

Podnájemní smlouva

Vzor podnájemní smlouvy k bytu
Rentodo — pojištění nájmu a správa plateb

DOKUMENT

Podnájemní smlouva

SMLUVNÍ STRANY

Nájemce a Podnájemce

PŘÍLOHA

Rozpis Úhrad za služby

Tento dokument je vzorem. Před podpisem doplňte vyznačené údaje a nechte si smlouvu zkontrolovat.

SMLUVNÍ STRANY

Podnájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními stranami:

Nájemce

JMÉNO A PŘÍJMENÍ / NÁZEV

RODNÉ ČÍSLO / IČO

BYDLIŠTĚ / SÍDLO

ZASTOUPEN(A) – U PRÁVNICKÉ OSOBY

Podnájemce

JMÉNO A PŘÍJMENÍ / NÁZEV

RODNÉ ČÍSLO / DATUM NAROZENÍ / IČO

BYDLIŠTĚ / SÍDLO

Č. OP / PASU

STÁTNÍ PŘÍSLUŠNOST (U CIZINCE)

ZASTOUPEN(A) – U PRÁVNICKÉ OSOBY

(dále jen „Nájemce“) · (dále jen „Podnájemce“)

Smluvní strany uzavírají tuto Podnájemní smlouvu t a k t o:

ČLÁNEK I.

Předmět podnájmu

1. Nájemce prohlašuje, že vlastník / pronajímatel nemovité věci zapsané na LV č. _____ vedeném Katastrálním úřadem pro _____ kraj, Katastrální pracoviště _____, pro katastrální území _____, obec _____, a to:
 - jednotka č. _____/_____ byt (dále i jen „Byt“ nebo „Předmět podnájmu“) v _____ NP budovy, _____, č. p. _____, _____, jenž je součástí pozemku p. č. _____ (dále i jen „Dům“). Jedná se o Dům na adrese _____, celková výměra Bytu činí _____ m²,
udělil Nájemci souhlas s podnájmem Nemovitosti, a to na základě Nájemní smlouvy ze dne _____. _____.

Kompletní specifikace vybavení prostor (včetně nábytku a spotřebičů) bude uvedena v předávacím protokolu, případně ve fotodokumentaci na předávací protokol navazující.
2. Nájemce za podmínek sjednaných touto Smlouvou přenechává Podnájemci výše specifikovaný Předmět podnájmu. Podnájemce Předmět podnájmu za podmínek dle této Smlouvy do podnájmu přijímá a zavazuje se Nájemci hradit sjednané Podnájemné.
3. Podnájemce byl zároveň před podpisem této Smlouvy seznámen s Průkazem energetické náročnosti budovy a tento také od Nájemce převzal.

ČLÁNEK II.

Podnájemné a úhrady za energie

1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním Podnájemném ve výši _____, - Kč (slovy: _____ korun českých) (dále i jen „Podnájemné“).
2. Podnájemce je dále povinen hradit platby za spotřebované energie a další platby spojené s nájmem (dále i jen „Úhrady za služby“) ve výši _____, - Kč (slovy: _____ korun českých) měsíčně. Rozpis Úhrad za služby tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Podnájemné a Úhrady za služby budou hrazeny Podnájemcem vždy měsíčně nejpozději 5. den kalendářního měsíce, na který jsou platby hrazeny, dle pověření Nájemce k rukám poskytovatele služeb pro Nájemce – společnost rentodo s.r.o., IČ: 289 30 819, se sídlem Dolnomlýnská 1540/19, Kunratice, 148 00 Praha 4, zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 153862 (dále i jen „společnost rentodo“), na bankovní účet č. _____ vedený u _____.

Odchylně od výše uvedeného se sjednává, že Podnájemce do 5 dnů od uzavření této smlouvy uhradí Nájemci Podnájemné a Úhrady za služby za poměrnou část měsíce, v kterém byl nájem zahájen, společně s Nájemným a Úhradami za služby na další kalendářní měsíc.

Vzniknou-li Podnájemci nároky na vrácení Podnájemného nebo Úhrady za služby či jiné pohledávky vůči Nájemci, uplatňuje Podnájemce tyto nároky přímo vůči Nájemci (společnost rentodo je pouze prostředníkem platby Podnájemného a Úhrady za služby, které po vypořádání vzájemných závazků zašle Nájemci).

4. Nájemce je povinen každoročně v zákonné lhůtě vyúčtovat Podnájemci uhrazené Úhrady za služby dle reálné spotřeby Podnájemce. Vzniklý přeplatek nebo nedoplatek bude vypořádán do 30 dnů od jeho oznámení Podnájemci ze strany Nájemce.
5. V případě prodlení Podnájemce s jakoukoli platbou je Nájemce oprávněn požadovat úhradu úroku z prodlení v zákonné výši dle ust. § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Úrok z prodlení je Podnájemce povinen uhradit nejpozději do 10 dnů od obdržení výzvy k úhradě ze strany Nájemce.
6. Úhrady za služby je Nájemce oprávněn jednostranně zvýšit, a to v případech, kdy dojde ze strany poskytovatelů služeb k navýšení ceny poskytovaných služeb.
7. Nájemce tímto zmocňuje společnost rentodo, aby jej zastupovala ve věcech plateb Podnájemného a Úhrad za služby, kdy společnost rentodo je oprávněna upozornit Podnájemce na případné prodlení s platbami a upomínat jej jménem Nájemce. Dále Nájemce zmocňuje společnost rentodo, aby za Nájemce vyjednávala či stanovovala zvýšení Podnájemného.

ČLÁNEK III.

Smluvní pokuta a jistota

1. Smluvní strany si sjednávají, že v případech podstatného porušení této Smlouvy na straně Podnájemce je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši rozdílu částky odpovídající třem Podnájemným a částky jistoty dle odst. 3 níže.
2. Podnájemce prohlašuje, že smluvní pokutu považuje za přiměřenou. Splatnost smluvní pokuty se sjednává na 5 dnů od doručení výzvy Nájemce k její úhradě. Za podstatné porušení smlouvy se považuje zejména neuhrazení Podnájemného v datu splatnosti.
3. Smluvní strany si sjednávají, že Podnájemce poskytne Nájemci jistotu ve výši **xxxxx,- Kč** (dále i jen „jistota“), a to do úschovy společnosti rentodo, na bankovní účet č. **xxxxxxxxxx**, vedený u **xxxxxxxxxxxxx**, pod variabilním symbolem **xxxxxxxxxx [r. č. Podnájemce]**. Dle dohody smluvních stran Podnájemci nenáleží úroky z jistoty.
4. Smluvní strany si sjednávají, že ujednáním smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody, kterou je Nájemce oprávněn požadovat v plné výši vedle smluvní pokuty.

ČLÁNEK IV.

Doba podnájmu a ukončení

1. Smluvní strany uzavírají tuto podnájemní Smlouvu **na dobu určitou, a to na 1 rok** (dále i jen „Doba podnájmu“), počínaje dnem **-----** (dále i jen „Počátek podnájmu“).
2. Doba podnájmu se prodlouží o další rok, pokud budou splněny následující podmínky:
 - a) Podnájemce nebude mít žádné nedoplatky na Podnájemném nebo Úhradách za služby,
 - b) některá ze smluvních stran nejpozději 3 měsíce před ukončením Doby podnájmu písemně druhé smluvní straně nesdělí, že na pokračování podnájmu nemá zájem.
3. Před uplynutím Doby podnájmu je možné ukončit smlouvu výpovědí, i bez udání důvodů, s 1měsíční výpovědní dobou (ta počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně).
4. Podnájem skončí nejpozději s nájmem.

ČLÁNEK V.

Předání Předmětu podnájmu

1. Předání Předmětu podnájmu Podnájemci se uskuteční nejpozději v den Počátku podnájmu.
2. Předmět podnájmu se Nájemce zavazuje Podnájemci předat ve stavu způsobilém k řádnému užívání. O předání a převzetí Předmětu podnájmu bude Smluvními stranami sepsán písemný Předávací protokol.
3. Pokud není v Předávacím protokolu uvedeno jinak, platí, že Podnájemce převzal Předmět podnájmu ve stavu odpovídajícím této Smlouvě a způsobilý k užívání v souladu s touto Smlouvou.
4. Po skončení nájmu bude Předmět podnájmu protokolárně vrácen Podnájemcem Nájemci.

