



## SMLOUVA O PODNÁJMU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli/y

### **ABCD homes s.r.o.**

identifikační číslo 039 98 550

se sídlem Pod kaštany 1106/17, Praha 6, Bubeneč, PSČ 160 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241168

bankovní spojení: Fio banka, a.s., číslo účtu 2100787559/2010 (dále jen „**Účet nájemce**“)

e-mail: [marketa@realitem.cz](mailto:marketa@realitem.cz)

zastoupená na základě plné moci Markétou Eichlerovou

(dále jen „**Nájemce**“, na straně jedné)

**a**

Společnost: Domov Jeřabina Pelhřimov, příspěvková organizace

IČO: 005 11 676

Se sídlem: U Elektrárny 1965

bankovní spojení: 18434261/0100 (dále jen „**Účet podnájemce**“)

e-mail: [info@domovjerabina.cz](mailto:info@domovjerabina.cz)

telefon: +420 565 443 926

(dále jen „**Podnájemce**“, na straně druhé)

tuto

## SMLOUVU O PODNÁJMU

---

### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Nájemce má v nájmu pozemek parc. č. 3383/11, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je dům č.p. 2445, stavba ubytovacího zařízení (dále jen „**Dům**“), a pozemek parc. č. 3383/12, ostatní plocha, vše v obci a katastrálním území Pelhřimov (vše společně dále jen „**Nemovitosti**“). Nemovitosti (včetně Předmětu podnájmu – viz níže) jsou ve vlastnictví obchodní společnosti ABCD Czech s.r.o., identifikační číslo 040 33 841 (dále jen „**Pronajímatel**“).
- 1.2. Předmětem podnájmu dle této smlouvy je studio, jež je blíže specifikováno (včetně jeho číselného označení) v *příloze č. 1*, jež je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**Předmět podnájmu**“). Součástí přílohy č. 1 je kromě popisu Předmětu podnájmu a jeho vybavení též situační plánek Předmětu podnájmu a příslušného nadzemního podlaží Domu s vyznačením umístění Předmětu podnájmu.

### 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Nájemce touto smlouvou přenechává Podnájemci Předmět podnájmu do podnájmu. Podnájemce Předmět podnájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se platit Nájemci za podnájem Předmětu podnájmu sjednané podnájemné (dále též jen „**Podnájemné**“). Podnájemní vztah založený dle této smlouvy bude dále označován též jen jako „**Podnájem**“.
- 2.2. Po dobu trvání Podnájmu bude Podnájemce výlučným uživatelem Předmětu podnájmu. Podnájemce

bude Předmět podnájmu užívat v plném rozsahu za účelem bydlení.

### 3. PODNÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY

- 3.1. Veškeré platby hrazené Podnájemcem Nájemci dle této smlouvy, u kterých není v textu této smlouvy výslovně uvedeno něco jiného, budou Podnájemcem hrazeny Nájemci bezhotovostně na Účet nájemce. Případnou změnu svého bankovního spojení je Nájemce povinen písemně oznámit Podnájemci – pro účely této smlouvy tato změna nabývá účinnosti doručením oznámení Podnájemci.
- 3.2. Výše Podnájemného a variabilní symbol pro účely jeho úhrady na Účet nájemce jsou uvedeny v evidenčním listě, který tvoří **přílohu č. 2** a nedílnou součást této smlouvy (dále jen „Evidenční list“).
- 3.3. S Podnájmem budou Podnájemci poskytována (a ze strany Nájemce zajišťována) plnění, jež jsou podrobněji specifikována v Evidenčním listu (společně dále jen „**Služby**“). Podnájemce se zavazuje hradit Nájemci za Služby částku ve výši uvedené v Evidenčním listu (dále jen „**Platba za služby**“). V Evidenčním listu je uveden též variabilní symbol pro účely úhrady Platby za služby na Účet nájemce.
- 3.4. Podnájemné a Platba za služby jsou splatné společně předem, a to vždy k 20. dni měsíce, který předchází měsíci, za/na který se Podnájemné a Platba za služby platí. Závazek Podnájemce uhradit Podnájemné, Platbu za služby a též veškeré další platby dle této smlouvy, u kterých není v textu této smlouvy výslovně uvedeno něco jiného, je vůči Nájemci splněn okamžikem připsání příslušné částky na Účet nájemce.
- 3.5. Nájemce je za trvání Podnájmu vždy k 1. dubnu každého kalendářního roku, oprávněn jednostranně zvýšit Podnájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (Nájemce je oprávněn tímto způsobem jednostranně měnit Evidenční list). Zvýšení Podnájemného bude provedeno doručením nového Evidenčního listu Podnájemci a nabude účinnosti ke dni 1. dubna příslušného kalendářního roku, a to i v případě, že nový Evidenční list bude Podnájemci doručen později (v takovém případě Podnájemce uhradí vzniklý nedoplatek v rámci následující platby Podnájemného).
- 3.6. Strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn výši Platby na služby kdykoli jednostranně měnit, a to v závislosti na skutečné spotřebě v Předmětu podnájmu a na změnách cen dodavatelů Služeb (Nájemce je oprávněn v souvislosti s tím jednostranně měnit Evidenční list). Změna Platby za služby bude provedena a nabude účinnosti doručením nového Evidenčního listu Podnájemci.
- 3.7. Strany se dohodly, že vyjma případu uvedeného v následující větě nebude Platba za služby vyúčtovávána. Bude-li za určité období součet částek za Podnájemcem skutečně spotřebované Služby (viz Evidenční list) vyšší než součet Podnájemcem uhrazených Plateb za služby, bude vyúčtování Platby za služby (dále jen „**Vyúčtování**“) Nájemcem provedeno a zasláno Podnájemci, a to do 30 dnů poté, kdy Nájemci budou doručena příslušná vyúčtování od všech dodavatelů Služeb. Nedoplatek vyplývající z Vyúčtování bude splatný na Účet nájemce, a to do 10 dnů od jeho odeslání Podnájemci způsobem dle čl. 8.2 této smlouvy.

