**SMLOUVA O PODNÁJMU**

Tato smlouva je uzavřena v souladu s ustanoveními § 2274 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v aktuálním znění, a upravuje následující podmínky podnájmu.

Uzavřená mezi těmito stranami:

**Nájemce:**
Jméno a příjmení: ............................................................
Rodné číslo: ............................................................
Datum narození: ............................................................
Bydliště: ............................................................

(dále jen „Nájemce“)

a

**Podnájemce:**
Jméno a příjmení: ............................................................
Rodné číslo: ............................................................
Datum narození: ............................................................
Bydliště: ............................................................

(dále jen „Podnájemce“)

**Článek I. Předmět smlouvy**

1.1. Nájemce, jakožto oprávněný uživatel nemovitosti na základě nájemní smlouvy č. ………., uzavřené s vlastníkem nemovitosti ………………………. dne ………., poskytuje Podnájemci k užívání nemovitost evidovanou jako č.p. ………., ulice …………, město …………, vedenou v katastrálním území …………, na pozemku parc. č. ………….

1.2. Předmětem podnájmu je nemovitost č.p. ………., ulice …………, město …………, zapsaná v katastrálním území …………, na pozemku parc. č. …………, včetně jejího příslušenství, dále označovaná jako „Byt“.

1.3. Podrobný popis podnájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

**Článek II. Doba trvání podnájmu**

2.1. Smluvní strany sjednávají podnájem na dobu určitou od ……………… do ……………… .

2.2. V případě zájmu obou stran lze délku podnájmu prodloužit dodatkem ke smlouvě, který musí být písemný.

2.3. Nájemce má právo smlouvu ukončit písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Podnájemci.

2.4. Podnájemce má rovněž právo smlouvu ukončit s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet od prvního dne měsíce po doručení výpovědi Nájemci.

**Článek III. Nájemné, služby a jistota**

3.1. Podnájemce se zavazuje hradit Nájemci měsíční nájemné ve výši …………………….. Kč (slovy: ………………. korun českých). Toto nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce č. ………………………………..

3.2. Současně se Nájemce zavazuje poskytovat Podnájemci služby související s užíváním bytu v takovém rozsahu, v jakém jsou tyto služby zajišťovány Nájemci na základě nájemní smlouvy, kterou má uzavřenou s vlastníkem bytu. Přehled těchto služeb tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3.3. Podnájemce se zavazuje hradit zálohu za tyto služby ve výši ……………… Kč (slovy: ……………….. korun českých) měsíčně. Podrobné rozpisy služeb a plateb za ně jsou specifikovány v evidenčním listě, který je připojen jako příloha č. 2 této smlouvy.

3.4. Podnájemce je povinen platit Nájemci pravidelné zálohy na výše uvedené služby. Skutečná výše nákladů za poskytované služby bude vyúčtována správcem domu v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., o službách souvisejících s užíváním bytů.

3.5. Po obdržení vyúčtování od správce domu je Podnájemce povinen nejpozději do 30 dnů předložit Nájemci návrh na vzájemné vypořádání vzniklých přeplatků nebo nedoplatků. Veškeré finanční rozdíly – ať již ve formě přeplatků nebo nedoplatků – budou mezi Nájemcem a Podnájemcem vyrovnány nejpozději do 10 dnů ode dne doručení návrhu na vyrovnání.

3.6. Dále se Nájemce zavazuje, že Podnájemce bude každoročně informován o případném navýšení nájemného, které bude prováděno na základě indexu spotřebitelských cen vyhlášeného za předchozí kalendářní rok.

3.7. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce složí vratnou jistotu (kauci) ve výši ……násobku měsíčního nájemného, tedy ………………. Kč (slovy: ……………………. korun českých). Podnájemce je povinen tuto částku uhradit bezhotovostně na bankovní účet Nájemce, a to nejpozději k datu uvedenému v příloze této smlouvy. Nedodržení této povinnosti, tedy nezaplacení jistoty ve stanoveném termínu, bude považováno za podstatné porušení smluvních podmínek a má za následek zánik této podnájemní smlouvy bez dalšího.

**Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran**

5.1. Nájemce má právo vstupovat do prostor předmětu podnájmu, a to za účelem provedení kontroly dodržování smluvních podmínek, údržby nebo provádění nezbytných oprav. Tyto vstupy musí být předem dohodnuty s Podnájemcem, kromě naléhavých havarijních situací, kdy je vstup možný i bez předchozího souhlasu. O takovém vstupu bude Podnájemce neprodleně informován.

5.2. Nájemce je povinen předat Podnájemci byt v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání, a zajistit Podnájemci plný a nerušený výkon jeho práv po celou dobu trvání podnájmu.

5.3. Podnájemce potvrzuje, že je seznámen se stavem bytu a přijímá jej v takovém stavu, jaký je.

5.4. Úhrady za služby a energie budou prováděny dle vystavených faktur, ve lhůtě splatnosti uvedené na daňovém dokladu.

5.5. Podnájemce a osoby s ním žijící v bytě jsou oprávněny užívat kromě samotného bytu také společné prostory a zařízení nemovitosti, přilehlé pozemky a přístupové cesty. Zároveň jsou povinni pečovat o okolní prostory a udržovat pořádek včetně přístupových cest.

5.6. Podnájemce je povinen užívat byt a jeho příslušenství v souladu s jeho účelem a řádně pečovat o zařízení a prostory spojené s užíváním bytu.

5.7. Podnájemce nesmí byt ani jeho část dále přenechat do podnájmu, ani jej užívat k podnikatelské činnosti bez písemného souhlasu Nájemce.

5.8. Podnájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a udržovat předmět podnájmu v řádném technickém stavu.

5.9. V případě prodlení Podnájemce s úhradou jakýchkoliv plateb dle této smlouvy je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

5.10. Podnájemce je povinen na vlastní náklady provádět drobné opravy a běžnou údržbu bytu, a to do výše 5 000 Kč na jednotlivou opravu. Všechny ostatní potřebné opravy zajišťuje Nájemce. Potřebu opravy je Podnájemce povinen Nájemci včas oznámit. V případě poruch na přívodních vedeních je Podnájemce povinen zajistit odstavení příslušného přívodu a okamžitě o situaci informovat Nájemce.

5.11. Nájemce je povinen zajistit Podnájemci možnost řádného užívání předmětu podnájmu, a to tak, aby nebylo ohroženo plnění účelu této smlouvy ani užívání bytu podle platných bezpečnostních a provozních předpisů.

5.12. Podnájemce je oprávněn provádět v bytě stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. Spolu se žádostí je Podnájemce povinen předložit návrh rozpočtu, specifikaci stavebních úprav a důvod jejich provedení. Dále doloží způsob financování a návrh, jak bude řešeno vypořádání hodnoty provedených úprav.

5.13. Při ukončení podnájmu má Podnájemce nárok na náhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení bytu během podnájemního vztahu, a to ve výši odpovídající zhodnocení předmětu podnájmu.

5.14. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

5.15. Po skončení podnájmu je Podnájemce povinen vyklidit byt a předat jej Nájemci v řádném stavu, odpovídajícím obvyklému opotřebení, a to nejpozději k datu skončení podnájmu nebo datu stanovenému ve výpovědi.

**Článek VI. Závěrečná ustanovení**

6.1. Jakékoliv změny této smlouvy nebo její doplnění musí být učiněny písemně a musí s nimi souhlasit obě smluvní strany. V případě, že by některé ustanovení této smlouvy pozbylo platnosti, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení, která zůstávají nadále účinná.

6.2. Pro účely této smlouvy se za doručovací adresy považují adresy uvedené v úvodu této smlouvy, pokud jedna strana písemně neoznámí druhé straně změnu adresy.

6.3. Jakákoliv písemnost zaslaná druhé straně se považuje za doručenou dnem, kdy ji adresát převzal, odmítl převzít, nebo desátým dnem od jejího uložení na poště z důvodu nezastižení adresáta.

6.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

6.5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu důkladně přečetly, že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, a že nebyla uzavřena pod nátlakem ani za nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

**V ................................. dne ...................**

**Nájemce:**
.........................................................

**Podnájemce:**
.........................................................