

**Dodatek č. 1 v úplném znění****ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

uzavřený v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a v souladu smlouvou o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 21. 09. 2021 uzavřené dle usnesení RMČ Praha 6 č. 06. 09. 2021 č. 2797/21 a v souladu s Usnesením RMČ Praha 6 č. 0083/22 ze dne 28. 11. 2022 a dle pokynu č. MCP6 434186 /2022 ze dne 28. 11. 2022

---

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany

**Městská část Praha 6**

se sídlem: Čs. armády 23, Praha 6, PSČ 160 52  
zastoupena: Mgr. Jakubem Stárkem, starostou  
IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703

V předmětu smlouvy oprávněn jednat vedoucí odboru správy majetku ÚMČ Praha 6 (dále jen „pronajímatel“)

ve věci této smlouvy je na základě dílčí příkazní smlouvy č. S-728/2021/OSM ze dne 29. 11. 2021, oprávněna jednat společnost **SNEO, a.s.**

se sídlem: Nad Alejí 1876/2, Praha 6  
zastoupená: Zdeňkem Hořánkem, jediným členem představenstva  
IČ: 27114112  
zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 9085  
(dále jen „správní firma“)

a

**DEJMAT s.r.o.**

se sídlem: Praha 2 - Nové Město, Kateřinská 492/10, PSČ 12800  
zastoupen: [redacted] jednatel  
IČ: 14393875  
DIČ: CZ14393875

zapsaný v obchodním rejstříku sp. zn. C 365032 vedená u Městského soudu v Praze  
tel.č.: [redacted]

e-mail: [redacted]  
číslo účtu: [redacted] vedený u Komerční banka a.s.

ID DS: k3uux92

(dále jen „nájemce“)

dohodly na uzavření tohoto

**Dodatku č. 1 v úplném znění (dále „smlouva“)**

ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. MCP620220285 ze dne 18. 4. 2019, a to z důvodu převodu nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2307 občanského zákoníku. K převodu nájmu dochází s účinností od 01. 12. 2022 za předpokladu splnění povinností zveřejnění tohoto dodatku č. 1/smlouvy v registru smluv.

Nájemní smlouva č. MCP620190086 ze dne 04. 11. 2022 s totožným předmětem, tj. nájmem provozovny o celkové výměře 507,4 m<sup>2</sup> v domě č. p. 184, k. ú. Dejvice, na adrese Dejvická 4, Praha 6, byla původně uzavřena se společností Kulinářské stroje s.r.o., IČ: 24708861.

## I.

### Předmět smlouvy a předmět nájmu

- 1) Hlavní město Praha je vlastníkem budovy s číslem popisným 184, která je součástí pozemku parc. č. 81 na LV č. 1831 zapsané v k. ú. Dejvice pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na adrese Dejvická 4, Praha 6 (dále společně jen „nemovitost“), která byla na základě obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, svěřena městské části Praha 6, která je oprávněna nakládat s ní ve smyslu ust. § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze způsobem v této smlouvě uvedeným.
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání provozovnu umístěnou v suterénním podlaží o výměře cca 153,2 m<sup>2</sup> a v přízemním podlaží o výměře 328,4 m<sup>2</sup>. Nedílnou součástí pronajímaných prostor je i technická místnost v prvním patře objektu o výměře 24,8 m<sup>2</sup>. Vše podrobně specifikováno v evidenčním listu ze dne 04. 11. 2022, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy a zakreslené na situačním plánu, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy (dále jen „prostor“ či „prostory“).

### Celková výměra pronajatého prostoru je 507,4 m<sup>2</sup>

Pronajímatel současně s pronajatým prostorem přenechává nájemci k užívání jako součást předmětu nájmu vybavení pronajatého prostoru, tj. zařízení a vybavení uvedené v předávacím protokolu (příloha č. 3 této smlouvy).

(dále jen „předmět nájmu“)

- 3) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to provozování gastro zařízení dle parametrů uvedených v příloze č. 4 této smlouvy a nájemce jej za tímto účelem přebírá. Nedílnou součástí smlouvy je ověřená kopie podnikatelského oprávnění nájemce, která tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.
- 4) Nájemce nemá právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani tehdy, pokud by se jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu ani tehdy, pokud by změna nezpůsobila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

## II. Doba trvání nájmu

1. Nájem je ujednán na dobu **určitou**, a to na dobu 10 let (tj. do 03. 11. 2032) s tím, že se sjednává opční právo nájemce na prodloužení účinnosti této smlouvy o dalších 5 let. Opční právo je nájemce oprávněn využít pouze jednou, nikoli opakovaně. V případě, že nájemce bude mít zájem využít opční právo a prodloužit dobu nájmu o dalších 5 let, je povinen informovat o prodloužení písemně pronajímatele ve lhůtě nejpozději 3 měsíce před skončením doby určité uvedené v první větě tohoto odstavce. Využití opce nájemcem zavazuje pronajímatele k prodloužení doby nájmu dle této smlouvy. Za písemnou formu se pro tyto účely nepovažuje elektronická forma komunikace vyjma komunikace prostřednictvím datové schránky.
2. Pronajímatel zpřístupní nájemci předmět nájmu ve stavu dle předávacího protokolu, který je přílohou č. 3 této smlouvy způsobilý k užívání dne 04. 11. 2022. Pronajatý prostor je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nic mu nebrání v přístupu do něj. Smluvní strany se dohodly, že o předání klíčů a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran.
3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a zná jeho stav.

