

SMLOUVA O PODNÁJMU

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

jméno: _____
nar.: _____
adresa: _____
tel: _____

jméno: _____
nar.: _____
adresa: _____
tel: _____

(dále jen „**nájemce**“)

a

jméno: _____
nar.: _____
adresa: _____
tel: _____

jméno: _____
nar.: _____
adresa: _____
tel: _____

(dále jen „**podnájemce**“)

na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, a to zejména v souladu s ust. § 2201 a násl. a § 2274 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto

smlouvu o podnájmu.

Článek I. Předmět smlouvy

- Nájemce na základě nájemní smlouvy přenechává podnájemci po dobu trvání této smlouvy do užívání byt číslo, o velikosti, v podlaží bytového domu čp., v ulici, který se sestává z předsíně, pokojů, lodžie, kuchyňského koutu, koupelny s WC a sklepní kóje. Celková plocha předmětného bytu je m² (dále jen „byt“).

Článek II. Účel smlouvy

- Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do užívání byt specifikovaný v čl. I. odst. 1 této smlouvy spolu s veškerým příslušenstvím, podnájem je výhradně pro účel bydlení. Členy jeho domácnosti oprávněnými užívat byt jsou:

-, nar.:
-, nar.:

C., nar.:

Článek III. Doba podnájmu

- 1) Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od do s právem přednostního prodloužení pro podnájemce na dalších 12 měsících.
- 2) Podnájemce je povinen oznámit svůj úmysl prodloužit dobu nájmu nájemci písemně a to nejpozději do 3 měsíců před ukončením sjednané doby nájmu. Současně je povinen sdělit o jak dlouhou dobu prodloužení žádá.
- 3) V případě, že žádná ze stran ve lhůtě 1 měsíce před ukončením sjednané doby podnájmu, i prodloužené, písemně neoznámí druhé straně svůj úmysl nájem ukončit, prodlužuje se smlouva automaticky vždy o 1 rok.

Článek IV. Cena podnájmu a úhrada za služby s podnájemem spojené.

- 1) Podnájemné (dále jako nájemné) za předmět podnájmu uvedený dle čl. I této smlouvy je stanoveno dohodou a činí Kč (slovy: korun českých) na měsíc a je splatné měsíčně předem nejpozději do 5. dne daného měsíce na účet nájemce:
č.ú.:/, pod VS:
- 2) Podnájemce se dále zavazuje hradit služby, s užíváním podnájmu spojené, které nejsou zahrnuty v částce nájemného společně s nájemným. Jedná se zejména o tyto služby:
 - Dodávka tepla, spotřeba el. energie, spotřeba společné el. energie, vodné, stočné, plyn, odvoz domovního odpadu, úklid společných prostor, STA, provoz výtahu, čištění komínů;
 - Na tyto energie a služby bude podnájemce platit měsíční zálohu společně s nájemným ve výši Kč (slovy: korun českých). Tato záloha bude nájemcem vyúčtována při ukončení nájmu, minimálně však jedenkrát ročně po obdržení všech dodavatelských faktur podle skutečné spotřeby. Přeplatky či nedoplatky jsou splatné do 10-ti dnů od předloženého vyúčtování.
 - Dodávka elektrické energie bude hrazena ze strany nájemce přímo dodavateli dle skutečného stavu elektroměru. Nájemce podpisem smlouvy vyslovuje souhlas, aby podnájemce uzavřel smlouvu přímo s dodavatelem elektrické energie.
 - Dodávka plynu bude hrazena ze strany podnájemce přímo dodavateli dle skutečného stavu plynoměru. Nájemce podpisem smlouvy vyslovují souhlas, aby podnájemce uzavřel smlouvu přímo s dodavatelem plynu.
- 3) První platba nájemného včetně zálohy na služby v celkové výši Kč (slovy: korun českých) za období od do byla zaplacená v hotovosti při podpisu této smlouvy a nájemce příjem této částky svým podpisem stvrzuje. bude zaplacená do převodem na účet nájemce č. účtu:, pod VS:
- 4) O předání bytu uvedeném v čl. I. bude sepsán předávací protokol, kde bude uveden seznam movitého majetku a stavy měřidel.

Článek V. Jistota (kauce)

- 1) Při podpisu této smlouvy zaplatil podnájemce vyúčtovatelnou jistotu ve výši Kč (slovy: korun českých). Tato jistota bude uhrazena v hotovosti k rukám nájemce při podpisu této smlouvy, což obě smluvní strany stvrzují podpisem.

