

VZOR — údaje v hranatých závorkách se doplňují podle rezervace.

SMLOUVA O PODNÁJMU POKOJE (SPOLUBYDLENÍ V BYTĚ)

č. VZOR

uzavřená podle § 2215 a § 2216 ve spojení s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“),

v [místo podpisu] dne [datum podpisu].

Postavení podnajímatele: podnajímatel užívá byt uvedený v článku Předmět podnájmu jako **nájemce** na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem bytu (dále jen „nájemní smlouva k bytu“). Vlastník bytu udělil podnajímateli **předchozí písemný souhlas** s přenecháním bytu a jeho částí (jednotlivých pokojů a lůžek) do podnájmu třetím osobám (§ 2215 odst. 1 OZ). Podnajímatel prohlašuje, že nájemní smlouva k bytu ke dni uzavření této smlouvy trvá a že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít.

Účelem této smlouvy je **bydlení podnájemce** — dlouhodobé výlučné užívání přenechaného pokoje ve společně užívaném bytě za úplaty.

Právní povaha smlouvy: tato smlouva je smlouvou o **podnájmu části bytu**. Práva a povinnosti stran se řídí touto smlouvou a obecnými ustanoveními OZ o nájmu; zvláštní ustanovení o nájmu bytu (§ 2235 a násl. OZ) se na podnájem nepoužijí. Nejde ani o ubytování podle § 2326 a násl. OZ — podnajímatel neposkytuje ubytovací služby (recepce, úklid pokoje, výměna ložního prádla apod.). Podnajímatel může přenechat další pokoje nebo jednotlivá lůžka v témže bytě dalším podnájemcům na základě samostatných smluv.

Podnajímatel:

Bed care s.r.o., IČO 29728801, se sídlem Švehlova 512/14, 500 02 Hradec Králové, zastoupen [zástupce podnajímatele]

(dále jen „podnajímatel“)

a

Podnájemce:

[jméno a příjmení], nar. [datum narození], bytem [adresa podnájemce], e-mail [e-mail podnájemce]

(dále jen „podnájemce“)

1. Předmětem podnájmu je **pokoj [označení pokoje]** o podlahové ploše [plocha pokoje] m² v bytě [označení bytu] na adrese [adresa bytu] (dále jen „pokoj“ a „byt“), a to **k výlučnému užívání podnájemce**, včetně lůžka označeného [označení lůžka] a vybavení pokoje ([vybavení pokoje]).
2. Spolu s pokojem se podnájemci přenechává **právo užívat společné prostory a vybavení bytu** ([společné prostory a vybavení], dále jen „společné prostory“), a to nevýhradně, společně s ostatními podnájemci bytu.

3. Předmětem podnájmu **není** byt jako celek. Výlučné užívací právo náleží podnájemci k pokoji a k jeho vybavení; společné prostory užívá společně s ostatními podnájemci bytu. Podnájematel se zavazuje, že po dobu trvání podnájmu do pokoje neumístí další lůžko ani nepřenechá pokoj nebo jeho část k užívání jiné osobě.
4. Pokoj se přenechává ve stavu způsobilém k řádnému užívání, vybavený standardním lůžkovým vybavením. Stav při převzetí se zaznamenává do předávacího protokolu, který tvoří přílohu smlouvy; nebyl-li pořízen, má se za to, že podnájemce převzal pokoj i společné prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
1. Podnájem se sjednává s počátkem ode dne [\[počátek podnájmu\]](#).
2. Je-li sjednán podnájem na dobu určitou: podnájem se sjednává na dobu určitou do dne [\[konec podnájmu\]](#) a tímto dnem bez dalšího skončí; tím není dotčena možnost dřívějšího skončení podle článku Skončení podnájmu.
3. Je-li sjednán podnájem na dobu neurčitou: podnájem se sjednává na dobu neurčitou a lze jej ukončit způsoby uvedenými v článku Skončení podnájmu.
4. Závislost podnájmu na nájmu bytu: podnájem lze zřídit jen na dobu trvání nájmu podnájematele k bytu (§ 2216 OZ). Skončí-li nájemní smlouva k bytu, skončí nejpozději tímž dnem i podnájem. Podnájematel oznámí podnájemci skončení nájmu bytu bez zbytečného odkladu poté, co se o něm dozví, s uvedením rozhodných skutečností, zejména dne skončení. Následky předčasného skončení podnájmu z tohoto důvodu upravuje článek Skončení podnájmu.
5. Pokračuje-li podnájemce v užívání pokoje po skončení podnájmu, podnájem se tím neobnovuje; strany výslovně vylučují použití § 2230 OZ. Obnovení nebo prodloužení podnájmu je možné jen písemným dodatkem k této smlouvě.
1. Podnájemce se zavazuje platit podnájemateli **měsíční nájemné (úhradu za podnájem) ve výši [\[měsíční nájemné\]](#) Kč** (dále jen „nájemné“).
2. Vedle nájemného hradí podnájemce za **plnění spojená s užíváním pokoje a společných prostor** (zejména teplo, dodávka vody a odvádění odpadních vod, elektřina, odvoz odpadu, společný úklid, internet — dále jen „služby“) **paušální částku ve výši [\[měsíční úhrada služeb\]](#) Kč měsíčně** (dále jen „paušál za služby“). Strany výslovně sjednávají, že úhrada služeb má povahu paušální platby, která se **nevyúčtovává**.
3. Nájemné i paušál za služby platí podnájemce **měsíčně předem, nejpozději do [\[den splatnosti\]](#) dne příslušného měsíce, formou bankovním převodem**. Závazek je splněn dnem připsání částky na účet podnájematele. Variabilní symbol pro platby podle této smlouvy (včetně jistoty): [\[variabilní symbol\]](#).
4. Paušál za služby se za zúčtovací období **samostatně nevyúčtovává**; podnájemci nevzniká nárok na vrácení přeplatku ani podnájemateli právo na doplatek. Sjednejí-li strany později písemným dodatkem místo paušálu zálohy na služby, použijí se pro jejich vyúčtování přiměřeně pravidla zákona č. 67/2013 Sb.
5. Při prodlení s úhradou hradí podnájemce úrok z prodlení v zákonné výši.
1. Podnájemce se zavazuje složit **peněžitou jistotu (kauci) ve výši [\[výše kauce\]](#) Kč**. Jistota nepřevyšuje trojnásobek měsíčního nájemného a je splatná před převzetím pokoje, není-li dohodnuto jinak.
2. Jistotu nebo její část je podnájematel oprávněn použít na úhradu splatných pohledávek z této smlouvy, zejména dlužného nájemného a záloh, úroků z prodlení a náhrady škody na pokoji,

jeho vybavení nebo společných prostorách nad rámec běžného opotřebení. V takovém případě je podnájematel oprávněn písemně vyzvat podnájemce k doplnění jistoty do původní výše. Podnájemce doplní jistotu do původní výše ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy podnájematele. Nedoplnění jistoty ve stanovené lhůtě se považuje za hrubé porušení povinností z této smlouvy.

3. Při skončení podnájmu podnájematel vyúčtuje a vrátí jistotu po započtení pohledávek podle odstavce 2, a to bez zbytečného odkladu poté, co mu podnájemce předal pokoj, nejpozději do jednoho měsíce ode dne skončení podnájmu.
1. Podnájemce užívá pokoj a společné prostory v souladu s touto smlouvou a domovním řádem, řádně a jako řádný hospodář, udržuje v nich pořádek a provádí běžný úklid, běžnou údržbu a drobné opravy odpovídající užívání pokoje a společných prostor.
2. Podnájemce **nesmí přenechat pokoj ani jeho část k užívání jiné osobě**, a to ani bezúplatně. Pokoj užívá výhradně podnájemce; pobyt dalších osob v pokoji nad rámec krátkodobé návštěvy je bez předchozího písemného souhlasu podnájematele nepřipustný.
3. Potřebu oprav, které má provést podnájematel, oznámí podnájemce bez zbytečného odkladu a umožní jejich provedení; jinak odpovídá za škodu tím způsobenou.
4. **Vstup podnájematele:** podnájematel má právo vstoupit do bytu, pokoje a společných prostor za účelem kontroly, oprav, údržby nebo prohlídky se zájemci, a to po oznámení podnájemci zpravidla alespoň 48 hodin předem. Při hrozící škodě, havárii nebo jiném nebezpečí může vstoupit i bez předchozího oznámení. Stejně oprávnění náleží vlastníku bytu v rozsahu vyplývajícím z nájemní smlouvy k bytu; vstup vlastníka zajišťuje a oznamuje podnájematel.
5. Stavební úpravy ani jiné podstatné změny pokoje, jeho vybavení a společných prostor nesmí podnájemce provádět bez předchozího písemného souhlasu podnájematele.
6. Podnájemce odpovídá za škodu, kterou na předmětu podnájmu, bytu nebo společných prostorách způsobí on nebo osoby, kterým umožní přístup do bytu.
1. Podnájemce bere na vědomí, že byt užívá **více podnájemců jednotlivých pokojů nebo lůžek** v režimu spolubydlení a že podnájematel může mít k dalším pokojům a lůžkům v bytě uzavřeny samostatné smlouvy s dalšími osobami.
2. Ostatní podnájemci bytu nejsou oprávněni vstupovat do pokoje bez souhlasu podnájemce; podnájemce totéž respektuje vůči pokojům a lůžkům ostatních podnájemců.
3. Společné prostory užívá podnájemce ohleduplně, s respektem k soukromí ostatních spolubydlících, dodržuje noční klid a po užití je uvede do čistého a uklizeného stavu. Žádnou jejich část si nesmí svévolně vyhradit k výlučnému užívání ani v nich trvale skladovat své věci nad přiměřený rozsah.
4. **Domovní řád** ve verzi [\[verze domovního řádu\]](#) je nedílnou součástí smlouvy; podnájemce se s ním seznámil a zavazuje se jej dodržovat. Podnájematel jej může v přiměřeném rozsahu měnit a o změně podnájemce bez zbytečného odkladu vyrozumí. Podnájemce je oprávněn změnu domovního řádu před nabytím její účinnosti písemně odmítnout; v takovém případě je oprávněn z tohoto důvodu podnájem vypovědět s výpovědní dobou jednoho měsíce, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi podnájemateli. Odmítne-li podnájemce změnu a podnájem nevypoví, platí pro něj dosavadní znění domovního řádu; do uplynutí výpovědní doby se dosavadní znění použije vždy.

