

SMLOUVA O PODNÁJMU

uzavřená dle ustanovení § 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také „NOZ“)

I. Smluvní strany

Jméno a příjmení: [xxx]

Trvalé bydliště: [xxx]

Rodné číslo: [xxx]

Číslo OP: [xxx]

dále jen „**Pronajímatel**“, na straně jedné

a

Jméno a příjmení:

Trvalé bydliště:

Rodné číslo:

Číslo OP:

dále jen „**Podnájemce**“ či „**Nájemce**“, na straně druhé,

dále také společně jako „**Strany**“.

II. Předmět podnájmu

2.1 Předmětem podnájmu (nadále ve smlouvě podnájmem označován také slovem „**nájem**“) je [xxx] o celkové výměře [xxx] (dále jen „**Byt**“).

2.2 Nájemce je kromě bytu oprávněn užívat též příslušenství Bytu a bytové zařízení tvořící součást bytu.

2.3 Nájemce se zavazuje Byt řádně užívat, platit za užívání Bytu nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Bytu a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

2.4 Nájemce je oprávněn užívat Byt pouze za účelem bydlení. Vzhledem k velikosti bytu se pronajímatel a nájemce domluvili, že byt je vhodný k užívání jen jednou osobou a užívat jej bude pouze nájemce sám./je vhodný k užívání maximálně [xxx] osobami. Nájemce prohlašuje, že Byt s ním budou užívat tyto osoby:

Jméno, RČ, trvalé bydliště

Jméno, RČ, trvalé bydliště

Porušení závazku Nájemce užívat byt pouze s osobami uvedenými v tomto odst. této smlouvy nebo v počtu osob uvedených v tomto odstavci této smlouvy je považováno za hrubé porušení této smlouvy.

- 2.5 Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o uzavření dodatku k této smlouvě, kterým se změní osoby oprávněné s ním Byt užívat a Pronajímatel může uzavření takového dodatku odmítnout jen ze závažných důvodů. Maximální počet osob, které mohou Byt užívat, uvedený v odst. 2.3 této smlouvy, nemůže být v žádném případě překročen.
- 2.6 O předání Bytu a jeho zařízení do užívání bude sepsán předávací protokol, který tvoří součást této smlouvy. Nájemce tímto prohlašuje, že se seznámil se stavem Bytu a přebírá ho v tomto stavu do užívání.
- 2.7 Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že Byt je ve stavu způsobitelném k nastěhování i obývání dle ust. § 2243 NOZ v platném znění.
- 2.8 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn svěřit Byt do podnájmu Nájemci ve smyslu této Smlouvy.
- 2.9 Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je seznam vybavení Bytu včetně fotografií, zachycujících stav Bytu a jeho vybavení v okamžiku předání Bytu Nájemci.

III. Doba trvání podnájmu a skončení podnájmu

- 3.1 Tato podnájemní smlouva se sjednává na dobu určitou v délce jednoho roku. Podnájemní vztah začíná dnem [xxx] a končí uplynutím jednoho roku od tohoto dne.
- 3.2 Pokud ani jedna smluvní strana nesdělí písemně druhé smluvní straně, že nemá o prodloužení podnájmu zájem, přičemž takové oznámení musí být druhé smluvní straně doručeno nejpozději dva týdny před okamžikem, v němž má podnájemní vztah skončit, prodlužuje se tato smlouva automaticky o další jeden rok, a to i opakovaně.
- 3.3 V případě, že písemné oznámení o nezájmu na prodloužení podnájmu dle předchozího odstavce této smlouvy nebude učiněno fyzickým předáním a adresát z jakéhokoliv důvodu nepřevzme doporučenou zásilku zaslanou odesílatelem Českou poštou a.s., považuje se za den doručení den, kdy bude adresátovi poštou oznámeno, kde a kdy si může zásilku vyzvednout.
- 3.4 Podnájem skončí uplynutím sjednané doby nebo písemnou dohodou o skončení podnájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem nebo odstoupením od smlouvy nebo výpovědí dle zákona nebo výpovědí, kterou může podat každá ze smluvních stran, kdy výpovědní doba činí jeden měsíc a počíná běžet následující den po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.5 Podnájem skončí také v případě, že zanikne nájemní právo Pronajímatele k Bytu. Stane-li se tak, Pronajímatel neprodleně sdělí Nájemci, kdy a proč jeho nájemní právo skončí nebo skončilo.
- 3.6 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, užívá-li Nájemce Byt v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li v důsledku jednání Nájemce Byt či jeho zařízení takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo že mu škoda zjevně hrozí.
- 3.7 V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení podnájmu patnáctý den ode dne, kdy bylo Nájemci doručeno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy. Ohledně doručení se použije obdobně odst. 3.3 této smlouvy.