- 2) Vyúčtovatelná jistota slouží k úhradě eventuálních pohledávek nájemce vůči podnájemci a k náhradě škod způsobených podnájemcem na předmětu podnájmu. Nájemce je povinen tuto jistotu nebo její část podnájemci vrátit nejpozději do 14-ti dnů od ukončení podnájemního vztahu.. Právo nájemce na smluvní pokutu nevylučuje jeho nárok na náhradu škody.

Článek VI. Skončení nájmu.

1. Smluvní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) výpovědí smlouvy ze strany podnájemce ze zákonných důvodů,
 - d) výpovědí smlouvy ze strany nájemce ze zákonných důvodů,
 - e) z dalších zákonných důvodů.
2. Délka výpovědní lhůty a počátek jejího běhu u výpovědi dané ze zákonných důvodů se řídí zákonem. Výpověď daná podnájemci při porušení povinností zvláště závažným způsobem dle ust. § 2291 občanského zákoníku je bez výpovědní doby a podnájemce je povinen být vyklidit a předat nájemci ve lhůtách stanovených zákonem.
3. V případě skončení nájemního vztahu nemá podnájemce právo na náhradní ubytování.

Článek VII. Práva a povinnosti nájemce

- 1) Povinnost odevzdat podnájemci byt dle čl. II. Odst. 1. této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání,
- 2) Nájemce je oprávněn po předchozí dohodě s podnájemcem dvakrát ročně vykonat prohlídku nemovitosti nebo její části za účelem kontroly technického stavu a podnájemce je povinen takovou prohlídku umožnit.
- 3) Nájemce se zavazuje na své náklady pojistit předmět podnájmu a umožnit podnájemci připojištění jeho majetku a osobních věcí. Současně se zavazuje, že v případě pojistné události pojistné plnění použije k neprodlenému odstranění škod na nemovitosti a pronajatých prostorách.
- 4) Povinnost zajistit podnájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu,
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit podnájemcem oznámené případné poruchy, závady a havárie na předmětu podnájmu.
- 6) Nájemce prohlašuje, že podnájem bude předložen ke schválení předsedovi Bytového družstva

Článek VIII. Práva a povinnosti podnájemce

- 1) Podnájemce není oprávněn bez souhlasu nájemce předmět nájmu podnajímt třetím osobám, a to i pokud podnájemce sám v bytě bydlí. Nájemce si rovněž vyhrazuje udělení souhlasu s přijetím nového člena do podnájemcovy domácnosti za podmínek uvedených v ust. § 2272 odst. 2 občanského zákoníku.
- 2) Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu k dohodnutému účelu, starat se o něj s péčí řádného hospodáře a na svůj náklad zajišťovat běžnou údržbu a úklid.

- 3) Podnájemce není oprávněn bez souhlasu nájemce chovat v předmětu nájmu zvířata, jako jsou např. psi, kočky, nebezpeční živočichové apod. Podnájemce je povinen dbát o to, aby jím chovaná zvířata nerušila a neobtěžovala ostatní nájemníky a neznečišťovala prostory domu a jeho bezprostřední okolí.
- 4) Podnájemce nesmí bez písemného souhlasu nájemce činit jakékoli stavební úpravy předmětu podnájmu.
- 5) Případné poruchy, závady a havárie je podnájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci.
- 6) Nájemce je povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním, jakož i práce spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
- 7) Podnájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární předpisy hygienická ustanovení, domovní řád a normy pro provoz bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů a předpisy chránící životní prostředí. Zároveň se zavazuje respektovat dobré mravy a sousedská práva.
- 8) Podnájemce je povinen umožnit nájemci nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly technického stavu.
- 9) Podnájemce je odpovědný nájemci za škody, které způsobí na pronajatém majetku sám nebo třetí osoby v souvislosti s účelem podnájmu.
- 10) Podnájemce bere na vědomí, že jeho majetek v pronajatých prostorách není pojištěn z titulu pojistné smlouvy nájemce.
- 11) Podnájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s užíváním bytu a má povinnost upozornit nájemce v případě vzniku pojistné události,
- 12) Podnájemce je povinen předat předmět podnájmu po uplynutí sjednané doby nájemci ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Budou-li shledány závady, podnájemce je povinen uhradit náklady spojené s uvedením do původního stavu.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, pak se na ni vztahují obecně závazné právní předpisy.
2. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, každý účastník obdrží jedno její vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro zprostředkovatelem KOVA Reality s.r.o. Všechna podepsaná vyhotovení mají stejnou právní sílu.
3. Dodatky a změny této smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.
5. Písemnost určená jedné ze smluvních stran se považuje za doručenou, není-li prokázán opak, desátým dnem po jejím doporučeném odeslání na adresu druhé smluvní strany, tím není dotčeno právo stran sdělit tímž způsobem změnu své doručovací adresy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V dne

V dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce