

Všeobecné podmínky podnájmu verze 1.0.2 (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. Bydlení
 - 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 byt vymezený ve formulářové části B podnájemní smlouvy, a to za podmínek vymezených v tomto formuláři a v těchto všeobecných podmínkách podnájmu. Spolu s Vámi mohou Nemovitost užívat pouze osoby, které budou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou podnájemní smlouvy (dále jen „Evidenční list“) a který může být měněn za níže vymezených podmínek.

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, 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 víme, že bydlení je velice citlivá záležitost a 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, vyjádřete 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 bydlení 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 podnájmu, prodlužuje se podnájemní smlouva automaticky vždy o další stejné období, na které byla doba podnájmu sjednána, nejdéle však vždy na dobu jednoho roku. Pokud dojde k automatickému prodloužení trvání podnájmu 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 podnájmu. 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 tří měsíců před skončením podnájmu 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 podnájmu 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 podnájmu, a to 3 dny před skončením doby podnájmu 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 Váš 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 bytě. Nemovitost nám předáte 3 dny před skončením podnájmu, 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 měničů 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 prodlení a rovněž odpovídáte za škodu, která nám v souvislosti s tímto prodlením 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 prodlení s uvolněním Nemovitosti trvající do 5 dní. Za každý další den prodlení 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 bytových jednotek 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 statistiku průměrných cen nájmu bytových jednotek 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, nejméně však ve výši 300 Kč za každou písemnou upomínku námi vystavenou či zaslanou e-mailem.

7.2. Pojištění

7.2.1. Prostřednictvím nás si sjednáte pojištění domácnosti, odpovědnosti a havarijních služeb podnájemce (dále jen „Pojištění“), a to do výše limitu uvedeného na webových stránkách <https://www.vasdomaci.cz>. Zavazujete se hradit nám náklady spojené se zřízením Pojištění specifikované v Evidenčním listu a další náklady s Pojištěním spojené, a to ve výši specifikované v Evidenčním listu. Dopojštění nad rozsah námi pro Vás sjednaného Pojištění si můžete sjednat sami.

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 podnájmní 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. Dohodli 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 nám hradit poplatky za svoz komunálního odpadu v případě, že zákonné předpisy (zejm. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů) a obecně závazné vyhlášky příslušné obce tuto povinnost upravují pro vlastníka Nemovitosti. Pokud obec, ve které se Nemovitost nachází, má stanovený tzv. poplatek za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci, máme povinnost od vás poplatek vybrat a zaplatit, bez ohledu na to, jestli máte či nemáte v Nemovitosti trvalý pobyt, protože jste fyzickou osobou, která má v nemovité věci bydliště. Pokud má obec zakotvený poplatek za obecní systém odpadového hospodářství, máte v případě toho, že se k pobytu v obci přihlásíte (např. do Nemovitosti si přesunete trvalý pobyt) povinnost platit poplatek sami. Pokud tomu tak není, bude Vám poplatek vyúčtován námi. Povinnost platit poplatek nám máte vždy, pokud nám neprokážete, že máte evidovaný trvalý či přechodný pobyt na adrese Nemovitosti, přičemž k prokázání této skutečnosti máte povinnost předložit nám potvrzení od příslušného orgánu obce či od jiného relevantního orgánu. Poplatek (respektive jeho splátka) je námi účtován Vám v měsíčních paušálních či zálohových splátkách (dle úpravy příslušné obce) společně s nájemným. Pokud Vy či bytový dům kolektivně vyprodukujete neobvykle velké množství odpadu, nebo odpad, který není běžným domovním odpadem, budou Vám náklady na svoz nebo likvidaci tohoto specifického nebo nadměrného množství odpadu vyúčtovány k úhradě a máte povinnost náklady spojené s tímto specifickým nebo nadměrným odpadem uhradit.

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.

7.3.4.2. Pokud by z Vaší strany k poskytnutí součinnosti k výše uvedenému postupu nedošlo, uzavřeme příslušné smlouvy na naše jméno a náš účet my. V takovém případě ovšem výslovně souhlasíte a berete na vědomí, že tyto smlouvy budou uzavřeny v jiném tarifu, neboť pro nás jako podnikatele platí tarif pro podnikatele s vyšší sazbou, a tedy i vyšší cenou za příslušné energie. Současně též souhlasíte a berete na vědomí, že v takovém případě Vám budou účtovány i administrativní náklady s tímto spojené, uvedené v Ceníku.

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 požívání 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 nemusíte 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 veden trvalý pobyt, 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 dnů. 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 je úročena ve výši 2 % ročně.

