

SMLOUVA O PODNÁJMU LŮŽKA (SPOLUBYDLENÍ)

Č. STAY-A1B6C64A

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

v Olomouc dne 22. 7. 2026.

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 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 užívání přenechaného lůžka ve společně užívaném bytě za úplatu.

Právní povaha smlouvy: tato smlouva je smlouvou o **podnájmu**. 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 lůžka, výměna ložního prádla apod.). Podnajímatel může přenechat jednotlivá lůžka v témže bytě více podnájemcům na základě samostatných smluv.

Podnajímatel:

Bed care s.r.o., IČO 29728801, se sídlem Švehlova 512/14, 500 02 Hradec Králové, zastoupen Ing. Jan Štěřba

(dále jen „**podnajímatel**“)

a

Podnájemce:

Jan Novák, nar. 1. 1. 2010, bytem Jindřišská 1, 110 00 Praha 1, e-mail ukazka@ukazka.cz

(dále jen „**podnájemce**“)

- Předmětem podnájmu je **jedno konkrétní lůžko** označené **Modrá 1** v pokoji **Modrý pokoj** bytu **G** na adrese **Brněnská 479/38, 77900, Olomouc** (dále jen „**lůžko**“ a „**byt**“).
- Spolu s lůžkem se podnájemci přenechává **právo užívat společné prostory a vybavení bytu** (, dále jen „**společné prostory**“), a to nevýhradně, společně s ostatními spolubydlíci.
- Předmětem podnájmu **není** byt jako celek ani konkrétní pokoj k výlučnému užívání. Výlučné užívací právo náleží podnájemci jen k samotnému lůžku a k případnému přidělenému úložnému prostoru (skříň/zásuvka).
- Lůžko se přenechává ve stavu způsobilém k řádnému užívání, vybavené 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 lůžko i společné prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

- Podnájem se sjednává s počátkem ode dne **1. 9. 2026**.

2. Je-li sjednán podnájem na dobu určitou: podnájem se sjednává na dobu určitou do dne **31. 8. 2027** 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 podnajímatele k bytu (§ 2216 OZ). Skončí-li nájemní smlouva k bytu, skončí nejpozději tímž dnem i podnájem. Podnajímatel 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 lůžka 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 podnajímateli **měsíční nájemné (úhradu za podnájem) ve výši 6 590 Kč** (dále jen „nájemné“).

2. Vedle nájemného hradí podnájemce za **plnění spojená s užíváním lůžka a společných prostor** (zejména teplo, dodávka vody a odvádění odpadních vod, elektřina, odvoz odpadu, společný úklid, internet — dále jen „**služby**“) **paušální částku ve výši 1 000 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 25. dne** příslušného měsíce, formou **bezhotovostním převodem na bankovní účet podnajímatele**. Závazek je splněn dnem připsání částky na účet podnajímatele.

4. Paušál za služby se za zúčtovací období **samostatně nevyúčtovává**; podnájemci nevzniká nárok na vrácení přeplatku ani podnajímateli právo na doplatek. Sjednají-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 6 590 Kč**. Jistota nepřevyšuje trojnásobek měsíčního nájemného a je splatná před převzetím lůžka, není-li dohodnuto jinak.

2. Jistotu nebo její část je podnajímatel oprávněn použít na úhradu splatných pohledávek z této smlouvy, zejména dlužného nájemného a záloh, úroků z prodlení a náhrady škody na lůžku, úložném prostoru nebo společných prostorách nad rámec běžného opotřebení. V takovém případě je podnajímatel oprávněn písemně vyzvat podnájemce k doplnění jistoty do původní výše. Podnájemce doplní jistotu do původní výše ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy podnajímatele. Nedoplnění jistoty ve stanovené lhůtě se považuje za hrubé porušení povinností z této smlouvy.

3. Při skončení podnájmu podnajímatel vyúčtuje a vrátí jistotu po započtení pohledávek podle odstavce 2, a to bez zbytečného odkladu poté, co mu podnájemce předal lůžko, nejpozději do jednoho měsíce ode dne skončení podnájmu.

1. Podnájemce užívá lůžko 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 lůžka a společných prostor.

2. Podnájemce **nesmí přenechat lůžko k užívání jiné osobě**, a to ani zčásti a ani bezúplatně. Lůžko užívá výhradně podnájemce; pobyt dalších osob na lůžku či v pokoji nad rámec krátkodobé návštěvy je bez předchozího písemného souhlasu podnajímatele 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 lůžka, pokoje 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 lůžek** v režimu spolubydlení a že podnájematel může mít k jednotlivým lůžkům uzavřeny samostatné smlouvy s dalšími osobami.

2. 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.

3. Domovní řád ve verzi **house-rules-v1** 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.

4. 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 podnájematele 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 **2 měsíce**.

4. Výpověď podnájematele s výpovědní dobou 2 měsíce: podnájematel 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 nedoplnění jistoty podle článku Jistota odst. 2),

c) narušuje-li podnájemce přes písemné upozornění soužití ostatních spolubydlících, nebo

d) přenechal-li podnájemce lůžko nebo společné prostory k užívání jiné osobě v rozporu s touto smlouvou.

5. Výpověď bez výpovědní doby (§ 2232 OZ): porušuje-li podnájemce povinnost zvlášť

závažným způsobem — zejména je-li v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby za dobu alespoň dvou měsíců, poškozují-li byt, lůžko nebo společné prostory závažně či nenapravitelně, nebo narušují-li soužití ostatních spolubydlících závažným a trvajícím způsobem — může podnájematel 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 lůžko bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14 dnů ode dne skončení podnájmu.

6. Výpověď podnájematele obsahuje důvod výpovědi, a to jak odkazem na příslušné ujednání této smlouvy, tak skutkovým vymezením. Podnájemce může proti výpovědi vznést u podnájematele 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 podnájematele k bytu, vrátí podnájematel podnájemci poměrnou část nájemného a záloh zaplacených za dobu po skončení podnájmu a vyúčtuje jistotu podle článku Jistota. Nabídne-li podnájematel podnájemci srovnatelné náhradní lůžko, mohou strany sjednat přestup písemným dodatkem. Právo podnájemce na náhradu škody podle zákona tím není dotčeno.

8. Při skončení podnájmu podnájemce **odevzdá lůžko, vyklidí přidělený úložný prostor** 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 lůžko řádně a včas, může podnájematel 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: podnájematel 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 podnájematele.

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 22. 7. 2026.

4. Změny smlouvy lze činit pouze písemně. Nedílnou součástí smlouvy jsou domovní řád ve verzi house-rules-v1 a předávací protokol.

Za podnájematele:

Bed care s.r.o., zastoupen Ing. Jan Štěrbá
(podepsáno mimo systém)

Podnájemce:

Jan Novák