

## SMLOUVA O PODNÁJMU BYTU

uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami podle ust. § 2274 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen NOZ)

### Článek 1 Smluvní strany

1. **Za Sluncem, z.s.**  
**Zastoupen: Iveta Sukupová**  
**IČ: 02216604**  
(Dále jen "nájemce")

a

2. pan /paní .....  
datum narození .....  
bytem .....  
(Dále jen jako "podnájemce")

a

3. pan /paní .....  
datum narození .....  
bytem .....  
(Dále jen jako "ručitel")

*Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly na následujícím znění smlouvy o nájmu bytu:*

### Článek 2 Předmět a účel podnájmu

2.1 Nájemce je na základě *Nájemní smlouvy ze dne 20.1.2017* jejíž předmětem nájmu je budova č.p. 17, která je součástí pozemku p.č. St. 71 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc.č. 72/1 – ostatní plocha, v katastrálním území Borotín u Boskovic, obec Borotín, vše zapsáno na LV č. 449 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, oprávněn dát do podnájmu níže uvedenou jednotku jiné osobě.

2.2 Předmětem podnájmu, upraveného touto podnájemní smlouvou, je podnájem samostatného bytu označeného č. .... situovaného ve .....NP. uvedené budovy. Celková plocha bytu je .....m<sup>2</sup>. Vybavení bytu dle evidenčního listu bytu viz *Příloha č.1* této smlouvy. (*dále jen "předmět podnájmu"*)

2.3 Podnájemce je rovněž oprávněn užívat společné prostory a zařízení domu a dále je oprávněn využívat sjednané pečovatelské služby / sjednané služby uvedené v Příloze č.2 k této smlouvě.

2.4 Předmět podnájmu se podnájemce zavazuje užívat pro vlastní potřeby bydlení.

### **Článek 3 Doba trvání nájmu**

Podnájem bytu se sjednává od ..... na dobu neurčitou.

### **Článek 4 Podnájemné a úhrada služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu**

4.1 Nájemce a podnájemce se dohodli na následujících platbách za užívání předmětu podnájmu:

4.1.1 Podnájemné se sjednává podle ust. § 2246 NOZ pevnou částkou ve výši ..... **Kč ( slovy : ..... korun českých) měsíčně.**

4.1.2 Za plnění (služby) spojené s užíváním předmětu podnájmu (tj. zejména teplo, vodné a stočné, elektřina, plyn a další služby specifikované v evidenčním listu) se sjednává záloha ve výši ..... **Kč (slovy: ..... korun českých) měsíčně.**

4.2 Záloha za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu bude zúčtována po skončení kalendářního roku dle ročního vyúčtování skutečné spotřeby médií od příslušných dodavatelů. Uvedené vyúčtování se podnájemce zavazuje uhradit ve lhůtě do 10 dnů ode dne doručení vystavené faktury, a to za předpokladu doložení vyúčtování spotřeb doklady od poskytovatelů služeb. V případě přeplatky se nájemce zavazuje tyto přeplatky vrátit podnájemci zpět do 5 dnů od vyúčtování dodavatelů.

4.3 Úhrada sjednaného podnájemného a záloh na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu je splatná vždy jednou měsíčně, a to do 5. dne daného měsíce. Úhradu provede podnájemce vždy převodem na účet nájemce vedený u ČSOB, č. ú. **284600402/0300, VS .....** Rozhodný je den připsání částky na účet nájemce.

4.4 V případě prodlení podnájemce s úhradou podnájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je podnájemce povinen uhradit úrok z prodlení ve výši

stanovené dohodou stran podle ust. § 1970 obč. zákoníku ve výši 0,05 % za každý den prodlení až do zaplacení. Tímto ujednáním není dotčeno právo nájemce na možnost výpovědi.

4.5 Počínaje rokem ..... je nájemce oprávněn pro úpravu výše podnájemného v souladu s ust. § 2248 NOZ použít inflační doložku kalkulovanou na základě ukazatele tzv. průměrné meziroční míry inflace dle údajů ČSÚ, a to každoročně s účinností od 1.ledna daného roku.

## **Článek 5**

### **Jistota – splatnost a vyúčtování po skončení podnájmu**

5.1 Podnájemce uhradí do 14 kalendářních dnů po podpisu této smlouvy bezhotovostním převodem na účet nájemce pod variabilním symbolem ..... vratnou jistotu ve smyslu ust. § 2254 NOZ ve výši jednoho měsíčního nájmu.

5.2 Nájemce je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek za podnájemcem způsobem uvedeným v cit. ust. § 2254 NOZ, tedy zejm. pokud dojde v průběhu trvání podnájmu k poškození zařízení nebo vybavení předmětu podnájmu, eventuelně k prodlení plateb dle této smlouvy – v takovém případě je nájemce oprávněn dlužné platby a případnou škodu na zařízení a vybavení předmětu podnájmu uhradit z této kauce. Po skončení podnájemního vztahu nájemce provede vyúčtování a vyplacení této kauce, a to při předání bytu.

5.3 V případě, že dojde k čerpání jistoty, je podnájemce povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše. V případě porušení této povinnosti, bere podnájemce na vědomí, že tato skutečnost zakládá právo nájemci podnájem bytu vypovědět.

