

PODNÁJEMNÍ / NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými účastníky

obchodní společností MOLIÉRE Gentlemen club of the new age s.r.o., IČO: 08257906,
se sídlem Nerudova 209/10, Malá Strana, 118 00 Praha 1

(dále jako „pronajímatel“)

na straně jedné

a

_____ r.č. _____,
bytem _____,

(dále jako „podnájemce“)

na straně druhé

v souladu s ustanoveními § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění, takto:

I.

Předmět podnájmu a účel užívání

- Pronajímatel prohlašuje, že na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 01.05.2024 s vlastníkem: Beatou Kusou, nar. 9.1.1996, r.č. 965109/4090, bytem Venhudova 1626/27, Černá Pole, Brno, je oprávněn užívat a dát dále do podnájmu následující nemovitosti:
 - pozemek parc. č. St. 889, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 517, část obce Hanušovice, způsob využití: rodinný dům,
 - pozemek parc. č. 800/6, trvalý travní porost,
 - pozemek parc. č. 800/41, trvalý travní porost,zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 368, vedeném pro katastrální území Hanušovice, obec Hanušovice, Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, dále jen „*předmětné nemovitosti*“.
- Pronajímatel má dle nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem předmětných nemovitostí postavení *nájemce* a vlastník má postavení *pronajímatele*. Z titulu existence nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem, je pronajímatel oprávněn předmětné nemovitosti dát na základě této podnájemní smlouvy dále do *podnájmu*, a to ve smyslu § 2275 obč.zák. Hovoří-li se v této smlouvě o nájmu, rozumí se jím podnájem.
- Pronajímatel přenechává touto smlouvou podnájemci do jeho dočasného užívání předmětné nemovitosti specifikované v odst. 1. tohoto článku smlouvy za nájemné specifikované v čl. III. odst. 1. této smlouvy, a podnájemce předmětné nemovitosti do dočasného užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli měsíční nájemné a případně i zálohy na služby, specifikované v čl. III. odst. 3. této smlouvy.
- Podnájemce prohlašuje, že předmětné nemovitosti přejímá do dočasného užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém se v době podpisu smlouvy nacházejí, a dále činí nesporným, že tyto nemovitosti jsou plně způsobilé k nastěhování, neboť je dostatečně znal již před uzavřením této smlouvy.
- Podnájemce je oprávněn užívat předmětné nemovitosti za účelem svého bydlení.

II. Doba podnájmu

1. Podnájemní vztah se sjednává **na dobu určitou do _____**.
2. Podnájemní vztah je možné ukončit:
 - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a podnájemcem,
 - b) výpovědí ze strany pronajímatele nebo podnájemce.
3. Tato smlouva může být vypovězena kteroukoliv smluvní stranou, a to bez udání důvodu. V případě ukončení podnájmu výpověď činí výpovědní lhůta dva měsíce a začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Poruší-li podnájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu podnájemce bez zbytečného odkladu předmětné nemovitosti odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení podnájmu. Před podáním této výpovědi není nutné podnájemce předem vyzývat ke zjednání nápravy a upozorňovat jej na možnost výpovědi podnájemní smlouvy z důvodu jejího porušování podnájemcem. Smluvní strany sjednávají, že pro účely této smlouvy (bez ohledu na ustanovení zákona, anebo případnou výkladovou praxi soudů) se zvláště závažným porušením povinnosti rozumí zejména případ, kdy podnájemce:
 - a) je v prodlení se zaplacením nájemného nebo záloh na služby po dobu delší než 15 dnů, přičemž za porušení smlouvy se považuje prodlení s úhradou i jen s částí nájemného nebo zálohy,
 - b) řádně neuhradí ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení vyúčtování nedoplatek na službách podle řádného ročního vyúčtování záloh dle čl. III. odst. 3. této smlouvy, či nákladů na služby dle čl. III. odst. 4. a 5. této smlouvy,
 - c) řádně nedoplní ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o čerpání kauce pronajímatelem vyčerpanou část složené kauce,
 - d) dá-li předmětné nemovitosti do dalšího podnájmu či jiného obdobného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) poškozuje-li předmětné nemovitosti,
 - f) způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které bydlí ve vedlejších domech,
 - g) užívá-li neoprávněně předmětné nemovitosti jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - h) ani přes opakovanou písemnou výzvu pronajímateli neumožní prohlídku předmětných nemovitostí za účelem kontroly jejich technického stavu, příp. hlášenou nutnou opravu či úpravu předmětných nemovitostí, příp. zařízení v nich užívaného.
5. Pro doručování písemností platí, že v pochybnostech se má za to, že veškeré odesílané písemnosti byly doručeny druhé smluvní straně třetí den po dni předání doporučené poštovní zásilky držiteli poštovní licence, a to i v případě, že by se adresát o doručení nedozvěděl. Dnem předání se rozumí den, který je uveden na podacím razítku. Smluvní strany se mohou dohodnout i na přímém (osobním) předání a převzetí listin, pokud převzetí listin potvrdí svým podpisem na jejich originálu či kopii.
6. Ukončení smlouvy je rovněž možné z titulu působení vyšší moci, tj. např. živelné události, nezpůsobivosti předmětných nemovitostí ke smlouvenému užívání z důvodů, které nejsou na straně pronajímatele ani podnájemce aj.

