

Podnájemní smlouva o užívání bytu

č. 20099/2021/1/1437

Smluvní strany:

Nájemce: **Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace**
se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové
zastoupená Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou organizace
IČO: 64811069, DIČ: CZ64811069, plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle Pr.,
vločka 51
číslo účtu: 27-315020217/0100
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Hradec Králové
ID datové schránky: rkyk8m9
E-mail: info@snhk.cz , tel.: 495 774 111
(dále jen „nájemce“) na straně jedné

a

Podnájemce: **Stacionář Cesta Náchod z.ú.**
se sídlem Na Vyšehradě 67, Babí, 547 01 Náchod
zastoupený Denisou Voborníkovou, ředitelkou organizace
IČO: 48653292, není plátce DPH
číslo účtu: xxx
bankovní spojení: xxx
ID datové schránky: xmm8s8a
E-mail: xxx , tel.: xxx
(dále jen „podnájemce“) na straně druhé

uzavírají podle § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto Podnájemní smlouvu.

Preambule

Nájemce dne 11.12.2019 uzavřel se Statutárním městem Hradec Králové, sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IČ:00268810, nájemní smlouvu č.10616/19/1/1437 (dále jen „Nájemní smlouva“), když na jejím základě má nájemce v nájmu budovu č.p. 1437, bytový dům, v ulici Jungmannova v Hradci Králové stojící na pozemku stavební parcele p.č. St. 3417 v obci Hradec Králové a katastrálním území Pražské Předměstí. Nájemní smlouva je mezi Statutárním městem Hradec Králové, jako pronajímatelem, a Správou nemovitostí Hradec Králové, příspěvkovou organizací, jako nájemcem, uzavřena s účinností od 1.1.2020 na dobu neurčitou. Zřizovatelem Správy nemovitostí Hradec Králové, příspěvkové organizace je Statutární město Hradec Králové, jedná se tedy o Nájemní smlouvu uzavřenou s právnickou osobou založenou obcí.

Nájemce prohlašuje, že na základě Nájemní smlouvy uvedené shora a na základě usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2021/719 ze dne 8.6.2021 je oprávněn uzavřít Podnájemní smlouvu v tomto znění:

Článek 1 Předmět a účel smlouvy

1. Nájemce přenechává touto smlouvou podnájemci do podnájmu **byt č. 29 o velikosti 1+4, nacházející se ve 3.podlaží domu čp. 1437 v ulici Jungmannova v Hradci Králové.**
2. **Účelem užívání** předmětného bytu podnájemcem je **chráněné bydlení pro osoby s mentálním a kombinovaným postižením.** V bytě bude 6 bydlících osob a minimálně další 2 osoby dohledu, které budou pro účely poskytovaných služeb započítány také jako osoby bydlící. Jedná se o provoz 24 hodinový s personálním zajištěním 2 pracovníci na den a nejméně 1 pracovník na noc.
3. Byt se skládá ze čtyř pokojů, předsíně, obytné kuchyně, šatny, tří chodeb, prádelny, komory, úklidové místnosti, koupelen a WC a balkónů. K předmětnému bytu náleží tři sklípky umístěné mimo byt. Podnájemce bere na vědomí, že předmětný byt je po celkové rekonstrukci a veškeré zařízení bytu je nové. Podnájemce bude užívat předmětný byt s péčí řádného hospodáře.
4. Přesný rozsah vybavení bytu, výše úhrad za podnájem, vybavení a služeb spojených s užíváním bytu je popsán v Evidenčním listu bytu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany tímto sjednávají, že služby uvedené v Evidenčním listu podnájemce zajistí Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace. Ostatní služby v Evidenčním listu podnájemce neuvedené si zajistí na vlastní náklady podnájemce, není-li dále touto smlouvou stavěno jinak.
5. K výši úhrad za podnájem dle odst. 1 tohoto článku se připočítává měsíční úhrada za podnájem za vybavení bytu, které je přenecháváno do podnájmu spolu s bytem a je specifikováno v Evidenčním listu podnájemce. Měsíční úhrada za podnájem za toto vybavení se obecně stanoví způsobem níže uvedeným.

Vybavení bytu, jehož životnost dosud neuplynula, se určí jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebení z pořizovacích nákladů. Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno, náklady na dopravu a montáž v bytě a po dohodě s podnájemcem i případné další prokazatelné náklady.

