

# Smlouva o podnájmu bytu

(§2215 NOZ)

Pronajímatel:

se sídlem .....  
RČ: .....  
zapsaný v ...  
zastoupený .....  
na straně jedné  
(dále jen „nájemce“)

a

podnájemce:

..... (jméno a příjmení)  
nar. ....  
bytem .....  
(dále jen „podnájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu bytu dle ust. § 2215 a násl. občanského zákoníku:

## I.

### Předmět podnájmu

Nájemce je na základě nájemní smlouvy s pronajímatelem ..... ze dne ..... výlučným nájemcem bytu - bytové jednotky č. .... v .... nadzemním podlaží budovy čp. ..., ulice ..... v ....., který je postaven na pozemku označeném jako stavební parcela č. ...., vše v katastrálním území ....., obec a okres ..... (dále jen „byt“). Byt je zapsán na listu vlastnictví č. ...., vedeném Katastrálním úřadem pro ..... kraj, Katastrálním pracovištěm.....

Nájemce se zavazuje přenechat byt výše uvedený podnájemci k provizornímu zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje platit za to nájemci níže sjednané podnájemné. Souhlas pronajímatele k podnájmu bytu byl udělen písemně předem dne.....a tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy.

## II.

### Doba trvání podnájmu

Nájemce přenechává předmět podnájmu - byt - do užívání podnájemci, nejdéle však po dobu základního nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.

Předmět podnájmu se nájemce zavazuje odevzdat podnájemci nejpozději do ....., přičemž mu odevzdá s předmětem podnájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání, tedy zejména .....

Byt se považuje za zpřístupněný, jakmile obdrží podnájemce klíče od bytu a nebude mu nic bránit v přístupu do bytu.

## III.

### Podnájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

Výše podnájemného byla sjednána v pevné částce .....,- Kč (slovy ..... korun českých) za jeden měsíc. Podnájemné je podnájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne platebního období. Společně s podnájemným je podnájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat nájemce - těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, provoz výtahu.

Smluvní strany si sjednávají tzv. „inflační doložku“, na základě které je nájemce oprávněn jednostranně k 1. 1. příslušného kalendářního roku zvýšit sjednané podnájemné o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok příp. kalendářní roky, pokud míra inflace přesáhne jednorázově, příp. kumulativně hodnotu ...%). Zvýšené podnájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany nájemce.

#### IV. Jistota

Smluvní strany se dohodly, že podnájemce zaplatí nájemci do 7 (sedmi) kalendářních dní od uzavření této smlouvy peněžitou jistotu ve výši pětinasobku sjednaného měsíčního podnájemného, tedy částku ..... Kč, která představuje tzv. „jistotu“. Jistota bude po dobu trvání podnájemního vztahu deponována na účtu nájemce a bude sloužit pro úhradu případných budoucích nákladů nájemce na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly podnájemci předány, a dále na úhradu dluhů a případných škod apod. jím v souvislosti s podnájemem způsobených. Při skončení podnájemní je nájemce povinen vrátit jistotu podnájemci, je oprávněn si přitom započíst, co mu podnájemce případně z podnájemní a dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží, a to nejpozději ve lhůtě 7 (sedmi) kalendářních dní od skončení podnájemní.

Podnájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.

#### V. Práva a povinnosti smluvních stran

##### a) Povinnosti nájemce:

Podnájemní smlouva nájemce zavazuje

- přenechat předmět podnájemní podnájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu podnájemní byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu podnájemní náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů
- odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu podnájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit podnájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z podnájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li podnájemce nájemci poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z podnájemného.
- zajistit podnájemci nerušené užívání předmětu podnájemní po dobu podnájemní
- provádět ostatní údržbu předmětu podnájemní a její nezbytné opravy, které není povinen provádět podnájemce

##### b) Práva a povinnosti podnájemce:

Práva podnájemce:

- nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může podnájemce v bytě i pracovat nebo

- podnikat
- chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov nájemci nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud chov vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je podnájemce povinen tyto náklady nahradit nájemci
  - přijmout ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li podnájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu nájemci. Nájemce má právo požadovat, aby v podnájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Sníží-li se počet členů podnájemcovy domácnosti, je podnájemce povinen to oznámit nájemci bez zbytečného odkladu.

#### Povinnosti podnájemce:

- užívat byt řádně v souladu s podnájemní smlouvou
- dodržovat po dobu podnájemní pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny nájemce pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu
- strpět úpravu bytu nebo domu, 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 nájemce na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem podnájemce.
- 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. Podnájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které podnájemce odpovídá.
- 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 nájemce. Nesplní-li podnájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností podnájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- platit podnájemné dle této smlouvy
- provádět běžnou údržbu předmětu podnájemní
- 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
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je podnájemce povinen to nájemci písemně oznámit; požádá-li o to, je nájemce povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li nájemce podnájemci dostatečnou ochranu, může podnájemce podnájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li podnájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu podnájemného, pokud takové jednání třetí osoby nájemci včas oznámil.
- Oznámí-li to nájemce předem v přiměřené době, umožní mu podnájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li podnájemci takovou činností nájemce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z podnájemného.
- Pojistit předmět podnájemní .....

#### VI.

#### Skončení podnájemní

Při odevzdání věci je podnájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do bytu vložil nebo do něho vnesl

vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata bytu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.

Podnájem skončí zejména skončením základního nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.

Zanikne-li byt během doby podnájmu, podnájem též skončí.

Zanikne-li byt během doby podnájmu zčásti, má podnájemce právo buď na přiměřenou slevu z podnájemného, anebo může podnájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď podnájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Nájemce i podnájemce mohou podnájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době i bez uvedení důvodů.

## VII. Závěrečná ustanovení

Podnájemce bere na vědomí, že přístup do domu a sklepního prostoru je pouze na základě adresně vydaného na zadní straně číslovaného chipu na konkrétní osobu a dále to, že společné prostory domu vč. výtahů jsou monitorovány kamerovým systémem a prohlašuje, že toto nepovažuje a nebude považovat ani on, ani osoby s ním spolubydlící nebo jej navštěvující za zásah do svých osobních práv a osobních údajů. Podnájemce si je plně vědom skutečnosti, že tento systém slouží pouze k ochraně majetku vlastníka a uživatelů domu a osob v domě a že není veřejně přístupný.

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.

Dáno ve třech vyhotoveních s tím, že všechna paré mají platnost a závaznost originálu z nichž po jednom obdrží Nájemce, Podnájemce a na vědomí Pronajímatel

V ..... dne .....

Za nájemce:

podnájemce: