

# SMLOUVA O PODNÁJMU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2215 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „občanský zákoník“*), uzavírají následující smluvní strany:

.....  
E-mail: ...  
Tel.: +420 ...

(*dále jen „nájemce“*)

- na straně jedné -

**a**

.....  
E-mail: ...  
Tel.: +420 ...

(*dále jen „podnájemce“*)

- na straně druhé -

(*nájemce a podnájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany“, jednotlivě pak každý z nich jako „smluvní strana“*)

tuto

## SMLOUVU O PODNÁJMU BYTU

(*dále jen „smlouva“*)

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě nájemní smlouvy s vlastníkem, bytovým družstvem [doplňit], IČO: [doplňit], se sídlem [doplňit] užívat bytovou jednotku č. [doplňit] (*dále jen „byt“*), v [doplňit] nadzemním podlaží domu č.p. [doplňit] postaveného na pozemku označeném jako parcela č. [doplňit], vše v katastrálním území [doplňit], obec Praha, a na adrese [doplňit] (*dále jen „dům“*). Nájemce dále prohlašuje, že je oprávněn byt dát do podnájmu třetím osobám.
2. Byt o velikosti [doplňit] sestává z [doplňit] s příslušenstvím. K bytu náleží právo užívání garážového stání č. [doplňit] v 1. domu.

### II.

#### Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává touto smlouvou nájemci do podnájmu byt specifikovaný v ustanovení čl. I. této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání podnájemcem, přičemž podnájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do podnájmu přebírá a zavazuje se platit nájemci za užívání bytu podnájemné ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy. **Nájemce a**

podnájemce se dohodli, že nájemce přenechá podnájemci byt k užívání s vybavením, které je uvedeno v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

### III. Doba podnájmu

1. Podnájem bytu vzniká dnem uzavření této smlouvy a je uzavírán na dobu určitou do [doplnit].
2. Smluvní strany výslovně vylučují případnou analogickou úpravu prolongace podnájmu zakotvenou v ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

### IV. Účel podnájmu

1. Byt je podnájemci podnajímán výlučně a jen za účelem bydlení.

### V. Podnájemné a jiné platby

1. Nájemce a podnájemce se dohodli na výši podnájemného v částce [doplnit] Kč za jeden (1) měsíc trvání podnájmu.
2. Podnájemné je splatné nejpozději do [doplnit] dne v měsíci, za který se podnájemné hradí. Podnájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce, účet č./kód banky: [doplnit], vedený u [doplnit], pod variabilním symbolem platby: [doplnit]. Případnou změnu účtu sdělí nájemce podnájemci předem v písemné formě (e-mailem). Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet nájemce.
3. Za účelem zajištění podnájemného jakož i úhrad jakýchkoli jiných závazků podnájemce v souvislosti s podnájemem bytu, zejména na úhradu škody způsobenou podnájemcem v bytě, na jeho zařízení či na společných prostorách domu, je podnájemce povinen složit nájemci nejpozději při podpisu této smlouvy jistotu/kauci ve výši [doplnit] (slovy: [doplnit] korun českých). Tuto jistotu/kauci je nájemce oprávněn, nikoli však povinen, použít k účelům uvedeným v předchozí větě tohoto odstavce smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude jakkoli úročena.
4. Po skončení podnájemního vztahu bude kauce nebo její nevyčerpaná část vrácena podnájemci ve lhůtě do jednoho (1) měsíce ode dne odevzdání bytu a jeho předání zpět nájemci.

### VI. Předání bytu

1. Nájemce předal podnájemci byt v den uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání.
2. Podnájemce tímto prohlašuje, že je mu stav bytu dobře znám, byt si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým k nastěhování a obývání.
3. O předání a převzetí bytu sepsaly smluvní strany předávací protokol, v němž byl zejména popsán stav bytu, jeho vybavení a příslušenství a počet předávaných klíčů.

## VII.

### Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce se zavazuje umožnit nájemci vstup do bytu, požádá-li jej o to nájemce, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu bytu. Nájemce se zavazuje šetřit oprávněné zájmy podnájemce a vykonávat právo kontroly bytu pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do bytu žádat a pouze v tom rozsahu, aby byl podnájemce co nejméně obtěžován.
2. Podnájemce je povinen po dobu platnosti této smlouvy udržovat byt ve stavu způsobilém k užívání. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy bytu, které s užíváním bytu souvisejí. Podnájemce odpovídá v plném rozsahu za škodu způsobenou jím na bytě, jeho zařízení nebo na společných částech domu.
3. Zjistí-li podnájemce poškození nebo vadu v bytě, které je třeba bez prodlení odstranit, je podnájemce povinen oznámit to ihned nájemci. Pokud jde o jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je podnájemce povinen informovat o tom nájemce bez zbytečného odkladu. O nutnosti všech oprav je podnájemce povinen sdělit nájemci veškeré podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu podnájmu.
4. Bez souhlasu nájemce nesmí podnájemce provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny bytu, včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří bytu, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou.
5. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené podnájemcem a dalšími osobami do bytu a domu.

## VIII.

### Skončení podnájmu

1. Podnájem bytu skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. odst. 1. této smlouvy.
2. Nájemce a podnájemce se mohou na skončení podnájmu bytu písemně dohodnout.
3. V případě, že podnájemce je v prodlení s placením podnájemného za období více jak jednoho (1) měsíce, má nájemce právo vypovědět podnájem bytu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu podnájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal.

## IX.

### Úkony smluvních stran při skončení podnájmu

1. Při skončení podnájmu bytu je podnájemce povinen odevzdat nájemci byt s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem nájemce (či vlastníka bytu), prostý osob a věcí vnesených do bytu za trvání podnájmu bytu, a to nejpozději ke dni skončení podnájmu bytu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení podnájmu bytu. Podnájemce není oprávněn odstranit v bytě změny, které byly provedeny se souhlasem nájemce. Podnájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu nájemce, nebo vlastníka, ledaže nájemce výslovně sdělí podnájemci, že odstranění těchto změn nežádá.

2. Ve smyslu odst. 1. tohoto článku smlouvy se podnájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání podnájemního vztahu byt včetně příslušenství vyklidit a řádně předat nájemci, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho převzetí podnájemcem s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Podnájemce se zavazuje vrátit nájemci veškeré vybavení, součásti a příslušenství bytu, a to včetně všech klíčů, s nimiž podnájemce disponuje. Neodevzdá-li podnájemce byt nájemce v den skončení nájmu bytu, popř. v době, na které se smluvní strany dohodly, má nájemce právo požadovat po podnájemci náhradu ve výši ujednaného podnájemného; a dále má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,00 Kč za každý den prodlení podnájemce se splněním této povinnosti.
3. O předání bytu zpět nájemci sepíší smluvní strany v den předání bytu předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného bytu, zejména pak závady a rozsah poškození bytu, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů.

## X. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva se řídí právem České republiky. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku. Pro rozhodování sporů z této smlouvy je dána příslušnost českých soudů.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve **dvou (2)** stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
nájemce

\_\_\_\_\_  
podnájemce