

Smlouva o nájmu bytu

č. 118-N/2024/1151/266

Smluvní strany:

Pronajímatel: **Městská část Praha 8**
se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 - Libeň
IČO: 00063797
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
číslo účtu: [REDACTED]
zastoupena: společností Osmá správa majetku a služeb a.s., IČO: 04650522,
se sídlem Nekvasilova 625/2, 186 00 Praha 8 - Karlín,
zastoupenou Radomírem Nepilem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **Fakultní nemocnice Bulovka**
se sídlem: Budínova 67/2, 180 81 Praha 8 - Libeň,
zastoupena: Mgr. Janem Kvačkem, ředitelem Fakultní nemocnice Bulovka
IČO: 00064211
bankovní spojení: ČNB
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu bytu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Hlavní město Praha je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem pozemku parc. č. 2364/147, o celkové výměře 2 040 m², zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1612, vedeného pro k. ú. Kobylisy, obec Praha, jehož součástí je i budova č. p. 1151, na adrese **Burešova**, Praha 8 (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, nemovitosti specifikované v odst. 1 tohoto článku svěřeny do správy a vykonává k nim práva a povinnosti vlastníka. Součástí budovy je byt č. 266, v 13. podlaží, sestávající z 1+kk

(dále jen „**byt**“), specifikovaný v Evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

3. Pronajímatel přenechává nájemci byt do jeho výlučného užívání a nájemce toto právo v celém rozsahu a za podmínek této smlouvy přijímá a zavazuje za něj hradit pronajímateli nájemné sjednané v této smlouvě.
4. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání po podpisu této smlouvy. O předání bytu ze strany pronajímatele a jeho převzetí ze strany nájemce bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný oběma stranami.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli počet osob žijících v bytě. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména a data narození těchto osob.
6. Správu a údržbu bytu a budovy, vyjma dále definovaných drobných oprav a běžné údržby, zajišťuje pro pronajímatele Osmá správa majetku a služeb a.s, ICO: 04650522, se sídlem Nekvasilova 625/2 (dále jen „**správce**“).

II.

Doba nájmu

Nájem podle této smlouvy je sjednán na dobu **určitou**, a to : od **01.08.2024** do **31.07.2029**

III.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran.
2. Nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „**služby**“) jsou uvedeny v Evidenčním listu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy a který obsahuje specifikaci služeb.
3. Nájemné a zálohy za služby se **hradí měsíčně jednou platbou, a to nejpozději do patnáctého (15.) dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno**, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen pronajímateli uhradit zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy podle právní úpravy účinné ke dni vzniku prodlení.
5. Smluvní strany si pro úhradu případného dluhu na nájemném, na zálohách za služby, nebo na nedoplatku na vyúčtování služeb a rovněž veškerá další peněžitá plnění dle této smlouvy sjednávají promlčecí lhůtu v délce 10 let.
6. V případě změny cen služeb, změny cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za tyto služby (např. vyúčtování služeb za předchozí rok, změna počtu osob apod.) si pronajímatel vyhrazuje právo jednostranné úpravy výše stanovených zálohových plateb za služby. Novou výši zálohových plateb za služby je pronajímatel povinen oznámit nájemci přede dnem jejich splatnosti zasláním rozpisu úhrad nebo evidenčního listu.
7. Dodávku plynu a elektrické energie si nájemce zajistí samostatně na základě zvláštních smluv s dodavateli těchto energií a bude je hradit přímo jejich dodavatelům.

8. „Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy nejpozději do 31. 3. jednostranně zvýšit sjednané nájemné od 1. 4. maximálně o částku odpovídající procentní sazbě indexu meziročního růstu spotřebitelských cen, který je Českým statistickým úřadem vyhlášen za každý uplynulý kalendářní rok (dále jen „Index“), počínaje Indexem za rok 2025.
9. Novou výši nájemného oznámí pronajímatel písemně nájemci.“

IV.

Práva a povinnosti při užívání bytu

1. Nájemce prohlašuje, že zná stav bytu a před uzavřením této smlouvy měl možnost jeho prohlídky a že je způsobilý k nastěhování a obývání a nemá ke stavu bytu žádné připomínky. Stav bytu bude uveden v protokolu o předání a převzetí bytu, ve smyslu ujednání obsaženého v čl. I odst. 4 této smlouvy. Současně nájemce prohlašuje, že byl seznámen s energetickou náročností budovy, a že před podpisem této smlouvy obdržel průkaz energetické náročnosti budovy.
2. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s jeho běžnou údržbou hradí nájemce. Za běžnou údržbu se považuje malování, nátěry a jiné udržovací práce v bytě, za drobné opravy se pokládají např. drobné opravy omítek a další opravy bytu a jeho zařízení, pokud každá jednotlivá oprava nepřesáhne částku 1 000 Kč. Podrobnosti stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození způsobené v bytě a budově jím nebo osobami, kterým umožnil užívat byt. Neodstraní-li nájemce tyto závady a poškození ani po předchozím písemném upozornění pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zajistit odstranění závad a poškození sám, a to na náklady nájemce.
4. Nájemce a osoby, které užívají byt, jsou povinni byt, společné prostory a zařízení budovy užívat řádně, a to tak, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel a uživatelů budovy a byla šetřena jejich práva a oprávněné zájmy.
5. Jakékoliv užívání bytu k jiným účelům než k bydlení, lze pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do bytu za účelem kontroly řádného užívání bytu, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí a provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé užitkové vody a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.
7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě, že tak nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele učiní, nemá nájemce nárok na jakoukoliv kompenzaci nákladů ze strany pronajímatele a při skončení nájmu je povinen byt uvést do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí v bytě, a to **nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo**. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména a data narození těchto osob. Nájemce je povinen řádně a pečlivě poučit členy své domácnosti i své návštěvy o jejich povinnostech dle této smlouvy a odpovídá za jejich dodržování. Poruší-li člen domácnosti nájemce či jeho návštěva některou povinnost dle této smlouvy odpovídá za jejich porušení nájemce, jako by se takového porušení dopustil sám.

9. Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, **který** je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
10. Nájemce prohlašuje, že se pečlivě seznámil s Domovním řádem, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy a zavazuje se, že bude dodržovat povinnosti, jež mu ukládá Domovní řád a zdrží se činností, jež Domovní řád zakazuje. Nájemce je povinen seznámit s Domovním řádem všechny členy své domácnosti i své návštěvy, a za porušení Domovního řádu ze strany těchto osob odpovídá, jako by se porušení dopustil sám. Domovní řád je součástí této smlouvy a v případě porušení povinností a/nebo nedodržení zákazů jím uložených se jedná o porušení povinností podle této smlouvy. V případě nutnosti aktualizace je pronajímatel oprávněn Domovní řád upravit a vyvěsit jej na viditelném místě v domě a doručit nájemci.

V.

Podnájem bytu

Nájemce je oprávněn přenechat byt do podnájmu pouze svému zaměstnanci. Doba sjednaného podnájmu nesmí být delší než doba nájmu sjednaná v čl. II. této smlouvy.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou by sjednán, písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku. Tříměsíční výpovědní doba začne plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
4. V případě, kdy nájemce či jiné osoby pokračují v užívání bytu po skončení nájmu, k obnovení nájmu, resp. k jeho prodloužení ve smyslu ust. § 2285 občanského zákoníku nedojde.

VII.

Předání bytu

Po skončení nájmu je nájemce povinen byt předat správci pověřenému pronajímatelem. Byt, včetně příslušenství, musí být předán v takovém stavu, který odpovídá stavu uvedenému v předávacím protokolu, který byl sepsán při převzetí bytu, včetně případných schválených změn, ke kterým došlo v průběhu užívání bytu, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vyplývajícimu z řádného užívání bytu. O předání bytu, včetně příslušenství a klíčů, smluvní strany sepíší protokol.

VIII.

Následky porušení povinností nájemcem a sankční ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky denně, a to za každý, byť jen započatý den prodlení, to vše až do celkové výše odpovídající trojnásobku dohodnutého nájemného. Pokuta je

splatná bez dalšího vždy k poslednímu dni měsíce, v němž k porušení došlo. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok pronajímatele na náhradu škody.

2. Poruší-li nájemce (příp. člen jeho domácnosti nebo jeho návštěva) některou ze svých povinností sjednaných v čl. IV., V. a/nebo VII. této smlouvy, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši odpovídající 1,5násobku měsíčního nájemného, a to za každé jednotlivé porušení povinnosti. Pokuta je splatná bez dalšího vždy k poslednímu dni měsíce, v němž k porušení došlo. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok pronajímatele na náhradu škody.
3. Smluvní strany se zároveň dohodly, že každé porušení povinnosti, na základě něhož vznikne pronajímateli nárok na smluvní pokutu, platí za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu, a je tedy výpovědním důvodem ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostorů a zařízení budovy příslušná ustanovení občanského zákoníku a dalších příslušných zvláštních právních předpisů.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany si tímto ujednávají rozvazovací podmínku pro případ nepřevzetí bytu nejpozději do 30 dnů po podpisu této smlouvy tak, že 31. dnem po podpisu této smlouvy zaniká tato smlouva. Rozvazovací podmínka může být písemnou dohodou smluvních stran odložena, vyloučena či jinak měněna.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a správce. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
5. Adresami pro doručování písemností (pakliže nebude druhé smluvní straně písemně doložena adresa jiná) jsou:
Pronajímatel: adresa uvedená v záhlaví této smlouvy,
Nájemce: adresa, na níž se byt nachází.
6. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny přednostně smírnou cestou. Nepodaří-li se smíru dosáhnout, budou spory řešeny u místně a věcně příslušného soudu v České republice dle českého práva.
7. Tato smlouva nabývá platnosti Dnem uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“). Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v jejím plném znění dle zákona o registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí Pronajímatel.
8. Nájemce bere na vědomí, že má vůči pronajímateli právo (i) na přístup k osobním údajům, (ii) na opravu nepřesných nebo nepravdivých osobních údajů, dále práva (iii) požadovat vysvětlení v případě podezření, že zpracováním jejích osobních údajů je narušena ochrana jejího osobního a soukromého života nebo že osobní údaje jsou zpracovávány v rozporu

s právními předpisy, (iv) požadovat nápravu situace, která je v rozporu s právními předpisy, zejména formou zastavení nakládání s osobními údaji, jejich opravou, doplněním či odstraněním, (v) obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů, (vi) na výmaz osobních údajů, nejsou-li již osobní údaje potřebné pro účely, pro které byly shromážděny či jinak zpracovány, anebo zjistí-li se, že byly zpracovávány protiprávně, (vii) na omezení zpracování osobních údajů, (viii) právo na přenositelnost údajů a (ix) právo vznést námitku, po níž zpracování jejích osobních údajů ukončí, neprokáže-li se, že existují závažné oprávněné důvody pro zpracování, jež převažují nad zájmy nebo právy a svobodami subjektu údajů, zejména, je-li důvodem případné vymáhání právních nároků.

9. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jakož i pravé a svobodné vůle smluvních stran. Tato smlouva nebyla uzavřena pod hrozbou tělesného nebo duševního násilí, v důsledku lsti a plnění dle této smlouvy není nemožné ani se nepříčí dobrým mravům. Smluvní strany jsou svéprávné a nejsou si vědomy žádných překážek, jež by jim znemožňovaly zavázat se k plnění povinností a výkonu práv dle této smlouvy. Na důkaz veškerých výše uvedených skutečností připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Evidenční list

Příloha č. 2 – Domovní řád

Příloha č. 3 – Provozní řád turniketů a návštěvní řád

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: Usn. : RMC 0296/2024 ze dne 5. června 2024

Evidenční list 1151/266

Burešova 1151/12
Burešova 1151/12, Praha

Platnost ke dni: 23.7.2024

Smlouva

Číslo smlouvy: 118 - N/2024/1151/266 => 1.8.2024 -31.7.2029
Zůstatek kaucí k 23.7.2024: 0,00 Kč

Nájemce (od 1.12.2020)

Fakultní nemocnice Bulovka

Uspořádání jednotky: 1+kk
Podlaží: 14.NP
Typ: bytová
Var. symbol: 11510266

Podlahová plocha: 22,80 m²
Počet uživatelů: 2
Účet pro přeplatky: [REDACTED]

Odpovědné osoby

Fakultní nemocnice Bulovka		Nájemce	[REDACTED]	podnájemce
Adresa	Budínova 67/2 18000 Praha		Adresa	[REDACTED] 190 00 Praha 9 - Vysočany
E-mail	[REDACTED]		Datum narození	[REDACTED]
Mobil	[REDACTED]		E-mail	[REDACTED]
Bankovní účet	[REDACTED]		Mobil	[REDACTED]
Komunikace	zprávy zasílat		Bankovní účet	[REDACTED]
			Komunikace	zprávy nezasílat

