

pan: , r.č.:
trvale bytem:
(dále též jen jako „nájemce“)
jako **nájemce** na straně jedné

a

paní: , r.č.:
trvale bytem:
Adresa pro písemnosti:
(dále též jen jako „podnájemce“)
jako **podnájemce** na straně druhé

Nájemce a podnájemce jsou označeni společně též jen jako „**smluvní strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu přízemního bytu uzavřená v souladu s ustanovení m.š. 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto:

Podnájemní smlouvu (dále jen „**smlouva**“ či „**tato smlouva**“)

I. Úvodní prohlášení

1. Nájemce výslovně prohlašuje, že na základě nájemní smlouvy ze dne 01.05.2018 je oprávněným nájemcem a náleží mu právo užívat rodinný dům na adrese: rodinný dům přízemní byt o velikosti 1 + 1 cca 30 m² a patro 3 + 1 cca 65 m² o celkové výměře 95 m² (dále jen „**dům**“) vše v katastrálním území obec , zapsaného na listu vlastnictví č. vedeném Katastrálním úřadem pro, Katastrálním pracovištěm . Nájemce má souhlas vlastníka domu s podnájmem rodinného domu.

II. Předmět smlouvy

1. Nájemce přenechává podnájemci do podnájmu přízemní byt v rodinném domě na ulici: o velikosti cca 30 m² podnájemce si od nájemce podnájímá na dobu a za podmínek stanovených touto smlouvou přízemní byt v rodinném domě bez zahrady.
2. S podnájemcem paní budou přízemní byt v rodinném domě na ulici užívat: Případnou změnu počtu osob obývajících přízemní byt spolu s podnájemcem je podnájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci a požádat o jeho písemný souhlas.

III. Účel nájmu

1. Nájemce podnájímá podnájemci předmět podnájmu za účelem bydlení, tj. k dlouhodobému zajištění a uspokojování bytové potřeby podnájemce, případně dalších členů podnájemcovy domácnosti dle článku II. odstavec 2 této smlouvy.
2. Podnájemce prohlašuje, že si přízemní byt v patře prohlédl a shledal jej způsobilým ke smluvenému užívání a k účelu podnájmu a v tomto stavu jej přebírá ke smluvenému užívání. Nájemce bude a je povinen předmět nájmu užívat za účelem svého bydlení případně dalších členů nájemcovy domácnosti.

IV. Doba podnájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 01.06.2018 do 31.07.2019**. Tuto smlouvu je možné opakovaně prodloužit, vždy formou písemného dodatku k této smlouvě. O případném prodloužení podnájmu se strany dohodnou nejpozději 3 měsíce před ukončením podnájmu samostatným dodatkem k této Podnájemní smlouvě. V případě předčasného ukončení podnájmu ze strany podnájemce je podnájemce povinen uhradit částku ve výši =50 000 Kč (slovy: Padesát tisíce korun českých) nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Podnájemní vztah založený touto smlouvou končí písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem písemnou výpovědí.

3. Ke dni ukončení podnájemního vztahu je podnájemce povinen vyklidit z předmětu podnájmu všechny své věci a vyklizený předmět podnájmu předat nájemci včetně veškerého vybavení, které na počátku podnájemního stavu převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání předmětu podnájmu sepíše smluvní strany předávací protokol.
4. Podnájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že při ukončení podnájmu nemá nárok na zajištění náhradního bydlení či přístřešku ze strany nájemce.

V. Podnájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu

1. Podnájemné je stanoveno dohodou, a to ve výši 6000 Kč (slovy: Šest tisíce korun českých) měsíčně. Podnájemce si přizemní byt v rodinném domě podpronajímá za sjednanou cenu a zavazuje se podnájemné platit řádně a včas, a to vždy do 15. dne v měsíci podnájemce je povinen sjednané podnájemné platit osobně do rukou nájemce.
2. Vedle podnájemného je podnájemce povinen hradit zálohy na plnění spojená s užíváním přízemního bytu a společných prostor (chodba, garáž apod....) na spotřebu elektrické energie ve výši 1000 Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých), plynu ve výši 1000 Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých) a vodné a stočné ve výši 1000 Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých) měsíčně, a poplatek za psa ve výši 1000 Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých) a to v termínech a způsobem, jako je hrazeno podnájemné. Zálohy budou vyúčtovány nájemcem jedenkrát za rok a budou se dělit počtem osob žijících v rodinném domě na ulici .
3. Nájemce je oprávněn změnit výši měsíčního podnájemného dle míry státem uznané inflace, publikované Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30.3. probíhajícího kalendářního roku s tím, že účinnost takového zvýšení nastává od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž pronajímatel nájemci oznámil novou výši nájemného.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen:
 - a) odevzdat podnájemci přizemní byt v rodinném domě ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy,
 - b) zajistit podnájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním přízemního bytu,
2. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce:
 - a. je povinen platit řádně a včas podnájemné včetně záloh,
 - b. je oprávněn užívat přízemní byt pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě,
 - c. je povinen v případě vzniku pojistné události na domě bezodkladně o této události informovat nájemce,
 - d. je povinen udržovat na své náklady přízemní byt a společné prostory v čistém a užitelném stavu, zejména provádět drobné opravy a běžnou údržbu v souladu s Nařízením vlády č. 308/2015,
 - e. není oprávněn provádět v přízemním bytě bez souhlasu nájemce žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny, vrtat do zdí, podnájemce nesmí bez písemného souhlasu majitelky umísťovat na vnější konstrukce domu, např. na okna, na fasádu, střechu apod.... anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty.
 - f. v případě skončení podnájmu je povinen přízemní byt a jiné prostory, které podnájemce používá vyklidit a odevzdat zpět nájemci v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději v den následující po skončení podnájmu,
 - g. je povinen dodržovat veškerá požární a hygienické normy pro provoz domů a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
 - h. není oprávněn přízemní byt nebo jeho část přenechat do užívání třetí osobě (další podnájem) bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
 - i. je povinen užívat přízemní byt i jeho zařízení tak, aby na majetku nájemce či třetích osob nevznikla škoda;
 - j. je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním v byt užívají,
 - k. je povinen po celou dobu podnájemního vztahu, vždy po předchozím oznámení nájemcem a za přítomnosti podnájemce, umožnit nájemci prohlídku přízemního bytu, a to i za účelem ověření, zda je přízemní byt užíván řádným způsobem v souladu s touto smlouvou, a zda se přízemní byt nachází se ve stavu, v jakém byl převzat podnájemcem;
 - l. škody způsobené podnájemcem na přízemním bytě a na zařízení a vybavení v přízemním bytě je podnájemce

- povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání přízemního bytu nájemci,
- m. nerušit ostatní nájemníky a dodržovat noční klid tak, aby nebili rušeni ostatní nájemníci/podnájemníci,
 - n. zákaz všech návštěv v domě a podnájemce není oprávněn nechat přespávat v domě žádné další osoby ani svoje příbuzné,
 - o. zákaz kouření v celém domě včetně elektronických cigaret a používání omamných látek,
 - p. je zakázáno chovat v předmětu nájmu zvířata, pouze s písemným souhlasem nájemce,
 - q. společné prostory používat pouze k tomu k čemu jsou určeny.
 - r. zamykat vchodové dveře do domu a dveře od dvora po 21 hodině,
 - s. je zakázáno v garáži nechávat jaké koly dopravní prostředky či jiné věci např.: kola, motorky auta, krabice apod.... V celém domě či na dvoře nesmí nájemník/podnájemník přechovávat dopravní prostředky,
 - t. společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců/podnájemců.
 - u. Dodržovat domovní řád.
3. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí přízemního bytu dle této podnájemní smlouvy sepsat předávací protokol o předání a převzetí přízemního bytu, včetně jeho stavu a vybavení.
4. Podnájemce bere na vědomí, že povinnosti stanovené v této smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v přízemním bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči nájemci podnájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

VII. Ukončení podnájmu

5. Podnájemní vztah založený touto smlouvou končí písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí 3 měsíc. Začíná běžet první den v měsíci, který následuje po doručení výpovědi. Což podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím. V případě předčasného ukončení podnájmu ze strany podnájemce je podnájemce povinen uhradit částku ve výši =50 000 Kč (slovy: Padesát tisíce korun českých) nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
1. Pokud podnájemce ve stanovené lhůtě přízemní byt nevyklidí, prohlašuje, že výslovně souhlasí s tím, že je-li v přízemním bytě věc, o které lze mít za to, že patří podnájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se nájemce o věc ve prospěch podnájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li podnájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká nájemci právo věc po předchozím upozornění podnájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.
2. Po ukončení podnájmu nemůže podnájemce požadovat po nájemci žádnou bytovou náhradu.
3. V případě prodloužení podnájmu s platbou podnájemného nebo záloh za plnění poskytovaná s užíváním přízemního bytu delším 5 dnů je podnájemce povinen zaplatit nájemci úroky z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

VIII. Oznamení

1. Veškeré písemnosti týkající se této smlouvy budou mezi smluvními stranami doručovány pouze prostřednictvím veřejného poskytovatele poštovních služeb jako doporučená zásilka nebo zásilka s dodejkou na adresu dotčené smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy. Písemnost se považuje za doručenu při marném pokusu o doručení poštou, a to pátým dnem, kdy byla uložena na poště, i když se účastník o jejím uložení nedozvěděl – tj. Sjednává se fikce doručení v souladu s ustanovením § 45 OZ. Pro vyloučení pochybností se adresou pro zaslání písemností rozumí adresy uvedené u smluvních stran v záhlaví této smlouvy.

V případě odmítnutí převzetí zásilky adresátem se zásilka považuje za doručenu dnem, kdy adresát odmítl zásilku převzít nebo uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena.

2. Smluvní strany se dohodly, že **podnájemce a dalších členové podnájemcoví domácnosti dle článku II. odstavce 2 této smlouvy jsou oprávněni si nahlásit adresu předmětu nájmu jako svoji trvalou adresu.**

3. Dále se nájemce s podnájemcem dohodly, že dočasně s podnájemcem budou bydlet jeho příbuzní a to jsou:

A to na dobu neurčitou maximálně však po dobu trvání této podnájemní smlouvy, a to bez nároku na trvalé bydliště na trvalé bydliště mají nárok pouze osoby uvedené v článku II. Odstavci 2 této podnájemní smlouvy. Při nedodržování této podnájemní smlouvy jsou výše uvedení podnájemci povinni se z předmětu podnájmu neodkladně vystěhovat.

4. Tímto uděluji souhlas, aby podnájemce v rodinném domě nacházející se na ulici: mohl mít v předmětu podnájmu svého psa za níže uvedených podmínek.

Pes tu bude po tu dobu, co tu budou bydlet :

Při nedodržení výše uvedených podmínek je podnájemce povinen psa z předmětu podnájmu neodkladně dat pryč.

IX. Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Podnájemce výslovně prohlašuje, že si přízemní byt v patře osobně prohlédl a shledal ho způsobilým ke smlouvenému užívání.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
3. Změny této smlouvy je možno činit jen formou písemných dodatků na základě shodného projevu vůle obou smluvních stran.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná nebo účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného nebo neúčinného, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
5. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.
6. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, že vyjadřuje jejich pravou, svobodnou a vážnou vůli, a že nebyla podepsána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

- č. 1 - Specifikace vnitřního vybavení předmětu podnájmu
- č. 2 - Protokol o předání a převzetí přízemního bytu
- č. 3 - Souhlas pronajímatele s podnájmem

V Morkovicích-Slížanech, dne 01.06.2018

Nájemce:

Podnájemce: