

Smlouva o podnájmu bytu

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Pan, paní.....
r. č., bytem tel.č. :
e- mail :

Pan, paní.....
r.č. bytem tel.č. :
e- mail :

jako pronajímatel

a

Pan,paní
r. č., bytem tel.č. :
e- mail :

Pan, paní.....
r.č. bytem tel.č. :
e- mail :

jako podnájemce na straně druhé (dále jen "podnájemce")

takto:

I.

Obecná ustanovení

Pronajímatel, člen BDO Máj je podle nájemní smlouvy ze dnenájemcem družstevního bytu č.v Novém Jičíně v ulici čp./čo..... ve.....podlaží. Byt se sestává z pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně, komory a sklepního boxu.*¹) Všechny obytné místnosti bytu jsou ústředně vytápěny.

II.

Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je podnájem bytu specifikovaného v čl. I. této smlouvy pronajímatelem podnájemci.
2. Specifikace bytu uvedeného a jeho zařízení, které jsou pronajímány, je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí *¹).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává podnájemci za nájemné uvedené v této smlouvě do užívání výše popsaný byt včetně příslušenství a zvláštního vybavení uvedeného v Příloze č. 1 (dále jen "byt") *¹).

III. Doba trvání nájmu

Podnájmem se sjednává na dobu určitou od do s tím, že pronajímatel v době od data podpisu smlouvy do data počátku nájmu není oprávněn přenechat tento byt do podnájmu třetí osobě,

IV. Výše nájemného

Smluvní strany se dohodly, že výše podnájemného za byt činí měsíčně Kč (slovy: korun českých).

Částka zahrnuje nájemné i paušální náhradu za služby, jejichž poskytování je s podnájmem spojeno, včetně úplaty za zvláštní vybavení a za energii a služby spojené s užíváním bytu a společných prostor.

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. Zvýšené podnájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany nájemce.

V. Splatnost nájemného

Podnájemce se zavazuje platit měsíčně nájemné ve výši uvedené v čl. IV. této smlouvy a to měsíčně vždy do 15. dni příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele u

č. ú: nebo na účet BDO Máj vedeného u pobočky ČSOB a.s. Nový Jičín, č.ú, 888 310/0300, VS = číslo lokality a číslo bytu*)

VI. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Podnájemce převzal byt ve stavu způsobilém k jeho užívání. Podnájemce je povinen řádně užívat byt, včetně společných prostor i zařízení domu, a řádně požívat plnění spojená s užíváním bytu. Zjištěné závady a nedostatky, kterými byt při převzetí podnájemcem trpěl, jsou uvedeny v předávacím protokolu podepsaném oběma smluvními stranami.
2. Podnájemce nesmí v bytě provádět stavební úpravy ani jiné podstatné technické změny bez souhlasu pronajímatele a BDO Máj.
3. Podnájemce zajistí na svůj náklad řádný úklid bytu. Zejména je povinen chránit tento byt i celý dům před nadměrným znečištěním. V případě, že nad míru obvyklou znečistí společné prostory nebo přílehlající venkovní plochy, je povinen zajistit jejich bezodkladné vyčištění, a to tak, aby zde zejména nemohlo dojít k úrazu ostatních obyvatel domu nebo chodců.
4. Podnájemce je oprávněn užívat byt jen k účelu stanovenému touto smlouvou a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické předpisy a domovní řád. Současně je povinen při užívání bytu zdržet se všeho, čím by nad míru obvyklou obtěžoval pronajímatele a další osoby, které užívají byty v domě. Po skončení podnájmu odevzdá podnájemce pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Pronajímatel je povinen provádět na svůj náklad také drobné opravy a údržbu bytu.. Podnájemce je povinen odstraňovat na svůj náklad škody, které způsobil v domě on sám, osoby, které s ním bydlí nebo jeho návštěvníci.
6. Podnájemce je dále povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v bytě a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou porušením těchto povinností.
7. 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 zabrání vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které podnájemce odpovídá.
8. Bude-li podnájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než jeden měsíc, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli a BDO Máj. Současně je povinen oznámit pronajímateli a BDO Máj 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 pronajímatel. 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.
 9. Pronajímatel či vlastník domu BDO Máj je oprávněn vstoupit do bytu buď sám, nebo prostřednictvím pověřené osoby, za účelem kontroly stavu bytu, instalace, oprav a údržby zařízení na měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu hodnot naměřených na těchto zařízeních. Podnájemce je rovněž povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli či vlastníkovi domu.
 10. Podnájemce písemně oznámí BDO Máj veškeré změny v počtu osob, které žijí s podnájemcem v bytě, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení uvede jméno a příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.
Nájemce a BDO Máj 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.
 11. Podnájemce dává tímto výslovný souhlas s využíváním svého rodného čísla pro evidenční účely vlastníka domu BDO Máj.
 12. Podnájemce nemá právo byt dále pronajímat ani dávat souhlas s přihlášením jiné osoby k trvalému pobytu.
 13. Pronajímatel je povinen zajistit nerušené užívání předmětu podnájmu po dobu podnájmu.
 14. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a vlastníkem domu BDO Máj zůstávají zachována.
 15. Pronajímatel i podnájemce berou na vědomí, že bez souhlasu vlastníka domu BDO Máj je tato smlouva od samého počátku neplatná. Pronájem bytu bez souhlasu jeho vlastníka BDO Máj je důvodem k vypovězení nájmu bytu a vyloučení pronajímatele z řad členů BDO Máj.

VII. Skončení podnájmu

1. Podnájem skončí uplynutím doby na kterou je sjednán, nedohodne-li se pronajímatel a podnájemce jinak. Podnájem končí rovněž společně s nájmem. Končí – li nájem, sdělí to neprodleně nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, jimiž jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.
2. Neplnění povinností uvedených v čl. VI. této smlouvy podnájemcem vůči BDO Máj je důvodem k vypovězení souhlasu BDO Máj s přenecháním bytu do podnájmu. Pronajímatel je povinen do patnácti dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl, podnájem vypovědět. Pokud tomu tak neučiní a byt nadále pronajímá, je toto důvodem k vyloučení pronajímatele z řad členů BDO Máj.
3. Strana, která podnájem vypoví je povinna bez zbytečného odkladu zaslat kopii výpovědi podnájmu vlastníkovi domu BDO Máj.
4. Podnájemce po skončení podnájmu nemá právo na náhradní podnájem či jiné ubytování.
5. Každá ze smluvních stran může smlouvu vypovědět z důvodu jejího hrubého nebo opakovaného porušení druhou smluvní stranou, a to po předchozím písemném upozornění na takové porušení s poskytnutím přiměřené lhůty k odstranění protiprávního stavu. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět také v případě, že nebude moci užívat jiný byt než byt uvedený v této smlouvě. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od počátku měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. Současně se smluvní strany dohodly, že v okamžiku, kdy bude podnájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet od počátku měsíce následujícího po výpovědi.
7. V případě, že podnájemce užívá nebo trpí užíváním předmětu podnájmu (byt) takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda, a to i přes písemnou výstrahu, může pronajímatel od této smlouvy kdykoli odstoupit.

VIII.
Spolužívání bytu

Podnájemce prohlašuje, že s ním budou byt užívat:

Příjmení a jméno.....,.....datum narození..... rod, vztah.....

Příjmení a jméno..... datum narození..... rod, vztah.....

Příjmení a jméno..... datum narození..... rod, vztah.....

Příjmení a jméno..... datum narození..... rod, vztah.....

Příjmení a jméno..... datum narození..... rod, vztah.....

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Neplatnost nebo nevynutitelnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost nebo nevynutitelnost kteréhokoli jiného ustanovení této smlouvy, ani neplatnost nebo nevynutitelnost této smlouvy jako celku. Totéž platí v případě neplatnosti nebo nevynutitelnosti více ustanovení této smlouvy.
2. Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnou formou.
3. Souhlas vlastníka domu BDO Máj s uzavřením podnájemní smlouvy je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, podnájemce a vlastník domu BDO Máj.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu za obě smluvní strany.
7. Účastníci smlouvu přečetli, porozuměli jí a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V dne

Pronajímatel:

Podnájemce:

Příloha : U cizích státních příslušníků kopie potvrzení o povolení pobytu v ČR

Rozhodnutí vlastníka domu BDO Máj

Bytové družstvo občanů Máj, jako vlastník domu **souhlasí - nesouhlasí** ¹⁾ s přenecháním bytu do podnájmu podle výše uvedené smlouvy.

Rozhodnutí představenstva je uvedeno v zápise z jednání představenstva ze dne

V Šenově u Nového Jičína, dne

.....
předseda představenstva

.....
člen představenstva

Poznámka : *) nehodící se škrtně
Smlouva o podnájmu . vzor č. 5