



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

1. Městská část Praha 7

IČ; DIČ: 000 63 754; CZ00063754

se sídlem: U Průhonu 38/1338, 170 00 Praha 7 – Holešovice

zastoupena: Mgr. Robertem Kolářem, vedoucím Odboru majetku Úřadu MČ Praha 7

ID datové schránky: r44b2x7

číslo účtu pro platby dle této smlouvy ve prospěch pronajímatele, není-li dále uvedeno jinak:

variabilní symbol

(dále jen „pronajímatel“), na straně jedné

2. LANDKER, s.r.o.

IČ; DIČ: 27938433

se sídlem: Havanská 183/19, 170 00 Praha 7 - Bubeneč

zastoupena: Ing. Jiřím Süssländen, jednatelem

ID datové schránky: mu9hp9z

telefon; e-mail:

číslo účtu pro platby dle této smlouvy ve prospěch nájemce:

(dále jen „nájemce“), na straně druhé

(pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni také jen jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“):

Článek I. Základní ustanovení

- (Předmět nájmu)* Předmětem nájmu podle této smlouvy je **nebytový prostor sloužící podnikání č. 101**, o celkové rozloze **39,82 m²**, který se nachází v 1. PP a **nebytový prostor č. 102**, o celkové rozloze **69,78 m²**, který se nachází v 1. PP, na adrese **Jana Zajíce č.p. 184/ č.o. 19**, katastrální území Bubeneč, Praha 7 (dále jen „dům“).
- (Účel nájmu)* Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako **kancelář / sklad**, a to v návaznosti na **projektový záměr**, který je **nedílnou přílohou 4** této smlouvy.
- (Doba nájmu)* Tato smlouva je uzavřena **na dobu určitou do 31.12.2033**.
- (Domovní řád)* Nájemce se zavazuje dodržovat obecný **domovní řád pronajímatele**, který je **nedílnou přílohou 1** této smlouvy, kterému může být nadřazený domovní řád společenství vlastníků (na vyžádání jej vydá správní firma).
- (Počet osob v předmětu nájmu)* Ke dni zahájení doby nájmu bude předmět nájmu užívat celkem **4 / 1 osoba**.
- (Nájemné a platby za služby)* Ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy činí nájemné částku **5.638,- Kč po valorizaci 5.773,- Kč (za prostor č. 101) a částku 9.880,- Kč po valorizaci 10.117,- Kč (za prostor č. 102)**, počínaje od **01.01.2027 se nájemné za prostor č. 101 a č. 102 navyšuje na částku 21.920,- Kč** za kalendářní měsíc bez DPH (k této částce bude připočtena DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH, nebo se jím v průběhu doby nájmu stane a tuto skutečnost oznámí pronajímateli) a platby za služby částku **575,- Kč (za prostor č. 101) a částku 7.500,- Kč (za prostor č. 102)** za kalendářní měsíc. Celkem tedy ke dni zahájení doby nájmu podle této smlouvy činí částka nájemného a plateb na služby po valorizaci **6.348,- Kč (za prostor č. 101) a částku 17.617,- Kč (za prostor č. 102)**, od **01.01.2027 za prostor č. 101 a č. 102 částka**

29.995,- Kč bez DPH za každý kalendářní měsíc. Výše nájemného a dalších pravidelných plateb (včetně přesného vyčíslení DPH v případě, že je uplatněno) nájemce pronajímateli podle stavu ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou přílohou 2 této smlouvy.

7. *(Jistota)* Peněžitá jistota (kauce) ve výši 23.826,- Kč byla nájemci převedena z původní nájemní smlouvy č. 1481-N/184/1105/16-71 ze dne 30.11.2016, ve znění dodatku č. 1 a č. 2 na pronájem nebytového prostoru č. 300, v domě Jana Zajíce 184/19, Praha 7, tuto jistotu nájemce uhradil pronajímateli na účet [REDAKCE] pod variabilním symbolem číslo [REDAKCE]
8. *(Správní firma)* Ke dni vzniku nájmu se správní firmou rozumí správcovská společnost 7U s.r.o., IČ: 264 18 274, kontaktní adresa Komunardů 46, Holešovice, 170 00 Praha 7 (dále jen „správní firma“), která pronajímatele zastupuje ve vymezených provozních a technických věcech, týkajících se nájmu podle této smlouvy:
 - telefon: ústředna 7U s.r.o.: [REDAKCE]
 - e-mailová adresa: [REDAKCE] internetová stránka: [REDAKCE]
 - ID datové schránky: 7j6sefg

Pronajímatel může vůči nájemci bez dalšího jednat a ve vymezených oblastech vykonávat svá práva a povinnosti podle této smlouvy prostřednictvím správní firmy a nájemce se může na pronajímatele obracet i jejím prostřednictvím.

Článek II. Převzetí předmětu nájmu, platby nájemného a služeb

9. *(Předmět smlouvy)* Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu definovaný v odst. 1 této smlouvy k dočasnému užívání na dobu definovanou v odst. 3 této smlouvy nájemci, který si jej od pronajímatele najímá, aby jej užíval k účelu nájmu definovanému v odst. 2 této smlouvy, a zavazuje se za to platit pronajímateli nájemné a další pravidelné platby podle této smlouvy.
10. *(Převzetí předmětu nájmu)* Nájemce je povinen převzít předmět nájmu nejpozději do 14 dnů od uzavření této smlouvy. Nájemce si sjedná termín převzetí u správní firmy, a to písemně nebo e-mailem na adresu [REDAKCE]. Nebude-li předmět nájmu smluvními stranami protokolárně předán a převzat do 14 dnů od uzavření této smlouvy z důvodů na straně nájemce, platí, že tato nájemní smlouva bez dalšího zcela zanikne s účinky ex tunc (od počátku). Dnem převzetí předmětu nájmu je zahájena doba nájmu.
11. *(Předávací protokol)* Při předání a převzetí předmětu nájmu se sepíše **předávací protokol** (obsahující mj. popis předmětu nájmu a výčet všeho jeho vybavení a příslušenství, jakož i všech předaných klíčů a listin, a příp. i poškození a vad a potřeby oprav a úprav), který tvoří samostatnou listinu; předávací protokol musí být při předání a převzetí předmětu nájmu podepsán oběma smluvními stranami (za pronajímatele podepisuje předávací protokol pracovník správní firmy). Podpisem předávacího protokolu nájemce potvrdí, že předmět nájmu převzal v souladu s touto smlouvou, v odpovídajícím stavu a se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu nájemcem.
12. *(Pojištění)* Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy doručí pronajímateli úplnou kopii své platné pojistné smlouvy ohledně svého odpovědnostního pojištění, příp. i svého majetkového pojištění, týkajícího se předmětu nájmu. V případě nesplnění povinnosti nájemce dle předchozí věty je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30,- Kč denně za každý byt' započatý den prodlení.
13. *(Nakládání s odpadem)* Nájemce se zavazuje, že se vynasnaží v souvislosti s užíváním předmětu nájmu produkovat co nejméně odpadu a že bude veškerý vzniklý odpad ukládat výlučně na místa k tomu určená. Nájemce se zavazuje, že nádoby pro komunální odpad ani pro tříděný odpad občanů nijak využívat nebude a že si odvoz a likvidaci veškerého odpadu vždy smluvně zajistí na své náklady ve shodě s předpisy o odpadech, přičemž v případě, že tak neučiní, vystavuje se riziku pokuty ze strany dohledového orgánu státní správy. Nájemce je pronajímateli povinen k jeho výzvě vždy doložit, že si zajistil odvoz a likvidaci odpadu. Nájemce je

povinen úplnou kopií první smlouvy o likvidaci odpadu z předmětu nájmu doručit pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy. V případě nesplnění povinnosti nájemce dle předchozí věty je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení. Ve zcela výjimečných případech (např. při minimálním odpadu) je nájemce oprávněn se písemně dohodnout se společenstvím vlastníků na úplatném užívání nádob na komunální odpad v domě, alternativně prostřednictvím správní firmy.

