

Smlouva o podnájmu bytu
(§2215 nového občanského zákoníku)

1. Nemocnice Vyškov, příspěvková organizace

Se sídlem: Purkyňova 235/36, 682 01 Vyškov

Zastoupená: JUDr. Zdeňkem Horákem, MBA, ředitelem

IČO: 00839205

Nemocnice je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 1258

(jako nájemce)

a

2. MUDr. Jakub Vojkůvka

Narozen: [REDACTED]

Bytem: Horní Bečva 236

Zaměstnavatel: Nemocnice Vyškov, p. o., lékař chirurgie, [REDACTED]

(jako podnájemce)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podnájmu bytu dle ust. § 2215 a násl. občanského zákoníku:

I.

Předmět podnájmu

Nájemce prohlašuje, že je z titulu nájemní smlouvy 2/B/2019 uzavřené 18. 4. 2019 mezi ním, jako nájemcem na straně jedné a MUDr. Jiřím Vykoukalem a MUDr. Miladou Vykoukalovou, oba [REDACTED] jako pronajímatelem na straně druhé, oprávněn užívat následující nemovitost:

Byt 2+1, číslo jednotky 606/15/17 o celkové podlahové ploše 51,8 m², který je umístěný ve II. nadzemním podlaží níže uvedené budovy a současně je podílovým vlastníkem na společných částech domu ve výši 518/13655. Tato shora uvedená bytová jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nachází v budově pro bydlení č. p. 545 a 606 na pozemcích parcelní číslo 697/2 a 697/4, obec Vyškov, k. ú. Vyškov-předměstí.

Předmětem podnájmu je jeden pokoj ve výše uvedeném bytě a společné využívání prostor s dalším podnájemníkem, které přináleží k užívání tohoto bytu.

Podnájemní smlouva se týká části bytu a prostor:

Pokoj č. 1	17,7 m ²
Kuchyně	6,0 m ²
Předsíň	4,4 m ²
Spíž	0,5 m ²
Koupelna	2,5 m ²
WC	0,9 m ²
Úklidová skříň	0,2 m ²
Sklep č. 606	3,9 m ²
Vybavení bytu:	
Kuchyňská linka s dřezem	1 ks
Plynový sporák	1 ks
Elektrický ohřívač vody	1 ks

Vana	1 ks
Vodovodní míchací baterie	3 ks
Umývadlo	1 ks
WC s nádrží	1 ks
Listovní schránka	1 ks
Domácí telefon	1 ks
Osvětlovací tělesa	3 ks
Radiátory	3 ks
Automatická pračka CANDY	1 ks
Lednice	1 ks

Součástí užívacích práv nájemce je užívání následujících společných prostor v domě:
Žehlárna, sušárna, prádelna, kočárkárna, spol. místnost.

Nájemce tímto přenechává podnájemci do podnájmu pokoj o 17,7 m² a do společného podnájmu ostatní prostory s movitými věcmi a podnájemce právo podnájmu k výše uvedené nemovitosti přijímá.

Nájemce prohlašuje, že vlastník nemovitosti byl seznámen s uzavřením této podnájemní smlouvy a s tímto podnájmem souhlasí.

II.

Doba trvání podnájmu

Předmět podnájmu přenechává nájemce k užívání podnájemci na dobu 1 roku. V případě, že bude ukončen pracovní poměr podnájemce u nájemce dříve, bude nejpozději k ukončení PP povinnost předat byt nájemci. Smlouva může být prodloužena po splnění povinností plynoucích ze Zásad JMK. Nájemce se zavazuje předat předmět podnájmu nejpozději do 13. 9. 2019.

Pokud podnájemce obdrží klíče od předmětu podnájmu a nic mu nebrání v přístupu do něj, považuje se byt za zpřístupněný.

III.

Podnájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Měsíční podnájemné bez služeb se sjednává ve výši [REDACTED]
2. Měsíční paušální částka na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu se sjednává ve výši [REDACTED]
V této platbě je zahrnuta úhrada spotřeby teplé vody, vytápění, vodného a stočného a platby za správu domu, ve kterém se byt nachází.
3. Případná změna výše nájemného a úhrady nákladů spojených s užíváním bytu je možná na základě vzájemné dohody smluvních stran a bude provedena formou písemného dodatku k této smlouvě.

Celkem měsíční úhrada za nájemné vč. úhrady nákladů spojených s užíváním bytu činí 4.000,- Kč a bude bezhotovostně poukazována podnájemcem vždy do 15. dne příslušného měsíce na bankovní účet nájemce číslo [REDACTED], VS [REDACTED]

Mezi stranami je sjednána tzv. inflační doložka, kterou se nájemce opravňuje jednostranně, vždy k 1. 1. daného kalendářního roku zvýšit sjednané podnájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, pokud míra inflace přesáhne jednorázově, příp. kumulativně hodnotu 2 %. Toto navýšení musí nájemce podnájemci sdělit písemně.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Povinnosti nájemce - tato podnájemní smlouva nájemce zavazuje:

1. Předmět podnájmu podnájemci přenechat v takové stavu, aby jej podnájemce mohl užívat ke sjednanému účelu, udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v něm náležitý pořádek obvyklý dle místních poměrů.
2. Poté co mu podnájemce oznámil poškození nebo vadu předmětu podnájmu, zajistit v přiměřené době její odstranění. Pokud k odstranění nájemcem nedojde, pak je podnájemce oprávněn vadu nebo poškození odstranit a požadovat náhradu odůvodněných nákladů nebo slevu na nájemném, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. V případě, že podnájemce odstraní poškození nebo vadu na předmětu podnájmu, aniž by předtím vadu oznámil nájemci, nemá právo na nákladů ani na slevu z nájemného.
3. Po dobu podnájmu je povinen zajistit podnájemci nerušené užívání.
4. Udržovat předmět podnájmu a provádět nezbytné opravy, které není povinen provádět podnájemce.

Povinnosti a práva podnájemce

- Práva podnájemce:

1. Podnájemce je oprávněn ve své domácnosti přijmout na návštěvu jiné osoby. Pokud přijme nového člena domácnosti, je povinen zvýšení počtu osob žijících v předmětu podnájmu oznámit nájemci, a to bez zbytečného odkladu. Pokud nedojde k oznámení do dvou měsíců od přijetí, má se za to, že podnájemce závažně porušil svoji povinnost. Nájemce má právo žádat, aby v předmětu podnájmu žil pouze takový počet osob, který bude přiměřený rozloze předmětu podnájmu nebude bránit tomu, aby všechny osoby v domácnosti žili v hygienicky vyhovujících podmínkách.

- Povinnosti podnájemce:

1. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu řádně a v souladu s podnájemní smlouvou.
2. Podnájemce je povinen strpět podnájem dalšího podnájemce ve vedlejším pokoji a společně s ním užívat společné prostory a věci movité.
3. Povinností podnájemce je dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny nájemce pro zachování náležitého pořádku v souladu s místními poměry.
4. V předmětu podnájmu provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy, které souvisejí s jeho užíváním.
5. Pokud dojde k přestavbě nebo úpravě domu nebo jiné změně, je povinen ji strpět, jen pokud nesníží hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro podnájemce či je prováděna na příkaz orgánu veřejné moci anebo bez jejího provedení hrozí zvláště závažná újma. Jinak lze provést změnu jen se souhlasem podnájemce.
6. Podnájemce je povinen bez odkladu, v případě zjištění poškození nebo vady, kterou je třeba odstranit bez prodlení, oznámit tuto skutečnost nájemci, jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení oznámit nájemci bez zbytečného odkladu. Povinností podnájemce je odstranit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba odstranit nedošlo k další škodě. Za to má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů při zabrání vzniku další škody, to neplatí v případě, že poškození či vady byly způsobeny okolnostmi, za které podnájemce odpovídá.

7. V případě podnájemcovy nepřítomnosti delší než 2 měsíce, o které věděl a během níž bude jeho byt nepřístupný, musí o tomto včas informovat nájemce a také zajistit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí přístup do předmětu nájmu, pokud to bude nezbytně nutné. Jestliže nemá podnájemce k dispozici takovou osobu, pak je jí nájemce. Pokud podnájemce nesplní svoji povinnost, jedná se o porušení povinností podnájemce zvláště závažným způsobem, to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
8. Podnájemce je povinen hradit sjednané podnájemné.
9. Podnájemce je povinen umožnit nájemci přístup do předmětu podnájmu, pokud o to nájemce požádá předem v přiměřené době, a to za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo je-li nezbytné zabránit škodě, není třeba předchozího oznámení.

V.

Skončení podnájmu

Podnájem skončí nejpozději ukončením základního nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem nebo nejpozději dnem ukončení pracovního poměru podnájemce u nájemce.

Podnájem skončí, pokud zanikne předmět podnájmu. Pokud zanikne jen částečně, pak má podnájemce právo na přiměřenou slevu z podnájemného nebo může podnájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď z podnájmu musí být písemná a doručena druhé straně. Lhůta běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi z podnájmu.

Podnájemní smlouva může být oběma stranami vypovězena v tříměsíční výpovědní době i bez udání důvodů.

VI.

Závěrečná ustanovení

Smlouvu je možné ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Písemná výpověď musí být doručena druhé straně a počne plynout ode dne následujícího po doručení.

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit z následujících důvodů:

- zjistí-li, že byt je užíván v rozporu s uzavřenou smlouvou nebo
- podnájemce bude v prodlení s placením nájemného a úhrad za služby více jak 1 měsíc, nebo
- podnájemce ukončil pracovní poměre u nájemce

přičemž tyto důvody nemusí být naplněny kumulativně a nájemce si vyhrazuje právo odstoupit od této smlouvy i z jednotlivě uvedených důvodů.

Smlouvu je možné měnit či doplňovat jen po vzájemné dohodě oběma stranami, a to písemným dodatkem, který bude číselně označen a bude tvořit nedílnou součást smlouvy.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.

Smluvní strany si jsou vědomy povinnosti stanovené zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním v úplném znění, stejně jako s uveřejněním úplného znění případných dohod (dodatků), kterými se tato smlouva doplňuje, mění,

nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v souladu s výše citovaným zákonem zajistí nájemce.

Smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, nájemce obdrží 2 vyhotovení a podnájemce 1 vyhotovení.

Otázky touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými předpisy. Podnájemce bere na vědomí, že byt je určen pro stabilizaci lékařů zaměstnaných u nájemce.

Smlouva je projevem svobodné a pravé vůle stran, která je prosta omylu a tento právní úkon je učiněn svobodně a vážně, což obě strany stvrzují svými podpisy.

Ve Vyškově dne 10. 9. 2019

Nemocnice Vyškov příspěvková organizace Purkyňova 36, 682 01 Vyškov IČO: 00839205 DIČ: CZ00839205 tel.: 517 315 111 fax: 517 315 118 220

.....
JUDr. Zdeněk MBA
za nájemce