III. Nájemné a zálohy na služby

1. **Nájemné** se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 15 000 ,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) **měsíčně**. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za dodávky elektřiny, plynu, vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, poplatky za odvoz komunálního odpadu zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění a revize komínů, aj. Pronajímatel není povinen zajišťovat dodávky jakýchkoli služeb, podnájemce si je zajišťuje sám a na vlastní účet, případně vyjma dodávek vody, které může obecní dodavatel vody poskytovat pouze vlastníkově, ten je skrze pronajímatele podnájemci buď přeúčtuje, anebo je podnájemce bude sám hradit přímo na účet poskytovatele.
2. Podnájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné v pravidelných měsíčních platbách ve výši stanovené v bodu 1. tohoto článku smlouvy, na bankovní účet č. _____/_____, vedený u _____, pod **var. symbolem _____, a to vždy do 20. dne měsíce, za který se nájemné platí, počínaje _____.**
3. Dále je podnájemce povinen hradit pronajímateli **zálohy na služby spojené s užíváním předmětných nemovitostí ve výši 2000,- Kč** (slovy: dva tisíce korun českých) **měsíčně** spolu s nájemným, a to stejným způsobem a ve stejné lhůtě splatnosti, jak je uvedeno v odst. 2. tohoto článku smlouvy.
4. Dodávky dalších služeb jako je elektřina, plyn, internet, telefon aj. si zajišťuje sám podnájemce na vlastní náklad a odpovědnost. V případě, že některou z těchto služeb nad rámec svých povinností zajistí a uhradí pronajímatel, podnájemce mu náklady na jejich zajištění nahradí formou měsíčních záloh (jak je uvedeno v bodu 3. tohoto článku smlouvy), splatných spolu s nájemným, a dále formou ročního vyúčtování (jak je uvedeno v bodu 4. tohoto článku smlouvy), splatného jednou ročně.
5. V případě, že pronajímatel pro podnájemce nad rámec ujednání dle odst. 3. tohoto článku smlouvy zajistí dodávky jakýchkoli služeb, je podnájemce povinen mu neprodleně nahradit vynaložené náklady, tj. zaplacené náklady, zálohy a nedoplatek na ročním vyúčtování dodaných služeb.
6. V každém kalendářním roce nejpozději do 30 dnů poté, co pronajímatel obdrží roční zúčtování záloh na služby od dodavatelů energií, provede pronajímatel vyúčtování těchto služeb podnájemci, přičemž výsledkem tohoto vyúčtování bude stanovení případných přeplatků či nedoplatků skutečně odebraných služeb oproti zaplaceným zálohám. V případě, že bude zjištěn nedoplatek, je podnájemce povinen jej doplatit pronajímateli v následujícím kalendářním měsíci po předložení vyúčtování spolu s nájemným a zálohami na služby způsobem shora uvedeným. V případě, že bude zjištěn přeplatek, bude tento přeplatek pronajímatelem v následujícím kalendářním měsíci po předložení vyúčtování započten na nájemné a zálohy na služby v tomto měsíci. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši záloh na služby, a to podle výsledků ročního zúčtování záloh na služby.
7. Podnájemce prohlašuje, že byl seznámen s předpisem všech povinných plateb spojených s užíváním předmětných nemovitostí a jejich výší a v případě, že některé služby spojené s jejich užíváním nejsou součástí tohoto předpisu, je povinen je zaplatit bez zbytečného odkladu příslušnému dodavateli této služby, přičemž pronajímatel je povinen mu v této věci poskytnout potřebnou součinnost.
8. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
9. Při uzavření podnájemní smlouvy je podnájemce povinen pronajímateli složit peněžitou kauci (jistotu) ve výši 45 000 ,- Kč (slovy: čtyřicet pět tisíc korun českých), jež bude sloužit k zajištění povinností podnájemce k placení nájemného, záloh na služby, nedoplatků ročního vyúčtování záloh na služby, úroků z prodlení, smluvních pokut, náhrady škody a jakýchkoli jiných peněžitých pohledávek pronajímatele za podnájemcem

z titulu této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn si oproti složené kauci započíst své splatné pohledávky za podnájemcem, a to v momentě, kdy se pohledávka za podnájemcem stane splatnou; pronajímatel není povinen započtení z kauce využít. Čerpání kauce na úhradu splatné pohledávky je pronajímatel povinen podnájemci oznámit. Pronajímatel není povinen složenou kauci držet na zvláštním účtu. Složená kauce se neúročí. Vyčerpanou část kauce je podnájemce povinen doplnit do 20 dnů ode dne, kdy se skutečnost o jejím čerpání dozví. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí kauci podnájemci; započte si přitom, co mu podnájemce případně dluží.

10. Podnájemce se zavazuje v případě prodlení s úhradou jakékoli peněžitě povinnosti podle této smlouvy uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 20 % ročně z dlužné částky, a to do 10 dnů od doručení písemné výzvy k jeho úhradě.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel

- a) je povinen umožnit podnájemci právo užívání předmětných nemovitostí, a to ve stavu způsobilém k řádnému užívání pouze k účelu bydlení a zajistit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním,
- b) je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání předmětných nemovitostí, nejedná-li se o tzv. drobné opravy,
- c) je oprávněn pravidelně provádět kontrolu stavu předmětných nemovitostí a jejich příslušenství (max. 3x měsíčně), a podnájemce je povinen tyto kontroly strpět,
- d) je oprávněn udělovat podnájemci souhlas s přijetím nového člena do podnájemcovy domácnosti, který je podnájemce povinen si předem opatřit od pronajímatele,
- e) je po skončení podnájemní smlouvy oprávněn, pokud podnájemce předmětné nemovitosti nevyklidí, neopustí a řádně nepředá pronajímateli, zjednat si přístup a vstoupit do předmětných nemovitostí a za přítomnosti třetí osoby je vyklidit a vyklizené věci na náklady a nebezpečí podnájemce přiměřeným způsobem uskladnit – s tímto postupem podnájemce výslovně souhlasí a uděluje k tomu pronajímateli neodvolatelný souhlas. Pronajímatel je povinen o vyklizení předmětných nemovitostí sepsat protokol, jehož součástí bude soupis vyklizených věcí, a jeho kopii poskytnout podnájemci,
- f) v případě, že podnájemce bude v prodlení se splněním povinnosti k pojištění své odpovědnosti za škodu na předmětných nemovitostech, resp. pojištěním předmětných nemovitostí proti vzniku škody po dobu delší 30 dnů, je pronajímatel oprávněn (nikoliv však povinen) sjednat pojistnou smlouvu na předmětné nemovitosti, k čemuž jej podnájemce výslovně zmocňuje. Právo volby ohledně využití tohoto oprávnění náleží pronajímateli; případné nevyužití či využití tohoto oprávnění nemá žádný vliv na povinnost podnájemce ke splnění této povinnosti, či zaplacení smluvní pokuty zajišťující odpovídající povinnost.

2. Podnájemce

- a) je oprávněn a povinen užívat předmětné nemovitosti, jejich součásti a příslušenství s péčí řádného hospodáře, a to způsobem, který odpovídá účelu podnájmu specifikovanému v čl. I. odst. 5. této smlouvy,
- b) je povinen hradit drobné opravy v předmětných nemovitostech, zejména ty, které souvisí s jejich užíváním; a dále též náklady spojené s jejich běžnou údržbou; potřebu ostatních oprav závad předmětných nemovitostí, které brání jejich řádnému užívání, je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- c) je povinen odstranit závady a poškození, které způsobili v předmětných nemovitostech sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo kterým umožnil do předmětných nemovitostí vstup, v opačném případě má pronajímatel právo po předchozím

upozornění podnájemce závady a poškození odstranit a požadovat od podnájemce náhradu,

- d) není oprávněn provádět žádné stavební úpravy předmětných nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- e) je povinen po skončení podnájmu předat pronajímateli předmětné nemovitosti vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den následující po dni skončení podnájmu, přičemž při neplnění této povinnosti je podnájemce povinen uhradit pronajímateli paušální náhradu škody za bezesmluvní užívání předmětných nemovitostí ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání takového užívání,
- f) nemá právo přenechat předmětné nemovitosti nebo jejich část do podnájmu třetí osobě, ani jí umožnit jejich užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž při neplnění této povinnosti je podnájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý prokázaný případ jejího porušení; dá-li podnájemce předmětné nemovitosti do podnájmu třetí osobě v rozporu s tímto bodem, hrubě tím porušil svou povinnost,
- g) je povinen, hodlá-li přijmout nového člena své domácnosti, oznámit zamýšlené zvýšení počtu osob žijících v předmětných nemovitostech bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to podnájemce, má se zato, že závažně porušil svou povinnost,
- h) je povinen pojistit se (pojistit svoji odpovědnost za vznik škody) v dostatečném rozsahu proti způsobení škody na nemovitostech, existenci takové pojistky pronajímateli prokázat a následně ji po celou dobu podnájmu udržovat v platnosti; neučiní-li to podnájemce, má se zato, že závažně porušil svou povinnost. V takovém případě je pronajímatel smlouvu vypovědět, případně je vedle toho pronajímatel oprávněn nemovitost pro případ způsobení škody podnájemcem pojistit sám, avšak na náklad podnájemce, jenž mu může přeúčtovat obdobně jako zálohu či výdaj na zaplacenou službu (postupem dle čl. III. odst. 5. této smlouvy). V případě, že podnájemce nesplní povinnost k uzavření pojištění, je podnájemce oprávněn po něm požadovat rovněž zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč denně za každý den prodlení s plněním této povinnosti, až do doby jejího splnění, a to do 10 dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě.

V.
Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Promlčecí lhůta všech závazků podnájemce vůči pronajímateli se sjednává v délce patnácti let.
3. Sankce za prodlení pronajímatele vůči podnájemci s plněním dle § 13 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb., se sjednává ve výši 1,- Kč za každý započatý den prodlení.
4. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze na základě souhlasu obou smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků k této smlouvě.
5. Pokud jsou v této smlouvě upravovány práva a povinnosti účastníků k předmětným nemovitostem, má se zato, že se tyto přiměřeně vztahují i na jeho součásti a příslušenství.
6. Obě smluvní strany po přečtení smlouvy výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a že tato smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.
7. Smlouva se řídí výlučně právem České republiky. Pokud nejsou některé smluvní vztahy touto smlouvou upraveny, řídí se obecně závaznými právními předpisy, a to zejména platným zněním zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Případná neplatnost jakéhokoliv ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost a účinnost jejích ostatních částí.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních majících platnost originálu, přičemž každá strana obdrží po jednom z nich.

V Hanušovicích dne 2024

V Hanušovicích dne 2024

MOLIÉRE Gentlemen club of the new age s.r.o.
- pronajímatel -

- podnájemce -