## III. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní měsíční **nájemné**, které je sjednáno v souladu s nabídkou Nájemce podanou ve výběrovém řízení o nevhodnější nabídku na pronájem prostoru k provozování gastro provozu Dejvická 4 ze dne 13. 8. 2021 ve výši **180.000,- Kč bez DPH**.
2. V souladu se zákonem č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „zákon o DPH“), bude připočtena k částce nájemného dle odst. 1 tohoto článku daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) v zákonné výši, kterou se nájemce zavazuje pronajímateli platit.

V případě, že dojde ke změně daňových předpisů, je pronajímatel oprávněn aktualizovat výši DPH písemným oznámením nájemci. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě není třeba uzavírat písemný dodatek k této smlouvě.

Nájemce tímto prohlašuje, že je plátcem DPH, a že bude užívat předmět nájmu pro provozování podnikatelské činnosti, konkrétně pro předmět podnikání Nájemce.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Dílčí plnění je uskutečňováno v dílčích lhůtách. Dílčí lhůtou je kalendářní měsíc nebo jeho část v případě prvního a posledního kalendářního měsíce trvání této smlouvy. Dílčí zdanitelné plnění je uskutečněno prvním dnem kalendářního měsíce.

3. Nájemce je dále povinen hradit měsíční **zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu** (dále jen „služby“), které mu zajistí pronajímatel. Soupis těchto služeb a záloh na jejich úhradu včetně jejich celkové výše je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

Ceny služeb, výše záloh a jejich vyúčtování se sjednávají v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Povinnost platit nájemné a zálohy na služby vzniká nájemci ode dne uvedeného v čl. II odst. 1 této smlouvy bez ohledu na ustanovení čl. II odst. 2 této smlouvy.

4. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 3 tohoto článku jsou splatné vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
5. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na úhradu za služby dle odst. 2 tohoto článku se považují za zaplacené dnem připsání peněžité částky v plné výši na uvedený účet pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti řádně a včas bude pronajímatel dle svých interních předpisů tyto platby urgovat (upomínky). Bez ohledu na tyto urgencye, nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby do pěti dnů po jejich splatnosti, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení a poplatek z prodlení ve výši a za podmínek stanovených platným právním předpisem.
6. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.
7. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné každoročně zvýšit k 1.5. každého roku o index průměrné míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného bude pronajímatelem nájemci oznámen nejpozději do 30.4. příslušného roku. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v roce následujícím.
8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb zajišťovaných přímo poskytovateli těchto služeb.
9. Pronajímatel ke dni uzavření této smlouvy disponuje jistotou ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) poskytnutou nájemcem na základě smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené smluvními stranami dne 21. 09. 2021 za účelem záruky za uzavření této smlouvy (dále jen „kauce“).  
Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají za účelem zajištění řádného plnění smluvních závazků z této smlouvy ze strany nájemce, že kauce bude započtena na jistotu k zajištění závazků nájemce plynoucích z této smlouvy (dále jen „jistota“). Pronajímatel je oprávněn držet jistotu po celou dobu účinnosti této smlouvy a po jejím skončení jistotu vrátí nájemci, a to ve lhůtě do 30 dnů. V případě, že pronajímateli vznikne vůči nájemci podle této smlouvy právo na uhrazení jakékoliv částky, kterou nájemce včas v době splatnosti sám neuhradí, je pronajímatel oprávněn jednostranně započíst takto vzniklou pohledávku proti odpovídající části jistoty a oznámit tuto skutečnost nájemci. Nájemce je povinen do pěti (5) pracovních dnů poté, co se dozví o tom, že jistota neodpovídá svou výší nejméně sjednané částce a případné indexaci této částky dle této smlouvy, dorovnat výši jistoty do sjednané výše na účet pronajímatele uvedený v záhlaví nebo na jiný účet, který mu pronajímatel oznámí. Nájemce souhlasí, že v případě skončení nájmu lze z ní a od ní odvozené nároky pronajímatele čerpat z jistoty.
10. Nájemce je oprávněn složenou kaucí v průběhu trvání smlouvy nahradit bankovní zárukou dle ust. § 2029 a násl. občanského zákoníku v totožné výši, jako složená kauce. Tato bankovní záruka bude zajišťovat řádné plnění smluvních závazků z této smlouvy ze strany nájemce jako kauce, případné její čerpání či doplnění se bude řídit dle práv a povinností smluvních stran vymezených čl. III. odst. 9 této smlouvy. Všechny bankovní záruky dle tohoto odstavce smlouvy musí být vystaveny jako neodvolatelné a

bezpodmínečné a musí obsahovat závazek banky k plnění bez námitek a na základě první výzvy oprávněného (pronajímatele). Každá záruční listina bankovní záruky dle tohoto odstavce smlouvy předaná nájemcem pronajímateli musí obsahovat nejméně tyto údaje:

