Smlouva o podnájmu

dle § 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

1. SMLUVNÍ STRANY

Pronajímatel:	JMÉNO_PŘÍJMENÍ, narozen(a) DATUM_NAROZENÍ Trvale bytem: ADRESA Telefon: TELEFON, e-mail: E-MAIL			
Podnájemce:	Jméno:			
	Trvale bytem:			
	Narozen(a):		Číslo OP:	
	Telefon:		E-mail:	

2. PARAMETRY SMLOUVY

Adresa nemovitosti:					
Číslo bytové jednotky:			Podlaží a umístění:		#1
Výměra a dispozice:	**50 m2, 2+1**				
Datum uzavření smlouvy:	**1.1.2020**	#2	Doba smlouvy:	**určitou** / ~~neurčitou~~	#3
Počátek nájmu:	**1.1.2020**	#4	Ukončení nájmu: (u pronájmu na dobu určitou)	**31.3.2020**	#5
Měsíční nájem vč. záloh:	**1000,- Kč**	#6	Variabilní symbol:		#7
Číslo účtu pronajímatele:	**XXX / XXX**				#8
Splatnost nájmu:	**15. den v daném měsíci**				#9
Výše jistoty:	**1000,- Kč**				#10
Způsob úhrady jistoty:	Jistota byla uhrazena při podpisu smlouvy v plné výši v hotovosti.				#11
Další ujednání:					#12

3. VÝPOČET ZÁLOH NA SLUŽBY

Teplo	0,-	Úklid spol. prostor	0,-	**CELKEM SLUŽBY:**	**0,- Kč**
Teplá voda	0,-	Elektřina	0,-	**ČISTÉ NÁJEMNÉ:**	**0,- Kč**
Studená voda	0,-				
Chodbová elektřina	0,-				

4. OSOBY NAHLÁŠENÉ K POBYTU V NEMOVITOSTI

Celkový počet osob:	1	Jméno, trvalé bydliště, datum narození:

Úvod

1. První strana této smlouvy je členěna do částí oddělených očíslovanými nadpisy, které jsou v následujícím textu značeny jako „oddíly“.

2. Tuto podnájemní smlouvu uzavřeli dle vlastního prohlášení svéprávní účastníci (dále jen smluvní strany) uvedení na první straně této smlouvy v oddílu „1. SMLUVNÍ STRANY“.

3. Na první straně této smlouvy v oddílu „2. PARAMETRY SMLOUVY“ jsou uvedeny informace týkající se podnájemního vztahu. Uvedené položky mohou mít číselné označení ve tvaru „*#(číslo)*“ (např. „#1“). Na takto označené položky je v následujícím textu odkazováno.

Článek I.
Předmět podnájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu svědčí právo nájmu nemovitosti specifikované v položce #1 mezi ním (v pozici nájemce) a majitelem nemovitosti, a dále že obdržel od majitele nemovitosti souhlas s podnájmem bytu.

2. Pronajímatel přenechává podnájemci nemovitost k zajištění svých bytových potřeb na dobu uvedenou v položce č. #3, a to od data viz položka č. #4 do data viz položka #5. Pronajímatel souhlasí s tím, že v případě

podnájmu na dobu určitou a řádného plnění povinností podnájemce se na žádost podnájemce doba podnájmu prodlouží automaticky. Dokladem o prodloužení je písemné potvrzení pronajímatele.

3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nemovitost je způsobilá k řádnému užívání (nastěhování a obývání), a že nic nebrání k plnění této smlouvy nastěhováním podnájemce. Smluvní strany se dohodly, že o předání nemovitosti bude vyhotoven předávací protokol, který bude jako příloha č. 1 přiložen k této smlouvě.

4. Podnájemce výslovně potvrzuje, že si nemovitost před uzavřením této smlouvy prohlédl, že její vybavení a stav odpovídá údajům v této smlouvě a jeho představám, a že takto jej od pronajímatele bez připomínek přejímá.

Článek II.
Nájemné a plnění spojená s užíváním nemovitosti

1. Nájemné se dohodou smluvních stran stanoví na částku uvedenou v položce č. #6 vyjádřenou v českých korunách měsíčně. Tato částka obsahuje zálohy na služby pro stanovený počet osob (viz oddíl „4. OSOBY NAHLÁŠENÉ K POBYTU V NEMOVITOSTI“) ve výši uvedené v oddílu „3. VÝPOČET ZÁLOH NA SLUŽBY“. V případě, že v oddílu „3. VÝPOČET ZÁLOH NA SLUŽBY“ nejsou uvedeny zálohy na elektřinu a plyn, dodávky plynu a elektřiny si zajistí podnájemce sám (přepisem od pronajímatele) do 14 dnů od podpisu této smlouvy a ve stejné lhůtě 14 dnů je podnájemce povinen poskytnout pronajímateli kopii smlouvy s konkrétním distributorem plynu a elektřiny.