### 4. KAUCE

- 4.1. Podnájemce složil k Nájemci jako kauci částku ve výši **5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých), (dále jen „**Kauce**“). Kauce byla ze strany Podnájemce ve prospěch Nájemce uhrazena v hotovosti

dne 20. 12. 2022. Nájemce je oprávněn použít Kauci k úhradě svých splatných pohledávek za Podnájemcem vzniklých v souvislosti s Podnájmem. Nájemce je povinen o čerpání Kauce Podnájemce vyrozumět. Podnájemce je povinen do 1 měsíce od čerpání doplnit Kauci na původní výši.

- 4.2. Kauce bude Podnájemci vrácena do 30 dnů poté, kdy po ukončení Podnájmu uplyne lhůta pro Vyúčtování dle čl. 3.7 této smlouvy s tím, že bude-li z Vyúčtování vyplývat nedoplatek, bude Podnájemci vrácen pouze rozdíl mezi aktuální výši Kauce a tímto nedoplatkem. Účastníci této smlouvy sjednávají, že Kauce nebude úročena.

## 5. DOBA PODNÁJMU

- 5.1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023. Nesdělí-li některá ze stran druhé nejpozději 3 měsíce před skončením doby Podnájmu (popř. i již prodloužené) písemně druhé straně, že trvá na skončení Podnájmu k poslednímu dni trvání Podnájmu, platí, že se Podnájem automaticky prodlužuje o 1 rok, a to i opakovaně.
- 5.2. Podnájem zanikne písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí. Podnájem dále skončí vždy s koncem nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem (dále též jen „Nájem“). Nájemce se zavazuje, že o datu ukončení Nájmu Podnájemce vyrozumí bez zbytečného odkladu poté, kdy mu bude známé.
- 5.3. Podnájemce může Podnájem vypovědět bez výpovědní doby, a to výlučně z následujících důvodů: (1) přestane-li být Předmět podnájmu způsobilý pro účely bydlení a Nájemce nezjedná nápravu ani do 30 dnů poté, kdy k tomu byl Podnájemcem písemně vyzván; nebo (2) porušuje-li Nájemce zvlášť závažným a nenapravitelným způsobem své povinnosti vůči Podnájemci a Nájemce nezjedná nápravu ani do 30 dnů poté, kdy k tomu byl Podnájemcem písemně vyzván.
- 5.4. Nájemce může Podnájem vypovědět bez výpovědní doby, a to výlučně z následujících důvodů: (1) je-li Podnájemce v prodlení se splněním své povinnosti dle této smlouvy (včetně jejích příloh) či poruší-li Podnájemce svoji povinnost dle této smlouvy (včetně jejích příloh); nebo (2) je-li Podnájemce v prodlení se splněním jiné své povinnosti související s Podnájmem či poruší-li Podnájemce jinou svoji povinnost související s Podnájmem.
- 5.5. Podnájemce se zavazuje počínat si tak, aby nedošlo k naplnění žádného z výpovědních důvodů dle čl. 5.4 této smlouvy.
- 5.6. Podnájemce se zavazuje, že po skončení Podnájmu si nebude činit nárok na další užívání Předmětu podnájmu a zavazuje se jej řádně vyklidit a předat jej protokolárně Nájemci nejpozději v den ukončení Podnájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal, tj. ve stavu, jak je popsán v **příloze č. 1** této smlouvy, s nepoškozenou dlažbou, nově vymalovaný (včetně odstranění všech povrchových změn na zdech, a to včetně obkladů v koupelně) a uklizený, s přihlédnutím k případným dodatečným změnám, provedeným se souhlasem Nájemce. Nájemce a Podnájemce se dohodli, že poruší-li Podnájemce kteroukoli svoji povinnost dle předchozího textu tohoto 5.6 této smlouvy, je Nájemce oprávněn provést vyklizení Předmětu podnájmu svépomocí na náklady Podnájemce s tím, že v takovém případě je Nájemce povinen Podnájemcovy věci na náklady Podnájemce vhodným způsobem uskladnit tak, aby nedošlo k jejich ztrátě či poškození. Po uplynutí 2 měsíců je Nájemce oprávněn věci vyklizené z Předmětu podnájmu zpeněžit. Z výtěžku zpeněžení uhradí Nájemce přednostně své pohledávky, zbývající část výtěžku předá Podnájemci.

## 6. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 6.1. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce dát Předmět podnájmu do dalšího podnájmu třetí osobě. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce umístit do Předmětu podnájmu své sídlo či sídlo jakékoli třetí osoby. Podnájemce a osoby uvedené v čl. 6.2 této smlouvy jsou oprávněni mít v Předmětu podnájmu své přechodné bydliště. Podnájemce není oprávněn provádět v Předmětu podnájmu žádné stavební ani jiné úpravy, aniž by k tomu měl předchozí písemný souhlas Nájemce. Podnájemce není oprávněn žádným způsobem zasahovat (vrtat, zatloukat hřebíky a podobně) do obkladů v koupelně.
- 6.2. Počet osob, které budou v rámci Podnájmu za účelem svého bydlení užívat Předmět podnájmu (včetně Podnájemce) je uveden v Evidenčním listu. Případnou změnu v osobách užívajících Předmět podnájmu spolu s Podnájemcem je Podnájemce povinen nejpozději v den následující po této změně písemně oznámit Nájemci. Nájemce poté vystaví aktualizovaný Evidenční list, který se doručením Podnájemci stane nedílnou součástí této smlouvy.
- 6.3. Podnájemce ani žádná jiná z osob užívajících Předmět podnájmu nejsou oprávněni mít v Předmětu podnájmu, v Domě ani na přilehlém pozemku žádná zvířata, neobdrží-li k tomu předchozí písemný souhlas Nájemce. Podnájemce se zavazuje udržovat pořádek v Domě a na přilehlém pozemku. Podnájemce svým podpisem na této smlouvě potvrzuje, že obdržel Domovní řád a že se s ním seznámil, a zavazuje dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj z Domovního řádu vyplývají. Podnájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu podnájmu, a že Předmět podnájmu je vhodný ke smlouvenému účelu Podnájmu a způsobilý k užívání v souladu s dohodnutým účelem Podnájmu. Podnájemce se zavazuje, že Předmět podnájmu bude užívat výhradně v souladu s dohodnutým účelem Podnájmu.
- 6.4. Předmět podnájmu bude předán Podnájemci nejpozději dne 20. 12. 2022. O předání bude sepsán protokol, který bude podepsán oběma stranami. V protokole budou zejména uvedeny: technický stav Předmětu podnájmu, stavy měřidel Služeb, předané klíče apod.
- 6.5. Veškeré opravy v Předmětu podnájmu související s jeho užíváním a veškerou údržbu Předmětu podnájmu zajišťuje Podnájemce, a to svým nákladem.
- 6.6. Podnájemce je povinen si uzavřít pojištění domácnosti (živel + odcizení) včetně připojištění odpovědnosti za škodu v běžném občanském životě (způsobí-li škodu např. vytopením, ohněm atd.), a to do 7 dnů od uzavření této smlouvy.
- 6.7. Smluvní strany se dohodly, že pokud Podnájemce bude žádat o příspěvek na bydlení dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění, či o jiný obdobný příspěvek či dávku od státu, a v souvislosti s takovou žádostí bude vyžadována součinnost Nájemce nebo Pronajímatele, zejména, ale nikoliv výlučně, součinnost při úkonech stavebního úřadu (např. k účasti na kontrolní prohlídce Předmětu podnájmu z důvodu zjištění, zda Předmět podnájmu odpovídá definici bytu dle zákona o státní sociální podpoře) nebo součinnost při úkonech Úřadu práce, je Nájemce oprávněn účtovat Podnájemci za každé takové poskytnutí součinnosti administrativní poplatek ve výši 1.000,- Kč. Tento poplatek je splatný společně s Podnájemným na Účet nájemce.
- 6.8. Strany se dohodly, že Nájemce bude mít po celou dobu ve své dispozici klíče od vstupních dveří do Předmětu podnájmu, s čímž Podnájemce vyslovuje svůj souhlas. Nájemce je oprávněn klíče od vstupních dveří do Předmětu podnájmu využít pouze: (1) v případě havárie v Předmětu podnájmu (např. prasklý vodovodní rozvod, požár apod.), (2) za účelem kontroly technického stavu Předmětu podnájmu a/nebo způsobu jeho užívání, (3) za účelem odečtu hodnot měřidel a (4) za účelem sjednaným v čl. 5.6 této smlouvy.

