



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 631/MERK/2025

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

pronajímatel: **Město Příbram**
sídlo: Tyršova 108, 261 01 Příbram
zastoupené: PhDr. Ing. Ondřejem Muraveckým, vedoucím MěRK,
na základě pověření starosty města ze dne 01.11.2024
IČO: 00243132
DIČ: CZ00243132
bankovní spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
na straně jedné jako **pronajímatel**

a

nájemce: **EMIDA BAR s.r.o.**
sídlo: Jičínská 226/17, Žižkov
130 00 Praha 3
Zastoupená: Petrem Erbenem, jednatelem
[REDACTED]
IČ: 018 22 853
DIČ: CZ01822853
bankovní spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]

plátce DPH, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 267126 na straně druhé jako **nájemce**

podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a dle usnesení RM č. 0190/2025 ze dne 10.03.2025 a dle usnesení RM č. 0514/2025 ze dne 23.06.2025 tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem prostoru sloužícího k podnikání č. 701 (dle interní evidence pronajímatele), nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 117, která je součástí pozemku parc. č. 43 v Příbrami I (dále jen „předmět nájmu“). Pozemek parc. č. 43 včetně budovy č. p. 117 v Příbrami I, je zapsán na LV č. 10001 pro k. ú. Příbram, obec Příbram, část obce Příbram I, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Příbram.

II.

Předmět a účel nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu, který je upraven touto smlouvou, je dočasné užívání prostoru sloužícího podnikání o celkové výměře 242 m², blíže specifikovaného jako předmět nájmu v čl. 1.1. této smlouvy.
- 2.2. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti: kavárny s cukrárnou. Výpis z obchodního rejstříku tvoří přílohu této nájemní smlouvy.
- 2.3. Nájemce bere na vědomí současný stavebnětechnický stav předmětu nájmu a považuje jej, pro účely užívání dle této smlouvy, za přiměřeně způsobilý. Případné stavební úpravy prostoru

- sloužícího podnikání, které by v předmětu nájmu a v době trvání nájmu nájemce provedl za účelem jeho dalšího uzpůsobení k užívání za sjednaným účelem nájmu, je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 2.4. Nájemce seznámil pronajímatele, již před podpisem této nájemní smlouvy, se svým záměrem rekonstruovat předmětný prostor k podnikání.
 - 2.5. Rada města Příbram přijatým usnesením č. 190/2025 ze dne 10.03.2025 schválila možnost provedení stavebně technického zhodnocení předmětného prostoru k podnikání nájemcem.
 - 2.6. Nájemce na vlastní náklady vypracuje příslušnou projektovou dokumentaci k technickému zhodnocení předmětu nájmu a zajistí všechna potřebná povolení a souhlasy pro realizaci stavebních úprav předmětu nájmu od dotčených správních orgánů (stavební úřad, hygiena, památková péče, HZS apod.).
 - 2.7. Nájemce se zavazuje pronajímateli před realizací rekonstrukce předmětného nebytového prostoru předložit ke schválení projektovou dokumentaci stavby včetně celkového rozpočtu a všechna povolení a souhlasy od dotčených správních orgánů. Pronajímatel bez zbytečného odkladu předloží dodanou projektovou dokumentaci včetně celkového rozpočtu, ze kterého budou patrné náklady na technické zhodnocení předmětu nájmu, radě města Příbram k projednání a schválení.
 - 2.8. Nájemce bere na vědomí, že může zahájit stavební úpravy předmětného prostoru k podnikání až po tom, kdy radou města Příbram bude přijato příslušné usnesení, kterým bude schválena výše nákladů na stavebně technické zhodnocení předmětného prostoru k podnikání. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu vyrozumět nájemce o výsledku jednání rady města Příbram.
 - 2.9. Nájemce zajišťuje na své náklady a zodpovědnost veškeré stavební práce a je povinen postupovat při realizaci stavebních úprav předmětu nájmu v souladu s platnou právní úpravou a s požadavky dotčených správních orgánů.
 - 2.10. Nájemce je oprávněn zajistit pro stavbu technický dozor investora.
 - 2.11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel si zajistí vlastní technický dozor, který v průběhu stavebních úprav předmětného prostoru k podnikání bude kontrolovat nejen průběh a kvalitu prováděných stavebních prací v rámci stavebně technického zhodnocení předmětného prostoru k podnikání, ale také náklady, které byly vynaloženy na stavebně technické zhodnocení předmětného prostoru k podnikání.
 - 2.12. Nájemce je povinen, v souvislosti s čl. 2.11. této smlouvy, umožnit a strpět vstup pronajímatele nebo technického dozoru pronajímatele do prostor předmětného prostoru k podnikání a účast technického dozoru pronajímatele na kontrolních dnech, a to do doby vydání pravomocného rozhodnutí o kolaudaci stavby.
 - 2.13. Nájemce je povinen, v souvislosti s čl. 2.11. této smlouvy, na vyžádání předložit pronajímateli nebo technického dozoru pronajímatele originál faktur od dodavatelů materiálů, prací a služeb a doklady o jejich úhradě. Pronajímatel nebo technický dozor pronajímatele je oprávněn pořizovat z předložených dokladů vlastní kopie.
 - 2.14. Po dokončení stavebních úprav je nájemce povinen předložit pronajímateli úřední doklad (kolaudační rozhodnutí) o řádném provedení prací a schválení provozu.
 - 2.15. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k podnikání a pouze k účelům vymezeným touto smlouvou.
 - 2.16. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část přenechat do užívání další osobě (subjektu).
 - 2.17. Stav předmětu nájmu a stavy měřičů energií a energií ke dni předání předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel nepřenechává nájemci spolu s předmětem nájmu do užívání movité věci, sloužící jako zařizovací předměty předmětu nájmu. Nájemce je povinen při skončení nájmu vlastní movité věci z předmětu vystěhovat na své náklady.

III. Výše nájemného

- 3.1. Na základě dohody smluvních stran se nájemce zavazuje uhradit za užívání předmětu nájmu pronajímateli obvyklé nájemné ve výši 191,- Kč/1m²/měsíc v úrovni bez DPH.
- 3.2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného bude, po dobu trvání stavebně technického zhodnocení předmětného prostoru k podnikání, tj. od měsíce, ve kterém započne běžet doba nájmu, nejdéle do měsíce, v němž dojde k pravomocnému rozhodnutí o kolaudaci stavby, stanovena ve výši 10,-Kč/1m²/měsíc v úrovni bez DPH.

- 3.3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě prodloužení doby nájmu podle ustanovení čl. 6.2. této smlouvy bude nájemné pro další období stanoveno ve výši, která je v místě obvyklá, a to na základě znaleckého posudku, který nechá zpracovat pronajímatel.
- 3.4. Rada města Příbram přijatým usnesením č. 190/2025 ze dne 10.03.2025 schválila možnost snížení ceny nájemného stanoveného dle čl. 3.1. této smlouvy po provedení stavebně technického zhodnocení předmětného prostoru k podnikání o prokazatelně vynaložené a uznané náklady na stavebně technické zhodnocení předmětného prostoru k podnikání, a to od měsíce, v němž došlo k pravomocnému rozhodnutí o kolaudaci stavby do doby odepsání uznatelných nákladů na stavebně technické zhodnocení předmětného prostoru k podnikání, nejdéle však do uplynutí 120 měsíců od měsíce, v němž došlo k pravomocnému rozhodnutí o kolaudaci stavby. Za uznatelné náklady se považují vynaložené náklady bez DPH na stavebně technické zhodnocení předmětného prostoru odsouhlasené pronajímatelem nebo technickým dozorem pronajímatele s přihlédnutím k právním předpisům vztahující se k daňovému právu.
- 3.5. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s odpisováním technického zhodnocení dle této smlouvy.
- 3.6. Smluvní strany se v souladu s čl. 3.4. této smlouvy dohodly, že snížení nájemného podle čl. 3.1. této smlouvy je považováno za finanční kompenzaci za budoucí vložené investice do zhodnocení předmětného prostoru k podnikání vlastníka – pronajímatele.
- 3.7. Smluvní strany se nebudou při skončení nájmu finančně vypořádávat, vyjma případu, že nájem skončí z důvodů na straně pronajímatele před uplynutím sjednané doby, kdy v tu chvíli se pronajímatel a nájemce vypořádají tím způsobem, že za každý rok předčasného ukončení nájmu, náleží nájemci náhrada ve výši 1/12 skutečně vynaložené prokazatelné investice na technické zhodnocení do předmětu nájmu po odpočtu pohledávek pronajímatele vůči nájemci. Předmětná náhrada je splatná do 30 dnů po skončení nájmu. Ustanovení o snížení nájemného z ceny obvyklé (stanovena znaleckým posudkem č. 096862/2024 znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí ze dne 16.12.2024) jsou uvedena v čl. III, odst. 3.1. Nájemce před podpisem této nájemní smlouvy prohlašuje, že se seznámil s obsahem předmětného znaleckého posudku, jehož účelem je zjištění obvyklého nájemného v předmětu nájmu.
- 3.8. Pronajímatel je jako plátc DPH povinen připočítat k dohodnuté výši nájemného DPH ve výši podle platných právních předpisů.
- 3.9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit nájemné sjednané v čl. 3.1., čl. 3.2. a čl. 3.3. této smlouvy měsíčně. Měsíční nájemné je splatné k 20. dni v měsíci na příslušný měsíc. Nájemné bude poukazováno z účtu nájemce na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li si strany písemně jiné údaje o bankovním spojení.
- 3.10. Dojde-li k ukončení užívání předmětu nájmu v průběhu účtovacího období, má se vždy pro účely úhrady podle čl. 3.1., čl. 3.2. a čl. 3.3. této smlouvy za to, že užívání předmětu nájmu skončilo poslední den měsíce, kdy k této skutečnosti došlo.
- 3.11. V průběhu trvání nájmu je pronajímatel oprávněn dohodnuté nájemné jednostranně zvyšovat, a to na základě písemného oznámení nájemci vždy nejpozději do 30.6. běžného roku se zpětnou účinností k 1.1. příslušného roku, a to o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen (CPI) za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. V případě, že pronajímatel takového práva v daném kalendářním roce nevyužije, bude v následujícím kalendářním roce pronajímatel oprávněn takovou inflaci zohlednit přičtením k údajům o průměrné inflaci za období takového dalšího kalendářního roku. Nedoplatek zvýšeného nájemného za období od 1.1. daného roku do doby oznámení o zvýšení nájemného bude nájemce povinen uhradit pronajímateli do tří měsíců ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.
- 3.12. K prvnímu zvýšení nájemného podle čl. 3.11. této smlouvy, dojde nejdříve po uplynutí 24 kalendářních měsíců od doby, kdy došlo ke kolaudaci stavby.
- 3.13. Ujednáním o zvyšování nájemného dle tohoto odstavce není dotčeno právo pronajímatele navýšit nájemné v důsledku provedené rekonstrukce – stavebních úprav, které zlepšují užitnou hodnotu předmětu nájmu či společných prostor domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, ustanovení § 2250 OZ se zde použije přiměřeně.
- 3.14. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce bude povinen pronajímateli uhradit v případě prodloužení s platbou nájemného nebo zálohy či vyúčtování ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodloužení se splněním této povinnosti.

IV. Jistota

- 4.1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na složení částky ve výši **92.444,- Kč** (tj. částka dvojnásobného měsíčního nájemného), jako jistoty před uzavřením nájemní smlouvy na účet pronajímatele: 80039-0521689309/0800.
- 4.2. Pronajímatel je oprávněn složenou jistotu na zvláštním účtu města Příbram, či její část použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžní jistoty pronajímatelem v těchto případech, případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžní jistoty při skončení nájmu. O čerpání jistoty a výši čerpané jistoty pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu vyrozumí.
- 4.3. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní dohodnutou výši jistoty dle čl. 4.1. této smlouvy, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do 15 dnů ode dne odeslání výzvy pronajímatelem. Po ukončení nájmu předmětu nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky z jistoty zpět na jeho účet či po dohodě v hotovosti na pokladně Městského úřadu v Příbrami, a to do 7 pracovních dnů ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli ve stavu dohodnutém v čl. 7.8. této smlouvy.
- 4.4. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí do doby jejího vrácení, a to ve výši, která je městu Příbram poskytnuta na bankovním účtu, na který se jistota, dle čl. 4.1. této smlouvy, skládá.

V.

- 5.1. Ve službách není zahrnuta úhrada za odvoz odpadu, úhrada za spotřebu elektrické energie a plynu v předmětu nájmu. Tyto služby si zajistí nájemce přímo s dodavatelem těchto služeb na základě samostatné smlouvy, kde nájemce bude přímým odběratelem. Kopii smluv s dodavatelem el. energie, plynu a na odvoz odpadu doloží nájemce pronajímateli ve lhůtě do 1 měsíce od uzavření smlouvy. Nájemce je povinen si opatřit vlastní fakturační elektroměr a plynoměr, a to na vlastní náklady. Osvětlení v předmětu nájmu, světelné reklamy apod. musí být zapojené výhradně na fakturační elektroměr nájemce, nikoliv na elektroměr ke společným prostorům v domě.

VI.

