

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“).
- 1.2 Společnost UlovDomov.cz je obchodní společností, která se zabývá v rámci svého předmětu podnikání mimo jiné oblastí i pronájmem, pachtem, podnájemem a podpachtěm nemovitostí.
- 1.3 Tyto VOP stanoví základní podmínky a pravidla pro uzavírání a ukončování smlouvy o užívání nemovitosti (dále pouze „byt“ nebo „nemovitost“ nebo „bytová jednotka“ nebo „předmět podnájmu“), včetně jejich podmínek a z ní vyplývajících práv a povinností (dále jen jako „podnájemní smlouva“). Vztah založený podnájemní smlouvou dále v těchto VOP jako „podnájem“ či „podnájemní vztah“.
- 1.4 Za podnájemající stranu je v těchto VOP označována osoba, která se společností UlovDomov.cz uzavřela podnájemní smlouvou.
- 1.5 Tyto VOP tvoří přílohu ke každé podnájemní smlouvě uzavírané mezi UlovDomov.cz a podnájemající stranou. VOP tvoří obsah kterékoli smlouvy mezi UlovDomov.cz a podnájemající stranou uzavřenou v souvislosti se zajištěním ubytování v nemovitostech, pokud na VOP taková smlouva odkazuje. VOP musí být k smlouvě přiloženy nebo musí být podnájemající straně známy. VOP jsou podnájemající straně známy především tehdy, když jejich (a) převzetí a/nebo seznámení se s nimi potvrdí svým podpisem, nebo (b) pokud jsou VOP odeslány podnájemající straně e-mailem.
- 1.6 Podpisem podnájemní smlouvy, jejíž přílohou jsou tyto VOP, či na které podnájemní smlouva odkazuje, podnájemající strana výslovně prohlašuje, že se úplně seznámila s VOP a jejich obsahem a že s nimi bez jakýchkoli výhrad souhlasí. Podpisem podnájemní smlouvy, jejíž přílohou jsou tyto VOP, či na které podnájemní smlouva odkazuje, podnájemající strana bez výhrad souhlasí, aby se veškeré právní vztahy mezi ní a společností UlovDomov.cz při poskytování ubytování v podnájemných nemovitostech řídily těmito VOP.
- 1.7 V podnájemní smlouvě je možno sjednat úpravu práv a povinností odchylkou od těchto VOP (část E), která má před ustanoveními VOP přednost. Odchylná úprava práv a povinností se zařadí do ustanovení „Odchyly od VOP“. Obsahuje-li taková podnájemní smlouva úpravu práv a povinností, která není upravena ve VOP, platí úprava v podnájemní smlouvě jako odchylka od VOP. Od těchto VOP není možné se odchýlit jinak než písemnou dohodou uzavřenou mezi UlovDomov.cz a podnájemající stranou, přičemž za písemnou dohodu se nepovažuje výměna e-mailových zpráv.
- 1.8 Podnájemající strana bere výslovně na vědomí, že primárním způsobem komunikace se společností je forma e-mailové komunikace. Z toho důvodu se podnájemající strana zavazuje mít po celou dobu jakéhokoliv právního vztahu se společností a další 3 roky po ukončení právního vztahu se společností fungující e-mailovou adresu, kterou uvedla jako svou kontaktní při sepsu podnájemní smlouvy. V případě nefunkčnosti e-mailové adresy se podnájemající strana zavazuje okamžitě, nejpozději ve lhůtě 3 dnů, společnost informovat o funkční e-mailové adrese, která nahrazuje adresu nefunkující. Podnájemající strana se dále zavazuje ve shodné lhůtě, jako je uvedena v předchozí větě, informovat společnost o změně telefonního čísla, na kterém bude k dosažení a o změně bankovního účtu, ze kterého, či na který, mají být hrazeny platby dle podnájemní smlouvy.

Článek II.
Doba podnájmu

- 2.1 Podnájem se sjednává na dobu určitou, která je specifikována v části F podnájemní smlouvy.
- 2.2 Účastníci výslovně vylučují možnost automatické obnovy nebo prodloužení podnájmu po uplynutí doby podnájmu, o prodloužení podnájmu musí být vždy vyhotoven písemný dopatek podnájemní smlouvy v listinné podobě.
- 2.3 Podnájemající strana se zavazuje informovat společnost nejpozději 3 měsíce před koncem sjednané doby podnájmu o svém úmyslu podnájemní smlouvu prodloužit, či nikoliv. V případě, že nejpozději 2 měsíce před koncem sjednané doby podnájmu dle podnájemní smlouvy nebude doba podnájmu dodatkem k podnájemní smlouvě prodloužena, účastníci sjednávají, že podnájemní smlouva končí v den, který byl v podnájemní smlouvě sjednán a na pří-

padný zájem podnájemající strany v podnájemní smlouvě pokračovat není společnost povinna jakýmkoliv způsobem reagovat.

Článek III.
Pravidla pro předání a převzetí bytu

- 3.1 Společnost zpřístupní podnájemající straně byt způsobily k nastěhování a obývání. O předání a převzetí bytu sepíše společnost s podnájemající stranou předávací protokol. V předávacím protokolu budou ke dni předání bytu uvedeny obecné údaje k příslušenství bytu.
- 3.2 Po skončení podnájmu dle podnájemní smlouvy se podnájemající strana zavazuje byt předat vyklizený, uklizený a celkově ve stavu, v jakém jej převzala.
- 3.3 Společnost a podnájemající strana se v podnájemní smlouvě dohodnou, zda budou v bytě spolu s podnájemající stranou pobývat spolubydlíci osoby. Podnájemající strana má povinnost společnosti sdělit identifikační údaje a další relevantní informace o každé spolubydlíci osobě, včetně kontaktních údajů.
- 3.4 Podnájemající strana prohlašuje, že se důkladně seznámila s právním i faktickým stavem nemovitosti, která je předmětem podnájemní smlouvy, včetně toho, zda je nemovitost kulturní památkou, či nikoliv.

