

# SMLOUVA O PODNÁJMU BYTU

uzavřená ve smyslu ust. § 719 občanského zákoníku  
zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění

1. **Obchodní jméno :** PP STEJK  
IČ : 621 56 730  
Se sídlem : Koželužská 34/9, 602 00 Brno  
Jednající : Mgr. Sabinou Burešovou, advokátem dle plné moci  
Zapsán : Krajský soud Brno, OR – oddíl A, vložka 6072
- E-mailová adresa : info@radlas.cz
- Bankovní spojení : 43–2795010227/0100

jako **pronajímatel** na straně jedné (*dále jen pronajímatel*)

a

2. **Jméno**  
Narozen :  
Trvale bytem :
- E-mailová adresa :

Telefonní spojení

VARIABILNÍ SYMBOL PRO PLATBY :

jako **podnájemce** na straně druhé (*dále jen podnájemce*)

---

Pronajímatel má na základě Smlouvy o nájmu nemovitosti uzavřené s vlastníky nemovitostí v nájmu dále uvedené nemovitosti - dům na **adrese Radlas 6, Brno** – budova č. pop. 84 postavená na pozemku parc. č. 863 v k.ú. Zábrdovice (dále jen *předmětný dům*). Na základě této smlouvy je pronajímatel oprávněn přenechat bytové i nebytové prostory v předmětném domě do podnájmu dalším osobám.

## Čl. I.

### Předmět a rozsah podnájmu

#### BYT :

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává podnájemci za níže uvedené nájemné a za níže uvedených podmínek ve shora specifikovaném domě tento byt do podnájmu (dále jen *předmětný byt*) :

**byt č.** \_\_\_\_\_. umístěný v \_\_\_\_ nadzemním podlaží o podlahové ploše \_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
při vstupu na společnou chodbu hlavními dveřmi – \_\_\_\_\_ byt v chodbě \_\_\_\_\_

byt je s kompletním vybavením – přesný soupis movitých věcí, které jsou umístěny v bytě a jsou ve vlastnictví pronajímatele, které jsou součástí bytu - jsou uvedeny v Příloze č. 1 k této smlouvě a tato bude sepsána ke dni předání předmětného bytu podnájemníkovi

počet klíčů k bytu č. \_\_\_\_ :  
\_\_\_\_\_ klíče od bytu

\_\_\_\_\_ magnetických karet k otevření vstupních dveří do domu

2. Pronajímatel přenechává podnájemci do podnájmu výše uvedené byty bez vad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, plně vybavené nábytkem a dalšími movitými věcmi (viz Příloha č. 1) a nájemce toto potvrzuje.
3. K faktickému předání předmětného bytu dojde dne \_\_\_\_\_, kdy o předání a převzetí předmětného bytu a movitých věcí bude sepsán Předávací protokol.
4. Podnájemce je dále oprávněn užívat společného prostoru a zařízení domu – tj. chodbu u vstupních dveří domu, schodiště, apod.
5. Podnájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se řádně seznámil s Domovním řádem domu, že jsou mu známy jeho práva a povinnosti a je mu známo, co vše je v předmětném domě zakázáno.
6. Podnájemce bere na vědomí a podpisem této smlouvy výslovně prohlašuje, že je mu známo, že movité věci, které jsou umístěny v předmětném bytě, zůstávají ve vlastnictví pronajímatele, že podnájemníkovi byly svěřeny k dočasnému užívání a to pouze k účelu, ke kterému jsou určeny a ke kterému slouží. Podnájemníkovi je zcela jednoznačně známo a je si vědom, že není oprávněn tyto movité věci jakýmkoli způsobem zcizit, z předmětného bytu je odnášet a je povinen je ke skončení této smlouvy pronajímateli předat zpět. Podnájemník bere na vědomí, že pokud dojde k porušení této jeho povinnosti, může toto jeho jednání zakládat trestně-právní následky.
7. Podnájemník bere na vědomí, že na základě této smlouvy není oprávněn si do předmětného domu nahlásit své trvalé bydliště.

