

SMLOUVA O PODNÁJMU BYTU

Smluvní strany:

1) **Nájemce:**

Marie Glattová Lihtarová

Adresa: Jilemnického 296, 562 01 Ústí nad Orlicí

bankovní spojení pro platby: [REDACTED]

v.s. platy: 296

Kontaktní osoba:

Marie Glattová Lihtarová

telefonický kontakt: [REDACTED]

email: [REDACTED]

dále jen "Nájemce", na straně jedné

a

2) **Podnájemce:**

Domov pod hradem Žampach

Žampach č.p. 1

564 01 Žamberk

IČ: 00854271 DIČ: CZ00854271

bankovní spojení: [REDACTED], č. účtu: [REDACTED]

zastoupený ředitelem

PaedDr. Luděk Grätzem tel.: [REDACTED], email: [REDACTED]

dále jen "Podnájemce", na straně druhé,

a uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o podnájmu bytu.

(podle § 2275 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, s přiměřeným použitím ustanovení § 2235 a násl.)

Článek I.

Úvodní prohlášení.

- 1) **Nájemce** prohlašuje a dokládá, že jako nájemce - člen družstva je oprávněn za uvedených podmínek uzavřít smlouvu o podnájmu bytu **č 16 o velikosti 2 + 1** v bytovém domě na adrese: **Jilemnického 296, 562 01 Ústí nad Orlicí**, včetně příslušenství. Vlastníkem bytu je Ústeckoorlické bytové družstvo, Chodská 1115, 562 06 Ústí nad Orlicí, který uzavřel nájemní smlouvu s nájemcem – členem Ústeckoorlického bytového družstva.
- 2) Předmětem této smlouvy je závazek Nájemce Podnájemci přenechat k dočasnému užívání níže uvedený Předmět nájmu k zajištění bytových potřeb a závazek Podnájemce za užívání Předmětu nájmu platit Nájemci nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu.
- 3) Nájemce bere na vědomí a souhlasí s výslovným ujednáním, že se smlouva uzavírá za účelem **provozování sociální pobytové služby CHRÁNĚNÉ BYDLENÍ**, a to výhradně pro konkrétní 2 uživatele této služby: [REDACTED]. Nájemce předběžně souhlasí s tím, že v budoucnu převede tuto smlouvu na tyto dva uživatele jakožto fyzické osoby, kterým bude DPH Žampach zde zajišťovat potřebnou podporu ve formě terénní sociální služby **PODPORA SAMOSTATNÉHO BYDLENÍ**.

Článek II. Předmět podnájmu.

- 1) Předmětem podnájmu (dále jen „Předmět podnájmu“) podle této smlouvy je byt o velikosti 2 + 1, který se nachází v 5.NP bytového domu na adrese Jilemnického 296, 562 01 Ústí nad Orlicí, v tomto rozsahu: 72,72 m² zahrnuje: předsíň, 42,80 m² pokoje, kuchyňská linka, koupelna, WC, sklep 2,08 m² a společný prostor
- 2) Součástí Předmětu podnájmu podle této smlouvy je i jeho vybavení a zařízení, dle soupisu v příloze této smlouvy.
- 3) Podnájemce prohlašuje, že měl možnost si Předmět podnájmu před podpisem této smlouvy řádně prohlédnout a také tak učinil. Podnájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením Předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že Předmět nájmu je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu nebo s ním souvisejících.

Článek III. Účel podnájmu.

- 1) Nájemce přenechává do užívání podnájemci na dobu neurčitou Předmět podnájmu uvedený v článku II. této smlouvy k zajištění **provozování sociální pobytové služby CHRÁNĚNÉ BYDLENÍ** a to výhradně pro konkrétní 2 uživatele této služby: [REDACTED].

Článek IV. Doba trvání podnájmu. Skončení podnájmu.

- 1) Nájemce přenechává podnájemci **na dobu neurčitou** do užívání Předmět podnájmu výhradně k účelu specifikovanému v článku III. této smlouvy.
- 2) Podnájem se sjednává s účinností od 1.4.2020
- 3) Sjednaný podnájem může skončit:
 - a) uplynutím sjednané doby
 - b) dříve pak písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran v souladu s ustanoveními občanského zákoníku o výpovědi podnájmu bytu v **tříměsíční** výpovědní době,
- 4) Podnájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený Předmět podnájmu se vším zařízením a vybavením Nájemci ke dni skončení podnájmu ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Článek V. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu.

- 1) Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran a činí **9.500,- Kč** měsíčně.
(uvedená cena je dodnuta jako cena v tomto místě a čase obvyklá)

- 2) Nájemné za zařízení a vybavení bytu dle přílohy této smlouvy ve výši **Kč** měsíčně
- 3) Dále platí Podnájemce úhradu za plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu takto:
 - Záloha na dodávku elektrické energie ve výši **1.500,- Kč** měsíčně
 - Záloha na služby kabelové televize ve výši **868,- Kč** měsíčně

Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění zúčtuje Nájemce vždy za kalendářní rok nebo za období dle vyúčtování vlastníka bytu. Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy. Vyúčtování služeb doručí Nájemce do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné přeplatky nebo nedoplatky na ceně dodaných služeb se smluvní strany zavazují vypořádat nejpozději do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování. Nájemce je, po písemném a odůvodněném vyrozumění, oprávněn výši záloh změnit s ohledem na vývoj cen a spotřebu těchto služeb podnájemcem nebo počet osob užívajících Předmět nájmu.

- 4) Nájemné je splatné **předem, a to vždy do každého 20. dne měsíce za který náleží**, a to převodem ve prospěch účtu Pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol 963.
- 5) Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu bude uhrazeno prvně za měsíc **04/2020** ve výši 12 068,- **Kč**. Částku zaplatí nájemce bezhotovostním převodem do 3 dnů od podpisu této smlouvy.

Článek VI.

Práva a povinnosti nájemce.

- 1) Nájemce je povinen zpřístupnit Předmět podnájmu nejpozději v den nabytí účinnosti této smlouvy. O zpřístupnění Předmětu podnájmu a jeho předání podnájemci do užívání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- 2) Nájemce se zdrží všech činností, které by bránily podnájemci řádně užívat Předmět podnájmu.
- 3) Nájemce udržuje po dobu podnájmu Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání.
- 4) Nájemce je povinen zajišťovat a hradit opravy a údržbu Předmětu podnájmu vyjma běžné údržby a drobných oprav tak, jak jsou pro účely této smlouvy specifikovány v článku VII. odst. 6.
- 5) Nájemce je oprávněn podle svého uvážení a po předchozí telefonické domluvě s podnájemcem provádět kontroly dodržování povinností podnájemce. Podnájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

Článek VII.

Práva a povinnosti podnájemce.

- 1) Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu k účelu dle článku III. této smlouvy a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy. Podnájemce není vedle bydlení

oprávněn užívat Předmět nájmu k takovému podnikání či práci, kdy Předmět podnájmu ztrácí charakter obydlí, nebo jsou rušeni ostatní uživatelé předmětného domu v bydlení, či způsobuje-li to zvýšené zatížení pro Předmět podnájmu nebo předmětný dům. Podnájemce je oprávněn užívat společné prostory a zařízení předmětného domu a řádně požívat plnění, které je spojeno s užíváním Předmětu podnájmu. Při výkonu těchto práv je povinen dbát na to, aby v předmětném domě bylo vytvořeno prostředí pro využívání těchto práv také ostatními uživateli.

- 2) Podnájemce není ale oprávněn Předmět podnájmu či jeho část dále podnajímtout.
- 3) Podnájemce je povinen řádně, včas a v plné výši platit nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu.
- 4) Podnájemce je povinen Předmět podnájmu udržovat v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení a zařízení Předmětu podnájmu, jakož i jiný majetek vlastníka Předmětu podnájmu či třetích osob nalézající se v Předmětu podnájmu.
- 5) Podnájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v Předmětu podnájmu způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do Předmětu podnájmu umožnil. Pokud se tak nestane, bude Nájemce oprávněn požadovat od Podnájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav. Podnájemce se zavazuje písemně oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby Předmětu podnájmu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za škodu, která v důsledku prodlení vznikne.
- 6) Podnájemce je **povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami Předmětu podnájmu**. Pro účel této smlouvy se pojmem běžná údržba a drobné opravy rozumí opravy a údržba Předmětu podnájmu a jeho zařízení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto zařízení, jestliže náklad na jednu opravu **nepřesáhne částku 3.000,- Kč**. Do běžné údržby se také počítá celkový úklid Předmětu podnájmu před jeho vrácením zpět Nájemci.
- 7) Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny Předmětu podnájmu může Podnájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem Nájemce a na své náklady.
- 8) Podnájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy.
- 9) Podnájemce je odpovědný za jednání osob, jejichž právo užívat Předmět podnájmu a společné prostory předmětného domu jsou odvozeny od práva nájemce.
- 10) Nájemce dokládá, že má prostřednictvím svého zřizovatele (Pardubický kraj) uzavřenou platnou pojistnou smlouvu, která mimo jiné kryje pojistná rizika v pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozovatelem sociálního zařízení pro cizí majetek (pojistná smlouva č. 0509111015 platná ode dne 1.7. 2019 na dobu neurčitou – pojistná částka u odpovědnosti při užívání nemovitosti s limitem 100.000.000,- Kč).

Článek VIII. Smluvní pokuty.

- 1) Smluvní strany se po vzájemném projednání dohodly na těchto smluvních pokutách splatných na účet pronajímatele:

- a) pro případ prodlení splatného nájemného a/nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení,
 - b) pro případ prodlení nájemce s vyklizením Předmětu nájmu ve výši 200,- Kč za každý, byť i započatý den prodlení.
- 2) Tyto smluvní pokuty jsou stranami považovány za přiměřené a neodporující dobrým mravům a neodporující ustanovení § 2239 občanského zákoníku. Smluvní pokuty nevylučují nárok pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

Článek IX. Závěrečná ujednání.

- 1) Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 2) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Obě vyhotovení mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 3) Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. **Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.4. 2020 – dnem předání a převzetí bytu dle protokolu v příloze smlouvy.** Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možné provést výlučně písemnou formou, a to po vzájemné dohodě obou stran. Smluvní strany výslovně vylučují možnost změnit tuto smlouvu jinou než písemnou formou.
- 4) Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl. V případě nejasností se má za to, že bylo doručováno dle ust. § 573 občanského zákoníku.
- 5) Nájemce i Podnájemce po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

Příloha číslo 1 - předávací protokol

Příloha číslo 2 – evidenční list bytu (Seznam a plocha obytných místností a dalších prostor a rozpis vybavení v bytě a dalších prostorech, situační zákres bytu)

V Žampachu dne: 27.3.2020

Marie Glattová Lihtarová za nájemce

PaedDr. Luděk Grätzem za podnájemce