2. Pronajímatel se zavazuje vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele vody a tepla bez zbytečného odkladu provést vyúčtování. Nejméně 1x za 12 kalendářních měsíců. Případný přeplatek či nedoplatek uhradí příslušná smluvní strana na bankovní účet protistrany do 14 dnů od předání vyúčtování. Pronajímatel si vyhrazuje právo započíst případný přeplatek do budoucích úhrad nájemného.

3. Podnájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné měsíčně, a to vždy do data uvedeného v položce #9. Nájemné se platí bankovním převodem na bankovní účet uvedený v položce #8, a s užitím variabilního symbolu dle položky #7.

4. Pronajímatel má právo jednou ročně jednostranně zvýšit nájemné. Při zvýšení nájemného vezme pronajímatel v úvahu zvýšení nájmu v místně a typově podobných nemovitostech, jaký je předmětem podnájmu dle této smlouvy. Zvýšení nájemného oznámí podnájemci alespoň měsíc před splatností nového, vyššího nájemného. Při snížení nájemného strany postupují obdobně.

5. Nezaplatí-li podnájemce nájemné v uvedeném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, a to v souladu s platnými českými právními předpisy. Dále je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat dle § 2254 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 občanského zákoníku. Pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného, je pronajímatel oprávněn nájem nemovitosti vypovědět dle § 2291 občanského zákoníku bez výpovědní doby.

6. V případě prodlení podnájemce v platbách nájemného se následujícími platbami nájemného hradí vždy nejstarší splatný nájem (dlužné nájmy).

7. Případné odlišnosti či speciální ustanovení platné pro tuto smlouvu mohou být specifikovány v položce #12.

Článek III.
Jistota

1. Pronajímatel požaduje, aby podnájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a k úhradě jiných svých povinností v souvislosti s nájmem (dále jen jistota), a to ve výši uvedené v položce #10.

2. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce složí jistotu způsobem uvedeným v položce #11, a že nebude úročena.

3. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném nebo k úhradě jiných povinností podnájemce v souvislosti s nájmem (zejména náhrada škody za poškození bytu či budovy). Podnájemce je

povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od upozornění pronajímatele.

4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu podnájemci, ledaže byla řádně čerpána, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy podnájemce nemovitost vyklidil a předal pronajímateli.

Článek IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen užívat nemovitost k účelu bydlení, s péčí řádného hospodáře a platit nájemné. Užívá-li podnájemce nemovitost spolu s pronajímatelem, je povinen stanovit si dohodou s pronajímatelem rozsah, v jakém nemovitost užívá on a v jakém rozsahu pronajímatel.

2. Pronajímatel informoval podnájemce o tom, kdo je majitelem nemovitosti a jaká práva mu na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a majitelem svědčí. Podnájemce je povinen tento rozsah práv majitele respektovat a umožnit majiteli jejich výkon.

3. Podnájemce je povinen oznámit pronajímateli včas svou nepřítomnost v nemovitosti, která má být delší než dva týdny, bude-li mu nemovitost po tuto dobu obtížně dostupná, a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do nemovitosti v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, přičemž nesplnění této povinnosti se považuje za porušení povinností podnájemce zvlášť závažným způsobem a pronajímatel je v takovém případě oprávněn, bude-li to nezbytně zapotřebí, do nemovitosti vstoupit i bez přítomnosti podnájemce.

4. Podnájemce je oprávněn využívat společné prostory budovy, a to po dohodě s nájemci ostatních prostor v budově.

5. Podnájemce je povinen dodržovat pravidla pro úklid a byl seznámen s případnými sankcemi za nedodržení této povinnosti.

6. Pronajímatel je povinen zajistit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nemovitosti. Pokud pronajímatel užívá nemovitost spolu s podnájemcem, je rozsah práv spojených s užíváním nemovitosti stanoven dohodou mezi podnájemcem a pronajímatelem.

7. Pronajímatel si vyhrazuje právo ve vhodnou denní dobu, po předběžném oznámení, nemovitost prohlédnout nejméně 4x ročně sám nebo svým zplnomocněným zástupcem za účelem ověření řádné údržby a užívání nemovitosti podnájemcem a zjištění technického stavu nemovitosti a jeho vybavení. Podnájemce je povinen tuto prohlídku umožnit a předložit pronajímateli nebo zástupci pronajímatele všechny vyžádané doklady, včetně občanských průkazů osob, které nemovitost užívají.

