

DODATEK Č. 3 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 4. 7. 2022

DODATEK Č. 3 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 4. 7. 2022 (dále též jako „Dodatek“) uzavírají v souladu s ustanovením § 1901 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jako „Občanský zákoník“), za podmínek níže uvedených:

CMF Real Estate s.r.o.

IČO 17366208

sídlem Slezská 2127/13, 120 00 Praha

zastoupená jednatelem Mgr. Petem Zapletalem

(dále též jako „**Pronajímatel**“)

a



(dále též jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále též společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě též jako „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Společnost CM Fond s.r.o., IČO 06296548, sídlem Slezská 2127/13, 120 00 Praha (dále též jako „**Původní pronajímatel**“) se nájemní smlouvou ze 4. 7. 2022 uzavřenou mezi Nájemcem a Pronajímatelem (dále též jako „**Nájemní smlouva**“) zavázala přenechat Nájemci za účelem zajištění bytových potřeb Nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti do dočasného užívání následující nemovitost:

Kat.území: 657484 Jaroměřice

List vlastnictví: 1582

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CMF Real Estate s.r.o., Horní náměstí 371/1, 77900 Olomouc	17366208	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 163		219	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jaroměřice, č.p. 283, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 163					
	103/2	560	sahrada		zemědělský půdní fond
F 5226		42	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

(dále též jako „**Předmět nájmu**“);

- B. Na základě Projektu přeměny ze dne 12. 6. 2023 došlo k přeměně Původního pronajímatele rozdělením odštěpení sloučením (dále též jako „**Přeměna**“), přičemž část jmění Původního pronajímatele přešla na Pronajímatele (rozhodný den 1. 8. 2023);
- C. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou, přičemž Nájemce započal užívat Předmět nájmu nejpozději dnem 11. 5. 2022 (dále též jako „**Doba nájmu**“)

- D. Smluvní strany mají zájem na další úpravě podmínek Nájemní smlouvy, a to způsobem sjednaným v tomto Dodatku v následujícím znění;

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. **PŘEDMĚT DODATKU**
- 1.1. Smluvní strany se dohodly, že Doba nájmu se mění a prodlužuje, přičemž nájemní vztah skončí **31. 3. 2027**.
- 1.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že ode dne účinnosti tohoto Dodatku se celý **čl. 2 Nájemní smlouvy (Nájemné a zálohy na služby)** ruší a nahrazuje následovně:

"2.1 Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že rozsah plnění spojených s užíváním Bytu, jež bude zajišťovat Pronajímatel, je specifikován v příloze č. 1 Smlouvy označené jako Evidenční list (dále jen „Evidenční list“).

2.2 Smluvní strany se podpisem Smlouvy zavazují a sjednávají, že:

 - 2.2.1 měsíční smluvní nájemné ve výši **=12.595,- Kč** (dále jen „**Nájemné**“) je splatné **vždy k 25. dni každého kalendářního měsíce** trvání účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Nájemné přísluší;
 - 2.2.2 výše měsíční zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu, jež je splatná vždy spolu s Nájemným, je stanovena v Evidenčním listu (dále jen „**Zálohy**“);
 - 2.2.3 Pronajímatel je oprávněn výši Záloh a znění Evidenčního listu po dobu trvání účinnosti Smlouvy jednostranně měnit v závislosti na změnách cen jednotlivých energií prostřednictvím svého písemného oznámení s tím, že okamžikem, kdy se toto oznámení dostane do dispoziční sféry Nájemce, se toto oznámení stává nedílnou součástí obsahu Smlouvy závaznou pro Smluvní strany;
 - 2.2.4 Nájemce je povinen Nájemné a Zálohy hradit Pronajímateli, a to bezhotovostně převodem na účet Pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE] (dále jen „**Účet**“) pod variabilním symbolem: [REDAKCE];
 - 2.2.5 identifikaci Účtu, tj. účet, kam má být Nájemné a Zálohy plněny, je Pronajímatel jednostranně měnit podle svého uvážení, přičemž o takové změně písemně vyrozumí Nájemce – změna identifikace Účtu je účinná ke dni, kdy se písemné vyrozumění Pronajímatele bude nacházet v dispoziční sféře Nájemce;
 - 2.2.6 vyúčtování Záloh bude provedeno Pronajímatelem v závislosti na vyúčtování jednotlivých energií ze strany jejich poskytovatelů pro každý příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, pokud právní předpis výslovně nestanoví jiný termín, prostřednictvím písemného oznámení, které stanoví výši případného nedoplatku nebo přeplatku na Zálohách za příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, jeho splatnost a způsob jeho zaplacení, respektive vrácení s tím, že okamžikem doručení tohoto oznámení Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou součástí obsahu Smlouvy závaznou pro Smluvní strany;
 - 2.2.7 Nájemné a Zálohy se považují za uhrazené okamžikem připsání částky Nájemného a/nebo Záloh na Účet;
 - 2.2.8 Pronajímatel je oprávněn případný přeplatek na Zálohách nebo Nájemném započíst na své splatné pohledávky vůči Nájemci, a to tím

způsobem, že nejdříve se přeplatek na Zálohách započte na dlužné Zálohy, poté na příslušenství dlužného Nájemného a poté na samotné dlužné Nájemné a nakonec na jiné pohledávky Pronajímatele vůči Nájemci vyplývající ze Smlouvy.