Doba nájmu a zánik nájmu

- 6.1. Nájem, založený touto smlouvou, se uzavírá na dobu určitou 240 měsíců, a to počínaje prvním kalendářním dnem následujícím po měsíci, v němž došlo k uzavření této smlouvy.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy maximálně dvakrát o 60 měsíců. Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit. Opcí se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatnění opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce však není povinen opci uplatnit. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě, a to nejpozději do konce kalendářního měsíce předcházející kalendářnímu měsíci v němž by mělo dojít k uplynutí doby nájmu stanovené dle čl. 6.1. této smlouvy.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím sjednané doby pouze v případě, že nájemce bude porušovat své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy zvláště závažným způsobem, zejména pokud se dostane do prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na dodávané služby (popřípadě jejich částí) o více jak 30 dnů, pokud umožní jiné osobě užívání předmětu nájmu nebo jeho části bez písemného souhlasu pronajímatele, pokud nájemce ani po písemném vyzvání nedoplní peněžní prostředky na původní dohodnutou výši jistoty podle čl. 4.3. této smlouvy, pokud bude opakovaně přes písemnou výzvu k nápravě porušovat domovní řád nebo pokud bude v předmětu nájmu provádět stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, kdy je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby s účinností ke dni doručení nájemci. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s obsahem domovního řádu pro budovu č. p. 117

v Příbrami I ze dne 25.02.2021, platným ke dni podpisu této nájemní smlouvy. V této souvislosti se pronajímatel zavazuje, že po dobu trvání smlouvy neupraví domovní řád žádným způsobem, který by měl za následek omezení provozu předmětu nájmu. Výpovědní lhůta, je jeden měsíc a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

- 6.4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a způsobilém k dalšímu užívání (viz čl. 7.8. této smlouvy). V případě skončení nájmu podle čl. 6.3. této smlouvy je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu pronajímateli do 30 dnů ode dne doručení výpovědi z nájmu. O předání předmětu nájmu pronajímateli bude sepsán předávací protokol.
- 6.5. Za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu dle předchozích odstavců se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % měsíčního nájemného bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.
- 6.6. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po dobu delší 30 dnů, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce předmět nájmu vyklidit a na náklady nájemce vhodně uskladnit. Místo uskladnění oznámí pronajímatel nájemci písemně dle dohodnutých pravidel pro doručování v této smlouvě. Pokud si nájemce uskladněné věci nevyzvedne do 30ti dnů ode dne doručení oznámení, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky vůči nájemci, a to v pořadí jako první náklady na uskladnění a vyklizení, jako druhé dlužné nájemné a platby za služby a jako další ostatní pohledávky za nájemcem. Případný přebytek poukáže pronajímatel nájemci na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor včetně jejich stavebnětechnického určení.
- 7.2. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu. Běžnou údržbou se pro potřeby této smlouvy rozumí zejména:
 - malování a opravy omítek,
 - udržování a opravy podlah, výměna prahů a lišt
 - opravy, resp. výměna uvolněných dlaždic a obkladů
 - desinfekci, dezinfekci, deratizaci,
 - zasklívání oken, dveří a stěn včetně okenních parapetů,
 - opravy sanitárních zařízení a jejich výměnu (umyvadel a WC) až na rozhraní kanalizační stoupačky,
 - opravy el. zařízení, a to opravy a výměny vypínačů, pojistek, jističů, zásuvek, tlačítek, objímek, osvět. těles, včetně zářivek, zvonků,
 - opravy a výměny vložek do zámků, klíčů, klik, štítků, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů, kladek, ventilací, řetízků, táhel a mříží apod.
- 7.3. Běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu bude nájemce provádět bez zbytečného odkladu poté, co jich bude třeba, nejpozději však ke dni předání předmětu nájmu při skončení předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn zajistit opravy a potřebnou běžnou údržbu na náklady nájemce. S tímto postupem nájemce výslovně souhlasí.
- 7.4. Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním na straně nájemce, osob užívajících předmět nájmu se svolením nájemce nebo zákazníků nájemce. Vzniklou škodu na předmětu nájmu je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu po zjištění škody.
- 7.5. Veškeré stavební a jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět výhradně na své náklady a po předchozím souhlasu pronajímatele.
- 7.6. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví, stejně tak, jako protipožární předpisy apod. Nájemce je v předmětu nájmu a prostorech užívaných společně s předmětem nájmu povinen udržovat čistotu a pořádek, stejně tak i před předmětem nájmu.
- 7.7. V případě, že v průběhu nájmu vznikne potřeba provedení oprav předmětu nájmu, které by měl zajišťovat pronajímatel, případně pokud bude mít nájemce zájem provést další stavební úpravy vedoucí ke zhodnocení předmětu nájmu než ty, o kterých se pojednává v ustanoveních této

smlouvy výše uvedených, mohou se strany písemně dohodnout na tom, že takové úpravy provede na své náklady nájemce, pouze se souhlasem pronajímatele, výše investice bude předem i průběžně odsouhlasena pronajímatelem.

- 7.8. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu vyklizený, a to ve stavu, v jakém je převzal od pronajímatele s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným stranami dohodnutým stavebním úpravám.
- 7.9. Nájemce je oprávněn na budově v místech před vchodem do pronajatých prostor umístit na své náklady reklamní tabuli a případně další tabule, k jejichž umístění bude povinen podle právních předpisů (označení provozovny).
- 7.10. Nájemce je v rámci zajištění údržby předmětu nájmu povinen po dobu trvání nájmu na své náklady zajišťovat případné revize tam se nacházejících přístrojů, včetně hasicích přístrojů, dodržovat veškeré hygienické, protipožární, bezpečnostní a další předpisy, jež se vztahují k předmětu nájmu. Nájemce výslovně prohlašuje, že byl seznámen s příslušnými ustanoveními domovního řádu, je-li pronajímatelem vyhlášen.
- 7.11. Nájemce je povinen v posledních dvou měsících před skončením nájemního vztahu umožnit pronajímateli a zájemci o pronájem prohlídku předmětu nájmu, a to tak, aby nebyl nájemce nad míru těmito prohlídkami obtěžován.
- 7.12. Po dobu trvání této smlouvy je adresou pro doručování nájemci adresa předmětu nájmu. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoliv změny, které mohou mít vliv na doručování písemností nájemci. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má se za to, že je doručovací adresou nájemce adresa předmětu nájmu. Po skončení nájmu je doručovací adresou adresa nájemce uvedená v záhlaví této smlouvy, neoznámí-li nájemce pronajímateli adresu jinou. Písemnosti do vlastních rukou nájemce se mají za řádně doručené zasláním doporučeného dopisu s doručením vhozením do schránky po skončení úložní doby písemnosti u poskytovatele poštovních služeb.

VIII.

Vady předmětu nájmu

- 8.1. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vady předmětu nájmu – potřebné opravy, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
- 8.2. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu na předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. V opačném případě zodpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Ustanovení čl. 8.4. této smlouvy se použijí přiměřeně.
- 8.3. Neuplatní-li nájemce právo na odstranění vady předmětu nájmu podle čl. 8.2. této smlouvy do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- 8.4. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud se v důsledku poškození objektu, kde se předmět nájmu nachází, stane některá jejich část nezpůsobilá k užívání (tzn. dojde ke zhoršení stavu předmětu nájmu oproti stavu, ve kterém se nachází při podpisu této nájemní smlouvy), bude nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli v případě, že předmět nájmu nebude do způsobilého stavu uveden pronajímatelem do 30 dnů ode dne nahlášení, uplatnit odpovídající slevu na nájemném přiměřenou rozloze takto neužitelných prostor.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem.
- 9.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou – dodatkem smluvních stran.
- 9.3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru.