Článek IV.
Doplňkové služby

- 4.1 Účastníci se dohodli, že podnájemající strana sjedná pojištění domácnosti a bytu a odpovědnosti podnájemající strany, a to za podmínek, které si účastníci dohodli při podpisu podnájemní smlouvy.
- 4.2 Podnájemající strana se zavazuje hradit náklady společnosti spojené s chodem pojištění specifikovaných v odst. 4.1 těchto VOP a společnost prohlašuje, že bude příslušná pojistná smlouva platná po celou dobu podnájemního vztahu, a to s výjimkou prvních deseti dnů trvání podnájemní smlouvy a dále za asistenční správu bytu, náklady na tvorbu právní dokumentace spojené se vztahem z podnájemní smlouvy a další služby (dále jen „doplňkové služby“), a to ve výši specifikované v podnájemní smlouvě.
- 4.3 Podnájemající strana uděluje společnosti plnou moc za účelem sjednání pojištění specifikovaného v odst. 4.1 těchto VOP a uplatněním nároků z ní vyplývajících, a to v rozsahu a za podmínek uvedených v odst. 4.4 těchto VOP. Podnájemající strana tímto souhlasí, že ve veškerého sjednaného pojištění může být určena vinkulace pojistného plnění ve prospěch společnosti.
- 4.4 Podnájemající strana, jakožto zmocnitel, tímto uděluje společnosti, jakožto zmocněnci, plnou moc specifikovanou v odst. 4.3 těchto VOP v následujícím rozsahu a za následujících podmínek:
- a) aby jej společnost zastupovala a činila jeho jménem veškeré úkony související se sjednáním smlouvy o zprostředkování pojištění domácnosti a bytu a odpovědnosti podnájemající strany dle ustanovení odst. 4.1. těchto VOP (dále jen „smlouva o zprostředkování pojištění“) na straně pojištěného a prováděla správu takto sjednaných pojištění.
- b) aby společnost jeho jménem jednala s příslušnými pojišťovnami a dalšími subjekty ve věci vyřizování pojistných událostí, které nastaly nebo v budoucnu nastanou, a aby inkasovala jménem zmocnitele pojistná plnění vyplývající z pojištění sjednaných na základě smlouvy o zprostředkování pojištění.
- c) zmocnitel tímto zároveň uděluje v souladu se zákonem 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů zmocněnci souhlas k tomu, aby jeho osobní údaje v rozsahu jméno, příjmení, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, telefonní číslo, adresa elektronické pošty, jakož i další údaje potřebné ke splnění povinností uvedených v bodech a) a b) této plné moci poskytl třetím stranám, zejména pak příslušné pojišťovně za účelem plnění práv a povinností vyplývajících z této plné moci, zejména pak uzavření smlouvy o zprostředkování pojištění, změny a ukončení smlouvy o zprostředkování pojištění, správy pojištění a uplatňování pojistných plnění a nároků z pojištění.
- d) zmocněnec se zavazuje poskytnout zmocniteli veškerou potřebnou součinnost k plnění práv a povinností vyplývajících z této plné moci.
- e) tato plná moc se uděluje na dobu určitou, počínající dnem počátku podnájmu dle podnájemní smlouvy a konče prvním dnem sedmého měsíce následujícího po konci podnájmu dle podnájemní smlouvy. Zmocněnec touto plnou moc přijímá a prohlašuje, že svoje pověření vykoná pouze v zájmu zmocnitele a v souladu s jeho pokyny.

- 4.5 V podnájemní smlouvě mohou strany dále sjednat jakékoliv další doplňkové služby, a to uvedením v části D podnájemní smlouvy.

Článek V.
Podnájemné a zálohové platby

- 5.1 První podnájemné za první období podnájmu bytu, které končí posledním dnem měsíce, kdy k podnájmu bytu došlo, je uvedeno v části F podnájemní smlouvy.
- 5.2 Po zbývajících dobu podnájmu dle podnájemní smlouvy, mimo období vymezené v odst. 5.1 těchto VOP činí podnájemné částku vymezenou v části F Smlouvy v kolonce „Podnájemné“. Dále je v části F podnájemní smlouvy uvedena „Celková měsíční platba“, přičemž v této částce jsou obsaženy zálohové platby za služby, podnájemné a poplatek za doplňkové služby, to vše za období každého měsíce následujícího po měsíci, kdy k podnájmu bytu došlo. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato částka není paušální ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb.
- 5.3 Veškeré platby podnájemající strany budou placeny bezhotovostní platbou převodem na účet společnosti uvedený v záhlaví podnájemní smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným v jejím záhlaví, a to vždy předem, nejpozději tedy do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou podnájemné a zálohové platby hrazeny.
- 5.4 Společnost zajistí prostřednictvím distributorů médií a služeb (dále jen „distributor“) následující služby spojené s užíváním bytu (dále též „poskytované služby“) a podnájemající strana se zavazuje za tyto služby hradit měsíční zálohové platby a další poplatky spojené s provozem domu a bytu ve smyslu tohoto a následujícího odstavce (dále jako „zálohové platby“). Základní zálohové platby podnájemající strany jsou uvedeny v části F podnájemní smlouvy.
- 5.5 Podnájemající strana se zavazuje hradit společnosti sjednanou cenu za doplňkové služby ve sjednané výši, která je stanovena v části F podnájemní smlouvy.
- 5.6 Společnost má právo v případě oprávněných důvodů zvýšit přiměřené zálohové platby za poskytované služby jednostranným prohlášením formou e-mailové zprávy. Změněná měsíční zálohová platba může být požadována nejdříve od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po odeslání oznámení.
- 5.7 Společnost a podnájemající strana se výslovně dohodly, že ve vztazích podle podnájemní smlouvy vylučují jako celek zákon č. 67/2013 Sb.
- 5.8 Zaplacené zálohové platby budou společností vyúčtovány vždy pozadu, a to tím způsobem, že pokud podnájemající strana užívala byt po dobu celého kalendářního roku (tj. nepřerušeně ode dne 1. ledna do dne 31. prosince konkrétního kalendářního roku), předloží jí společnost vyúčtování dle skutečného spotřeby a nákladů na poskytované služby, dle kterého bude provedeno vyúčtování. V případě, že nebude podnájemající strana užívat nemovitost po celou dobu kalendářního roku, společnost jí předloží vyúčtování za poměrnou část roku, kdy nemovitost podnájemající strana užívala. Podnájemající strana se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky za poskytované služby vzniklé za dobu trvání podnájmu, a to i v případě, že k samotnému vyúčtování dojde až po skončení podnájmu. Nedoplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 10 dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování odesláno podnájemající straně. Podnájemající strana má právo vznést proti vyúčtování námitky (dále jen „námitky“), a to ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy jí bylo vyúčtování odesláno. Námitky podnájemající strany musí být důvodné a jejich nezbytnou součástí musí být řádná a specifická argumentace, proč jsou námitky podávány. Společnost má vylučné právo posoudit, zda jsou námitky důvodné. Podnájemající strana výslovně souhlasí s tím, že v případě, kdy budou její námitky podány po výše uvedené lhůtě, nebo nebudou důvodné, nebude k nim přihlíženo a vyúčtování v takovém případě zůstává v platnosti.
- 5.9 Pokud je u některé ze služeb uzavřena smlouva o odběru té které služby přímo mezi podnájemající stranou a distributorem té které služby, tak je podnájemající strana i po skončení podnájmu a vyklizení bytu povinna poskytnout veškerou součinnost k tomu, aby mohlo dojít k ukončení nebo převedení smluv o odběru na jinou osobu, kterou označí společnost. Tato povinnost přetrvává i po ukončení podnájemní smlouvy.
- 5.10 Společnost určuje, že zučtovacím obdobím pro rozúčtování a následně řádné vyúčtování nákladů na bydlení, tj. poskytovaných služeb (v těchto VOP pouze jako „vyúčtování“), je ukončený kalendářní rok. V případě, že podnájemní smlouva končí v průběhu kalendářního roku, tak bez ohledu na tuto skutečnost zučtovací období končí koncem kalendářního roku a v roce následujícím provede Společnost vyúčtování služeb. Podnájemající

strana prohlašuje, že je srozuměna se skutečností, že je Společnost při vyúčtování zcela závislá na poskytnutí podkladů k rozúčtování a vyúčtování ze strany třetích osob (vlastníků nemovitosti, SVJ), pročež je mimo její dispozici provedení vyúčtování do konce čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období. S ohledem na tuto skutečnost se podnajímačící strana zavazuje, že nebude po Společnosti požadovat zákonnou či jakoukoliv jinou sankci a/nebo pokutu spojenou s neprovedením vyúčtování a rozúčtování v zákonných lhůtách a dále se v souvislosti s neprovedením vyúčtování v zákonném termínu vzdává zákonného, či jakéhokoliv jiného nároku na sankce a/nebo pokuty spojeného s neprovedením vyúčtování v zákonné lhůtě. Pokud bude podnajímačící strana požadovat po Společnosti zákonný, či jakýkoliv jiný nárok spojený s neprovedením vyúčtování, uděljuje tímto podnajímačící strana právo Společnosti započíst proti nároku podnajímačící strany na úhradu zákonného, či jakéhokoliv jiného nároku spojeného s neprovedením vyúčtování v zákonné lhůtě, svůj nárok ve výši 100 Kč za každý den prodlení s neprovedením vyúčtování v zákonné lhůtě, přičemž tento nárok podnajímačící strana a Společnost sjednávají jako částku náhrady škody, která Společnosti vznikla v důsledku porušení závazku podnajímačící strany nepožadovat zákonnou či jakoukoliv jinou sankci a/nebo smluvní pokutu za neprovedení vyúčtování v zákonném termínu.

5.11 V případě, kdy společnost podnajímačící straně prokáže, že koncový dodavatel služeb (například, nikoliv ale výlučně, dodavatel elektřiny a plynu) má nastaveno zúčtovací období odlišné od období uvedeného v odst. 5.10 těchto VOP (tedy například, nikoliv ale výlučně, jeho zúčtovací období počíná dnem 1. září každého kalendářního roku a končí dnem 31. srpna roku následujícího), určuje společnost zúčtovací období vůči podnajímačící straně shodně s takto prokázaným zúčtovacím obdobím. Podnajímačící strana s tímto souhlasí. V případě, kdy dojde ke změně zúčtovacího období dle tohoto odst. VOP, zavazuje se společnost provést vyúčtování této konkrétní služby ve lhůtě 4 měsíců od konce zúčtovacího období dle tohoto odst. VOP.

Článek VI. Poskytnutí jistoty

6.1 Podnajímačící strana se zavazuje složit společnosti jistotu v dohodnuté výši, která je určena v podnajímačící smlouvě v části F. Jistota musí být složena na účet společnosti nejpozději v den převzetí bytu podnajímačící stranou. Podnajímačící strana se vzdává práva na úroky z jistoty poskytnuté společnosti.

6.2 Společnost má právo čerpat z jistoty v průběhu podnájmu. O důvodech a výši čerpání musí společnost podnajímačící stranu vyrozumět.

6.3 Po vyklizení bytu společnost vrátí jistotu podnajímačící straně. Společnost má proti pohledávce podnajímačící strany na vrácení jistoty právo započíst veškeré své pohledávky za podnajímačící stranou vzniklé z podnajímačící smlouvy. Podnajímačící strana uděljuje společnosti právo jednostranně započíst proti pohledávce podnajímačící strany na vrácení jistoty pohledávku či pohledávky společnosti za podnajímačící stranou, které jsou nejisté, neurčité, nebo ještě nejsou splatné.

6.4 Pokud společnost provede započtení svých pohledávek proti pohledávce podnajímačící strany na vrácení jistoty, či z jistoty čerpá, má společnost právo požadovat po podnajímačící straně doplacení peněžních prostředků do výše ujednané jistoty (dále jako „doplacení jistoty“). Podnajímačící strana je povinna doplatit jistotu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů poté, co byla společností vyzvána k doplacení jistoty.

6.5 V případě ukončení podnájmu před obdržením vyúčtování od dodavatelů služeb může společnost u sebe ponechat jistotu nebo její část na případnou úhradu nedoplatku služeb, a to až do obdržení vyúčtování od dodavatelů. Podnajímačící strana se zavazuje, že nebude po společnosti požadovat zákonný, či jakýkoliv jiný úrok z prodlení spojený s vrácením jistoty a dále se v souvislosti s vrácením jistoty vzdává zákonného, či jakéhokoliv jiného nároku na úrok z prodlení spojeného s vrácením jistoty. Pokud bude podnajímačící strana požadovat po společnosti zákonný, či jakýkoliv jiný úrok z prodlení spojený s vrácením jistoty, uděljuje tímto podnajímačící strana společnosti právo započíst proti nároku podnajímačící strany na úhradu zákonného, či jakéhokoliv jiného úroku z prodlení spojeného s vrácením jistoty, svůj nárok ve výši 100 Kč za každý den prodlení s navrácením jistoty, přičemž tento nárok podnajímačící strana a společnost sjednávají jako částku náhrady škody, která společnosti vznikla v důsledku porušení závazku podnajímačící strany nepožadovat zákonný, či jakýkoliv jiný úrok z prodlení spojený s vrácením jistoty.

6.6 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jistota složena dle ust. 6.1 podnajímačící smlouvy neslouží k účelu zaplacení poslední platby podnajímačící strany za užívání bytu dle podnajímačící smlouvy a k tomuto účelu může být použita pouze

na základě vzájemné písemné dohody obou smluvních stran.

Článek VII. Práva a povinnosti spojené s podnájmem

7.1 Společnost výslovně prohlašuje a zavazuje se, že po dobu trvání podnájmu nebude byt užívat.

7.2 Podnajímačící strana je povinna neprodleně oznámit veškeré (i očekávané nebo předpokládané) změny v počtu spolubydlících osob. Spolubydlící osobou ve smyslu celé podnajímačící smlouvy se rozumí zejména osoba, která se do bytu nastěhuje, nebo osoba, která bude v bytě pravidelně přespávat, nebo která bude sdílet s podnajímačící stranou společnou domácnost.

7.3 Podnajímačící strana má právo přijmout spolubydlící osobu pouze s písemným souhlasem společnosti v listinné podobě.

7.4 Podnajímačící strana je povinna zabezpečit dodržování všech povinností vyplývajících z podnajímačící smlouvy i těchto VOP i ze strany spolubydlících osob. Porušení těchto povinností ze strany spolubydlících osob se považuje za porušení povinností podnajímačící strany a zakládá společnosti vůči podnajímačící straně stejná práva, jaká by měla v případě, že by se porušení povinností dopustila sama podnajímačící strana.

7.5 Uzavře-li podnajímačící smlouvu se společností více osob, stanou se společnou podnajímačící stranou bytu; společnou podnajímačící stranou bytu se stane i osoba, která se souhlasem účastníků přistoupí k podnajímačící smlouvě. Veškeré osoby na straně podnajímačící strany jsou zavázány společně a nerozdílně k plnění všech povinností z podnajímačící smlouvy.

7.6 Podnajímačící strana je oprávněna užívat byt pouze za účelem bydlení. Podnajímačící strana nesmí byt užívat k podnikání ani nesmí umožnit podnikání ostatním osobám v bytě. Pokud se podnajímačící strana dozví, že některá z osob podniká v bytě, je to povinna neprodleně oznámit společnosti. Na žádost podnajímačící strany může společnost povolit užívání bytu i za jiným účelem; v tom případě společnost vydá podnajímačící straně o svém souhlasu písemné potvrzení.

7.7 Podnajímačící strana je povinna užívat byt řádně a v souladu s podnajímačící smlouvou a těmito VOP, dodržovat všechna ujednání obsažená v nich a v domovním řádu, který je zveřejněn v prostorách domu, případně v mezích služnosti společenského soužití, pokud v domě domovní řád není.