2.3 Náklady na služby, jakož i poplatky za ně, které nejsou uvedeny v této Smlouvě či Evidenčním listu, se Nájemce zavazuje obstarávat a hradit na základě svého vlastního právního jednání a na své náklady (zejména, nikoliv však výlučně, poplatek za rozhlas, televizi, internet a případné další obdobné služby).

2.4 Nájemce je povinen provést na žádost Pronajímatele odečet měřičů spotřeby vody, tepla a případně i jiných měřičů energií. Odečet provede nájemce pořízením fotodokumentace daného měřiče a zaznamenáním hodnoty měřiče k danému dni. Tyto informace následně zašle pronajímateli a na jeho korespondenční e-mailovou či poštovní adresu."

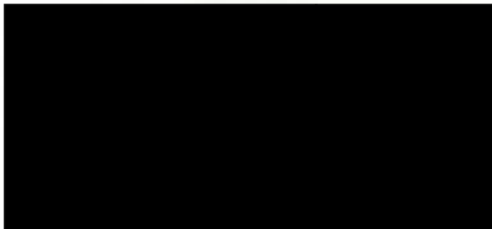
1. Smluvní strany se dále také dohodly, že ode dne účinnosti tohoto Dodatku se do Nájemní smlouvy doplňuje nový odst. 11.4, který zní:

"11.4 Nedílnou součástí této Smlouvy je příloha č. 1 – Evidenční list s účinností ode dne podpisu Smlouvy."

2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

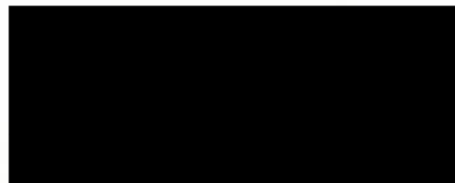
- 2.1. Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy nedotčené Dodatkem zůstávají beze změn.
- 2.2. Tento Dodatek, jakož i práva a povinnosti z něho vzešlá, se řídí právním řádem České republiky. V případech Dodatkem výslovně neupravených se použijí zejména příslušná ustanovení Občanského zákoníku.
- 2.3. Dodatek je platný a účinný ke dni jeho podpisu oběma Smluvními stranami.
- 2.4. Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
- 2.5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si Smlouvu důkladně přečetly a porozuměly jejímu obsahu. Smluvní strany dále prohlašují, že Dodatek byl uzavřen dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 24.6. 2026



vedoucí správy nemovitostí

VAROMERK
dne 29.6. 2026.



Příloha č. 1 – EVIDENČNÍ LIST / PŘEDPIS ZÁLOH
EVIDENČNÍ LIST / PŘEDPIS ZÁLOH NA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM
NV / - NÁJEMNÍ SMLOUVA ZE DNE 4. 7. 2022

IDENTIFIKACE NEMOVITÉ VĚCI - DŮM A POZEMKY	
Ulice	Jaroměřice 283
Obec	569 44 Jaroměřice
LV, KÚ	1582, 657484 Jaroměřice

IDENTIFIKACE PRONAJÍMATELE	
Firma	CMF Real Estate s.r.o.
Sídlo	Slezská 2127/13, 120 00 Praha
Telefon	
Email	
ID DS	

IDENTIFIKACE NÁJEMCE	
Jméno	
Bytem	
R.Č.	
Telefon	

UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTI	
Souhlas s přihlášením k trvalému pobytu	ano
Souhlas se sídlem	
Max. počet osob	

Počet trvale přihlášených osob	
Počet osob pro rozúčtování nákladů na služby	

VÝMĚRA BYTU / DOMU	
Místnost	Plocha (m2)
Pokoj č. 1	
Pokoj č. 2	
Pokoj č. 3	
Kuchyň	
Koupelna	
WC	
Předsíň	
Lodžie / Balkon	
Sklep	
Další místnosti	
Plocha celkem (m ²)	

NÁJEMNÉ	
Nájemné (měsíčně)	12.595,- Kč
Způsob platby	bezhotovostně
Číslo účtu k platbě	
Splatnost	k 25. dni daného kal. měsíce

ZÁLOHY NA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM NEMOVITOSTI (MĚSÍČNĚ)		
Služba	BYT / OSOBA	CZK
Ústřední vytápění		
Teplo na ohřev TUV		
Vodné / stočné		1.000,- Kč
Plyn		
Elektřina		

Osvětlení a úklid spol. prostor		
Odvoz komunálního odpadu		
ZÁLOHY NA SLUŽBY CELKEM (KČ)	1.000,- Kč	

NÁJEMNÉ A ZÁLOHY CELKEM	
Nájemné (měsíčně)	12.595,- Kč
Zálohy (měsíčně)	1.000,- Kč
NÁJEMNÉ + ZÁLOHY = součet	13.595 Kč

VYBAVENÍ BYTU A STAV MĚŘIČŮ	
Položka	Stav
Kalorimetr	
Vodoměr – studená voda	
Vodoměr – teplá voda	
Elektroměr	
Plynoměr	