14. *(Osoby v předmětu nájmu)* Nájemce prohlašuje a pronajímatel souhlasí s tím, že předmět nájmu bude ke dni vzniku nájmu užívat počet osob uvedený v odst. 5 této smlouvy (a to včetně nájemce, je-li fyzickou osobou). Předmět nájmu může vždy užívat (a zdržovat se v něm) nanejvýš takový počet osob, který je přiměřený stavu, velikosti, stavebnímu a funkčnímu určení a všem dalším relevantním vlastnostem předmětu nájmu a který nebrání tomu, aby se každá z těchto osob nacházela v předmětu nájmu v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Nájemce neprodleně oznámí pronajímateli prostřednictvím správní firmy každé zvýšení i snížení počtu osob, které předmět nájmu užívají (vždy s výsledným počtem osob, užívajících předmět nájmu), a to předem, nevylučuje-li to povaha věci, jinak bez prodlení. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel poskytne údaje o nájemci statutárnímu orgánu společenství vlastníků, je-li předmět nájmu v domě rozděleném na jednotky a je-li společenství vlastníků v domě založeno.
15. *(Placení nájemného a plateb na služby)* Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a platby na služby měsíčně, tj. ke dni zahájení doby nájmu celkem ve výši uvedené v odst. 6 této smlouvy, a to do 5. dne kalendářního měsíce, za který je placeno, vždy pravidelnou platbou (nejlépe trvalým příkazem k úhradě), která se uskuteční bez dalšího (tj. například bez pronajímatelovy fakturace nebo jiné výzvy k placení) vždy na účet pro platby ve prospěch pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy s tam uvedeným variabilním symbolem.
16. *(Vyúčtování plateb na služby)* Pronajímatel nájemci platby na služby vyúčtuje, a to nejméně jedenkrát ročně – vždy za právě uplynulý kalendářní rok. Nestanoví-li zákon jinak, vyúčtování služeb vždy zohlední všechny platby za služby za příslušný kalendářní rok, které pronajímatel uhradil předtím, než se začalo vyúčtování zpracovávat, a které nebyly zohledněny v předchozím vyúčtování služeb. Obdobně to platí, jsou-li v předmětu nájmu nějaká měřidla, zejména spotřeby vody a energií apod., o údajích zjištěných těmito měřidly a známých pronajímateli předtím, než se začalo vyúčtování služeb zpracovávat. Tyto údaje je nájemce povinen ve všech případech, kdy je to zapotřebí, písemně sdělit pronajímateli nebo i jiné jím určené osobě a ohledně jejich zjištění i prověření poskytnout potřebnou součinnost, zejména včasným zpřístupněním předmětu nájmu; jinak pronajímatel může pro účely vyúčtování služeb použít příslušná směrná čísla nebo jiný kvalifikovaný výpočet či kvalifikovaný odhad spotřeby čerpání služeb, navýšený až o 25 %.
17. *(Splatnost vyúčtování)* Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nedoplatek vyúčtování nejpozději do konce druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo vyúčtování pronajímatelem, resp. správní firmou, nájemci odesláno. Pronajímatel je povinen přeplatek vyúčtování vyplatit nájemci v téže lhůtě. V případě, že jsou nájemcem podány námitky proti provedení vyúčtování, prodlužuje se lhůta uvedená v první větě tohoto odstavce o jeden kalendářní měsíc tak, že nedoplatek či přeplatek bude splatný poslední den třetího kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž bylo odesláno vyúčtování.
18. *(Úpravy nájemného)* Měsíční nájemné se vždy ode dne 1. dubna (**počínaje od 01.4.2025**) každého kalendářního roku automaticky (tj. bez dalšího) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok, vykázané příslušným úřadem (ke dni podpisu této smlouvy jím je Český statistický úřad), a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního nájemného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pronajímatelovy nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoli důvodu neproběhne včas nebo vůbec. Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon. Snižování nájemného se vylučuje a to i v případě deflace.

19. (*Úpravy plateb na služby*) Měsíční platby na služby může pronajímatel jednostranně upravit, zejména v návaznosti na změny cen služeb či změny rozsahu čerpání služeb anebo změny počtu osob v předmětu nájmu; o takové úpravě pronajímatel uvědomí nájemce (a to předem, ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného) novým výpočtovým / evidenčním listem, jímž se vždy nahradí předcházející výpočtový / evidenční list.
20. (*Platby za dny*) Pro případ, že v některém kalendářním měsíci bude nájem podle této smlouvy trvat jen část měsíce, se nájemné za tuto část měsíce vypočte jako násobek jedné třicetiny aktuálního měsíčního nájemného, zaokrouhlené na celou základní měnovou jednotku nahoru (denní nájemné), a počtu dní v kalendářním měsíci, po které nájem trval; u plateb za služby se postupuje obdobně.
21. (*Jistota*) Smluvní strany si ujednaly zaplacení **peněžitě jistoty (kauce)** nájemcem, jak je definováno v odst. 7 této smlouvy. Oproti jistotě může pronajímatel započíst své nároky vůči nájemci, odpovídající nesplněným splatným platebním povinnostem nájemce podle této smlouvy. Jestliže pronajímatel z jistoty cokoliv vyčerpá, je nájemce povinen do 30 dnů od doručení pronajímatelovy písemné výzvy, obsahující výši a důvod čerpání, doplnit peněžní prostředky na celou výši jistoty podle první věty tohoto odst. smlouvy, a to na účet pro platby pronajímateli, uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena. Pronajímatel nájemci jistotu vyúčtuje po skončení nájmu, po řádném protokolárním vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli a vyrovnání všech nájemcových závazků vůči pronajímateli včetně těch z vyúčtování služeb. Jistotu, resp. její nevyčerpanou část, pak vyplatí nájemci nejpozději poslední den nejbližší následující lhůty pro vyplacení přeplatku z vyúčtování služeb, a to na účet pro platby nájemci, uvedený v záhlaví této smlouvy.
22. (*Zvířata a rostliny*) V předmětu nájmu ani jinde v domě a na pozemku se nesmějí chovat (ani se sem nesmějí vypouštět, umisťovat či jinak trpět) zvířata
- a) jiná než v tuzemských velkoměstech běžná
 - b) útočná či jinak nebezpečná nebo jakkoliv obtěžující
 - c) jejichž chov je zakázán nebo regulován právními předpisy
 - d) ve větším než běžném množství;
- ledaže by takový chov odpovídal účelu užívání předmětu nájmu;
- o pěstování rostlin to vše platí obdobně.
23. (*Prodlení nájemce s platbami*) V případě, že nájemce zjistí, že se zřejmě dostane do prodlení s platbami dle této smlouvy, neprodleně informuje o svém předpokládaném či již nastalém prodlení pronajímatele tak, aby mohlo být jednáno o řešení nájemcovy situace, např. prostřednictvím splátkového kalendáře.
24. (*Smluvní pokuta při nepřevzetí předmětu nájmu*) Pro případ, že nedojde k převzetí předmětu nájmu dle odst. 10 této smlouvy z důvodu stojícího na straně nájemce, zejména pokud nebude předmět nájmu protokolárně předán a převzat, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jistoty podle odst. 7 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude oprávněn provést započtení smluvní pokuty proti nároku nájemce na vrácení složené jistoty, a to dnem, kdy se obě splatné pohledávky setkaly. Tedy složená jistota nebude nájemci vrácena, pokud nastane situace uvedená v tomto odst. této smlouvy. Smluvní pokuta dle tohoto odstavce není dotčena zánikem této smlouvy dle odst. 10 této smlouvy.
25. (*Vztah náhrady škody a smluvní pokuty*) Uplatněním jakékoliv smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody.

Článek III. Další práva a povinnosti smluvních stran

26. (*Stav a vlastnosti předmětu nájmu*) Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že měl možnost se podrobně a úplně seznámit, a také tak učinil, se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu, že jej shledal fakticky i právně volným a úplně způsobilým

a vhodným pro své řádné užívání podle této smlouvy a že nebude na pronajímateli ani na nikom jiném požadovat žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění, neuvedená v této smlouvě, jakož ani finanční náhrady či jiné kompenzace takových plnění či nákladů na ně nebo kompenzace toho, že se tato plnění neprovedla. Smluvní strany si v této souvislosti vzájemně výslovně potvrzují, že stav, velikost, stavební a funkční určení a všechny další relevantní vlastnosti předmětu nájmu (včetně všeho jeho vybavení a příslušenství, příp. i poškození, vad a neprovedení oprav, úprav, přestaveb a jiných změn) byly zcela zohledněny při stanovení práv a povinností podle této smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.

27. *(Užívání předmětu nájmu)* Nájemce je povinen si na vlastní náklad a riziko zajistit případná potřebná vyjádření příslušných dotčených orgánů státní správy k provozování své podnikatelské činnosti v předmětu nájmu tak, aby tento provoz byl i v souladu s účelem užívání, a pokud budou dotčeny i společné části domu, také souhlas společenství vlastníků, je-li předmět nájmu v domě rozděleném na jednotky, přičemž pronajímatel, jakožto vlastník jednotky, nenese za případná nesouhlasná stanoviska, ovlivňující provozování podnikatelské činnosti nájemce žádnou odpovědnost a nájemci tyto skutečnosti nezakládají nárok na jakékoliv úlevy z nájemného. Účel nájmu uvedený v odst. 2 této smlouvy slouží jako soukromoprávní souhlas pronajímatele nájemci a v žádném případě se nejedná o doklad o kolaudovaném účelu užívání s tím, že pronajímatele nenese odpovědnost za případný rozdíl mezi účelem nájmu udaném v tomto odst. této smlouvy a skutečném kolaudovaném účelu užívání. S aktuálně platným kolaudačním rozhodnutím se nájemce samostatně, bez přičinění pronajímatele, seznámil nejpozději v den podpisu smlouvy. Podpisem této smlouvy nájemce stvrzuje, že si dostatečně důkladně a předem ověřil realizovatelnost své podnikatelské činnosti v souvislosti s aktuálním stavem předmětu nájmu, případně budoucím stavem předmětu nájmu, pakliže bude nutné v této souvislosti provést změny, přičemž pronajímatel není povinný k těmto změnám dát souhlas a pokud tak učiní, lze toto řešit výhradně samostatným dodatkem k této smlouvě.
28. *(Úklid a jiná péče)* Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu, jakož i jinde v domě a na pozemku, zachovávat a udržovat čistotu a pořádek, nekouřit (vyjma restaurační zahrádky) tam a o předmět nájmu na své náklady řádně pečovat, uklízet jej (včetně vstupních dveří a oken), zajišťovat výměnu žárovek, vodovodních baterií apod. a provádět nebo zajišťovat všechnu další běžnou údržbu a drobné opravy (v pochybnostech se má za to, že drobnými se rozumí přinejmenším ty opravy předmětu nájmu, které jsou vymezeny podle ust. § 4 a 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy), jakož i (a to bez dalšího v příslušné periodicitě, je-li stanovena) revize, kontroly a prohlídky (např. plynových i elektrických rozvodů a zařízení a spalinových cest), pokud jejich provádění ohledně předmětu nájmu (včetně jeho příslušenství a vybavení) ukládá zákon, technická norma (včetně doporučující), servisní subjekt, výrobce apod. Nájemce bez prodlení doručí pronajímateli úplnou kopii každé písemnosti související s předmětem nájmu a jeho údržbou, opravami a úpravami, jakož i s revizemi, kontrolami a prohlídkami. Jestliže předmět nájmu jakkoliv přiléhá k chodníku, zavazuje se nájemce, že ve své otevírací době podle potřeby přilehlý chodník uklidí, a to i od listí a sněhu; přiměřeně to platí o trávníku u domu v případě, že k němu předmět nájmu přiléhá.
29. *(Označení)* Jestliže je předmětem nájmu nebytový prostor s listovní schránkou nebo se zvonkem, nájemce se zavazuje, že bude mít po celou dobu nájmu označenou listovní schránku, jakož i vstupní dveře do předmětu nájmu a zvonek, celým svým jménem nebo názvem. Nájemce je povinen označovat předmět nájmu pouze v souladu s "Pravidly pro umístování zařízení a staveb reklamní a informační povahy na území městské části Praha 7" a "Manuálem pro kultivovanou Prahu", které jsou volně dostupné na internetových stránkách pronajímatele na adrese: [REDAKCE]
30. *(Další přenechání)* Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě či bezúplatně nebo co do části předmětu nájmu)
 - a) přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě do podnájmu nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání předmětu nájmu ve smyslu § 2215 občanského zákoníku,

- b) umístit v předmětu nájmu sídlo právnické osoby nebo sdružení bez právní subjektivity, jakož ani sídlo jiného podnikatele, a to ani sídlo jen faktické anebo jen evidenční,
- c) převést svá práva k předmětu nájmu na jinou osobu, a to ani s převodem podnikatelské činnosti (formou prodej závodu, prodejem obchodního podílu – pakliže statutární zástupce nájemce je současně jedinou ovládanou a ovládající osobou, nebo jako společník má nadpoloviční podíl, či jinou obdobnou formou), které nájem předmětu podnikání slouží; poruší-li nájemce tuto svou povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

31. *(Dodávky elektřiny a plynu)* Nebylo-li písemně dohodnuto jinak, nájemce se zavazuje

- a) že do 1 týdne ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy převede dodávky a odběr elektřiny a plynu do předmětu nájmu u stávajícího dodavatele na sebe a doručí správně firmě kopie svých smluv uzavřených s tímto dodavatelem;
- b) že bude všechny své povinnosti vůči uvedenému dodavateli služeb plnit včas a v celém rozsahu a nezavdává mu příčinu k sankcím ani k přerušení či ukončení dodávky a odběru elektřiny do předmětu nájmu.

Při včasné nesplnění povinností podle tohoto odstavce této smlouvy je nájemce povinen nahradit pronajímateli všechny výdaje, které pronajímateli v důsledku toho vznikly (a to i ohledně obnovení dodávek a odběru od dodavatele apod.), a pronajímatel může mimo jiné iniciovat též ukončení odběru elektřiny a plynu do předmětu nájmu.

32. *(Jiné služby)* Pokud si nájemce na své jméno v jakékoliv souvislosti s užíváním předmětu nájmu sjedná další služby, neuvedené ve výpočtovém / evidenčním listě, nemá to vliv na práva a povinnosti smluvních stran (včetně výše plateb) podle této smlouvy.

33. *(Podnikání)* Nájemce se zavazuje,

- a) že v předmětu nájmu bude podnikat jen v souladu s touto smlouvou, např. s odst. 27 a 28 této smlouvy a domovním řádem,
- b) že v předmětu nájmu bude mít otevírací dobu, která začne nejdříve v 06:00 hodin a skončí nejpozději ve 22:00 hodin (mimo tuto otevírací dobu nebude předmět nájmu přístupný zákazníkům, dodavatelům ani jiným kontrahentům nájemce),
- c) že každý záměr ohledně změny otevírací doby a změny činnosti v předmětu nájmu (a to i ohledně změny způsobu či podmínek výkonu této činnosti) vždy předem písemně oznámí pronajímateli, vyčká se změnou na jeho vyjádření a ke změně přikročí jen po jeho souhlasu,
- d) že v předmětu nájmu neumístí ani nebude trpět žádné výherní hrací přístroje ani obdobná zařízení a
- e) v případě, že předmětem podnikání je poskytování potravin a nápojů, nebude v předmětu nájmu používat jednorázové plasty, zvláště v případě rozlévaných nápojů a připravovaných jídel/potravin,
- f) že zásobování provozu podnikatelské činnosti v předmětu nájmu bude probíhat pouze a výhradně hlavním vchodem do předmětu nájmu (pakliže existuje), bez využití domovních chodeb domu, které primárně slouží pro přístup do bytů – v případě, že předmět nájmu je přístupný pouze z domovní chody, zavazuje se nájemce zejména zásobováním chovat šetrně, ohleduplně a dbát na čistotu a omezení hluku,
- g) že v případě reprodukované, akustické nebo živé hudební produkce, ji bude užívat pouze v nezbytně nutných případech pro provoz podnikatelské činnosti v předmětu nájmu a přiměřeně podmínkám v místě a čase obvyklým, zejména v případech, kdy se předmět nájmu nachází v bytovém domě a přímé blízkosti bytové zástavby.

34. *(Trvalý pobyt)* Nájemce není oprávněn na adrese předmětu nájmu přihlásit žádnou osobu k trvalému pobytu.

35. *(Sídlo)* Nájemce jako podnikatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy reálně sídlí na adrese, která je uvedena v záhlaví této smlouvy; pokud však hodlá či bude výlučně či převážně sídlit v předmětu nájmu, požádá pronajímatele bez prodlení o souhlas se sídlem v předmětu nájmu a pokud jej obdrží, přenesení své sídlo bez prodlení do předmětu nájmu.