[REDACTED]		podnájemce
Adresa	[REDACTED] 190 00 Praha 9 - Vysočany	
Datum narození	[REDACTED]	
E-mail	[REDACTED]	
Mobil	[REDACTED]	
Bankovní účet	[REDACTED]	
Komunikace	zprávy nezasílat	

Uživatelé

Měsíc v 2024	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Počet osob	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2

Plochy

Název	Ev. plocha	Náj. plocha
předsíň	3,20m ²	3,20m ² (koef: 1,000)
pokoj 1	17,00m ²	17,00m ² (koef: 1,000)
koupelna + WC	2,60m ²	2,60m ² (koef: 1,000)
CELKEM	22,80m²	22,80m²

Vybavení

Název	Popis	Počet kusů	Částka bez DPH
Kuchyňská linka	neuvezeno	1	10,00 Kč
Termostatická hlavice	neuvezeno	1	5,00 Kč
Vaříč	neuvezeno	1	5,00 Kč
Vodoměr SV	neuvezeno	1	12,50 Kč
Vodoměr TV	neuvezeno	1	12,50 Kč

Celkem

45,00 Kč

Měřidla

Měřicí soustava

Označení

Název

Výrobní číslo

SV

SV_1151-266_02

neuvedeno

309078748

TUV

TUV_1151-266_02

neuvedeno

309382029

Složky běžného předpisu od 08/2024

Složka

Typ

Perioda

Celkem s DPH

Nájemné

nájem

měsíc

4 560,00 Kč

Vybavení prostoru

nájem

měsíc

45,00 Kč

Ostatní služby 2

záloha

měsíc

16,00 Kč

Popelnice

záloha

měsíc

182,00 Kč

Společná elektřina

záloha

měsíc

92,00 Kč

Teplá voda

záloha

měsíc

550,00 Kč

Teplo

záloha

měsíc

700,00 Kč

Úklid

záloha

měsíc

252,00 Kč

Vodné stočné

záloha

měsíc

600,00 Kč

Výtah

záloha

měsíc

140,00 Kč

Platba od 08/2024 celkem 7 137,00 Kč

Uhradte na účet:

Variabilní symbol:

Splatnost do:

11510266

do 15. dne daného měsíce



DOMOVNÍ ŘÁD

I.

Úvodní ustanovení

1. Tento Domovní řád (dále jen „Domovní řád“) upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu na adrese Burešova č.p.1151 č.o. 12, Praha 8 - Kobylisy (dále jen „dům“).
2. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytových jednotek a nebytových prostorů v domě, společných částí domu a společných prostorů domu a pro další osoby vstupující do domu.

II.

Základní pojmy

1. Bytovou jednotkou se rozumí místnost nebo soubor místností, prostorově uzavřených, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (bytová jednotka a nebytový prostor dále společně jen „jednotka“).
3. Příslušenstvím bytové jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytovou jednotkou používány (např. sklepní kóje, spíží komory mimo bytovou jednotku apod.).
4. Společnými částmi domu jsou zejména základové konstrukce včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda, rozvody tepla, rozvody teplé studené vody, elektřiny, kanalizace, vstupní turnikety apod.
5. Společnými prostory domu jsou části určené pro společné užívání jako např. schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, úklidové místnosti, výtahy, mandl apod.

III.

Práva a povinnosti vyplývající z užívání jednotky

1. Každý uživatel jednotky je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům jednotek výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání jednotky, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy, veřejným pořádkem a obecnými zásadami slušnosti.
2. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách, společných částech, společných prostorech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada. Bez souhlasu osoby odpovědné za správu domu a bez stavebního povolení či ohlášení nesmí uživatel jednotky provádět stavební úpravy jednotky ani jiné podstatné změny v jednotce. Uživatelům

jednotek není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

3. Uživatel jednotky, který poskytne svou jednotku, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, do podnájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat Domovní řád v celém rozsahu. Pokud by tyto osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené Domovním řádem, má osoba odpovědná za správu domu právo uživatele jednotky vyzvat k nápravě či k náhradě případně vzniklých škod
4. Uživatel jednotky je povinen ji užívat řádně včetně společných částí domu a společných prostorů domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí.
5. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří uvnitř jednotky:
 - a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - b. pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
 - c. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
6. V případě havarijních situací je uživatel jednotky povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní adresu, případně i e-mailovou adresu, osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace je povinen udržovat v aktuálním stavu.
7. V případě nepřítomnosti uživatele jednotky, která má být delší než dva měsíce, je uživatel jednotky povinen oznámit pověřené osobě nebo správci domu adresu a telefon osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li toho nezbytně zapotřebí.

IV.

Domácí zvířata

1. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce držena a je povinen uhradit případné škody způsobené na společných částech domu, zařízení nebo vybavení domu.
2. V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen:
 - a. dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů jednotek zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostorů domu;

- b. dodržovat veškeré hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy;
 - c. zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat;
 - d. nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorech domu a na souvisejícím pozemku;
 - e. dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění neprodleně odstranit nečistotu na vlastní náklady;
 - f. dodržovat veškeré právní předpisy vztahující se k chovu zvířat (hygienické, veterinární a bezpečnostní) a mít všechna příslušná povolení k chovu zvířat.
3. Pokud je k chovu zvířete nutné úřední povolení, je uživatel povinen jej na požádání předložit osobě odpovědné za správu domu.
 4. Každý chovatel zvířat je povinen učinit taková opatření, aby chovem zvířat nebyl ohrožen život, zdraví a majetek ostatních osob.

V.

Užívání společných částí a prostorů domu

1. Společné části a prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek.
2. Chodby a schodiště domu nesmí být používány k odkládání věcí (skříně, kočárky, kola, botníky, odpad apod.). V opačném případě může být s odloženými věcmi naloženo jako s odpadem a náklady spojené s jejich likvidací/vyklizením je povinen uhradit uživatel jednotky.
3. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Uživatelé jednotek jsou povinni zejména:
 - a. umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, revizním prostorům atd.;
 - b. dodržovat zákaz skladovat v domě látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a zákaz otevřeného ohně ve společných prostorech domu;
 - c. neukládat ve společných prostorech domu věci, které by mohly být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.;
 - d. zdržet se jednání, které by mohlo ohrozit provozuschopnost hasicího zařízení ve společných prostorech domu a neprodleně upozornit správce domu na jeho případné závady.

VI.

Vyvěšování a umístování věcí

1. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorech domu (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.
2. Uživatel jednotky nesmí bez předchozího písemného souhlasu správce domu umísťovat na vnější konstrukce žádné předměty či zařízení (jako např. antény, závěsné sušáky na prádlo apod.).

VII.

Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Uživatel jednotky, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu, jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
2. Úklid společných prostorů domu je zabezpečen třetí osobou za úplatu, uživatel jednotky se podílí na jeho úhradě podle zásad a v rozsahu stanovených v Evidenčním listu.
3. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném.

VIII.

Uzamykání domu

1. Klíče od vyhrazených společných prostorů (prádelna, mandlovna, strojovna výtahu, dveře na střechu, uzávěr vody, regulace tepla) jsou v dispozici správce domu.

IX.

Zachovávání klidu v domě

1. Každý uživatel jednotky, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu, jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele jednotek hlukem, zápachem, kouřem apod.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin, jsou všichni uživatelé jednotek povinni dodržovat v domě noční klid, tj. zdržet se všech činností narušujících právo ostatních uživatelů jednotek na nerušený odpočinek zejména hlasitými hlasovými projevy, hlasitou reprodukcí hudby, použitím hlasitých spotřebičů apod.
3. V době od 18:00 do 8:00 hodin jsou všichni uživatelé jednotek povinni zdržet se všech hlučných prací jako je (bourání, vrtání, broušení apod. a činností s nimi souvisejících). Uvedené činnosti nemohou být prováděny ani v neděli, ani o svátcích, na které připadají dny pracovního klidu.
4. Uživatel jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než 1 hodinu denně po dobu více než 2 dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru osobu odpovědnou za správu domu a uživatele ostatních jednotek v domě vyvěšením oznámení na nástěnku, nebo jiným dohodnutým způsobem (e-mailem apod.). V oznámení uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení Domovního řádu při provádění prací. Uživatel jednotky je povinen tyto práce provádět takovým způsobem, aby neohrožovaly, nepoškozovaly či jinak nenarušovaly užívání společných částí a prostorů domu a jednotek v domě. V případě znečištění společných částí nebo prostorů domu je uživatel jednotky povinen neprodleně zajistit jejich úklid. V případě, že uživatel jednotky poruší povinnost podle předchozí věty, je správce domu oprávněn zajistit úklid společných částí a prostorů domu na náklady uživatele jednotky sám.

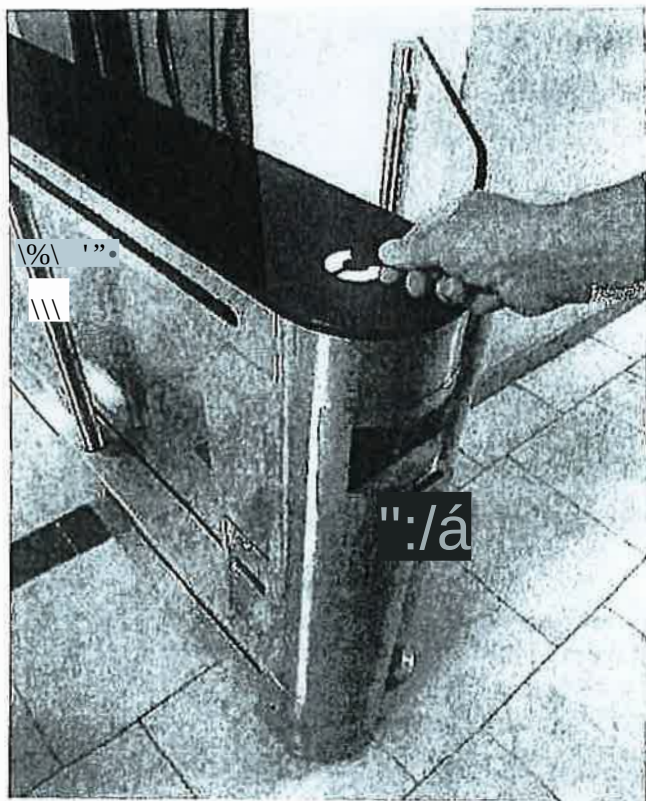
5. Společné části a prostory domu slouží pouze jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Uživatelům jednotek je zakázáno se ve společných částech a prostorech domu dlouhodobě zdržovat, např. za účelem kouření, požívání alkoholu a jiných návykových látek.

X.

Závěrečná ustanovení

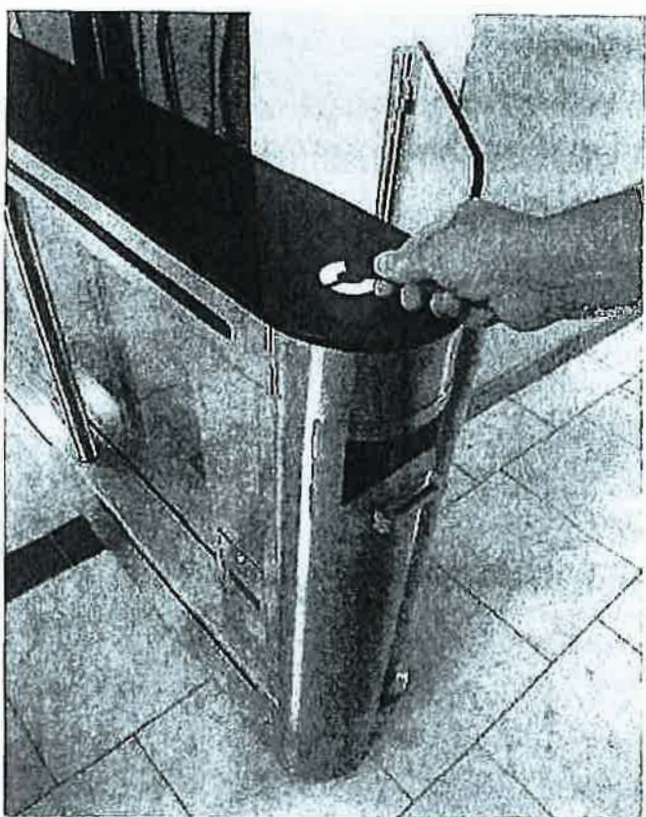
1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a smluv.
2. Domovní řád nabývá účinnosti dnem 1.1.2022

Návod pro uživatele objektu (nájemníky):



