Podnájemní smlouva var. symbol .....

podle § 2215 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Smluvní strany:

1.

Název	**.....** IČ: .....
Sídlo:	.....
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u	.....
Zastoupena	.....
Bankovní spojení, číslo účtu:	**.....**
var. symbol:	**.....**
Kontakt:	.....

(dále jen „Společnost“)

a

2.

jméno a příjmení:	**.....**, nar.: .....
Trvalý pobyt:	.....
Kontakt:	.....
č. účtu:	.....

(dále jen „podnájemce“)

(dále společně jen „smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu (dále jen „smlouva“):

1. Předmět smlouvy

1.1. Společnost prohlašuje, že má na základě platné smlouvy uzavřené s vlastníkem nemovité věci výlučné právo užívat a zejména dále podnajímat tento prostor k bydlení:

číslo bytu:	**.....**	**..... NP**	na adrese: **.....**

(dále označována jako „předmět podnájmu“).

1.2. Společnost touto smlouvou přenechává podnájemci do užívání předmět podnájmu vymezený v odstavci 1.1. této smlouvy. Podnájemce jej přijímá včetně vybavení do podnájmu za podnájemné sjednané v čl. 4. této smlouvy.

1.3. Přílohou této smlouvy je Dohoda mezi Společností a vlastníkem Předmětu podnájmu, která opravňuje Společnost k jejímu užívání z důvodu vykonávání správy pronájmu pro vlastníka.

2. Předání a převzetí Předmětu podnájmu

2.1. Podnájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se Předmětu podnájmu jsou mu dobře známy, že si Předmět podnájmu včetně jeho příslušenství prohlédl, a že je v době uzavření této smlouvy ve stavu plně způsobilém k nastěhování a k zajištění bytových potřeb podnájemce.

2.2. O odevzdání Předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy. V předávacím protokolu bude mj. obsažen popis vybavení Předmětu podnájmu a jeho stavu, stav měřidel médií, počet předaných klíčů a případně další skutečnosti. Stav Předmětu podnájmu zdokumentujeme fotografiemi nebo videem. Ty zašleme na email Podnájemce, přičemž se má za to, že takto pořízená dokumentace Předmětu podnájmu odpovídá jeho

stavu, neuvede-li Podnájemce bez zbytečného odkladu jinak.

3. Doba trvání podnájmu

3.1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem **.....** a konče dnem **.....**.

3.2. Smluvní strany se zároveň dohodly, že prodloužení doby podnájmu musí být písemně odsouhlaseno Podnájemcem i Společností, nejpozději 45 dnů před uplynutím doby podnájmu. Společnost nejpozději 60 dní před koncem této smlouvy předloží podnájemci návrh na uzavření podnájemní smlouvy na další období.

3.3. Nepřijme-li podnájemce případný návrh společnosti na uzavření nové podnájemní smlouvy do 14 dnů ode dne doručení tohoto návrhu podnájemci, má se za to, že nemá zájem uzavřít novou podnájemní smlouvu.

4. Podnájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu

4.1. Podnájemné je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši **.....** měsíčně.

4.2. Vedle podnájemného je podnájemce povinen platit Společnosti zálohy na sjednané služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu a společných prostor v domě (dále jen „služby"). Rozpis sjednaných záloh na jednotlivé služby je uveden v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.

4.3. Informace pro 1. platbu (při začátku podnájmu):

podnájemné + služby za období **..... do .....**	**.....**	na účet ....., v.s.	elektronicky při podpisu
kauce (jistota)	**.....**	na účet ....., v.s.	elektronicky při podpisu
podnájemné + služby za období **..... do .....**	**.....**	na účet ....., v.s.	převodem do .....

4.4. Podnájemné a zálohy na služby dle předchozích odstavců 4.1. a 4.2. jsou splatné nejpozději do **..... dne** kalendářního měsíce, za který se podnájemné a zálohy na služby platí, a to na účet s variabilním symbolem Společnosti uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet Společnosti.

4.5. Pozdní platba: Pokud nebude platba v plné výši uhrazená v termínu, bude účtována jednorázová smluvní pokuta ve výši 500 Kč za prvních 10 dnů prodlení a ve výši 2500 Kč za prodlení přesahující 10 dní. Tyto smluvní pokuty jsou splatné dnem splatnosti podnájemného za další měsíc. Prodlení s platbou delší než 30 dní je důvodem pro ukončení podnájemní smlouvy výpovědí ze strany Společnosti bez výpovědní doby.