36. *(Opravy, úpravy a jiné změny)* Nájemce se zavazuje neprovádět žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele a bez předchozí písemné smlouvy s pronajímatelem. Jestliže si smluvní strany předem ujednaly, že nájemce provede ohledně předmětu nájmu nějaké opravy, úpravy, přestavby nebo jiné změny, je takové ujednání **nedílnou přílohou této smlouvy**; tato příloha musí být podepsána oběma smluvními stranami. Žádné jiné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu nebyly ujednány a smluvní strany si podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že s žádným takovým ujednáním ani nepočítají. Nájemce je povinen strpět nezbytné pronajímatelem prováděné, zajišťované či odsouhlasené opravy a úpravy, přestavby a jiné změny předmětu nájmu, společných částí domu a pozemku.
37. *(Zpřístupnění předmětu nájmu)* Nájemce je povinen zpřístupnit pronajímateli, případně i jiné jím určené osobě, zejména správní firmě, předmět nájmu
- a) k prohlídce, jakož i ke kontrole, například toho, zda je předmět nájmu užíván řádně a v souladu se zákonem a s touto smlouvou, a
 - b) k údržbě, opravám, úpravám, přestavbám a k jiným změnám a k instalaci a k údržbě měřidel, zejména spotřeby vody, energií apod., jakož i – pokud je to zapotřebí – ke zjištění (odečtu) hodnot naměřených těmito měřidly.
- Požadavek na zpřístupnění předmětu nájmu sdělí pronajímatel nájemci v přiměřené době předem, nevylučuje-li to povaha věci (předchozí oznámení nájemci se nevyžaduje zejména, je-li nezbytné zabránit škodě či jiné újmě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, např. při odvrácení škody či jiné újmy apod.). Nájemce pronajímateli písemně oznámí osobu, která zajistí vstup do předmětu nájmu, bude-li toho nezbytně zapotřebí a nájemce ani nikdo jiný v předmětu nájmu nebude. Nájemce písemně oznámí pronajímateli (a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci), má-li být předmět nájmu opuštěn na dobu delší než 30 dnů, a to s uvedením počátku a konce tohoto období.
38. *(Právo zadržet věci)* Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu nebo na předmětu nájmu.

Článek IV. Ustanovení pro dobu před skončením nájmu

39. *(Zájem o další nájem)* Nájemce se zavazuje pro případ svého zájmu o prodloužení nájmu postupovat v souladu s Pravidly prodloužování nájemních smluv na nebytové prostory svěřené MČ Praha 7, vždy v aktuálně platném znění, zveřejněným na internetových stránkách pronajímatele.
40. *(Zpřístupnění dalším zájemcům)* Nájemce se zavazuje umožnit během posledního měsíce doby nájmu pronajímateli, případně i jiné jím určené osobě, zejména správní firmě, aby předmět nájmu zpřístupnil k prohlídce dalším zájemcům o jeho užívání. Na zpřístupnění k těmto prohlídkám se přiměřeně použije ustanovení odst. 37 této smlouvy.

Článek V. Ustanovení o skončení nájmu

41. *(Uplynutí doby nájmu)* Nájem končí uplynutím doby nájmu podle této smlouvy, ledaže by se smluvní strany předem písemně výslovně dohodly jinak. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2230 občanského zákoníku, tedy nájem skončí uplynutím doby nájmu i v případě, že nájemce užívá věc i po uplynutí doby nájmu a pronajímatel jej do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal.
42. *(Výpověď)* Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět z důvodů a za podmínek, které stanoví zákon. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou v případě, že
- a) nájemce se dopustí podstatného porušení smlouvy ve smyslu odst. 43 této smlouvy a/nebo

- b) nájemce se dopustí porušení jiné povinnosti nájemce než uvedené v odst. 43 této smlouvy, pokud pronajímatel nájemce písemně upozornil na porušení povinnosti nájemce a nájemce následky vzniklé porušením nenapravil ani ve lhůtě 30 dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele a/nebo
- c) nájemce se dopustí opakovaného porušení jiné povinnosti nájemce než uvedené v odst. 43 této smlouvy (např. rušení nočního klidu, házení živnostenského odpadu do domovních popelnic, nepřehlášení odběrů energií na své jméno, umísťování nepovolených reklamních prvků, porušování pravidel zásobování, nadměrný hluk/hudební produkce), pokud pronajímatel již jednou nájemce písemně upozornil na porušení povinnosti a nájemce se přes upozornění pronajímatele dopustil porušení této povinnosti znovu
- d) nájemce vstoupí do likvidace;
- e) bude podán návrh na prohlášení úpadku nájemce, ledaže nájemce do tří dnů od podání takového návrhu prokáže pronajímateli, že takový návrh je neopodstatněný;
- f) bude rozhodnuto o úpadku nájemce.

43. *(Podstatné porušení smlouvy)* Kterékoli z následujících porušení této smlouvy nájemcem bude považováno za podstatné porušení smlouvy:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu a/nebo podnikatelským záměrem dle odst. 2 této smlouvy;
- b) nájemce neužívá předmět nájmu, tj. neprovozuje v něm podnikatelský záměr dle odst. 2 této smlouvy, po dobu delší než 90 dnů;
- c) nájemce v rozporu s odst. 36 této smlouvy provedl opravu, úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele; případně nedovoleně zasáhl do cizích práv v domě;
- d) nájemce označí předmět nájmu v rozporu s odst. 29 věta druhé této smlouvy;
- e) nájemce v rozporu s odst. 30 této smlouvy přenechá předmět do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
- f) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s rozhodnutím, souhlasem, závazným stanoviskem nebo jiným úkonem jakéhokoli orgánu státní správy.

44. *(Závěrečné vymalování)* Nájemce se zavazuje před skončením nájmu odstranit ze zdí a stropů všechny hřebíky, šrouby, skoby apod., které tam během nájmu sám nově umístil, zdi a stropy poté vyspravit a všechny zdi a stropy, které byly nebo jsou opatřeny výmalbou, nově vymalovat, a to na bílo.

45. *(Odevzdání předmětu nájmu pronajímateli)* Není-li předem výslovně písemně dohodnuto jinak, je nájemce povinen nejpozději do pěti pracovních dnů, následující po dni skončení nájmu,

- a) předmět nájmu zcela vyklidit, uklidit a takto vyklizený a nově na bílo vymalovaný protokolárně odevzdat pronajímateli, a to nepoškozený, se vším od pronajímatele převzatým příslušenstvím a vybavením, jakož i se všemi klíči (včetně všech, které byly kýmkoliv pořízeny během nájmu užívání předmětu nájmu), v dobrém stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání;
- b) vyrovnat veškeré své závazky jakkoliv související s nájmem a s užíváním předmětu nájmu,
- c) převést odběr energií aj. služeb a měřidla v předmětu nájmu na pronajímatele, ledaže by pronajímatel předem výslovně písemně stanovil jinak; převedení odběru je nájemce povinen pronajímateli nebo správní firmě doložit kopiemi příslušných listin;
- d) doručit pronajímateli kopie vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepla pro předmět nájmu za poslední rok jeho užívání nájemcem (pokud jej užíval kratší dobu než rok, pak za celou dobu, kdy jej užíval);
- e) zajistit ukončení (zrušení) svého, jakož i všech dalších sídel, míst podnikání apod. v předmětu nájmu, a to jak fakticky, tak i v příslušných rejstřících aj. evidencích, a prokázat to pronajímateli (nebo alespoň zahájit příslušná řízení doručením kompletního příslušného podání příslušnému úřadu a doručit úplnou kopii tohoto podání pronajímateli);
- f) zajistit zrušení poskytování případných jiných služeb, které si nájemce sjednal dle odst. 32 této smlouvy;
- g) uvést a podpisem stvrdit stav všech měřidel v předmětu nájmu, zejména spotřeby energií a vody, v předávacím protokolu, jakož i na příslušných listinách dodavatelů energií apod.;

h) sdělit pronajímateli písemně svou novou adresu a další kontaktní údaje.

