podnájemní vztah.
- b) po dobu nájmu, kdy nebude k nemovitostem platné a účinné sjednání podnájemní vztah, se nájemné sjednává ve výši 1 Kč měsíčně (slovy jedna koruna česká). Smluvní strany se tímto dohodly, že po tuto dobu je platba na úhradu služeb vymezených v odstavci 6.2 rovná částce 0 (nula) Kč a tato platba je sjednána jako paušální v souladu s ust. § 9 odst. 1 zák. č. 67/2013 Sb., přičemž v případě uplatnění

toto bodu smlouvy smluvní strany vylučují aplikaci ust. 6.2 a 6.3 těchto VOP po dobu, kdy bude nájemné a další platby hrazeny dle těchto VOP.

- 6.1.2 V případě varianty „Garant Plus“ celkové nájemné za pronájem nemovitosti stanovují smluvní strany následovně:
- a) po dobu nájmu se nájemné sjednává buď ve výši odpovídající částce sjednané v části C této smlouvy (dále jen „pevné nájemné“), či ve výši odpovídající částce ve výši procentuální výše určené v části C z částky podnájemného sjednaného v rámci podnájemní smlouvy u podnájemního vztahu, zaokrouhlené na dvě desetinná místa, tedy v případě, kdy bude k nemovitostem platné a účinné sjednání podnájemní, či svým obsahem jakýkoliv obdobný vztah s koncovým uživatelem nemovitosti (dále po účely tohoto článku pouze „podnájemní vztah“) (dále jen „odvozené nájemné“), přičemž nájemné dle této smlouvy bude ta částka, která bude z výše uvedených částek, tedy pevného či odvozeného nájemného, vyšší. Smluvní strany se tímto dohodly, že ve výši nájemného dle tohoto odstavce není obsažena úhrada služeb vymezených v odstavci 6.2. Nájemce je povinen pronajímatele informovat o skutečnosti, od kdy počíná podnájemní vztah platit, jaká je výše sjednaného podnájemného a obdobně i kdy podnájemní vztah končí ve lhůtě 7 dní od okamžiku, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo musel dozvědět. Pronajímatel má právo kontroly bytu kdykoli v období, kdy mu bude nájemcem sděleno, že k nemovitostem není uzavřen žádný podnájemní vztah. V případě, kdy nastane situace předpokládaná výše (tedy uzavření podnájemní smlouvy) kdykoli v průběhu měsíce, vyjma prvního dne v měsíci, tak se se nájemné a zálohové platby počítou jako poměr měsíčního nájemného a zálohových plateb a počtu dní v měsíci a tato částka se vynásobí počtem dní v měsíci, po kterou je sjednán podnájemní vztah.
- 6.1.3 V případě varianty „Garant Fix“ celkové nájemné za pronájem nemovitosti stanovují smluvní strany následovně:
- a) 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 6.2.
- 6.2 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 Smlouvy (dále pouze „zálohy“).
- 6.3 Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen výše uvedených služeb, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčních záloh.
- 6.4 Měsíční nájemné včetně záloh na plnění vymezené odstavcem 6.2 je nájemce povinen platit pronajímající straně na její bankovní účet uvedený v části A Smlouvy v dohodnutém termínu, a to do 15. (patnáctého) dne aktuálního kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.
- 6.5 V případě sjednání jistoty v části E této smlouvy se nájemce zavazuje složit pronajímající straně jistotu ve výši sjednané v části E této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na č. účtu pronajímající strany uvedeného v části A Smlouvy. Jistotu musí nájemce uhradit pronajímající straně nejpozději v termínu, kdy má dle těchto VOP dojít k úhradě první platby nájemného. V případě, že budou veškeré platby nájemného, záloh a služeb uhrzeny, pronajímající strana se zavazuje jistotu vrátit nájemci ve lhůtě 30 dní po skončení nájmu. Pronajímající strana není oprávněna provést jednostranný zápočet jakékoliv své pohledávky vůči nájemci proti nároku nájemce na vrácení jistoty dle tohoto ust. VOP.

Článek VII.
Provozní náklady

- 7.1 Poplatky za služby uvedené v odstavci 6.2 budou poskytovatelům těchto služeb hrazeny pronajímající stranou.
- 7.2 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 nájemníkem, či podnájemníkem. Toto ustanovení se využije u nájemního vztahu s uzavřenou nájemní dobou na dobu delší, než jsou dva roky, dále toto ustanovení neplatí pro typ smlouvy „Garant“.
- 7.3 Zaplacené zálohy budou pronajímající stranou vyúčtovány (dále jen „vyúčtování pronajímající strany“) vždy pozadu, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelů společnosti (dále jen „vyúčtování dodavatelů“) a dle skutečné spotřeby. V případě, že pronajímající strana neposkytla při předání nemovitosti řádnou součinnost při sepsání předávacího protokolu s uvedením stavu měřičů spotřeby jednotlivých médií a energií, a to zejména tím, že se z 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.
- 7.4 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 vyúčto-

vání podložené vyúčtováním dodavatelů, stává se případný přeplatek záloh splatným nejpozději patnáctým dnem po skončení zúčtovacího období na poskytnuté služby.

- 7.5 Pronajímající strana se zavazuje poskytnout nájemci originál vyúčtování dodavatelů uvedený v odstavci 7.3 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.
- 7.6 Pronajímající strana se zavazuje poskytnout k nahlédnutí a pořízení výpisů nebo kopií originálů vyúčtování dodavatelů, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ale do 14 dnů poté, co bude vyzván nájemcem. Má se za to, že nájemce nebude v prodloužení se zaplacením případného nedoplatku záloh po dobu prodloužení pronajímající strany s poskytnutím požadovaných originálů vyúčtování od dodavatelů služeb.
- 7.7 Smluvní strany se dohodly, že platby za plnění a služby nevymezené v odst. 6.2 této smlouvy, případně odvozy do fondu oprav, bude-li zřízen, hrají pronajímající strana a jsou již obsaženy v ceně nájemného dle ust. 6.1 této smlouvy.
- 7.8 Pronajímající strana se zavazuje poskytnout vyúčtování dodavatelů nájemci nejpozději do patnáctého dne měsíce dubna roku následujícího po roce, za které je vyúčtování dodavatelů vytvořeno.

Článek VIII.

Společná ustanovení týkající se plateb

- 8.1 Veškeré platby nájemce budou prováděny převodem na bankovní účet uvedený pronajímající stranou pod variabilním symbolem, který je shodný s číslem této smlouvy.
- 8.2 Nájemce má právo na přiměřenou 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 přiměřenou 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.

Článek IX.

Práva a povinnosti spojené s nájmem nemovitosti

- 9.1 Práva a povinnosti spojené s nájmem nemovitosti se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 9.2 Nájemce je povinen užívat a požívat nemovitosti řádně a v souladu s touto smlouvou.
- 9.3 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 zčásti, postihován v rámci exekuce nebo výkonu rozhodnutí.
- 9.4 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.
- 9.5 Pronajímající strana se zavazuje po dobu nájmu nemovitosti udržovat ve stavu způsobilém k nájmu.
- 9.6 Nájemce se zavazuje provádět a hradit pouze běžnou údržbu a drobné opravy definované v čl. X.
- 9.7 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn nemovitosti dále podnájemat/podpachtovávat třetím osobám za podmínek, které nejsou v rozporu s touto smlouvou. Nájemce je oprávněn podnájemat/podpachtovávat nemovitosti třetím osobám jako celek, nebo i jeho jednotlivé části, přičemž pronajímající strana bez výhrady souhlasí s tím, že sjednaná platba od koncového uživatele, či uživatelů nemovitých věcí, které jsou předmětem této smlouvy, bude vyšší, než částka nájemného sjednaná dle této smlouvy.

Článek X.

Údržba prostor

- 10.1 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 těchto VOP rozumí nájemcem i podle uvedeného nařízení vlády.
- 10.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že ve vztazích podle těchto VOP vylučují ustanovení § 6 nařízení vlády.
- 10.3 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 15 000 Kč, je pronajímající strana povinna zabezpečit na svůj náklad provedení veškerých dalších drobných oprav a běžné údržby (dále jako „opravy nad limit“). Nájemce oznámí neprodleně pronajímající straně potřebu oprav nad limit.
- 10.4 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 započít

svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímající strany za nájemcem.

- 10.5 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 vyzve v přiměřené lhůtě nevyhověla, může nájemce zabezpečit provedení oprav nad limit a po pronajímající straně požadovat náhradu nákladů, které na drobné opravy vynaložil. Nájemce je oprávněn započít svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímající strany za nájemcem.
- 10.6 Při stanovení výše úhrady za běžnou údržbu a drobné opravy se vychází především z daňových dokladů a dokladů o platbě předložených nájemcem.

Článek XI.

Pojištění

- 11.1 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 jakoukoliv škodu, která vznikne v důsledku porušení tohoto ustanovení pronajímající stranou.

Článek XII.

Skončení nájmu

- 12.1 Nájemce může vypovědět 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. Okolnosti 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 nepodstatně části nemovitých věcí v dané lokalitě,
 - takové změny na nemovitostech nebo stavbách, ve kterých se dané nemovitosti nachází, či jejich nejbližšího okolí, na jejichž existenci pronajímající strana nájemce neupozornila a které nikoliv nepodstatným způsobem omezují nájemce byt pronajmout za cenu obvyklou pro danou lokalitu a daný typ nemovitosti v době uzavírání smlouvy.
- 12.2 Výpovědní doba podle odst. 12.1 je jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 12.3 Pronajímající strana může vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní 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.
- 12.4 Pronajímající strana může vypovědět nájem bez výpovědní doby z následujících důvodů: a) prodlení s úhradou nájemného a záloh po dobu alespoň 30 dnů, b) poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, c) způsobování závažných škod nebo obtíží pronajímající straně.
- 12.5 Nájemce odevzdá nemovitosti pronajímající straně v den, kdy nájem končí. Nemovitosti jsou odevzdány, obdrží-li pronajímající 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 za to, 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 datovaně potvrzení se svým podpisem.
- 12.6 Pronajímající strana se zavazuje, že po skončení vzájemného nájemního vztahu vymezeného částí C Smlouvy neuzavře nájemní či svým obsahem obdobný závazkový vztah k předmetné nemovitosti specifikované v části B Smlouvy s osobou, případně s osobami, které vystupovaly jako koncoví uživatelé nemovitosti v době, kdy měl nájemce dle Smlouvy k nemovitosti užívat a požívat právo. Porušením této povinnosti se pronajímající strana zavazuje zaplatit částku ve výši 10.000 Kč nájemci do 15 dnů od písemné výzvy nájemce.
- 12.7 Pokud je byt omezen zástavním právem, či jiným zatížením ve prospěch třetí strany, tak v případě omezení užívání osobou, je pronajímající strana povinna odškodnit nájemce částkou ve výši tří nájmu, kdy pojem nájem se v tomto ustanovení bere jako čistý nájem bez záloh na energii.
- 12.8 Při sjednání varianty „Garant“ v případě, že nenastane stav předpokládaný v odst. 6.1.1 písm. a) těchto VOP ve lhůtě 60 dnů od okamžiku počátku nájmu dle této smlouvy, má pronajímající strana právo Smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, a to písemným oznámením nájemci. Písemná forma tohoto oznámení bude dodržena i v případě zaslání e-mailové zprávy na e-mailovou adresu info@idealinajemce.cz.