## **Článek 6**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

6.1 Nájemce se zavazuje zajistit podnájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu podnájmu a věcí v něm se nacházejících, včetně přiměřeného užívání společných prostor a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

6.2 Podnájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádným způsobem obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z podnájmu bytu a řádně požívat sjednané služby, jejíž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Podnájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, jimž umožní do předmětu podnájmu nebo společných prostor s bytem užívaných přístup.

6.3 Podnájemce je povinen udržovat byt v čistotě, v dobrém a užitelném stavu. Je povinen rovněž dbát na to, aby veškeré jím užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů.

6.4 Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních je podnájemce povinen neprodleně vyrozumět nájemce.

6.5 Podnájemce je povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit drobné opravy na předmětu nájmu související s jeho užíváním, jakož i práce spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu (§ 2257, odst. 2 NOZ v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb.)

6.6 Podnájemce není oprávněn provádět na předmětu podnájmu jakékoli stavební úpravy nebo změny na instalacích.

6.7 Podnájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.

6.8 Podnájemce se zavazuje neznečišťovat společné prostory domu, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob.

6.9 Podnájemce se zavazuje zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.

6.10 Podnájemce se zavazuje umožnit pověřené osobě nájemcem nebo vlastníkem na základě předchozí výzvy přístup do pronajatých prostor za účelem obvyklé kontroly stavu objektu. V případě vzniku škody nebo hrozícího vzniku škody je nájemce, vlastník nebo osoba jím pověřená oprávněn do bytu vstoupit i v nepřítomnosti podnájemce s tím, že o takovém postupu bude podnájemce nebo jeho zástupce současně informován.

6.11 Podnajatý byt nebo jeho část není podnájemce oprávněn přenechat jinému do dalšího podnájmu.

6.12 Ručitel prohlašuje, že bere na sebe vůči nájemci povinnost, že pohledávku z titulu úhrady za poskytnutí podnájmu a úhradu energií dle této smlouvy, či náhradu nákladů nájemce spojených s převozem podnájemce do jiného zařízení.

## **Článek 7**

### **Práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s ukončením smlouvy**

7.1 Podnájemní vztah k předmětu podnájmu zaniká:

- ukončením nájemní smlouvy mezi nájemcem a vlastníkem nemovitosti
- písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem
- písemnou výpovědí nájemce podnájemci s tím, že případné výpovědní důvody jsou

v souladu s ust. § 2288 NOZ.

7.2 Výpovědní lhůta je 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi (§ 2310, odst. 2 OZ).

7.3 Poruší-li podnájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejm. je-li podnájemce v prodlení s úhradami podnájemného a úhrady za služby poskytované spolu s podnájemem, které přesáhne 10 dnů a podnájemce dlužnou částku nevyrovná ani po písemné výzvě se stanovením dodatečné lhůty 5 dní ze strany nájemce, resp. z dalších důvodů uvedených v zákoně (viz. ust. § 2291, odst. 2 NOZ), má nájemce právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat, aby podnájemce byt předal nájemci bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od doručení výpovědi.

7.4 Úmrtím podnájemce.

7.5 Jinými způsoby předpokládanými občanským zákoníkem.

7.6 Podnájemce současně tímto určuje jako osobu oprávněnou pro komunikaci s nájemcem ohledně práv a povinností plynoucích z této smlouvy v případě zhoršení svého zdravotního stavu:

.....tel:.....e-mail.....  
.....tel : .....e-mail.....  
.....tel : .....e-mail.....

7.7 Po skončení podnájmu je podnájemce nebo ručitel povinen předmět podnájmu vyklidit a předat nájemci ve stavu, v jakém jej podnájemce přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu podnájmu pořídí smluvní strany zápis, který podepíše vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci. Podnájemce nebo ručitel je povinen vyklidit předmět podnájmu a předat ho nájemci nejpozději ke dni skončení podnájemního vztahu. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu podnájmu se *nájemce* nebo ručitel *zavazuje* zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý den prodlení.

7.8 Nájemce si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu v důsledku změny nebo zhoršení zdravotního stavu podnájemce (např. Alzheimer, trvalá invalidita apod.) Ručitel se zavazuje, že v případě naplnění výše uvedené události uvedené v tomto odstavci zajistí na své náklady převoz podnájemce do jiného zařízení.

## **Článek 8** **Závěrečná ustanovení**

8.1 Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně se souhlasem všech smluvních stran.

8.2 Tato smlouva se pořizuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, jedno podnájemce, jedno ručitel a jedno vyhotovení pro potřeby vlastníka nemovitosti.

8.3 Pokud by tato smlouva obsahovala ustanovení, které by bylo v rozporu s právními předpisy České republiky, budiž toto ustanovení posuzováno jako samostatné, které tudíž nemá vliv na platnost smlouvy jako celku.

8.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu třemi smluvními stranami a účinná je ode dne převzetí předmětu podnájmu.

*Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísní, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.*

Příloha č. 1: Evidenční list

Příloha č. 2: Smlouva o poskytování pečovatelské služby

V Borotíně, dne ..... 2017

.....

Za nájemce

.....

Podnájemce

.....

Ručitel