

Smlouva o podnájmu Bytu

(dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

ORANGE PROPERTY s.r.o., se sídlem Kaprova 42/14, Praha 1, PSČ: 11000, IČ: 27562492, č.ú.: 2501649317/2010, zastoupena jednatelem **Jiřím Šimonem**, nar. 29.6.1976, doručovací adresa Jiří Šimon, Národní 39, 110 00 Praha 1, tel.: 602 30 40 70, email: jirisimon@jirisimon.cz
(dále jako „**nájemce**“)

a

Obec Líbeznice, Mělnická 43, 250 65 Líbeznice, IČ: 00240427, Bankovní spojení: KB, a.s., číslo účtu: 3220201/0100, email: havlicek@libeznice.cz (dále jako „**podnájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu bytu (dále jen „**Smlouva**“)

I. Předmět podnájmu a prohlášení nájemce

1. Nájemce na základě této smlouvy přenechává podnájemci za účelem bydlení do podnájmu byt č. 7, který je umístěn v budově Čakovičky, č.p. 267, která se nachází na pozemku parc. č. st. 75 v k.ú. Čakovičky, obec Čakovičky, přičemž byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží hlavní budovy situované u hlavní silnice, jak je vyobrazeno na přiloženém plánu, který tvoří přílohu č. 3. této smlouvy (dále jen „**Byt**“).
2. Nájemce prohlašuje, že mu svědčí na základě uzavřené nájemní smlouvy mezi ním jako nájemcem a majitelem bytové jednotky (dále jen „**Pronajímatel**“) právo nájmu Bytu a dále že obdržel od Pronajímatele souhlas s podnájemem Bytu.
3. Podnájemce právo podnájmu k Bytu za níže uvedených podmínek přijímá.
4. Tato smlouva je uzavírána jako smlouva pro zajištění náhradního bydlení po dobu rekonstrukce obecního bytu, pro osoby uvedené v čl. V. odst. 2.

II. Doba trvání podnájmu, předání a převzetí Bytu

1. Smluvní strany se dohodly, že podnájem bytu bude zahájen dne 1.3.2026 a k předání bytu do užívání podnájemci došlo v den podpisu této Smlouvy.
2. K tomuto dni je nájemce povinen Byt předat podnájemci ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, tj. čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a dále předat klíče od bytu a vchodu do domu. Podnájemce je povinen Byt ve sjednaném stavu vč. klíčů převzít. O předání a převzetí bytu sepiší smluvní strany protokol.
3. Nájemce přenechává Byt podnájemci k dočasnému užívání na dobu určitou a to do 28.2.2027.
4. V případě, že žádá ze stran neoznámí druhé straně v období do dvou měsíců před koncem nájemní doby, že již dále nemá v úmyslu pokračovat v plnění této Smlouvy, tak se tato smlouva automaticky ve stejném znění prodlužuje, a to vždy o další kalendářní rok.

III. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Podnájemce je povinen za podnájem Bytu hradit měsíční nájemné, které se sjednává ve výši 19.000,- Kč. Společně s nájemným je podnájemce povinen platit měsíční zálohy na služby spojené s užíváním Bytu na základě vystaveného předpisu měsíčních úhrad, který obsahuje veškeré poplatky spojené s poskytovanými službami ohledně provozu bytu, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

2. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné na účet nájemce číslo 2501649317/2010 nejpozději do 25. (pátého) dne každého měsíce na měsíc následující s variabilním symbolem 2677 (např. nájemné na měsíc duben je splatné nejpozději do 25. března atd...).
3. Zálohy na poskytované služby jsou předmětem vyúčtování se skutečnými náklady. Zálohy je nájemce povinen podnájemci vyúčtovat do 30 dnů ode dne, kdy obdrží vyúčtování od pronajímatele či správce domu. Do 30 dnů od vyúčtování záloh podnájemci je splatný případný přeplatek či nedoplatek. Na základě výsledku vyúčtování či na základě změny počtu osob v Bytě je nájemce oprávněn jednostranně upravit zálohy na poskytované služby, a to v přiměřené výši.
4. Pro případ prodloužení s platbami si smluvní strany sjednávají úrok v zákonné výši.
5. Po uplynutí prvního a každého dalšího kalendářního roku po podpisu Smlouvy je Pronajímatel oprávněn jednostranně písemně zvýšit dohodnuté nájemné o index inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Nájemné se takto zvyšuje od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení nájemného. Výpočtovou základnou je vždy výše nájemného z předchozího kalendářního roku.