46. (*Nároky nájemce*) Nájemce se zavazuje neuplatňovat, a to ani po skončení nájmu, u pronajímatele žádné nároky, vyplývající z jeho plnění ohledně předmětu nájmu; pro případ takových plnění si smluvní strany podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že je zcela zohlednily při stanovení práv a povinností podle této smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.
47. (*Jednostranné převzetí předmětu nájmu pronajímatelem při prodlení nájemce*) Pokud nájemce zcela a včas nesplní povinnosti podle odst. 44 a 45 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tyto povinnosti splnit již bez dalšího za něj, zejména předmět nájmu převzít (tj. otevřít jej prostřednictvím odborné osoby bez použití klíče), vyklidit, vymalovat a uklidit, a to vše i bez nájemcovy součinnosti a na nájemcovy náklady a rizika. K tomu nájemce pronajímateli podpisem této smlouvy uděluje výslovné zmocnění, které se vztahuje také
- a) na ukončení sídel a míst podnikání v předmětu nájmu a
 - b) na odstranění a likvidaci movitých věcí, nacházejících se v předmětu nájmu při jeho převzetí podle tohoto odst. této smlouvy; pronajímatel toto zmocnění podpisem této smlouvy přijímá.

Nájemce je povinen do 30 dnů od obdržení pronajímatelovy výzvy nahradit pronajímateli náklady, které vynaložil pronajímatel nebo jiná osoba, zejména nový uživatel předmětu nájmu, místo nájemce na splnění nájemcem nesplněných povinností podle zákona a této smlouvy, zejména podle odst. 44 a 45 této smlouvy a podle tohoto odst., jakož i na odstranění poškození, vad apod., zjištěných při převzetí předmětu nájmu pronajímatelem.

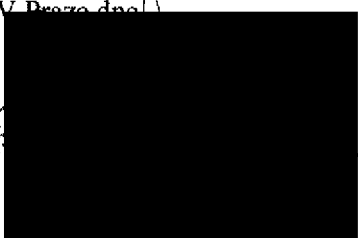
Článek VI. Ustanovení společná a závěrečná

48. (*Doručování*) Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany nebo datovou schránkou. V případě doručování datovou schránkou platí, že nepřihlásí-li se oprávněná osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument do datové schránky dodán, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem lhůty.
49. (*Změny smlouvy*) Tuto smlouvu lze měnit (a to i jen doplňovat) pouze písemným ujednáním obou smluvních stran.
50. (*Změny údajů, oznamovací povinnost*) Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu informovat o změně svých identifikačních údajů, včetně změny čísla bankovního účtu. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu hrozící nebo již nastalou platební neschopnost, insolvenci, oddlužení, exekuci, jakož i nepřítomnost nebo nedostupnost na adresách uvedených v záhlaví této smlouvy.
51. (*Výklad pojmů*) Kde se v této smlouvy mluví
- a) o předmětu nájmu, rozumí se tím vždy – ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného – i jeho příslušenství a vybavení (včetně zařizovacích předmětů), předané pronajímatelem nájemci;
 - b) o pozemku, rozumí se tím jak pozemek zastavěný předmětem nájmu nebo domem, v němž (u něhož) se předmět nájmu nachází, tak i pozemek funkčně související, ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného;
 - c) o klíčích, rozumí se tím vždy i čipy, bezpečnostní karty a obdobná zařízení, pokud jsou v domě užívána, ani již namísto klíčů nebo společně (či alternativně) s klíči;
 - d) o občanském zákoníku, rozumí se tím zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Není-li v této smlouvě nebo v předávacím protokolu výslovně uvedeno jinak, k předmětu nájmu patří (pokud se v předmětu nájmu nacházejí) například veškeré podlahové krytiny a stropní vystrojení místností, omítky a dlažba, dveře a okna, rozvody vody, elektřiny, plynu a topení, baterie, průtokové a jiné ohřívače, jakož i vestavěné skříně, podhledy, vnitřní schodiště, vypínače, zvonky apod. Kde se v domovním řádu mluví o správci

domu, rozumí se jím vždy správní firma, a to i v případě, že dům spravuje jiný správce. Jestliže v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek, v jehož sbírce listin příslušného rejstříkového soudu je uložen domovní řád, který je dálkově přístupný a který ohledně něčeho obsahuje přísnější úpravu než domovní řád, který je přílohou 1 této smlouvy, platí místo příslušného ustanovení přílohy 1 příslušná přísnější úprava.

52. *(Právní režim smlouvy)* Záležitosti, touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona, zejména občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že se na tuto smlouvu a na právní vztahy z této smlouvy vyplývající neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1951, § 1971 a § 2315 občanského zákoníku a § 13 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění. Nájemce je osobou oprávněnou k podnikání, tedy subjektem, jež by měl být v právním styku oproti nájemcům bytů obecně zkušenější, tudíž mu zákon nepřiznává zvýšenou ochranu vůči ostatním subjektům právních vztahů.
53. *(Výměra předmětu nájmu)* Nájemce se v souladu s odst. 26 této smlouvy dostatečně seznámil s velikostí předmětu nájmu, přičemž veškeré uváděné výměry v běžných měrných jednotkách jsou pouze orientační a výše nájmu je stanovena pevnou částkou a nevztahuje se k jednotkovým výměrám. Zjištěné změny v orientační výměře nemají vliv na výši nájmu, respektive ani jedné ze smluvních stran toto nezakládá právo na úpravu nájemného.
54. *(Přílohy)* Ke každému vyhotovení této smlouvy se připojují všechny její přílohy: **1 – domovní řád, 2 – výpočtové listy, 3 – průkaz energetické náročnosti budov, 4 – projektový záměr, 5 - ujednání o změnách předmětu nájmu - položkový rozpočet.**
55. *(Zveřejnění smlouvy)* Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě ani v jejích přílohách nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, (dále jen „zákon o registru smluv“) a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
56. *(Platnost a účinnost smlouvy)* Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel do 30 dnů od podpisu smlouvy.
57. *(Počet stejnopisů)* Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž dva (2) obdrží pronajímatel a jeden (1) nájemce.
58. *(Schválení smlouvy)* Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 7 č. **usnesení 0342/25-R z jednání z dne 17.06.2025.**
59. *(Zrušení předchozí nájemní smlouvy)* Dnem účinnosti této nájemní smlouvy se ruší a pozbývá účinnosti nájemní smlouva č. 1481-N/184/1105/16-71 ze dne 30.11.2016. Nájemce se zavazuje vyrovnat případné neuhrazené nájemné a další platební povinnosti ke dni zániku nájemní smlouvy č. 1481-N/184/1105/16-71 ze dne 30.11.2016, tj. ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

V Praze dne 24-06-2025



 vedoucí Odboru majetku Ú MČ P7
 9

V Praze dne 24/6/25


 nájemce
 LANDKER, s.r.o.
 Ing. Jiří Šüssland
 jednatel

Domovní řád (příloha č. 1 nájemní smlouvy, uzavřené Městskou částí Praha 7)