8. Pronajímatel je oprávněn dva měsíce před skončením nájmu dle této smlouvy ve vhodnou denní dobu max. 3x týdně předvést nemovitost případnému budoucímu podnájemci. Podnájemce je povinen pronajímateli poskytnout k tomu potřebnou součinnost, zejména umožnit prohlídky se zájemci za účasti pronajímatele nebo jím zplnomocněné osoby. V opačném případě odpovídá za škodu, kterou tím pronajímateli způsobí. Majiteli svědčí toto oprávnění obdobně.

9. Drobné opravy nemovitosti související s jejím užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí podnájemce. Použití § 2208 odst. 2 občanského zákoníku se vylučuje. Pokud pronajímatel užívá nemovitost spolu s podnájemcem, stanoví si dohodou, kdo nese jaké náklady.

10. Změny na nemovitosti, včetně stavebních úprav, je podnájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele a majitele. Úhradu nákladů s tím spojených může podnájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel nebo majitel písemně zavázal. Provede-li podnájemce změny na nemovitosti bez souhlasu pronajímatele a majitele, je povinen po skončení nájmu uvést nemovitost na své náklady do původního stavu. V opačném případě odpovídá za škodu, kterou svým jednáním pronajímateli a majiteli způsobil.

11. Podnájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s podnájemcem v nemovitosti, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

12. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nemovitost ani její část do podnájmu třetí osobě.

13. Podnájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí na nemovitost a společných prostorách on, osoby s ním bydlící či jeho návštěvy.

14. Podnájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na nemovitosti a společných prostorách sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění podnájemce závady a poškození odstranit a požadovat od podnájemce náhradu.

15. Porušuje-li podnájemce své povinnosti vyplývající z nájmu nemovitosti, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět.

16. V případě, že podnájemce svým zaviněním způsobí odpojení zařízení pro přívod energií dodavatelem energií (např. elektroměr či plynoměr), je povinen uhradit pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.

17. K datu skončení nájmu je podnájemce povinen smluvní odběr všech dalších užívaných služeb (např. služby kabelové televize, internetu, apod.) s příslušným dodavatelem v součinnosti s pronajímatelem ukončit, pokud se strany nedohodnou jinak (např. převod na nového podnájemce), jinak je oprávněn tak učinit pronajímatel, k čemuž ho podnájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje. Pronajímatel je oprávněn dle předchozí věty provést převod smluvního odběru s výše uvedenými dodavateli na své jméno i v případě rizika ukončení těchto dodávek stranou jejich dodavatele pro nezaplacení či neplacení jejich ceny podnájemcem.

18. V případě vytápění pomocí plynového kotle umístěného v nemovitosti je nájemce povinen na své náklady provádět revizi tohoto zařízení, jakožto i příslušné spalinové cesty (komína).

19. Podnájemce se zavazuje uzavřít na nemovitost pojištění domácnosti s pojištěním své odpovědnosti související s užíváním nemovitosti.

20. Podnájemce se zavazuje informovat (např. na domovních vývěskách) o plánovaných údržbářských prací (výměna vodoměrů, plynoměrů apod.), přičemž je povinen poskytnout součinnost pro tyto úkony. Podnájemce je povinen o případné součinnosti (zpřístupnění nemovitosti) komunikovat přímo s osobou odpovědnou v dané nemovitosti.

Článek V.
Skončení nájmu

1. Nájem nemovitosti na základě této smlouvy je sjednán na dobu uvedenou v položce #3. V případě nájmu na dobu určitou nájem skončí uplynutím této doby.

2. Nájem zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a podnájemcem.

3. Podnájemce je oprávněn nájem vypovědět.

4. Pro případ výpovědi, ať již ze strany pronajímatele či podnájemce, se sjednává dvouměsíční výpovědní doba, jejíž běh počíná prvého dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní lhůty a požadovat, aby mu podnájemce nemovitost odevzdal bez zbytečného odkladu, v případě, že podnájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, a dále v případě, kdy tak stanoví občanský zákoník.

5. Pokud zanikne nájemní vztah mezi majitelem a pronajímatelem, zaniká i podnájemní vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem.

6. V případě skončení nájmu je podnájemce povinen nemovitost uklidit a vyklidit, vybílit, odstranit závady a předat ji pronajímateli. Při prodlení se splněním této povinnosti dává podnájemce pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby nemovitost otevřel, nechal vyklidit, případně věci v ní nalezené uskladnil, to vše na náklady podnájemce. V případě porušení této povinnosti je podnájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu dle § 2254 občanského zákoníku až ve výši 5.000,- Kč a účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.

Článek VI.
Doručování

1. Podnájemce je povinen doručovat pronajímateli písemnosti na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

2. Pronajímatel je povinen doručovat podnájemci písemnosti na adresu budovy, nebo na adresu bydliště uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

2. Smluvní strany se dohodly, že v náležitostech touto smlouvou přímo neupravených se jejich vzájemné vztahy budou řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.