IV. Jistota

1. Smluvní strany sjednávají složení jistoty (kauce), a to bankovním převodem na účet nájemce 2501649317/2010 nejpozději do 3 dnů po podpisu této smlouvy. Jistota se sjednává ve výši 24.120,- Kč. Po dobu trvání podnájemního vztahu bude jistota deponována na účtu nájemce. Jistota slouží k pokrytí dluhů z nájemného, služeb, poškození vybavení a dalších povinností podnájemce vůči nájemci při skončení podnájemního vztahu, tj. není možno z ní hradit podnájemcovy závazky vůči nájemci po dobu trvání podnájemního vztahu.
2. Při skončení podnájemního je nájemce oprávněn až do doby vyúčtování služeb dle článku III. smlouvy zadržet přiměřenou část jistoty, pokud při předání Bytu na základě odečtů měřidel hrozí nedoplatek za poskytované služby. Výše zádržného bude uvedena v protokolu o předání a převzetí Bytu.
3. Nájemce je povinen do sedmi dnů od skončení podnájemního vrátit podnájemci jistotu, a to po případném započtení závazků podnájemce vůči nájemci a po uplatnění případného zádržného a dalších právních titulů specifikovaných v této smlouvě.

V. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje zejména:
 - a) přenechat Byt podnájemci v takové stavu, aby jej podnájemce mohl užívat ke sjednanému účelu, tj. k bydlení. Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že byt je ve stavu dle tohoto článku;
 - b) zajistit podnájemci nerušené užívání Bytu po celou dobu podnájemního;
 - c) provádět nezbytné opravy a údržbu Bytu, ke kterým není povinen podnájemce;
 - d) bez zbytečného odkladu odstranit poškození a vady, ke kterým je povinen nájemce, a to poté, co mu tyto vady a poškození oznámil podnájemce.
2. Podnájemce má zejména tyto práva a povinnosti:
 - a) podnájemce je oprávněn užívat Byt pro svou vlastní potřebu a potřebu své rodiny:

....., nar.

....., nar.

....., nar.

....., nar.

- b) s dalšími osobami je podnájemce oprávněn užívat Byt jen pokud jde o osobu blízkou podnájemci a tuto změnu podnájemce neprodleně bez zbytečného odkladu oznámil nájemci. Maximální počet osob, které jsou oprávněny užívat Byt jsou 4, tj. takový počet osob, který je přiměřený velikosti Bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pokud podnájemce poruší ustanovení toho odstavce nebo nesplní svou oznamovací povinnost, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností podnájemce;
- c) podnájemce a další osoby v Bytě jsou povinny užívat Byt řádně a v souladu s podnájemní smlouvou; dodržovat domovní řád, ve kterém se Byt nachází a dále dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a dodržovat a respektovat sousedská práva;
- d) podnájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy Bytu a jeho vybavení. Pro definování, co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami se použije Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Podnájemce je dále povinen hradit veškeré opravy a poškození Bytu nad rámec uvedeného Nařízení, které způsobil úmyslně, v opilosti či pod vlivem omamných látek nebo při užívání bytu či vybavení takovým způsobem, který není pro daný účel obvyklý. Poškození a vady v Bytě, ke kterým je povinen podnájemce, je povinen neprodleně odstranit, a to na vlastní náklady;
- e) podnájemce je povinen oznámit nájemci poškození nebo vady v Bytě, k jejichž odstranění je povinen nájemce, pokud tak neučiní, odpovídá nájemci za způsobené škody;
- f) podnájemce je povinen strpět stavební úpravy v domě a dále nezbytné stavební úpravy v Bytě po dohodě s nájemcem, pokud tyto nelze posunout až po skončení podnájemního Bytu;
- g) v případě, že podnájemce dopředu ví o své nepřítomnosti delší než 1 měsíc, během níž bude Byt nepřístupný, musí o tomto včas informovat nájemce a také zajistit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí přístup do Bytu, pokud to bude nezbytně nutné. Jestliže podnájemce nesplní svou oznamovací povinnost, pak je touto osobou nájemce a ze strany podnájemce se jedná o porušení povinností podnájemce zvlášť závažným způsobem, to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma;
- h) podnájemce je povinen umožnit nájemci nebo osobám pověřeným vlastníkem domu, ve kterém se Byt nachází, přístup do Bytu po předchozím oznámení, a to za účelem provedení potřebné opravy, údržby, kontroly, instalace či odečtu měřičů apod. Hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo je-li nezbytné zabránit škodě, není předchozího oznámení třeba;
- i) podnájemce je povinen zajistit přiměřené pojištění domácnosti vč. odpovědnosti za způsobenou škodu po celou dobu trvání podnájemního a doložit kopii pojistné smlouvy nájemci, popřípadě potvrzení o sjednání pojištění, a to nejpozději do 15 dnů po podpisu této smlouvy. Pokud podnájemce nedoloží potvrzení o uzavření pojistné smlouvy tak se jedná o hrubé porušení podnájemní smlouvy.