- 9.5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím rady města Příbram na jejím zasedání konaném dne 10.03.2025, a to usnesením č. 190/2025. Záměr pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl uveřejněn na úřední desce Městského úřadu Příbram v době od 10.02.2025 do 26.02.2025 včetně.
- 9.7. Strany berou na vědomí, že město Příbram je povinno na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb. a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě a z této smlouvy vyplývající byly bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě a s touto smlouvou související nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 9.8. Nájemce tímto bere na vědomí povinnosti pronajímatele ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, jakož i nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie ze dne 27.04.2016, č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů (dále jen „GDPR“), ke zpracování osobních údajů osob jednajících za nájemce: jména a příjmení, data narození a adresy trvalého či jiného bydliště, případně telefonního a emailového kontaktu, bude-li nájemcem pronajímateli poskytnut, které je nutné zpracovávat zejména za účelem vedení evidence o užívání předmětu nájmu nájemcem, zpracování a doručování vyúčtování a jiných písemností v souvislosti s touto smlouvou, anebo správy vzniklých pohledávek pronajímatele za nájemcem či nájemce za pronajímatelem vzniklých na základě této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel pro zpracování osobních údajů využívá software WinDomy, Tobyt, MS Windows, Agendio, Navision a že osobní údaje nájemce může zpracovávat i poskytovatel software, případně další poskytovatelé zpracovatelských softwarů, služeb a aplikací, které však v současné době společnost nevyužívá. Tyto údaje budou pronajímatelem zpracovávány po dobu trvání této smlouvy a po dobu dalších 10 let ode dne zániku této smlouvy v případě existence pohledávky pronajímatele za nájemcem ke dni zániku této smlouvy, a to až do úplného uhrazení pohledávky pronajímatele nájemcem.
- 9.9. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem při uzavření této smlouvy seznámen s platnou právní úpravou na úseku zpracování a ochrany osobních údajů.
- 9.10. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Příbram, a to nejpozději do data sjednané účinnosti smlouvy (popř. v zákonné lhůtě, je-li sjednáno datum účinnosti pozdější.)
- 9.11. Nájemce převzal kopii průkazu energetické náročnosti budovy.
- 9.12. K podpisu nájemní smlouvy, resp. dodatku k této smlouvě je oprávněn vedoucí Městské realitní kanceláře na základě pověření starosty města Příbram ze dne 01.11.2024

Příloha:

- kopie LV
- energetický štítek
- pověření k podpisu nájemní smlouvy
- kopie výpisu z obchodního rejstříku
- kopie předávacího protokolu

V Příbrami dne 07.07.2025

Za pronajímatele

PhDr. Ing. Ondřej MURAVECKÝ
vedoucí Městské realitní kanceláře

Nájemce

společnost EMIDA BAR s.r.o.
zastoupena Petrem ERBENEM

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2025 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Město Příbram

es: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

emí: 735426 Příbram

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
vlastnické právo		
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
43	634	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

Součástí je stavba: Příbram I, č.p. 117, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 43

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

vp vztahu

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 43

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:431/1991

Z-100431/1991-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:336/1994

Z-100336/1994-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

Směnná smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná-právní účinky vkladu dne 20.7.1995.

POLVZ:776/1995

Z-100776/1995-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996.

POLVZ:558/1996

Z-100558/1996-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.

POLVZ:778/1996

Z-100778/1996-211

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2025 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

listina

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:42/1997

Z-100042/1997-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.

POLVZ:1153/1997

Z-101153/1997-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.06.2025 15:06:17

státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Uveřejnění: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



PŘEDÁVACÍ PROTOKOL NEBYTOVÉHO PROSTORU

Umístění NP	NP č. 701, Příbram I, ulice Hailova, čp. 117
Nájemce	EMIDA BAR s.r.o., Zast. Petrem Erbenem, IČO: 01822853
Kontakt na nájemce	[REDACTED]
Datum předání	7. 7. 2025

Voda:

Stav vodoměrů SV	35,633
Stav vodoměrů TV	

Topení:

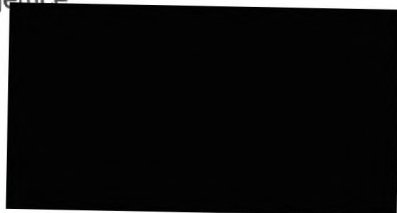
Číslo měřáků	2	A
11490129567712	150	2794
11490129567675	155	3408
11490129567699	336	1260
11490129567637	0	2828
11490129567705	0	8
11490129567682	0	4

11496129567736	1253	3749

Klíče:

HVD	2x
Zadní sklad	1x
Sloupky	1x
Trezor	1x

Za nájemce:



Za městě Příbram: 07. 07. 2025



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Ulice, číslo: Hailova č.p. 117

PSČ, místo: 261 01 Píbram

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 3383,5 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,35 m²/m³

Energeticky vztázná plocha: 2381,7 m²

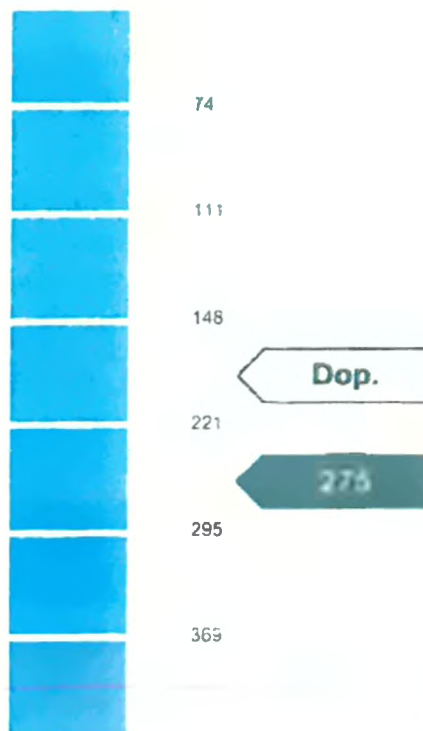


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

555,220

655,408

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

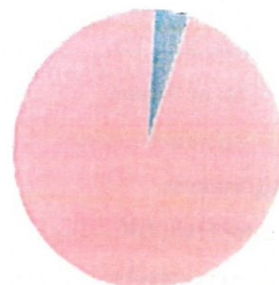
Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	☒
Okna a dveře:	☒
Střechu:	☒
Podlahu:	☐
Vytápění:	☒
Chlazení/klimatizaci:	☐
Větrání:	☐
Přípravu teplé vody:	☒
Osvětlení:	☐
Jiné:	☐

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



Elektrina ze sítě: 23,5
Zemní plyn: 531,7

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy U_{ext} W/(m ² ·K)	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vzhledu Měrné hodnoty	Teplá voda kWh/(m ² ·rok)	Osvětlení
		Dílčí dodané energie					
A							
B							
C							
D							
E							
F	Dop.	210				14 / Dop.	9 / Dop.
G	1,24						
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		500,21				34,46	20,55

Zpracovatel: Ing. Pavel Vrátný

Kontakt:

Osvědčení č.:

Vyhotoveno dle:

Podpis:



MĚSTO PŘÍBRAM

MGR. JAN KONVALINKA
starosta města

POVĚŘENÍ

Pověřuji tímto dokumentem vedoucího Městské realitní kanceláře (MěRK) se sídlem Čs. armády 5, Příbram IV, pana PhDr. Ing. Ondřeje Muraveckého, [REDACTED] k podepisování níže vymezených dokumentů poté, kdy příslušný orgán města Příbram rozhodne o jejich uzavření nebo vydání (vystavení).

Konkrétně se jedná o smlouvy o výpůjčce movitých a nemovitých věcí ve vlastnictví města a ve správě MěRK, smlouvy o nájmu movitých a nemovitých věcí v majetku města a ve správě MěRK, smlouvy o ubytování v buňkách městské ubytovny ve správě MěRK, resp. veškeré dodatky k výše specifikovaným smluvním vztahům a k podpisu dokumentů požadovaných Odbory MěÚ Příbram – Odborem životního prostředí, Odborem investic a rozvoje města a Odborem Stavební úřad a územní plánování, v rámci prováděných administrativních činností nebo řízení vedených těmito Odbory v návaznosti na konkrétní rozhodnutí orgánu města ve vztahu k majetku města spravovaného MěRK.

Dále, a to bez podmínky předchozího schválení kompetentním orgánem města, k podpisu zveřejňovaných záměrů města disponovat s nemovitým majetkem ve správě MěRK dle ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a to na základě žádostí o provedení příslušné majetkoprávní dispozice doručených městu Příbram.

Toto pověření nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu a je vystaveno na dobu neurčitou.

V Příbrami dne **1-11-2024** [REDACTED]

Mgr. Jan Konvalinka
starosta města

Toto pověření v plném rozsahu přijímám:

PhDr. Ing. Ondřej Muravecký
vedoucí MěRK

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 267126

Datum vzniku a zápisu:

4. prosince 2016

Spisová značka:

C 267126 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma:

EMIDA BAR s.r.o.

Sídlo:

Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3

Identifikační číslo:

018 22 853

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Hostinská činnost

Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Statutární orgán:

jednatel:

PETR ERBEN ,

Počet členů:

1

Způsob jednání:

Jednatel jedná za společnost samostatně.

Společníci:**Společník:**

PETR ERBEN ,

Podíl:

Vklad: 1 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 100%

Základní kapitál:

1 000,- Kč

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

Dne: 24.6.2025 15:08

Údaje platné ke dni 24.6.2025 03:57

MěÚ Příbram

5. Rada města
ze dne 10.03.2025

VÝPIS
R.usn.č.0190/2025

Pronájem nebytového prostoru (k podnikání) č. 701 v budově na adrese Hailova č. p. 117, 261 01 Příbram I

Rada města

1. bere na vědomí

1. zprávu o průběhu výběrového řízení na pronájem nebytového prostoru č. 701 v budově na adrese Hailova č. p. 117, 261 01 Příbram.
2. zprávu z jednání bytové komise ze dne 03.03.2025, ve věci výběrového řízení na pronájem nebytového prostoru č. 701 v budově na adrese Hailova č. p. 117, 261 01 Příbram.

2. schvaluje

1. uzavření nájemní smlouvy na pronájem nebytového prostoru č. 701 v budově na adrese Hailova č. p. 117, 261 01 Příbram, se společností EMIDA BAR s.r.o., IČO 01822853, se sídlem Jičínská č. p. 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, zastoupenou jednatelem Petrem Erbenem.
2. možnost provedení stavebně technického zhodnocení nebytového prostoru nájemcem.
3. dobu nájmu na 240 měsíců s možností dalšího prodloužení.
4. cenu nájmu ve výši 191,- Kč/m2/měsíc, tj. 2.292,- Kč/m2/rok.
5. cenu nájmu v průběhu provádění stavebně technického zhodnocení nebytového prostoru ve výši 10,- Kč/m2/měsíc, a to nejdéle do měsíce, v němž dojde k pravomocnému rozhodnutí o kolaudaci stavby.
6. cenu nájmu po provedení stavebně technického zhodnocení nebytového prostoru rovnoměrně sníženou, kdy snížení nájemného je považováno za finanční kompenzaci za prokazatelně vynaložené a uznatelné náklady na stavebně technické zhodnocení nebytového prostoru, a to do doby odepsání uznatelných nákladů na stavebně technické zhodnocení nebytového prostoru, nejdéle však do uplynutí 120 měsíců po měsíci, v němž došlo k pravomocnému rozhodnutí o kolaudaci stavby.

3. ukládá

MěRK ve spolupráci s OPVZ zadministrovat uzavření nájemní smlouvy podle výroku 2. tohoto usnesení.

Usnesení - Schváleno (Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka:)

.....
Mgr. Jan Konvalinka
starosta

MěÚ Příbram

13. Rada města
ze dne 23.06.2025

VÝPIS
R.usn.č.0514/2025

**Návrh nájemní smlouvy k pronájmu nebytového prostoru (k podnikání)
č. 701 v budově na adrese Hailova č. p. 117, 261 01 Příbram I**

Rada města
1. schvaluje

znění návrhu nájemní smlouvy k pronájmu nebytového prostoru (k podnikání) č. 701 v budově na adrese Hailova č. p. 117, 261 01 Příbram, a to v souvislostech, které jsou uvedeny v důvodové zprávě.

Usnesení - Schváleno (Pro: 6, Proti: 0, Zdržel se: 0, Poznámka:)

.....
Mgr. Jan Konvalinka
starosta

DOMOVNÍ ŘÁD

v budově s byty/nebytovými prostory

ve vlastnictví města Příbram

Rada města Příbram, na základě usnesení č. 146/2021 ze dne 22.2.2021 vydává níže uvedená „Pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí a zařízení v domech s byty a nebytovými prostory (dále jen „Domovní řád“).

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád blíže konkretizuje a upravuje práva a povinnosti nájemců a pronajímatele, které vyplývají z nájemního vztahu, tj. konkretizuje a upravuje podmínky, způsob užívání bytů, příp. nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu ve vlastnictví města. Vlastníkem budovy je město Příbram, se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I, IČO: 00243132.

Správce budovy: Městská realitní kancelář, Čs. armády 5, Příbram IV.

