

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

Číslo: 2019-001

pan:
trvale bytem:

(dále též jen jako „**nájemce**“)
jako **nájemce** na straně jedné

a

paní:
trvale bytem:

(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 v rodinném domě uzavřena v souladu s ustanovením § 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 _____ je oprávněným nájemcem a náleží mu právo užívat rodinný dům na adrese: _____ y 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 Morkovice-Slížany obec Morkovice-Slížany, zapsaného na listu vlastnictví č. 315, vedeném Katastrálním úřadem pro _____ 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 podnají má 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 _____ dále 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 podnají má podnájemci předmět podnájmu za účelem bydlení, tj. k dlouhodobému zajištění a uspokojování bytové potřeby podnájemce, případně dalších členů podnájemcoví domácnosti dle článku II. odstavce 2 této smlouvy.
2. Podnájemce prohlašuje, že si přízemní byt 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 01.01.2019 do 30.06.2019**. Tuto smlouvu je možné opakovaně prodloužit, vždy formou písemného dodatku k této smlouvě. O případném prodloužení podnájmu se strany dohodnou nejpozději 2 měsíce před ukončením podnájmu samostatným dodatkem k této Podnájemní smlouvě.

2. Podnájemní vztah založený touto smlouvou končí písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem písemnou úpovědí.
3. Ke dni ukončení podnájemního vztahu je podnájemce povinen vyklidit z předmětu podnájemů všechny své věci a vyklizený předmět podnájemů 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. Dále musí nájemce podnájemné prostory předat ve stavu ve kterém je podnájemce převzal a vymalovat nebo uhradit poplatek na vymalování ve výši 5 000,00,-Kč (slovy: Pět tisíc korun českých). O odevzdání předmětu podnájemů sepsí smluvní strany předávací protokol.
4. Podnájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že při ukončení podnájemů nemá nárok na zajištění náhradního bydlení či přístřešku ze strany nájemce. Současně s podnájemní smlouvou vznikne i trvalý pobyt, který zaniká s ukončením nájemní smlouvy do jednoho měsíce od ukončení podnájemní smlouvy.

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

1. Podnájemné je stanoveno dohodou, a to ve výši 7000 Kč (slovy: Sedm tisíce korun českých) měsíčně. Podnájemce si přízemní 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 1500 Kč (slovy: Jeden tisíc pět set korun českých), plynu ve výši 1500 Kč (slovy: Jeden tisíc pět set korun českých) a vodné a stočné ve výši 1000 Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých) měsíčně, 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 a současně i nájemce podnájemci.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen:
 - a) odevzdat podnájemci přízemní 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 za energie,
 - 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 zdi, 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. ke dni skončení podnájemů je podnájemce povinen přízemní byt a jiné prostory, které podnájemce používá vyklidit a předat jej v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. nájemce má právo na náhradu ušlého podnájemů s příslušenstvím ve výši 500 Kč (slovy: Pět set korun českých) za každý započatý den prodlení. Tato částka je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb. Tato částka nevyklučuje nárok nájemce na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení. Až do dne, kdy podnájemce nájemci nemovitosti skutečně odevzdá.**
 - g. v případě skončení podnájemů 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 ukončení podnájemů. Pokud tak podnájemce neučiní nechá to nájemce vyklidit na účet podnájemce,

- h. je povinen dodržovat veškerá požární a hygienické normy pro provoz domu a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
- i. není oprávněn přizemní byt nebo jeho část přenechat do užívání třetí osobě (další podnájem) bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
- j. je povinen užívat přizemní byt i jeho zařízení tak, aby na majetku nájemce či třetích osob nevznikla škoda;
- k. je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním přizemní byt užívají,
- l. je povinen po celou dobu podnájemního vztahu, vždy po předchozím oznámení nájemcem a za přítomnosti podnájemce, umožnit nájemci prohlídku přizemního bytu, a to i za účelem ověření, zda je přizemní byt užívaný řádným způsobem v souladu s touto smlouvou, a zda se přizemní byt nachází ve stavu, v jakém byl převzat podnájemcem;
- m. škody způsobené podnájemcem na přizemním bytě a na zařízení a vybavení v přizemním bytě je podnájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání přizemního bytu nájemci,
- n. nerušit ostatní nájemníky a dodržovat noční klid tak, aby nebili rušeni ostatní nájemníci/podnájemníci,

- q. společné prostory používat pouze k tomu k čemu jsou určeny.
- r. zamykat vchodové dveře do domu a dveře od dvora po 21 hodině,

- u. společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců/podnájemců.
- v. Podnájemce je povinen umožnit pronajímateli či nájemci anebo jeho zmocněnci vstup do přizemního bytu, pokud byl o tom spraven minimálně 48 hodin předem, a to zejména za účelem prohlídky přizemního bytu a jiné prostory, které používá při hledání nového nájemníka/podnájemníka či kupce, odhadu RD, atd. Pokud podnájemce nemůže být osobně přítomen, pronajímatel/nájemce či jeho zmocněnec může do Bytu vstoupit bez podnájemcovi osobní přítomnosti.
- w. Dodržovat domovní řád.

- 3. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí přizemního bytu dle této podnájemní smlouvy sepsat předávací protokol o předání a převzetí přizemního bytu, včetně jeho stavu a vybavení.
- 4. Podnájemce bere na vědomí, že povinnosti stanovené v této smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v přizemním bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči nájemci podnájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

VII. Ukončení podnájmu

- 1. Podnájemní vztah založený touto smlouvou končí písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Začíná běžet první den v měsíci, který následuje po doručení výpovědi. Což podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím.
- 2. Pokud podnájemce ve stanovené lhůtě přizemní byt nevyklidí, prohlašuje, že výslovně souhlasí s tím, že je-li v přizemním 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. Nepřeveze-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.
- 3. Po ukončení podnájmu nemůže podnájemce požadovat po nájemci žádnou bytovou náhradu.
- 4. V případě prodloužení podnájmu s platbou podnájemného nebo záloh za plnění poskytovaná s užíváním přizemního bytu delším 5 dnů je podnájemce povinen zaplatit nájemci úroky z prodloužení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 5. V případě ukončení nájmu zanikají i veškeré smlouvy o podnájmu.

VIII. Oznámení

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 doručenou 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 zasílání písemností rozumí adresy uvedené u smluvních stran v záhlaví této smlouvy.
V případě odmítnutí převzetí zásilky adresátem se zásilka považuje za doručenou 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. odstavec 2 této smlouvy jsou oprávněni** si nahlásit adresu předmětu podnájmu jako svoji trvalou adresu po ukončení podnájemní smlouvy je podnájemce a členové podnájemcoví domácnosti povinni ukončit trvalé bydliště do jednoho měsíce od ukončení této podnájemní smlouvy. Majitelka rodinného domu paní s tím souhlasí, aby podnájemce a členové podnájemcoví domácnosti dle článku II. Odstavec 2 této smlouvy si nahlásili adresu předmětu podnájmu jako svoji trvalou adresu.

IX. Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Podnájemce výslovně prohlašuje, že si přízemní byt osobně prohlédl a shledal ho způsobilým ke smluvenému 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 s platností originálu, 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.

Nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1) - Specifikace vnitřního vybavení předmětu podnájmu

Příloha č. 2) - Protokol o předání a převzetí přízemního bytu

V Morkovicích-Slížanech, dne 01.01.2019