
PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

prostoru k podnikání

č. 55090001

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

v 1.0.0

**uzavřená dle ust. § 2215 a násl. a § 1746 odst. 2
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi:**

společností VITOM Správa s.r.o.

a

Radovan Podnájemce



Smluvní strany (část A)

VITOM Správa s.r.o., IČ: 03295389, sídlem Tábořská 4531/48, Brno-Židenice, 615 00, zapsaná v obchodním rejstříku vložka C 84194 vedená u Krajského soudu v Brně

Zastoupena: Viktor Garanták Email: Telefon:

Bankovní účet:

dále také jen „**Nájemce**“

a

Jméno a příjmení: Radovan Podnájemce

Datum narození: 29.02.1984

Trvalým pobytem: U Šťastného bydlení 22,

Telefon: 777 777 777

E-mail: radovan.podnajemce@mail.cz

Bankovní účet: 111222333/1234

Přídělný VS: 55090001

dále jako „**Podnájemce**“

společně též jako „strany“, „smluvní strany“ či „strany podnájemní smlouvy“

Podnájímaná nemovitost (část B)

Adresa: U Garantované služby 1, 32100 Garantov

Kat. úřad: Kraj svobodný Kat. pracoviště: Svobodné město

Číslo jednotky: 11 Dispozice: 1+kk Podlaží: 2 Parkování: NE

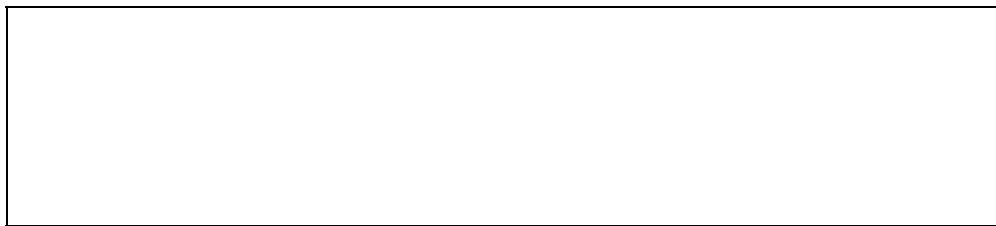
K nemovitosti dále náleží: Způsob užívání: BYT

Maximální počet osob dle požárních předpisů: 2

Podnájemce je oprávněn využívat Nemovitost jako prostor sloužící k podnikání pouze k účelu: [DataDokumentu_NebytovyProstorUcel]. Využívání Nemovitosti k jinému účelu se považuje za zvlášť závažné porušení povinností.

Dále také jen „**Nemovitost**“

Specifika péče o Nemovitost, údržby a revizí



1. Podrobná charakteristika Nemovitosti a seznam vybavení Nemovitosti bude uveden v Předávacím protokolu, který bude sepsán při předání Nemovitosti. Současně bude při předání Nemovitosti pořízena fotodokumentace a videodokumentace Nemovitosti.

2. Podnájemce potvrzuje, že se měl možnost se stavem Nemovitosti před jejím předáním řádně seznámit dne , že jej považuje za kvalitní, zachovalý, ve stavu způsobilém pro řádné užívání a že jej přejímá do užívání bez výhrad.

3. Podnájemce bere na vědomí, že od Nájemce při převzetí Nemovitosti převezme klíče od Nemovitosti. Podnájemce dále souhlasí s tím, že jedno vyhotovení klíčů si ponechá Nájemce, přičemž ten se zavazuje toto vyhotovení použít jen v případech nezbytně nutných a naléhavých, jako je např. havárie apod.

4. Podnájemce není oprávněn odmítnout převzetí Nemovitosti pro drobné vady nebo nedodělky, které nebrání užívání Nemovitosti, jako jsou například drobné nečistoty, povrchová poškození, poškozené nebo chybějící žaluzie a podobně. Takové vady a nedodělky je však Nájemce povinen odstranit bez zbytečného odkladu na vlastní náklady, ledaže jde o vady a nedodělky, které na Nemovitosti existovaly již při předání od jejího vlastníka.

5. Nájemce není povinen Podnájemci Nemovitost předat, pokud nejpozději v den převzetí nebyla složena jistota dle části C odst. 3 smlouvy a pokud nebylo uhrazeno nájemné za první kalendářní měsíc. Dále není povinen Podnájemci Nemovitost předat, pokud:

- a) získá přesvědčení o nepravdivosti informací poskytnutých Podnájemcem, např. pokud Podnájemce nehodlá v Nemovitosti provozovat podnikání a podnajíem sjednává pro někoho jiného
- b) se Podnájemce dopustil nebo je důvodná obava, že se dopustí, protiprávního či nemorálního chování, zejména pokud je při předání hrubý
- c) se Podnájemce na převzetí dostaví pod vlivem alkoholu či jiných návykových látek
- d) je zjevné, že Podnájemce plánuje porušit některé z ujednání Smlouvy anebo ustanovení VPP.

6. Nájemce může v případě naplnění podmínek vymezených v předcházejícím odstavci od smlouvy odstoupit a strany si vrátí vzájemná plnění.

Doba podnájmu, nájemné, jistota (část C)

1. Tato Smlouva vstupuje v platnost a účinnost okamžikem podpisu všemi stranami a je uzavřena na dobu určitou od 01.05.2026 do 30.04.2027.

2. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a je uvedeno v Evidenčním listu č. 55090001 (dále také jen „Evidenční list“).

3. Podnájemce se zavazuje složit jistotu ve výši 33 333 Kč, tj. ve výši trojnásobku nájemného, a to nejpozději do tří dnů od podpisu této smlouvy oběma stranami. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností.

Další ustanovení (část D)

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden je určen pro Podnájemce a jeden pro Nájemce.
2. Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými všemi Smluvními stranami.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou Všeobecné podmínky podnájmu (dále také jen „VPP“) a Evidenční list, které jsou ke každému stejnopisu této smlouvy přiloženy.
4. Podnájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí zejména s ustanovením 4.2., 6.4., 6.5., 7.3.1.2., 7.4.3., 8.1.2., 9.3., 9.4. a 10.10. VPP a že s nimi byl seznámen.
5. Podnájemce prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.
6. Strany této smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu včetně jejích příloh před podpisem řádně přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že smluvní vztah uzavírají po vzájemném projednání, podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně, srozumitelně a určitě, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy k této smlouvě i VPP.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

VITOM Správa s.r.o.

Zastoupena
Viktor Garantňák

jako **Nájemce**

Radovan Podnájemce

jako **Podnájemce**

Ručitelské prohlášení

ve smyslu ust. § 2018 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

1. Vymezení pojmů

1.1 Ručitelem se v tomto prohlášení rozumí Radovan Podnájemce, nar. 29.02.1984, bytem U Šťastného bydlení 22, .

1.2 Dlužníkem se v tomto prohlášení rozumí , IČ: , sídlem .

1.3 Věřitelem se v tomto prohlášení rozumí **VITOM Správa s.r.o.**, IČ: 03295389, sídlem Tábořská 4531/48, Brno-Židenice, 615 00, zapsaná v obchodním rejstříku u vložka C 84194 vedená u Krajského soudu v Brně

1.4 Smlouvou se v tomto prohlášení rozumí **podnájemní smlouva č. 55090001**, jejímž předmětem je podnájem prostoru k podnikání č. 11 s příslušenstvím na adrese U Garantované služby 1, 32100 Garantov, Garantov.

1.5 Zajištěnými dluhy se v tomto prohlášení rozumí veškeré dluhy, které mají být uhrazeny Věřiteli Dlužníkem, a které vznikly na základě Smlouvy nebo v souvislosti s ní, ať již současné nebo budoucí, existující nebo podmíněné, včetně dluhů týkajících se

- a. nájemného, záloh za energie a vyúčtovaných nedoplatků za energie
- b. úhrady veškerých smluvních pokut či jiných sankčních nároků a příslušenství,
- c. náhrady jakýchkoli nákladů, poplatků a výdajů vzniklých Věřiteli v souvislosti s ochranou nebo vymáháním jeho práv podle nebo v souvislosti se Smlouvou,
- d. zaplacení jakékoli částky z titulu bezdůvodného obohacení, náhrady škody nebo jiné kompenzace v souvislosti se Smlouvou; a
- e. zaplacení jakékoli částky v důsledku ukončení (odstoupením nebo jiným způsobem), zrušení, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti Smlouvy.

1.6 Občanským zákoníkem se v tomto prohlášení rozumí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.

1.7 Žádostí se v tomto prohlášení rozumí písemná výzva Věřitele Ručiteli k peněžitému plnění na základě tohoto Ručitelského prohlášení ve formě, která je ve všech podstatných ohledech shodná se vzorem uvedeným v příloze 1 (Vzor Žádosti) tohoto Ručitelského prohlášení.

2. Ručení

2.1 Ručitel tímto dle ust. § 2018 Občanského zákoníku neodvolatelně a bezpodmínečně prohlašuje Věřiteli a zavazuje se, že neprodleně, a to nejpozději do 7 dnů od doručení vyplněné Žádosti, zcela uspokojí pohledávky Věřitele odpovídající Zajištěným dluhům, jestliže Dlužník nesplní řádně a včas jakýkoliv Zajištěný dluh (dále jen "Ručení").

2.2 Věřitel Ručení přijímá.

2.3 Ručení a Ručitelské prohlášení nabývá účinnosti jeho podepsáním Ručitelem. Účinnost Ručení ani Ručitelského prohlášení neskončí před úplným uspokojením veškerých Zajištěných dluhů.

2.4 Věřitel je oprávněn předložit libovolný počet Žádostí za předpokladu, že celková částka dluhu ohledně splacení jakýchkoli čerpání požadovaná v Žádostech nepřesáhne výši Zajištěných dluhů.

3. Doručování Žádosti

3.1 Věřitel je povinen Žádost Ručiteli doručit v písemné formě, a to buď na doručovací adresu Ručitele, e-mailem, nebo prostřednictvím datové schránky, má-li jí Ručitel zřízenou.

3.2 Ručitel tímto prohlašuje, že jeho doručovací adresou je adresa jeho bydliště, která je uvedena v čl. 1.1. tohoto ručitelského prohlášení

3.3 V případě změny doručovací adresy Ručitele je Ručitel povinen o zamýšlené změně předem písemně vyrozumět Věřitele; v opačném případě jde k tíži Ručitele, bude-li jakékoli oznámení či Žádost související s tímto ručitelským prohlášením doručena Ručiteli na dosavadní doručovací adresu.

4. Prohlášení Ručitele

Ručitel prohlašuje, že

- a. ke dni vystavení tohoto Ručitelského prohlášení se nenachází v úpadku, platební neschopnosti, či předlužení, a ani se nenachází ve stavu hrozícího úpadku podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „insolvenční zákon“), ani proti jeho osobě nebyl podán insolvenční návrh,
- b. není proti němu vedeno exekučního řízení nebo soudní výkon rozhodnutí,
- c. je plně seznámen s obsahem Smlouvy a je srozuměn s tím, že přebírá ručení za závazky Dlužníka, jejichž výše není předem známa a může se v průběhu zajištění měnit,
- d. není účastníkem smlouvy či ujednání, jejichž plnění by bylo v rozporu s plněním závazků podle tohoto Ručitelského prohlášení, a
- e. veškeré údaje uvedené v tomto Ručitelském prohlášení a jeho přílohách jsou uvedeny pravdivě a úplně,
- f. je plně způsobilý vystavit toto Ručitelské prohlášení a plnit povinnosti z něj vyplývající a učinil veškeré kroky nezbytné k tomu, aby mohl platně a účinně vystavit a plnit své povinnosti z tohoto Ručitelského prohlášení a transakce předpokládané tímto Ručitelským prohlášením,
- g. bude informovat Věřitele o změně jakékoli ze skutečností uvedených v prohlášení učiněných v tomto článku či o jakýchkoliv jiných skutečnostech, které mohou mít vliv na možnost a rozsah uspokojení Věřitele z tohoto Ručitelského prohlášení a na schopnost Ručitele plnit dluhy a povinnosti z tohoto Ručitelského prohlášení.

V _____ dne _____

Ručitel Radovan Podnájemce

Věřitel tímto dle ust. § 2018 odst. 1 věty druhé Občanského zákoníku přijímá Ručitele.

.....
Věřitel VTOM Správa s.r.o., Viktor Garanták

Příloha 1 Ručitélského prohlášení

Vzor Žádosti

ŽÁDOST

Komu: (-)

V (-) dne (-)

Vážení,

odkazujeme na ručitélské prohlášení vystavené Vámi, (-), coby Ručítelem dne (-) (dále jen "Ručitélské prohlášení").

Toto je Žádost. Pokud z kontextu této Žádosti nevyplývá něco jiného, má výraz definovaný v Ručitélském prohlášení stejný význam v této Žádosti.

1. Dlužník řádně a včas nesplnil svůj peněžitý dluh vzniklý na základě Smlouvy. Dluh se skládá z těchto dílčích částek:
 - a. (-)
 - b. (-)
2. Požadujeme proto zaplacení částky ve výši (-) Kč.
3. Platbu proveďte do 7 dnů ode dne doručení této Žádosti na následující účet:
 - Účet č. (-) vedený u (-)

V úctě

(-)

Všeobecné podmínky podnájmu prostor k podnikání verze 1.0.0 (dále také jen „VPP“)

Obsah VPP

1. Čeho se podnájemní smlouva týká?
2. K čemu se strany smlouvou zavazují?
3. Proč tyto všeobecné podmínky podnájmu?
4. Můžou se tyto všeobecné podmínky podnájmu měnit?
5. Na jak dlouho je smlouva uzavírána?
6. Co se bude dít před skončením podnájemního vztahu?
7. Jaké platby jsou s podnájemem spojeny?
 - 7.1. Nájemné
 - 7.2. Pojištění
 - 7.3. Energie, poplatky a jiné služby (Inkaso)
 - 7.3.1. Obecně
 - 7.3.2. Úhrada svozu komunálního odpadu
 - 7.3.3. Poplatky za rozhlasové a televizní vysílání
 - 7.3.4. Elektřina a plyn
 - 7.4. Jistota
8. Jaká jsou naše vzájemná práva a povinnosti?
 - 8.1. Obsazenost Nemovitosti
 - 8.2. Užívání Nemovitosti
 - 8.3. Úpravy Nemovitosti
 - 8.4. Údržba a opravy
 - 8.5. Udržování pořádku v Nemovitosti
 - 8.6. Ostatní práva a povinnosti
9. Je možné ukončit podnájemní smlouvu předčasně?
10. Závěrečná ujednání

1. Čeho se podnájemní smlouva týká?

1.1. Naše společnost VITOM Správa s.r.o. je podnikající osobou, která si výše uvedenou Nemovitost vzala do nájmu od jejího vlastníka (dále jen „pronajímatel“), aby ji mohla nabízet do podnájmu. Tento systém s názvem GarantovanyNajem.cz přináší určitá omezení pro všechny smluvní strany. Z toho důvodu obsahuje tato smlouva některé nadstandardní výhody pro Vás jako Podnájemce, ale i některá omezení, protože my jako Nájemce nejsme vlastníkem Nemovitosti, která je předmětem podnájmu.

1.2. Kde se v těchto VPP mluví o „nás“, je tím myšlen Nájemce společnost VITOM Správa s.r.o.. Kde se v těchto VPP mluví o „Vás“, je tím myšlen Podnájemce.

2. K čemu se strany smlouvou zavazují?

2.1. Smlouvou se zavazujeme Vám přenechat k dočasnému užívání prostor k podnikání vymezený ve formulářové části B podnájemní smlouvy, a to za podmínek vymezených v tomto formuláři a v těchto všeobecných podmínkách podnájmu.

2.2. Vy se zavazujete, že za podnájem budete řádně a včas platit měsíční nájemné ve výši sjednané dohodou smluvních stran, uvedené v Evidenčním listu, který je přílohou podnájemní smlouvy (dále jen „Evidenční list“), společně s měsíčními zálohami a jinými sjednanými platbami, které jsou uvedeny v Evidenčním listu, dále pak v souladu s níže uvedenými podmínkami Nemovitost udržovat, spravovat a provádět drobné opravy.

3. Proč tyto všeobecné podmínky podnájmu?

3.1. Chceme naši smlouvu udělat maximálně srozumitelnou a usnadnit Vám orientaci v ní. Z toho důvodu jsme všechny proměnlivé prvky dali do její formulářové části a do přílohy zvané Evidenční list, aby už z těchto dvou dokumentů bylo patrné, jaké jsou aktuální práva a povinnosti, která vůči sobě máme.

3.2. Zároveň chceme být vůči našim podnájemcům féroví a nabízet všem stejné podmínky podnájemní smlouvy bez ohledu na to, v jakém období s námi uzavírali smlouvu. Právě z toho důvodu jsou tyto všeobecné podmínky podnájmu součástí smlouvy a naše podpisy budou jak pod formulářovou částí smlouvy, tak pod těmito všeobecnými podmínkami podnájmu, abychom si navzájem potvrdili, že se vším zde uvedeným souhlasíme.

4. Můžou se tyto všeobecné podmínky podnájmu měnit?

4.1. Ano, můžou. Samozřejmě nechceme, abyste měli pocit, že můžeme kdykoli změnit základní parametry smlouvy. Všeobecné podmínky obvykle měníme, abychom zvyšovali standard našich služeb, často také musíme reagovat na legislativní změny.

4.2. Pro změny všeobecných podmínek stanovujeme tento proces:

1. Informaci o tom, že se budou měnit všeobecné podmínky, zasíláme na aktuální e-mailovou adresu uvedenou ve formulářové části A podnájemní smlouvy, a to alespoň měsíc před účinností této změny.
2. Pokud se změnou těchto všeobecných podmínek nesouhlasíte, vyjádříte svůj nesouhlas ve lhůtě 10 dnů od jejich doručení.
3. Pokud nesouhlas ve výše uvedené podobě neprojevíte, nabude změna všeobecných podmínek účinnosti toho data, které bylo v informativním e-mailu uvedeno.
4. Pokud projevíte nesouhlas, spojí se s vámi zástupce našeho zákaznického oddělení, aby vysvětlil výhody navržené změny všeobecných podmínek a důvody, proč k této změně přistupujeme. V návaznosti na to můžete stáhnout nesouhlas s všeobecnými podmínkami a všeobecné podmínky se na tuto smlouvu začnou aplikovat dnem účinnosti změny dle informačního e-mailu, pokud toto datum již uplynulo, tak datem stažení nesouhlasu.
5. Pokud přesto se změnou všeobecných podmínek nebudete souhlasit, budou se na Vaši smlouvu až do konce jejího dalšího výročí aplikovat nezměněné všeobecné podmínky. Dopředu ovšem avizujeme, že tento stav patrně povede k tomu, že vaše podnájemní smlouva nebude ve výročí prodloužena a podnájem tedy uplynutím doby určité skončí. Jak jsme uvedli výše – chceme všem podnájemníkům poskytovat služby za stejných podmínek, zaprvé z důvodu férovosti, zadruhé z hlediska, že je pro nás nesmírně administrativně náročné poskytovat různým podnájemcům služby za odlišných podmínek.

5. Na jak dlouho je smlouva uzavírána?

5.1. Podnájemní smlouva vstupuje v platnost a účinnost okamžikem jejího podpisu smluvními stranami a je uzavřena na dobu určitou specifikovanou ve formulářové části C podnájemní smlouvy (dále jen „Období“). V případě, že jeden z nás neoznámí druhému alespoň 60 dní před ukončením Období, že trvá na ukončení doby podnájemní smlouvy, prodlužuje se podnájemní smlouva automaticky vždy o další stejné období, na které byla doba podnájemní sjednána, nejdéle však vždy na dobu jednoho roku. Pokud dojde k automatickému prodloužení trvání podnájemní smlouvy podle tohoto ustanovení, dojde k navýšení nájemného dle mechanismu uvedeného v čl. 7.1.2. V takovém případě Vám bude zaslán nový evidenční list. Evidenční list podle nových podmínek je splatný od data v něm uvedeného, vždy nejdříve následující kalendářní měsíc po jeho doručení Vám jako Podnájemci.

5.2. Berete na vědomí, že Nemovitost je Vám poskytována výlučně do podnájemní smlouvy. Rovněž berete na vědomí, že v případě ukončení nájemního vztahu mezi námi a vlastníkem Nemovitosti automaticky končí i podnájemní vztah založený podnájemní smlouvou, a to nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu mezi námi a vlastníkem Nemovitosti.

6. Co se bude dít před skončením podnájemního vztahu?

6.1. Pokud má být Nemovitost znovu podnájmuta jinému podnájemci, umožníte jako původní Podnájemce v době čtyř měsíců před skončením podnájemní smlouvy zájemci o podnájem v doprovodu zástupce realitní kanceláře, přístup do Nemovitosti v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky, alespoň 2 dny v týdnu od pondělí do čtvrtka po dobu alespoň 2 po sobě jdoucích hodin v časovém rozmezí minimálně od 16:00 – 18:00. My, popřípadě náš zástupce ze zvolené realitní kanceláře, Vám oznámíme návštěvu v přiměřené době předem, nejméně však 1 den předem. Výše uvedené nevylučuje možnost naší domluvy na konkrétním termínu prohlídky. V případě porušení této povinnosti máte povinnost nám uhradit ušlý nájem/vzniknutou škodu, jestliže dojde k neuskutečnění návaznosti na další podnájem.

6.2. Na konci podnájemní smlouvy máte za povinnost Nemovitost fyzicky uvolnit a vyklidit věci, které nebyly součástí ani příslušenstvím Nemovitosti a na svůj náklad vyčištěnou a znovu na bílo vymalovanou Nemovitost nám předat ve stavu, v jakém Vám byla na začátku předána do podnájemní smlouvy, a to 3 dny před skončením doby podnájemní smlouvy v souladu s ustanovením 6.4. VPP, případně dle výjimky v tom ustanovení uvedené. V případě prodloužení s vyklizením výslovně souhlasíte, že jsme oprávněni vstoupit do Nemovitosti, Vaše věci, které se v Nemovitosti nachází, z Nemovitosti vyklidit svépomocí a uskladnit na Vaš účet, případně se domáhat vyklizení soudní cestou. Společně souhlasíme s analogickým užitím § 2296 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „občanský zákoník“), přičemž v pochybnostech se má za to, že jde o věc opuštěnou ve smyslu § 2296 odst. 2 občanského zákoníku.

6.3. V případě, že vztah založený podnájemní smlouvou trval déle jak 5 let, máte povinnost před čerstvým vymalováním dle ustanovení 6.2. původní malbu na svůj náklad seškrábat.

6.4. Dohodli jsme se, že před fyzickým předáním Nemovitosti zpět máte povinnost umožnit nám vstup do Nemovitosti v období 3 měsíců předem na kontrolní prohlídku Nemovitosti, kdy účelem této prohlídky bude předběžná kontrola Nemovitosti a jejího stavu před předáním, z toho důvodu, aby byla Nemovitost řádně připravena v den předání pro dalšího potenciálního podnájemce. V rámci této prohlídky dostanete doporučení a rady, jak Nemovitost nachystat tak, abychom náš vztah ukončili bez zbytečných problémů týkajících se škod na Nemovitosti. Nemovitost nám předáte 3 dny před skončením podnájemní smlouvy, a to z důvodu nutnosti zajistit kontrolu a případné odstranění nedostatků na Nemovitosti. Výjimka z předchozí věty je možná po vzájemné dohodě s ohledem na stav Nemovitosti. Současně s Nemovitostí budou předána všechna vyhotovení klíčů od Nemovitosti a o předání bude sepsán Protokol o převzetí Nemovitosti včetně zápisu stavu měřičů energií a pořízena fotodokumentace a videodokumentace Nemovitosti. Pokud svou povinnost předat nám Nemovitost podle tohoto ustanovení nesplníte, máte povinnost uhradit nám smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodloužení a rovněž odpovídáte za škodu, která nám v souvislosti s tímto prodloužením vznikne.

6.5. Pokud ani po skončení podnájemního vztahu nesplníte svou povinnost Nemovitost fyzicky uvolnit, máte povinnost uhradit nám smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč za prodloužení s uvolněním Nemovitosti trvající do 5 dní. Za každý další den prodloužení překračující těchto 5 dní máte povinnost uhradit nám smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.

7. Jaké platby jsou s podnájmem spojeny?

7.1. Nájemné

7.1.1. Zavazujete se nám platit měsíční nájemné. Nájemné se hradí vždy do 20. dne předcházejícího kalendářního měsíce, a to ve výši, na účet a pod variabilním symbolem uvedeným v Evidenčním listu. Evidenční list je vždy platný od data uvedeného na Evidenčním listu. Aktuální Evidenční list Vám bude zaslán při změně výše záloh vzhledem k vyúčtování anebo změně cen od dodavatelů energií a služeb. Evidenční list podle nových podmínek je splatný vždy od data v něm uvedeného, nejdříve následující kalendářní měsíc po jeho zaslání Vám.

7.1.2. Dáváte nám tímto výslovný souhlas k jednostrannému zvyšování nájemného, které budeme provádět ročně v relacích růstu cen nájemného v dané lokalitě. Při zvyšování budeme vycházet z referenční statistiky průměrných cen nájmu podnikatelských prostor v obci, ve které se Nemovitost nachází, zjištěné z veřejné statistiky realitního portálu Sreality.cz. V případě zániku nebo nefunkčnosti realitního portálu Sreality.cz určíme referenční statistiky průměrných cen nájmu podnikatelských prostor ze statistiky vývoje cen jiného zdroje, např. z webů Cemap.cz, Valuo.cz či jiných obdobných realitních portálů či datových zdrojů. Pokud by nebylo možné postupovat tímto způsobem a určit růst cen nájemného v lokalitě tímto způsobem, můžeme zvýšit nájemné na základě inflačního růstu spotřebitelských cen v České republice. Zvýšení nájemného bude v takovém případě provedeno na podkladě průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) vydávaného Českým statistickým úřadem (či jiným orgánem státní správy k tomu určeným) za uplynulý kalendářní rok.

7.1.3. Zavazujete se uhradit náklady spojené s upomínáním a vymáháním dlužné částky jak na nájemném, tak jakékoli jiné platby, v rozsahu stanoveném zákonem (zejména dle § 1972 občanského zákoníku a § 3 nařízení č. 351/2013 Sb.), nejméně však ve výši 300 Kč za každou písemnou upomínku námi vystavenou či zaslánou e-mailem.

7.2. Pojištění

7.2.1. Máte povinnost sjednat si pojištění odpovědnosti, které musí pokrývat všechny potenciální škody, které mohou být způsobeny v prostoru pro podnikání, budově, v němž se nachází a jiných nemovitých věcech. Na naši výzvu máte povinnost nám do 7 dnů prokázat existenci takového pojištění, a to za celou dobu trvání podnájemního vztahu. Porušení povinnosti prokázat existenci pojištění či zjištění nepojištěného období zakládá Vaši povinnost zaplatit nám smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Kromě toho máte povinnost hradit pojištění movitých věcí, které máte od nás sjednáno a které kryje škody na vybavení prostoru pro podnikání. Toto pojištění ale kryje pouze movité věci, které jsou ve vlastnictví Nájemce či vlastníka prostoru pro podnikání, nikoli věci Vaše. Na škody na Vašem movitém majetku doporučujeme sjednat pojištění vlastní.

7.3. Energie, poplatky a jiné služby (Inkaso)

7.3.1. Obecně

7.3.1.1. Vedle nájemného máte povinnost hradit rovněž zálohy na energie, poplatky za služby či paušály (dále jen „Inkaso“). Inkaso a jeho způsob úhrady jsou rozepsány v Evidenčním listu.

7.3.1.2. Zálohy na energie a jiné služby hrazené námi máte povinnost nám hradit společně s úhradou nájemného dle ustanovení 7.1.1. VPP. Vyúčtování služeb proběhne z naší strany do osmi měsíců po skončení zúčtovacího období, které je předmětem vyúčtování. Jednotlivá zúčtovací období nejsou udávána Nájemcem, ale jednotlivými dodavateli služeb. Případný nedoplatek máte povinnost uhradit ve lhůtě stanovené ve vyúčtování. V případě našeho prodlení s předložením vyúčtování podle tohoto ustanovení máte právo na smluvní pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý den prodlení. Případný přeplatek jsme povinni Vám uhradit ve lhůtě stanovené ve vyúčtování. V případě, že od správce domu nezískáme relevantní vyúčtování, na základě kterého by bylo možné udělat pro Vás vyúčtování ve stanovené lhůtě, bude vyúčtování provedeno v paušální výši, a to do dvanácti měsíců po skončení zúčtovacího období, které je předmětem vyúčtování.

7.3.1.3. V případě jakéhokoliv vyúčtování z naší strany tímto výslovně souhlasíte, že splatnost každého takového vyúčtování je na příslušném dokumentu uvedena a je tímto závazná. Výslovně též souhlasíte se zasláním vyúčtování v elektronické podobě na Vaši adresu uvedenou ve formulářové části A podnájemní smlouvy.

7.3.1.4. V případě, že považujete vyúčtování za nesprávné, vyrozumíte nás o tomto včetně skutečností, ve kterých nesprávnost spatřujete do 30 dní od jeho doručení Vám, v opačném případě jsme se domluvili, že takové vyúčtování považujeme za správné.

7.3.1.5. Domluvili jsme se, že při předání Nemovitosti na počátku podnájemního vztahu považujeme stav měřičů energií za shodný se stavem, který byl zjištěn při převzetí Nemovitosti od předchozího uživatele a zapsán do Protokolu o převzetí Nemovitosti. Pokud bude odchylka zjištěných stavů vyšší jak 10 kWh elektřiny na každém tarifu, resp. 1 m³ plynu, 1 m³ studené vody a 1 m³ teplé vody, provedeme vyúčtování energií spotřebovaných nad tyto hodnoty. Vyúčtování bude provedeno ve výši 10 Kč za každý den období mezi datem převzetí Nemovitosti od předchozího uživatele a datem předání Nemovitosti Vám na počátku podnájemního vztahu a příslušnou částku Vám uhradíme. Příslušná částka podle tohoto ustanovení Vám bude vyúčtována a uhrazena po ukončení podnájemního vztahu společně s vrácením jistoty.

7.3.1.6. Výše inkasa může být jednostranně změněna z důvodu navýšení nebo snížení cen od dodavatelů energií a služeb.

7.3.2. Úhrada svozu komunálního odpadu

7.3.2.1. Máte povinnost si sami vyřešit svoz komunálního odpadu, není to služba, která je zahrnutá v zálohách za služby.

7.3.3. Poplatky za rozhlasové a televizní vysílání

7.3.3.1. Současně máte povinnost hradit v souladu s příslušnými právními předpisy poplatky za rozhlasové a televizní vysílání, pokud se v Nemovitosti nachází zařízení způsobilé k individuálně volitelné reprodukci rozhlasového či televizního vysílání.

7.3.4. Elektřina a plyn

7.3.4.1. V případě, že je Nemovitost osazena vlastním elektroměrem či plynoměrem se zavazujete poskytnout nezbytnou součinnost při uzavření smlouvy na odběr elektrické energie a zemního plynu. Tuto smlouvu uzavřeme s příslušným dodavatelem na Vaše jméno a Váš účet my, přičemž Vy nám k tomuto výslovně udělujete plnou moc. Výhodou, která z tohoto postupu plyne pro Vás je, že budete platit minimálně o 5 % nižší cenu, než je běžná tarifní cena za tyto energie u dominantního dodavatele v daném regionu, a to s ohledem na dohody, které my máme s našimi dodavateli uzavřeny. Plnou moc se zavazujete nám v případě skončení její platnosti během podnájemního vztahu opětovně udělit.

7.3.4.3. Současně berete na vědomí, že nemáte k uzavření výše uvedených smluv s jakýmkoliv dodavatelem samostatně oprávnění. Rovněž nemáte oprávnění uzavřené smlouvy samostatně rozvázat. Porušení tohoto ustanovení se považuje za zvlášť závažné porušení povinností a odpovídáte za škodu (např. administrativní a technické důsledky spojené s odpojením elektroměru a nutností ho opět zapojovat), kterou toto Vaše jednání způsobí.

7.3.4.4. Veškerou korespondenci týkající se odběru služeb a plnění povinností vůči dodavatelům budete zasílat v kopii též nám. Za tímto účelem nás rovněž zmocňujete k nahlížení a pořizování si kopií korespondence související s dodávkami služeb dodavatelem Vám.

7.3.4.5. Při ukončení nájemního vztahu se zavazujete vyvinout nezbytnou součinnost při přehlášení těchto odběrů služeb a zejména odběry služeb samovolně neukončit, ale převést na nás, resp. námi určenou třetí osobu. V případě, že součinnost neposkytnete, odpovídáte za veškeré zvýšené administrativní a personální náklady, které s tímto vzniknou Nájemci či jakékoli třetí straně. Tyto náklady vám budou vyčísleny a jste povinni je zaplatit jako škodu.

7.3.5. Revizní poplatek

7.3.5.1. Zavazujete se hradit paušální revizní poplatek vymezený v Evidenčním listu. Tento poplatek hradíte proto, že za Vás zařizujeme provedení revizí, které by jinak tížilo Vás. Vy tak nemusí mít tuto starost a pouze nám tímto uhradíte náklady takových revizí.

7.4. Jistota

7.4.1. Před podpisem podnájemní smlouvy nám složíte jistotu ve výši stanovené ve formulářové části C podnájemní smlouvy. Tato jistota slouží k zajištění Vašich povinností zaplatit nájemné a splnit další povinnosti vyplývající z podnájemní smlouvy a VPP.

7.4.2. My máme povinnost Vám vrátit jistotu po ukončení podnájemního vztahu, ale pouze za předpokladu splnění všech podmínek stanovených dále v tomto ustanovení. Vyplacení složené jistoty je podmíněno Vaším řádným předáním Nemovitosti a naším převzetím Nemovitosti, Vaším doložením, že na Nemovitosti nemáte vedeno sídlo společnosti/podnikání, a po vypořádání všech přeplatků a nedoplatků vzniklých po dobu trvání podnájemní smlouvy, jakož i po vypořádání přeplatků a nedoplatků vyúčtovaných po ukončení podnájemního vztahu za dobu jeho trvání. Máme právo oproti jistotě započítat veškeré své pohledávky vzniklé vůči Vám z titulu podnájemní smlouvy. Stejně tak máme právo započíst jistotu oproti vzniklým škodám, kdy většina nákladových položek je zveřejněna v Ceníku. V případě, že dojde k jakémukoliv znehodnocení Nemovitosti anebo majetku, uplatní strany tento Ceník pro ocenění položek v něm obsažených. Pokud bude zničena Nemovitost, anebo majetek v Nemovitosti či domě, a tato položka nebude obsažena v Ceníku,

anebo pokud oprava či výměna zničené či poškozené položky uvedené v Ceníku převyšuje hodnotu v něm uvedenou, necháme externě ocenit opravu nebo výměnu těchto položek a tuto hodnotu máme právo započíst oproti složené jistotě včetně nákladů spojených s vyřízením oprav. V případě, že hodnota znehodnocení majetku či jeho vybavení přesáhne hodnotu jistoty, máte povinnost takto vypočítanou částku nám uhradit po vyzvání do 5 pracovních dní. Za výzvu je považováno též její zaslání na Váš e-mail. Naše zadržovací právo tím není dotčeno. Lhůta 1 měsíc pro vyplacení jistoty začíná běžet od okamžiku splnění podmínek podle tohoto odstavce.

7.4.3. Jistota není úročena.

7.4.4. V případě zvyšování nájmu dle ustanovení 7.1.2. VPP Vás máme právo vyzvat k dorovnání výše jistoty tak, aby odpovídala sjednané výši jistoty ve vztahu k násobku nájemného, který byl sjednán ve formulářové části C podnájemní smlouvy.

7.5. Poplatek za správu

7.5.1 Zavazujete se hradit paušální poplatek za správu vymezený v Evidenčním listu. Tento poplatek zahrnuje naše služby spočívající v provozu zákaznické linky pro podnájemce ve všední dny od 7:00 do 18:00, zařízení a koordinaci řešení technických požadavků, zařízení přepisu energií, komunikaci s úřady, vystavování potřebných dokumentů v elektronické podobě, součinnosti při požadavcích státní správy vůči podnájemci, možnosti změny podnikatelských prostor v rámci portfolia za výhodnějších podmínek, kontrole plateb, jejich evidenci a jejich ručním dohledáváním, provádění vyúčtování apod.

8. Jaká jsou naše vzájemná práva a povinnosti?

8.1. Obsazenost Nemovitosti

8.1.1. Maximální obsazenost Nemovitosti je stanovena ve formulářové části B podnájemní smlouvy, přičemž se zavazujete k jejímu dodržování. Toto omezení zajišťuje, aby se v Nemovitosti nacházel v jeden okamžik pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti Nemovitosti a umožňuje obvyklé, pohodlné, bezpečné a hygienicky vyhovující podmínky, které jsou v souladu s protipožární ochranou.

8.1.2. Víte-li předem o své nepřítomnosti v Nemovitosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že Nemovitost bude po tuto dobu obtížně dostupná, oznámíte nám to včas. Současně označíte osobu, která po dobu Vaší nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Nemovitosti v případě, že toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud takovou osobu neoznačíte, jsme takovou osobou my. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností.

8.2. Užívání Nemovitosti

8.2.1. Máte povinnost užívat předmětnou Nemovitost včetně jejího zařízení řádně a v souladu s formulářovou částí a těmito VPP a respektovat práva a povinnosti bydlících obyvatel a sídlících společností ostatních prostorů v domě. Rovněž máte povinnost dodržovat domovní řád a obecně závazné vyhlášky obce, ve kterém se Nemovitost nachází, upravující zejména náležitosti občanského soužití.

8.2.2. Nemovitost smíte užívat jen ke stanovenému účelu a máte povinnost dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Současně máte povinnost se při užívání Nemovitosti zdržet všeho, čím by nad míru obvyklou docházelo k obtěžování dalších obyvatel domu nebo čím by docházelo k jejich ohrožování na zdraví či majetku.

8.2.3. Máte za povinnost zachovávat při užívání Nemovitosti maximální opatrnost, aby nedošlo k jejímu nadměrnému opotřebení (včetně vybavení), či poškození.

8.2.4. Kouření v Nemovitosti včetně balkónu, ve společných prostorech domu a na zahrádkách je zakázáno. Specifika dané Nemovitosti se řeší ve formě výjimky, která musí být písemně sjednaná. Porušení této podmínky je vnímáno jako zvlášť závažné porušení povinností. Případné náklady na zbavení Nemovitosti zápachu z kouře poneseš Vy, přičemž rozhodující pro posouzení, zda jde o nepřijatelný zápach po kouři, bude stanovisko vlastníka Nemovitosti (pronajímatele).

8.2.5. Na chodbu domu nesmíte umísťovat žádné věci (např. boty, botníky, deštníky). Na balkón či terasu nesmíte věšet žádné věci (např. truhlíky). Jakékoli venkovní úpravy ve smyslu reklamní plochy či jiného polepu musí být námi předem písemně schváleny.

8.2.6. Zavazujete se, že nebudete využívat Nemovitost k nepovoleným činnostem.

8.2.7. Prohlašujete, že znáte všechny technické a stavební specifika Nemovitosti, znáte účel, pro který byla Nemovitost kolaudována a všechny relevantní hygienické a jiné normy vztahující se k ní a k Vaší podnikatelské činnosti. Odpovídáte za to, jestli je prostor fyzicky či právně vhodný pro Vaši činnost podnikání, za to my neneseme žádnou odpovědnost. V případě, že budete potřebovat vyřízení povolení či souhlasů od relevantních státních či samosprávných orgánů, poskytneme Vám součinnost. Za soulad se všemi normami ale odpovídáte Vy a prohlašujete, že stav Nemovitosti a účel, ke kterému je možné ji užívat, znáte.

8.3. Úpravy Nemovitosti

8.3.1. Úpravu, přestavbu či jinou změnu Nemovitosti můžete provádět jen za předpokladu, že s tímto vyslovíme písemný souhlas. Jakékoliv zásahy do podlah, dlažby, obkladů, fasády či jakákoliv změna dispozice Nemovitosti nejsou povoleny.

8.3.2. Provedete-li stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu podnajaté Nemovitosti anebo mají za následek trvalé úspory energie, nemáte nárok na náhradu s tím spojených nákladů, pokud tyto nebyly předem písemně námi odsouhlaseny a pokud jsme se v dohodě o této úpravě nezavázali, že Vám je budeme po skončení podnájmu kompenzovat.

8.3.3. Dále máte povinnost strpět úpravu Nemovitosti, popřípadě její přestavbu nebo jinou změnu bez nároku na slevu na nájmem, pokud ji lze provést bez Vašeho většího nepohodlí, popřípadě pokud ji provádíme na příkaz orgánu veřejné moci, pokud ji provádí SVJ nebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.

8.3.4. S naším písemným předcházejícím souhlasem můžete Nemovitost opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení podnájmu máte povinnost uvést Nemovitost do původního stavu.

8.4. Údržba a opravy

8.4.1. Běžnou údržbu Nemovitosti, kdy náklady na tuto údržbu nepřesáhnou částku 300 Kč/m² podlahové plochy Nemovitosti ročně, provádíte samostatně, kontinuálně a na svůj účet, přičemž k provádění běžné údržby není zapotřebí našeho souhlasu.

8.4.2. Dohodli jsme se na aplikaci nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kdy toto nařízení se použije i pro případ prostoru k podnikání. Máte povinnost toto nařízení vlády akceptovat a řídit se podle něj. V případě, že po dobu trvání smluvního vztahu nebudete provádět běžnou údržbu a drobné opravy a vznikne tím škoda na Nemovitosti anebo jejím vybavení, máte povinnost tuto škodu uhradit.

8.4.3. Zjistíte-li v Nemovitosti poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámíte nám to ihned. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užití, nám oznámíte bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří dnů od jejího zjištění. Zároveň učiníte podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Máte právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které odpovídáte. Oznámení dle tohoto odstavce musí být učiněno prostřednictvím e-mailu, v případě bezprostředního rizika vzniku škody telefonicky a následně potvrzeno e-mailem.

8.4.4. Dále máte povinnost bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození způsobené Vámi v předmětné Nemovitosti, na jejím zařízení a vybavení. Nestane-li se tak, máme právo poté, co Vás dopředu upozorníme, závady a poškození odstranit a požadovat od Vás náhradu. Tím není dotčeno naše právo na ukončení podnájemního vztahu z tohoto důvodu dle dalších ustanovení VPP.

8.4.5. Za drobné opravy se považují mimo jiné tyto opravy a výměny:

- a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Nemovitost,
- e. výměna silikonu a těsnění na WC, v koupelně a kuchyni,
- f. výměna tlakových vodovodních trubek pod dřezem a umyvadlem,

- g. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- h. opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

8.4.6. Za drobné opravy se dále považují zejména opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených. Do běžné údržby patří též výměna tlakových vodovodních hadic, pakliže už je na nich vidět rez, oxidace či porušení úpletu. Podnájemce je povinen tlakovou hadici pravidelně kontrolovat a vyměňovat.

8.4.7. V případě, kdy Vy nebo Vámi pověřená osoba způsobíte škodu na domu z důvodu stěhovacích prací, máte povinnost tyto škody do 48 hodin odstranit. V případě, že se tak nestane, jsme oprávněni tyto škody odstranit na vlastní náklad a tento náklad máte povinnost nám uhradit do 7 dní od předložení výúčtování. Pro vyčíslení prací se vždy používá Ceník v jeho aktuální verzi dostupné na adrese <https://garantovanynejem.cz/rozcestnik-pro-podnajemniky>, přičemž průměrné meziroční zvýšení u položek v Ceníku může dosahovat výše maximálně 20 %.

8.4.8. Dále se zavazujete, že v případě, kdy je Nemovitost vybavena technickými zařízeními a domácími spotřebiči, budete provádět jejich pravidelnou údržbu a čištění a zacházet s nimi pouze v souladu s návody a technickými zprávami, se kterými se před/při předání Nemovitosti řádně seznámíte. V opačném případě se vystavujete riziku povinnosti náhrady škody v náš prospěch, způsobené nedodržením řádného postupu.

8.4.9. Jakékoli opravy elektrických rozvodných zařízení, s výjimkou výměny žárovek či zářivek, smí provádět jen profesionální technik v příslušném oboru. Opravy a výměny součástí rozvodu plynu smí rovněž provádět jen profesionální technik v příslušném oboru. Tam, kde to vyžadují právní předpisy, musí být provedeny při opravě i příslušné revize.

8.4.10. V případě, že je v Nemovitosti zařízení vyžadující pravidelné revize a pravidelnou údržbu, zajišťujeme tyto revize namísto Vás my. Vy tak nemáte žádnou starost se zařizováním a pouze nám hradíte náklady takových revizí, jak je vymezeno v čl. 7.3.5.1. VPP. Zavazujete se udržovat toto zařízení ve funkčním a provozuschopném stavu. Současně berete na vědomí, že takové zařízení podléhá pravidelné kontrole jedenkrát ročně a pravidelné revizi jedenkrát za tři roky, není-li stanoveno jinak. Zařízení, vyžadující pravidelnou revizi a údržbu, jsou vymezena ve formulářové části B podnájemní smlouvy a rovněž v Předávacím protokolu. Při revizích máte povinnost poskytnout řádnou součinnost.

8.4.11. Berete na vědomí, že pokud je v Nemovitosti nainstalován požární hlásič, musí být funkční a mít nabitě baterie. Za toto také odpovídáte.

8.4.12. V případě, že před skončením doby životnosti některého spotřebiče, kterým je Nemovitost vybavena, bude třeba takový spotřebič vyměnit, zaplatíte takový spotřebič, pokud došlo k jeho poškození Vámi, např. nešetrným zacházením, nevhodným použitím, úmyslně nebo nedbalostí.

8.5. Udržování pořádku v Nemovitosti

8.5.1. Na svůj náklad zajišťujete řádný úklid Nemovitosti. Zejména máte povinnost chránit tuto Nemovitost i celý dům před znečištěním, především chemikáliemi, ropnými produkty, radioaktivními látkami, domovním odpadem, či jinými látkami, které snižují hodnotu Nemovitosti, resp. domu nebo jinak jej poškozují. V případě, že nad míru obvyklou znečistíte společné prostory nebo přiléhající venkovní plochy, máte povinnost zajistit jejich bezodkladné vyčištění a to tak, aby zde zejména nemohlo dojít k úrazu ostatních obyvatel domu nebo chodců.

8.5.2. Dále máte za povinnost na svůj náklad provádět dostatečnou dezinfekci, dezinfekci a deratizaci Nemovitosti, jakož i činit jiná opatření, aby bylo zabráněno zamoření domu choroboplodnými zárodky, jakýmkoli hmyzem, či jinými živočichy.

8.5.3. Zavazujete se Nemovitost dostatečně často a řádně větrat tak, aby se předcházelo vzniku vlhkosti a plísní v Nemovitosti.

8.6. Ostatní práva a povinnosti

8.6.1. V případě, že z důvodů, které nejsou na Vaší straně, dojde k zastavení dodávek některé energie nebo služby na dobu delší než nepřetržitě 48 hodin, bude výše nájemného snížena takto:

- a. teplo – v období od 1. 5. do 31. 10. bez následku, ledaže by průměrná denní teplota klesla pod 5 °C, v ostatním období o 0,5 % z výše nájemného za každý více než půlden trvání takového výpadku tepla;
- b. teplá užitková voda – v období od 1. 5. do 31. 10. bez následku, ledaže by průměrná denní teplota klesla pod 5 °C, v ostatním období o 0,5 % z výše nájemného za každý více než půlden trvání takového výpadku teplé užitkové vody;
- c. pitná voda – o 0,5 % z výše nájemného za každý více než půlden trvání takového výpadku pitné vody.

8.6.2. V případě zastavení dodávek některé energie nebo služby na dobu kratší než nepřetržitě 48 hodin se sleva podle předcházejícího ustanovení neposkytuje.

8.6.3. Berete na vědomí, že nemáte právo Nemovitost dále podnajímt. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností.

8.6.4. My nebo námi pověřená osoba máme právo vstupovat do Nemovitosti za účelem její prohlídky za Vaší přítomnosti, nestanoví-li VPP jinak. O této prohlídce máme povinnost Vás předem informovat. Rozsah prohlídek bude nejméně jedenkrát ročně. Dále se z naší strany uskuteční minimálně jedna další prohlídka Nemovitosti, a to v rámci prvních 4 měsíců ode dne předání Nemovitosti. Máte ovšem za povinnost pustit nás na prohlídku Nemovitosti i nad rámec prohlídek výše uvedených. U prohlídky budou z naší strany pořízeny fotografie a videodokumentace interiéru Nemovitosti, s čímž dopředu souhlasíte.

8.6.5. Musíte se zdržet zanechávání jakýchkoliv movitých věcí na chodbách a ve společných prostorech domu a zavěšování jakýchkoliv movitých věcí na zábradlí lodžii nebo teras. V případě porušení tohoto ustanovení máte povinnost uhradit nám škodu (odpovídající například uložení pokuty ze strany orgánů veřejné moci v důsledku porušení požárně-bezpečnostních předpisů), která by takovým jednáním vznikla, a to za každý takový případ.

8.6.6. Nesmíte přechovávat v Nemovitosti jakékoli nebezpečné předměty, zejména výbušniny, snadno zápalné, prudce jedovaté nebo zapáchající látky, či jiné věci, jež by mohly poškodit majetek nebo zdraví osob. Stejně tak nesmíte v Nemovitosti uchovávat jakékoli věci, které nemáte oprávnění držet podle právních předpisů, jako jsou např. ilegálně držené zbraně, omamné látky a podobně. Rovněž nesmíte v Nemovitosti přechovávat jakékoli věci, které by se mohly negativně dotknout rasového, etnického, náboženského, či podobného cítění osob.

8.6.7. Zavazujete se, že nejpozději do 14 dní od ukončení podnájemní smlouvy ohlásíte v příslušné evidenci změnu místa sídla společnosti/podnikání z adresy Nemovitosti a zajistíte, aby tak učinily i osoby, které s Vámi v Nemovitosti provozovaly činnost. Pro případ, že tento svůj závazek nesplníte řádně a včas, máte za povinnost zaplatit náklady spojené s odhlášením výše uvedených stavů dle Ceníku.

8.6.8. Pokud jste v době uzavření podnájemní smlouvy neměli bankovní účet v České republice, máte povinnost tento účet nejpozději do měsíce od jejího uzavření zřídit a v písemné podobě nám nahlásit jeho číslo a prokázat nám, že tento účet skutečně patří vám (např. oficiálním bankovním dokumentem, z něhož bude patrné, že účet je zřízený na vás).

9. Je možné ukončit podnájemní smlouvu předčasně?

9.1. Ukončení podnájemní smlouvy je možné dohodou smluvních stran anebo jednostrannou výpovědí ze zákonných důvodů. Jednostranná výpověď podnájemní smlouvy se vyžaduje formou doporučeného dopisu na adresu Nemovitosti v případě výpovědi z naší strany, případně na adresu uvedenou ve formulářové části A podnájemní smlouvy v případě výpovědi z Vaší strany, nebo e-mailem na e-mailovou adresu uvedenou ve formulářové části A podnájemní smlouvy. Výpovědní doba je čtyřměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. V pochybnostech o doručení se má za to, že je zpráva doručena odesláním e-mailu, či doporučeného dopisu. Kopie tohoto e-mailu pak slouží coby důkaz odeslání. Současně jsme se výslovně dohodli, že v případě, že konec výpovědní doby připadá na 31. 12. daného roku, tak v takovém případě se výpovědní doba prodlužuje o jeden měsíc. V takovém případě pak smluvní vztah skončí vždy až k 31. 1. následujícího roku.

9.2. Současně máme oprávnění vypovědět podnájem bez výpovědní doby z důvodu zvlášť závažného porušení povinnosti, kterým se rozumí zejména:

- a. nezaplatíte-li Nájemné či Inkaso za dobu alespoň 14 dní,
- b. poškodíte-li Nemovitost závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c. způsobujete-li jinak závažné škody nebo obtíže nám nebo osobám, které v domě, kde se Nemovitost nachází, bydlí či provozují podnikatelskou činnost,
- d. užíváte-li Nemovitost v rozporu s podnájemní smlouvou a VPP či pro jiný účel,
- e. provedete-li rozsáhlé či zásadní úpravy Nemovitosti bez našeho souhlasu,
- f. v Nemovitosti je překračován maximální počet osob dle formulářové části B podnájemní smlouvy,
- g. dopouštíte-li se dlouhodobého nebo opakovaného porušování povinnosti, případně porušujete-li více povinností současně,
- h. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení podnájmu
 - a. z jiných důvodů, které VPP či formulářová část podnájemní smlouvy označují za zvlášť závažné porušení povinností.

V tomto případě podnájem končí dnem, kdy je Vám výpověď doručena.

9.3. V případě neuskutečněné návaznosti dalšího podnájemce na Nemovitost zaviněné Vámi máte povinnost uhradit nám ušlý nájem (tj. náhrada škody a ušlý zisk) za každý započatý den, kdy Nemovitost nebude podnájmut. Zejména se jedná o případy, ne však výlučně, kdy:

- a. Podnájem je okamžitě ukončen a Nemovitost převzata z důvodu zvlášť závažného porušení povinností z Vaší strany,
- b. Nevyklidíte Nemovitost včas a původně sjednaný nový podnájemce proto ztratil o podnájem Nemovitosti zájem,
- c. Vráťte nám Nemovitost v takovém stavu, že je nezbytné provést v Nemovitosti takový úklid či opravy, kvůli kterým nebude možné předat Nemovitost novému podnájemci řádně a včas.

V tomto smyslu máme právo započíst tuto škodu a ušlý zisk oproti složené jistotě a máme právo vůči Vám na smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného splatnou do 5 dnů od jejího uplatnění. V případě, kdy je ušlý nájem menší než již Vámi uhrazené nájemné, rozdíl Vám vrátíme společně s vyúčtováním jistoty.

9.4. Náhrada za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 občanského zákoníku se vylučuje.

10. Závěrečná ujednání

10.1. Nemovitost Vám bude předána k užívání v řádném stavu, tedy znovu vymalována bílou barvou a uklizena. V případě, že se tak nestane, můžeme ji buď do tohoto stavu uvést do 3 dnů od předání, anebo Vám poskytnout náhradu dle Ceníku za výmalbu a úklid (u prostoru k podnikání je výpočet stanoven na základě m^2 a nabídek třetích stran). Možnost volby je na nás. Převzetím náhrady se Nemovitost považuje za čerstvě bíle vymalovanou a uklizenou. Uzavřením podnájemní smlouvy společně souhlasíme, že nevymalovaná nebo neuklizená Nemovitost není důvodem pro nepřevzetí Nemovitosti ze strany Podnájemce.

10.2. Podnájemní smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden je určen pro Vás, jeden pro nás a jeden pro VITOM a.s. VPP jsou přílohou každého stejnopisu.

10.3. V případě ukončení podnájemní smlouvy z důvodu ukončení naší činnosti nebo z důvodů na naší straně, bude oprávněn práva a povinnosti z podnájemní smlouvy převzít postoupením jiný subjekt certifikovaný a obchodující pod značkou GarantovanyNajem.cz či značkou obdobnou (dále také jen "Postupník"), a to na základě našeho oznámení stranám podnájemní smlouvy, bez dalšího a s přiložením souhlasu Postupníka. S tímto případným postoupením podnájemní smlouvy na třetí osobu výslovně souhlasíte. Náš nástupce se zavazuje dodržovat podmínky podnájemního vztahu stanovené podnájemní smlouvou a VPP.

10.4. Společně výslovně prohlašujeme, že jsme si podnájemní smlouvu včetně jejích příloh, zejména těchto VPP před podpisem řádně přečetli, že s jejím obsahem souhlasíme a že smluvní vztah uzavíráme po vzájemném projednání, podle naší svobodné a pravé vůle, vážně, srozumitelně a určitě, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran. Na důkaz toho připojujeme své vlastnoruční podpisy k podnájemní smlouvě i VPP.

10.5. Veškeré spory vzniklé z podnájemního vztahu založeného podnájemní smlouvou budou řešeny před místně příslušnými soudy České republiky.

10.6. Veškerá oznámení učiněna na základě podnájemní smlouvy či VPP budou, není-li uvedeno jinak, učiněna písemnou formou a doručena na adresy stran, uvedené ve formulářové části A podnájemní smlouvy, a to

- a. datovou schránkou nebo
- b. doporučeným dopisem nebo
- c. kurýrem s doručovacími poplatky uhrazenými předem nebo
- d. osobně oproti písemnému potvrzení o převzetí nebo
- e. e-mailem.

Dohodli jsme se, že účinky jejich doručení nastanou okamžikem přijetí nebo odmítnutí přijetí stranou, které jsou zaslány nebo dnem jejich uložení na poště nebo dnem, kdy se zásilka vrátí druhé straně jako nedoručená, nebo dnem odeslání emailu, podle toho, která z těchto skutečností nastane jako první.

10.7. Pro vzájemnou komunikaci jsme se dohodli používat výhradně e-maily a adresy uvedené ve formulářové části A podnájemní smlouvy. O změně svých kontaktních údajů máte povinnost nás neprodleně písemně (e-mailem) informovat.

10.8. Rozsah práva užívat Nemovitost je stanoven podnájemní smlouvou a VPP. Ve věcech těmito neupravených se vztah mezi stranami řídí občanským zákoníkem, a to zejména ustanovením § 2215 an. občanského zákoníku, a dalšími obecně závaznými předpisy. Případná neplatnost některého z ustanovení podnájemní smlouvy či VPP nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.

10.9. Berete na vědomí, že veškeré schůzky s námi budou probíhat ve všední dny (mimo případy, kdy předání anebo převzetí Nemovitosti dle podnájemní smlouvy případně na víkend) v období od 8:00 - 17:00. V případě, kdy Vám takový čas nevyhovuje, můžete se s námi domluvit na schůzce mimo tuto dobu, která je zpoplatněna. Cena za takovou schůzku je uvedena v Ceníku.

10.10. Smluvní pokuty stanovené těmito VPP nejsou paušalizací náhrady škody. Pokud má strana právo na náhradu škody v případě porušení povinnosti, které zároveň zakládá právo na smluvní pokutu, stojí právo na náhradu škody a na smluvní pokutu vedle sebe.

10.11. Pokud jsou VPP přeloženy do cizích jazyků, je rozhodný jazyk český.

10.12. VPP nabývají účinnosti dnem 1.1.2026.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Nájemce
Viktor Garantňák

Podnájemce
Radovan Podnájemce