# I.

# Smluvní strany

**SNEO, a.s.**

sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov

IČO: 27114112

DIČ: CZ27114112

spisová značka: B 9085 vedená u Městského soudu v Praze

bankovní účet: 51-2711200227/0100

e-mail:

jednající: Zdeňkem Hořánkem, předsedou představenstva, a

Mgr. Ing. Janem Kuchaříkem, členem představenstva

(dále jen ***„Nájemce“***)

a

**Jméno Příjmení**

trvalé bydliště:

datum narození:

bankovní účet:

e-mail:

(dále jen ***„Podnájemce“***)

(dále společně také jen ***„Smluvní strany“***)

uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne, v souladu s § 2215 a následujícími zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů *(dále jen* ***„Občanský zákoník“****)*, tuto

**SMLOUVU O PODNÁJMU BYTU**

(dále jen ***„Smlouva“***).

# II.

# Úvodní ustanovení

1. Na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, je hlavní město Praha vlastníkem nemovité věci – budovy č. p. xxxx, jež je součástí pozemku parc. č. xxxx v katastrálním území xxxx, obec Praha (dále jen ***„Dům“***)
2. V souladu se zákonem č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a Statutem hlavního města Prahy vyhlášeným obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, je Dům svěřen do správy Městské části Praha 6 se sídlem Čs. armády 601/23, 160 52 Praha 6 – Bubeneč, IČO: 00063703 (dále jen ***„Pronajímatel“***), která vykonává práva a plní povinnosti související s vlastnickým právem.
3. Nájemce má na základě smlouvy o nájmu č. xxxx uzavřené dne xxxx mezi ním a Pronajímatelem (dále jen ***„Smlouva o nájmu“***) v nájmu byt č. xxxx v Domě o velikosti xxxx m2 včetně příslušenství (dále jen ***„Byt“***).
4. Dle článku VII. odst. 1 Smlouvy o nájmu je Nájemce oprávněn přenechat Byt k užívání třetí osobě.

# III.

# Prohlášení smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady Bytu ani další skutečnosti, jež by bránily uzavření Smlouvy nebo užívání Bytu.
2. Podnájemce prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy seznámil se stavem Bytu, že se Byt nachází ve stavu plně způsobilém k užívání a v tomto stavu jej přejímá.

# IV.

# Předmět podnájmu

1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci do užívání Byt blíže specifikovaný v článku II. odst. 3 Smlouvy, a to včetně vybavení uvedeného v předávacím protokolu (dále jen ***„Předmět podnájmu“***), a Podnájemce se zavazuje platit Nájemci za Předmět podnájmu nájemné sjednané ve Smlouvě.

# V.

# Účel podnájmu

1. Účelem podnájmu je zajištění bytových potřeb Podnájemce.
2. Podnájemce není oprávněn užívat Předmět podnájmu k jiným účelům než k bydlení.
3. Podnájemce je oprávněn se přihlásit v Bytě k trvalému pobytu. Totéž platí i pro jeho rodinné příslušníky.

# VI.

# Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou.

# VII.

# Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

1. Nájemné za Předmět podnájmu činí xxxx Kč (slovy: xxxx korun českých) měsíčně (dále jen ***„Nájemné“***).
2. Podnájemce se dále zavazuje platit Nájemci zálohy na služby spojené s užíváním Bytu (dále jen ***„Zálohy“***) a vyúčtování těchto Záloh (dále jen ***„Vyúčtování“***). Výše Záloh je uvedena v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 Smlouvy.
3. Podnájemce bude platit Nájemné, Zálohy a Vyúčtování, popřípadě další platby vyplývající ze Smlouvy na bankovní účet Nájemce č. 51-2711200227/0100 pod variabilním symbolem xxxx.
4. Nájemné a Zálohy za daný měsíc jsou splatné vždy do 10. dne daného měsíce. Vyúčtování je splatné v termínu stanoveném Nájemcem, který nesmí být kratší než 14 dnů ode dne doručení Vyúčtování Podnájemci.
5. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku bude každoročně vždy k 1. červenci upravováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem, nebo jeho právním nástupcem, za předchozí kalendářní rok.
6. Nájemce je oprávněn jednostranně upravovat Zálohy, a to v návaznosti na změnu rozsahu poskytovaných služeb, jejich cen a výsledek vyúčtování Záloh za předchozí období. V případě změny Záloh oznámí Nájemce Podnájemci tuto skutečnost vždy alespoň s třicetidenním předstihem.