3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, po jednom výtisku pro každou ze smluvních stran.

4. Smluvní strany se dohodly, že obsah této smlouvy lze měnit nebo doplňovat pouze na základě písemných vzájemně odsouhlasených vzestupně číslovaných dodatků. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy uzavření smlouvy či uzavření dodatku k této smlouvě v důsledku přijetí nabídky jedné smluvní strany druhou smluvní stranou s jakýmikoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky. Výjimku z tohoto ustanovení tvoří jednostranné prodloužení podnájemní smlouvy pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn jednostranným prohlášením prodloužit dobu trvání podnájemní smlouvy. Prodloužit nájemní smlouvu jednostranným prohlášením pronajímatele je možné i opakovaně.

5. Podnájemce svým podpisem dále stvrzuje, že spolu s touto smlouvou převzal i kompletní energetický průkaz budovy, v níž se nemovitost nachází.

6. Přílohou této smlouvy jsou i následující dokumenty, které tvoří její nedílnou součást:

   Příloha č. 1: Předávací protokol

7. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem tuto smlouvu řádně projednaly a přečetly, že je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli pod nátlakem, v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

VZNIK PODNÁJMU: Předávací protokol – Příloha č. 1

Nemovitost byla podnájemci předána do užívání níže uvedeného dne.

Stav elektroměru:		Číslo elektroměru:	
Stav plynoměru:		Číslo plynoměru:	
Stav studené vody:		Číslo měřidla SUV:	
Stav teplé vody:		Číslo měřidla TUV:	
Předané klíče:	____ byt, ____ vchod budovy, ____ kumbál, ____ poštovní schránka, ____ sklepní kóje, ____ sklep – vchodové dveře		

POPIS STAVU A VYBAVENÍ JEDNOTLIVÝCH MÍSTNOSTÍ

Kuchyň		Měřidlo topení:	
☐ Kuchyňská linka ☐ Sporák ☐ Svítidlo ☐ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino			
Chodba a ostatní prostory			
☐ Svítidlo (chodba) ☐ Plovoucí podlaha/lino (chodba) ☐ Bojler na ohřev vody ☐ Svítidlo (komora) ☐ Plovoucí podlaha/lino (komora)			
Pokoj č. 1, upřesnění pokoje:		Měřidlo topení:	
☐ Svítidlo ☐ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino ☐ Podlahové lišty			
Pokoj č. 2, upřesnění pokoje:		Měřidlo topení:	
☐ Svítidlo ☐ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino ☐ Podlahové lišty			
Pokoj č. 3, upřesnění pokoje:		Měřidlo topení:	
☐ Svítidlo ☐ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino ☐ Podlahové lišty			
Upřesnění vybavení:	Při předání nemovitosti byla pořízena fotodokumentace pro účely porovnání rozdílů stavu nemovitosti a jeho vybavení při vzniku a zániku nájmu.		

Vyjádření stran:

Za pronajímatele: Za podnájemce:

UKONČENÍ PODNÁJMU: Předávací protokol – Příloha č. 2

V souvislosti se zánikem podnájmu nemovitosti:

byla nemovitost pronajímateli předána podnájemcem níže uvedeného dne.

Stav elektroměru:		Číslo elektroměru:	
Stav plynoměru:		Číslo plynoměru:	
Stav studené vody:		Číslo měřidla SUV:	
Stav teplé vody:		Číslo měřidla TUV:	
Předané klíče:	____ byt, ____ vchod budovy, ____ kumbál, ____ poštovní schránka, ____ sklepní kóje, ____ sklep – vchodové dveře		

POPIS STAVU A VYBAVENÍ JEDNOTLIVÝCH MÍSTNOSTÍ

Kuchyň		Měřidlo topení:	
☐ Kuchyňská linka ☐ Sporák ☐ Svítidlo ☐ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino			
Chodba a ostatní prostory			
☐ Svítidlo (chodba) ☐ Plovoucí podlaha/lino (chodba) ☐ Bojler na ohřev vody ☐ Svítidlo (komora) ☐ Plovoucí podlaha/lino (komora)			
Pokoj č. 1, upřesnění pokoje:		Měřidlo topení:	
☐ Svítidlo ☐ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino ☐ Podlahové lišty			
Pokoj č. 2, upřesnění pokoje:		Měřidlo topení:	
☐ Svítidlo ☐ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino ☐ Podlahové lišty			
Pokoj č. 3, upřesnění pokoje:		Měřidlo topení:	
☐ Svítidlo ☐ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino ☐ Podlahové lišty			
Upřesnění vybavení:			

Nová adresa podnájemce pro doručování písemností (např. vyúčtování služeb):

Vyjádření stran:

Za pronajímatele: Za podnájemce: