

# Smlouva o podnájmu

## Smluvní strany:

**SENIORÍ 21, s.r.o.**

Vratislavická 1012

460 06 Liberec 6

IČO: 06455794

jejímž jménem jedná jednatelka – Ing. Karla Kohoutová  
na straně jedné, dále jen „**nájemce**“,

**a**

pan/í **XXX**

narozen/a xxx

bytem xxx

na straně druhé, dále jen „**podnájemce**“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## **smlouvu o podnájmu nemovitostí**

### **Článek 1**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Nájemce prohlašuje, že má v nájmu tuto nemovitost:  
- objekt čp/če 312/9, objekt občanské vybavenosti, postavené na pozemku p.č. st. 512/2  
vše v katastrální území Nové Pavlovice, při katastrálním úřadu pro Liberecký kraj

vše dále jen „nemovitost“.

2. Nájemce prohlašuje, že součástí nemovitosti je mimo jiné tato jednotka: č. xxx

dále jen „předmět podnájmu“

3. Nájemce přenechává podnájemci do podnájmu shora uvedený předmět podnájmu a podnájemce takto sjednaný podnájem přijímá.
4. Uvedený předmět podnájmu tvoří samostatnou jednotku, jejíž součástí jsou i sociální zařízení a tato jednotka slouží jak ke krátkodobému, tak k dlouhodobému ubytování, bydlení či jinému obdobnému užívání. Předání jednotky a podpis této smlouvy proběhne v okamžik nástupu podnájemce k ubytování.
5. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a že je v uvedeném stavu přijímá do podnájmu.
6. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jednotka tvořící předmět podnájmu poskytuje podnájemci podmínky pro dlouhodobé bydlení a vytváří pro něho přirozené domácí prostředí.

## **Článek 2 Doba nájmu**

Podnájem je sjednán na dobu neurčitou a to od xxx

## **Článek 3 Nájemné**

1. Nájemné za užívání předmětu podnájmu činí měsíčně X,- Kč. Paušální platba za spotřebu elektrické energie, teplé a studené vody a tepla je ve výši X,- Kč, tato platba má paušální charakter a nevyúčtovává se. Celkem je tak podnájemce povinen hradit nájemci nájemné a paušální platbu, celkem částka ve výši **X,- Kč**.
2. V této smlouvě není sjednána inflační doložka a nájemné je po celou dobu trvání smlouvy stejně vysoké.
3. Nájemné a paušální platba za spotřeby je splatné měsíčně, a to vždy do 15. dne aktuálního kalendářního měsíce. Nájemné je hrazeno bezhotovostním převodem na účet nájemce vedený u KB, a.s., č.ú.: **123-1148850217/0100** s uvedeným variabilním symbolem – rodné číslo podnájemce, přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet nájemce nebo v hotovosti do pokladny nájemce.

## **Článek 4 Ručitelské prohlášení**

Zájemce o dlouhodobý pobyt v Penzionu pro seniory ATRIUM, který neprokáže dostatečné příjmy a nebude mít možnost si zálohově předplatit služby alespoň na jeden

rok předem, má možnost přizvat k této nájemní smlouvě ručitele z řad rodinných příslušníků, který se bude spolupodílet na úhradě nájmu a služeb spolu s klientem.

## **Článek 5**

### **Práva a povinnosti stran**

1. Nájemce je povinen nemovitosti vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Nájemce je oprávněn požadovat vstup do nemovitostí za účelem kontroly, zda je podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nemovitostí nájemce podnájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
2. Podnájemce je oprávněn užívat nemovitosti v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému ve smlouvě v rozsahu 24 hodin denně.
3. Podnájemce hradí případné náklady spojené s běžným udržováním a opravami nemovitostí po vzájemné dohodě obou smluvních stran. Pokud by však bylo poškození, které vyvolává nutnost opravy způsobeno zaviněným, či nedbalostním jednáním podnájemce, hradí tuto opravu vždy podnájemce.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečovat vlastním nákladem tyto služby spojené s běžným užíváním nemovitostí:
  - ostraha
  - údržba vnitřních společných prostor
  - údržba venkovních prostor
  - služba recepce
5. Jakékoliv změny v předmětu nájmu je podnájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce.
6. Podnájemce nemůže přenechat předmět podnájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.
7. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu předat nájemci vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 5-ti pracovních dnů po skončení nájmu. Podnájemce má právo na úhradu případných investic nebo zhodnocení předmětu nájmu jen v případě, kdy nastalo na základě investic či zhodnocení nájemce, které nájemce schválil a navíc prohlásil, že v případě skončení nájemního vztahu tuto investici nebo zhodnocení předmětu nájmu podnájemci uhradí.

## **Článek 6**

### **Zánik nájmu**

1. Podnájem zaniká uplynutím sjednané doby podnájmu, dohodou stran nebo písemnou výpovědí, kterou může podat kterákoliv ze smluvních stran pouze, když tak stanoví zákonné kogentní ustanovení, nebo tato smlouva.
2. Podnájemce je oprávněn podat výpověď z této smlouvy před ukončením sjednané doby nájmu pouze v případě, že:
  - a) předmět nájmu se stane bez zavinění podnájemce nezpůsobilí ke smluvenému užívání,
  - b) nájemce bude hrubě nebo soustavně porušovat své povinnosti plynoucí z této smlouvy,  
výpovědní lhůta činí 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájemce je oprávněn podat okamžitou výpověď z této smlouvy před ukončením sjednané doby nájmu pouze v případě, že:
  - a) podnájemce je v prodlení více jak 15 kalendářních dní s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem,
  - b) se podnájemce po dobu delší než 90 kalendářních dnů v průběhu jednoho roku zdržuje mimo zařízení Penzionu z jiných důvodů, než je pobyt v lůžkovém zdravotnickém zařízení,
  - c) došlo ke změně poměrů podnájemce, zejména jeho zdravotního stavu a nájemce nemá možnosti či není oprávněn poskytovat služby, které v důsledku této změny podnájemce potřebuje, případně požaduje,

Dohodnou-li se smluvní strany na výpovědi z jiných důvodů, než je uvedeno v čl.6 odst. a)-c), činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla druhé smluvní straně doručena či sdělena do protokolu.

4. Smluvní strany se dohodly, že tato podnájemní smlouva bez dalšího zaniká, pokud z jakéhokoliv právního důvodu zanikne nájemní smlouva, na základě které má nájemce od vlastníka k užívání výše uvedené nemovitosti.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato podnájemní smlouva bez dalšího zaniká, pokud bude podnájemce o více než 15 kalendářních dní v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato podnájemní smlouva bez dalšího zaniká úmrtím podnájemce, tedy že práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy nepřechází na dědice podnájemce.

## **Článek 7**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

2. Změny podmínek, za nichž byla tato podnájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 podnájemce.

V Liberci dne .....

.....  
nájemce

.....  
podnájemce