ČLÁNEK VI.

Účel podnájmu, opravy a údržba

1. Předmět podnájmu se Podnájemce zavazuje užívat za účelem bydlení. Podnájemce má společně s členy domácnosti nárok užívat a požívat společné prostory, tak zařízení nemovitosti, ve které se nachází Předmět podnájmu.
2. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu výhradně k účelu, pro který byl pronajat, a tento udržovat ve stavu způsobilém pro užívání. Podnájemce hradí drobné opravy v Předmětu podnájmu a náklady spojené s běžnou údržbou, dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu těch oprav, které má nést Nájemce, a umožnit provedení oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Podnájemce není oprávněn bez souhlasu Nájemce (nebo vlastníka Bytu) provádět jakékoli stavební úpravy Předmětu podnájmu. Veškeré případné od Nájemce předem schválené stavební úpravy bude Podnájemce provádět vlastním nákladem a na vlastní riziko s tím, že po skončení podnájemního vztahu mu nepřísluší ze strany Nájemce (ani vlastníka Bytu) žádná úhrada, a to ani poměrné části vynaložených nákladů. Podnájemce je povinen při skončení nájmu uvést Předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím na běžné opotřebení, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Podnájemce je povinen po předchozí dohodě umožnit vstup do Předmětu podnájmu osobám pověřeným Nájemcem (nebo vlastníkem Bytu) v souvislosti s prováděním údržby, oprav, revizí či rekonstrukce.
6. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy nebo z důvodu nutnosti provedení jiného nezbytného opatření, a to vždy nejpozději do 3 dnů od výzvy Nájemce.
7. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce eventuálně sjedná ve vztahu k Bytu a podnájmu pojištění:
 - a) Pojištění (přípojištění) finanční ztráty z důvodu dočasné pracovní neschopnosti Podnájemce anebo z důvodu nedobrovolné ztráty příjmu Podnájemce
 - b) Pojištění odpovědnosti za skutečné škody způsobené Podnájemcem na zařízení domácnosti obytného prostoru vč. stavebních součástí
 - c) Pojištění asistenčních služeb
 - d) Pojištění právní ochrany

(pojištění a) – d) společně i „Pojištění AXA“)

u společnosti INTER PARTNER ASSISTANCE, S. A., ze skupiny AXA, se sídlem Boulevard du Régent 7, 1000 Brusel, Belgie, zapsaná v obchodním registru vedeném Greffe de Tribunal de commerce de Bruxelles pod registračním číslem 0415591055, jednajícím prostřednictvím INTER PARTNER ASSISTANCE, organizační složky, IČO: 28225619, se sídlem Hvězdova 1689/2a, 140 62 Praha 4, zapsané v obchodním

rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou A 59647 (dále i jen „Pojišťovna AXA“), nebo

e) Pojištění domácnosti

u společnosti UNIQA pojišťovna, a.s., IČ: 49240480, sídlem Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2012 (dále i jen „Pojišťovna UNIQA“) (dále jednotlivá pojišťovna jednotlivě i jen „Pojišťovna“ a jednotlivé pojištění i jen „Pojištění“).

Konkrétní Pojištění sjedná Nájemce prostřednictvím společnosti rentodo. Pojistné na Pojištění AXA hradí Nájemce prostřednictvím společnosti rentodo, Pojištění domácnosti hradí Nájemce přímo Pojišťovně UNIQA.

Pojistné podmínky a postup při hlášení pojistných událostí předá Nájemce Podnájemci po uzavření této smlouvy, nejpozději bez zbytečného odkladu po uzavření Pojištění.

Podnájemce souhlasí s Pojištěním a souhlasí, aby Nájemce poskytl osobní údaje Podnájemce společnosti rentodo a Pojišťovnám za účelem sjednání Pojištění.

8. Podnájemce dále souhlasí, aby Nájemce poskytl osobní údaje Podnájemce společnosti rentodo, aby tato získávala a zpracovávala osobní údaje Podnájemce a za účelem vyhodnocení bonity Podnájemce prověřovala z veřejných zdrojů skutečnosti týkající se bezdlužnosti a platební morálky Podnájemce, ohledně exekučních řízení, z insolvenčního rejstříku, z registru SOLUS a jiných veřejně přístupných evidencí, včetně informací o bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti z Pozitivního registru SOLUS (dále jen „Scoring“), a Rescoringu (pravidelně opakovanému scoringu), a také k tomu, aby společnost rentodo registru SOLUS poskytovala identifikační údaje a údaje o záležitostech, které vypovídají o bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti Podnájemce.

