

I.
Smluvní strany

SNEO, a.s.

sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov

IČO: 27114112

DIČ: CZ27114112

spisová značka: B 9085 vedená u Městského soudu v Praze

jednající: Zdeňkem Hořánkem, předsedou představenstva, a
Mgr. Ing. Janem Kuchaříkem, členem představenstva

(dále jen „**Nájemce**“)

a

KOPE INVEST s.r.o.

Se sídlem: Za zahradami 396/2, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha 10

IČ: 05275521

(dále jen „**Podnájemce**“)

(dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne, v souladu s § 2215 a následujícími zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „**Občanský zákoník**“*), tuto

SMLOUVU O PODNÁJMU BYTU

(dále jen „**Smlouva**“).

II.
Úvodní ustanovení

1. Na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, je hlavní město Praha vlastníkem nemovité věci – bytu č. 774/400 v budově č. p. 774, jež je součástí pozemku parc. č. 1086 v katastrálním území Bubeneč, obec Praha (dále jen „**Dům**“)
2. V souladu se zákonem č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a Statutem hlavního města Prahy vyhlášeným obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, je Dům svěřen do správy Městské části Praha 6 se sídlem Čs. armády 601/23, 160 52 Praha 6 – Bubeneč, IČO: 00063703 (dále jen „**Pronajímatel**“), která vykonává práva a plní povinnosti související s vlastnickým právem.
3. Nájemce má na základě smlouvy o nájmu č. S/1173/2010/OSOM uzavřené dne 21. 12. 2010 mezi ním a Pronajímatelem (dále jen „**Smlouva o nájmu**“) v nájmu byt č. 774/400 v Domě o velikosti 296,5 m² včetně příslušenství (dále jen „**Byt**“).
4. Dle článku VII. odst. 1 Smlouvy o nájmu je Nájemce oprávněn přenechat Byt k užívání třetí osobě.

III.
Prohlášení smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady Bytu ani další skutečnosti, jež by bránily uzavření Smlouvy nebo užívání Bytu.
2. Podnájemce prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy seznámil se stavem Bytu, že se Byt nachází ve stavu plně způsobilém k užívání a v tomto stavu jej přejímá.

IV.
Předmět podnájmu

1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci do užívání Byt blíže specifikovaný v článku II. odst. 3 Smlouvy, a to včetně vybavení uvedeného v předávacím protokolu (dále jen „**Předmět podnájmu**“), a Podnájemce se zavazuje platit Nájemci za Předmět podnájmu nájemné sjednané ve Smlouvě.

V.
Účel podnájmu

1. Účelem podnájmu je zajištění bytových potřeb jednatele společnosti Podnájemce, vč. rodinných příslušníků a osob blízkých.
2. Podnájemce není oprávněn užívat Předmět podnájmu k jiným účelům než k bydlení.

VI.
Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává od 01. 05. 2025 na dobu neurčitou.

VII.
Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

1. Nájemné za Předmět podnájmu činí 80.000,- Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“).
2. Podnájemce se dále zavazuje platit Nájemci zálohy na služby spojené s užíváním Bytu (dále jen „**Zálohy**“) a vyúčtování těchto Záloh (dále jen „**Vyúčtování**“). Výše Záloh je uvedena v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 Smlouvy.
3. Podnájemce bude platit Nájemné, Zálohy a Vyúčtování, popřípadě další platby vyplývající ze Smlouvy na bankovní účet Nájemce [REDACTED] pod variabilním symbolem [REDACTED].
4. Nájemné a Zálohy za daný měsíc jsou splatné vždy do 10. dne daného měsíce. Vyúčtování je splatné v termínu stanoveném Nájemcem, který nesmí být kratší než 14 dnů ode dne doručení Vyúčtování Podnájemci.
5. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku bude každoročně vždy k 1. červenci upravováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem, nebo jeho právním nástupcem, za předchozí kalendářní rok.
6. Nájemce je oprávněn jednostranně upravovat Zálohy, a to v návaznosti na změnu rozsahu poskytovaných služeb, jejich cen a výsledek vyúčtování Záloh za předchozí období. V případě změny Záloh oznámí Nájemce Podnájemci tuto skutečnost vždy alespoň s třicetidenním předstihem.

VIII. Jistota

1. Podnájemce se zavazuje složit před nabytím účinnosti Smlouvy na bankovní účet Nájemce jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tj. **160.000,- Kč** (slovy: jedno sto šedesát tisíc korun českých; dále jen „**Jistota**“), jakožto zajištění plateb Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě jiných nároků Nájemce vyplývajících ze Smlouvy (např. náhrada škody apod.).
2. V případě, že Podnájemce bude v prodlení s placením Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících ze Smlouvy, je Nájemce oprávněn použít Jistotu nebo její část k úhradě svých pohledávek za Podnájemcem, resp. své pohledávky jednostranně započíst vůči pohledávce Podnájemce na vrácení Jistoty po skončení podnájmu.
3. V případě, že Nájemce použije Jistotu nebo její část v souladu s odst. 2 tohoto článku Smlouvy, oznámí to do 30 dnů písemně Podnájemci. Podnájemce je následně ve lhůtě dalších 30 dnů povinen doplnit Jistotu do původní výše dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy.
4. Jistotu, popřípadě její část (dojde-li k jejímu snížení dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy), vrátí Nájemce Podnájemci do 30 dnů od skončení podnájmu, vrácení Předmětu podnájmu Nájemci a vyrovnání všech ostatních pohledávek a závazků mezi Smluvními stranami vyplývajících ze Smlouvy, a to po splnění poslední z uvedených podmínek.
5. Dle dohody Smluvních stran se Jistota složená u Nájemce neúročí.

IX. Předání a převzetí předmětu podnájmu

1. O předání a převzetí Předmětu podnájmu sepsí Smluvní strany předávací protokol (dále jen „**Protokol**“).
2. V Protokolu bude uveden stav Předmětu podnájmu včetně případných vad, soupis vybavení Bytu, stavy měřidel (elektroměr, plynoměr, vodoměry, poměrové rozdělovače tepla atd.), informace o počtu předaných klíčů, datum vyhotovení Protokolu a popřípadě další podstatné skutečnosti. Protokol podepíší obě Smluvní strany (za Nájemce je oprávněn Protokol podepsat pověřený provozní technik).
3. Pokud Podnájemce Předmět podnájmu od Nájemce ke dni nabytí účinnosti Smlouvy nepřevzme, nebo odmítne podepsat Protokol, a to bez relevantního důvodu (např. nezpůsobilost Bytu k užívání), považuje se tato skutečnost za zvláště závažné porušení smluvních povinností Podnájemcem. Nájemce má v takovém případě právo od Smlouvy s okamžitou účinností odstoupit, a zároveň uplatnit vůči Podnájemci nárok na náhradu vzniklé škody včetně ušlého zisku.
4. Protokol v obdobném rozsahu dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy bude mezi Nájemcem a Podnájemcem sepsán i při ukončení podnájmu.

X. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen zajistit Podnájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu podnájmu.
2. Podnájemce a další osoby užívající s ním Předmět podnájmu jsou povinni jej užívat pouze ke sjednanému účelu a v souladu s platnými právními předpisy.
3. Podnájemce je povinen udržovat Předmět podnájmu v řádném stavu a čistotě. Dále je povinen dbát na to, aby veškeré instalace a zařízení včetně spotřebičů byly v provozuschopném stavu a splňovaly podmínky stanovené platnými právními předpisy.

4. Podnájemce je povinen dodržovat domovní řád, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy (dále jen „**Domovní řád**“).
5. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci, po předchozí písemné výzvě, provést kontrolu stavu a užívání Předmětu podnájmu.
6. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě, provést instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, vody a jiných energií, jakož i odečet naměřených hodnot. Dále je povinen umožnit přístup k technickým zařízením umístěným v Předmětu podnájmu, nebo k nimž je možný přístup pouze přes Předmět podnájmu.
7. Při poruchách na rozvodech tepla a vody, popřípadě jiných instalací, je Podnájemce povinen zajistit přerušení příslušného rozvodu a o poruše neprodleně informovat Nájemce. Podnájemce je dále povinen neprodleně informovat Nájemce o potřebě oprav či jiných nutných zásahů v Předmětu podnájmu, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikne.
8. Podnájemce není oprávněn provádět stavební úpravy Předmětu podnájmu, pokud se Smluvní strany nedohodnou v konkrétním případě písemně jinak.
9. Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět podnájmu do užívání třetí osobě, ledaže mu Nájemce předem vydal k tomu písemný souhlas.
10. Podnájemce odpovídá Nájemci za škody vzniklé na Předmětu podnájmu v důsledku jednání Podnájemce, a to včetně škod způsobených třetími osobami, pokud jim Podnájemce umožní přístup do Předmětu podnájmu. Podnájemce je současně povinen takto vzniklé škody neprodleně odstranit.
11. Smluvní strany jsou povinny provádět opravy Předmětu podnájmu v rozsahu vyplývajícím z občanského zákoníku a dalších platných právních předpisů.
12. Podnájemce je povinen oznamovat Nájemci změny v počtu osob užívajících Předmět podnájmu, a to vždy nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy daná skutečnost nastala.

XI.

Smluvní sankce

1. V případě prodlení Podnájemce s placením Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících ze Smlouvy, náleží Nájemci úrok z prodlení v zákonem stanovené výši a smluvní pokuta [REDACTED]
2. V případě prodlení Nájemce s vrácením Jistoty, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících ze Smlouvy, náleží Pronajímateli úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.
3. Na odpovědnost za škodu a náhradu škody se vztahují ustanovení Občanského zákoníku.

XII.

Skončení podnájmu

1. Podnájem může skončit jedním z následujících způsobů:
 - a) písemnou dohodou Smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí kterékoli Smluvní strany, a to i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně,
 - c) okamžitým odstoupením od Smlouvy z důvodu zvlášť závažného porušení smluvních povinností druhou Smluvní stranou,
 - d) z dalších důvodů stanovených platnými právními předpisy.

2. Za zvlášť závažné porušení smluvních povinností Nájemcem se považuje:
 - a) neodstranění vad na Předmětu podnájmu, které má dle platných právních předpisů a Smlouvy odstranit Nájemce, delší než 60 dnů.
3. Za zvlášť závažné porušení smluvních povinností Podnájemcem se považuje zejména:
 - a) prodlení Podnájemce s placením Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících se Smlouvy, delší než 60 dnů,
 - b) poškozuje-li Podnájemce Předmět podnájmu, Dům, nebo svým jednáním způsobuje škodu na majetku uživatelů jiných prostor v Domě,
 - c) porušuje-li Podnájemce opakovaně své povinnosti vyplývající ze Smlouvy nebo Domovního řádu, a to přesto, že byl na tuto skutečnost v předchozích šesti měsících již upozorněn,
 - d) užívá-li Podnájemce Předmět podnájmu v rozporu s platnými právními předpisy nebo v rozporu se sjednaným účelem podnájmu,
 - e) přenechá-li Předmět podnájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
4. Podnájemce se zavazuje předat Nájemci při skončení podnájmu Předmět podnájmu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. V případě prodlení Podnájemce s vyklizením a předáním Předmětu podnájmu se Podnájemce zavazuje uhradit Nájemci smluvní pokutu [REDACTED]
[REDACTED]
6. V případě, že Podnájemce nevyklidí Předmět podnájmu ani do tří měsíců od skončení podnájmu a současně bude zřejmé, že Předmět podnájmu už neužívá, je Nájemce, resp. osoba jím pověřená, do Předmětu podnájmu vniknout, protokolárně zaevidovat stav Předmětu podnájmu, pořídit soupis movitých věcí nacházejících se v Předmětu podnájmu a následně tyto movité věci vyklidit a vhodným způsobem uskladnit. Vyklizení a uskladnění movitých věcí oznámí Nájemce Pronajímateli. Veškeré náklady na vyklizení a uskladnění movitých věcí nese v plné výši Podnájemce a Nájemce má právo je jednostranně započíst vůči Jistotě.
7. Nebezpečí škody na Předmětu podnájmu přechází z Podnájemce na Nájemce okamžikem jeho předání.

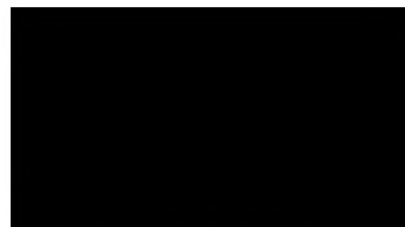
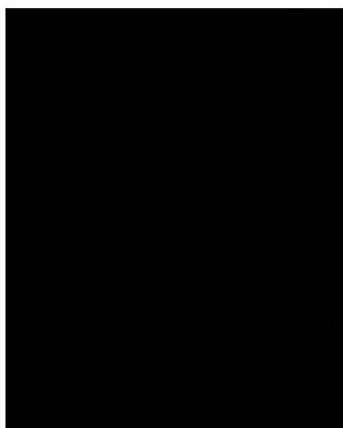
XIII.

Závěrečná ustanovení

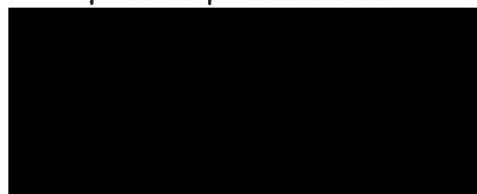
1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti okamžikem zveřejnění v registru smluv.
2. Právní vztahy Smluvních stran tuto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, popřípadě dalšími souvisejícími právními předpisy České republiky.
3. Jakékoli změny či dodatky Smlouvy je možné provádět pouze písemně, a to formou očíslovaných dodatků ke Smlouvě.
4. Dokumenty související se Smlouvou budou doručovány Smluvním stranám osobně, datovou schránkou nebo doporučenou zásilkou. Toto ustanovení se netýká běžné komunikace, která bude vedena prostřednictvím e-mailových adres uvedených v článku I. Smlouvy. Dojde-li ke změně uvedené e-mailové adresy, sdělí daná Smluvní strana tuto skutečnost písemně druhé Smluvní straně.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž obě Smluvní strany obdrží po jednom výtisku.

6. Stane-li se některé ustanovení Smlouvy neplatným nebo neúčinným, zavazují se Smluvní strany nahradit jej takovým platným a účinným ustanovením, které je neblíže původnímu ustanovení s přihlédnutím k vůli obou Smluvních stran. Tato skutečnost nemá vliv na platnost a účinnost Smlouvy jako celku.
7. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavřely podle své svobodné a vážné vůle, že ji před svým podpisem podrobně prostudovaly a dobře jí rozumějí. Na důkaz toho níže připojují své podpisy.
8. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré informace ve Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva/dodatek smlouvy nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.
10. Tato smlouva obsahuje dvě přílohy:
 - Příloha č. 1 – evidenční list
 - Příloha č. 2 – domovní řád

V Praze, dne: 29. 04. 2025



Zdeněk Hořánek
předseda představenstva



Ing. Ing. Jan Kuchárek
člen představenstva
SNEO a.s.



Evidenční list 774/400

Bubeneč 774, IČ: 27114112

Adresa: Vítězné náměstí 774, 160 00 Praha

Platnost ke dni: 29.4.2025

Smlouva

Číslo smlouvy: neuvedeno

Zůstatek kaucy k 29.4.2025: 0,00 Kč

Nájemce (od 1.5.2025)

KOPE INVEST s.r.o.

Jednotka: 774/400

Uspořádání jednotky: 4+1

Podlaží: 6.NP

Typ: bytová

Podlahová plocha: 296,50 m2

Zap. podl. plocha: 296,50 m2

Plocha pro TUV: 0,00 m2

Počet osob: 1

Účet pro přeplatky: neuvedeno

Odpovědné osoby

KOPE INVEST s.r.o.

Nájemce

Adresa: Za zahradami 396/2

E-mail

Mobil

Bankovní účet

Komunikace

zprávy zasílat

Uživatelé

Měsíc v 2025	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Počet osob	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1

Plochy

Název	Koef. dle pol.	Ev. plocha	Náj. plocha
Hala	1,000		
Záchod	1,000		
Záchod	1,000		
Kuchyně	1,000		
Koupelna	1,000		
Koupelna a záchod	1,000		
Pokoj	1,000		
Pokoj	1,000		
Koupelna	1,000		
Komora	1,000		
Hala	1,000		
Komora	1,000		
Pokoj	1,000		
CELKEM			

Evidenční list 774/400

Bubeneč 774, IČ: 27114112

Adresa: Vítězné náměstí 774, 160 00 Praha

Platnost ke dni: 29.4.2025

Složky běžného předpisu od 05/2025

Složka	Typ	Perioda	Celkem s DPH
Nájemné - byt	nájem	měsíc	80 000,00 Kč

Evidenční list 774/400

Bubeneč 774, IČ: 27114112

Adresa: Vítězné náměstí 774, 160 00 Praha

Nájemce

KOPE INVEST s.r.o.

IČ: 05275521, DIČ: CZ05275521, Adresa: Za zahradami 396/2 11101 Praha

Smlouva

Číslo smlouvy: neuvedeno

Vaše běžné předpisy plateb

Měsíc	Splatnost do	DUZP
05/2025	31.5.2025	1.5.2025
Sazba Není	Celkem bez DPH 12 590,00 Kč DPH -	Sazba 0% Celkem bez DPH 80 000,00 Kč DPH 0,00 Kč
06/2025	30.6.2025	1.6.2025
Sazba Není	Celkem bez DPH 12 590,00 Kč DPH -	Sazba 0% Celkem bez DPH 80 000,00 Kč DPH 0,00 Kč
07/2025	31.7.2025	1.7.2025
Sazba Není	Celkem bez DPH 12 590,00 Kč DPH -	Sazba 0% Celkem bez DPH 80 000,00 Kč DPH 0,00 Kč
08/2025	31.8.2025	1.8.2025
Sazba Není	Celkem bez DPH 12 590,00 Kč DPH -	Sazba 0% Celkem bez DPH 80 000,00 Kč DPH 0,00 Kč
09/2025	30.9.2025	1.9.2025
Sazba Není	Celkem bez DPH 12 590,00 Kč DPH -	Sazba 0% Celkem bez DPH 80 000,00 Kč DPH 0,00 Kč
10/2025	31.10.2025	1.10.2025
Sazba Není	Celkem bez DPH 12 590,00 Kč DPH -	Sazba 0% Celkem bez DPH 80 000,00 Kč DPH 0,00 Kč
11/2025	30.11.2025	1.11.2025
Sazba Není	Celkem bez DPH 12 590,00 Kč DPH -	Sazba 0% Celkem bez DPH 80 000,00 Kč DPH 0,00 Kč
12/2025	31.12.2025	1.12.2025
Sazba Není	Celkem bez DPH 12 590,00 Kč DPH -	Sazba 0% Celkem bez DPH 80 000,00 Kč DPH 0,00 Kč

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

(domovní řád)

I. Úvodní ustanovení

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

II. Základní pojmy

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

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

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

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

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

IV. Držení domácích zvířat

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

V. Užívání společných prostor a zařízení

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

VI. Zajištění pořádku a čistoty v domě

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

VII. Informační zařízení v domě

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

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

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

VIII. Ostatní zařízení v domě

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

IX. Klíče a jejich užívání

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

X. Klid v domě

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

XI. Sušárny prádla a sklepy

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

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