5. Závažné nebo opakované porušování pravidel spolubydlení nebo domovního řádu, jímž podnájemce hrubě narušuje soužití ostatních, se považuje za hrubé porušení povinností podnájemce.
1. Podnájem skončí uplynutím sjednané doby (u podnájmu na dobu určitou), písemnou dohodou stran, výpovědí nebo skončením nájmu podnajímatele k bytu (článek Doba podnájmu odst. 4).
2. **Výpověď** musí být písemná a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhé straně.
3. **Výpověď podnájemce:** podnájemce může podnájem — včetně podnájmu sjednaného na dobu určitou — vypovědět i **bez uvedení důvodu** s výpovědní dobou **[počet měsíců] měsíce**.
4. **Výpověď podnajímatele s výpovědní dobou [počet měsíců] měsíce:** podnajímatel může podnájem vypovědět, pouze
- a) je-li podnájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby po dobu delší než jeden měsíc,
 - b) poruší-li podnájemce hrubě povinnost z této smlouvy nebo z domovního řádu (včetně nedodržení jistoty podle článku Jistota odst. 2),
 - c) narušuje-li podnájemce přes písemné upozornění soužití ostatních spolubydlících, nebo
 - d) přenechal-li podnájemce pokoj, jeho část nebo společné prostory k užívání jiné osobě v rozporu s touto smlouvou.
5. **Výpověď bez výpovědní doby (§ 2232 OZ):** porušuje-li podnájemce povinnost zvláště závažným způsobem — zejména je-li v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby za dobu alespoň dvou měsíců, poškozuje-li byt, pokoj nebo společné prostory závažně či nenapravitelně, nebo narušuje-li soužití ostatních spolubydlících závažným a trvajícím způsobem — může podnajímatel podnájem vypovědět bez výpovědní doby; podnájem v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi. Podmínkou výpovědi bez výpovědní doby je předchozí **písemná výzva k odstranění závadného stavu** s přiměřenou lhůtou k nápravě, ne kratší než 10 dnů; výzva se nevyžaduje, je-li porušení svou povahou neodstranitelné. Podnájemce v takovém případě odevzdá pokoj bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14 dnů ode dne skončení podnájmu.
6. Výpověď podnajímatele obsahuje důvod výpovědi, a to jak odkazem na příslušné ujednání této smlouvy, tak skutkovým vymezením. Podnájemce může proti výpovědi vznést u podnajímatele písemné námitky; tím není dotčeno právo kterékoli strany domáhat se svých práv u soudu.
7. **Předčasné skončení z důvodu zániku nájmu bytu:** skončí-li podnájem přede dnem sjednaným v této smlouvě proto, že skončil nájem podnajímatele k bytu, vrátí podnajímatel podnájemci poměrnou část nájemného a záloh zaplacených za dobu po skončení podnájmu a vyúčtuje jistotu podle článku Jistota. Nabídne-li podnajímatel podnájemci srovnatelný náhradní pokoj, mohou strany sjednat přestup písemným dodatkem. Právo podnájemce na náhradu škody podle zákona tím není dotčeno.
8. Při skončení podnájmu podnájemce **odevzdá pokoj vyklizený, včetně jeho vybavení,** a odstraní ze společných prostor své věci, nejpozději v poslední den podnájmu (nestanoví-li

odstavec 5 jinak) a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. O odevzdání se pořídí předávací protokol.

9. Neodevzdá-li podnájemce pokoj řádně a včas, může podnajímatel požadovat náhradu škody a náhradu za užívání bez právního důvodu ve výši poměrné části nájemného a služeb za dobu prodlení.
1. Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem; na podnájem se použijí obecná ustanovení OZ o nájmu (§ 2201 a násl.), nevyplyvá-li z této smlouvy jinak.
2. **Ochrana osobních údajů:** podnajímatel zpracovává osobní údaje podnájemce pro účely plnění této smlouvy v souladu s nařízením (EU) 2016/679 (GDPR); podrobnosti jsou dostupné v zásadách zpracování osobních údajů podnajímatele.
3. Smlouva se uzavírá a podepisuje **elektronicky**; elektronické vyhotovení má povahu originálu a každá strana obdrží stejnopis. Platnosti a účinnosti nabývá podpisem podnájemce, nejdříve však dnem [\[datum podpisu\]](#).
4. Změny smlouvy lze činit pouze písemně. Nedílnou součástí smlouvy jsou domovní řád ve verzi [\[verze domovního řádu\]](#) a předávací protokol.

Za podnajímatele:

Bed care s.r.o., zastoupen [\[zástupce podnajímatele\]](#)

(podepsáno mimo systém)

Podnájemce:

[\[jméno a příjmení\]](#)

[\[podpis podnájemce\]](#)