**Smlouva o podnájmu bytu**

uzavřená dle § 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění (dále jen „občanský zákoník“)

A.B, r.č. ……….

trvale bytem …………….

(dále jen „nájemce“)

 a

X.Y, r.č. ……………

trvale bytem ……………

(dále jen „podnájemce“)

 (dále jen „Smlouva“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

 1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Smlouvy o nájmu bytu ze dne ……výlučným nájemcem jednotky č. … o velikosti…, I. kategorie, která se nalézá v budově – domě č.p.2822, v obci Ostrava, která je součástí stavebního pozemku parc. č. st. 2202/41o výměře 499 m2, označeného jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 9166 pro obec Ostrava a katastrální území Moravská Ostrava jehož vlastníkem je Bytové družstvo Gen. Janouška 1 se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gen. Janouška 2822/1, IČ 26844630 (dále jen „Byt“).

 Uvedená Smlouva o nájmu bytu a je nedílnou součástí této Smlouvy, označené jako příloha č. 1.

 Celkové výměra podlahové plochy Bytu činí … m2, z toho jednotlivým místnostem přísluší tyto výměrové plochy:

 Kuchyň o výměře ...............m2

 Pokoj č. 1 o výměře ...........m2

 Pokoj č. 2 o výměře ...........m2

 Pokoj č. 3 o výměře ...........m2

 Předsíň o výměře ..............m2

 Koupelna o výměře .............m2

 Záchod o výměře ...............m2

 K uvedenému Bytu přísluší sklepní kóje o velikosti 4m2 umístěná v suterénu domu.

 2. Obě smluvní strany prohlašují, že stav, vybavení a příslušenství Bytu ke dni podpisu této Smlouvy plně odpovídají stavu, vybavení a příslušenství Bytu, které byly podrobně popsány v Evidenčním listu a v Protokolu o předání a převzetí bytu sepsaného mezi pronajímatelem a nájemcem ke dni počátku nájmu nájemce dne…. Tyto listiny jsou nedílnými součástmi této Smlouvy a jsou označeny jako příloha č. 2 a č. 3.

 3. Nájemce výslovně prohlašuje, že v tomto Bytu sám trvale nebydlí a že jej fakticky neužívá.

 4. Nájemce prohlašuje, že mu byl udělen pronajímatelem výslovný písemný souhlas s podnájmem Bytu. Tento písemný souhlas je nedílnou součástí této Smlouvy, označený jako příloha č. 4.

Čl. II.

Předmět smlouvy

 1. Nájemce touto Smlouvou přenechává podnájemci k užívání Byt specifikovaný čl. I. odst. 1. Smlouvy, a to za účelem zajištění bytových potřeb podnájemce, popř. i členů jeho domácnosti, a podnájemce tento Byt přejímá a zavazuje se platit nájemci za jeho užívání sjednané nájemné.

 2. Nájemce přenechává Byt podnájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

Čl. III.

Doba podnájmu

 Podnájem Bytu dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od ….do ….. .

Čl. IV.

Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním bytu

 1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci měsíčně nájemné ve výši ................. Kč (slovy: .................korun českých).

 2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy se podnájemce zavazuje měsíčně platit nájemci také zálohy na plnění a služby spojené s užíváním Bytu, jež jsou uvedeny v Evidenčním listu (Příloha č. 2) a které se dle přiložené Smlouvy o nájmu bytu ze dne ……(Příloha č. 1) zavázal zajistit ve prospěch nájemce pronajímatel, a to v celkové výši .........Kč.

 3. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Bytu jsou splatné měsíčně do …. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet nájemce č. ................. vedený u……... Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet nájemce.

 4. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce je po dobu trvání podnájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti vždy s předchozím písemným souhlasem nájemce, a to s ohledem na vlastní povinnosti nájemce vůči pronajímateli vymezené pro případ změny členů nájemcovy domácnosti ve Smlouvě o nájmu bytu ze dne…... V případě, že podnájemce povinnosti dle tohoto odstavce Smlouvy nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností podnájemce, které zakládá nájemci právo k výpovědi této Smlouvy.

 5. Nájemce je povinen provést vůči nájemci na základě vyúčtování skutečné spotřeby od poskytovatelů služeb písemný návrh vzájemného vyrovnání s podrobným rozúčtováním ceny jednotlivých služeb a uhrazených záloh, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku, kdy mu bude doručeno vyúčtování služeb od jejich dodavatelů. Případné přeplatky či nedoplatky na službách si smluvní strany vyplatí nebo uhradí ve lhůtě 10 dnů od předložení tohoto návrhu vzájemného vyrovnání ze strany nájemce podnájemci.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

 1. Nájemce je povinen předat podnájemci Byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu a společných prostor, včetně služeb spojených s užíváním Bytu v rozsahu stanoveném v čl. IV. odst. 2. této Smlouvy.

 2. Podnájemce je povinen udržovat Byt po dobu trvání podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Podnájemce není oprávněn provádět v Bytu žádné stavební úpravy ani jinak měnit jeho charakter a dispozice. V případě, že by podnájemce povinnosti uvedené v tomto odstavci Smlouvy porušil, jedná se o závažné porušení povinností podnájemce, které zakládá nájemci právo k výpovědi této Smlouvy.

 3. Nájemce je povinen podnájemce v souladu s ust. § 2277 NOZ informovat o tom, kdy končí nájem sjednaný mezi ním jako nájemcem a pronajímatelem dle Smlouvy o nájmu bytu ze dne…., dále o délce výpovědní doby a počátku jejího běhu.

Čl. VI.

Zánik podnájmu

 1. Podnájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká:

 - uplynutím doby, na kterou byl sjednán,

 - skončením nájmu nájemce dle Smlouvy o nájmu bytu ze dne…..,

 - kdykoli písemnou dohodou mezi nájemcem a podnájemcem,

 - písemnou výpovědí nájemce z důvodů dle čl. IV. odst. 4. Smlouvy nebo čl. V. odst. 2. Smlouvy.

 2. Při zániku podnájmu je podnájemce povinen Byt vyklidit, a to do 10-ti dnů ode dne zániku podnájmu, a předat ho nájemci ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. O předání Bytu podnájemcem zpět nájemci se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného Bytu a stavy měřidel u jednotlivých médií.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

 1. Práva a povinnosti v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku.

 2. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis a jeden stejnopis bude předán pronajímateli.

 3. Tuto Smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

 4. Nájemce a podnájemce shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek

V ................. dne .................

Za stranu nájemce

......................................

A.B.

V ................. dne .................

Za stranu podnájemce

......................................

X.Y.

Nedílné součásti smlouvy:

1. Smlouva o nájmu bytu ze dne …..

2. Evidenční list bytu

3. Protokol o předání a převzetí bytu ze dne …..

4. Písemný souhlas pronajímatele s podnájmem bytu

**Poznámka:**

Nájemce vyplní žlutě vyznačené údaje. Smlouvu lze uzavřít na dobu určitou a nejdéle na 1 rok. Před uzavřením podnájemní smlouvy musí nájemce obdržet písemný souhlas představenstva (čl. 45 odst. 5 Stanov Bytového družstva Gen. Janouška 1).