Článek XIII.

Zvláštní ujednání

- 13.1 Pronajímající strana a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce poruší své povinnosti a ujednání obsažené ve Smlouvě, vyzve jej pronajímající strana před podáním

výpovědi dopisem zasláným do sídla Společnosti ke sjednání nápravy a poskytně mu podle povahy věci přiměřenou lhůtu ne kratší než 30 dní.

Článek XIV.

Kontakty a doručovací adresy

- 14.1 Za pronajímající stranu uvedenou v záhlaví této smlouvy je jedná osoba uvedená v části a této smlouvy nejvýše v tomto poli.
- 14.2 Kontaktní osoba určená nájemcem pro řešení záležitostí spojených s předmětem této smlouvy je uvedena ve Smlouvě. Doručovací adresou pro písemná podání vůči nájemci je adresa sídla nájemce uvedená v obchodním rejstříku.
- 14.3 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 ve Smlouvě.

Článek XV.

Závěrečná ustanovení

- 15.1 Je-li na pronajímající straně více osob-pronajímatelů, které mají nemovitosti ve spoluvlastnictví, označuje slovo „pronajímající strana“ ve Smlouvě a ve VOP všechny takové osoby, pokud tyto osoby svým podpisem stvrdily uzavření této smlouvy.
- 15.2 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatelé se při (právní i faktické) jednání s nájemcem zastupují a že veškerá jednání nájemce směřovaná vůči jednému z pronajímatelů mají účinky i vůči dalším z pronajímatelů. Zároveň veškerá jednání učiněná vůči nájemci kterýmkoliv z pronajímatelů jsou jednáními 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 prodlení s plněním svých povinností, kterých se týkají odporující si jednání pronajímatelů.
- 15.3 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 Smlouvy podle tohoto odstavce je možné změnit pouze písemnou formou v listinné podobě, tímto smluvní strany zejména vylučují možnost uzavřít dohodu o formě změny Smlouvy uzavřenou ústně nebo písemně v elektronické podobě.
- 15.4 Smlouva se požívá v takovém počtu vyhotovení s platností originálu, kolik je osob uvedených v části a této smlouvy, přičemž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 15.5 Pokud by se jednotlivá ustanovení těchto VOP nebo nájemní smlouvy ukázala jako právně neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení těchto VOP nebo nájemní smlouvy. Právně neúčinná ustanovení musí být účastníky nájemní smlouvy neprodleně nahrazena účinnými ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlédnutím k hospodářskému účelu souvisejících ustanovení nejbližší.
- 15.6 Tyto VOP mohou být nájemcem kdykoliv jednostranně změněny, a to písemným oznámením na e-mailovou adresu pronajímající strany, přičemž změny VOP počínají být účinné prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy ke změně dojde. Pronajímající strana má právo vyjádřit nesouhlas se změnou VOP písemným oznámením na adresu nájemce. V případě, že se změnami pronajímající strana nesouhlasí, má právo nájem vypovědět se čtyřměsíční výpovědní lhůtou počínající plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy k výpovědi došlo. Pokud pronajímající strana vypoví tuto smlouvu na základě tohoto ust. VOP, tj. v souvislosti se změnou VOP, strany sjednávají, že změněná verze VOP na jejich vztah ze smlouvy nemá vliv a smlouva se řídí těmi VOP, v souvislosti s jejichž změnou pronajímající strana smlouvu vypověděla.
- 15.7 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 společnosti 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 e-mailovou adresu Společnosti info@idealinajemce.cz.
- 15.8 Smlouva může být uzavřena i formou zaslání souhlasu se smlouvou a VOP v podobě elektronické zprávy (e-mailem, datovou zprávou), pokud je k tomuto pronajímající strana nájemcem vyzvána a zajištění běžného písemného podpisu pronajímající strany na smlouvy by bylo spojeno se zvýšenými obtížemi.