## 7. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ

- 7.1. Ochrana osobních údajů Podnájemce, který je fyzickou osobou, je poskytována zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Souhlas se zpracováním osobních údajů v celém rozsahu dle tohoto článku není podmínkou, která by sama o sobě znemožňovala uzavření této smlouvy. Pokud Podnájemce nesouhlasí s některými ustanoveními tohoto článku, může konkrétní ustanovení přeškrtnout nebo k tomuto ustanovení (nebo na jiné vhodné místo) dopsat poznámku, ze které bude zřejmá jeho vůle (např. „nesouhlasím s pořízením kopie občanského průkazu“, apod.).
- 7.2. Podnájemce souhlasí se zpracováním těchto svých osobních údajů: jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa elektronické pošty, telefonní číslo, číslo občanského průkazu, adresa trvalého pobytu, místo bydliště, věk, identifikační číslo, číslo bankovního účtu, informace o majetkových poměrech a ostatní údaje související s touto smlouvou (společně vše jen jako „Osobní údaje“). Podnájemce dále jako osoba, které byl vydán občanský průkaz, dává prokazatelný písemný souhlas ve smyslu ustanovení § 15a zákona č. 328/1999 Sb., o občanských průkazech, ve znění pozdějších předpisů, k pořízení kopie tohoto občanského průkazu ze strany Nájemce.
- 7.3. Podnájemce souhlasí se zpracováním osobních údajů Nájemcem, a to pro účely ověření identity Podnájemce, ověření, že Podnájemce nemá žádné neuhrazené splatné dluhy a že Podnájemce má pravidelný příjem, zjišťování dalších informací o majetkových poměrech Podnájemce a posouzení schopnosti Podnájemce hradit Nájemci Podnájemné a další platby dle této smlouvy či s touto smlouvou související a pro účely předávání osobních údajů třetím osobám pro budoucí posuzování bonity subjektu Podnájemce. Osobní údaje budou předávány třetí osobě v souvislosti s vymáháním či postoupením pohledávek dle této smlouvy či v souvislosti s ní, ověřením, že Podnájemce nemá žádné neuhrazené splatné dluhy, má pravidelný příjem, dále v souvislosti se zjišťováním dalších informací o majetkových poměrech Podnájemce a posouzením schopnosti Podnájemce hradit pohledávky dle této smlouvy či v souvislosti s ní a v souvislosti s předáváním osobních údajů třetím osobám pro budoucí posuzování bonity Podnájemce.
- 7.4. Podnájemce bere na vědomí, že je povinen své osobní údaje uvádět správně a pravdivě a že je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoliv změně v osobních údajích.
- 7.5. Zpracováním osobních údajů Podnájemce může Nájemce pověřit třetí osobu, jakožto zpracovatele. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu neurčitou, nejméně však po dobu trvání závazků z této smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány v elektronické podobě automatizovaným způsobem nebo v tištěné podobě neautomatizovaným způsobem.
- 7.6. Podnájemce potvrzuje, že poskytnuté osobní údaje jsou přesné a že byl poučen o tom, že se jedná o dobrovolné poskytnutí osobních údajů. V případě, že by se Podnájemce domníval, že Nájemce nebo zpracovatel provádí zpracování jeho osobních údajů, které je v rozporu s ochranou soukromého a osobního života Podnájemce nebo v rozporu se zákonem, zejména jsou-li osobní údaje nepřesné s ohledem na účel jejich zpracování, může požádat Nájemce nebo zpracovatele o vysvětlení a/nebo požadovat, aby Nájemce nebo zpracovatel odstranil takto vzniklý stav. Zejména se může jednat o blokování, provedení opravy, doplnění nebo likvidaci osobních údajů. Je-li žádost Podnájemce podle předchozí věty shledána oprávněnou, Nájemce nebo zpracovatel odstraní neprodleně závadný stav. Nevyhoví-li Nájemce nebo zpracovatel žádosti, má Podnájemce právo obrátit se přímo na Úřad pro ochranu osobních údajů. Tímto ustanovením není dotčeno oprávnění Podnájemce obrátit se se svým podnětem na Úřad pro ochranu osobních údajů přímo.
- 7.7. Požádá-li Podnájemce o informaci o zpracování svých osobních údajů, je mu Nájemce povinen tuto informaci předat. Nájemce má právo za poskytnutí informace podle předchozí věty požadovat přiměřenou úhradu nepřevyšující náklady nezbytné na poskytnutí informace.