7.8 V případě, že podnajímačící strana předmět podnájmu řádně nevyklidí a nepředá nejpozději v poslední den podnájmu, má se za to, že podnajímačící strana nebyla schopna předmět podnájmu vyklidit a předat, a v takovém případě je společnost oprávněna vyklidit předmět podnájmu na náklady podnajímačící strany. Podnajímačící strana v této souvislosti bere na vědomí, souhlasí a výslovně zplnomocňuje společnost, aby v případě uvedeném v předchozí větě společnost vyklidila předmět podnájmu a podnajímačící straně vystěhovala veškerý movitý majetek, který se v předmětu podnájmu nachází a uložila jej na jakékoliv místo, které společnost uzná za vhodné, přičemž o tomto místě je společnost povinna podnajímačící stranu následně informovat. Společnost má právo v případě existence splatných či dosud nesplatných pohledávek společnosti za podnajímačící stranou k movitému majetku uplatnit zadržovací právo.

7.9 Účastníci se výslovně dohodli, že ohledně údržby prostor se mezi nimi uplatní výslovně pouze 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 podnajímačící smlouvy, pro účely čehož se podnajímačící stranou podle podnajímačící smlouvy a těchto VOP rozumí nájemce podle uvedeného nařízení vlády. Ostatní ustanovení nařízení vlády se na účastníky nepoužijí.

7.10 Pokud podnajímačící strana včas neprovede běžnou údržbu bytu a drobné opravy (dále společně jen jako „drobné opravy“), ke kterým je z podnajímačící smlouvy a VOP povinna, může společnost vyzvat podnajímačící stranu k provedení drobných oprav a k tomu jí určit přiměřenou lhůtu. Vyzvala-li společnost podnajímačící stranu k provedení drobných oprav a ta vyzvě v přiměřené lhůtě nevyhověla, může společnost zabezpečit provedení drobných oprav a po podnajímačící straně požadovat náhradu nákladů, které na drobné opravy vynaložila.

7.11 Při stanovení výše úhrady za drobné opravy se vychází především z daňových dokladů a dokladů o platbě předložených podnajímačící stranou, kdy podnajímačící strana musí vždy o opravě předem informovat společnost a získat od společnosti s opravou výslovný souhlas. V případě, kdy podnajímačící strana nezíská od společnosti souhlas s provedením opravy dle tohoto odst. VOP, zaniká jí nárok na úhradu opravy ze strany společnosti, a to ať už je

po společnosti uplatňován z jakéhokoliv zákonného či smluvního důvodu.

7.12 Omezení rozsahu drobných oprav, které je povinna provádět podle tohoto článku VOP podnajímačící strana, se neuplatní v případě, že podnajímačící strana úmyslně nebo svou hrubou nedbalostí způsobí újmu a vyvolá potřebu provedení oprav v bytě.

7.13 Podnajímačící strana umožní společnosti přístup do bytu za účelem kontroly stavu a způsobu užívání bytu a případně prohlídky bytu s jiným zájemcem o bydlení (to vše společně jako „prohlídka“). Společnost má právo na prohlídku jedenkrát po uplynutí prvního kalendářního měsíce, a poté jednou za každé 3 kalendářní měsíce trvání podnajímačící smlouvy.

7.14 V případě bližšího se ukončení podnajímačící smlouvy je podnajímačící strana povinna na vyžádání i opakovaně v neomezeném rozsahu zpřístupnit byt a umožnit tak prohlídku zájemcem o podnájem alespoň měsíc před dohodnutým termínem ukončení podnajímačící smlouvy.

7.15 V případě, že chce podnajímačící strana v bytě chovat zvíře, je povinna předem si vyžádat písemný souhlas společnosti, přičemž bez povolení dle této věty nemá podnajímačící strana právo zvíře v bytě chovat. Podnajímačící strana se zavazuje, že v bytě nebude kouřit. Podnajímačící strana se zavazuje neodstranit nalepovací označení předmětu podnájmu, které zde umístí společnost. V případě, kdy dojde k odstranění označení, je podnajímačící strana povinna o této skutečnosti bez zbytečného odkladu informovat společnost a zajistit nově lepicí označení.

7.16 Účastníci se dohodli, že se na jejich vztahy podle podnajímačící smlouvy užije ustanovení občanského zákoníku, a to v rozsahu, který není v rozporu s obsahem těchto VOP a podnajímačící smlouvy. V případě rozporu mezi zákonnými předpisy a podnajímačící smlouvou včetně těchto VOP podnajímačící strana a společnost sjednávají, že se přednostně užijí ustanovení podnajímačící smlouvy a těchto VOP. Pro účely aplikace ustanovení občanského zákoníku se podnajímačící strana považuje za nájemce a společnost za pronajímatele.

7.17 V případě provádění jakýchkoliv oprav či odečtů energií v bytě je podnajímačící strana povinna poskytnout součinnost k jejich realizaci, především je povinna na výzvu společnosti vpustit pracovníky společnosti, či společnost pověřené osoby do bytu a nechat je provedení oprav či odečtů provést.

7.18 Zjistí-li podnajímačící strana, že je v bytě poškození nebo vada, které jsou potřeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned společnosti za pomoci kontaktů uvedených v části „Klientská podpora“ podnajímačící smlouvy, a to za pomoci formuláře v klientské zóně nebo formou e-mailové komunikace; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí společnosti bez zbytečného odkladu.