VI. Skončení podnájemního

1. Podnájem může skončit:

- a) dohodou obou smluvních stran, a to ke dni a za podmínek stanovených v této dohodě;
- b) výpovědí jedné ze smluvních stran s 2měsíční výpovědní lhůtou, a to i bez uvedení důvodu. Výpověď z podnájemního musí být písemná a doručena druhé straně. Lhůta běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi z podnájemního. Doručením se rozumí také odmítnutí převzetí výpovědi podnájemcem;
- c) výpovědí jedné ze smluvních stran s 5denní výpovědní lhůtou, v případě:

- a. opakovaného porušení povinností jedné ze smluvních stran i přes písemné napomenutí druhou smluvní stranou, tj. zejména pozdní platby nájemného a záloh na poskytované služby, rušení domovního řádu, nedodržování stanov apod.;
- b. dluhu podnájemce na nájemném a službách ve výši jedné měsíční platby;
- c. 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 nájemce či podnájemce za zvlášť závažné porušení povinností objektivně považovat.

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

2. V případě skončení podnájmu výpověď skončí podnájem ke dni uplynutí výpovědní lhůty.
3. Podnájem skončí také nejpozději ukončením nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.
4. Pokud je v případě ukončení podnájmu výše škody nebo dluhu podnájemce vůči nájemci vyšší než částka složené jistoty, je nájemce oprávněn využít zadržovací právo k věcem v Bytě, a to v souladu s § 1395 občanského zákoníku.
5. Ke dni skončení podnájmu je podnájemce povinen Byt vč. klíčů předat ve stavu v jakém jej převzal a nájemce je povinen Byt převzít. O předání a převzetí Bytu smluvní strany sepiší protokol. Podnájemce je povinen odstranit veškeré stavební úpravy, které provedl bez souhlasu nájemce nebo s jeho souhlasem, pokud bylo v souhlasu uvedeno, že při skončení podnájmu stavební úpravy odstraní. To neplatí, dohodnou-li se smluvní strany při skončení podnájmu jinak. V případě, že podnájemce Byt ke dni skončení podnájmu nepředá, nebo jej předá v jiném než dohodnutém stavu, je povinen hradit nájemné a služby až do doby předání Bytu v dohodnutém stavu, a dále je povinen hradit penále ve výši 1500 Kč za každý den prodlení s takovýmto předáním Bytu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména Občanským zákoníkem v platném znění.
2. Pro doručování si smluvní strany sjednaly také možnost doručování prostřednictvím e-mailové pošty na e-maily uvedené v této smlouvě.
3. Smlouva je vyhotovena dvojmo, z nichž každá má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

V Nové Vsi dne

V Nové Vsi dne

.....
Nájemce

.....
Podnájemce

Příloha č. 1 k podnájemní smlouvě

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Podpisem tohoto Předávacího protokolu Strany potvrzují, že v souladu s uzavřenou podnájemní smlouvou Nájemce předal a Podnájemce převzal ke dni podpisu Předávacího protokolu Byt vč. příslušenství (dále též jako „**Byt**“) k užívání.

II. PODROBNOSTI PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ

1. V rámci předání a převzetí Bytu Strany potvrzují předání a převzetí vybavení, součástí a příslušenství.
2. Strany potvrzují následující stavy měřidel ke dni předání a převzetí Bytu:
 - Voda stav: m³; číslo měřidla:,
 - Elektřina stav: kWh; číslo měřidla:;
3. Strany potvrzují předání a převzetí následujících klíčů, příp. kódů apod.:
.....
.....
4. Seznam vybavení bytu:
Kuchyňská linka, varná deska, sprchový kout, umyvadlo, wc, vodovodní baterie,
5. Skutečnosti zjištění při předání předmětu nájmu:
.....
.....
.....
.....

V Nové Vsi dne

V Nové Vsi dne

.....
Nájemce

.....
Podnájemce

Příloha č. 2 k podnájemní smlouvě

Nájemné / Rent	19.000,-
----------------	----------

Měsíční zálohy na energie / Monthly advance on energy

Voda / Water	1.000,-
Topení / Heating	2.500,-
Elektřina v domě / House Electricity	20,-
Elektřina v bytě / Electricity	1.000,-
Popelnice osoba za osobu	100,-

Celkem zálohy na služby a energie	5.120,-
-----------------------------------	---------

Celková měsíční platba / Total monthly payment	24.120,- Kč
---	--------------------

**Splatné vždy nejpozději do 25tého v měsíci na následující měsíc
na číslo účtu 2501649317/2010
s variabilním symbolem 2677.**

Příloha č. 3 k podnájemní smlouvě