## **Čl. II.** **Nájemné za byt**

1. Smluvní strany dohodly, že s měsíční nájemné činí :

**byt č. \_\_\_\_\_ včetně připojení k síti Internet přes zásuvku v bytě 8.000,- Kč**  
(slovy : osmtisíc korun českých)

k nájemnému za byt je účtována DPH ve výši 9 %

**celkem nájemné měsíčně vč. DPH 8.720,- Kč**

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné tak, jak je uvedeno v čl. II odst. 1 je konečné, tedy součástí shora uvedeného nájemného jsou také náklady na spotřebovanou vodu, vodné, stočné, spotřebovanou elektrickou energii, vytápění, atd.
3. Smluvní strany dohodly, že s měsíční nájemné v celkové výši 8.720,- Kč bude podnájemcem hrazeno následovně :
  - první nájemné za první měsíc podnájmu dle této smlouvy - tedy od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ - v částce \_\_\_\_\_, Kč + \_\_\_\_\_,- Kč jako 9 % DPH – celkem tedy \_\_\_\_\_,- Kč, bude uhrazeno ke dni předání předmětného bytu
  - každé další měsíční nájemné bude vždy uhrazeno do každého **20. dne předchozího měsíce** (například tedy do 20.4. bude uhrazeno nájemné za měsíc květen)
  - dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den zaplacení nájmu
  - za den uhrazení se bere den, kdy byly finanční prostředky přisány na účet pronajímatele
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude podnájemce hradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy – tedy na účet vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu : **43-2795010227/0100**, **pod variabilním symbolem \_\_\_\_\_**.
5. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného tak jak je uvedena v čl. II odst. 1 této smlouvy je platná do 31.12.2009. Od 1.1.2010 může být výše nájemného jednostranně pronajímatelem zvýšena, a to s ohledem na stanovenou míru inflace a zvýšení cen služeb (tedy cen vody, elektřiny, plynu, atd.), následně pak každoročně ke každému 1.8. příslušného kalendářního roku může být výše nájemného jednostranně pronajímatelem zvýšena, a s ohledem na stanovenou míru inflace a zvýšení cen služeb (tedy cen vody, elektřiny, plynu, atd.). Toto zvýšení nájemného může být pronajímatelem provedeno maximálně o částku

1.000,- Kč měsíčně, kdy toto zvýšení bude podnájemce sděleno do 31.10.2009 a pak následně vždy nejpozději do každého 31.6. příslušného kalendářního roku. Pokud podnájemce nebude s novou výší nájemného souhlasit, může postupovat dle ust. čl. IV. odst. 5 této smlouvy.

6. Nezaplatí-li podnájemce nájemné včas, je povinen platit pronajímateli poplatek z prodlení (dle ust. § 698 občanského zákoníku), který je upraven nařízením vlády. Ke dni podpisu této smlouvy činí poplatek z prodlení za každý den prodlení 2,5‰ (promile) dlužné částky, a to za každý i započatý měsíc.
7. Smluvní strany se dohodly a podnájemce bere na vědomí, že nezaplacení nájemného, případně nedodržování ustanovení této smlouvy či domovního řádu, je důvodem pro možnost dání výpovědi z podnájmu tohoto bytu či možnosti odstoupení od této smlouvy.

### **Čl. III.**

#### **Kauce**

1. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce ke dni předání předmětného bytu složí v hotovosti k rukám pronajímatele kauci ve výši 1 měsíčního nájmu bytu bez DPH – tedy částku celkem ve výši 8.000,- Kč.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato kauce slouží k zajištění nájemného a k úhradě jiných závazků podnájemníka v souvislosti s tímto podnájmem, zejména k úhradě poškozeného vybavení či zařízení předmětného bytu, které bylo podnájemníkovi předáno.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato kauce je vratná ve složené výši po skončení trvání této smlouvy, pokud z této kauce nebude čerpáno dlužné nájemné či jiné závazky podnájemníka vůči pronajímateli.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud by mělo dojít k čerpání finančních prostředků ze složené kauce ve prospěch pronajímatele, bude pronajímatel podnájemníka o tomto informovat. Tato skutečnost bude podnájemníkovi sdělena při ukončení této smlouvy, při předání předmětného bytu zpět pronajímateli v Předávacím protokolu, při zjištění případného poškození vybavení předmětného bytu. Přesná specifikace a výše částky, která bude z předmětné kauce čerpána, pokud nebude sdělena při předání předmětného bytu zpět pronajímateli, bude podnájemníkovi sdělena písemně, a to nejpozději do 5-ti pracovních dnů po skončení této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že toto písemné sdělení bude podnájemníkovi či jednomu podnájemníkům zasláno na shora uvedený e-mail a pro doručení je rozhodující ta skutečnost, že pronajímatel bude mít ze své e-mailové korespondence zřejmé, že zpráva pro kteréhokoli podnájemníka byla z e-mailové adresy pronajímatele odeslána. Tento den odeslání této zprávy se považuje za den doručení.
5. Smluvní strany se dohodly, že kauce, případně její část, bude podnájemníkovi vrácena v hotovosti při předání bytu zpět pronajímateli, a to pouze v tom případě, že podnájemník nedluží nájemné a v případě, že v předmětném bytě nebudou zjištěny žádné závady či poškození. Pokud při předání předmětného bytu bude podnájemník dlužen nájemné či dojde ke zjištění závad a poškození, pak z předmětné kauce budou čerpány pronajímatelem příslušné finanční prostředky (viz čl. VI této smlouvy) a zbytek kauce je pronajímatel povinen vyplatit podnájemníkovi v hotovosti, a to v termínu nejpozději do 10-ti dnů po skončení této smlouvy a to v sídle pronajímatele nebo v jiném předem dohodnutém místě.