1. Každý, kdo užívá byt (dále též jen „byt“), nebo jinou část domu anebo domem zastavěný či související pozemek (dále též jen „pozemek“), je povinen dodržovat tento domovní řád.
2. Každý je povinen užívat byt, dům a pozemek řádně, šetrně a ohleduplně a v souladu s jeho určením, zejména stavebním a funkčním. Je-li dům bytový, je určen zejména k bydlení.
3. Při užívání bytu, domu a pozemku je každý povinen byt (a obdobně i dům a pozemek) užívat a udržovat řádně a v souladu se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi bytu, šetrně a ohleduplně a jako řádný hospodář, tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled bytu, domu a pozemku, a tak, aby se byt, dům ani pozemek užíváním nijak nepoškozovaly ani nepřiměřeně neopotřebovávaly.
4. Každý je povinen vždy uzavírat (případně i zamykat) vchodové dveře do domu a všechny další dveře, brány, mříže apod. v domě i jinde na pozemku, které se uzavírají (případně i zamykají). Nikdo nesmí opatřit žádnou část domu ani pozemku – kromě svého bytu, schránky a sklepní kóje – dveřmi, bránou, mříží apod. ani zámkem bez předchozího výslovného písemného souhlasu správce domu.
5. Nikdo nesmí do domu ani na pozemek vpustit osobu, jejíž totožnost (či jejíž oprávnění ke vstupu) nezná anebo si jím není zcela jist, ani cizí zvíře.
6. Hlučné činnosti v bytě i jinde v domě a na pozemku lze provádět jen v nezbytně nutném rozsahu, a to vždy, pokud je to možné, v pracovních dnech v běžné pracovní době. Noční klid je v domě a na pozemku vždy přinejmenším od 22:00 hodin každého dne do 6:00 hodin následujícího dne. V době nočního klidu nesmí nikdo vyluzovat jakýkoliv hluk, zejména hudebními nástroji, vysavači, mixéry, pračkami, myčkami apod., ani takový hluk strpět. Rozhlasové přijímače, televizory a podobné přístroje musí být, jsou-li v době nočního klidu zapnuté, přiměřeně ztlumeny.
7. Každý se musí vyvarovat všeho, co by mohlo kdekoli v domě a na pozemku vést ke vzniku vlhkosti, plísní apod. (zejména musí každý v bytě dostatečně větrat), k zatékání vody nebo k ucpaní, k poškození či k nepřipustnému znečištění kanalizace; nikdo nesmí například urychlovat odtok splašků. Při věšení prádla musí každý zajistit, aby z prádla nekapala voda a aby prádlo nikoho neobtěžovalo, například stíněním.
8. V bytě ani jinde v domě a na pozemku nesmí nikdo přechovávat nebezpečné věci, zejména chemikálie, výbušniny, hořlaviny, jedy apod. Žádnou část domu ani pozemku nelze využívat jako skladiště nebo odkladiště.
9. Každý je povinen zajistit všechnu potřebnou správu, údržbu a opravy (zejména předepsané nebo potřebné revize, přezkoušení a kontroly) svých technických zařízení, rozvodů apod. v bytě i jinde v domě a na pozemku, a to tak, aby nemohl být ohrožen něčí život, zdraví, bezpečnost či majetek.
10. Každý uživatel bytu je povinen mít schránku, náležející k bytu, v přízemí domu označenou svým jménem nebo názvem pro doručování poštovních zásilek, jakož i písemností správce domu; obdobně to platí o označení zvonku.
11. Jestliže je v domě či jinde na pozemku vyhrazeno místo pro ukládání kočárků, kol apod., umísťují se tam přednostně kočárky pro děti, které toho času bydlí v domě, přičemž přednost mají kočárky mladších dětí.
12. Z domu (zejména z oken) nesmí nikdo vyhazovat žádné věci, vyklepávat ani čistit obuv, šatstvo apod., a to ani do světlíků a šachet apod. Rostliny, květináče apod. musí být vždy zabezpečeny proti pádu a zatékání vody a nesmějí nikoho obtěžovat, např. stíněním.
13. Ve společných částech domu a na pozemku nesmí nikdo používat otevřený oheň; nikde se nesmějí ponechávat bez dozoru zapnuté plynové, elektrické a jiné spotřebiče a přístroje. Ve společných částech domu a na pozemku nesmí nikdo kouřit; kouřit se nesmí ani z oken, a to ani do světlíku. Klepat koberce, čistit boty apod. lze ve společných částech domu a na pozemku pouze na místě k tomu určeném.
14. Domem a přes pozemek lze vodit zvířata jen v nezbytně nutném rozsahu; nikdo tam nesmí nechat zvířata volně pobíhat.
15. Vchody (vestibuly), chodby, schodiště a všechny další společné části domu a nezastavěné části pozemku se udržují volné; bez předchozího výslovného písemného souhlasu správce domu tam nikdo nesmí umísťovat žádné předměty (a to ani skříně, botníky, přepážky, podhledy, regály apod.) ani žádné cizí předměty.

16. Nájemce je povinen plnit v místě obvyklé povinnosti ohledně úklidu společných částí domu a pozemku (i podle příslušných rozpisů pro uživatele jednotlivých bytů, nebytových prostor či jiných částí domu, a to též v případě, že v takovém rozpisu bude uveden pronajímatel nebo dřívější uživatel předmětu nájmu)
17. Nikdo nesmí, a to ani na svůj náklad, bez předchozího výslovného písemného souhlasu vlastníka/vlastníků provádět žádnou stavební či jinou podstatnou změnu bytu ani jiné části domu a pozemku, zejména měnil-li by se tím vzhled a/nebo vnitřní uspořádání domu a/nebo mohlo-li by to jakkoliv ohrožovat či jinak ovlivnit výkon práv uživatelů jiných částí domu a pozemku, především řádné bydlení v domě; nikdo např. nesmí bez předchozího výslovného písemného souhlasu správce domu vybourávat zdi a stavět přepážky a stavebně zasahovat do domu a jiných částí pozemku (včetně rozvodů vody, plynu, elektřiny, kanalizace apod.).
18. V domě (včetně oken bytů a včetně vnější strany vstupních dveří do bytu) ani v/na jiných částech pozemku nesmí nikdo bez předchozího výslovného písemného souhlasu správce domu umisťovat vývěsky, nápisy, reklamy a další informační ani jiná zařízení.
19. V případě jakýchkoliv havárií, oprav a nebezpečných (příp. obecně ohrožujících) situací v bytě i jinde v domě resp. na pozemku (např. při výskytu infekčních chorob, při výskytu štěnic, švábů a obdobného hmyzu apod.) je o tom každý povinen neprodleně informovat správce domu a podle povahy věci i policii, jiné složky integrovaného záchranného systému a příslušné úřady, dodavatele plynu, elektřiny a vody, jakož i vlastníky a uživatele částí bytů a jiných částí domu resp. pozemku.
20. Každý je povinen neprodleně na svůj náklad odstranit poškození, vady, znečištění apod., jakož i nepovolené změny, které v bytě či jinde v domě resp. na pozemku způsobil on sám nebo uživatelé či návštěvníci jeho bytu anebo osoby či zvířata, kterým umožnil vstup do domu či na pozemek.
21. Každý je povinen k výzvě správce domu umožnit přístup do bytu i do jiných částí domu a pozemku, jestliže je to potřebné, zejména k údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu a pozemku (včetně umístění, údržby a kontroly a odečtu zařízení pro měření spotřeby vody, energií apod.) a ke kontrole stavu a řádného užívání všech částí domu a pozemku.
22. Je-li nezbytně nutné zpřístupnit byt a nelze-li zajistit souhlas nebo součinnost jeho uživatele, může jej v nezbytně nutném rozsahu zpřístupnit správce domu.
23. Není-li tento domovní řád dodržován nebo nejsou-li plněny jiné povinnosti uživatele bytu či jiných částí domu a pozemku, může takové plnění zajistit správce domu, a to i na náklady toho, kdo své povinnosti porušil nebo neplnil; to platí i o údržbě a opravách, jakož i o odstranění poškození, vad, znečištění apod., nepovolených stavebních či jiných úprav, neoprávněně uskladněných či odložených věcí a umístěných vývěsek, nápisů, reklam apod. v domě a na pozemku.
24. Kde se v tomto domovním řádu mluví o užívání bytu či jiných částí domu resp. pozemku, rozumí se tím podle povahy věci přiměřeně i užívání jejich příslušenství.

Výpočtový list platný od 07.2025

Uživatel	
Jméno	LANDKER, s.r.o.
IČO	27938433
DIČ	CZ27938433
Plátce DPH	Ne
Email	
Datová schránka	
Mobil	

Bankovní spojení pronajímatele	
Variabilní symbol	
Nebytový prostor	sklad ostatní
Číslo prostoru	101
Smlouva	
Splatnost	20.06.2025
Doba placení	Měsíční
Druh vztahu	Nájemce
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)
Plocha pro náj.	39,82 m2
Topení	ústřední
Podlaží	
Tech. stav	
Adresa prostoru	Jana Zajíce 184/19 17000 Praha 7
Platnost smlouvy	Od 01.01.2027 do 31.12.2033
Podání výpovědi	
Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Počet osob	1
Roční sazba za m2	1 739,84
Roční nájemné	69 280,31 Kč
Směrné číslo	
Výtah	N
Počet místností	4

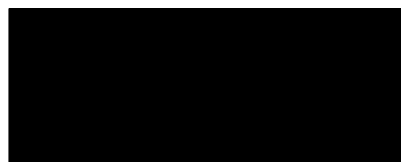
Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	5 773,00 V
Teplo	500,00 S
Úklid	50,00 S
Společná elektřina	25,00 S
Vodné pro TUV	0,00 S
Nájemné celkem	5 773,00
Služby celkem	575,00
Měsíční předpis celkem Kč	6 348,00
Platební příkaz	6 348,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
sklad	ústřední	19,19	19,19	19,19	19,19	19,19
sklad	ústřední	7,90	7,90	0,00	7,90	7,90
chodba	Bez otopných těles	10,39	10,39	0,00	0,00	10,39
komora	Bez otopných těles	2,34	2,34	0,00	0,00	2,34
Celkem		39,82	39,82	19,19	27,09	39,82