Krok 1:

**Při vstupu přiložte
čip na svítící zelený
bod a projděte**



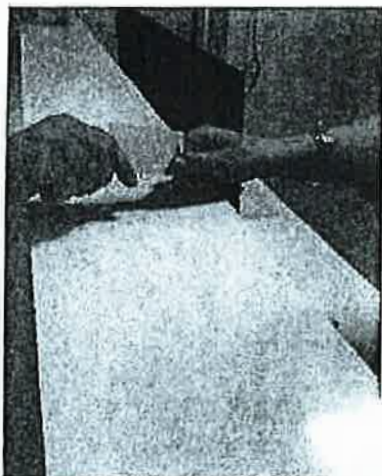
Krok 2:

**Při odchodu přiložte
čip na svítící zelený
bod a projděte**

Návod pro návštěvníky:

Krok 1:

Při návštěvě si zapůjčte
kartu na recepci,
dle provozního řádu



Krok 2:

Při vstupu přiložte
kartu na svítící zelený bod a projděte



Krok 3:

Při odchodu přiložte
kartu na svítící zelený bod, poté ji
odevzdejte do lapače karet (karta návštěvníka)
a projděte nebo vraťte
na recepci až projdete



Krok 4:

Lapač karet pro
odevzdání (karta návštěvníka)



Provozní řád turniketů a návštěvní řád

(dále jen „Řád“)

I.

1. Důvodem instalace vstupních a výstupních turniketů v objektu (dále jen „Turnikety“) je nutnost zamezení nechtěného vniknutí osob neoprávněných ke vstupu do objektu a jejich přebývání v objektu, přehledu počtu osob nacházejících se v budově z důvodu protipožární ochrany, přehledu pro případ nutné evakuace, atd..
2. Obsluhou Turniketů jsou pověřeni pracovníci vrátnice v objektu (dále jen „Obsluha“).

II.

1. Každému oprávněnému nájemci bude vydán při splnění podmínky prokázání nájemního vztahu (nájemní smlouvou) pronajímatelem (resp. správcem objektu, společností Osmá správa majetku a služeb a.s., IČ: 046 50 522 - dále jen „Správce objektu“) čip pro něj a další čipy pro osoby, které jsou s ním řádně přihlášeny k užívání bytu (dále jen „Oprávněná osoba“).
2. Oprávněná osobě je povinna nahlásit ztrátu, odcizení, poškození či zničení čipu bezprostředně po zjištění takové skutečnosti, a to buď Obsluze nebo osobně v úředních hodinách v provozovně Správce objektu na adrese Nekvasilova 625/2, 186 00 Praha 8, Karlín. Obsluha je oprávněna dočasně vydat Oprávněné osobě Návštěvní kartu (viz níže). Oprávněná osoba je povinna se co nejdříve dostavit ke Správci objektu za účelem vydání náhradního čipu. Za vydání náhradního čipu bude účtován nevratný režijní poplatek ve výši 500,- Kč.
3. Při zániku nájemního poměru anebo odhlášení Oprávněné osoby z užívání bytu je Oprávněná osoba povinna vrátit čip osobně v úředních hodinách v provozovně Správce objektu na adrese Nekvasilova 625/2, 186 00 Praha 8, Karlín. V případě nevrácení čipu do tří pracovních dnů ode dne zániku nájemního poměru anebo odhlášení Oprávněné osoby z užívání bytu, bude čip zneplatněn a nájemce je povinen uhradit režijní poplatek ve výši 500,- Kč.

III.

1. Obsluha může umožnit vstup do objektu i třetím osobám, které nemají čip, a to po předložení osobního dokladu s fotografií (občanský průkaz, cestovní pas, povolení k pobytu, atp.), nebo v případě klientů Centra aktivizačních programů průkazku CAP. Třetí osoba je povinna sdělit Obsluze důvod požadovaného vstupu do objektu (např.

provedení stavebních a montážních prací, servisu, návštěva konkrétní osoby, atd.). Osoby nižšího věku než 15 let budou do objektu vpuštěny na základě jimi nahlášených údajů i bez předloženého průkazu.

2. Obsluha zaznamená jméno, příjmení, datum narození a uvedený důvod požadovaného vstupu do objektu. Sdělené údaje potvrdí třetí osoba svým podpisem na příslušném řádku. Pokud budou Obsluhou uvedené údaje vyhodnoceny jako věrohodné, vydá Obsluha třetí osobě návštěvní kartu. Na vydání návštěvní karty není právní nárok. Obsluha nevydá návštěvní kartu osobám, jež jsou zjevně pod vlivem alkoholu nebo jiných omamných a psychotropních látek. Obsluha rovněž nevydá návštěvní kartu osobě, o které je Obsluze známo, že se v objektu dopustila či dopouští jednání v rozporu s dobrými mravy, jednání obtěžujícího uživatele objektu či jiného nevhodného jednání. Obsluha je dále oprávněna odepřít vstup osobám, u nichž je důvod se domnívat, že jejich návštěva by mohla narušit veřejný pořádek, bezpečnost, ohrozit zdraví vlastní či třetích osob, majetek či vzbuzovat veřejné pohoršení.
3. Návštěvní karta umožní třetí osobě jednorázový průchod turniketem. Při odchodu vhodí třetí osoba návštěvní kartu do speciálně upraveného turniketu opatřeného lapačem návštěvních karet, nebo návštěvní kartu vrátí obsluze a turniket jí umožní průchod.

IV.

1. Čip vydaný Oprávněné osobě je nepřenositelný. Oprávněná osoba nesmí předat čip či umožnit jeho dispozici třetí osobě. Každý čip je unikátní a na základě automaticky ukládaných dat lze identifikovat Oprávněného uživatele i další údaje související s užíváním čipu.
2. Oprávněná osoba smí používat čip pouze pro svůj vstup/východ z objektu. Oprávněné osobě se zakazuje, aby umožnila na základě užití svého čipu vstup/východ z objektu jakékoli třetí osobě. V případě zneužití čipu je Obsluha oprávněna zabránit třetí osobě ve vstupu/východu z objektu.
3. Systém je automaticky nastaven v režimu vstup/východ, a nelze tedy na základě jeho užití vícečetně vstoupit/vyjít z objektu. Při použití čipu pro vstup jej tedy nelze znovu použít pro další vstup, dokud nebyl použit pro východ z objektu.
4. V případě požáru, evakuace objektu nebo jiné obdobné události budou turnikety Obsluhou otevřeny a pro vstup/východ z objektu nebude zapotřebí čipu/návštěvní karty.
5. Obsluha je oprávněna učinit dle svého uvážení veškeré kroky nezbytné pro zajištění bezpečnosti života, zdraví a majetku všech osob, jakož i k zajištění veřejného pořádku.

V.

1. **Na základě vydání** čipu/návštěvní karty dochází k manuálnímu i automatizovanému zpracování údajů Oprávněných osob a osob, jimž byla vydána návštěvní karta, v elektronických informačních systémech při dodržování stanovených bezpečnostních a bezpečnostních opatření. Zpracovávají jsou údaje uvedené v nájemních smlouvách, resp. **sdělené** třetí osobou žádající o vydání návštěvní karty.
2. K osobním údajům jsou systémem přiřazovány údaje týkající se vchodu a východu z objektu a času stráveného v objektu.
3. Údaje v anonymizované podobě mohou být využity k analýze využívání objektu.
4. Údaje mohou být předány Správci objektu pro účely související se správou objektu, pro účely orgánů činných v trestním řízení, mohou být využity coby podklady pro rozhodnutí o skončení nájemního poměru při porušování závazných pravidel nájemního poměru a dále mohou být využity coby důkazní prostředek při řízení civilním (např. spory o oprávněnost výpovědi, o vyklizení nemovité věci, atd.). Údaje nebudou předávány dalším třetím osobám, např. za účelem nabízení obchodu a služeb.
5. Osobní údaje jsou řádně zabezpečeny a uchovávány na bezpečném úložišti. Přístup k nim má pouze nezbytný počet osob. Údaje jsou uchovávány pouze po dobu nezbytnou pro naplnění účelu uvedeného v bodě I. odst. 1. tohoto provozního řádu.

VI.

1. Oprávněná osoba/třetí osoba Žádající o vydání návštěvní karty převzetím čipu/návštěvní karty vyjadřuje bezvýhradný souhlas s tímto Řádem.
2. Porušení povinností ukládaných tímto Řádem Oprávněnými osobami je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu, a tedy výpovědním důvodem dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tento Řád je účinný ode dne 4. 10. 2021.

