

Smlouva o podnájmu bytu

č. **xy**/2022

na dobu neurčitou

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). takto:

2. Úvodní ustanovení

- 2.1. Bytové družstvo Ronešova 1133, 1134, 1135, IČO: 14162385, se sídlem Ronešova 1133/2, Černý Most, 198 00 Praha 9 (dále jen „bytové družstvo“) je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí: pozemek parcelní číslo 17, jehož součástí je budova s č. p. 1133, pozemek parcelní číslo 16, jehož součástí je budova s č. p. 1134, pozemek parcelní číslo 15, jehož součástí je budova s č. p. 1135, všechny pozemky se nacházejí v katastrálním území Černý Most, obec Praha, zapsané na LV č. 116. (dále jen „nemovitosti“).
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že je členem bytového družstva a má právo družstevního nájmu k bytu č. **XY**, který se nachází v nemovitostech.
- 2.3. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k bytu uzavřít podnájemní smlouvu.

3. Předmět podnájmu

- 3.1. Nájemce podnájímá touto smlouvou podnájemci k zajištění bytových potřeb **byt XY**, který je situovaný v **X**, nadzemním podlaží domu č. p. **XY**, který se nachází v nemovitostech o celkové velikosti **XY** m², sestávající se ze X (dále jen „**byt**“ nebo „**předmět podnájmu**“).
- 3.2. Podrobná specifikace místností a podlahové plochy bytu, příslušenství, jakož i jeho vybavení, jsou uvedeny v evidenčním listě, který tvoří přílohu č. **X** k této smlouvě.
- 3.3. Nájemce se zavazuje přenechat byt podnájemci k zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti, a podnájemce se zavazuje platit za to nájemci níže sjednané nájemné.

4. Doba trvání podnájmu

- 4.1. Nájemce přenechává byt do užívání podnájemci **na dobu neurčitou od XY.**
- 4.2. Účastníci shodně potvrzují, že podnájemce předmět podnájmu užívá (dle nájemní smlouvy č. XY ze dne XY) a předmět podnájmu tak podnájemci nebude předáván. Ke dni vzniku trvání podnájemního vztahu dle této smlouvy bude účastníky sepsán stav měřidel energií.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána v částce **XY,-Kč** za jeden měsíc, tj. **XY,-Kč/m²** započitatelné plochy měsíčně. Započitatelná plocha bytu pro stanovení výše nájemného je **XY m²**. Nájemné je podnájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne příslušného platebního období. Společně s podnájemným (se stejnou splatností) je podnájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat nájemce. Těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz výtahu.
- 5.2. Výše měsíčních plateb za služby je uvedena v evidenčním listě a může být nájemcem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu či změnu cen dodávaných médií, eventuálně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude podnájemci sdělena v novém evidenčním listě.
- 5.3. Nezaplatí-li podnájemce nájemné nebo zálohu za služby nejpozději poslední den jejich splatnosti, je povinen zaplatit nájemci zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platným předpisem.
- 5.4. Účastníci si sjednávají tzv. „*inflační doložku*“, na základě které je nájemce oprávněn jednostranně k 1. dubnu příslušného kalendářního roku zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé desítky korun, bude platit od 1. dubna daného roku do 31. března následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany nájemce. Nájemce je taktéž oprávněn zvýšit nájemné nad rámec inflační doložky o 20 % jednou za tři roky trvání podnájemního vztahu.
- 5.5. Rozúčtování cen a úhrady služeb bude provedeno v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, prováděcích předpisů a pravidel schválených Radou městské části Praha 14 v platném znění.
- 5.6. Podnájemce má právo požádat nájemce nejpozději do pěti měsíců od doručení vyúčtování o nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie, a to vše v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v jeho platném znění; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.
- 5.7. Případný nedoplatek či přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 7 (sedmi) měsíců od skončení zúčtovacího období.
- 5.8. Ke dni uzavření podnájemní smlouvy jsou příslušníky domácnosti podnájemce dále uvedené osoby, které se současně s ním do bytu nastěhují: **0.**

6. Práva a povinnosti účastníků

6.1. Tato podnájemní smlouva nájemce zavazuje:

6.1.1. přenechat předmět podnájmu podnájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu podnájmu byt ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v nemovitostech po dobu podnájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,

6.1.2. zajistit podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu po dobu podnájmu,

6.2. Podnájemce je oprávněn:

6.2.1. provést pouze **se souhlasem nájemce** úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo nemovitosti. Při skončení podnájmu je povinen podnájemce odstranit v bytě změnu, kterou provedl, ledaže nájemce navrácení v předešlý stav nežádá. Souhlas nájemce musí mít písemnou formu.