### **Čl. IV.**

#### **Doba podnájmu, ukončení smlouvy**

1. Podnájem se uzavírá na **dobu určitou** a to na od \_\_\_\_\_ 2009 do \_\_\_\_\_, s možností dalšího prodloužení na základě dodatku k této smlouvě.
2. Podnájem bytu zanikne buď uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a podnájemcem, odstoupením od smlouvy pronajímatelem, písemnou výpovědí pronajímatele přede dnem skončení doby nájmu, nebo písemnou výpovědí smlouvy podnájemcem.

#### **Odstoupení od smlouvy :**

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to pouze v případě, že podnájemník je v prodlení delší než 3 dny s úhradou nájemného. Smluvní strany se dohodly a podnájemce výslovně s dále uvedeným postupem souhlasí, s tím, že odstoupení od smlouvy musí být podnájemníkovi či jednomu z podnájemníků odesláno e-mailem na jeho shora uvedenou e-mailovou adresu. Odstoupení je účinné ke dni odeslání e-mailové zprávy z e-mailové adresy pronajímatele a podnájemník bere na vědomí, že k tomuto dni dochází k ukončení platnosti této smlouvy a podnájemník je povinen se nejpozději do konce kalendářního měsíce, ve kterém k odstoupení došlo, vystěhovat

z předmětného bytu, tento vyklidit a předat pronajímateli. Pro doručení je rozhodující ta skutečnost, že pronajímatel bude mít ze své e-mailové korespondence zřejmé, že odstoupení od smlouvy bylo z e-mailové adresy pronajímatele odesláno. Tento den odeslání tohoto odstoupení od smlouvy se považuje za den doručení.

#### Výpověď smlouvy pronajímatelem :

4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvy vypovědět z následujících důvodů :
- a) pokud podnájemník závažným způsobem porušuje povinnosti plynoucí z této smlouvy či z domovního řádu
  - b) pokud podnájemník méně závažným způsobem opětovně porušuje povinnosti plynoucí z této smlouvy či z domovního řádu, a to i přes předchozí písemné upozornění

Výpovědní doba je v tomto případě dohodou stran stanovena na 5 dnů. Výpovědní doba začne plynout prvním dnem následujícím po dni, ve kterém došlo k doručení výpovědi podnájemníkovi či jednomu z podnájemníků. Smluvní strany se dohodly a podnájemce výslovně s dále uvedeným postupem souhlasí, že výpověď smlouvy bude podnájemníkovi odeslána e-mailem na jeho shora uvedenou e-mailovou adresu. Pro doručení je rozhodující ta skutečnost, že pronajímatel bude mít ze své e-mailové korespondence zřejmé, že výpověď smlouvy podnájemníka byla z e-mailové adresy pronajímatele odeslána. Tento den odeslání této výpovědi považuje za den doručení.