7.4.4. V případě zvyšování nájmu dle ustanovení 7.1.2. VPP Vás máme právo vyzvat k dorovnání výše kauce tak, aby odpovídala sjednané výši kauce 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 19:00, zařízení a koordinaci práce „hodinového VITOM manžela“ pro řešení technických požadavků, zařízení a správě pojištění (odpovědnosti a domácnosti), zařízení přepisu energií, komunikaci s cizineckou policií, komunikaci s úřady (trvalé pobyty apod.), vystavování potřebných dokumentů k pobytu v elektronické podobě, součinnosti při požadavcích státní správy vůči podnájemci, možnosti stěhování se z bytu do bytu 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. Bydlení

8.1.1. V Nemovitosti smí bydlet maximálně počet osob stanovený ve formulářové části B podnájemní smlouvy, k čemuž se zavazujete. Toto omezení zajišťuje, aby v Nemovitosti žil pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti Nemovitosti a umožňuje obvyklé, pohodlné a hygienicky vyhovující životní podmínky.

8.1.2. Současně máte povinnost písemně a bez zbytečného odkladu nás informovat o změně počtu v Nemovitosti žijících osob. Jestliže tuto povinnost nesplníte, máte povinnost zaplatit nám smluvní pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý den prodlení. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností.

8.1.3. Vyhrazujeme si právo souhlasu s přijetím nového člena do Nemovitosti. Náš souhlas s přijetím nového člena Vám bude udělen v písemné formě. Udělení souhlasu můžeme podmínit zvýšením nájemného, a to až o 20 %. V případě, kdy zvýšíte počet členů v domácnosti bez našeho souhlasu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností. Toto ustanovení se však nevztahuje na osoby Vám blízké.

8.1.4. 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.

8.1.5. Dále máte povinnost nás v písemné formě předem informovat o tom, že hodláte chovat v Nemovitosti zvíře. Chov zvířete v Nemovitosti přitom není možný, vylučuje-li ho domovní řád. V případě, kdy začnete v Nemovitosti chovat zvíře bez předchozího písemného oznámení nám, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností. Nájemce má v případě chování zvířete podnájemcem právo požadovat navýšení jistoty na dvojnásobek měsíčního nájemného.

8.2. Užívání Nemovitosti

8.2.1. Máte povinnost užívat předmětnou Nemovitost včetně jejího zařízení řádně a v souladu s 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, ať už Vámi, osobami s Vámi bydlícími, Vašimi návštěvníky nebo Vaším zvířetem.

8.2.4. Kouření v Nemovitosti včetně balkónu a ve společných prostorech domu je zakázáno. Porušení této podmínky je vnímáno jako zvlášť závažné porušení povinností. Případné náklady na zbavení Nemovitosti zápachu z kouře ponese 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).

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

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 podnájaté 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 podnájemní kompenzovat.

8.3.3. Dále máte povinnost strpět úpravu Nemovitosti, popřípadě její přestavbu nebo jinou změnu bez nároku na slevu na nájemném, 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.

8.4. Údržba a opravy

8.4.1. Běžnou údržbu Nemovitosti, kdy náklady na tuto údržbu nepřesáhnou částku 150 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 Nemovitosti, kdy toto nařízení se použije i pro případ nebytového prostoru. 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 bydlení, 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, pečících 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 plyná 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 vyúčtování. Pro vyčíslení prací se vždy používá Ceník v jeho aktuální verzi dostupné na adrese <https://www.vitom.cz/vas-domaci-rozcestnik>, 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 podnajíout. 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 obyvatel změnu místa trvalého pobytu/sídla společnosti z adresy Nemovitosti a zajistíte, aby tak učinily i osoby, které s Vámi v Nemovitosti bydlely/provozovaly činnost, včetně odhlášení trvalého pobytu u fyzických osob anebo odhlášení sídla společnosti u právnických osob. 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 podnájemce 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 tříměsíční 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 povinností, 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,
- d. užíváte-li Nemovitost v rozporu s podnájemní smlouvou a VPP,
- e. provedete-li rozsáhlé či zásadní úpravy Nemovitosti bez našeho souhlasu,
- f. v Nemovitosti žije více osob, než je maximální počet osob dle formulářové části B podnájemní smlouvy,
- g. dopouštíte-li se dlouhodobého nebo opakovaného porušování povinností, případně porušujete-li více povinností současně,
- h. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení podnájemce
- 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 neuskutečnění návaznosti dalšího podnájemce na Nemovitost zaviněné Vámi máte povinnost uhradit nám ušlý nájem (tj. náhrada škody a ušlý zisk) za každý započatý den, kdy byt nebude podnajímat. 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. Nevykldíte 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.

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 nebytových prostor je výpočet stanoven na základě m² 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 důvodu 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. Vy máte však rovněž právo na mimosoudní řešení sporu. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, máte oprávnění podat k České obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na webových stránkách www.coi.cz.

10.6. Veškerá oznámení učiněná 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 § 2274 an., 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

