

## SMLOUVA O PODNÁJMU

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

### Jméno a Příjmení, r.č.

trvale bytem .....

bankovní spojení: číslo účtu ....., vedený u .....

Tel.: ..... e-mail: .....

(dále jen „nájemce“)

a

### Jméno a Příjmení, r.č.

trvale bytem .....

bankovní spojení: číslo účtu ....., vedený u .....

Tel.: ..... e-mail: .....

(dále jen „podnájemce“)

## I. Úvodní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne ..... výlučným nájemcem jednotky ve vlastnictví SBD Vítkovice, a to č. ...., v ..... nadzemním podlaží, o dispozici ... +1, která se nachází v budově č.p. ...., která je součástí pozemku p.č. st. ...., zapsáno na LV č. ...., v k.ú. ...., obec Ostrava, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „byt“).
2. Nájemce výslovně prohlašuje, že v bytě sám trvale nebydlí a že jej fakticky nevyužívá.
3. Nájemce prohlašuje, že mu byl pronajímatelem udělen výslovný písemný souhlas s podnájemem bytu. Tento písemný souhlas je nedílnou součástí této smlouvy.
4. 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 podnájemné.
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 ..... na dobu určitou v délce trvání jednoho roku.
2. Tato smlouva může být prodloužena dohodou smluvních stran.
3. Dohoda o prodloužení platnosti této podnájemní smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlasena a podepsána oběma smluvními stranami.
4. Podnájemce je povinen vyklidit z bytu své osobní věci a vyklizený jej předat nájemci nejpozději ke dni ukončení podnájmu, nedejde-li k prodloužení podnájmu dle článku III., odst. 2. této smlouvy.
5. K předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který se tímto stane nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha.
6. 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. Podnájemné, služby, jistota

1. Podnájemce je povinen za podnájem bytu hradit měsíční podnájemné, které se sjednává ve výši .....Kč. Společně s podnájemným je podnájemce povinen platit zálohy na poskytované služby – teplá a studená voda, odvod odpadních vod, teplo, elektřina, plyn, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz výtahu. Zálohy na poskytované služby činí ..... Kč.
2. Zálohy na poskytované služby jsou předmětem vyúčtování se skutečnými náklady. Zálohy je nájemce povinen podnájemci vyúčtovat do 30 dnů ode dne, kdy obdrží vyúčtování od pronajímatele či správce domu. Do 30 dnů od vyúčtování záloh podnájemci je splatný případný přeplatek či nedoplatek. Na základě výsledku vyúčtování či na základě změny počtu osob v bytě je nájemce oprávněn jednostranně upravit zálohy na poskytované služby, a to v přiměřené výši.
3. Pro případ prodlení s platbami si smluvní strany sjednávají úrok ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.
4. Smluvní strany sjednávají složení jistoty (kauce), a to do tří pracovních dnů od podpisu této smlouvy na účet nájemce č. ...., vedený u ..... Jistota se sjednává ve výši trojnásobku nájemného (bez služeb), tj. ve výši ..... Kč. Po dobu trvání podnájemního vztahu bude jistota deponována na účtu nájemce. Jistota slouží k pokrytí dluhů z nájemného, služeb a dalších povinností podnájemce vůči nájemci při skončení podnájemního vztahu, tj. není možno z ní hradit podnájemcovy závazky vůči nájemci po dobu trvání podnájemního vztahu.
5. Při skončení podnájmu je nájemce oprávněn až do doby vyúčtování služeb dle článku IV., odst. 2. smlouvy zadržet přiměřenou část jistoty, pokud při předání bytu na základě odečtů měřidel hrozí nedoplatek za poskytované služby. Výše zádržného bude uvedena v protokolu o předání a převzetí bytu.
6. Nájemce je povinen do sedmi dnů od skončení podnájmu vrátit podnájemci jistotu, a to po případném započtení závazků podnájemce vůči nájemci a po uplatnění případného zádržného a dalších právních titulů specifikovaných v této smlouvě.

## **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 podnájem, je vyžadován předchozí písemný souhlas nájemce. Bez tohoto souhlasu není podnájemce oprávněn navýšit počet osob žijících v bytě. Porušení této povinnosti zakládá právo nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu podnájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal.
3. Podnájemce není oprávněn přenechat byt ani jeho část jinému do podnájem. Porušení této povinnosti zakládá právo nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu podnájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal.
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 hodin.

## **VI. Opravy a běžná údržba**

1. Podnájemce je povinen byt řádným způsobem udržovat a provádět jeho běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady, platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.
2. Podnájemce není oprávněn provádět v bytě bez souhlasu nájemce a pronajímatele žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny.
3. Podnájemce je povinen umožnit nájemci po celou dobu trvání podnájemního vztahu po předchozím oznámení provedení prohlídky bytu za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení.

## **VII. Zánik podnájem**

1. Podnájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Podnájemce má právo vypovědět tuto smlouvu z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu.
3. Nájemce má právo vypovědět tuto smlouvu z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu.
4. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Podnájem končí uplynutím výpovědní doby.

## 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 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 tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nájemce

\_\_\_\_\_  
Podnájemce