

VZOR REZERVAČNÍ SMLOUVY K PRONÁJMU - NEPLAŤTE

Tento dokument slouží pouze jako veřejná ukázka. Kromě identifikačních a kontaktních údajů společnosti This is DREEM s.r.o. jsou údaje osob, podepisujících zástupců, nemovitosti, termíny a částky fiktivní. Uvedené účty jsou záměrně neplatné. Vzor není určen k podpisu ani k platbě.



Rezervační smlouva k pronájmu nemovitosti

Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1

Tuto smlouvu jsme napsali tak, aby bylo jasné, jak dlouho Nemovitost rezervujeme, za jakých podmínek bude nájem sjednán a co se stane s provizí. Právní význam má celý text smlouvy, nejen tento úvod.

Než začnete číst

Proč smlouvu podepisujeme?

Pronajímatel rezervuje Nemovitost pro vybraného Zájemce. DREEM koordinuje dohodnuté podmínky, přípravu nájemní smlouvy a její podpis. Když níže píšeme „Vy“, myslíme tím Zájemce; když píšeme „my“, myslíme tím DREEM.

Podmínky nájmu najdete v článku 3, dobu a pravidla rezervace v článku 4 a výši provize, DPH a splatnost v článku 5.

Tato smlouva sama nezakládá právo se do Nemovitosti nastěhovat.

1. Kdo smlouvu uzavírá

Pronajímatel

Jméno / obchodní firma: Anna Vzorová

Datum narození: 2. 1. 1980

Adresa: Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1

E-mail pro doručování: anna.vzorova@example.invalid

Nájemce

Jméno / obchodní firma: Petr Vzorový

Datum narození: 4. 3. 1985

Adresa: Ukázková 67/8, 110 00 Praha 1

E-mail pro doručování: petr.vzorovy@example.invalid

My - Zprostředkovatel

Obchodní firma: This is DREEM s.r.o.

IČO: 08898723

Sídlo: Na usedlosti 1837/10, 147 00 Praha 4

Zápis v obchodním rejstříku: u Městského soudu v Praze

Zastoupená: Jan Ukázkový (fiktivní zástupce)

E-mail: hello@dreem.cz

Telefon: +420 602 520 150

DREEM zprostředkovává pronájem pro Pronajímatele na základě výhradní smlouvy.

2. Jakou Nemovitost rezervujeme

Nemovitost: Bytová jednotka č. 123/45, LV 1234, k. ú. Vzorové Město, obec Vzorov (fiktivní údaje).

Příslušenství: Sklep č. 12

Pronajímatel potvrzuje své oprávnění Nemovitost pronajmout a souhlasí s Vámi jako vybraným nájemcem za podmínek této smlouvy. Přesný rozsah užívání příslušenství, vybavení a známé vady obsahuje přiložený návrh nájemní smlouvy a jeho přílohy.

3. Na jakých podmínkách nájmu jsme se dohodli

Nájemné za měsíc: 20 000 Kč, bez služeb a energií

Zálohy na služby za měsíc: 3 000 Kč

Celkem měsíčně pronajímateli: 23 000 Kč

Energie: Elektřina, převod na nájemce

Jistota: 40 000 Kč

Doba nájmu: od 1. 10. 2026 do 30. 9. 2027

Předpokládané předání: 1. 10. 2026

Přílohou č. 1 je návrh nájemní smlouvy, se kterým se seznámily všechny strany a souhlasí s jeho podmínkami. Podstatnou změnu, například jiné nájemné, jiného nájemce nebo jiný rozsah užívání, musí všechny dotčené strany znovu písemně schválit.

4. Co během rezervace zajistíme

Rezervace začíná uzavřením této smlouvy a končí nejpozději 30. září 2026 v 18:00 pražského času. Dříve může skončit uzavřením nájmu, písemnou dohodou nebo jiným zákonným způsobem. Pronajímatel po dobu platné rezervace Nemovitost nepronajme jiné osobě a poskytne součinnost k podpisu dohodnutého nájmu.

My Vám zpřístupníme úplný návrh nájemní smlouvy a podklady, předáme potvrzení Pronajímatele a zkoordinujeme podpis i přípravu předání. Vy nám poskytnete potřebnou součinnost a včas sdělíte připomínky nebo okolnosti, které uzavření nájmu brání.

Prodloužení rezervace vyžaduje písemnou dohodu. Samotné jednání o prodloužení dobu rezervace neprodlužuje.

5. Jediná provize placená zájemcem

Za naše zprostředkování hradíte jedinou provizi. Jejím základem je jeden sjednaný měsíční nájem bez služeb, energií a jistoty. Pronajímatel tuto provizi neplatí.

Celková provize k úhradě: 20 000 Kč

Nejsme plátcí DPH, proto k provizi DPH nepřipočítáváme.

Kdy nám vzniká nárok a kdy se platí?

Nárok na provizi nám vzniká po uzavření této smlouvy a obstarání konkrétní příležitosti uzavřít nájem podle sjednaných podmínek. Musí být splněny současně tyto podmínky:

- Pronajímatel je oprávněn Nemovitost pronajmout a prokazatelně Vás přijal jako nájemce,
- Pronajímatel potvrdil všechny sjednané podmínky a je připraven podle nich nájem uzavřít,
- obdrželi jste úplný odsouhlasený návrh nájemní smlouvy a jejích příloh,
- neexistuje známá překážka, která by uzavření takového nájmu znemožňovala.

Zvláštní upozornění na dřívější splatnost: Splatnost provize není vázána na uzavření nájemní smlouvy. Za výše uvedených podmínek nám provizi hradíte již za obstarání konkrétní příležitosti k nájmu, i když nájemní smlouva ještě podepsaná není. Nejde o zálohu na budoucí provizi. Tím nejsou omezena Vaše práva podle článků 6 a 7.

Provize je splatná do 3 pracovních dnů od vzniku nároku na provizi podle článku 5. Účet DREEMu pro provizi: **0000000000/0000 - VZOR, NEPLAŤTE**. Platební identifikaci obdržíte spolu s dokladem.

Provize není nájemné, jistota ani úschova pro Pronajímatele. Na dokladu zohledníme již přijatou platbu; uhrazenou provizi znovu neplatíte. Podpis smlouvy sám nepotvrzuje, že peníze dorazily.

6. Co se stane, když nájem nevznikne

Pokud Pronajímatel ustoupí od potvrzených podmínek, Nemovitost nelze za těchto podmínek pronajmout nebo jsme sjednanou příležitost řádně neobstarali, vrátíme Vám přijatou provizi v plné výši do 5 pracovních dnů od zjištění této skutečnosti.

Pokud se rozhodnete nájem neuzavřít z jiného důvodu, posoudíme, zda nám podle článku 5 nárok vznikl a zda Vám svédčí právo na vrácení, zejména právo spotřebitele na odstoupení. Výsledek Vám písemně vysvětlíme.

Tato smlouva Vám v části o zprostředkování neukládá povinnost uzavřít nájemní smlouvu. Za její nepodepsání nesjednáváme smluvní pokutu ani automatické propadnutí peněz. Zákonná práva všech stran zůstávají zachována.

7. Když službu objednáváte jako spotřebitel

Právo spotřebitele na odstoupení, příslušné lhůty, dřívější zahájení služby a vypořádání plateb upravuje příloha č. 2. Obsahuje také formulář pro odstoupení a informace o řešení sporů.

8. Jak spolu budeme komunikovat a smlouvu podepíšeme

Používáme kontakty uvedené v článku 1. Změny podmínek potvrdíme písemně. Po podpisu obdrží každá strana kopii celé smlouvy včetně příloh.

Tato smlouva se řídí právem České republiky, zejména občanským zákoníkem a zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování. Nedílnou součástí jsou příloha č. 1 s návrhem nájemní smlouvy a příloha č. 2 s poučením spotřebitele.

Podpisy

Za Zprostředkovatele: Jan Ukázkový (fiktivní zástupce)

V _____ dne _____

.....