Základní úprava vzájemných práv a povinností se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále OZ), ve znění pozdějších předpisů, vnitřní Směrnici č. 1/2018 – pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram, ve znění pozdějších předpisů a dalšími právními předpisy, zejména v oblasti požární ochrany (dále jen PO), tj. ustanoveními zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci aj.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro:

- a) všechny nájemce, kteří užívají byty, společné prostory a zařízení v budově, všechny členy jejich domácnosti a dále všechny osoby (návštěvy), jimž nájemce bytu umožní vstup do budovy
- b) všechny nájemce, kteří užívají nebytové prostory, společné prostory a zařízení v budově, všechny jejich případné podnájemce a dále všechny osoby (návštěvy), resp. klienty, jimž nájemce nebytového prostoru umožní vstup do budovy.

Článek II.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu a tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujedná-li pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronaját jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronaját obytný prostor.

Príslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní koje, spíž apod.)

Pokud byly prohlášením vlastníka v budově vymezeny jednotky, pak se jednotkou rozumí bytová jednotka či nebytová jednotka vč. příslušného podílu na společných částech budovy a pozemku/cích. Jednotky jsou zapsány v katastru nemovitostí.

2. Společnými prostory, částmi a zařízeními jsou prostory, části a zařízení domu určené pro společné užívání. Ze společného užívání jsou vyloučeny půdní prostory, zařízení strojoven výtahů, resp. vzduchotechniky, místnosti hlavních uzávěrů a další místnosti technického zázemí domu, místnosti pro obsluhu elektrické protipožární signalizace (EPS), pokud v budově existují, náhradních energetických zdrojů pro výtahy, pokud v budově existují.
3. Nebytovými prostory jsou místnosti, které jsou využívány na základě smluv o výpůjčce či na základě nájemních smluv k jiným účelům než bydlení.

Článek III. Zásady pro poskytnutí nájmu

1. Byt je pronajímán pouze osobě na základě zásad a pravidel pro přidělování a užívání bytů, a to v souladu s příslušnými ustanoveními Směrnice č. 1/2018 – pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram, ve znění předpisů pozdějších. Řízení o přidělování volných bytů, prodloužování nájemního vztahu, směně bytů v domě je v kompetenci Odboru sociálních a zdravotních věcí města Příbram, resp. Městské realitní kanceláře, a to dle zařazení bytu v domě do příslušné kategorie (viz směrnice). Rozhodnutí o přidělení bytu, prodloužení nájmu, směně bytů podléhá radě města (RM).
2. Řízení o přidělování volných nebytových prostor se řídí jinými vnitřními předpisy pronajímatele. Rozhodnutí o přidělení volného nebytového prostoru, prodloužení nájmu/výpůjčky v nebytovém prostoru v domě je v kompetenci Městské realitní kanceláře. Rozhodnutí o přidělení nebytového prostoru, prodloužení nájmu/výpůjčky podléhá RM.
3. Nájemce bytu je povinen řádně užívat byt vč. příslušenství, společné části domu (vyjma vyloučených společných částí – viz čl. II odst. 2 DR) a řádně hradit nájemné a služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, totéž platí i pro nájemce nebytového prostoru.
4. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu/nebytového prostoru za účelem zajištění technického stavu bytu/nebytového prostoru, provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel teplé a studené vody, v případě havárie apod.
5. Ví-li nájemce bytu předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 2 měsíce, oznámí toto včas pronajímateli. Současně označí zplnomocněnou osobu ke zpřístupnění bytu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit pronajímateli místo pobytu anebo adresu a telefon zplnomocněné osoby.
6. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Nájemci musí

dbát dodržování pravidel dobrého soužití s ostatními nájemci a uživateli bytů a nebytových prostor, chovat se ohleduplně a dodržovat další pravidla pro chování v domě, která nejsou tímto domovním řádem výslovně stanovena, ale jsou běžná a obvyklá v mezilidském soužití. Nájemci jsou dále povinni dbát pokynů pronajímatele pro dodržování náležitého pořádku v domě a respektovat platnou legislativu na úseku PO.

Článek IV. Chov domácích zvířat

1. Nájemce bytu v DPS má právo chovat v bytě zvíře (zvířata), pouze v případě, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům v DPS obtíže nepřiměřené poměrům v domě (§ 2258 OZ). Nájemci bytu jsou povinni zajistit, aby při chovu domácích zvířat nedocházelo k nepřiměřenému obtěžování okolí bytu a ostatních nájemců v DPS hlukem, znečištěním či zápachem a jinými nevhodnými projevy domácích zvířat vzhledem k zajištění klidného pobytu ostatních nájemců.
2. Nájemci jsou dále povinni zajistit, aby nedocházelo k poškozování nebo znečištění společných prostor v DPS nebo bytů a zařízení ostatních nájemců nebo ohrožení života a zdraví osob nacházejících se v domě v důsledku chovu domácích zvířat.
3. Nájemce jako chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby chované zvíře (zvířata) neznečišťovalo (la) přístupové chodníky a pozemky v okolí domu, venčení psů nesmí mít za následek omezování práv ostatních nájemců. Nájemce chovající domácí zvíře (zvířata) je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou jeho zvířetem (zvířaty).
4. Chov jakýchkoliv zvířat a živočichů ve společných částech a prostorách domu, včetně sklepů nájemců, není dovolen.
5. Nájemce – chovatel je povinen zabezpečit zdravotní způsobilost svého zvířete (zvířat), pronajímatel může požadovat prokázání zdravotní způsobilosti platným dokladem vystaveným veterinářem.
6. Pokud by chov zvířat způsoboval nepřiměřený hluk, znečištění, zápach, škody na majetku apod., bude tato skutečnost považována za hrubé porušení povinností nájemce, což může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu v DPS (§ 2288 odst. 1 písm. a) OZ). Poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, může pronajímatel využít svého práva výpovědi z nájmu bez výpovědní doby (§ 2291 OZ).
7. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí DPS či pronajatých bytů, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli (§ 2258 OZ).

Článek V. Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části, prostory a zařízení v budově se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze určení, tj. k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány, a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů/ nebytových prostor v budově.

2. O případné změně užívání společných prostor může rozhodnout výhradně vlastník domu.
3. Společné části domu, určené ke společnému užívání nájemců jsou zejména:
(vstupní dveře vchodů do domu, schodiště, chodby, výtah, resp. výtahy, prádelny, sušárny, kolárny, mandlovny, společné sklady, STA, společenské místnosti, společné terasy).
Kočárkárny, kolárny (pokud jsou stavebně vymezeny) slouží k ukládání kočárků, el. vozíků, kol a potřeb sezónního charakteru (lyže, sáně aj.). Nájemci, kteří tyto prostory využívají, zodpovídají za pořádek a za uložení věcí podle určení. Sušárny, prádelny, mandlovny (pokud jsou stavebně vymezeny) jsou nájemci povinni užívat jen po nezbytně nutnou dobu, aby nedocházelo k omezování ostatních zájemců, jsou povinni udržovat v prostorách pořádek a čistotu. Nájemci musí včas odebírat suché prádlo. Uložení věcí v kočárkárnách, sušárnách, prádelnách, či jiných společných prostorách, účelově vymezených, je na vlastní nebezpečí každého nájemce a vlastník domu neručí za případné škody na majetku nájemců, či za ztráty uložených věcí, způsobené porušením domovního řádu nebo trestnou činností jiných nájemců či cizích osob. Za uložení věcí (ztrátu, poškození) nenese pronajímatel – vlastník budovy žádnou odpovědnost. Je věcí nájemce, zda si takto uložené věci, či věc, nechá pojistit.