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



Výpočtový list platný od 07.2025

Uživatel	
Jméno	LANDKER, s.r.o.
IČO	27938433
DIČ	CZ27938433
Plátce DPH	Ano
Bankovní spojení	
Československá obchodní banka (+ Era/Poštovní spořitelna)	
Mobil	
Email	
Email	
Mobil	
Email	
Datová schránka	mu9hp9z

Bankovní spojení pronajímatele	
Variabilní symbol	Adresa prostoru
Nebytový prostor kancelář	Jana Zajíce 184/19
Číslo prostoru 102	17000 Praha 7
Smlouva	Platnost smlouvy Od 01.01.2027 do 31.12.2033
Splatnost 20.06.2025	Podání výpovědi
Doba placení Měsíční	Penalizace Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Druh vztahu Nájemce	Počet osob 4
Výpočet nájemného Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2 1 739,84
Plocha pro náj. 69,78 m2	Roční nájemné 121 405,83 Kč
Topení ústřední	Směrné číslo 18
Podlaží 1	Výtah N
Tech. stav	Počet místností 4

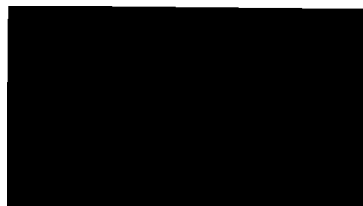
Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	10 117,00 V
Vodné stočné	800,00 S
Teplo	4 500,00 S
Teplá voda	1 600,00 S
Úklid	400,00 S
Společná elektřina	200,00 S
Vodné pro TUV	0,00 S
Nájemné celkem	10 117,00
Služby celkem	7 500,00
Měsíční předpis celkem Kč	17 617,00
Platební příkaz	17 617,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
WC	žádné topení	1,13	1,13	1,36	0,14	1,13
kancelář	dálkové	26,70	26,70	32,04	32,04	26,70
kancelář	dálkové	21,25	21,25	25,50	25,50	21,25
kancelář	dálkové	20,70	20,70	24,84	24,84	20,70
Celkem		69,78	69,78	83,74	82,52	69,78

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Jana Zajíce 184/19

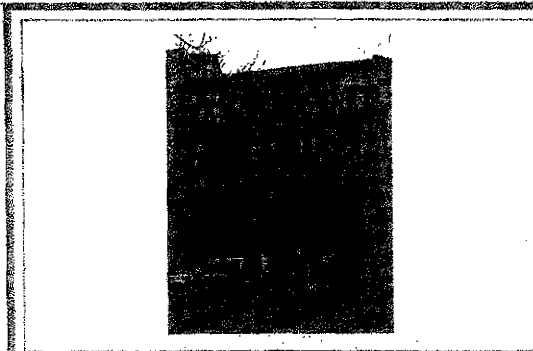
PSC, místo: 170 00 Praha 7 - Bubeneč

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 1129,7 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,31 m²/m³

Energeticky vztáhná plocha: 949,7 m²



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)

Mimořádně
úsporná **A**

54

Velmi
úsporná **B**

80

Úsporná **C**

107

Středně
úsporná **D**

161

Středně
nehospodárná **E**

214

Velmi
nehospodárná **F**

268

Mimořádně
nehospodárná **G**

268

183

65

97

130

194

259

324

197

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

173,369

186,652

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena	Popis opatření je v protokolu průřezu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou
Vnější stěny:	☐	
Okna a dveře:	☐	
Střechu:	☐	
Podlahu:	☐	
Vytápění:	☐	
Chlazení/klimatizaci:	☐	
Větrání:	☐	
Přípravu teplé vody:	☐	
Osvětlení:	☐	
Jiné:	☐	

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

Elektrina ze sítě: 9,6
Dálkové teplo: 188,7

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{enr} W/(m ² ·K)	Díleč dodané energie			Normované hodnoty	kWh/(m ² ·rok)	
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		143,75				24,55	5,08

Zpracovatel:

Kontakt:

Osvědčení č.: 894

Vyhot

Podp

LANDKER

inženýrská kancelář

Jana Zajíce 19
170 00 Praha 7

Představení společnosti a záměr provozované činnosti

1. Úvod

Společnost LANDKER, s.r.o., založená v roce 2007, se specializuje na inženýrské a znalecké služby v oblasti stavebnictví a nemovitostí. Sídlo společnosti se nachází na adrese Havanská 19/183, Bubeneč, 170 00 Praha. Hlavními oblastmi činnosti jsou technický dozor investora, projektový management a developerská činnost.

2. Vize společnosti

Naši vizi je stát se jedním z předních poskytovatelů stavebních a inženýrských služeb v České republice. Chceme být synonymem pro kvalitu, inovaci a profesionální přístup v oblasti stavebnictví. Usilujeme o udržitelný rozvoj a zavádění moderních technologií do všech našich projektů. Naše práce je založena na pevných hodnotách - transparentnosti, odpovědnosti a důrazu na dlouhodobou spokojenost klientů.

3. Cíle společnosti

Hlavním cílem společnosti je poskytovat komplexní služby v oblasti stavebnictví, které zahrnují:

- Technický dozor investora: Zajištění souladu stavebních prací s projektovou dokumentací, normami a technologickými předpisy.
- Projektový management: Komplexní řízení projektů od plánování až po realizaci s důrazem na optimalizaci nákladů a kvality.
- Developerská činnost: Realizace vlastních stavebních projektů, zejména výjimečných domů v Praze a okolí.

4. Záměr provozované činnosti

Společnost LANDKER, s.r.o. se i nadále chce věnovat a rozvíjet své stávající činnosti v oblasti technického dozoru stavebníka, projektového řízení, funkčních koordinačních zkoušek a znalecké a inženýrské činnosti. Naším cílem je neustálé zlepšování poskytovaných služeb, rozšiřování odborných kompetencí a implementace moderních technologií, které přispějí k efektivnějšímu řízení stavebních projektů a vyšší spokojenosti našich klientů.

4.1. Technický dozor investora

Společnost dohlíží na postup stavebních prací, kontroluje dodržování norem, technologických předpisů a smluvních podmínek. Cílem je zajistit, aby výsledné dílo odpovídalo představám a požadavkům klienta.

4.2. Projektový management

LANDKER, s.r.o. zastupuje klienty během celého projektu, optimalizuje procesy, zvyšuje kvalitu a snižuje náklady. Díky orientaci na trhu a znalosti nových stavebních poznatků společnost prosazuje přísná kritéria vůči dodavatelům.

4.3. Developerská činnost

Společnost realizuje vlastní stavební projekty, zaměřené na výjimečné domy v Praze a okolí. Klienti tak získávají jedinečné nemovitosti za férovou cenu.

4.4. Další služby

Mezi další poskytované služby patří:

- Znalecké posudky
- Tržní odhady cen
- Inženýrská činnost
- Poradenství při výstavbě
- Funkční koordinační zkoušky

5. Reference

Mezi významné projekty společnosti patří:

- Novostavba BD U Stezky
- Domy U lesa, Kamenice

Tyto projekty demonstrují schopnost společnosti realizovat náročné stavební zakázky s důrazem na kvalitu a detail.

6. Závěr

LANDKER, s.r.o. je dynamická společnost s více než 15 lety zkušeností v oboru stavebnictví. Díky širokému spektru poskytovaných služeb a profesionálnímu týmu je schopna uspokojit i ty nejnáročnější klienty a zajistit úspěšnou realizaci stavebních projektů.

Ujednání o změnách předmětu nájmu, které provede nájemce

(příloha č. 5 nájemní smlouvy č. 00321/2025, podle bodu 36 nájemní smlouvy)

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce na svůj náklad a na své nebezpečí provede tyto změny předmětu nájmu, nad rámec běžné údržby, které jsou vyvolány skutečností, že předmět nájmu není ke dni uzavření nájemní smlouvy ve stavu řádného užívání:

1.1 opravy

1.2 znovuoobnovení vstupu z ulice

a to podle přiloženého položkového rozpočtu, v souladu s veškerými normami, včetně aktualizací příslušných revizních zpráv (např. elektroinstalace, vzduchotechnika, požární bezpečnostní řešení apod., pakliže je to charakterem prací vyvoláno) a v souladu s účelem užívání předmětu nájmu s tím, že celkové očekávané náklady za část 1.1 činí 743.120,- Kč bez DPH a za část 1.2 činí 341.500,- Kč bez DPH.