7.19 Podnajímačící strana se zavazuje poskytnout společnosti součinnost a dostatečně a včasné se společností komunikovat o všech záležitostech týkajících se bytu, zejména v případě, kdy společnost podnajímačící stranu upozorní na kontrolu bytu či jeho prohlídku s dalšími zájemci o podnájem, jak je upraveno v odst. 7.13 a 7.14 těchto VOP.

7.20 Podnajímačící strana se tímto výslovně zavazuje dodržovat ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, pokud je dům prohlášen za kulturní památku. Jedná se zejména o povinnost udržovat kulturní památku v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením a poškozením.

7.21 Smluvní strany se domluví, že v případě nemožnosti kontaktovat podnajímačící stranu, má společnost právo zkontrolovat předmět podnájmu. Kontrolou se v rámci tohoto ustanovení rozumí odemknutí bytové jednotky záložními klíči a zjištění stavu bytové jednotky, jakožto i případného zdravotního stavu podnajímačící strany. Podnajímačící strana s tímto zásahem do soukromí souhlasí.

7.22 Nemožností kontaktovat podnajímačící stranu dle odst. 7.21 těchto VOP se rozumí především neplacení podnajímačící strany po dobu alespoň jednoho měsíce, neregagování na výzvy společnosti a ji určených osob v délce nejméně 14 dní, nepřijímání telefonátů od společnosti a ji určených osob v délce nejméně 14 dní, neregagování na výzvy právního zástupce společnosti v délce nejméně 14 dní, a nepřijímání telefonátů od právního zástupce společnosti v délce nejméně 14 dní. V případě, kdy podnajímačící strana plánuje opustit předmět podnájmu na dobu delší než 14 dní, je povinna zajistit osobu, která umožní společnosti či ji určeným osobám přístup do předmětu podnájmu, a sdělit společnosti kontaktní údaje na tuto osobu.

7.23 Smluvní strany podnajímačící smlouvy ve vzájemné shodě prohlašují a berou na vědomí, že podpisem ukončovacího předávacího protokolu nedochází k zániku vzájemného smluvního vztahu, jakož ani podnajímačící smlouvy samot-

- né a ani doposud nesplněných závazků některé ze stran vzniklých v souvislosti se vzájemným závazkovým vztahem. Podnájemní smlouva az ní vzniknuvší závazky končí /i/ uplynutím sjednané doby nebo koncem výpovědní doby, nebo /ii/ zřízením nového uživatelského práva k předmětu podnájmu třetí osobě.
- 7.24 Společnost a podnajímací strana sjednávají, že výkon zadržovacího práva a zpeněžení zadržovaného majetku dle podnájemní smlouvy bude probíhat tím způsobem, že movitý majetek, který je předmětem uplatnění zadržovacího práva bude sepsán, včetně odhadních cen jednotlivých položek, kdy ke stanovení výše odhadních cen uděluje podnajímací strana výlučné právo společnosti, a následně prodán buď /i/ v rámci aukčních inzertních portálů (např. nikoliv ale výlučně aukro.cz), nebo /ii/ jakékoliv třetí osobě za cenu uvedenou v soupisu movitého majetku dle tohoto odst. VOP. Společnost a podnajímací strana výslovně vylučují zákonnou úpravu výkonu zadržovacího práva a následného zpeněžení, která je obsažena především, nikoliv ale výlučně v ust. § 1398 a § 1359 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 7.25 Společnost a podnajímací strana sjednávají, že při skončení podnájemní smlouvy se uskutečňuje předání předmětu podnájmu zpět společnosti v čase určeném společností mezi 8:00 až 16:00.
- 7.26 Společnost a podnajímací strana sjednávají, že v případě bližšího se konce podnájemní smlouvy může společnost nejpozději do 21. dne přede dnem, kdy má dojít k očekávanému ukončení podnájemní smlouvy, vyzvat podnajímací stranu k předání předmětu podnájmu kdykoliv v posledních pěti dnech trvání podnájemní smlouvy v čase určeném odst. 7.25 těchto VOP. Pokud dojde k předání předmětu podnájmu v termínu dle tohoto odst. VOP, nemá podnajímací strana povinnost hradit podnájemné a zálohové platby za poměrnou dobu, kdy předmět podnájmu nebude do konce sjednaného trvání podnájemní smlouvy užíván.
- 7.27 Podnajímací strana se zavazuje informovat a předat společnost veškeré poštovní zásilky, které podnajímací straně nejsou určeny, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě 5 dní ode dne, kdy byla na adresu předmětu podnájmu listovni zásilka doručena, přičemž místem a časem předání jsou výlučně pobočky společnosti uvedené na jejich internetových stránkách v sekci Kontakty v časovém rozmezí 9:00 - 17:00 každý pracovní den.
- Článek VIII.
Skončení podnájmu**
- 8.1 Podnájem vždy končí nejpozději společně s nájmem (pachtěm). Končí-li nájem, sdělí to společnost podnajímací straně i s uvedením rozhodných skutečností, jimiž jsou zejména den skončení nájmu (pachtu), délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.
- 8.2 Kterýkoliv z účastníků podnájemní smlouvy může vypovědět podnájemní smlouvu bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou počínající běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém k výpovědi došlo, a to písemným oznámením druhému účastníkovi.
- 8.3 Společnost může podnájem vypovědět:
- a) okamžitě, bez výpovědní doby, v případech, kdy bude naplněna skutková podstata písmene a), b), c) nebo d) ustanovení § 2288 občanského zákoníku. Pro účely aplikace ust. § 2288 občanského zákoníku se podnajímací strana považuje za nájemce a společnost za pronajímatele; nebo užívá-li podnajímací strana nebo spolubydělci osoby byt nebo společné prostory v domě v rozporu s domovním řádem, nebo takovým způsobem, že tím obtěžují ostatní sousedy nepřiměřeným způsobem; nebo provádí-li podnajímací strana stavební úpravy bytu bez výslovného písemného svolení společnosti; nebo je-li podnajímací strana v prodlení s placením, byť i jen části, podnájemného nebo zálohových plateb na služby po dobu alespoň 1 měsíce; nebo poruší-li kteroukoliv povinnost stanovených v odst. 6.1, 6.4, 7.13, 7.14 a 7.17 těchto VOP.
- b) s výpovědní dobou 1 měsíc počínající běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém k výpovědi došlo, a to písemným oznámením druhému účastníkovi, v případě, kdy by jinak byla oprávněna vypovědět podnájem podle písm. a) tohoto odstavce; nebo poruší-li kteroukoliv z povinností stanovených v odst. 5.5, 7.2, 7.3, 7.6, 7.7, 7.15, 7.17, 7.18., 7.19, 7.20, nebo opakovaně povinnost stanovenou v odst. 7.27 těchto VOP.
- c) s výpovědní dobou 2 měsíce počínající běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém k výpovědi došlo, a to písemným oznámením druhému účastníkovi, v případě, kdy by jinak byla oprávněna vypovědět podnájem podle písm. a) nebo b) tohoto odst. 8.3 VOP.
- 8.4 Podnajímací strana odevzdá byt společnosti v den, který je sjednán v podnájemní smlouvě, případně v den vyplývající