Podnájemce dále bere na vědomí, že jeho údaje budou nebo mohou být vedeny v registru SOLUS a v případě, že je v postavení spotřebitele a údaje obsahují informace o jeho dluhu po splatnosti, je společnost rentodo dále povinna informovat Podnájemce o existenci dluhu a vyzvat Podnájemce k úhradě takového dluhu.

Společnost rentodo je na základě tohoto souhlasu oprávněna uchovávat osobní údaje, vč. výsledku Scoringu, po dobu trvání této podnájemní smlouvy.

Po skončení podnájmu je společnost rentodo oprávněna uchovávat osobní údaje po dobu nezbytně nutnou k uplatnění práv z nájemní smlouvy.

Tento souhlas se vztahuje také na získávání a zpracování osobních údajů Nájemce i z jiných rejstříků veřejných či soukromých, bankovních či nebankovních, pokud společnost rentodo bude jejich členem či uživatelem.

Tento souhlas lze odvolat. Odvolání je účinné dnem doručení společnosti rentodo na adresu jejího sídla.

9. Podnájemce tedy souhlasí, aby společnost rentodo a Pojišťovny zpracovávaly jeho osobní údaje. Podnájemce souhlasí se zpracováním osobních údajů a se Scoringem / Rescoringem, a odsouhlasí toto i v klientské zóně webového portálu www.rentodo.cz.
10. Podnájemce bere na vědomí, že v případě Pojištění finanční ztráty je spolupojištěným a souhlasí s tím, kdy si je Podnájemce vědom i toho, že v případě vzniku pojistné události pojistné plnění nenabude, a souhlasí, aby pojistné plnění přijal Nájemce.
11. Podnájemce se dále zavazuje, že:
- a) při užívání Bytu nebo zařízení domácnosti Bytu si bude počínat tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na majetku Nájemce (nebo vlastníka Bytu),
 - b) bude spolupracovat se společností rentodo nebo s Pojišťovnou při prokazování vzniku škodní události a jejího rozsahu, tj. zejména doloží veškeré dokumenty, které prokazují vznik škodní události a její rozsah nebo jiné dokumenty, které budou vyžádány, a bude se společností rentodo nebo s Pojišťovnou komunikovat, doručovat dokumenty a jinak právně jednat prostřednictvím elektronické komunikace e-mailem a také telefonicky,
 - c) bude informovat společnost rentodo nebo Pojišťovnu o skutečnostech, které mají vliv na výplatu pojistného plnění nebo o skutečnostech, které mají vliv na průběh trvání pojistné události, nebo její ukončení.

ČLÁNEK VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou Smluvních stran.
2. Tato Smlouva se bude řídit a je sepsána v souladu se zákony České republiky.
3. Podpisem této Smlouvy Nájemce i Podnájemce berou na vědomí, že každá ze Smluvních stran, společnost rentodo a Pojišťovna jsou oprávněny podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje druhé Smluvní strany uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Smluvní stranou v souvislosti se Smluvním vztahem založeným touto Smlouvou (dále i jen „osobní údaje“), a to za účelem plnění předmětu této Smlouvy.

Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění této Smlouvy a Pojištění, pro které je jejich zpracování nezbytné.

Smluvní strany, společnost rentodo a Pojišťovna budou osobní údaje Smluvních stran zpracovávat po dobu trvání účinnosti této Smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností Smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů.

4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této 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. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
5. Tuto Smlouvu je možné měnit a doplňovat jen vzestupně číslovanými, písemnými dodatky.
6. Smluvní strany shodně, výslovně a bez jakýchkoli výhrad prohlašují, že si tuto Smlouvu, která plně vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli, přečetly, jsou k tomuto právnímu úkonu způsobilé, tento nečiní v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem níže připojují své vlastnoruční podpisy.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech v českém jazyce.

PŘÍLOHA

Rozpis Úhrad za služby

V _____ dne _____

Nájemce

podpis

Podnájemce

podpis