- název a sídlo banky;
- název a sídlo nájemce;
- výši závazně přislíbené záruky;
- účel závazně přislíbené záruky;
- označení oprávněného k čerpání přislíbené záruky;
- dobu platnosti záruční listiny.

Bankovní záruka může být nájemcem pronajímateli předána v listinné či elektronické podobě, vždy jako originál vydaný bankou. V případě využití nahrazení kauce bankovní zárukou bude nájemci navrácena složená kauce do 30 dnů od prokazatelného doručení záruční bankovní listiny pronajímateli. Kauce bude takto navrácena nájemci na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

11. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu účinnosti této smlouvy si bude udržovat status plátce DPH. V případě, že by nájemce přestal být z jakéhokoliv důvodu plátcem DPH, je nájemce povinen pronajímatele o této skutečnosti neprodleně písemně informovat a dále je povinen pronajímateli v plném rozsahu uhradit (i) částku ve výši DPH z plnění přijatých pronajímatelem, u nichž z tohoto důvodu pronajímatel nebude moci uplatnit nárok na odpočet DPH dle zákona o DPH, a/nebo (ii) částku ve výši DPH z plnění přijatých pronajímatelem, u nichž z tohoto důvodu dojde ke snížení nároku pronajímatele na odpočet DPH dle § 76 zákona o DPH, a/nebo (iii) částku ve výši vyrovnání odpočtu DPH dle § 77 zákona o DPH, kterou bude pronajímatel z tohoto důvodu povinen odvést správci daně, a/nebo (iv) částku ve výši úpravy odpočtu DPH dle § 78 a násl. zákona o DPH, kterou bude pronajímatel z tohoto důvodu povinen odvést správci daně.

#### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

##### 1. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné, za dodržení veškerých právních ustanovení a norem k danému zásahu se vztahujících, k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí nemovitosti a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
- b) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k předmětu nájmu nebo do předmětu nájmu za účelem provedení jeho potřebné opravy nebo údržby, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce je povinen pronajímateli údržbu, opravy či kontrolu umožnit a zabezpečit svoji přítomnost, resp. přítomnost svých pověřených pracovníků. Pokud se tak smluvní strany dohodnou, je pronajímatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti nájemce. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z titulu umožnění přístupu pronajímateli. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly

ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce a bude to důvodem pro podání výpovědi ze strany pronajímatele.

## 2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou.
- b) Nájemce se zavazuje dodržovat pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů tak, jak jsou stanoveny v "Pravidlech pro užívání předmětu nájmu, společných částí a zařízení domu", která tvoří přílohu č. 6 této smlouvy.
- c) Nájemce je povinen o předmět nájmu řádně pečovat, zejména pak dbát na to, aby nedocházelo k neúměrnému opotřebení a škodám a aby v předmětu nájmu nedocházelo k vlhnutí. Za tím účelem se nájemce zavazuje topit v pronajatých prostorech a zajistit jejich dostatečné větrání.
- d) Nájemce je povinen pronajatý prostor, jakož i společné prostory v domě užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným a zachovat společné prostory v domě a před domem volné, při dodržování této nájemní smlouvy, veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Pokud to vyžaduje způsob užívání pronajatých prostor nájemcem, je jeho povinností na svůj náklad zajistit souhlas hygienické stanice nebo hasičského záchranného sboru.
- e) Nájemce zajistí v oblasti požární ochrany (dále jen „PO“) na svůj náklad zejména:
  - dodržování všech obecně závazných předpisů PO
  - dodržování podmínek kolaudačního rozhodnutí včetně Technické zprávy PO
  - informovanost (v písemné formě) pronajímatele o všech mimořádných činnostech a změnách v prostorech, které by mohly mít vliv na PO
  - potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatých prostor, a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců. Tyto doklady se zavazuje předat v kopii správní firmě, a to nejpozději do 30 dnů od jejich vystavení.
  - vybavení pronajatých prostor potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů a jejich následnou odbornou kontrolu.
- f) Nájemce zajistí v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „BOZP“) na svůj náklad zejména:
  - dodržování všech obecně závazných předpisů BOZP
  - zajišťování BOZP pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v prostorách zdržují (jedná se o předané pracoviště nájemci)
  - informovanost (v písemné formě) pronajímatele o všech činnostech a změnách v prostorech pronajatých dle této smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP
  - revize a kontroly technických zařízení.
- g) Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i nábytek při dodržení platných norem a kolaudačního souhlasu, případně jiného obdobného rozhodnutí. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a které nájemce převzal.
- h) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad, aby likvidaci jeho odpadů prováděl subjekt k tomu oprávněný, a tuto skutečnost doložit předložením smlouvy upravující plnění

povinností souvisejících s likvidací odpadů dle příslušných právních předpisů, uzavřené s odborně způsobilou osobou nebo písemným potvrzením vystaveným touto osobou.

- i) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.
- j) Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. K tomu účelu je nájemce povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatého prostoru, a to na svůj náklad. Nezajistí-li nájemce včasné provedení těchto oprav a údržby předmětu nájmu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat úhradu vynaložených nákladů od nájemce. Nájemce je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v nemovitosti, jakož i v okolí předmětu nájmu klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy.
- k) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu těch oprav v předmětu nájmu, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti vznikla.
- l) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce hrubým způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- m) Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, jde o porušení povinnosti zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- n) Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správce objektu (správní firmu).
- o) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v pronajatých prostorech včetně jejich součástí a příslušenství ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasičskými přístroji. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správni firmě. Přihlášení a měření odběru si zajišťuje nájemce přímo s dodavatelem a na svůj náklad, včetně případných rozvodů. V případě technických podmínek neumožňujících

připojení odběru vody samostatným vodoměrem, zajistí si nájemce na vlastní náklady osazení podružného vodoměru.

- p) Nájemce je povinen uhradit případnou škodu, která by vznikla uložením pokuty v souvislosti s užíváním veřejného prostranství za účelem provozování či propagování činnosti nájemce, a to i v případě, že byla uložena pronajímateli.
- q) Nájemce je oprávněn umístit se souhlasem pronajímatele na vymezených místech budovy označení (štíty) obsahující název nebo logo nájemce. Nájemce odstraní označení při skončení nájemního vztahu, pokud tak neučiní, udělá to na náklady nájemce pronajímatel.
- r) Nejpozději 14 dnů před skončením nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímateli doložit aktuálními výpisy z obchodního rejstříku či jiných veřejných registrů, že adresa nemovitosti pronajímatele již není zapsána jako adresa sídla, případně místa podnikání nájemce. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.
- s) Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu s tím, že za písemnou formu se pro tyto účely nepovažuje elektronická forma komunikace.
- t) Nájemce je povinen oznámit písemně pronajímateli změny všech údajů, které jsou uvedeny u jeho označení v záhlaví této smlouvy.
- u) Nájemce se zavazuje, že po celou dobu účinnosti této smlouvy bude mít sjednanu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem třetí osobě s limitem pojistného plnění na jednu škodnou událost minimálně 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých). Nájemce je povinen předložit kopii pojistné smlouvy na vyžádání pronajímateli. V případě, že při činnosti prováděné nájemcem dojde ke způsobení prokazatelné škody pronajímateli nebo třetím osobám, která nebude kryta pojištěním sjednaným ve smyslu tohoto odstavce, bude nájemce povinen tyto škody uhradit z vlastních prostředků.
- v) Nájemce je povinen pronajímateli písemně oznámit skutečnost, že přestal být plátcem DPH, a to neprodleně

### **3. Úpravy předmětu nájmu**

- a) Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že stavební úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Úhradu nákladů s tím spojených není nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli, nedohodnou-li se písemně pronajímatel a nájemce jinak.
- b) Budou-li některé ze změn předmětu nájmu prováděné nájemcem či jeho dodavateli podle této smlouvy považovány za technická zhodnocení podle definice v § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, pak tato technická zhodnocení budou pro daňové účely odepisována výlučně nájemcem a nebudou připisována pronajímateli. Pronajímatel nezvýší pořizovací cenu prostor o náklady nájemce vynaložené na práce nájemce.
- c) Při skončení nájmu, bez ohledu na důvod a způsob takového ukončení, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli dle rozhodnutí pronajímatele buď (i) ve stejném stavu, v jakém byl nájemci předán, nebo (ii) včetně veškerého technického zhodnocení a stavebních úprav, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele na



své náklady nad rámec smlouveného nájemného (dále jen „zhodnocení“), nebo (iii) s částečným ponecháním a s částečným odstraněním zhodnocení, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele na své náklady nad rámec smlouveného nájemného s tím, že neoznámí-li pronajímatel nájemci jinak, platí, že nájemce má za povinnost nejpozději do 16:00 hodin posledního dne doby nájmu odevzdat předmět nájmu pronajímateli dle ustanovení písm. (i). Výše vyrovnání za zhodnocení (nebo jeho část), které bude ponecháno v předmětu nájmu po jeho skončení, bude stanovena dle znaleckého posudku k datu jeho skončení. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí nájemce, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Volba konkrétního znalce přísluší pronajímateli. Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že provede-li nájemce změny předmětu nájmu v takovém rozsahu, kdy při případném odevzdání předmětu nájmu nebude technicky možné odstranit zhodnocení, aniž by došlo k porušení předmětu nájmu a/nebo nemovitosti, zůstane takové zhodnocení majetkem pronajímatele. Nájemce se v takovém případě výslovně vzdává práva na uhrazení jakéhokoliv plnění z titulu vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu, které provedl. Vzdání se práva na uhrazení jakéhokoliv plnění z titulu vypořádání technického zhodnocení předmětu nájmu pozbývá účinnosti za předpokladu, že předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání. Nájemce je povinen na vyrovnání za ponechané zhodnocení vystavit daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH.

- d) Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen ihned uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu a v této souvislosti nemá právo na jakoukoli úhradu od pronajímatele. Tím není dotčen nárok pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody.
- e) Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy sjednávají, že jakékoliv stavební úpravy či změny předmětu nájmu, k jejichž provedení dal pronajímatel podle předchozích ustanovení svůj písemný souhlas, je nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nepostačí ohlášení) a projektovou dokumentaci pro stavební řízení je povinen vždy předem předložit pronajímateli k písemnému odsouhlasení.
- f) Nájemce je povinen předat pronajímateli do 2 měsíců ode dne provedení stavebních úprav či změn předmětu nájmu, k jejichž provedení dal pronajímatel podle předchozích ustanovení svůj písemný souhlas, veškeré doklady nebo jejich ověřené kopie prokazující veškeré zhodnocení předmětu nájmu nájemcem, zejména tzv. karty majetku, doklady o jeho pořizovací ceně.

## V.

### Skončení nájmu

- 1. Nájem podle této smlouvy skončí:
  - a) dohodou smluvních stran
  - b) výpovědí ze strany nájemce
  - c) výpovědí ze strany pronajímatele
  - d) uplynutím doby, na kterou byl sjednán
  - e) zánikem předmětu nájmu;

- f) v pracovní den následující po dni právní moci rozhodnutí soudu o úpadku nájemce dle zákona č. 182/2006 Sb., úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon; dále jen „Insolvenční zákon“) nebo právní normy, jež Insolvenční zákon nahradí;
  - g) v pracovní den následující po dni právní moci rozhodnutí soudu o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce dle Insolvenčního zákona;
  - h) v pracovní den následující po vstupu nájemce, je-li právnickou osobou, do likvidace.
2. Nájemce může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby
    - a) ztratí-li prostor způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je určen,
    - b) přestane-li být prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
    - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
  3. Pronajímatel může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby
    - a) nájemce hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu
    - b) nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v nemovitosti, kde je pronajatý prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v této nemovitosti nachází
    - c) pronajatý prostor má být vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s pronajatým prostorem nebo nemovitostí, ve které se předmět nájmu nachází, naložit tak, že pronajatý prostor nebude možné vůbec užívat k účelu sjednanému touto smlouvou
    - d) nájemce přestal být plátcem DPH
  4. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden důvod výpovědi. Výpovědní doba podle odst. 2 a 3 je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena druhé smluvní straně.
  5. Nájemce může vypovědět nájem, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Výpovědní doba je jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena druhé smluvní straně.
  6. Nájemce odevzdá předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že o předání klíčů a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned. V takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů (dodávky elektřiny, vody, plynu apod.) s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci; v případě, že nájemce dluží pronajímateli na nájemném, či má vůči pronajímateli jiný dluh je pronajímatel oprávněn tento přeplatek započíst a použít na úhradu tohoto dluhu, zbytek nad tuto částku vrátí nájemci.
  7. Nájemce odevzdá předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
  8. V případě, že nájemce, který uplatnil u pronajímatele právo na vyrovnání má vůči pronajímateli dluh z jakéhokoliv titulu, je pronajímatel při rozhodování o vyplacení úhrady oprávněn tuto pohledávku vůči nájemci jednostranně započíst.
  9. Ustanovení § 2223 občanského zákoníku o poskytnutí odstupného se neuplatní pro práva a povinnosti vzniklé z této smlouvy.

## VI. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma smluvními stranami se stávají dodatky k této smlouvě s tím, že za písemnou formu se pro tyto účely nepovažuje elektronická forma komunikace s výjimkou použití datové schránky.
3. Doručováno bude na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou písemně sdělenou adresu, či prostřednictvím datových schránek.
4. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných závazků z této smlouvy, a to i promlčených, vůči pronajímateli se přiřazují/započítávají v pořadí na:
  - a) nájemné
  - b) úhradu za služby (plnění spojená s užíváním předmětu nájmu nebo s ním související služby)
  - c) příslušenství
  - d) ostatní závazkya to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
5. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této smlouvy dle příslušných ustanovení občanského zákoníku (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977 až 1979, § 2002 až 2005). Smluvní strany prohlašují, že závazky vzniklé dle této smlouvy a v souvislosti s ní nejsou fixními závazky ve smyslu § 1980 občanského zákoníku.
6. Nájemce nemá nárok na získání jakékoliv náhrady od pronajímatele nebo nového nájemce předmětu nájmu či jeho části za převzetí zákaznické základny nájemce (za výhodu získanou jejím převzetím) v souvislosti se skončením této smlouvy ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.
7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, souhlasí s jejich poskytnutím a souhlasí se zařazením textu této smlouvy do elektronické, veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Uveřejní ji pronajímatel.
9. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 06. 09. 2021 č. 2797/21 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

10. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel, 1 nájemce.

V Praze dne 01. 12. 2022

.....

za pronajímatele  
Zdeněk Hořánek,  
člen představenstva SNEO, a.s.

Seznam příloh:

1. Evidenční/výpočtový list - rozpis záloh na plnění spojená s užíváním předmětu nájmu a souvisejících služeb
2. Situační plán
3. Předávací protokol vč. soupisu zařizovacích předmětů (vybavení předmětu nájmu)
4. Základní parametry restauračního zařízení
5. Výpis z OR, podnikatelské oprávnění
6. Pravidla pro užívání předmětu nájmu, nebytových prostor, společných částí a zařízení domu – domovní řád

Při převzetí podepsané nájemní smlouvy byly současně převzaty výše uvedené přílohy.

**Výpis**

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 365032

**Datum vzniku a zápisu:**

29. března 2022

**Spisová značka:**

C 365032 vedená u Městského soudu v Praze

**Obchodní firma:**

DEJMAT s.r.o.

**Sídlo:**

Kateřinská 492/10, Nové Město, 128 00 Praha 2

**Identifikační číslo:**

143 93 875

**Právní forma:**

Společnost s ručením omezeným

**Předmět podnikání:**

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - obory činnosti:

Zprostředkování obchodu a služeb

Velkoobchod a maloobchod

Ubytovací služby

Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály

Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí

Pronájem a půjčování věcí movitých

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

Hostinská činnost

Pivovarnictví a sladovnictví

Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

**Statutární orgán:****jednatel:**

ADAM MATUŠKA, dat. nar. 1. září 1989

Španielova 1268/3, Řepy, 163 00 Praha 6

Den vzniku funkce: 29. března 2022

**jednatel:**

BOHUMIL SPĚVÁK, dat. nar. 31. ledna 1975

Pod Bohdalcem II 1503, Michle, 101 00 Praha 10

Den vzniku funkce: 29. března 2022

**jednatel:**

PETR TYRICHTR, dat. nar. 22. dubna 1976

Karla IV. 1061, 252 62 Horoměřice

Den vzniku funkce: 29. března 2022

**Počet členů:**

3

**Způsob jednání:**

Každý jednatel jedná za společnost samostatně.

**Společníci:**

**Společník:**

ADAM MATUŠKA, dat. nar. 1. září 1989  
Španielova 1268/3, Řepy, 163 00 Praha 6

**Podíl:**

Vklad: 44 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 44%  
Druh podílu: základní podíl č. 1

**Společník:**

BOHUMIL SPĚVÁK, dat. nar. 31. ledna 1975  
Pod Bohdalcem II 1503, Michle, 101 00 Praha 10

**Podíl:**

Vklad: 16 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 16%  
Druh podílu: základní podíl č. 2

**Společník:**

PETR TYRICHTR, dat. nar. 22. dubna 1976  
Karla IV. 1061, 252 62 Horoměřice

**Podíl:**

Vklad: 16 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 16%  
Druh podílu: základní podíl č. 3

**Společník:**

MICHAL HRUBÝ, dat. nar. 2. ledna 1975  
Záhřebská 248/35, Vinohrady, 120 00 Praha 2

**Podíl:**

Vklad: 12 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 12%  
Druh podílu: základní podíl č. 4

**Společník:**

Ing. MILAN FLUTKA, dat. nar. 1. listopadu 1975  
Kateřinská 492/10, Nové Město, 128 00 Praha 2

**Podíl:**

Vklad: 12 000,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 12%  
Druh podílu: základní podíl č. 5

**Základní kapitál:**

100 000,- Kč

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).**

Dne: 1.12.2022 15:05

Údaje platné ke dni 1.12.2022 03:55

# **Pravidla pro užívání bytu, nebytových prostor, společných částí a zařízení domu v majetku Městské části Praha 6**

(domovní řád)

## **I. Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy v platném znění.

## **II. Základní pojmy**

1. Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Součástí bytu jsou vstupní dveře do bytu, okna, dveře na lodžii či terasu a veškerá vnitřní instalace (rozvod vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace, televizní anténa, telefon, elektrický vřátý), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu a vzduchotechniky.
2. Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budovy. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím bytu je vedlejší místnost či prostor, nebo soubor vedlejších místností či prostorů, které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem používány (například sklep či sklepní kóje, komora mimo byt).
4. Příslušenstvím nebytového prostoru je vedlejší místnost či prostor, nebo soubor vedlejších místností či prostorů, které jsou určeny k tomu, aby byly s nebytovým prostorem používány (komora mimo nebytový prostor, záchod mimo nebytový prostor).
5. Společnými částmi domu jsou zejména vchody, schodiště, chodby, lodžie, terasy, sušárny, kočárkárny, kotelny, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, antény a jsou určeny pro společné užívání. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu.
6. Správcem je vlastníkem určená správcovská firma.

## **III. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu, nebytového prostoru**

1. Nájemce je povinen dodržovat povinnosti vyplývající z občanského zákoníku a nájemní smlouvy.
2. Pronajímatelem je povinen nájemci zajistit plný a nerušený výkon nájemních práv.
3. Nájemce je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu v domě a vyvarovat se jednání, porušujícího dobré mravy nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv

spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru) ostatních nájemců v domě, zejména nadměrným hlukem.

4. Uživatel bytu a nebytového prostoru (dále jen jednotky) je povinen po písemném předchozím oznámení pronajímatele, správce či jiné jím pověřené osoby umožnit přístup do jednotky za účelem zjištění technického stavu a provedení oprav, odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob) může být jednotka zpřístupněna i bez souhlasu nájemce za asistence policie. O tomto zásahu musí být nájemce neprodleně vyrozuměn, současně musí být o takovém zásahu pořízen písemný protokol. V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z výše uvedených důvodů se doporučuje v případě dlouhodobé nepřítomnosti nájemce jednotky oznámit správci místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění jednotky.
5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v jednotce bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Nesplní-li nájemce tuto povinnost do 30 dnů, je to důvod k výpovědi z jednotky.

#### IV. Držení domácích zvířat

1. Chovatelé nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce držena. Nájemce je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení nájemního práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byly dodržovány hygienické, veterinární, bezpečnostní, požární a další předpisy.
2. Držitel nesmí držet domácí zvířata mimo jednotku nebo na terase či lodžii.
3. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití, je držitel domácího zvířete povinen mít toto zvíře pod naprostou kontrolou a zejména:
  - a) ve společných prostorech domu a jeho okolí (zahrady, dvory apod.) zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat (např. vodit psa na vodítku) a nepřechnovat je zde a nekrmít. Zákaz krmení se vztahuje i na volně žijící domácí zvířata bez majitele, která se vyskytnou ve společných částech domu a jeho okolí (zahrady, dvory apod.)
  - b) dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i okolí domu, a dojde-li ke znečištění, je povinen znečištění ihned odstranit,
  - c) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů, pečovat o to, aby držení zvířat nedávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů.
4. Chová-li nájemce nebezpečný druh zvířat podléhající povolení příslušného orgánu veterinární správy (§ 22 zákona č. 246/1992 Sb. v platném znění) jako např. různé druhy šelem, hadů, krokodýlů, opic nebo dravců, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli a projednat s ním podmínky pro zajištění bezpečnosti ostatních nájemců. V případě, že by nebylo možné v daných podmínkách bezpečnost ostatních nájemců dostatečně zajistit, nemusí pronajímatel k chování zvířete dát souhlas. Chování nebezpečného zvířete bez písemného souhlasu pronajímatele je považováno za porušení nájemní smlouvy.



## V. Užívání společných prostor a zařízení

1. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách není dovoleno. V případě, že dojde k umístění nepovolených předmětů ve společných prostorech domu, budou na náklady nájemce (nájemců) jednotek po předchozím upozornění vyklizeny.
2. Uživatelé jednotek nesmí:
  - a) ukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a užívat otevřeného ohně,
  - b) kouřit ve společných prostorech domu, výtahové kabině a v příslušenství jednotky,
  - c) větrat do vnitřních prostorů domu
3. V kočárkárně je možno ukládat pouze kočárky a dětské samohyby, v případě místa i bezmotorová jízdní kola.
4. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je nájemce jednotky povinen při odchodu zhasnout (sklepy, sušárny apod.)
5. Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu nebo při dešti, musí být okna sklepů či komor uzavřena a dveře do těchto prostor trvale uzamčeny.
6. Vstup na střechu je zakázán. Výjimečně může být povolen po dohodě s pronajímatelem i správcem.