4.6. V případě zvýšení záloh na zde specifikované služby ze strany správce domu nebo dodavatelů služeb je podnájemce povinen ode dne zvýšení hradit zvýšené zálohy. O zvýšení záloh informuje Společnost podnájemce bez zbytečného odkladu, jakmile se o něm dozví. Toto ujednání platí shodně pro případ, kdy Předmět podnájmu bude užívat více než uvedený počet osob.

4.7. Zaplacené zálohové platby budou společností vyúčtovány vždy pozadu, a to tak, že pokud podnájemce užíval Předmět podnájmu po dobu celého kalendářního roku (tj. nepřerušeně od dne 1. ledna do dne 31. prosince konkrétního kalendářního roku), předloží mu společnost vyúčtování dle skutečné spotřeby a nákladů na poskytované služby, dle kterého bude provedeno vyúčtování.

4.8. V případě, že podnájemce užíval Předmět podnájmu pouze část roku (tj. jakýkoliv časový úsek kratší, než-li doba od 1. ledna do dne 31. prosince konkrétního kalendářního roku), společnost provede vyúčtování tím způsobem, že na základě vyúčtování zálohových plateb za období, ve kterém podnájemce užíval Předmět podnájmu za konkrétní kalendářní rok, poměrově určí výši nákladů u každé jednotlivé poskytované služby (zejména služby dodávek tepla) na jeden kalendářní měsíc kalendářního roku, za které je vyúčtování realizováno a následně tuto poměrnou částku vynásobí počtem odpovídajícím počtu započatých kalendářních měsíců, ve kterých podnájemce Předmět podnájmu užíval. Tato výsledná částka je vyúčtováním záloh, ze kterého se určí přeplatek či nedoplatek zálohových plateb za poskytované služby podnájemci. Podnájemce s tímto postupem výslovně souhlasí. Podnájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky za poskytované služby vzniklé za dobu trvání podnájmu, a to i v případě, že k samotnému vyúčtování dojde až po skončení podnájmu.

4.9. Nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 10 dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování odesláno podnájemci. Společnost provede vyúčtování co nejdříve, i po částech ve vztahu k jednotlivým službám, nejpozději však do 1

měsíce po obdržení vyúčtování od příslušného dodavatele služeb nebo majitele.

4.10. Standardní vyúčtování se provádí po odbydleném roce a ukončení této smlouvy.

4.11. Společnost tímto jako tzv. oprávněná osoba ve smyslu § 10 odst. (6) písm. c) zákona o evidenci obyvatel č. 133/2000 Sb., dává podnájemci souhlas s ohlášením změny místa trvalého pobytu podnájemce na adresu Předmětu podnájmu.

4.12. Pokud si podnájemní strana vyžádá ověřený originál nájemní smlouvy (smlouva mezi společností a majitelem Předmětu podnájmu), tak je tento úkon zpoplatněn administrativním poplatkem 500 Kč.

5. Jistota

5.1. Podnájemce se zavazuje složit Společnosti částku ve výši **.....** jako jistotu k zajištění podnájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s podnájmem zejména pohledávek Společnosti souvisejících s podnájmem Předmětu podnájmu, které vzniknou např. z titulu dluhu na podnájemném a na službách, dluhu na vyúčtování služeb, náhrady škody za poškození Předmětu podnájmu či domu a jejich vybavení, uvedení předmětu podnájmu do původního stavu či na krytí škod, které by eventuálně způsobil podnájemce nebo osoby, jimž podnájemce umožnil vstup do předmětu podnájmu či ve společných prostorách domu.

5.2. V případě, že podnájemce bude v prodlení s placením podnájemného, úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu nebo jiných svých povinností či závazků v souvislosti s podnájmem, je Společnost oprávněna tyto prostředky (jistotu) použít k úhradě pohledávek za podnájemcem, zejména k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu nebo k úhradě jiných dluhů podnájemce v souvislosti s podnájmem a započíst je tak jednostranně proti pohledávce Společnosti na jejich vrácení po skončení podnájmu.

5.3. V případě, že Společnost použije dle předchozího odstavce prostředky z jistoty, oznámí to písemně podnájemci a podnájemce je pak povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše. Jakékoliv porušení této povinnosti podnájemcem se považuje vždy za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností podnájemce s tím, že pro tento případ může Společnost tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby.

5.4. Po skončení podnájmu a po předání a vyklizení Předmětu podnájmu společnost vrátí jistotu, popř. její zbývající část, podnájemci, a to ve lhůtě 15 dnů poté, kdy společnost provede konečné vyúčtování. Podnájemce nemá právo na úroky z jistoty složené u Společnosti.

5.5. V případě ukončení podnájmu před obdržením vyúčtování od dodavatelů služeb může společnost u sebe ponechat jistotu nebo její část dle volby Společnosti na případnou úhradu nedoplatku služeb, a to až do obdržení vyúčtování od dodavatelů. Podnájemce tímto prohlašuje, že s vrácením jistoty v tomto termínu souhlasí.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Společnost se zavazuje zajistit podnájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu podnájmu.

6.2. Společnost uzavře k Předmětu podnájmu pojištění domácnosti a odpovědnosti na celou dobu trvání podnájemního vztahu. Toto pojištění hradí Podnájemce v měsíční platbě ve výši dle přílohy této smlouvy spolu s podnájemným a službami.

6.3. Podnájemce prohlašuje, že Předmět podnájmu bude užívat pouze podnájemce a tyto spolubydlící osoby:

jméno, nar.: .....

jméno, nar.: .....

jméno, nar.: .....

6.4. Podnájemce se zavazuje předem ohlásit požadavek na zvýšení počtu členů domácnosti, když tento požadavek musí schválit Společnost. V opačném případě tato skutečnost zakládá důvod pro ukončení podnájemní smlouvy Společností výpovědí bez výpovědní doby.

6.5. Dodávka elektrické energie (a případně plynu) bude sjednána na podnájemce u spol. ČEZ. Tuto platbu je podnájemce povinen provádět řádně poskytovateli dle dohodnutých záloh.

6.6. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu řádným způsobem, obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z

podnájmu Předmětu podnájmu. Podnájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět podnájmu užívají, nebo osobami, jimž umožní do předmětu podnájmu přístup, a je povinen bezodkladně odstranit jakékoliv vzniklé závady a poškození.

6.7. Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v čistotě, v dobrém a uživatelném stavu. Podnájemce je povinen umožnit Společnosti nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí Předmětu podnájmu a patří Společnosti nebo je k nim přístup pouze přes předmět podnájmu.

6.8. Podnájemce je povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit běžnou údržbu a drobné opravy, a to dle Nařízení vlády č. 308/2015 nebo předpisem, který jej nahradí. Mezi drobné opravy se počítají mimo jiné i oprava žaluzií a oprava vodovodní baterie nebo sifonu. Dále je povinen bezodkladně oznámit potřebu oprav nad rámec drobných oprav v Předmětu podnájmu, které má nést Společnost a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6.9. Podnájemce není oprávněn provádět na předmětu podnájmu jakékoli stavební změny nebo změny na instalacích nebo zásobovacích vedeních, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Podnájemce není oprávněn provádět na předmětu podnájmu jiné změny nebo úpravy, vč. vrtání děr do obkladů nebo jiného zásahu do předmětu podnájmu, který nelze odstranit pouhým vymalováním, bez předchozího písemného souhlasu Společnosti.

6.10. Podnájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a na své náklady provádět úklid společných prostor souvisejících s Předmětem podnájmu tak, jak je v domě obvyklé.

6.11. Podnájemce se zavazuje dodržovat domovní řád, zejména zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní obyvatelé.

6.12. Podnájemce se zavazuje umožnit Společnosti pravidelnou prohlídku Předmětu podnájmu dle dohody, minimálně 1× za půl roku. V případě, že se smluvní strany nedohodnou na prodloužení doby trvání podnájmu, podnájemce se zavazuje během 45 dnů před uplynutím doby trvání podnájmu umožnit Společnosti a osobám jej doprovázejícím prohlídku Předmětu podnájmu za účelem jeho ukázky potenciálním zájemcům.

6.13. Podnájemce je oprávněn přenechat jinému Předmět podnájmu do podnájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Společnosti. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností podnájemce s tím, že v takovém případě může Společnost podnájem Předmětu podnájmu jednostranně vypovědět.

6.14. Kouření: Podnájemce bere na vědomí, že v Předmětu podnájmu a společných prostorách domu nesmí osoby oprávněné užívat Předmět podnájmu kouřit. Podnájemce na tuto povinnost vždy upozorní i další osoby užívající Předmět podnájmu.

6.15. Podnájemce je povinen na základě výzvy Společnosti nebo oznámení vyvěšeného v domě zpřístupnit Předmět podnájmu za účelem provedení jakýchkoliv kontrol, revizí, odečtů nebo jiných úkonů nezbytných pro řádnou správu nemovitosti. V případě nezpřístupnění Předmětu podnájmu v oznámeném termínu bez předchozí omluvy a dohodnutí náhradního termínu je Společnost oprávněna účtovat smluvní pokutu ve výši 2 500 Kč za každý jednotlivý případ.

7. Zánik podnájmu

7.1. Podnájem může skončit:

· uplynutím doby podnájmu,

· dohodou obou smluvních stran, a to ke dni a za podmínek stanovených v této dohodě.

7.2. Naším úkolem je zabezpečit Předmět podnájmu v případech, kdy jej podnájemníci užívají bez řádného placení, kdy opakovaně ztěžují bydlení okolním uživatelům nebo jej jinak řádně neužívají. V takových případech hrubého porušení může Společnost dát Podnájemci výpověď s 5denní výpovědní lhůtou, a to zejména v případech:

· opakovaného porušení povinností jedné ze smluvních stran i přes písemné napomenutí druhou smluvní stranou, tj. zejména opakované pozdní platby podnájemného a záloh na poskytované služby, nedodržování stanov apod.;

· dluhu podnájemce na podnájemném a službách;

· v případě zvlášť závažného porušení povinností podnájemce definovaných touto smlouvou nebo v případě porušení povinností podnájemce, které lze s přihlédnutím k okolnostem a důsledkům pro Společnost či podnájemce za zvlášť závažné porušení povinností objektivně považovat.

7.3. Výpověď podle tohoto odstavce musí být písemná, odůvodněná a doručena druhé straně. Lhůta běží od prvního dne po doručení výpovědi z podnájmu. Doručením se rozumí také odmítnutí převzetí výpovědi podnájemcem.

7.4. V případě skončení podnájmu výpovědí skončí podnájem ke dni uplynutí výpovědní lhůty.

7.5. Podnájemce je povinen v den skončení podnájmu Předmět podnájmu vyklidit a odevzdat ho Společnosti uklizený a ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení spolu s vybavením a klíči, které od Společnosti převzal. Ve vyklizeném Předmětu podnájmu se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si podnájemce činil dodatečně nárok. V případě prodlení s vyklizením a předáním Předmětu podnájmu je Společnost oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.

7.6. Po skončení podnájmu je podnájemce zejména povinen před předáním Předmětu podnájmu provést úklid celého Předmětu podnájmu, tj. setření všech podlah, vyčištění spotřebičů, sanitární keramiky v koupelně a WC, jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor náležejících k Předmětu podnájmu, které podnájemce užíval na základě této smlouvy, a předmětů, které podnájemce od Společnosti při předání Předmětu podnájmu převzal, a vymalování Předmětu podnájmu v původním barevném odstínu. V případě, že podnájemce tyto povinnosti nesplní, je Společnost povinna uvést konkrétní rozsah nesplnění těchto povinností do předávacího protokolu a v rozsahu odpovídajícímu tomuto konkrétnímu nesplnění povinností podnájemce je oprávněna zajistit přiměřený úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeúčtovat podnájemci, resp. jednostranně započíst tuto částku proti složené jistotě.

7.7. Podnájemce dává podpisem této smlouvy Společnosti výslovný souhlas k tomu, aby, pokud podnájemce po předchozí písemné výzvě nepředá vyklizený Předmět podnájmu Společnosti ani do 14 dnů ode dne skončení podnájmu nebo zániku smlouvy odstoupením či v jiných případech touto smlouvou upravených, Společnost mohla spolu s další nezúčastněnou osobou Předmět podnájmu otevřít, vstoupit do něj, sepsat majetek, který se zde nachází, Předmět podnájmu vyklidit a nepřipustit další podnájemcovo užívání Předmětu podnájmu. Náklady na vyklizení Předmětu podnájmu a uskladnění vystěhovaného majetku ponese podnájemce.

7.8. Budou-li se v Předmětu podnájmu po skončení podnájmu nacházet nevyklizené věci a nevyklidí-li je podnájemce ani do 14 dnů od skončení podnájmu, může je Společnost na náklady podnájemce vyklidit, prodat či zlikvidovat a výnos z prodeje použít na úhradu svých pohledávek za podnájemcem.

8. Závěrečná ustanovení

8.1. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž Společnost obdrží jeden a podnájemce druhý stejnopis.

8.2. Stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ujednání této smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání nahradí ujednáním, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ujednání nejblíže a bude v souladu s platným právem.

8.3. Je-li podnájemce dlužen Společnosti z několika závazků z této smlouvy, započte se plnění nejprve na závazek nejpozději splatný, přičemž nejdříve se započítává na příslušenství, následně na škodu, která vznikla v důsledku prodlení s úhradou jistiny, poté na jistinu, kde nejdříve se započítává na podnájemné a poté na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu.

8.4. Pro případ prodlení podnájemce se splácením peněžitého dluhu si strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 12 % (dvanáct procent) ročně.

8.5. Veškeré peněžité nároky Společnosti vyplývající z této smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní jsou splatné do 7 dnů ode dne doručení písemné výzvy Společnosti.

8.6. Společnost je oprávněna kdykoliv po dobu trvání podnájmu postoupit na jakoukoliv třetí osobu pohledávku za podnájemcem. Společnost oznámí postoupení a identifikační údaje třetí osoby podnájemci bez zbytečného odkladu po postoupení. Podnájemce splní svůj dluh vůči Společnosti, pokud plní na účet takové třetí osoby.

8.7. Smluvní strany se shodly, že preferují e-mailovou komunikaci, a proto veškeré písemnosti týkající se této smlouvy si budou zasílat na e-mail uvedený v záhlaví smlouvy, s výjimkou dokumentů týkajících se skončení této smlouvy podle čl. 7. Za dostačující e-mailovou komunikaci smluvní strany považují zejména zasílání informací o změně výše záloh za služby, vyúčtování služeb, změně počtu spolubydlících osob, prodloužení podnájemní smlouvy apod.

8.8. Pozbude-li účastník smlouvy objektivní možnost seznámit se na doručovací adrese uvedené v záhlaví této smlouvy s obsahem zásilek sem adresovaných, je povinen do 7 dnů písemně oznámit protistraně svou novou bezvadnou doručovací

adresu. Neohlášení nové doručovací adresy za těchto okolností se považuje za vědomé maření dojití vůle s účinky řádného doručení.

8.9. Podnájemce svým podpisem potvrzuje, že dává Společnosti výslovný souhlas se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů obsažených v této smlouvě a jinak poskytnutých Společnosti pro účel naplnění této smlouvy a uplatnění práv a povinností z ní vyplývajících. Tento souhlas uděluje na celou dobu trvání podnájmu a trvání promlčecí doby ze závazků vzniklých z této smlouvy od jeho skončení. Souhlas lze vzít kdykoliv zpět zasláním dopisu na adresu Společnosti.

8.10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

8.11. Vztahy vznikající z této smlouvy, jakož i právní vztahy se smlouvou související, včetně otázek její platnosti, eventuálně následků její neplatnosti, se řídí českým právem.

8.12. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední stranou.

V …… dne **……**

Za Společnost:	Podnájemce:
……	……
_____	_____

Rozpis záloh na služby

Platnost od: ……

var. symbol: ……

Podnájemník:

jméno a příjmení:	**……**, nar.: ……
Trvalý pobyt:	……

Předmět podnájmu:

číslo bytu: ……	dispozice: **……**	na ulici: **……**

Měsíční platba:

Podnájemné	……
Záloha na služby	……
Celkem	**……**

Rozpis měsíčních záloh na služby:

Název	**Kč**
……	……
……	……
……	……
……	……
……	……
Celkem	**……**

Vystavil: ……

Dne: ……