- 3.8 Nájemce se zavazuje Byt vyklidit nejpozději v den skončení podnájmu a předat jej včetně jeho zařízení a včetně všech klíčů od Bytu, které má v držení, Pronajímateli, a to ve stavu, v jakém Byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání Bytu bude pořízen předávací protokol. V případě, že Nájemce Byt ke dni skončení podnájmu nevyklidí, souhlasí Nájemce s tím, aby Pronajímatel do Bytu vstoupil a vyklidit a uskladnit věci Nájemce na náklady a nebezpečí Nájemce.
- 3.9 Další užívání Bytu Nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu (dále jen "**Neoprávněné užívání**"). Pronajímatel je oprávněn v případě prodlení Nájemce s vyklizením Bytu požadovat zaplacení částky ve výši Kč 1000,- (jeden tisíc korun českých) za každý den neoprávněného užívání.
- 3.10 Po skončení podnájemního vztahu není Pronajímatel povinen zajistit Nájemci bytovou náhradu.
- 3.11 Nájemce se zavazuje měsíc před skončením podnájmu umožnit zájemcům prohlídku Bytu v přítomnosti Pronajímatele a Nájemce nebo jejich zástupců. Pronajímatel uskuteční prohlídky Bytu pouze po předchozí dohodě s Nájemcem.

IV. Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním Bytu a jistota

- 4.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli **nájemné ve výši Kč [xxx],- ([xxx] tisíc korun českých)** měsíčně. Strany prohlašují, že se jedná o cenu v místě a čase obvyklou, jež má charakter tržní ceny nájemného.
- 4.2 Nájemce se zavazuje do 14 dnů od uzavření této smlouvy zajistit, aby na něj byly převedeny smlouvy na odběr elektrické energie a plynu a připojení k internetu spojené s Bytem a Pronajímatel se zavazuje poskytnout mu k tomu potřebnou součinnost.
- 4.3 Smluvní strany se dohodly, že měsíční **záloha na úhradu za ostatní služby** spojené s užíváním Bytu činí ke dni uzavření smlouvy celkem **[xxx],- ([xxx] korun českých)**, bude placena společně s nájemným a sestává ze: **správa domu a pozemku, vodné a stočné, teplo, teplá voda, osvětlení a úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu.**
- 4.4 Zaplacené zálohy budou Pronajímatelem vyúčtovány vždy zpětně, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od společenství vlastníků jednotek a dle skutečné spotřeby. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání podnájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním Bytu, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení podnájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno Nájemci. Dojde-li během trvání doby podnájmu ke zvýšení cen výše uvedených služeb, je Pronajímatel oprávněn měsíční zálohu sjednanou v odst. 4.3 této smlouvy jednostranným písemným oznámením adekvátně zvýšit.
- 4.5 Nájemce se zavazuje platit **nájemné a záloha na služby spojené s užíváním Bytu měsíčně převodem na účet Pronajímatele č. [xxx]/hotově do rukou Pronajímatele,** a to vždy předem, nejpozději do prvního dne měsíce, za který se nájemné a záloha na služby spojené s užíváním Bytu platí.
- 4.6 Nájemce a Pronajímatel se domluvili, že při podpisu této smlouvy složí Nájemce v hotovosti k rukám Pronajímatele jistotu ve výši Kč **[xxx],- ([xxx] korun českých)**.

Tato částka bude po skončení nájemního vztahu Nájemci vrácena ve stejné výši za předpokladu, že Nájemce nebude mít vůči Pronajímateli žádný dluh, a to na nájemném, službách spojených s užíváním Bytu či z titulu náhrady případné škody. V případě, že Nájemce bude mít vůči Pronajímateli dluh z jakéhokoliv z uvedených titulů, vyjadřuje Nájemce výslovně svůj souhlas, aby Pronajímatel zmenšil o dluh Nájemce částku vracené jistoty. Strany se dohodly, že úroky z jistoty Nájemci nenáleží.