## 8. DORUČOVÁNÍ

- 8.1. Kromě dokumentů uvedených v čl. 8.2 a 8.3 této smlouvy musí být veškerá právní jednání a výzvy související s touto smlouvou druhé straně doručeny osobně nebo doporučeně poštou, a to Nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a Podnájemci po dobu trvání Podnájemů na adresu Předmětu podnájemů a po skončení Podnájemů na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li písemnost odeslaná doporučeně poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy doručena dříve, je doručena 3. dnem po odeslání.
- 8.2. Nájemce je oprávněn odesílat oznámení o uplatnění inflační doložky, Vyúčtování, upravené Evidenční listy a upravený Domovní řád Podnájemci též e-mailem na adresu Podnájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. E-mail obsahující oznámení o uplatnění inflační doložky, Vyúčtování či upravený Evidenční list nebo Domovní řád musí být opatřen zaručeným elektronickým podpisem odesílatele. Podnájemce je povinen Nájemci obratem potvrdit přijetí e-mailové zprávy s oznámením o uplatnění inflační doložky, Vyúčtováním či upraveným Evidenčním listem nebo Domovním řádem, a to taktéž e-mailem.
- 8.3. Ostatní zprávy (tj. zejména takové, jejichž součástí není žádné právní jednání a/nebo výzva), si budou strany vzájemně zasílat e-mailem na adresy stran uvedené v záhlaví této smlouvy. Strana, které bude doručena zpráva způsobem dle předchozí věty, je povinna bez zbytečného odkladu přijetí zprávy druhé straně e-mailem potvrdit.

## 9. POPLATKY A SANKCE

- 9.1. Každý jednotlivý dodatek této smlouvy uzavřený z důvodu na straně Podnájemce (dodatečně vyžádané vybavení studia, výměna studia apod.) je zpoplatněn administrativním poplatkem ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých). Částky dle tohoto čl. 9.1 této smlouvy jsou splatné v den následující po dni, ve kterém na ně Nájemci vznikne právo.
- 9.2. Dostane-li se Podnájemce do prodlení s úhradou jakékoli platby dle této smlouvy (vyjma smluvních pokut), je povinen hradit Nájemci po dobu prvních 10 dnů prodlení smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení. Přesáhne-li doba prodlení Podnájemce s úhradou jakékoli platby dle této smlouvy (vyjma smluvních pokut) dobu 10 dnů, vzniká 11. dnem prodlení Nájemci právo na další (jednorázovou) smluvní pokutu ve výši **25.000,- Kč** (slovy: dvacet pět tisíc korun českých). Dostane-li se Podnájemce do prodlení se splněním své povinnosti dle čl. 5.6 této smlouvy (nejpozději v den ukončení Podnájemů Předmět podnájemů řádně vyklidit a předat jej v dohodnutém stavu protokolárně Nájemci) je povinen hradit Nájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení, a to až do splnění uvedené povinnosti. Dostane-li se Podnájemce do prodlení se splněním své povinnosti uvedené čl. 6.2 této smlouvy (ohlásit řádně Nájemci změnu v osobách užívajících Předmět podnájemů spolu s Podnájemcem) je povinen hradit Nájemci smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za každý den prodlení, a to až do splnění uvedené povinnosti. Poruší-li Podnájemce jakoukoli svoji jinou povinnost dle této smlouvy (tj. vyjma těch, jež jsou uvedené v předchozím textu tohoto čl. 9.2 této smlouvy), je povinen uhradit Nájemci (jednorázovou) smluvní pokutu ve výši **9.000,- Kč** (slovy: devět tisíc korun českých).
- 9.3. Smluvní pokuty dle této smlouvy, budou splatné v den následující po dni, ve kterém na ně příslušné smluvní straně vznikne právo. Případné odstoupení některé ze stran od této smlouvy a ani případné skončení Podnájemů nebude mít vliv na již vzniklá práva stran na smluvní pokutu a/nebo na náhradu škody. Smluvní strana, které dle této smlouvy vzniklo právo na smluvní pokutu, či jí již i byla smluvní pokuta uhrazena, je oprávněna požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i v částce přesahující výši smluvní pokuty. Na úhradu

Smluvních pokut, které dle této smlouvy bude povinen hradit Podnájemce, bude Nájemcem přednostně použita Kauce.


## 10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Závazkový vztah vzniklý na základě této smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti jejím uzavřením. Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze dohodou stran v písemné formě s tím, že méně přísná forma se výslovně vylučuje. Je-li na straně Podnájemce více účastníků, jsou z této smlouvy v plném rozsahu zavázáni společně a nerozdílně.
- 10.2. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 10.3. Každá ze stran je povinna informovat druhou stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této smlouvy. Smluvní strana, která porušuje svou povinnost z této smlouvy nebo smluvní strana, která s přihlédnutím ke všem okolnostem má vědět, že poruší svou povinnost z této smlouvy, je povinna oznámit druhé smluvní straně povahu překážky, která jí brání nebo bude bránit v plnění povinnosti, a o jejích důsledcích. Zpráva musí být podána bez zbytečného odkladu poté, kdy se povinná strana o překážce dozvěděla nebo při náležitě péči mohla dozvědět.
- 10.4. **Přílohou č. 1** a nedílnou součástí této smlouvy je specifikace Předmětu podnájmu (včetně grafického vyznačení).
- 10.5. **Přílohou č. 2** a nedílnou součástí této smlouvy je Evidenční list.
- 10.6. **Přílohou č. 3** a nedílnou součástí této smlouvy je Domovní řád. Strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn Domovní řád v odůvodněných případech jednostranně měnit s tím, že nový Domovní řád nabude vůči Podnájemci účinnosti dnem, kdy bude vyvěšen na nástěnce na chodbě v 1. nadzemním podlaží Domu nebo dnem, kdy bude Podnájemci způsobem dle této smlouvy doručen. Podnájemce se zavazuje každý den kontrolovat, zdali nedošlo ke změně Domovního řádu.
- 10.7. Tato smlouva je sepsána ve 2 stejnopisech. Nájemce i Podnájemce obdrží 1 stejnopis.
- 10.8. Účastníci této smlouvy si její obsah přečetli, prohlásují, že jsou s ním srozuměni, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Podpisy:

