

SMLOUVA O PODNÁJMU BYTU

uzavřená dle ustanovení § 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Obchodní firma: DESH PROPERTY s.r.o.
IČ, DIČ: 09526625, CZ09526625
Sídlo: Koželužská 34/9, Trnitá, 602 00 Brno
Zapsaná: v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka č. 119433
Č. bank. účtu: 123-2537520267/0100
E-mail: erikshunderjukbusiness@gmail.com
(dále jen „Nájemce“)

a

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Adresa trvalého pobytu:

Tel:

(dále jen „Podnájemce“)

(Nájemce a Podnájemce dále společně také jen „smluvní strany“) uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto podnájemní smlouvu:

I. Předmět smlouvy

- 1.1 Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem nemovitosti oprávněným uživatelem jednotky vymezené v čl. 1.2. nacházející se v domě na adrese Radlas 84/6, 602 00 Brno-Zábrdovice, postaveného na pozemku p. č. 863, zapsaného na LV č. 320, pro obec Brno, katastrální území Zábrdovice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město a je současně oprávněn přenechat tuto jednotku do podnájmu dalším osobám, což je stvrzeno písemným souhlasem vlastníka nemovitosti, který je přílohou této smlouvy.
- 1.2 Nájemce na základě této smlouvy a za podmínek v ní stanovených přenechává Podnájemci k dočasnému užívání za účelem bydlení **byt č. XXX nacházející se v X. nadzemním podlaží bytového domu na adrese Radlas 84/6, 602 00 Brno-Zábrdovice** (dále jen „předmět podnájmu“) a Podnájemce předmět podnájmu přijímá a zavazuje se za něj platit Nájemci podnájemné.
- 1.3 Předmět podnájmu je kompletně vybavený a zařízený. Podrobný seznam vybavení včetně množství je uvedený v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.4 Předmět podnájmu mohou užívat **nejvýše dvě osoby**. Další osobu může Podnájemce přijmout pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce.

II. Podnájemné a jiné platby

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že podnájemné činí **XXX,- Kč** (slovy: *XXX korun českých*) za jeden měsíc.
- 2.2 V podnájemném nejsou zahrnuty náklady na vytápění, dodávku elektrické energie, teplé vody a vodné a stočné, úklid a údržbu společných prostor (dále jen „*služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu*“). Vedle podnájemného se Podnájemce zavazuje hradit náklady na tyto služby, a to formou měsíčních záloh ve výši **XXX,- Kč** (slovy: *XXX korun českých*).
- 2.3 Vyúčtování měsíčních záloh oproti skutečně naměřené spotřebě energií a služeb se bude provádět jednou ročně. Převyš-li naměřená spotřeba energií a služeb souhrn zaplacených měsíčních záloh v daném období, je Podnájemce povinen doplatit Nájemci tento rozdíl nejpozději s následující platbou podnájemného. Pokud bude cena energií a služeb spotřebovaných Podnájemcem nižší než souhrn zaplacených záloh v daném zúčtovacím období, vrátí Nájemce vzniklý přeplatek Podnájemci na jím určený bankovní účet do 30 dnů od provedení vyúčtování.
- 2.4 Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce je oprávněn jednostranně změnit výši záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu v míře, odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných

důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby nebo nadměrné spotřeby. Nájemce je povinen Podnájemci zvýšení cen včetně nové výše záloh bez zbytečného odkladu oznámit a Podnájemce se zavazuje takto změněnou výši záloh hradit.

- 2.5 V případě, že dojde ke zvýšení počtu osob, užívajících předmět podnájmu, je Nájemce oprávněn přiměřeně zvýšit výši podnájemného a záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu.
- 2.6 Podnájemné a zálohy na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu jsou splatné vždy na měsíc dopředu, **nejpozději k 20. dni měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který má být placeno** (tedy například podnájemné za únor je splatné do 20. ledna). Dnem úhrady podnájemného a záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, se rozumí den připsání celé příslušné částky na bankovní účet Nájemce.
- 2.7 Podnájemné a zálohy na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu bude Podnájemce platit bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce č. **123-2537520267/0100**, vedený u Komerční banky, a.s. Pro přeshraniční platební styk platí mezinárodní číslo bankovního účtu (IBAN): CZ1001000001232537520267, BIC (SWIFT): KOMBCZPPXXX. Náklady vzniklé v souvislosti s přeshraničním platebním stykem nese Podnájemce.
- 2.8 Pro identifikaci plateb je Podnájemce povinen vždy uvádět jako variabilní symbol číslo bytu.
- 2.9 Platby v hotovosti bude Nájemce přijímat pouze výjimečně, v případech hodných zvláštního zřetele.

III. Jistota

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že podnájemce složí k rukám Nájemce peněžitou jistotu ve výši **XXX,- Kč** (slovy: *XXX tisíc korun českých*). Podnájemce je povinen složit jistotu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti při podpisu této smlouvy.
- 3.2 Jistota je určena pro zajištění případných nedoplateků podnájemného a úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu a pro zajištění případného práva na náhradu újmy způsobené Podnájemcem.
- 3.3 V případě, že na předmětu podnájmu nebo jeho vybavení vznikne škoda, nebo v případě vzniku nedoplatku podnájemného nebo úhrad za služby, poskytované v souvislosti s užíváním bytu, či jiných pohledávek za Podnájemcem, nárok Nájemce na zaplacení těchto částek se započte proti pohledávce Podnájemce na vrácení složené jistoty.
- 3.4 Jistota, případně její část, bude Podnájemci vrácena převodem částky na účet Podnájemce, uvedený v předávacím protokolu, do 30 dnů po předání bytu zpět Nájemci a po obdržení všech dokladů o provedených platbách.
- 3.5 Podnájemce bere na vědomí, že jistota nesmí být použita k uhrazení podnájemného a záloh na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu za poslední měsíc podnájmu a složení jistoty nezbavuje Podnájemce povinnosti, aby řádně a včas provedl platby za poslední měsíc dle odst. 2.6.
- 3.6 Podnájemce nemá právo na úroky z jistoty.

IV. Doba trvání a ukončení podnájmu

- 4.1 Podnájem se sjednává na dobu určitou **od X.X.202X do X.X.202X**.
- 4.2 Doba trvání podnájmu může být prodloužena na základě písemných dodatků k této smlouvě. O prodloužení doby podnájmu požádá Podnájemce nejpozději dva měsíce před uplynutím sjednané doby podnájmu.
- 4.3 Podnájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí kterékoliv ze smluvních stran za níže stanovených podmínek nebo jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 4.4 Podnájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby z jakéhokoli důvodu nebo bez uvedení důvodu, a to s dvouměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla Nájemci doručena.
- 4.5 Nájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby bez uvedení důvodu, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla Podnájemci doručena.
- 4.6 Poruší-li Podnájemce svou povinnost, plynoucí z této smlouvy zvlášť závažným způsobem nebo opětovně méně závažným způsobem, může Nájemce vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní doby.

- 4.7 Podnájemce je povinen platit podnájemné a zálohy na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu po celou dobu výpovědní lhůty, i pokud by se z předmětu podnájmu před uplynutím této lhůty vystěhoval.

V. Předání a převzetí předmětu podnájmu

- 5.1 Nájemce je povinen předat a Podnájemce převzít předmět podnájmu v první den sjednané doby podnájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Případně-li první den podnájmu na sobotu, neděli nebo svátek, proběhne předání v nejbližší následující pracovní den.
- 5.2 Pokud Podnájemce bez vážných důvodů nepřevzme předmět podnájmu v dohodnutém termínu nebo odmítne předmět podnájmu převzít, je Nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit a použít složenou jistotu k pokrytí nákladů vzniklých v souvislosti s odstoupením.
- 5.3 O předání a převzetí předmětu podnájmu se sepiše předávací protokol, který bude obsahovat zejména stav předmětu podnájmu a jeho vybavení, zjištěné závady, specifikace a počet klíčů a stavy měřidel médií ke dni předání. V den předání může být rovněž pořízena fotodokumentace zachycující stav předmětu podnájmu a jeho vybavení před předáním.
- 5.4 Podnájemce je povinen předat předmět podnájmu zpět Nájemci nejpozději do 10:00 hodin posledního dne doby podnájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Případně-li poslední den podnájmu na sobotu, neděli nebo svátek, proběhne předání v nejbližší předcházející pracovní den.
- 5.5 Ke dni předání Podnájemce je povinen předmět podnájmu vyklidit, uvést do stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě a kompletně uklidit. Tím se rozumí zejména setření podlah, vyčištění všech spotřebičů, sanitární keramiky v koupelně a uklizení ostatních prostorů a vybavení předmětu podnájmu. Nesplní-li Podnájemce tuto povinnost, je Nájemce oprávněn zajistit úklid a uvedení předmětu podnájmu do původního stavu prostřednictvím třetích osob, a to na náklady Podnájemce.
- 5.6 O předání předmětu podnájmu zpět Nájemci bude rovněž pořízen předávací protokol, ve kterém mimo jiné budou uvedeny případné škody na předmětu podnájmu.
- 5.7 Pokud případnou škodu na předmětu podnájmu bude Nájemce schopen ocenit ke dni předání, pak výše škody bude uvedena v předávacím protokolu. Nebude-li Nájemce schopen ocenit škodu ke dni předání, pak výše škody bude Podnájemci sdělena v termínu do 7 dnů ode dne předání. Nepostačí-li složená jistota k pokrytí škody, je Podnájemce povinen tuto škodu uhradit do 5 dnů ode dne oznámení.
- 5.8 Smluvní strany se dohodly, že pokud ke dni skončení podnájmu Podnájemce nesplní svou povinnost předmět podnájmu vyklidit a předat, je Nájemce oprávněn do předmětu podnájmu vstoupit, věci Podnájemce či jiných osob, nacházející se v předmětu podnájmu, na náklady Podnájemce vyklidit a uložit po dobu tří měsíců, a po uplynutí této doby vyklizené věci zlikvidovat.

VI. Práva a povinnosti Nájemce

- 6.1 Nájemce je povinen odevzdat Podnájemci předmět podnájmu ve stavu, způsobilému k řádnému užívání.
- 6.2 Nájemce je povinen zajistit Podnájemci nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním předmětu podnájmu.
- 6.3 Nájemce je povinen zajistit po dobu podnájmu nezbytné služby, zejména dodávku tepla, elektrické energie, dodávku vody z veřejné vodovodní sítě a dodávku teplé vody, odvádění odpadních vod, údržbu společných prostor domu a příjem rozhlasového a televizního vysílání. Nájemce nenese odpovědnost za přerušování dodávek a jiná pochybení ze strany dodavatelů.
- 6.4 Nájemce je povinen zajistit pravidelný úklid společných prostor domu a odvoz komunálního odpadu.
- 6.5 Jestliže je to zapotřebí, Nájemce nebo jím pověřené osoby, mohou vstoupit do předmětu podnájmu v době nepřítomnosti Podnájemce pouze s jeho předchozím souhlasem.
- 6.6 V případě havárie, živelných událostí či jiné mimořádné situace, mohou Nájemce nebo jím pověřené osoby výjimečně vstoupit do předmětu podnájmu i bez přítomnosti a předchozího upozornění Podnájemce, o čemž bude Podnájemce zpětně informován.

VII. Práva a povinnosti Podnájemce

- 7.1 Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou včetně jejích příloh a dodatků, domovním řádem a obecně závaznými právními předpisy.
- 7.2 Podnájemce je oprávněn užívat společné prostory, jakož i další zařízení domu řádně a podle jejich určení.
- 7.3 Podnájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, nebo mohla rušit výkon práv ostatních osob v domě.
- 7.4 Podnájemce není oprávněn nahlásit adresu předmětu podnájmu, jako adresu svého trvalého bydliště nebo sídla podnikatele.
- 7.5 Podnájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Nájemce provádět v předmětu podnájmu stavební úpravy ani jiné podstatné změny, zasahovat do elektrické sítě a instalací, vrtat díry do zdí, odnášet vybavení a zařízení předmětu podnájmu, a to ani na svůj náklad.
- 7.6 Podnájemce je povinen provádět pravidelný úklid a udržovat čistotu a pořádek v předmětu podnájmu.
- 7.7 Podnájemce je povinen vlastními silami zabezpečovat drobné opravy a běžnou údržbu předmětu podnájmu. Potřebu oprav nad rámec běžné údržby je Podnájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu a umožnit Nájemci nebo jím pověřeným osobám provedení těchto oprav. Náklady na údržbu předmětu podnájmu a opravy, související s jeho užíváním, nese Podnájemce.
- 7.8 Podnájemce je oprávněn přijímat krátkodobé návštěvy v předmětu podnájmu, a to i přes noc. Návštěvy v trvání delším, než jeden týden jsou možné pouze s předchozím souhlasem Nájemce.
- 7.9 Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, stejně tak není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti, plynoucí z této smlouvy, na jinou osobu.
- 7.10 Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce držet v předmětu podnájmu jakákoliv zvířata.
- 7.11 Podnájemce je povinen umožnit Nájemci prohlídku předmětu podnájmu za účelem kontroly, zda je řádně a smluveným způsobem užíván.
- 7.12 Pokud nedojde k prodloužení doby podnájmu, Podnájemce je povinen v posledních dvou měsících podnájmu umožnit prohlídku předmětu podnájmu zájemcům v přítomnosti Nájemce nebo jím pověřené osoby.

VIII. Odpovědnost za škody

- 8.1 Podnájemce nese odpovědnost za veškeré škody (závady, poruchy, poškození, ztráty, zničení a jiné újmy) způsobené, byť i z nedbalosti, na předmětu podnájmu a jeho vybavení či jiných prostorách domu, a to jak způsobené jím, tak i jinými osobami, kterým umožnil vstup do bytového domu. Podnájemce je povinen uhradit náklady na odstranění takto vzniklých škod v plné výši.
- 8.2 Podnájemce má povinnost upozornit Nájemce na nebezpečí vzniku škod na předmětu podnájmu, i když za ně neodpovídá, a umožnit Nájemci odstranění hrozící či vzniklé škody. Při nesplnění této povinnosti je Podnájemce povinen uhradit náklady spojené s odstraněním škod.

IX. Ochrana osobních údajů

- 9.1 Podnájemce bere na vědomí, že pro účely uzavření této smlouvy a její následné plnění, plnění zákonných povinností, které se na Nájemce vztahují a ochrany oprávněných zájmů Nájemce, je nezbytné zpracování osobních údajů Podnájemce.
- 9.2 Nájemce bude zpracovávat osobní údaje Podnájemce v souladu s nařízením Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.
- 9.3 Podnájemce prohlašuje, že poskytnuté osobní údaje jsou pravdivé a úplné a zavazuje se oznamovat změny těchto údajů bez zbytečného odkladu.

X.**Závěrečná ustanovení**

- 10.1 Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti, související s touto smlouvou, zejména její výpověď, budou doručovány prostřednictvím elektronické pošty, na adresy, uvedené v záhlaví této smlouvy. Má se za to, že e-mailová zpráva byla adresátovi doručena nejpozději následující pracovní den po odeslání odesílatelem.
- 10.2 Jakékoliv změny nebo doplnění této smlouvy musí být provedeny pouze formou číslovaných písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
- 10.3 V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neplatné či neúčinné, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 10.4 Právní vztahy smluvních stran výslovně neupravené touto smlouvou, se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 10.5 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- 10.6 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 10.7 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne XXX

Nájemce:

Podnájemce:

DESH PROPERTY s.r.o.
Erik Theo Šunderjuk

XXX