6.2.2. přijmout ve své domácnosti osobu blízkou pouze **se souhlasem nájemce**. Souhlas nájemce musí mít písemnou formu.

6.3. Podnájemce je povinen:

6.3.1. užívat byt řádně v souladu s touto podnájemní smlouvou a stanovami pronajímatele,

6.3.2. dodržovat po dobu podnájmu pravidla obvyklá pro chování v nemovitostech a rozumné pokyny nájemce a domovní řád, který tvoří přílohu k této podnájemní smlouvě,

6.3.3. strpět úpravu bytu nebo nemovitosti, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro podnájemce, nebo provádí-li ji podnájemce, nájemce či pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce,

6.3.4. platit nájemné a náklady na služby dle této smlouvy,

6.3.5. provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu,

6.3.6. oznámit nájemci, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit nájemce, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,

6.3.7. oznámí-li to nájemce či pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu podnájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem kontroly či provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

6.4. Zjistí-li podnájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned nájemci; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemci bez zbytečného odkladu. Podnájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

6.5. Bude-li podnájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas nájemci. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li podnájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou podnájemce.

6.6. Účastníci smlouvy se dohodli, že veškerá korespondence, oznámení, výpověď či jiné dokumenty vzniklé na základě této smlouvy mezi účastníky smlouvy nebo v souvislosti s ní budou vyhotoveny v písemné formě a doručují se buď osobně nebo doporučenou poštou,

k rukám a na doručovací adresy účastníků smlouvy uvedených shora této smlouvy. Účastníci smlouvy jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit změnu adresy pro doručování.

- 6.7. Podnájemci se zakazuje, aby dal byt do užívání (do dalšího podnájmu) třetí osobě bez písemného souhlasu nájemce.

7. Skončení podnájmu

- 7.1. Podnájem je možné ukončit dohodou účastníků smlouvy event. způsobem stanoveným v občanském zákoníku a níže uvedeným způsobem.
- 7.2. **Nájemce** může **vypovědět** nájem v **tříměsíční výpovědní době** pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Těmito důvody jsou:
- 7.2.1. poruší-li podnájemce hrubě svou povinnost vyplývající z podnájmu,
- 7.2.2. je-li podnájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na nájemci nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- 7.2.3. má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- 7.2.4. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení podnájmu.
- 7.2.5. byt má být užíván nájemcem.
- 7.3. **Nájemce** má právo **vypovědět** podnájem **bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu podnájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení podnájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud:
- 7.3.1. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- 7.3.2. poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- 7.3.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo hrubé obtíže nájemci nebo osobám, které v domě bydlí nebo
- 7.3.4. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 7.4. Podnájemce je povinen odevzdat byt nájemci v den, kdy podnájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li nájemce klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li podnájemce byt takovým způsobem, že podnájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.
- 7.5. Podnájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit podnájemce.
- 7.6. Podnájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem nájemce, pokud si účastníci ujednali, že při skončení podnájmu podnájemce uvede byt do původního stavu.
- 7.7. Podnájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu nájemce, ledaže nájemce podnájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; podnájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Nájemce může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými podnájemcem bez souhlasu nájemce.

- 7.8. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví nájemce.
- 7.9. Nájemce má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li podnájemce byt nájemci v den skončení podnájmu až do dne, kdy podnájemce nájemci byt skutečně odevzdá.
- 7.10. Při odevzdání bytu je podnájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 7.11. Podnájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná a platná, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy mu výpověď došla. V případě, že v této lhůtě návrh nepodá, právo na přezkoumání oprávněnosti či platnosti výpovědi zaniká.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 8.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky smlouvy.
- 8.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 8.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků podepsaných všemi účastníky smlouvy.
- 8.5. K uzavření této smlouvy dala souhlas Rada městské části Praha 14 svým **usnesením č. XY/RMČ/XY ze dne XY.**
- 8.6. Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží podnájemce a jedno vyhotovení nájemce.

V Praze, dne

V Praze, dne

Nájemce:

Podnájemce:

.....

Příloha č. 1 – Evidenční list

Příloha č. 2 – Rozsah drobných oprav

Příloha č. 3 – Domovní řád