V Praze dne 13. 12. 2022

V Pelhřimově dne 20. 12. 2022

  
\_\_\_\_\_  
**ABCD homes s.r.o. (Nájemce)**  
zastoupená Markétou Eichlerovou  
Domovní organizace  
U Elbáňské 35, 390 01 Pelhřimov  
IČO: 25449826  
\_\_\_\_\_  
**Domov Jerábina (Podnájemce)**  
zastoupen Mgr. Et. Bc. Petrem Krčálem

## PLNÁ MOC

obchodní společnost

**ABCD homes s.r.o.**

identifikační číslo 03998550

se sídlem Pod kaštany 1106/17, Bubeneč, 160 00 Praha 6

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 241168

zastoupená jednatelem panem Pavlem Prchalem

(dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuje

obchodní společnost

**Realit EM Servis, s.r.o.**

identifikační číslo 25618971

se sídlem Londýnská 218/31, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 55303

zastoupenou jednatelkou paní Markétou Eichlerovou

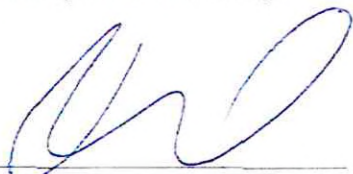
(dále jen „Zmocněnec“)

k zastupování Zmocnitele při sjednávání a uzavírání podnájemních smluv ohledně následujících nemovitých věcí (či jakýchkoli nemovitých věcí, které z nich případně budou v budoucnu odděleny či se stanou jejich součástí) a/nebo jakýchkoli jejich částí a/nebo jakýchkoli prostor v/na nich:

- pozemky parc. č. 3383/11 (jehož součástí je stavba č.p. 2445) a 3383/12 v obci a k.ú. Pelhřimov,
- pozemky parc. č. 577/21 a 577/147 (jehož součástí je stavba č.p. 242) a parc. č. 557/6 a 577/176 (jehož součástí je stavba č.p. 287), v obci a k.ú. Stehelčevy,
- pozemky parc. č. 570/47 a 570/255 (jehož součástí je stavba č.p. 312) v obci a k.ú. Stehelčevy,
- pozemky parc. č. 425/15 a parc. č. st. 181 (jehož součástí je stavba č.p. 90), parc. č. 425/16 a parc. č. st. 182 (jehož součástí je stavba č.p. 93), parc. č. 425/17 a parc. č. st. 183 (jehož součástí je stavba č.p. 96) a parc. č. 425/18 a parc. č. st. 184 (jehož součástí je stavba č.p. 97), v obci Říčany a k.ú. Voděrádky,
- pozemky parc. č. 415/35 a parc. č. st. 188 (jehož součástí je stavba č.p. 91), parc. č. 415/4 a parc. č. st. 187 (jehož součástí je stavba č.p. 92), parc. č. 415/36 a parc. č. st. 186 (jehož součástí je stavba č.p. 95) a parc. č. 415/37 a parc. č. st. 185 (jehož součástí je stavba č.p. 94), v obci Říčany a k.ú. Voděrádky.

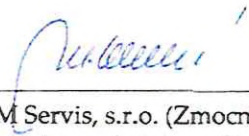
Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V Praze dne 2.9.2024

  
ABCD homes s.r.o. (Zmocnitel)  
Pavel Prchal, jednatel

Zmocnění přijímám.