2. Pronajímatel s provedením výše uvedených změn, a to výlučně ve výše uvedeném rozsahu a očekávaném nákladu, podpisem tohoto ujednání vyslovuje, pokud jde o soukromoprávní vztahy (tj. jakožto vlastník předmětu nájmu), souhlas (čímž se nenahrazují žádné úřední postupy, a to ani tehdy, pokud by příslušná úřední řízení probíhala u Úřadu Městské části Praha 7).
3. Nájemce je tímto oprávněn k jednáním s dotčenými orgány státní správy a jakýmkoliv dalšími organizacemi, institucemi a společnostmi, a to jménem pronajímatele, pouze však v mezích tohoto ujednání a jeho předmětu tj. získání kladných stanovisek k provedení zamýšlených úprav předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen v průběhu prací (souvisejícími s výše uvedenými změnami) minimálně 1x týdně pozvat zástupce pronajímatele na kontrolní prohlídku prováděných prací. Předpoklad zahájení prací za část 1.1 a 1.3 je do 10 dnů od uzavření nájemní smlouvy a ukončení do 1 měsíce.
5. Dále je nájemce oprávněn do předmětu nájmu instalovat svá koncová zařízení a prvky, tedy příslušenství, které se svým připojením nestane trvalou součástí předmětu nájmu, jako například policové, nábytkové systémy, technologické vybavení apod., a to vše na náklad nájemce, bez jakékoliv kompenzace ze strany pronajímatele, přičemž toto příslušenství zůstává ve vlastnictví nájemce a v případě ukončení této smlouvy bude na náklady nájemce demontováno, pakliže nebude stanoveno v budoucnu jinak.
6. Smluvní strany se současně dohodly, že práce za část 1.1 na základě protokolární prohlídky předmětu nájmu, za účasti pronajímatele (zastoupeného v této věci Odborem majetku Úřadu MČ Praha 7), po dokončení všech prací, které nájemce nahlásí nejpozději do 30 dnů od jejich dokončení a za podmínky souhlasného vyjádření pronajímatele v protokolu z prohlídky po měsíci, ve kterém bude protokolární prohlídka provedena, bude následovat

priznání měsíční slevy v předpokládané výši 15.000,- Kč z nájmu¹ po dobu 26 měsíců a v předpokládané výši 10.000,- Kč z nájmu za poslední 27. měsíc slevy; ohledně této změny plateb vystaví pronajímatel nájemci nový výpočtový / evidenční list.

Přesná částka bude uvedena v zápisu z protokolární prohlídky pronajímatele. Celkové náklady na úpravu předmětu nájmu nesmí výrazně přesáhnout částky uvedené v odst. 1 tohoto ujednání, přičemž přípustné navýšení činí maximálně 15 %, kdy toto navýšení musí být ze strany nájemce řádně odůvodněno, o čemž bude proveden záznam v zápisu z protokolární prohlídky pronajímatele, včetně nového výpočtu slevy. Nájemce je dále povinen bez prodlení nahlásit pronajímateli jakoukoliv odchylku od prací zde uvedených, ještě před realizací a pronajímatel je oprávněn tuto odchylku odmítnout a trvat na původním řešení, pakliže to stavebně-technický stav věci a příslušné normy umožňují. Pronajímatel si vyhrazuje právo poskytnutí slevy úplně odmítnout nebo snížit v případě, že kvalita prací (jejich provedení) nebo dodávek nebude odpovídat běžným stavebně technickým standardům a normám.

Práce dle odst. 1.2 tohoto ujednání (výkladce) může nájemce realizovat až po získání pravomocného rozhodnutí Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy (nebo jiného kladného písemného vyjádření tohoto orgánu). Vzhledem k tomu, že finální rozsah prací bude stanoven na základě stanoviska památkářů, je cenová nabídka v příloze v tuto chvíli orientační. Nájemce je povinen získaná vyjádření bez prodlení předat pronajímateli k vyjádření, včetně případné aktualizace cenové nabídky a rozsahu prací. Bez souhlasného stanoviska pronajímatele není nájemce oprávněn práce dle odst. 1.2 tohoto ujednání započít. V případě, že požadavky Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy, či jiného dotčeného orgánu státní správy budou mít negativní dopad do předpokládaného nákladu, je pronajímatel ochoten část vícenákladů kompenzovat formou měsíční slevy z nájmu, přičemž smluvní strany se dohodnou na dalším postupu formou dodatku k nájemní smlouvě.

7. K nákladům dle předchozího odstavce není možné přičíst náklady na zhotovení projektové dokumentace, inženýrské činnosti, technického dozoru, autorského dozoru a další podobné služby, jež nemají charakter stavebních prací, či dodávky zboží/vybavení, přičemž tyto náklady jdou plně k tíži nájemce bez možnosti jakékoliv kompenzace, či proplacení ze strany pronajímatele.
8. Smluvní strany se současně dohodly, že za práce dle odst. 1.2 nenáleží nájemci žádná sleva (včetně všech souvisejících nákladů např. na zhotovení projektové dokumentace, inženýrské činnosti, technického dozoru, autorského dozoru a další podobné služby, jež nemají charakter stavebních prací, či dodávky zboží/vybavení). Nájemce práce realizuje na své náklady, bez jakékoliv kompenzace ze strany pronajímatele. Výjimkou jsou vícenáklady popsané v odst. 6 tohoto ujednání.
9. Veškeré práce dle tohoto ujednání se stávají okamžikem pevného připojení k předmětu nájmu majetkem pronajímatele. Smluvní strany shodně prohlašují, že provedením všech

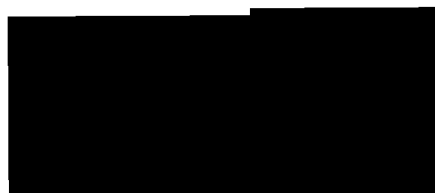
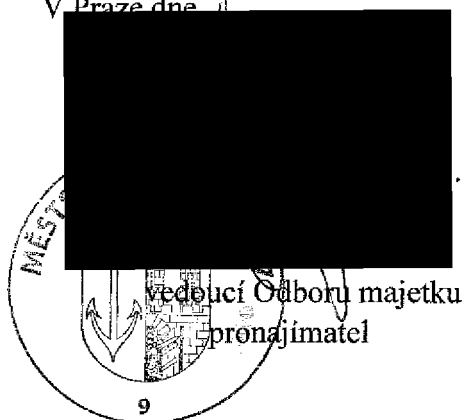
¹ součet za oba prostory

zde uvedených prací nedochází ke zhodnocení věci dle odst. 1) § 2220 zákona č. 89/2012 Sb. V případě, že by se v průběhu, či po dokončení prací ukázalo, že provedením prací došlo ke zhodnocení věci a to v jakémkoliv rozsahu, vzdává se tímto nájemce práva na vyrovnání zhodnocení dle § 2220 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb. a bere na vědomí, že toto případné zhodnocení se stává okamžikem pevného připojení k předmětu nájmu majetkem pronajímatele.

Příloha č. 1 – položkový rozpočet

2 -07- 2025

V Praze dne 1



LANDKOR, s.r.o.

Ing. Jiří Süßland
jednatel
nájemce

Úpravy Jana Zajíce 184/19, Landker, s.r.o.

Fáze I od 03/2025		MJ	množství	JC	Kontrolní cena
I.1	bourací práce	kpl	1	15000	15000
I.2	osazení výplně	ks	4	15000	60000
I.3	výměna podlahové krytiny v připojeném prostoru	m2	39.82	3000	119460
I.4	rekonstrukce sociálního zařízení - WC, umyvadlo, obklady	m2	2.34	20000	46800
I.5	oprava omítek, výmalba	m2	149.325	800	119460
I.6	oprava rozvodů elektro	m2	109.60	1500	164400
I.7	nová kuchyňská linka	kpl	1	200000	200000
I.8	renovace zárubní	ks	4	2000	8000
I.9	zakrývání, úklid, ostatní náklady	kpl	1	10000	10000

Fáze II od 01/2026		MJ	množství	JC	Kontrolní cena
II.1	bourací práce	kpl	1	15000	15000
II.2	osazení výplní vnější	m2	6.13	50000	306500
II.3	začišťovací práce	kpl	1	20000	20000

344500 total