Roční procento opotřebení je stanoveno následovně:

	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
Sporák, varná deska, trouba	10 %	10
Kuchyňská linka	6,67 %	15
Vestavěná skříň	5 %	20
Elektrický bojler	10 %	10
Průtokový ohřívač vody	10 %	10
Zdroj tepla užívaný jednotlivým podnájemcem bytu k vytápění	5 %	20
Měřicí a regulační zařízení pro ÚT	12,5 %	8
Měřicí a regulační zařízení pro vodu	20 %	5
Klimatizace	6,67 %	15

Po uplynutí životnosti vybavení bytu a v případech, kdy není známa pořizovací cena nebo datum jeho pořízení, je měsíční úhrada za podnájem za toto vybavení stanoveno takto:

Sporák, varná deska, trouba	10,- Kč
Kuchyňská linka	10,- Kč
Ostatní vybavení	5,- Kč za každou věc

Po uplynutí doby životnosti vybavení bytu nevzniká podnájemci nárok na jeho výměnu a není povinností nájemce vybavení vyměnit za nové.

6. Při předání bytu k užívání bude sepsán Protokol o předání a převzetí bytové jednotky, v němž bude zaznamenán stav bytu a bytového vybavení.

Článek 2 **Úhrada za podnájem**

1. Úhrada za podnájem bytu se stanoví dohodou ve výši **600,-- Kč/m²/rok bez DPH**, tj. 103.080,-- Kč/rok, slovy: Jednostořítisícosmdesát korun českých. Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace je plátcem DPH. Úhrada za podnájem bytu a vybavení je osvobozena od DPH dle zákona o DPH.
Měsíční úhrada za podnájem činí 8.590,-- Kč plus zálohy za služby spojené s užíváním bytu a úhrady za podnájem zařízení bytu uvedeného v Evidenčním listu podnájemce, ve výši v něm uvedené.
2. Statutární město Hradec Králové schválilo Usnesením Rady města Hradec Králové RM/2021/719 ze dne 8.6.2021 slevu za úhradu podnájmu ve výši 100% z důvodu přípravy prostor pro poskytování služby, a to od 1.7.2021 do 31.8.2021. Dále se podnájemce zavazuje, že po dobu výše uvedeného období zaplatí pouze zálohy na služby spojené s užíváním tohoto bytu.

Článek 3 **Doba trvání podnájmu, účinnost smlouvy**

Nájemce přenechává tento byt do užívání podnájemci **na dobu neurčitou s účinností od 1.7.2021** s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Výpověď z podnájmu může podat kterákoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu.

Článek 4 **Práva a povinnosti podnájemce**

1. Podnájemce je oprávněn užívat společné prostory, a to vstupní halu, prádelnu, sušárny, schodiště, chodby, osobní výtahy a při stěhování i nákladní výtah.
2. Podnájemce se zavazuje, že účelem užívání bytu bude výhradně bydlení. Podnájemce je oprávněn podnajatý byt nebo jeho část přenechat do užívání výhradně svým klientům. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti podnájemce a může být důvodem k výpovědi z podnájmu bez výpovědní doby. Nájemce je oprávněn vyžádat si od podnájemce kopie dohod o užívání bytu uzavřených mezi podnájemcem a jeho klienty.
3. Podnájemce je povinen byt a další prostory příslušející k bytu užívat tak, aby nenarušoval práva ostatních uživatelů domu, zavazuje se dodržovat bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy, poplachové a evakuační směrnice. Je povinen vést k této zodpovědnosti spolubydlící osoby a případné hosty. Podnájemce nese plnou zodpovědnost za bezpečnost svou, svých klientů i všech osob, které s ním v bytě bydlí nebo se tam zdržují.
4. Podnájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru v podnajatém bytě bez předchozího písemného souhlasu nájemce, který však

nenahrazuje souhlas příslušného orgánu státní správy nebo samosprávy. Povolené úpravy je povinen provádět odborně a nese za ně odpovědnost

5. Podnájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
6. Běžnou údržbou bytu, kterou je podnájemce povinen provádět a hradit plně, se rozumí zejména udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, provádění pravidelných odborných prohlídek, kontrol a čištění zařizovacích předmětů (např. ohřivačů vody, veškerých plynových spotřebičů, baterií atd.).
Drobnými opravami, které je podnájemce povinen provádět a hradit v souladu s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se rozumí zejména opravy částí podlah, dveří, oken, opravy zařízení bytu, kuchyňských linek, sporáků, ohřivačů vody, atd. Podnájemce je rovněž podle shora citovaného nařízení vlády a na základě dohody s nájemcem povinen provádět pravidelnou údržbu klimatizace, jež je součástí zařízení bytu.
Zjistí-li podnájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned nájemci; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemci bez zbytečného odkladu. Podnájemce je povinen umožnit nájemci provedení oprav, a to zejména zpřístupněním bytu v dohodnutém termínu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Podnájemce je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo jeho klienti bydlící v podnajatém bytě. Neučiní-li tak, je nájemce oprávněn po předchozím upozornění podnájemce tyto závady a poškození odstranit nebo zabezpečit jejich odstranění na náklad podnájemce.
8. Podnájemce je povinen písemně oznámit nájemci veškeré změny v počtu osob, které žijí v bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení podnájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob a jejich vztah k podnájemci. Nesplní-li podnájemce tuto povinnost ani do dvou měsíců od okamžiku, co změna v počtu osob žijících v bytě nastala, považuje se to za závažné porušení povinností podnájemce a může být důvodem k výpovědi z podnájmu bytu.
9. Nájemce má právo, po předchozím oznámení učiněném alespoň pět pracovních dnů předem, prohlédnout alespoň jednou ročně stav bytu a podnájemce se zavazuje tyto prohlídky pověřeným zástupcům nájemce umožnit. Podnájemce má povinnost zpřístupnit byt na výzvu k provedení kontroly a oprav společných rozvodů a zařízení v domě nebo sousedícím bytě.
10. Jestliže podnájemce ví předem o své nepřítomnosti v bytě, respektive nepřítomnosti svých klientů, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu bude byt po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas nájemci, a to nejpozději 3 pracovní dny předem. Současně je podnájemce povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li podnájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou nájemce, tj. Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace.
11. Po zániku podnájmu se podnájemce zavazuje byt vyklidit, hygienicky vymalovat a uklizený nájemci odevzdat se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal. O převzetí bytu nájemce vyhotoví zápis.

12. Pokud podnájemce poruší svoji povinnost vyklidit a odevzdat byt v den, kdy podnájem končí, vznikne podnájemci povinnost vydat nájemci bezdůvodné obohacení z titulu užívání bytu bez právního důvodu. Termín splatnosti bezdůvodného obohacení je shodný s termínem splatnosti úhrad za podnájem a za služby, tj. vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, ve kterém podnájemce byt bezdůvodně užíval. Nájemce má právo na náhradu ve výši ujednaných úhrad za podnájem a úhrad za služby poskytovaných s užíváním bytu, neodevzdá-li podnájemce byt nájemci v den skončení nájmu až do dne, kdy podnájemce nájemci byt skutečně odevzdá.
13. V bytě, kde jsou instalovány měřiče odběru tepla, teplé užitkové vody a studené pitné vody podnájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem měřičů a zkontroloval jejich funkčnost a neporušenost plomb a přebírá odpovědnost za plnění povinností vyplývajících ze směrnic o měření tepla, TUV a SV. Podnájemce je povinen zpřístupnit byt pro provedení montáže, servisu, oprav a odečtu měřidel v termínu stanoveném nájemcem nebo vzájemnou dohodou.

Článek 5 Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat společné prostory v provozuschopném stavu, zajistit jejich běžnou údržbu a úklid.
2. Nájemce má právo prohlédnout stav bytu a podnájemce se zavazuje tyto prohlídky nájemci umožnit. Podnájemce má povinnost zpřístupnit byt k provedení kontroly a oprav společných rozvodů a zařízení v domě nebo sousedícím bytě.

Článek 6 Způsob úhrady za podnájem, za služby a zařízení

1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci úhradu za podnájem, zálohy za služby a úhrady za podnájem zařízení bytu podle výpočtu uvedeného v evidenčním listu, který je přílohou této smlouvy.
2. Podnájemce se zavazuje platit nájemci úhrady za podnájem, zálohy za služby a úhrady za podnájem zařízení bytu, a to bezhotovostním převodem na účet Správy nemovitostí Hradec Králové, příspěvkové organizace **číslo účtu: 27-315020217/0100, VS: 9214370029**, nebo v hotovosti v pracovní době Správy nemovitostí Hradec Králové, příspěvkové organizace na adrese jejího sídla – ul. Kydlinovská 1521, Hradec Králové, a to vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se úhrady za podnájem, zálohy za služby a úhrady za podnájem zařízení bytu platí.
3. Vyúčtování skutečných nákladů a záloh na jednotlivé služby spojené s užíváním bytu bude podnájemci předloženo vždy po skončení kalendářního roku (zúčtovacího období), a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Smluvní strany jsou následně povinny provést ve stanovené lhůtě vyrovnání případných nedoplatků nebo přeplatků. Ustanovení tohoto odstavce se uplatní i v případě, že nájemní poměr skončí v průběhu kalendářního roku.
4. Nájemce je dále oprávněn v průběhu roku na základě vyúčtování služeb jednostranně zvýšit podnájemci zálohy za služby spojené s užíváním bytu. Zvýšení záloh za služby bude podnájemci zasíláno formou písemného oznámení.

5. V případě prodlení podnájemce s úhradou plateb úhrad za podnájem, služeb spojených s užíváním bytu a úhrad za podnájem zařízení bytu je podnájemce povinen zaplatit nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené Nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a poplatky z prodlení ve výši stanovené z.č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
6. Povinnost platit úhrady za podnájem, zálohy za poskytované služby a úhrady za podnájem zařízení bytu vzniká dnem účinnosti této smlouvy.
7. Nájemce si vyhrazuje právo na zvýšení úhrad za podnájem, změni-li se výše úhrad nájmu, které vlastník domu Jungmannova ulice čp. 1437 v Hradci Králové nájemci účtuje, anebo náklady na služby, které nájemce podnájemci poskytuje. Změnu výše úhrad oznámí nájemce podnájemci písemně.

Článek 7 Ustanovení o výpovědi

Nájemce může vypovědět podnájem bytu se souhlasem Rady města Hradec Králové z těchto důvodů:

- a) jestliže podnájemce přes písemnou výstrahu hrubě porušuje dobré mravy v domě,
- b) jestliže podnájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z podnájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil úhradu za užívání bytu (podnájem bytu) nebo náklady na služby za dobu delší než tři měsíce,
- c) je-li potřebné nebo vhodné z provozních důvodů byt využít jiným způsobem, případně vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt po delší dobu dále užívat a podnájemce zároveň odmítne jiný přiměřený byt v objektu Jungmannova 1437,
- d) neužívá-li podnájemce byt bez vážných důvodů anebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas.

V případě pochybností se má za to, že výpověď odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb byla doručena třetí pracovní den po odeslání. Výpověď odeslaná do datové schránky se podle dohody účastníků této smlouvy považuje za doručenou desátým kalendářním dnem po dodání výpovědi do datové schránky příjemce.

Článek 8 Závěrečná ustanovení

1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Uvedené platí obdobně i v případě zrušení smlouvy dle § 7 zákona o registru smluv. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
2. Smluvní strany prohlašují, že na smlouvu se mj. vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a podnájemce je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.

3. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu všech smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Podnájemce prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním smlouvy a pozdějších dodatků v plném znění (včetně všech příloh).
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a podnájemce souhlasí s uveřejněním smlouvy a pozdějších dodatků (vč. metadat) bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
6. Dle § 5 odst. 5 zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:
 - identifikace smluvních stran:
Správa nemovitostí Hradec Králové, příspěvková organizace, se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové, IČ: 64811069, ID: rkyk8m9;
Stacionář Cesta Náchod z.ú. se sídlem Na Vyšehradě 67, Babí, 547 01 Náchod, IČO: 48653292, ID: xmm8s8a
 - vymezení předmětu smlouvy: Podnájemní smlouva o užívání bytu v ulici Jungmannova 1437 (byt č. 29), 500 02 Hradec Králové
 - cena 1 269 612,60 Kč bez DPH
 - datum uzavření dodatku: datum podpisu dodatku poslední smluvní stranou považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.
7. Podnájemce se seznámil se stavem podnájímaného bytu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že jej přebírá ve stavu způsobilém k užívání, tj. k okamžitému nastěhování a bydlení.
8. Podnájemní smlouvu o užívání bytu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
9. Účastníci s obsahem smlouvy souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech o síle originálu, z nichž nájemce obdrží dva stejnopisy a podnájemce jeden stejnopis.
10. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami.

Přílohy:

- evidenční list k 1.7.2021 a 1.9.2021;
- pláněk prostor;

V Hradci Králové dne 21.6.2021

V Hradci Králové dne 21.6.2021

Nájemce:

Podnájemce:

.....
Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka organizace

.....
Stacionář Cesta Náchod z.ú.
Denisa Voborníková