V Praze dne 2.9.2024

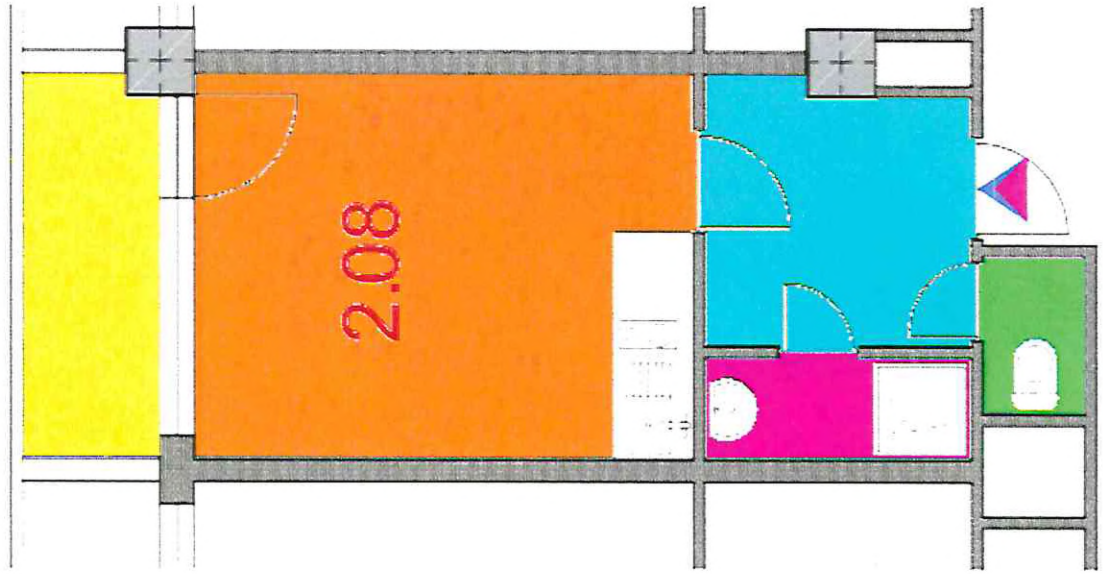
  
Realit EM Servis, s.r.o. (Zmocněnec)  
Markéta Eichlerová, jednatelka



PŮDLAŽŮ

2. NP

MĚŘÍTKO



<b>Pronajímatel:</b> ABCD homes s.r.o. Pod kaštany 1106/17 160 00 Pod kaštany 1106/17 IČ: 03998550 B. účet: 2100787559/2010	<b>Evidenční list</b>		Druh: Standardní byt
			Tisk dne: 13.12.2022
			Strana č.: 1
Příjmení a jméno nájemce: <b>B Domov Jeřabina Pelhřimov, příspěvková organizace</b>		Byt č.: 208	
Ulice čp. / č.or. Slovánského bratrství 2445		PSČ: 39301	Obec: Pelhřimov
Variabilní symbol: 244520803			Typ topení: Ústřední
Typ nájemného: Smluvní	Peněžní částky v CZK		<b>Stav ke dni: 01.01.2023</b>
Splatnost předpisu: 20. den v měsíci, 1 měsíc(e,ů) předem		E-mail: dohnalova.a@domovjerabina.cz Telefon:	
Korespondenční adresa: Domov Jeřabina Pelhřimov, příspěvková organizace, U Elektrárny 1965, Pelhřimov, 393 01			

### Seznam ploch

Název	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Koef.	Započítatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koef. otáp. místnosti	Koeficient neizol. potr.	Koeficient otáp. stěn	Vytápěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Plocha pro rozpočet TUV [m <sup>2</sup> ]
Balkón	4,00	0,50	2,00				0,00	0,00
Studio	24,40	1,00	24,40	1,00			24,40	24,40
<b>Celkem</b>	<b>28,40</b>		<b>26,40</b>				<b>24,40</b>	<b>24,40</b>

### Vybavení bytu

Název	Datum pořízení	Typ	Množství	Cena	Opatřebení [%]	Měsíční nájemné
Elektrický dvouvařič	01.01.2016		1 ks	0,00	0,0 %	0,00
Kuchyňská linka	01.01.2016		1 ks	0,00	0,0 %	0,00
Odsavač par	01.01.2016		1 ks	0,00	0,0 %	0,00
<b>Celkem</b>						<b>0,00</b>

### Seznam spolubydlících osob

Příjmení a jméno	Druh	Přihlášen	Odhlášen	Vztah	Rodné číslo / Dat. naroz.
Celkem počet osob: 1,00 Počet osob pro služby: 1,00					

### Rozpis ekonomicky oprávněných složek a záloh na služby

Název	Platí od	Platí do	Bonus %	Částka	Typ složky
Nájemné CCP	01.01.2023		0,00	6 600,00	Nájem
Elektrina v jednotce CCP	01.01.2023		0,00	800,00	Záloha
Ohřev TUV CCP	01.01.2023		0,00	460,00	Záloha
Srážková voda CCP	01.01.2023		0,00	40,00	Záloha
SV s měřidlem CCP	01.01.2023		0,00	180,00	Záloha
Teplo CCP	01.01.2023		0,00	1 100,00	Záloha
TUV s měřidlem CCP	01.01.2023		0,00	120,00	Záloha

**CELKOVÁ MĚSÍČNÍ PLATBA VČETNĚ ZÁLOH NA SLUŽBY: 9 300,00**

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom povinnosti neprodleně a písemně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících výše jmenovaný byt.

Účet pro platby předpisu plateb: 2100787559 / 2010, variabilní symbol: 244520803

MARKĚTA  
EICHLEROVÁ

Digitálně podepsal  
MARKĚTA EICHLEROVÁ  
Datum: 2022.12.13  
07:17:15 +01'00'

Podpis pronajímatele

Domov Jeřabina Pelhřimov,  
DORUCENO ELEKTRONICKOU  
POSTOU NAPEMATE  
Příspěvková organizace  
U Elektrárny 1965, Pelhřimov  
dohnalova.a@domovjerabina.cz  
IČO: 00511676 DIČ: CZ00511676  
Tel: 565 443 976 -ch-

Podpis nájemce bytu

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Pro objekt City Center Pelhřimov

### Čl. 1

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob používání domu, studií, nebytových prostor a společných částí domů v domě City Center Pelhřimov (dále jen CCP), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků domů, nájemců a podnájemců bytových a nebytových prostor je stanovena občanským zákoníkem, zákonem a č. 72/1994 Sb

### Čl. 2

#### Základní pojmy

1. Studiem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou předmětem podnájemní smlouvy.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytové prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory domu.
3. Příslušenství k studií jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s používány.
4. Společnými prostorami domu jsou části domu, určené pro společné užívání, zejména vchody, chodby, schodiště, výtahy, kočárkárny, sušárny, prádelny a sklepy.
5. Podnájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají podnajaté studio, nebytový prostor či společný prostor domu nebo jeho část.

### Čl. 3

#### Práva a povinnosti podnájemců

1. Základní práva a povinnosti vlastníka a nájemce jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb.
2. Podnájemník je povinen řádně užívat studio a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních podnájemníků, spojená s užíváním domu.
3. Podnájemník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, stanovenými správcem a odsouhlasenými vlastníkem a nájemcem (viz evidenční list)
4. Podnájemník je povinen v případě déletrvající nepřítomnosti oznámit písemně správci domu místo svého pobytu, případně adresu či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění studia.
5. Podnájemník studia je povinen do 14 dnů písemně oznámit správci domu počet a jména osob, které studio spoluužívají. V případě cizích státních příslušníků musí uvést státní příslušnost a předložit jejich platné povolení k pobytu v ČR.
5. Podnájemník je povinen umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně správce alespoň 3 dny předem. V případně havarijního stavu je správce oprávněn, pokud podnájemník není dosažitelný, otevřít studio náhradním klíčem. O tomto vstupu musí podnájemníka neprodleně písemně (e-mailem) informovat.

#### Čl. 4

##### Užívání společných částí domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních podnájemníků.
2. Ukládat a skladovat materiály a různé předměty ve společných prostorách je zakázáno.
4. Podnájemníci a s nimi společně bydlící jsou povinni používat společné prostory a vybavení takovým způsobem aby bylo chráněno životní prostředí a neplýtvalo se finančními prostředky vlastníků a nájemců. Zejména se jedná o úsporu elektrické energie při používání osvětlení společných prostor objektu.

#### Čl. 5

##### Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů.
3. Ve společných částech domů je zákaz kouření.
4. Podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni vždy nahlásit vznik jakékoliv škody způsobené na majetku vlastníka domu.

#### Čl. 6

##### Zavírání vstupů do objektu

1. Podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zavírat vstupy do objektu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku.

#### Čl. 7

##### Klid v domě

1. Podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni užívat studia a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nad míru přiměřenou poměrům.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod jsou podnájemníci a osoby s nimi bydlící povinni dodržovat noční klid.

#### Čl. 8

##### Dodržování Požárního řádu

1. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat Požární řád.

#### Čl. 9

##### Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z dalších právních předpisů.
2. Podnájemníci se zavazují tento domovní řád dodržovat, plnit povinnosti v něm stanovené, seznámit se s ním a zavázat k jeho dodržování osoby, které spolu s podnájemníky užívají byty, nebytové prostory a společné prostory. V případě porušení povinností v tomto domovním řádu stanovených berou podnájemníci na vědomí a souhlasí s tím, že na nich vlastník nebo nájemce může požadovat náhradu škody.

Tento domovní řád je nedílnou součástí podnájemní smlouvy

#### Příloha č. 4 smlouvy o podnájmu

Druh složky	typ	způsob rozúčtování	
Elektrina v jednotce	Záloha	dle poměrového měřidla	
SV s měřidlem	Záloha	dle poměrového měřidla	100 %
TUV s měřidlem	Záloha	dle poměrového měřidla	100 %
Ohřev TUV	Záloha	plocha pro ohřev TUV	30 % základní složka
		dle poměrového měřidla	70 % spotřební složka
Teplo	Záloha	podlahová plocha pro teplo	50 % základní složka
		dle poměrového měřidla	50 % spotřební složka
Srážková voda	Záloha	rovným dílem mezi jednotky	

Vyúčtování praní a sušení je prováděno vždy 1 x měsíčně a placeno v hotovosti na recepci domu.

Poplatek za jedno použití pračky nebo sušičky je ve výši 25,- Kč.