Za Pronajímatele: Anna Vzorová

V _____ dne _____

.....

Za Nájemce: Petr Vzorový

- ☐ Žádám, aby DREEM začal poskytovat zprostředkovatelskou službu ihned po uzavření smlouvy, před koncem příslušné lhůty pro odstoupení. Seznámil/a jsem se s přiloženým poučením.

V _____ dne _____

.....

Příloha č. 1 - Návrh nájemní smlouvy

Návrh k rezervaci. Nájemní smlouvu strany uzavřou samostatně.

Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1

Tato smlouva popisuje, jaké bydlení si pronajímáte, kolik a komu platíte a jaká pravidla platí během nájmu i při jeho skončení. Právní význam má celý text smlouvy, nejen tento úvod.

Když v této smlouvě píšeme „Vy“, myslíme tím Nájemce nebo všechny Nájemce. Vlastníka, který Vám Nemovitost přenechává k bydlení, označujeme jako Pronajímatele.

Než začnete číst

Předmět nájmu najdete v článku 2, dobu nájmu a předání v článku 3 a přehled plateb v článku 4. Vyúčtování služeb upravuje článek 5 a vrácení jistoty článek 6.

1. Kdo smlouvu uzavírá

Pronajímatel

Jméno / obchodní firma: Anna Vzorová

Datum narození: 2. 1. 1980

Adresa: Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1

E-mail pro doručování: anna.vzorova@example.invalid

Nájemce

Jméno / obchodní firma: Petr Vzorový

Datum narození: 4. 3. 1985

Adresa: Ukázková 67/8, 110 00 Praha 1

E-mail pro doručování: petr.vzorovy@example.invalid

Pronajímatel Vám přenechává Nemovitost k zajištění bytových potřeb a Vy se zavazujete hradit nájemné a sjednané služby. Osoby, které s Vámi budou bydlet, se nestávají nájemci jen tím, že jsou uvedeny v přehledu domácnosti.

DREEM pomohl smlouvu zprostředkovat; není její smluvní stranou a tuto smlouvu za sebe nepodepisuje.

2. Co si pronajímáte

Nemovitost: Bytová jednotka č. 123/45, LV 1234, k. ú. Vzorové Město, obec Vzorov (fiktivní údaje).

Příslušenství: Sklep č. 12

Přesný rozsah užívání příslušenství obsahuje příloha č. 1. Vybavení a známé vady jsou uvedeny v příloze č. 2. Pronajímatel potvrzuje, že je oprávněn Vám takto vymezenou Nemovitost přenechat k nájmu.

3. Odkdy nájem trvá a jak proběhne předání

Nájem se sjednává od 1. 10. 2026 do 30. 9. 2027. Pronajímatel Vám předá Nemovitost 1. 10. 2026 ve stavu způsobilém k dohodnutému bydlení.

Při předání společně sepišete protokol se stavem Nemovitosti, vybavením, zjištěnými vadami, počtem klíčů a karet a odečty konkrétních měřidel. Protokol podepíšete oba. Podpis nájemní smlouvy sám nepotvrzuje předání ani přijetí jakékoli platby.

Chcete-li v nájmu pokračovat, dohodnete se písemně na prodloužení. Strany vylučují obnovení nájmu pouhým pokračováním v užívání podle § 2285 občanského zákoníku.

4. Kolik a kam platíte

Nájemné za měsíc: 20 000 Kč

Zálohy na služby za měsíc: 3 000 Kč

Celková měsíční platba: 23 000 Kč

Účet Pronajímatele pro nájem, služby a jistotu: 0000000000/0000 - VZOR, NEPLAŤTE

První nájemné a zálohy: za 1. 10. 2026 až 31. 10. 2026 nájemné 20 000 Kč a zálohy 3 000 Kč, splatné 1. 10. 2026

Jistota: 40 000 Kč

Splatnost jistoty: 1. 10. 2026

Energie hrazené přímo dodavateli: Elektřina, převod na nájemce

Nájemné a zálohy na služby platíte předem do 5. dne příslušného kalendářního měsíce. Případnou změnu účtu Vám Pronajímatel písemně oznámí tak, abyste mohli ověřit, komu platíte.

Provize za zprostředkování se řídí samostatnou rezervační smlouvou s DREEMem. Touto nájemní smlouvou povinnost zaplatit další provizi nevzniká. Provize nesnižuje nájemné, zálohy na služby ani jistotu.

Inflační doložka se nesjednává. Nájemné lze změnit písemnou dohodou nebo zákonným postupem.

5. Jak fungují služby a energie

Rozpis poskytovaných služeb a jednotlivých záloh obsahuje příloha č. 3. Uvedené zálohy nejsou konečnou paušální cenou. Pronajímatel je vyúčtuje a přeplatky či nedoplatky vypořádá podle zákona č. 67/2013 Sb. Ve stejném režimu Vám umožní zkontrolovat podklady.

O změně záloh Vás Pronajímatel informuje a vysvětlí její důvod v souladu se zákonem.

Přepis dodávky energií uvedených v článku 4 vyřídíte s Pronajímatelem podle skutečného předání, označení odběrného místa a odečtu měřidla.

6. K čemu slouží jistota a kdy se vrací

Jistota sjednaná v článku 4 zajišťuje Vaše závazky z nájmu. Není náhradou posledního nájemného. Tato smlouva neobsahuje smluvní pokuty.

Při skončení nájmu Vám Pronajímatel jistotu vrátí a může proti ní započíst své doložené splatné pohledávky z nájmu v zákonném rozsahu. Případné započtení Vám písemně vyčíslí a vysvětlí. Budoucí vyúčtování služeb samo o sobě není důvodem zadržet celou jistotu.

Od poskytnutí jistoty Vám náleží úrok nejméně v zákonné výši. Pronajímatel jej při vrácení jistoty vyčíslí podle použitelné zákonné sazby a skutečné doby, po kterou měl jistotu k dispozici.

7. Co zajišťuje Pronajímatel

Pronajímatel udržuje Nemovitost ve stavu způsobilém k dohodnutému užívání a zajistí opravy, které nespadají do Vaší běžné údržby a drobných oprav. Oznamované závady vyřeší v přiměřené době podle jejich povahy; naléhavé závady bez zbytečného odkladu.

Kontrolu nebo opravu v Nemovitosti s Vámi předem dohodne, vysvětlí její účel a omezí ji na potřebný rozsah. Tím nejsou dotčeny zákonné postupy při bezprostředním nebezpečí škody.

8. Co potřebuje Pronajímatel od Vás

Nemovitost užíváte řádně a šetrně, respektujete práva ostatních obyvatel a zajišťujete běžnou údržbu a drobné opravy v rozsahu účinných právních předpisů. Závady, které vyžadují zásah Pronajímatele, mu oznámíte včas a umožníte jejich odstranění.

Stavební změny a další úpravy, pro které zákon vyžaduje souhlas, předem písemně projednáte s Pronajímatelem. Odpovídáte za škodu, za kterou podle zákona nesete odpovědnost; běžné opotřebení není škodou.

Přijímání členů domácnosti, chov zvířat, návštěvy a případný podnájem se řídí zákonem. Tato smlouva nezavádí plošný zákaz těchto činností ani zákaz přihlášení trvalého pobytu. O změnách počtu osob Pronajímatele informujete v zákonném rozsahu.

9. Jak nájem končí

Nájem skončí uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou nebo jiným způsobem, který připouští zákon. Výpověď musí splnit zákonné náležitosti. Výpověď Pronajímatele vyžaduje příslušný zákonný důvod a poučení o Vašich právech.

Při skončení nájmu vrátíte Nemovitost s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odpovědnosti stran za opravy. Společně sepíšete protokol, zaznamenáte stav, měřidla a vrátíte klíče a karty. Výmalba ani výměna vybavení se neúčtují automaticky bez posouzení skutečného stavu.

Spory se řeší dohodou nebo zákonným postupem. Tato smlouva neopravňuje Pronajímatele k svévolnému vystěhování, vstupu do obydlí ani odpojení energií.

10. Jak spolu budete komunikovat

Běžnou komunikaci vedete přímo s Pronajímatelem na kontaktech v článku 1. Změnu doručovacích údajů si vzájemně oznámíte. Výpověď a další právní jednání musí být doručeny způsobem, který splňuje zákonné požadavky.

11. Přílohy a závěrečná ujednání

Tato smlouva se řídí právem České republiky, zejména úpravou nájmu bytu a domu v občanském zákoníku. Její změny sjednáte písemně. Každá strana obdrží kopii celého podepsaného dokumentu.

Součástí smlouvy jsou:

- příloha č. 1 - přesné vymezení Nemovitosti a užívání příslušenství,
- příloha č. 2 - soupis vybavení a známých vad,
- příloha č. 3 - rozpis služeb, záloh a zúčtovacího období.

Jedná-li za některou stranu zástupce, jeho oprávnění musí být doloženo. Podepisují všichni uvedení pronajímatelé a nájemci nebo jejich oprávnění zástupci.

Podpisem potvrzujete, že jste si smlouvu včetně příloh přečetli, rozumíte jí a chcete ji uzavřít.

Přílohy nájemní smlouvy

Příloha č. 1 - Rozsah užívání

Nemovitost vymezuje článek 2. Příslušenství a rozsah jeho užívání: Sklep č. 12

Příloha č. 2 - Vybavení a známé vady

- Lednice; počet 1; stav: Funkční

Drobná oděrka na prahu vstupních dveří.

Příloha č. 3 - Služby a zúčtování

- Voda a společné služby: měsíční záloha 3 000 Kč

Zúčtovací období: Kalendářní rok

Nájemní smlouva | Vzorová 123/45, 110 00 Praha 1

Příloha č. 2 - Poučení spotřebitele a formulář pro odstoupení

1. Právo odstoupit

Pokud jste spotřebitel a zprostředkování jste sjednali na dálku nebo mimo naše obchodní prostory, můžete od této části smlouvy odstoupit do 14 dnů od uzavření. Při nevyžádané návštěvě u Vás doma nebo na organizované prodejní akci je lhůta 30 dnů. Stačí odstoupení před jejím koncem odeslat.

2. Jak odstoupit

Jednoznačné prohlášení pošlete na hello@dreem.cz nebo na adresu Na usedlosti 1837/10, 147 00 Praha 4. Můžete použít formulář níže, ale není to povinné.

3. Dřívější zahájení služby a vypořádání

Bez Vaší výslovné žádosti začneme poskytovat službu až po uplynutí příslušné lhůty. Pokud jste o dřívější zahájení požádali a poté odstoupíte, můžete být povinni uhradit pouze přiměřenou část ceny za skutečně poskytnutou službu, pokud jsou splněny zákonné podmínky. Její výši a způsob výpočtu Vám doložíme.

Nesjednáváme zánik práva na odstoupení úplným poskytnutím služby před koncem příslušné lhůty. Samotný podpis, prohlídka ani úhrada provize toto právo neruší.

Platby, které jsme Vám po odstoupení povinni vrátit, vrátíme bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14 dnů. Odstoupení samo o sobě neruší samostatnou již uzavřenou nájemní smlouvu.

4. Stížnosti a mimosoudní řešení sporů

Stížnost nám napište na kontakt v článku 1. Pokud se spor nepodaří vyřešit přímo, můžete využít Českou obchodní inspekci: coi.gov.cz/informace-o-adr/.

Vzorový formulář pro odstoupení

Adresát: This is DREEM s.r.o., Na usedlosti 1837/10, 147 00 Praha 4, hello@dreem.cz

Oznamuji, že odstupuji od zprostředkovatelské části rezervační smlouvy k pronájmu nemovitosti.

Datum uzavření smlouvy: _____

Jméno a adresa spotřebitele: _____

Označení Nemovitosti: _____

Kontakt, datum a podpis při listinném podání: _____

This is DREEM s.r.o. | IČO: 08898723

hello@dreem.cz | +420 602 520 150 | dreem.cz