# VIII.

# Jistota

1. Podnájemce se zavazuje složit před nabytím účinnosti Smlouvy na bankovní účet Nájemce jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tj. xxxx Kč (slovy: xxxx korun českých) (dále jen ***„Jistota“***), jakožto zajištění plateb Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě jiných nároků Nájemce vyplývajících ze Smlouvy (např. náhrada škody apod.).
2. V případě, že Podnájemce bude v prodlení s placením Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících se Smlouvy, je Nájemce oprávněn použít Jistotu nebo její část k úhradě svých pohledávek za Podnájemcem, resp. své pohledávky jednostranně započíst vůči pohledávce Podnájemce na vrácení Jistoty po skončení podnájmu.
3. V případě, že Nájemce použije Jistotu nebo její část v souladu s odst. 2 tohoto článku Smlouvy, oznámí to do 30 dnů písemně Podnájemci. Podnájemce je následně ve lhůtě dalších 30 dnů povinen doplnit Jistotu do původní výše dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy.
4. Jistotu, popřípadě její část (dojde-li k jejímu snížení dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy), vrátí Nájemce Podnájemci do 30 dnů od skončení podnájmu, vrácení Předmětu podnájmu Nájemci a vyrovnání všech ostatních pohledávek a závazků mezi Smluvními stranami vyplývajících ze Smlouvy, a to po splnění poslední z uvedených podmínek.
5. Dle dohody Smluvních stran se Jistota složená u Nájemce neúročí.

# IX.

# Předání a převzetí předmětu podnájmu

1. O předání a převzetí Předmětu podnájmu sepíší Smluvní strany předávací protokol (dále jen **„Protokol“**).
2. V Protokolu bude uveden stav Předmětu podnájmu včetně případných vad, soupis vybavení Bytu, stavy měřidel (elektroměr, plynoměr, vodoměry, poměrové rozdělovače tepla atd.), informace o počtu předaných klíčů, datum vyhotovení Protokolu a popřípadě další podstatné skutečnosti. Protokol podepíší obě Smluvní strany (za Nájemce je oprávněn Protokol podepsat pověřený provozní technik).
3. Pokud Podnájemce Předmět podnájmu od Nájemce ke dni nabytí účinnosti Smlouvy nepřevezme, nebo odmítne podepsat Protokol, a to bez relevantního důvodu (např. nezpůsobilost Bytu k užívání), považuje se tato skutečnost za zvlášť závažné porušení smluvních povinností Podnájemcem. Nájemce má v takovém případě právo od Smlouvy s okamžitou účinností odstoupit, a zároveň uplatnit vůči Podnájemci nárok na náhradu vzniklé škody včetně ušlého zisku.
4. Protokol v obdobném rozsahu dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy bude mezi Nájemcem a Podnájemcem sepsán i při ukončení podnájmu.

# X.

# Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen zajistit Podnájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu podnájmu.
2. Podnájemce a další osoby užívající s ním Předmět podnájmu jsou povinni jej užívat pouze ke sjednanému účelu a v souladu s platnými právními předpisy.
3. Podnájemce je povinen udržovat Předmět podnájmu v řádném stavu a čistotě. Dále je povinen dbát na to, aby veškeré instalace a zařízení včetně spotřebičů byly v provozuschopném stavu a splňovaly podmínky stanovené platnými právními předpisy.
4. Podnájemce je povinen dodržovat domovní řád, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy (dále jen ***„Domovní řád“***).
5. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci, po předchozí písemné výzvě, provést kontrolu stavu a užívání Předmětu podnájmu.
6. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě, provést instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, vody a jiných energií, jakož i odečet naměřených hodnot. Dále je povinen umožnit přístup k technickým zařízením umístěným v Předmětu podnájmu, nebo k nimž je možný přístup pouze přes Předmět podnájmu.
7. Při poruchách na rozvodech tepla a vody, popřípadě jiných instalací, je Podnájemce povinen zajistit přerušení příslušného rozvodu a o poruše neprodleně informovat Nájemce. Podnájemce je dále povinen neprodleně informovat Nájemce o potřebě oprav či jiných nutných zásahů v Předmětu podnájmu, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikne.
8. Podnájemce není oprávněn provádět stavební úpravy Předmětu podnájmu, pokud se Smluvní strany nedohodnou v konkrétním případě písemně jinak.
9. Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět podnájmu do užívání třetí osobě, ledaže mu Nájemce předem vydal k tomu písemný souhlas.
10. Podnájemce odpovídá Nájemci za škody vzniklé na Předmětu podnájmu v důsledku jednání Podnájemce, a to včetně škod způsobených třetími osobami, pokud jim Podnájemce umožní přístup do Předmětu podnájmu. Podnájemce je současně povinen takto vzniklé škody neprodleně odstranit.
11. Smluvní strany jsou povinny provádět opravy Předmětu podnájmu v rozsahu vyplývajícím z občanského zákoníku a dalších platných právních předpisů.
12. Podnájemce je povinen oznamovat Nájemci změny v počtu osob užívajících Předmět podnájmu, a to vždy nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy daná skutečnost nastala.

# XI.

# Smluvní sankce

1. V případě prodlení Podnájemce s placením Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících ze Smlouvy, náleží Nájemci úrok z prodlení v zákonem stanovené výši a smluvní pokuta ve výši 100 Kč (slovy: sto korun českých) za každý započatý den prodlení.
2. V případě prodlení Nájemce s vrácením Jistoty, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících ze Smlouvy, náleží Pronajímateli úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.
3. Na odpovědnost za škodu a náhradu škody se vztahují ustanovení Občanského zákoníku.

# XII.

# Skončení podnájmu

1. Podnájem může skončit jedním z následujících způsobů:
   1. písemnou dohodou Smluvních stran,
   2. písemnou výpovědí kterékoli Smluvní strany, a to i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně,
   3. okamžitým odstoupením od Smlouvy z důvodu zvlášť závažného porušení smluvních povinností druhou Smluvní stranou,
   4. z dalších důvodů stanovených platnými právními předpisy.
2. Za zvlášť závažné porušení smluvních povinností Nájemcem se považuje:
   1. neodstranění vad na Předmětu podnájmu, které má dle platných právních předpisů a Smlouvy odstranit Nájemce, delší než 60 dnů.
3. Za zvlášť závažné porušení smluvních povinností Podnájemcem se považuje zejména:
   1. prodlení Podnájemce s placením Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících se Smlouvy, delší než 60 dnů,
   2. poškozuje-li Podnájemce Předmět podnájmu, Dům, nebo svým jednáním způsobuje škodu na majetku uživatelů jiných prostor v Domě,
   3. porušuje-li Podnájemce opakovaně své povinnosti vyplývající ze Smlouvy nebo Domovního řádu, a to přesto, že byl na tuto skutečnost v předchozích šesti měsících již upozorněn,
   4. užívá-li Podnájemce Předmět podnájmu v rozporu s platnými právními předpisy nebo v rozporu se sjednaným účelem podnájmu,
   5. přenechá-li Předmět podnájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
4. Podnájemce se zavazuje předat Nájemci při skončení podnájmu Předmět podnájmu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. V případě prodlení Podnájemce s vyklizením a předáním Předmětu podnájmu se Podnájemce zavazuje uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1 500 Kč (slovy: tisíc pět set korun českých) za každý započatý den prodlení.
6. V případě, že Podnájemce nevyklidí Předmět podnájmu ani do tří měsíců od skončení podnájmu a současně bude zřejmé, že Předmět podnájmu už neužívá, je Nájemce, resp. osoba jím pověřená, do Předmětu podnájmu vniknout, protokolárně zaevidovat stav Předmětu podnájmu, pořídit soupis movitých věcí nacházejících se v Předmětu podnájmu a následně tyto movité věci vyklidit a vhodným způsobem uskladnit. Vyklizení a uskladnění movitých věcí oznámí Nájemce Pronajímateli. Veškeré náklady na vyklizení a uskladnění movitých věcí nese v plné výši Podnájemce a Nájemce má právo je jednostranně započíst vůči Jistotě.
7. Nebezpečí škody na Předmětu podnájmu přechází z Podnájemce na Nájemce okamžikem jeho předání.

# XIII.

# Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne xxxx.
2. Právní vztahy Smluvních stran tuto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, popřípadě dalšími souvisejícími právními předpisy České republiky.
3. Jakékoli změny či dodatky Smlouvy je možné provádět pouze písemně, a to formou očíslovaných dodatků ke Smlouvě.
4. Dokumenty související se Smlouvou budou doručovány Smluvním stranám osobně, datovou schránkou nebo doporučenou zásilkou. Toto ustanovení se netýká běžné komunikace, která bude vedena prostřednictvím e-mailových adres uvedených v článku I. Smlouvy. Dojde-li ke změně uvedené e-mailové adresy, sdělí daná Smluvní strana tuto skutečnost písemně druhé Smluvní straně.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž obě Smluvní strany obdrží po jednom výtisku.
6. Stane-li se některé ustanovení Smlouvy neplatným nebo neúčinným, zavazují se Smluvní strany nahradit jej takovým platným a účinným ustanovením, které je neblíže původnímu ustanovení s přihlédnutím k vůli obou Smluvních stran. Tato skutečnost nemá vliv na platnost a účinnost Smlouvy jako celku.
7. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavřely podle své svobodné a vážné vůle, že ji před svým podpisem podrobně prostudovaly a dobře jí rozumějí. Na důkaz toho níže připojují své podpisy.
8. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré informace ve Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají.

V Praze, dne: xxxx

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Zdeněk Hořánek

předseda představenstva

SNEO, a.s.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

xxxx Mgr. Ing. Jan Kuchařík

člen představenstva

SNEO, a.s.

Příloha: č. 1 – evidenční list

č. 2 – domovní řád