## VI. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé jednotek jsou povinni udržovat v domě a v jeho okolí pořádek a čistotu. Veškerý odpad z jednotek je povinností všech uživatelů třídit a odkládat do nádob k tomu určených dle § 5 obecně závazné vyhlášky č. 21/2005 Sb. hl. m. Prahy, o odpadech.
2. Pronajímatel je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých nemovitostech.
3. Pronajímatel je povinen zajistit hospodárné osvětlení všech vchodů, přístupů k domu, veřejně přístupných chodeb v domě, schodů a schodišť, tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
4. O pořádek a čistotu ve společných prostorách, které smluvně společně užívají jen někteří nájemci, se starají tito nájemci.
5. Terasy a lodžie nesmějí být užívány jako skladiště. Květiny v oknech, na terasách a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmácela zdi či jinak nepoškozovala nižší podlaží.

## VII. Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domech a v domě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
3. Pronajímatel je povinen každý objekt označit popisným a orientačním číslem. Rovněž je povinen umístit blízko domovního vchodu na dobře viditelném místě orientační tabuli s uvedením jednotlivých bytů a nebytových místností (včetně garáží) a jmen nájemců,

označení pronajímatele (správce domu) a jeho adresy, jména osoby (osob) provádějících úklid domu a přilehlých nemovitostí a čištění chodníků.

4. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni v blízkosti zvonku do jednotky vyznačit své jméno. Zvonkové tablo u vchodu do domu je předmětem údržby pronajímatele, označení příslušného zvonku je povinností nájemce.
5. Uživatelé garáží a jiných nebytových prostor jsou z požárních důvodů povinni opatřit vjezdy a vchody údajem o svém jménu a bydlišti a údajem, kde jsou uloženy klíče, případně uvést i telefon.
6. Pronajímatel umístí na viditelném místě veřejnou tabuli, na které budou nájemci informováni o spojení na správce, policii, hasiče, lékaře, úklid, havarijní poruchovou službu plynu, elektro, vodovodu. Pronajímatel je také povinen na této tabuli uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu. O veřejnou tabuli pečuje pověřený pracovník pronajímatele.

### **VIII. Ostatní zařízení v domě**

1. Pronajímatel je povinen zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám přístup do domu i v době, kdy je dům uzavřen. Na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti je třeba vhodně označit, jak je přístup do domu zajištěn
2. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti (např. při poruše vodovodního nebo plynového potrubí nebo elektrického vedení, při požáru, povodni nebo jiné živelné pohromě) mohl být zejména při delší nepřítomnosti rychle vyrozuměn tak, aby mohl v nejkratší době zařídit otevření bytu. Pokud je v domě zřízena funkce domovníka, zajišťuje tyto povinnosti nájemců domovník.
3. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech nájemce, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti nájemce.
4. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu a pod., musí zajistit, aby jejich uzavření a otevření bylo všem uživatelům bytů včas oznámeno.

### **IX. Klíče a jejich užívání**

1. Každý nájemce má právo na počet klíčů od hlavních vstupních dveří do domu a do bytu, případně od výtahu, odpovídající počtu osob hlášených jako uživatelů bytu. Nájemce nebytové jednotky obdrží pouze jeden klíč od hlavních vstupních dveří do domu, případně od výtahu. V případě ztráty klíče od domu, bytu a popř. od výtahu si nájemce může opatřit nový se souhlasem pronajímatele na svůj náklad.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu a od strojovny výtahu, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů, musí být uvedeno na orientační nebo veřejné tabuli.
3. Nájemce jednotky je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě, bez náhrady.

## **X. Klid v domě**

1. Všichni uživatelé jednotek jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době nočního klidu, to je od 22:00 do 06:00 není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučné elektrické a jiné přístroje a nástroje. Rovněž je třeba ztlumit veškerou audio- a videotechniku tak, aby hluk nepronikal do okolí. Pokud někteří nájemci pracují v nočních směnách, je žádoucí na jejich požádání omezit nadměrný hluk v domě i ve dne.
3. Při provádění stavebních prací v jednotkách jsou nájemci povinni předem oznámit přesný termín správci a ostatním nájemcům vyvěšením prostřednictvím správce a hlučné práce provádět ohleduplně v době od 08:00 do 18:00 hodin.
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.

## **XI. Sušárny prádla a sklepy**

1. V sušárnách (příp. k tomu určených půdách) není dovoleno uskladňovat předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně. Klíč od sušárny je uložen u osoby určené pronajímatelem a musí být kdykoliv dosažitelný. Náhradní klíč pro nutné případy musí být uložen u správce.
2. Pokud je sklep součástí nájemní smlouvy k jednotce, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení.
3. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno.

Schváleno usnesením RMČ Praha 6 č. 3996/06 ze dne 15.11.2006