- z dohody o ukončení podnájemního vztahu, nebo v den vyplývající z výpovědi podnájemního vztahu, nebo v den vymezený ve výzvě dle odst. 7.26 těchto VOP. Byt je odevzdán, obdrží-li společnost klíče a nic jí nebrání v přístupu do bytu a jeho užívání bez jakéhokoliv omezení.
- 8.5 V případě ukončení podnájemního vztahu podle odst. 8.3 písm. a) těchto VOP, je podnajímací strana se všemi spolubydělci povinna byt vyklidit bez zbytečného odkladu, nejpozději v den určený ve výpovědi.
- Článek IX.
Smluvní pokuta**
- 9.1 Nezaplátí-li podnajímací strana společnosti jakákoliv peněžitá plnění dle podnájemní smlouvy od 5 dnů do 19 dnů po jejich splatnosti, je povinna zaplatit společnosti smluvní pokutu ve výši 300 Kč denně, a to za každý, byť i jen započatý den prodlení. Počínaje 20. dnem po splatnosti jakéhokoliv peněžitého plnění dle podnájemní smlouvy je podnajímací strana povinna zaplatit společnosti smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč denně, a to za každý, byť i jen započatý den prodlení.
- 9.2 V případě, že podnajímací strana v rozporu s povinností stanovenou v odst. 7.26, 8.4 nebo 8.5 těchto VOP neodevzdá v den skončení podnájmu řádně vyklizený byt, je podnajímací strana povinna uhradit společnosti smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý, byť i jen započatý den prodlení.
- 9.3 V případě, že podnajímací strana v rozporu se svou povinností uvedenou v odst. 7.13 nebo 7.14 těchto VOP neumožní prohlídku bytu (či jiného předmětu podnájmu) nebo jiného uživatelského vztahu) za účelem kontroly stavu a způsobu užívání, zavazuje se uhradit společnosti smluvní pokutu ve výši 1.500 Kč za každý započatý den, kdy bude toto znemožnění ze strany podnajímací strany trvat.
- 9.4 V případě, že podnajímací strana v rozporu s povinností stanovenou v odst. 5.9 těchto VOP neposkytne součinnost při ukončení nebo převedení smlouvy o odběru na jinou osobu určenou společností, je podnajímací strana povinna uhradit společnosti smluvní pokutu ve výši 300 Kč za každý, byť i jen započatý den prodlení se splněním výše uvedené povinnosti.
- 9.5 V případě, že podnajímací strana v rozporu s povinností stanovenou v odst. 7.20 těchto VOP bude dům užívat či ochraňovat nevhodným způsobem, zavazuje se podnajímací strana uhradit společnosti smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý, byť i jen započatý den, do doby, než bude závadný stav odstraněn.
- 9.6 V případě, že podnajímací strana v rozporu s povinností stanovenou v odst. 1.8 těchto VOP neoznámí společnosti změnu své e-mailové adresy, a/nebo telefonního čísla, a/nebo bankovního účtu, zavazuje se podnajímací strana uhradit společnosti smluvní pokutu ve výši 300 Kč za každý, byť i jen započatý den prodlení se sdělením výše uvedených informací.
- 9.7 V případě, kdy podnajímací strana poruší svou povinnost uloženou v odst. 7.22 těchto VOP, tedy že opustí předmět podnájmu na dobu delší 14 dní a nezajistí osobu, která by umožnila společnosti přístup do předmětu podnájmu a nesdělí společnosti kontaktní údaje na tuto osobu, zavazuje se uhradit společnosti smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč.
- 9.8 V případě, že podnajímací strana v rozporu s povinností stanovenou v odst. 3.2 těchto VOP neodevzdá předmět podnájmu společnosti vyklizený, uklizený a v původním stavu, zavazuje se podnajímací strana společnosti uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý, byť i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
- 9.9 V případě, kdy podnajímací strana poruší svou povinnost uloženou v odst. 7.15 těchto VOP, tedy že chová v předmětu podnájmu zvíře bez souhlasu společnosti, nebo v předmětu podnájmu kouří, nebo odstraní označení předmětu podnájmu, nebo nezajistí nové označení předmětu podnájmu, zavazuje se uhradit společnosti smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč.
- 9.10 V případě, kdy prokazatelně dojde ke stížnostem na chování či jednání podnajímací strany ze strany příslušného společenství vlastníků jednotek, zavazuje se podnajímací strana uhradit společnosti smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý jednotlivý případ, kdy k takovému stížnosti dojde.
- 9.11 Společnost a podnajímací strana sjednávají, že v případě, kdy je mezi stranami vzájemně odsouhlasen termín jakéhokoliv zásahu, navštívení předmětu podnájmu ze strany společnosti nebo jí určené osoby, či předání předmětu podnájmu, a podnajímací strana v tomto sjednaném termínu nezajistí přístup do předmětu podnájmu, zavazuje se podnajímací strana uhradit společnosti smluvní pokutu ve výši 1.500 Kč za každý jednotlivý případ porušení tohoto svého závazku.

- 9.12 Společnost a podnajímací strana sjednávají, že v případě, kdy má podnajímací strana povinnost zřídit si na svůj účet pojištění a nezřídí si jej, a to ani přes výzvu společnosti, zavazuje se podnajímací strana uhradit společnosti pokutu ve výši 10.000 Kč.
- Článek X.
Kontaktní a doručovací adresy**
- 10.1 Každý účastník podnájemní smlouvy je povinen při změně adresy uvedené v podnájemní smlouvě neprodleně, nejpozději v den, kdy dojde ke změně adresy, oznámit druhému účastníkovi svoji aktuální adresu pro doručování korespondence.
- 10.2 Společnost může podnajímací straně doručovat zásilky rovněž na adresu bytu, jenž je podnajímán, a to do chvíle, než se podnajímací strana z bytu odstěhuje.
- Článek XI.
Závěrečná ustanovení**
- 11.1 Podnájemní smlouva a tyto VOP se řídí právním řádem České republiky. Práva a povinnosti spojené s podnájemem bytu se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 11.2 Účastníci těchto VOP se dohodli, že dnem, ke kterému se jakákoliv platba podle podnájemní smlouvy považuje za uhrazenou, je den připsání příslušné částky na účet věřitele.
- 11.3 Právní jednání v písemné formě lze činit i v elektronické podobě, není-li právním předpisem nebo tímto VOP či podnájemní smlouvou výslovně stanoveno jinak.
- 11.4 Tyto VOP mohou být společností kdykoliv jednostranně změněny, a to písemným oznámením na e-mailovou adresu podnajímací strany, přičemž změny VOP počínají být účinné prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy ke změně dojde. Podnajímací strana má právo vyjádřit nesouhlas se změnou VOP písemným či e-mailovým oznámením na adresu společnosti, a to ve lhůtě 14 dní ode dne oznámení společnosti, přičemž v případě, kdy svůj nesouhlas podnajímací strana nevyjádří, tato se změnou souhlasí. V případě, že se změnami podnájemní smlouvy nesouhlasí, má právo podnájem vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy k výpovědi došlo. Pokud podnajímací strana vypoví tuto smlouvu na základě tohoto ust. VOP, tj. v souvislosti se změnou VOP, strany sjednávají, že změná verze VOP na jejich vztah ze smlouvy nemá vliv a podnájemní smlouva se řídí těmi VOP, v souvislosti s jejichž změnou podnajímací strana smlouvu vypověděla.
- 11.5 Podnajímací strana souhlasí s využíváním podrobností uvedeného elektronického kontaktu v záhlaví podnájemní smlouvy, a to za účelem šíření obchodních sdělení, která budou zahrnovat jak obchodní sdělení týkající se výrobků a služeb společnosti UlovDomov.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 podnajímací stranou jednostranně a bezplatně, a to zasláním odvolání souhlasu na e-mailovou adresu společnosti info@idealninajemce.cz.
- 11.6 Právo odvolat plnou moc může být uplatněno pouze písemně na trvalé bydliště podnajímací strany, případně na sídlo společnosti. Účastníci dále sjednávají formu toho právního jednání ve formě notářského zápisu. K nižší formě právního jednání se nepřihlíží.
- 11.7 Pokud by se jednotlivá ustanovení těchto VOP nebo podnájemní smlouvy ukázala jako právně neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení těchto VOP nebo podnájemní smlouvy. Právně neúčinná ustanovení musí být účastníky podnájemní smlouvy neprodleně nahrazena účinnými ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlednutím k hospodářskému účelu neúčinných ustanovení nejbližší.
- 11.8 V případě, že dojde mezi společností a podnajímací stranou, která je spotřebitelem, ke vzniku spotřebitelského sporu z těchto VOP či podnájemní smlouvy, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může spotřebitel podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce, Ústřední inspektorát – oddělení ADR, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, e-mail: adr@col.cz, Web: adr.col.cz.
- 11.9 Smluvní pokuty jsou splatné vždy v poslední den kalendářního měsíce, ve kterém na ně vzniklo právo. Smluvní pokuty dle podnájemní smlouvy a VOP jsou samostatnými nároky společnosti, které stojí vedle nároků na náhradu újmy a jakýmkoliv způsobem se nedotýkají nároků společnosti na náhradu škody či újmy.
- Všeobecné obchodní podmínky UlovDomov.cz s.r.o. platné od 1. 9. 2020.