

SMLOUVA O PODNÁJMU

Paní, rodné číslo: narozen/a dne:
trvale bytem na:

a (v případě manželů)

Pan, rodné číslo: narozen/a dne:
trvale bytem na:

(dále jen „**Nájemce**“)

a

Pan, rodné číslo: narozen/a dne:
trvale bytem na:

a (v případě manželů)

Paní, rodné číslo: narozen/a dne:
trvale bytem na:

(dále jen „**Podnájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2274 a násl. z.č. 89/2012 Sb., obč. zákoníku, v platném znění tuto smlouvu o podnájmu

I. Předmět smlouvy

1.1.

Nájemce je, na základě smlouvy o nájmu ag. č. uzavřené mezi ním a pronajímatelem ze dne, uživatelem nemovitosti č. p., ulice, obec

1.2.

Předmětem této smlouvy je objekt č. p., ulice, město, v k.ú., na p. č.

1.3.

Nájemce přenechává podnájemci do užívání výše uvedenou nemovitost - budovu č.p., ulice, město, v k.ú., na p. č., s příslušenstvím, která je předmětem této podnájemní smlouvy a je dále označován též jen jako „Byt“.

1.4.

Specifikace objektu je v Příloze č. 1 této smlouvy.

II. Doba podnájmu

2.1.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od do

2.2.

Po uplynutí doby podnájmu mají smluvní strany možnost prodloužit dobu podnájmu oboustranně odsouhlaseným dodatkem.

2.3.

Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíců, slovy tří, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

2.4.

Podnájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíců, slovy tří, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

III. Cena a platby

3.1.

Cena za podnájem je stanovena dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách a čínech:

18.000,- Kč

3.2.

Nájem bude hrazen na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti.

3.3.

Dílné zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.

3.4.

Aktuální cena za podnájem bude jedenkrát ročně přehodnocena v závislosti na míře inflace za předchozí rok stanovené ČSÚ vždy k 31. 12. s účinností od 1. 1. následujícího roku a navýšena o danou míru inflace. Podnájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné platit.

3.5.

Smluvní strany sjednávají tříměsíční kauci-jistotu ve výši **40.000,- Kč**, přičemž pro nakládání s touto kaucí platí ustanovení § 2254 zákona č. 89/2012 Sb. Kauce bude uhrazena podnájemcem nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

IV. Úhrada za energie a služby

4.1.

Podnájemce se zavazuje hradit nájemci úhrady za následující služby:

a) úhradu za dodávku vody je podnájemce povinen hradit na základě měsíčního výkazu o spotřebě vody + 15 % DPH (podružné měřidlo), předkládaného vždy k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci. Tento měsíční výkaz bude sloužit jako podklad pro fakturaci.

b) úhradu za dodávku elektrické energie je podnájemce povinen hradit na základě měsíčního výkazu o spotřebě elektrické energie + 21 % DPH (podružné měřidlo), předkládaného vždy k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci. Tento měsíční výkaz bude sloužit jako podklad pro fakturaci.

4.2.

Úhrady výše uvedených služeb budou prováděny na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti.

4.3.

Dílně zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.

4.4.

Příslušná sazba DPH bude uplatňována dle platného a účinného zákona.

4.5.

Úhrada za poskytované služby a energie může být nájemcem opakovaně navyšována dle sazeb za tyto poskytované služby a energie stanové dodavatelem služeb a energií vůči nájemci. Takto navýšené úhrady za služby a energie se podnájemce zavazuje platit.

4.6.

Podnájemce svým jménem a na svůj účet sjednává dodávku plynu do předmětu

podnájmu.

V. Práva a povinnosti

5.1.

Nájemce nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor tvořících předmět podnájmu spolu s osobou oprávněnou jednat s podnájemcem nebo s jím pověřenou osobou v dohodnutou dobu, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a nutných oprav. Podnájemce je povinen tuto kontrolu umožnit. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn nájemce vstoupit do prostor tvořících předmět podnájmu i mimo dohodnutou dobu a bez doprovodu podnájemce či jím pověřené osoby. O takovém vstupu však musí nájemce neprodleně podnájemce informovat, nebylo-li možno podnájemce informovat předem.

5.2.

Nájemce je povinen předat podnájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

5.3.

Podnájemce přejímá byt ve stavu, se kterým je seznámen.

5.4.

Úhrady výše uvedených služeb budou prováděny na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti.

5.5.

Podnájemce bytu a osoby, které žijí s podnájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení nemovitosti, přílehlé pozemky a přístupové cesty, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Současně má podnájemce povinnost starat se o vnější prostor předmětu podnájmu a udržovat na předmětu podnájmu pořádek včetně přístupové cesty.

5.6.

Podnájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení nemovitosti řádným způsobem a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

5.7.

Podnájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu a využívat jej k podnikatelské činnosti bez předchozího souhlasu nájemce.

5.8.

Podnájemce a ten, kdo s ním byt užívá, jsou povinni dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a udržovat předmět nájmu v dobrém a užitelném stavu.

5.9.

V případě, že podnájemce bude v prodlení s úhradou dle čl. III. a čl. IV. této smlouvy, sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. VI.8. Podnájemce je povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu, takovýmito opravami a údržbou se rozumí opravy a údržba do částky 5.000,-Kč za každou jednotlivou opravu nebo údržbu. Ostatní potřebné opravy hradí nájemce. Potřebu provedení oprav je podnájemce povinen nájemci včas oznámit. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních je podnájemce povinen zajistit přerušování příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět nájemce.

5.10.

Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a nedošlo tak k omezení nájemního práva podnájemce.

5.11.

Podnájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a jinou podstatnou změnu v bytě jen s předchozím souhlasem nájemce. V takovémto případě je podnájemce povinován spolu s danou žádostí předložit nájemci návrh rozpočtu a specifikaci stavebních úprav, včetně zdůvodnění potřebnosti úprav a jejich specifikace, financování úprav a návrhu na vypořádání zhodnocení předmětu podnájmu.

5.12.

Při ukončení podnájemního vztahu má podnájemce právo na náhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu podnájmu během podnájemního vztahu a to ve výši odpovídající zhodnocení předmětu podnájmu.

5.13.

Ostatní práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou upraveny občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými předpisy.

5.14.

Při skončení podnájmu je podnájemce i ten, kdo s ním byt užíval, povinen vyklidit a předat nájemci byt v řádném stavu a vyklizený s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději ke dni skončení podnájmu nebo ke dni stanoveném ve výpovědi.

VI. Závěrečná ustanovení

6.1.

Veškeré změny či dodatky této podnájemní smlouvy je nutno učinit písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran. V případě, že některá ustanovení této smlouvy pozbude platnosti, zůstávají ostatní ustanovení v platnosti beze změny.

6.2.

Pro potřeby této smlouvy se sjednává, že veškeré listiny jsou zasílány na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, dokud nebude druhá smluvní strana prokazatelně písemně informována o změně doručovací adresy.

6.3.

Jakákoliv listina řádně druhé straně zasláná se považuje za doručenou dnem, kdy byla převzata adresátem, nebo dnem, kdy adresát převzetí listiny odmítl, anebo 10. dnem od uložení takovéto listiny na poště z důvodu nezastihnutí adresáta poštovním doručovatelem.

6.4.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou provedeních, přičemž každá strana obdrží po jednom z nich.

6.5.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavírána v tísní a ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne V dne:

.....
.....
Nájemce Podnájemce

.....
.....