

## VZOR SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRONÁJMU

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. Vzor není určen k podpisu ani k platbě.

**dreem<sup>®</sup>**

# Smlouva o realitním zprostředkování pronájmu nemovitosti

Tuto smlouvu jsme napsali tak, aby bylo jasné, co pro Vás děláme, kdo platí naši odměnu a jak společně najdeme nájemce. Právní význam má celý text smlouvy, nejen tento úvod.

Když v této smlouvě píšeme „Vy“, myslíme tím Vlastníka nebo všechny Vlastníky. Když píšeme „my“, myslíme tím Zprostředkovatele. Když píšeme „Nemovitost“, myslíme tím nemovitost, kterou chcete pronajmout.

## Než začnete číst

Podmínky nabízení Nemovitosti najdete v článku 3, rozsah našich služeb v článku 4, provizi v článku 6 a pravidla výhradní spolupráce v článku 8. Dobu trvání a ukončení upravují články 11 a 12.

## 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

## 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

Prohlašujeme, že jsme oprávněni poskytovat realitní zprostředkování a máme pojištění odpovědnosti podle zákona o realitním zprostředkování. Doklad je k dispozici na [www.dreem.cz/files/pojisteni.pdf](http://www.dreem.cz/files/pojisteni.pdf).

## 2. Jakou Nemovitost pronajímáme

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

**Příslušenství:** Sklep č. 12

Potvrzujete, že jste vlastníkem Nemovitosti nebo máte právo za vlastníka jednat a nájem sjednat. Pokud je vlastníků více, vycházíme z jejich skutečných podílů a oprávnění. Nájemci předáme přesný popis Nemovitosti, příslušenství, vybavení a známých vad.

## 3. Za jakou cenu začínáme nabízet

**Nabídkové měsíční nájemné:** 20 000 Kč

**Měsíční zálohy na služby:** 3 000 Kč

**Energie:** Elektřina, převod na nájemce

**Požadovaná jistota:** 40 000 Kč

**Předpokládaná doba nájmu:** od 1. 10. 2026 do 30. 9. 2027

Nájemné uvádíme odděleně od služeb, energií a jistoty. Konečné nájemné, výběr nájemce a ostatní podmínky schvalujete Vy písemně. Bez Vašeho souhlasu za Vás nepřijmeme nabídku, nepodepíšeme rezervaci ani nepřevzeme jiný závazek.

Pokud doporučíme nabídkovou cenu změnit, vysvětlíme Vám proč.

## 4. Co pro Vás uděláme

Zajistíme tyto služby:

- **Příprava pronájmu.** Projdeme dostupné podklady, připravíme cenovou analýzu, doporučíme nabídkové nájemné a upozorníme Vás na zjevné překážky. Upřesníme služby, energie, vybavení a termín nastěhování.
- **Prezentace a inzerce.** Připravíme fotografie a text nabídky a zveřejníme ji na vhodných realitních portálech a dalších zvolených kanálech. Nájemné, služby a provizi pro zájemce uvedeme srozumitelně a odděleně.
- **Zájemci a prohlídky.** Budeme odpovídat na poptávky, ověřovat vážný zájem, organizovat a vést prohlídky. Předáme Vám nabídky a podklady potřebné k rozhodnutí. Informace o zájemcích zpracujeme jen v potřebném rozsahu.
- **Průběžné informace.** Budeme Vás informovat o poptávkách a výsledcích prohlídek a doporučovat další postup.
- **Dokumenty a předání.** Připravíme a zkoordinujeme rezervaci, standardní nájemní smlouvu a předávací protokol. Pomůžeme s podpisy, termínem předání, soupisem vybavení, klíči a odečty měřidel.

## 5. Co potřebujeme od Vás

Abychom mohli Nemovitost dobře pronajmout, potřebujeme od Vás pravdivé a úplné informace. Zavazujete se zejména:

- sdělit nám vše podstatné o Nemovitosti, jejím stavu, právních vadách a omezeních,
- předat podklady k vlastnictví, příslušenství, vybavení, službám a energiím,
- umožnit po dohodě nafocení a prohlídky,
- včas posoudit nabídky a sdělit nám změny, které mohou mít vliv na pronájem,
- dodržet pravidla exkluzivní spolupráce podle článku 8.

## 6. Provize

**Vlastník provizi nehradí.** Odměnu za zprostředkování hradí pouze zájemce, který s námi uzavře rezervační smlouvu. Základem provize je jeden sjednaný měsíční nájem bez záloh na služby, energií a jistoty.

**Při uvedeném nájemném činí celková provize pro nájemce 20 000 Kč.** Nejsme plátcí DPH, proto k provizi DPH nepřipočítáváme.

Staneme-li se plátcí DPH, připočteme ji k základu provize u plnění, u kterých ji máme podle právních předpisů uplatnit.

Přesnou konečnou částku, podmínky vzniku nároku, splatnost a případné vrácení sjednáme přímo se zájemcem v rezervační smlouvě. Tato smlouva sama zájemci platební povinnost neukládá. Již uhrazenou provizi nebudeme znovu vybírat při podpisu nájemní smlouvy.

## 7. Co je v provizi a co se sjednává zvlášť

Provize zahrnuje služby podle článku 4 a běžné náklady na jejich zajištění.

Průběžná správa Nemovitosti, vybírání nájemného, garance plateb nájemce, stavební úpravy a individuální externí služby nejsou součástí tohoto zprostředkování.

Každý mimořádný náklad Vám předem vysvětlíme a necháme odsouhlasit písemně. Bez Vašeho souhlasu ho neobjednáme na Váš účet.

## 8. Exkluzivní spolupráce

**Tato smlouva je výhradní (exkluzivní).** Po dobu jejího trvání nebudete pronájmem Nemovitosti pověřovat jinou realitní kancelář ani Nemovitost pronajímat bez naší součinnosti.

Pokud si zájemce přivedete sami, dáte nám o něm vědět a pronájem společně povedeme podle této smlouvy.

Výhradnost Vás nezavazuje přijmout konkrétní nabídku ani uzavřít nájemní smlouvu. Nesjednáváme smluvní pokutu za to, že si nájemce nevyberete nebo nájemní smlouvu neuzavřete.

## 9. Rezervace, nájemní smlouva a peníze

Rezervační smlouvu uzavíráte Vy, vybraný zájemce a DREEM. Nájemní smlouvu uzavíráte pouze Vy a nájemce.

Nájemné, zálohy na služby a jistotu hradí nájemce přímo Vám. Tyto platby nepřijímáme do úschovy ani je nesměšujeme s naší provizí.

## 10. Jak spolu budeme komunikovat

Běžně si budeme psát na e-mailové adresy uvedené ve smlouvě. Můžeme spolu komunikovat také přes klientský portál, SMS nebo telefonicky.

Při schvalování podmínek podle článku 3, mimořádných nákladů podle článku 7 a prodloužení podle článku 11 vyžádáme souhlas všech osob, jejichž souhlas je pro daný krok potřeba. Běžná zpráva nenahrazuje podpis požadovaný zákonem.

## 11. Jak dlouho smlouva trvá

Tuto smlouvu uzavíráme na dobu určitou 6 měsíců ode dne uzavření smlouvy.

Smlouva se automaticky neprodlužuje. Pokud budeme chtít pokračovat, podepíšeme písemný dodatek. Jste-li spotřebitel, prodloužení sjednáme nejdříve 30 dnů před koncem sjednané doby a jednotlivé prodloužení nepřesáhne 6 měsíců.

## 12. Jak lze smlouvu ukončit

Každá strana může smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 30 dnů a začíná běžet dnem doručení výpovědi druhé straně.

Ukončení nezakládá smluvní pokutu ani paušální náhradu nákladů. Případné dříve schválené mimořádné náklady se řídí článkem 7.

### 13. Když smlouvu podepisujete jako spotřebitel

Právo spotřebitele na odstoupení, příslušné lhůty a pravidla zahájení služeb upravuje příloha č. 1. Obsahuje také formulář pro odstoupení a informace o řešení sporů.

### 14. Závěrečná ujednání

Tato smlouva se řídí právem České republiky, zejména občanským zákoníkem a zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování. Změnit ji můžeme pouze písemně.

Součástí smlouvy je příloha č. 1 s poučením spotřebitele. Po podpisu obdrží každá strana svou kopii. Podpisem potvrzujete, že jste si celou smlouvu přečetli, rozumíte jí a chcete ji uzavřít.

### Podpisy

**Za Zprostředkovatele:** Jan Ukázkový (fiktivní zástupce)

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

.....

**Za Pronajímatele:** Anna Vzorová

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

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

.....

# Příloha č. 1 - Poučení spotřebitele a formulář pro odstoupení

## Kdy se tato příloha použije

Tato příloha se použije, pokud smlouvu uzavíráte jako spotřebitel na dálku nebo mimo naše obchodní prostory.

## 1. Právo odstoupit

Od smlouvy můžete odstoupit bez uvedení důvodu do 14 dnů od uzavření. Pokud ji uzavřeme při nevyžádané návštěvě u Vás doma nebo na organizované prodejní akci, máte 30 dnů. Lhůtu dodržíte, když odstoupení odešlete před jejím uplynutím.

## 2. Jak odstoupit

Pošlete nám jednoznačné prohlášení na e-mail nebo adresu uvedenou v článku 1, případně přes klientský portál. Formulář níže můžete použít, ale není to povinné.

## 3. Dřívější zahájení služby

Začneme pracovat až po uplynutí příslušné lhůty pro odstoupení, pokud nás samostatně výslovně nepožádáte o dřívější zahájení. Pokud poté v příslušné lhůtě odstoupíte, spolupráce skončí doručením odstoupení. Podle této smlouvy nehradíte poměrnou cenu práce ani paušální náklady.

## 4. Platby a řešení sporů

Pokud bychom od Vás přijali platbu, kterou jsme Vám po odstoupení povinni vrátit, vrátíme ji bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14 dnů.

Stížnost nám můžete poslat na kontakty v článku 1. Pokud se spor nepodaří vyřešit přímo, můžete se obrátit na Českou obchodní inspekci pro mimosoudní řešení spotřebitelských sporů:

[coi.gov.cz/informace-o-adr/](https://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 smlouvy o realitním zprostředkování 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