

SMLOUVA O PODNÁJMU

uzavřená podle § 2274 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, dále jen „smlouva“

[**Michal Kohout**], r.č. [460301/0321]

trvale bytem [Novodvorská 3124/12a, 149 00 Praha 4]

(dále jen „nájemce“)

a

[**Ivan Nováček**], r.č. [720701/1535]

trvale bytem [Na Dolinách 44, 147 00 Praha 4]

(dále jen „podnájemce“)

I. Úvodní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne [10.1.2014] výlučným nájemcem [jednotky č. 405/4 o dispozici 3+1, která se nalézá v budově – domě č.p. 405, v obci Obříství, která je součástí stavebního pozemku parc. č. st. 639 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, na listu vlastnictví č. 605 pro obec Obříství a katastrální území Obříství] (dále jen „byt“).
2. Kopie uvedené smlouvy o nájmu bytu ze dne [10.1.2014], jakož i aktuální výpis z listu vlastnictví č. [605 v k.ú. Obříství] jsou nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1 a č. 2.
3. [Nájemce výslovně prohlašuje, že v bytě sám trvale nebydlí a že jej fakticky nevyužívá].
4. [Nájemce prohlašuje, že mu byl pronajímatelem udělen výslovný písemný souhlas s podnájemem Bytu. Tento písemný souhlas je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 3].
5. [Smluvní strany výslovně sjednávají, že byt bude po dobu trvání podnájmu užíván výlučně nájemcem].

II. Předmět smlouvy

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci byt, specifikovaný v čl. I odst. 1. této smlouvy, a to za účelem zajištění bytových potřeb podnájemce a členů jeho domácnosti. Podnájemce tento byt přejímá a zavazuje se platit nájemci nájemné.
2. Nájemce přenechává byt podnájemci ve stavu způsobitelném k obvyklému užívání, což smluvní strany svým podpisem stvrzují.

III. Doba podnájmu

1. Podnájem bytu uvedeného v čl. I. odst. 1. se sjednává s účinností od [1.1.2020 na dobu určitou v délce trvání jednoho roku].
2. K předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který se tímto stane nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 4. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami a datován. Předávací protokol bude obsahovat

údaje o přebíraném vybavení bytu, případně jeho stavu, dále stavy vodoměru, elektroměru a dalších měřidel a soupis jakýchkoliv dalších vad bytu či jeho vybavení.

IV. Nájemné, služby a jistota

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci za užívání bytu nájemné ve výši [10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých)] měsíčně, a to na [bankovní účet nájemce č./....., vedený u Komerční banky, a.s.]
2. Nájemce se vedle nájemného zavazuje prostřednictvím správce domu poskytovat podnájemci plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“) v témž rozsahu, v jakém jsou mu poskytovány na základě smlouvy o nájmu bytu v příloze č. 1 a podnájemce se zavazuje k jejich úhradě, a to v celkové výši [2 000 Kč] měsíčně. Rozsah služeb a výše úhrad za jednotlivé služby je uveden v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 5. Služby platí podnájemce zálohově a vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na služby provede správce domu v souladu se zák. č. 67/2013 Sb. za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období.
3. Nájemce je povinen provést vůči podnájemci na základě vyúčtování skutečné spotřeby od poskytovatelů služeb písemný návrh vzájemného vyrovnání s podrobným rozúčtováním ceny jednotlivých služeb a uhrazených záloh, a to vždy nejpozději do 30 dnů od okamžiku, kdy mu bude doručeno vyúčtování služeb od jejich dodavatelů, minimálně však 1x ročně. Případné přeplatky či nedoplatky na službách si smluvní strany vyrovnají ve lhůtě 10 dnů od předložení tohoto návrhu vzájemného vyrovnání ze strany nájemce podnájemci.
4. [Nájemné a zálohy na služby se platí společně, měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné].
5. [Nájemné se počínaje rokem 2021 zvyšuje každoročně k výročí účinnosti této smlouvy podle následujícího vzorce]:
 - $[N = NI + (NI * isc), kde:]$
 - $[N.....je nájemné po zvýšení]$
 - $[[background\ color=""]NI.....je nájemné platné pro předchozí kalendářní rok]$
 - $[isc.....je index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok.]$
6. Nájemce neprodleně poté, co zjistí výši indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, písemně oznámí upravenou výši nájemného podnájemci.
7. [Smluvní strany se dohodly, že se pro účely této smlouvy sjednává vratná jistota ve výši dvou měsíčních nájmu, tedy ve výši 20 000 Kč. Podnájemce má povinnost uhradit tuto částku nejpozději do na shora uvedený bankovní účet nájemce, jinak celá tato smlouva od počátku zaniká].

V. Povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu všechny skutečnosti rozhodné pro nájemní vztah a stanovení výše úhrad za služby, především počet členů domácnosti.
2. [Ke zvýšení počtu osob žijících v bytě na základě podnájmu je vyžadován předchozí písemný souhlas nájemce. Bez tohoto souhlasu není podnájemce oprávněn navýšit

počet osob žijících v bytě. Porušení této povinnosti zakládá právo odstoupit od této smlouvy ze strany nájemce, a to s okamžitou platností].

3. [Podnájemce není oprávněn přenechat byt ani jeho část jinému do podnájmu. Porušení této povinnosti zakládá právo odstoupit od této smlouvy ze strany nájemce, a to s okamžitou platností].
4. Podnájemce se zavazuje neznečišťovat předmět nájmu ani společné části (prostory) domu v němž je umístěn byt, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob.
5. [Podnájemci se zavazují zachovávat v bytě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé domu. Berou též na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod].

VI. Opravy a běžná údržba

1. Povinností podnájemce je zejména užívat byt řádně a v souladu s podnájemní smlouvou.
2. Podnájemce je povinen udržovat po dobu nájmu předmět nájmu, jakož i jeho okolí ve stavu způsobilém k užívání.
3. Podnájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, a to v následujícím rozsahu:
 - Drobnými opravami se rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví vlastníka bytu nebo nájemce, zejména:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapáčů tuku,
 - opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
 - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

- za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených předmětů.
- Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění výše uvedených předmětů, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

VII. Zánik podnájmu

1. Podnájem bytu zaniká:

- odstoupením sjednaným v této smlouvě,
 - skončením nájmu nájemce,
 - uplynutím doby, na níž byl podnájem sjednán,
 - písemnou dohodou mezi podnájemcem a nájemcem k datu, které sjednají,
 - písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně a skončí posledním dnem kalendářního měsíce; výpovědní důvody a podmínky výpovědi jsou dány ust. § 2285 a násl. občanského zákoníku,
 - jinými způsoby předpokládanými občanským zákoníkem.
2. Po skončení nájmu je podnájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat nájemci ve stavu, v jakém jej přebírali s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a údržbě. Podnájemce je zejména povinen před předáním bytu provést úklid celého bytu, tj. zejména vysátí všech kobereců, setření všech podlah, vyčištění spotřebičů zabudovaných v kuchyňské lince, sanitární keramiky v koupelně a WC, jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor a předmětů, které podnájemce od nájemce při předání bytu převzal, a vymalování předmětného bytu, pokud jej měl v užívání déle než 18 měsíců a pokud se smluvní strany písemně nedohodnou, že vymalování není nutné. V případě, že podnájemce tyto povinnosti nesplní, je nájemce oprávněn zajistit úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeučtovat podnájemci, resp. o tuto částku snížit složenou jistotu. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis formou předávacího protokolu s náležitostmi a popisem stavu, vč. stavu měřidel médií a popisem stavu vybavení a předmětu podnájmu, který podepíše vlastnoručně připojí dataci. Podnájemce je povinen vyklidit předmět nájmu a předat ho nájemci nejpozději ke dni skončení podnájemního vztahu. [V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 350 Kč za každý započatý den prodlení s předáním předmětu podnájmu a/nebo podpisem předávacího protokolu]. Nebezpečí škody na předmětu podnájmu přechází na nájemce až oboustranným podpisem předávacího protokolu.
3. V případě, že nájem nájemce má skončit, je nájemce povinen sdělit tuto skutečnost podnájemci, jakož i podnájemci sdělit den skončení nájmu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není uvedeno jinak, řídí se vztahy smluvních stran ustanoveními občanského zákoníku. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží podnájemce a jeden nájemce.
3. Smluvní strany si smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.

V dne

V dne

.....
[Jméno a příjmení]

.....
[Jméno a příjmení]

Přílohy:

Příloha č. 1 – [smlouva o nájmu bytu ze dne 10.1.2014]

Příloha č. 2 – [výpis z listu vlastnictví, LV č. 605, k.ú. Obříství]

Příloha č. 3 – [souhlas vlastníka bytu s jeho podnájemem]

Příloha č. 4 – [vzor předávacího protokolu k vyplnění]

Příloha č. 5 – [evidenční list]