#### Výpověď smlouvy podnájemcem :

5. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce je oprávněn tuto smlouvy vypovědět, a to v případě, že nebude souhlasit s novou výší nájemného, stanoveného dle čl. II odst. 4. této smlouvy. Výpovědní doba je v tomto případě dohodou stran stanovena na 45 dnů. Výpovědní doba začne plynout prvním dnem následujícím po dni, ve kterém došlo k doručení výpovědi pronajímateli. Smluvní strany se dohodly a pronajímatel výslovně s dále uvedeným postupem souhlasí, že výpověď smlouvy bude pronajímateli odeslána e-mailem na jeho shora uvedenou e-mailovou adresu. Pro doručení je rozhodující ta skutečnost, že podnájemce bude mít ze své e-mailové korespondence zřejmé, že výpověď smlouvy byla z e-mailové adresy podnájemníka odeslána. Tento den odeslání této výpovědi považuje za den doručení.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že podnájemce je oprávněn tuto smlouvy vypovědět bez udání důvodů a v tomto případě je výpovědní doba dohodou stran stanovena na 2 (dva) měsíce. Výpovědní doba v tomto případě začne plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi pronajímateli. Smluvní strany se dohodly a pronajímatel výslovně s dále uvedeným postupem souhlasí, že výpověď smlouvy bude pronajímateli odeslána e-mailem na jeho shora uvedenou e-mailovou adresu. Pro doručení je rozhodující ta skutečnost, že podnájemce bude mít ze své e-mailové korespondence zřejmé, že výpověď smlouvy byla z e-mailové adresy podnájemníka odeslána. Smluvní strany se dohodly, že pokud podnájemce dá výpověď z této smlouvy dle ust. čl. IV odst. 6 této smlouvy a bude požadovat po pronajímateli, aby výše uvedená výpovědní doba byla zkrácena, pak se smluvní strany dohodly, že tato výpovědní doba může být zkrácena dle požadavku podnájemníka, tento je ovšem povinen uhradit smluvní pokutu odpovídající nájemnému, které přísluší pronajímateli za celou dobu běhu výpovědní doby.

### **Čl. V.**

#### **Práva a povinnosti vyplývající z podnájmu, vybavení bytu**

1. Podnájemce má povinnost užívat řádně výše uvedený byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Podnájemce musí při výkonu svých práv dbát, aby bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.
2. Nájemce bere na vědomí, že v předmětném bytě **mohou bydlet pouze 2 osoby**.
3. Nájemce bere na vědomí, že v předmětném bytě není možno chovat žádná domácí zvířata, k chovu jakéhokoli domácího zvířete musí mít předběžný souhlas od pronajímatele.
4. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náhrady spojené s běžnou údržbou případně zaviněné škody hradí nájemce – nájemce je oprávněn pouze vyměňovat žárovky.
5. Podnájemník **není oprávněn** ani v předmětném bytě vrtat jakékoli díry do zdí pro zavěšení čehokoli či zatloukat hřebíky do zdí, a to s ohledem na neznalost vedení sítí ve zdech v předmětném bytě. Pokud bude mít podnájemník zájem toto provést či provádět jakékoli jiné úpravy v předmětném bytě, pak je povinen si k této úpravě dohodnout souhlas pronajímatele, případně bude dohodnuto, že toto provede pronajímatel.

6. **Podnájemník je povinen hlásit jakékoli a veškeré závady či poškození či nutné opravy ihned sdělit pronajímateli**, a to jak v předmětném bytě ve společných prostorách, a to e-mailem, osobně na vrátnici předmětného domu či telefonicky – viz Domovní řád.
7. Podnájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu nebo instalaci v bytě a domě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady.

Předání bytu zpět pronajímateli a zjištění závad :

8. Po skončení podnájem je podnájemce povinen **vyklidit** (pouze své věci) a **odevzdat** předmětný byt pronajímateli ve stavu v jakém je převzal.
9. Při předání bytu zpět pronajímateli po skončení podnájem bude sepsán předávací protokol
10. Smluvní strany se dohodly, že pokud ke dni skončení podnájem dle této smlouvy podnájemník nesplní svou povinnost předmětný byt vyklidit, pak pronajímatel je oprávněn ke dni skončení této smlouvy předmětný byt otevřít, věci podnájemníka z předmětného bytu na jeho náklady vystěhovat, tyto věci po dobu 60-ti dnů uložit, a to na náklady podnájemníka a po této době je pronajímatel oprávněn tyto věci jím zvoleným způsobem zničit. Podnájemník podpisem této smlouvy se shora uvedeným postupem plně souhlasí a je si vědom oprávnění pronajímatele shora popsáním způsobem s věcmi podnájemníka disponovat.
11. Smluvní strany se dohodly, že pokud podnájemník nesplní svou povinnost ke dni skončení podnájem dle této smlouvy předmětný byt vyklidit, pak pronajímatel je oprávněn po něm požadovat smluvní pokutu ve výši 3 měsíčních nájemných – tedy trojnásobek částky uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy – tedy trojnásobek částky uvedené jako „celkem nájemné měsíčně vč. DPH“.
12. Smluvní strany se dohodly, že pokud ke dni skončení podnájem pronajímatel zjistí poškození či zničení movitých věcí – viz Příloha č. 1 - je podnájemník takto poškozenou či zničenou věc uhradit v plné výši.
13. Smluvní strany se dohodly, že pokud ke dni skončení nájmu pronajímatel zjistí poškození či zničení součástí bytu – jako jsou podlahy, okna, parapety, zábradlí, stěny, vypínače, světla, dlaždice, kachličky atd. – pak podnájemník je povinen toto poškození či zničení, resp. jejich opravu či výměnu, uhradit v plné výši.
14. Smluvní strany se dohodly, že pokud poškození či zničení dle čl. V odst. 12 a odst. 13 této smlouvy bude pronajímatel schopen ocenit ke dni předání předmětného bytu zpět pronajímateli, pak výše škody bude uvedena v předávajícím protokolu a podnájemník se zavazuje tuto škodu uhradit v termínu do 5-ti dnů ode dne sepsání předávacího protokolu, pokud výše škody nebude kryta složenou kaucí.
15. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud poškození či zničení dle čl. V odst. 12 a odst. 13 této smlouvy nebude pronajímatel schopen ocenit ke dni předání předmětného bytu zpět pronajímateli, pak výše škody bude podnájemníkovi sdělena písemně, a to v termínu do 5-ti dnů ode dne skončení této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že toto písemné sdělení ohledně výše škody bude podnájemníkovi zasláno na shora uvedený e-mail a pro doručení je rozhodující ta skutečnost, že pronajímatel bude mít ze své e-mailové korespondence zřejmé, že zpráva pro podnájemníka byla z e-mailové adresy pronajímatele odeslána. Tento den odeslání této zprávy se považuje za den doručení. Podnájemník se pak zavazuje tuto škodu uhradit v termínu do 5-ti dnů ode dne doručení shora uvedené zprávy.

## **Čl. VI.**

### **Rozhodčí doložka**

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vzniklé z této smlouvy a z právních vztahů touto smlouvou založených budou dle dohody smluvních stran rozhodovány v rozhodčím řízení podle českého práva či obecnými soudy, kdy možnost volby je dána té smluvní straně, která bude žalobcem v předmětném sporu.
2. Pokud smluvní strana zvolí rozhodčí řízení, pak pro rozhodnutí podle zákona o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů č. 216/1994 Sb. v platném znění je příslušná Unie pro rozhodčí a mediační řízení ČR, a.s., IČ: 27166147 (dále jen Unie) a rozhodčí řízení se bude konat podle Jednacího řádu rozhodčího řízení Unie, a to před jedním rozhodcem, přičemž rozhodce bude ke dni doručení žaloby zapsán v Seznamu rozhodců vedeném Unií a smluvní strany tímto výslovně pověřují Unii, aby určila podle Jednacího řádu rozhodčího řízení rozhodce pro rozhodčí řízení, založené touto rozhodčí doložkou. Dle dohody stran bude rozhodováno bez ústního řízení s výjimkou, bude-li to rozhodce považovat za nezbytné, nebo navrhne-li to písemně žalobce.

## **Čl. VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy mezi smluvními stranami, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí občanským zákoníkem a příslušnými prováděcími předpisy.
2. Přílohou této smlouvy, kromě shora uvedených příloh, je plná moc pro zastupování pronajímatele.
3. Obě smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, že tato smlouva byla sepsána a uzavřena na základě pravdivých údajů, na základě jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, a že ji podepsali bez nátlaku. Na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží podnájemce a jedno pronajímatel.

V Brně dne \_\_\_\_\_

Pronajímatel :

Podnájemník :

---

PP STEJK  
zastoupen advokátkou  
Mgr. Sabinou Burešovou