- 4.7 Nájemce souhlasí s tím, aby v případě, že kdykoliv v průběhu trvání podnájmu bude v prodlení s úhradou nájemného, zálohy na služby spojené s užíváním Bytu, nebo jakékoliv náhrady škody způsobené v Bytě nebo společných prostorách domu, Pronajímatel uhradil dluh ze složené jistoty. V takovém případě se Nájemce zavazuje jistotu na požádání Pronajímatele doplnit na výši sjednanou v odst. 4.6 této smlouvy.

V. Práva a povinnosti Stran

- 5.1 Pronajímatel se zavazuje odevzdat Nájemci Byt včetně jeho zařízení ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s podnájmem Bytu. Nájemce se zavazuje užívat Byt pouze pro obvyklé účely a má právo na řádné a nerušené užívání Bytu a služeb s užíváním Bytu spojených.
- 5.2 Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání Bytu po dobu trvání podnájmu, nebude-li jej Nájemce užívat v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.
- 5.3 Podnájem dle této smlouvy se sjednává jako výhradní, a Pronajímatel tak není oprávněn předmět podnájmu užívat po dobu trvání podnájmu sám ani jej svěřit do podnájmu dalším osobám.
- 5.4 Nájemce se zavazuje zajišťovat a na vlastní náklady provádět běžnou údržbu Bytu a drobné opravy související s jeho užíváním, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku Kč 500,-. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet těchto nákladů. Pokud bude cena opravy vyšší, uhradí Pronajímatel rozdíl. Pronajímatel se zavazuje zajistit opravy Bytu s výjimkou oprav, které je povinen zajistit Nájemce. Nájemce oznámí potřebu jiných oprav neprodleně Pronajímateli. Pokud Nájemce včas neprovede běžnou údržbu Bytu nebo opravy, ke kterým je dle této smlouvy povinen, má Pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění Nájemce sám a požadovat od Nájemce náhradu vynaložených nákladů.
- 5.5 Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v Bytě, které má pronajímatel provést, a to zejména závady na spotřebičích nebo na jiných zabudovaných částí Bytu, a umožnit provedení těchto oprav. V opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.**
- 5.6 Nájemce se zavazuje v případě vzniku škody na Bytě nebo jeho zařízení oznámit toto ihned pronajímateli.
- 5.7 Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do Bytu Nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.
- 5.8 Nájemce se zavazuje chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na Bytě, zařízení Bytu, jakož i na domě, v němž se Byt nachází, a zachovávat zde klid a pořádek a dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy.

- 5.9 Nájemce nemůže přenechat Byt ani jeho část do užívání třetí osobě.
- 5.10 Nájemce umožní Pronajímateli přístup do Bytu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu užívání, a to po předchozím oznámení a po dohodě s Nájemcem, vždy za účasti Nájemce nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být touto kontrolou obtěžován. Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel měl k dispozici klíče od Bytu pro případ nezbytné potřeby vstupu do Bytu.
- 5.11 Nájemce se vedle toho zavazuje každé tři měsíce poskytnout součinnost a umožnit vstup Pronajímateli nebo osobě jím pověřené za účelem průběžné kontroly stavu měřidel spotřeby vody a tepla.
- 5.12 Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a vlastníka Bytu nebude provádět žádné stavební úpravy Bytu, včetně vrtání do stěn či výměny dveří nebo dveřních zámků. Porušení tohoto závazku se považuje za zvlášť závažné porušení této smlouvy a Pronajímatel je dále oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad odstranil v termínu stanoveném Pronajímatelem a nahradil Pronajímateli případnou způsobenou škodu.**
- 5.13 Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na Bytě, jeho zařízení nebo jiném majetku Pronajímatele způsobené jím nebo osobami zdržujícími se v Bytě nebo domě s jeho souhlasem a je povinen je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném Pronajímatelem.

VI. Závěrečná ustanovení

- 6.1 Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí touto smlouvou a příslušnými ustanoveními NOZ a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky.
- 6.2 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.
- 6.3 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.
- 6.4 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.
- 6.5 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

Přílohy: Předávací protokol
Seznam vybavení Bytu a **fotografií** vybavení a Bytu

V

V

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