Užívání výtahů všemi nájemci (návštěvami nájemců) musí být výhradně v souladu s návodem k obsluze pro daný typ výtahu instalovaný v domě. Všem nájemcům, spolubydlícím osobám i jejich návštěvám či klientům je přísně zakázáno zasahovat do výtahového zařízení.

Za chování přijímaných návštěv vždy zodpovídá nájemce.
Servis výtahů provádí servisní smluvní organizace pronajímatele. V případě užívání výtahů nájemcem v rozporu s návodem k obsluze, neoprávněným zásahem do výtahového zařízení, nebo v případě zjištění vandalizmu nájemcem spojeného s výtahem, při kterém dojde k poruše, závadě nebo poškození výtahu, vyžadující zásah nebo opravu servisní organizací, je povinností takto jednajícího nájemce uhradit náklady spojené s prováděním zásahu nebo opravy. V případě, že nájemce odmítne tuto povinnost splnit, bude vlastník domu vymáhat tyto náklady na takto jednajícího nájemce soudně a bude tuto skutečnost považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy. Veškeré nutné zásahy a opravy spojené s poruchou výtahů je nutno nájemci hlásit správci objektu.

4. Komunikační prostory (schodiště, chodby, sklepní chodby) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru. V komunikačních prostorách nesmí být umístěny jakékoliv věci, předměty (např. botníky, nábytek, nákupní vozíky aj.) bránící úniku osob.
5. Umístování či skladování jakýchkoliv předmětů, věcí není ve společných prostorách – komunikačních prostorách dovoleno. Takovéto jednání je v rozporu s ustanovením § 2256 odst. 2) občanského zákoníku a v rozporu s protipožárními předpisy a zakládá riziko vzniku újmy. Umístování či skladování osobních věcí je možné pouze v prostorách k tomu určených (např. el. vozíky, kola v kolárně apod.). Odkládání jakýchkoli věcí ve společných prostorách domu činí obtíže pronajímateli ve smyslu § 2291 odst. 2) občanského zákoníku a může být důvodem pro výpověď nájmu bytu.

6. V případě umístění a odložení věcí nájemcem ve společných prostorách, které k tomu nejsou určeny, či v případě umístění a odložení věcí v komunikačních prostorách a nájemce, kterému věci patří, tyto neodstraní ani na výzvu vlastníka domu, je pak pronajímatel po předchozí dohodě s nájemcem oprávněn na náklady nájemce takové věci odstranit. Pokud se pronajímatel a nájemce na odstranění věcí nedohodnou, je pak vlastník domu (pronajímatel) oprávněn domáhat se odstranění takové věci žalobou o vyklizení. Nájemce je povinen náklady soudního řízení vlastníkově budovy (pronajímateli) nahradit.
- V případě, že nebude znám vlastník takto neoprávněně odložené věci a z okolností bude zřejmé, že věc měla pro vlastníka jen nepatrnou hodnotu, pak vlastník domu takové věci bude považovat za věci opuštěné ve smyslu § 1050 OZ. V případě ostatních, neoprávněně odložených movitých věcí, jejichž vlastník nebude znám, tyto movité věci vlastník domu odstraní ze společných prostor a bude postupovat dle ustanovení o nálezů, tj. § 1051 OZ a násl., zejména uskladní věc v určených pronajímatelem, jiných prostorách (i mimo dům). Pokud se o tyto věci nikdo nepřihlásí ve stanovené lhůtě 15 kalendářích dnů od zveřejnění písemné výzvy k vyzvednutí věcí na úřední desce města, bude s věcmi naloženo tak, jak vlastník budovy (pronajímatel) uzná za vhodné (likvidace, prodej). Pronajímatel upozorňuje nájemce, že má na základě ustanovení občanského zákoníku o nálezů právo požadovat náhradu nákladů za uskladnění věci a nálezně ve výši 10 % z hodnoty věci (zejména § 1055 OZ).
7. Nájemcům se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením a vybavením domu, jako např. uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání nájemci bytu/nebytového prostoru v budově, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti nájemce. Bezdůvodná neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené a teplé užitkové vody, tepla a plynu, s rozvaděči el. proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána. Nájemcům je zakázáno vstupovat na střechy domu.
8. Každý nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit bez časové prodlevy odvoz – likvidaci všech předmětů vyklizených z bytu, při obměně soukromého vybavení bytu apod., v souladu se zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy na místa k tomu určená. K likvidaci domovního odpadu jsou určeny nádoby na odpadky (kontejnery). K ukládání tříděného odpadu slouží speciální kontejnery s označením druhu odpadu. Objemný odpad je nájemce povinen předat k likvidaci ve sběrném dvoře. Nájemci nesmí vyhazovat jakýkoliv odpad, včetně zbytků jídel z oken bytů do společných prostor a ze společných prostor mimo dům.
9. Ve společných prostorách, ale i sklepních kójičkách/sklepech, musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup holubům a jinému zvířectvu do domu. Okna musí být zajištěna proti samovolnému otevření nebo poškození.
10. Ve sklepních kójičkách/sklepích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, hořlavé, či jinak nebezpečné, kouřit a užívat otevřeného ohně. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójičkách/sklepích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu. Je zakázáno krmit holuby na balkonech.

11. Ve všech společných prostorách a částech domu je přísně zakázáno kouřit a používat otevřený oheň. Cigaretový dým může být příčinou vyvolání poplachu a přivolání jednotky požární ochrany po detekci hlásiči elektrické protipožární signalizace (EPS) v domech, kde tato signalizace byla vlastníkem budovy instalována (viz čl. X domovního řádu). Porušení tohoto zákazu bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce a nájemní smlouvy.
12. Nájemci jsou povinni dodržovat veškeré hygienické předpisy, obecně závazné předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví stejně tak, jako protipožární předpisy, jsou povinni při mimořádných událostech dbát pokynů příslušných pracovníků.
13. Bez souhlasu pronajímatele je zakázáno provádět jakékoliv stavební úpravy v bytě/nebytovém prostoru.
14. Je v zájmu nájemce pojistit si na své náklady movité vybavení, které je v jeho vlastnictví a které je v pronajatém bytu umístěno.
15. Osoba, která z nutných důvodů potřebuje zavřít domovní uzávěr vody, tepla apod., musí zajistit, aby jeho zavření, jakož i jeho opětovné otevření, bylo včas a všem nájemníkům oznámeno.

Článek VI.

Instalace doplňků a zařízení, pěstování květin a sušení prádla na balkonech

1. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele umisťovat na vnější konstrukce jakákoliv zařízení s předměty (např. mříže na balkony, satelity na fasádu domu apod.).
2. Květiny v oknech, na balkonech apod., musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po fasádě, čímž by mohlo dojít k narušení fasády.
3. Veškeré věci odložené na oknech, balkonech, lodžiích musí být nájemci zajištěny proti pádu.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů, resp. reklamy, je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž nepovolené stavby a instalace je povinen nájemce odstranit a uvést plochy, kde byly instalovány, do původního stavu na náklady nájemce.

Článek VII.

Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí domu

1. Je zakázáno větrání bytu/nebytového prostoru do vnitřních prostor domu. Větrání společných prostor je nutné nájemcem zabezpečit tak, aby nedošlo ke hmotným škodám na majetku jiných nájemců a k pronikání hlodavců, či vstupu cizích osob do domu. Klepání a čištění koberců, rohožek apod., je možné pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce po sobě uklidit.

2. Zakazuje se jakékoliv znečišťování veřejných prostranství okolo domu (jako je např. vysypávání popelníků s nedopalky cigaret, potravinových zbytků, papírů, krmení toulavých zvířat apod.).
3. Nájemci jsou povinni neustále udržovat v domě pořádek a čistotu. Úklid v budovách je zajišťován dle dohody s nájemci v příslušných domech
 - a) prostřednictvím sjednaného dodavatele úklidových služeb. Jedná se o placenou službu spojenou s užíváním bytů, na náklady nájemců. Náklady na takto poskytovanou službu budou ročně rozúčtovány na nájemce dle dohodnutých pravidel
či
 - b) svépomocí, tj. nájemci jsou povinni podílet se podle interně zpracovaného „rozdělovníku“ na úklidu společných prostor v domě. Zpracování rozdělovníku je výlučně v kompetenci nájemců. Rozdělovník určuje druh úklidů (zametání, mytí schodů, sklepních prostor, zábradlí, dveří aj.), čas a pořadí úklidů, dle jednotlivých nájemců. Rozdělovník musí být vyvěšen na informativní tabuli v budově. Pokud nebude rozdělovník vyvěšen zvoleným nájemcem (zástupce ostatních nájemců v budově), bude rozdělovník určovat správce. V případě vážných důvodů je možné úklid společných prostor postoupit někomu jinému – smluvní firmě, a to případě, že úklid ve společných prostorách nebude řádně zabezpečován nájemci. Úklid je možné též postoupit někomu jinému – smluvní firmě i v případě, kdy nájemci o to sami správce požádají (minimálně nadpoloviční většina všech nájemců v budově). Pro tento případ bude postupováno ad a). V případě úklidu ad b), je zvolený nájemce (zástupce ostatních nájemců v budově) povinen pravidelně kontrolovat provádění úklidu ve společných prostorách.
4. Nájemce je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě/nebytovém prostoru a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně hlásit správci bytu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni nájemci, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu/nebytového prostoru. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některého bytu/nebytového prostoru, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto nájemci.
5. Nájemce je povinen dbát na správné označení zvonku a poštovní schránky svým jménem. Nájemci zajistí pravidelné vybírání zásilek při své dlouhodobé nepřítomnosti.
6. Nájemci jsou povinni přidělené sklepy/koje udržovat v čistotě a pořádku.
7. Vývěsky, nápisy a jiná informační nebo reklamní zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením vlastníka objektu (pronajímatele) a na vyhrazených místech.
8. Nájemci odpovídají za chování svých dětí, za dodržování klidu a čistoty a pořádku v domě.

9. Každý nájemce je povinen dodržovat zásady správného užívání bytu/nebytového prostoru, zajišťovat správné větrání bytu/nebytového prostoru, aby nedocházelo ke vzniku plísní v bytě/nebytovém prostoru.

Článek VIII.

Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, jež s nimi bydlí nebo je navštěvují, neobtěžovali sousedy, ani další obyvatele domu nadměrným hlukem (chápe se tím i šetrné zavírání dveří do domu, bytu po celý den), prachem, plyny, kouřem, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, či vibracemi aj. Nájemci jsou povinni užívat byt/nebytový prostor v souladu s dobrými mravy.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod jsou nájemci povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat jiné obyvatele. Rovněž je povinností nájemců ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přístupnou. Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení vydávající zvuk se smějí používat v bytech jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny. Za chování přijímaných návštěv zodpovídá nájemce.
3. Rušením nočního klidu může nájemce naplnit skutkovou podstatu přestupku proti veřejnému pořádku (§47 odst.1 písmeno b) a odst.2 zákona o přestupcích č. 200/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Článek IX.

Otevírání a zavírání domu, přístup do domu ve vážných situacích, osvětlení domu

1. Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech nájemců vždy řádně zavírat vstupní dveře do domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu.
2. Nájemci jsou povinni v domech, kde není funkční automatické uzamykací zařízení, resp. nastavena služba vrátnice, zamykat vchodové dveře domu celodenně.
3. V případě, že nájemce zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující osoby bez domova, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí městskou policii.
4. Klíče od uzamykatelných místností s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy aj., jsou uloženy u správce objektu.
5. Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií a jiných vážných situací v bytech a nebytových prostorách mají nájemci povinnost sdělit správci při své nepřítomnosti v domě (jak dlouhodobé, tak i kratší), kontakt na osobu, která by v případě nouze byt, nebytový prostor zpřístupnila. Neučiní-li tak nájemce, bude ve vážné situaci

postupováno podle příslušných předpisů a byt/nebytový prostor bude otevřen na náklady nájemce.

6. Nájemci jsou povinni dodržovat veškerá, krizová, mimořádná opatření související s vyhlášením nouzového stavu, tj. opatření, která mají bránit šíření vážných epidemiologických onemocnění.
7. Ve společném zájmu všech nájemců je povinnost zabezpečit využívání osvětlení v domě, ve všech přístupných prostorách (chodbách, sklepech, schodištích atd.) s maximální hospodárností. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.
8. Každý nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Porušování soužití v DPS může být řešeno v přestupkovém řízení.
2. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit vlastník domu cestou svého správce.
3. Změna domovního řádu je možná výhradně na základě rozhodnutí vlastníka domu po schválení v Radě města.
4. Tento domovní řád nabývá platnosti vydáním usnesení Rady města Příbram č.146/2021 ze dne 22.2.2021 a účinnosti dnem 1.3.2021.
5. Povinnosti nájemců spojené s nájmem a užíváním bytů/nebytových prostor, které nejsou uvedené v tomto domovním řádu, se řídí příslušnými ustanoveními zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ustanoveními dalších platných legislativních norem.

25.02.2021

V Příbrami dne

