

Nájemní smlouva

, kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavřely

- 1) **Městská část Praha 7**, identifikační číslo 000 63 754, daňové identifikační číslo CZ00063754, sídlem Nábřeží Kapitána Jaroše 1000, 170 00 Praha 7 – Holešovice, **dále též jen „pronajímatel“**, na straně jedné, **zastoupený mistostarostou Ing. Kamilem Vavřincem Marešem**,

(pronajímatelovou kontaktní osobou pro provozní a technické věci, týkající se nájmu podle této smlouvy, je ke dni podpisu této smlouvy správcovská společnost 7U s.r.o., **dále též jen „správní firma“**, identifikační číslo [REDAKCE] kontaktní adresa Komunardů 46, 170 00 Praha 7 – Holešovice, telefony: technické oddělení [REDAKCE], předpis plateb [REDAKCE], vyúčtování služeb [REDAKCE], [REDAKCE] web www.sedmaubytovaci.cz)

číslo účtu pro platby podle této smlouvy ve prospěch pronajímatele: [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE] a

- 2) **ACORUS, z.ú.**, identifikační číslo 67365256, daňové identifikační číslo CZ67365256, sídlem Sokolovská 14/324, Vysočany, 190 00 Praha 9, **dále též jen „nájemce“**, na straně druhé, **zastoupený (jméno a funkce) Mgr. Jaroslavou Chaloupkovou, ředitelkou**,

číslo účtu pro platby podle této smlouvy ve prospěch nájemce: [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE]

pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni též jen jako „**smluvní strany**“, každý z nich jednotlivě též jen jako „**smluvní strana**“ a tato nájemní smlouva jen jako „**tato smlouva**“

Článek I. Základní ustanovení

- (Předmět nájmu)* Předmětem nájmu podle této smlouvy je byt č. 1474/28, který se nachází v 5 nadzemním podlaží domu na adrese Osadní č. 2/ čp. 1474 v Praze 7 (**dále též jen „dům“**).
- (Účel nájmu)* Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci, který si jej od pronajímatele najímá, aby v něm umožnil formou podnájmu bydlet sociálně potřebné fyzické osobě, příp. více takovým osobám, a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a další platby podle této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu nájmu bude dodržován **domovní řád**, který je **nedílnou přílohou A této smlouvy**. Výše nájemného a dalších pravidelných plateb nájemce pronajímateli podle stavu ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy je uvedena ve **výpočtovém / evidenčním listě**, který je **nedílnou přílohou B této smlouvy**.
- (Doba nájmu)* Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu ode dne převzetí předmětu nájmu nájemcem do dne 30.04.2025**.
- (Převzetí předmětu nájmu)* Pronajímatel nájemci předmět nájmu protokolárně předá a nájemce jej od něj protokolárně převezme bez zbytečného prodlení po dni podpisu této smlouvy. Při předání a převzetí předmětu nájmu se sepiše **předávací protokol** (obsahující mj. popis předmětu nájmu a výčet všeho jeho vybavení a příslušenství, jakož i všech předaných klíčů a listin, a příp. i poškození a vad a potřeby oprav a úprav), který tvoří samostatnou listinu; předávací protokol musí být při předání a převzetí předmětu nájmu podepsán oběma smluvními stranami. Podpisem předávacího protokolu nájemce potvrdí, že předmět nájmu převzal v souladu s touto smlouvou, v odpovídajícím stavu a se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.
- (Osoby v předmětu nájmu)* S ohledem na výše sjednané přenechání bytu do podnájmu sociálně potřebné fyzické osobě, příp. více takovým osobám, se nájemce zavazuje, že smluvně i reálně zajistí, aby každá taková fyzická osoba plnila povinnosti podle článku II a článku III této smlouvy a aby byt zcela a včas vyklidila, zejména v souvislosti s plněním nájemcových povinností podle bodu 38 a 39 smlouvy; výše sjednaným přenecháním bytu do podnájmu ani žádným s tím souvisejícím ujednáním v této smlouvě není nijak omezena odpovědnost nájemce za plnění jeho povinností podle zákona a této smlouvy.
- (Nájemné)* Nájemné za užívání předmětu nájmu ke dni vzniku nájmu je uvedeno v příloze B této smlouvy.
- (Platby na služby)* Platby na služby (tj. plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu a která poskytuje nebo zajišťuje pronajímatel) ke dni vzniku nájmu jsou uvedeny v příloze B této smlouvy.
- (Placení nájemného a plateb na služby)* Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a platby na služby měsíčně do 20. dne kalendářního měsíce, za který je placeno, a to vždy pravidelnou platbou (nejlépe trvalým příkazem k úhradě), která se uskuteční bez dalšího (tj. například bez pronajímatelovy fakturace nebo jiné výzvy k placení) vždy na účet pro platby ve prospěch pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy s tam uvedeným variabilním symbolem.
- (Vyúčtování plateb na služby)* Pronajímatel nájemci platby na služby vyúčtuje, a to nejméně jedenkrát ročně – vždy za právě uplynulý kalendářní rok. Nestanoví-li zákon jinak, vyúčtování služeb vždy zohlední všechny platby za služby za příslušný kalendářní rok, které pronajímatel uhradil předtím, než se začalo vyúčtování zpracovávat, a které nebyly zohledněny v předchozím vyúčtování služeb. (Obdobně to platí, jsou-li v předmětu nájmu nějaká měřidla, zejména spotřeby vody a energií apod., o údajích zjištěných těmito měřidly a známých pronajímateli předtím, než se začalo vyúčtování služeb zpracovávat. Tyto údaje je nájemce povinen ve všech případech, kdy je to zapotřebí, písemně sdělit pronajímateli nebo i jiné jím určené osobě a ohledně jejich zjištění i prověření poskytnout potřebnou součinnost, zejména včasným zpřístupněním předmětu nájmu; jinak pronajímatel může pro účely vyúčtování služeb použít příslušná směrná čísla nebo jiný kvalifikovaný výpočet

či kvalifikovaný odhad spotřeby čerpání služeb, navýšený až o 25 %.) Nestanoví-li zákon jinak, je nájemce povinen po vyúčtování nedoplatek na službách zaplatit pronajímateli nejpozději do 60 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci a pronajímatel je povinen přeplatek na službách vyplatit nájemci v téže lhůtě.

10. (*Úpravy nájemného*) Měsíční nájemné se vždy ode dne 1. dubna každého kalendářního roku automaticky (tj. bez dalšího) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok, vykázané příslušným úřadem (ke dni podpisu této smlouvy jím je Český statistický úřad), a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního nájemného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pronajímatelovy nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoliv důvodu neproběhne včas nebo vůbec. Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon. Snižování nájemného se vylučuje.
11. (*Úpravy plateb na služby*) Měsíční platby na služby může pronajímatel jednostranně upravit, zejména v návaznosti na změny cen služeb či změny rozsahu čerpání služeb anebo změny počtu osob v předmětu nájmu; o takové úpravě pronajímatel uvedomí nájemce (a to předem, ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného) novým výpočtovým / evidenčním listem, jímž se vždy nahradí předcházející výpočtový / evidenční list.
12. (*Platby za dny*) Pro případ, že v některém kalendářním měsíci bude nájem podle této smlouvy trvat jen část měsíce, se nájemné za tuto část měsíce vypočte jako násobek jedné třicetiny aktuálního měsíčního nájemného, zaokrouhlené na celou základní měnovou jednotku nahoru (denní nájemné), a počtu dní v kalendářním měsíci, po které nájem trval; u plateb na služby se postupuje obdobně.
13. (*Sleva na nájemném*) Jestliže si smluvní strany ujednaly, že pronajímatel poskytne nájemci slevu na nájemném, je takové ujednání **nedílnou přílohou této smlouvy**; tato příloha musí být podepsána oběma smluvními stranami. Žádné jiné slevy na nájemném nebyly mezi smluvními stranami ujednány ani jen slíbeny a smluvní strany si podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že s žádným takovým ujednáním ani do budoucna nepočítají. Jakákoliv sleva na nájemném je jen dočasná. Žádná poskytnutá sleva na nájemném se inflačně nevalorizuje.
14. (*Jistota*) Nájemce uhradil pronajímateli na jeho účet č. [REDAKCE] **variabilní symbol číslo [REDAKCE] peněžitou jistotu (kauci) ve výši 10.000,- Kč, což pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje.** Oproti jistotě může pronajímatel započíst své nároky vůči nájemci, odpovídající nesplněným splatným platebním povinnostem nájemce podle této smlouvy; pronajímatel však není povinen takové započtení provést. Jestliže pronajímatel z jistoty cokoliv vyčerpá, je nájemce povinen do 30 dnů od doručení pronajímatelovy písemné výzvy, obsahující výši a důvod čerpání, doplnit peněžní prostředky na celou výši jistoty podle první věty tohoto bodu smlouvy, a to na účet pro platby pronajímateli, uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel nájemci jistotu vyúčtuje po skončení nájmu, po řádném protokolárním vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli a vyrovnání všech nájemcových závazků vůči pronajímateli včetně těch z vyúčtování služeb. Jistotu, resp. její nevyčerpanou část, pak vyplatí nájemci nejpozději poslední den nejbližší následující lhůty pro vyplacení přeplatku z vyúčtování služeb, a to na účet pro platby nájemci, uvedený v záhlaví této smlouvy.

Článek II. Další práva a povinnosti smluvních stran

15. (*Stav a vlastnosti předmětu nájmu*) Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že se podrobně a úplně seznámil (nebo se měl možnost seznámit) se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu, že jej shledal fakticky i právně volným a úplně způsobilým a vhodným pro řádné užívání podle této smlouvy a že nebude na pronajímateli ani na nikom jiném požadovat žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění, neuvedená v této smlouvě, jakož ani finanční náhrady či jiné kompenzace takových plnění či nákladů na ně nebo kompenzace toho, že se tato plnění neprovedla. Smluvní strany si v této souvislosti vzájemně výslovně potvrzují, že stav, velikost, stavební a funkční určení a všechny další relevantní vlastnosti předmětu nájmu (včetně všeho jeho vybavení a příslušenství, příp. i poškození, vad a neprovedení oprav, úprav, přestaveb a jiných změn) byly zcela zohledněny při stanovení práv a povinností podle této smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.
16. (*Užívání předmětu nájmu*) Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájmu zajistit nerušené užívání předmětu nájmu. Nájemce má právo a povinnost předmět nájmu (a obdobně i dům a pozemek) užívat řádně a v souladu se zákonem a touto smlouvou a se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu (přitom je oprávněn přiměřeně užívat i společné části domu a pozemek a využívat služby), šetrně a ohleduplně a jako řádný hospodář, tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled předmětu nájmu, domu a pozemku, a tak, aby se předmět nájmu, dům ani pozemek užíváním nijak nepoškozovaly ani nepřiměřeně neopotřebovaly. Nájemce bude ohledně předmětu nájmu vždy dodržovat zákon, bezpečnostní, hygienická, stavební, památková, zdravotní, protipožární, evakuační a obdobná pravidla (včetně norem, a to i doporučujících, a pokynů v návodech ke spotřebičům, zařízením apod.), domovní řády, požární řád, dobré mravy a dobré sousedské vztahy, místní pravidla a zvyklosti, pravidla obvyklá pro chování v obytném domě a rozumné pokyny (a to i ohledně odhlučnění předmětu nájmu) pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů (včetně nočního klidu a klidu o sobotách, nedělích a svátcích) a respektovat velikost, stáří, vzhled a další vlastnosti a technické parametry předmětu nájmu, domu a pozemku, např. tloušťku, pevnost a zvukovou propustnost (i kročejovou průzvučnost) podlah,

stropů, zdí a jiných konstrukcí v předmětu nájmu, v domě a na pozemku, konstrukční a jiné propojení pater a jiných částí domu, statiku stavby apod.

17. (*Sousedské záležitosti*) Nájemce se zavazuje, že v souvislosti s užíváním předmětu nájmu si bude vždy počínat tak, aby nemohly být dotčeny dobré jméno a zájmy pronajímatele a jeho práva ani práva jiných osob; zejména že v předmětu nájmu (a v souvislosti s jeho užíváním i jinde v domě a na pozemku) nikdo nebude ztěžovat, omezovat či znemožňovat výkon práv jiných osob a rušit jiné osoby (zejména při jejich řádném bydlení v domě) a každý se zdrží všeho, co by mohlo v míře nepřiměřené místním poměrům způsobit obtěžování jiných osob kouřem, prachem, plynem, pachem, výpary, světlem, stínem, vodou, odpadem, hlukem, otřesy a jinými podobnými účinky (imisemi) a co by mohlo omezovat obvyklé užívání předmětu nájmu, domu a pozemku, a že v předmětu nájmu i jinde v domě a na pozemku bude každý dodržovat a respektovat vlastnosti, předpisy, pravidla, řády, pokyny apod., uvedené v bodě 16 této smlouvy a v domovním řádu v příloze A této smlouvy. Nájemce nebude nikomu způsobovat žádné škody ani jiné újmy nebo obtíže. Nájemce je povinen smluvně i reálně zajistit, aby jeho povinnosti podle této smlouvy podle povahy věci dodržoval také každý, komu nájemce jakkoliv zpřístupní předmět nájmu nebo jinou část domu (např. nájemcův návštěvník, řemeslník, zaměstnanec apod.), a je povinen domovní řád, který je přílohou A této smlouvy, učinit nedílnou součástí každé smlouvy, kterou uzavírá a podle níž má být plněno v domě (např. smlouvy o dílo). Domovní řád bude též nedílnou součástí každé podnájemní smlouvy.
18. (*Úklid a jiná péče*) Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu, jakož i jinde v domě a na pozemku, zachovávat a udržovat čistotu a pořádek, nekouřit tam a o předmět nájmu na své náklady řádně pečovat, uklízet jej (včetně vstupních dveří a oken), zajišťovat výměnu žárovek, elektrických baterií apod. a provádět nebo zajišťovat všechnu další běžnou údržbu a drobné opravy (v pochybnostech se má za to, že drobnými se rozumí přinejmenším ty opravy předmětu nájmu, které byly za drobné opravy považovány podle ust. § 5, odst. 1 až 5 byv. nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění, účinném ke dni 31.12. 2013), jakož i (a to bez dalšího v příslušné periodicitě, je-li stanovena) revize, kontroly a prohlídky (např. plynových i elektrických rozvodů a zařízení a spalinových cest), pokud jejich provádění ohledně předmětu nájmu (včetně jeho příslušenství a vybavení) ukládá zákon, technická norma (včetně doporučující), servisní subjekt, výrobce apod. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu (ani jinde v domě a na pozemku) nebude umísťovat předměty, které bezprostředně nesouvisí s užíváním předmětu nájmu, ani žádné cizí věci. Nájemce se zavazuje, že bude plnit v místě obvyklé povinnosti ohledně úklidu společných částí domu a pozemku (i podle příslušných rozpisů pro uživatele jednotlivých bytů, nebytových prostor či jiných částí domu, a to též v případě, že v takovém rozpisu bude uveden pronajímatel nebo dřívější uživatel předmětu nájmu).
19. (*Označení*) Nájemce se zavazuje, že po celou dobu užívání bytu bude označena listovní schránka, jakož i vstupní dveře do předmětu nájmu a zvonek.
20. (*Předcházení škodám a jiným újmám a rizikům*) Nájemce je povinen v předmětu nájmu, v jiných částech domu a na pozemku předcházet ohrožením života, zdraví, bezpečnosti, majetku a klidu a pohody bydlení, jakož i vzniku jiných rizik (a to i co do deliktů a postihů), poruch, poškození, vad, havárií, škod a jiným újem a imisí. Nájemce se zavazuje, že vždy
 - 1) písemně upozorní pronajímatele na jakékoliv poškození či vadu a hrozící škodu či jinou újmu nebo nebezpečí, jakož i na poruchu, havárii a potřebu oprav či úprav v předmětu nájmu, jinde v domě a na pozemku (a na rušení v užívání věci a na jiné nebezpečné či nevhodné jednání jiných osob a cokoliv jiného, co by mohlo předmět nájmu či dům poškodit), a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci, jinak bez prodlení; podle povahy věci nájemce bez prodlení informuje také policii aj. složky integrovaného záchranného systému, dodavatele plynu, elektřiny a vody, pojišťovnu, vlastníky a uživatele jiných částí domu a pozemku apod.;
 - 2) bez prodlení odstraní na své náklady, je-li k tomu oprávněn, každé poškození, vadu, poruchu či havárii, vzniklé v jakékoliv souvislosti s jeho nájmem či užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy či s porušením jeho povinností podle této smlouvy či zákona, a bez prodlení nahradí každou v této souvislosti vzniklou škodu či jinou újmu (za takovou škodu či jinou újmu se považuje i škoda či jiná újma způsobená třetí osobou, které nájemce či jeho zaměstnanci aj. kontrahenti umožnili, třeba i mlčky nebo nedbalostí, přístup do předmětu nájmu, do domu či na pozemek);
 - 3) bez prodlení doručí pronajímateli úplnou kopii každé písemnosti, související s předmětem nájmu a jeho údržbou, opravami a úpravami, jakož i s revizemi, kontrolami a prohlídkami.
21. (*Osoby v předmětu nájmu*) Předmět nájmu může vždy užívat (a zdržovat se v něm) nanejvýš takový počet osob, který je přiměřený stavu, velikosti, stavebnímu a funkčnímu určení a všem dalším relevantním vlastnostem předmětu nájmu a který nebrání tomu, aby se každá z těchto osob nacházela v předmětu nájmu v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Nájemce oznámí pronajímateli každé zvýšení i snížení počtu osob, které předmět nájmu užívají (vždy s výsledným počtem osob, užívajících předmět nájmu), a to předem, nevylučuje-li to povaha věci, jinak bez prodlení, jakož i další údaje (a změny údajů), které pronajímatel o užívatelích předmětu nájmu eviduje. Pronajímatel eviduje o podnájemci zejména jméno, datum narození, státní občanství, rodinný stav, trvalý pobyt, kontaktní adresu aj. kontaktní údaje; tytéž údaje eviduje i
 - 1) o dalších osobách, užívajících předmět nájmu, a
 - 2) o osobách, které mohou zajistit vstup do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí a nikdo nebude v předmětu nájmu přítomen (u těchto osob však neeviduje státní občanství a rodinný stav).

Nájemce bytu také pronajímateli vždy oznámí a současně doloží (vždy i s pronajímatelem evidovanými údaji o manželovi nebo registrovaném partnerovi) to,

- 1) že mu vzniklo či zaniklo manželství nebo registrované partnerství,
- 2) že v předmětu nájmu vznikla nebo zanikla rodinná domácnost a
- 3) že uzavřel s manželem či s registrovaným partnerem dohodu o odděleném bydlení nebo že taková dohoda zanikla.

Ve všech případech, kdy to zákon nevyklučuje, si pronajímatel vyhrazuje právo vyslovit předchozí písemný souhlas s přijetím nového člena do domácnosti v předmětu nájmu.

22. *(Další přenechání)* Pokud zákon nestanoví něco jiného, nesmí nájemce bez předchozího písemného výslovného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě či bezúplatně nebo co do části předmětu nájmu)
- 1) přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání předmětu nájmu (tento zákaz se nevztahuje na podnájem podle bodu 2 této smlouvy),
 - 2) vložit předmět nájmu či svá práva k němu do právnické osoby ani do sdružení bez právní subjektivity,
 - 3) umístit v předmětu nájmu sídlo právnické osoby nebo sdružení bez právní subjektivity, jakož ani sídlo jiného podnikatele, a to ani sídlo jen faktické anebo jen evidenční,
 - 4) převést svá práva k předmětu nájmu na jinou osobu.

Pronajímatel nesouhlasí s přechodem nájmu na jinou osobu, ledaže zákon stanoví jinak.

23. *(Dodávky elektřiny a plynu)* Nebylo-li písemně dohodnuto jinak, nájemce se zavazuje,
- 1) že do 1 měsíce ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy převede dodávky a odběr elektřiny do předmětu nájmu u stávajícího dodavatele na sebe a doručí pronajímateli kopie svých smluv s tímto dodavatelem;
 - 2) že bude všechny své povinnosti vůči uvedenému dodavateli služeb plnit včas a v celém rozsahu a nezavdá mu příčinu k sankcím ani k přerušení či ukončení dodávky a odběru elektřiny do předmětu nájmu a
 - 3) že bez předchozího písemného výslovného souhlasu pronajímatele nezmění dodavatele elektřiny do předmětu nájmu.

Je-li do předmětu nájmu zaveden plyn, platí povinnosti podle předcházející věty i o dodávkách a odběru plynu. Při včasné nesplnění povinností podle tohoto bodu smlouvy je nájemce povinen nahradit pronajímateli všechny výdaje, které pronajímateli v důsledku toho vznikly (a to i ohledně obnovení dodávek a odběru od původního dodavatele apod.), a pronajímatel může mimo jiné iniciovat též ukončení odběru elektřiny a plynu do předmětu nájmu.

24. *(Nakládání s odpadem)* Nájemce se zavazuje, že se vynasnaží v souvislosti s užíváním předmětu nájmu produkovat co nejméně odpadu a že bude veškerý vzniklý odpad ukládat výlučně na místa k tomu určená. Těmito místy jsou nádoby na komunální odpad pro obyvatele domu, v němž se předmět nájmu nachází; nájemce se kromě toho zavazuje třídit odpad a vytříděný odpad odkládat na místa k tomu určená.
25. *(Jiné služby)* Pokud si nájemce na své jméno v jakékoliv souvislosti s užíváním předmětu nájmu sjedná další služby, neuvedené ve výpočtovém / evidenčním listě v příloze B této smlouvy (což může učinit pouze za podmínek podle této smlouvy, jen pro dobu nájmu a jen tehdy, pokud pronajímateli ani žádné třetí osobě nevzniknou v souvislosti s těmito službami žádné povinnosti ani ručení či závazek k jakékoliv součinnosti), nemá to vliv na práva a povinnosti smluvních stran (včetně výše plateb) podle této smlouvy.
26. *(Podnikání)* Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu nehodlá podnikat ani jinak pracovat a že vzal na vědomí, že poměry v domě to v zásadě ani neumožňují. Za podnikání ve smyslu této smlouvy se považuje i taková činnost naplňující znaky podnikání či obdobné činnosti, která se z jakéhokoliv důvodu obvykle či jen v konkrétním případě vykonává bez úředního povolení nebo vědomí úřadů, bez identifikačního čísla apod. (např. poskytování ubytování či skladování, činnosti sportovců, erotické či obdobné služby, jakož i jiné než v předmětu nájmu běžné činnosti umělců a jiných autorů), byť by se vykonávala i jen občas či nevýdělečně.
27. *(Zvířata a rostliny)* V předmětu nájmu ani jinde v domě a na pozemku se nesmějí chovat (ani se sem nesmějí vpouštět, umisťovat či jinak trpět) zvířata
- 1) jiná než v tuzemských velkoměstských domech běžná,
 - 2) útočná či jinak nebezpečná, odporná nebo jakkoliv obtěžující (např. zápachem, hlukem či nečistotou) anebo taková, která jsou za nebezpečná, odporná nebo jakkoliv obtěžující obecně považována,
 - 3) ve větším než běžném množství;
- o pěstování rostlin to vše platí obdobně. S ohledem na obsah této smlouvy, např. jejích bodů 16 a 17 a přílohu A, tj. domovní řád, nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu nehodlá chovat žádná zvířata ani pěstovat větší než běžné množství rostlin a že vzal na vědomí, že poměry v domě to v zásadě nic z toho ani neumožňují.
28. *(Trvalý pobyt)* Nájemce oznámí pronajímateli každou změnu trvalého pobytu každé osoby, užívající předmět nájmu, a – nebude-li sjednáno jinak a nebudou-li závažné důvody k jinému postupu – zajistí, aby se osoby, bydlící v bytě, bez prodlení přihlásily k trvalému pobytu na adrese bytu. Pro případ, že v důsledku trvalého pobytu podle předcházející věty se adresa předmětu nájmu u nájemce nově uvede v důsledku příslušné právní úpravy jako něčí sídlo v živnostenském rejstříku nebo jiném veřejném rejstříku, smluvní strany výslovně sjednávají, že tím nebudou nijak dotčena jiná ustanovení této smlouvy, např. jejího bodu 26.
29. *(Sídlo)* Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy reálně sídlí na adrese, která je o něm uvedena v záhlaví této smlouvy, a že každou změnu oznámí pronajímateli bez prodlení.
30. *(Potvrzení o nájmu a bezdlužnosti)* Pronajímatel nájemci na jeho odůvodněnou žádost potvrdí – a to i na příslušných úředních či obdobných formulářích – existenci nájmu podle této smlouvy a výši plateb podle této

smlouvy, jakož i neexistenci dluhů na těchto platbách, a to vždy s uvedením data, ke kterému se příslušná skutečnost potvrzuje. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapíše do katastru nemovitostí, a to ani tehdy, je-li předmět nájmu do něj zapsán.

31. *(Opravy, úpravy a jiné změny)* Nájemce se zavazuje neprovádět žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele a bez předchozí písemné smlouvy s pronajímatelem. Ohledně čehokoliv, co vyžaduje souhlas nebo uvědomění úřadů aj. dotčených subjektů (např. stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu a/nebo jinému úřadu), se nájemce kromě toho zavazuje nic takového neprovádět před splněním všech povinností podle příslušných předpisů, zejména stavebních, a předtím, než toto splnění doloží pronajímateli. Nájemce vzal na vědomí, že předmět nájmu se nachází v památkové zóně nebo v ochranném pásmu. Při jakékoliv žádosti o změny předmětu nájmu je nájemce povinen seznámit pronajímatele s rozsahem změn i s jejich náklady a hodnotou. Jakékoliv nájemcem provedené opravy, úpravy přestavby a jiné změny, jejichž výsledek je pevně spojen s předmětem nájmu a/nebo s domem jako celkem, zejména zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Jestliže si smluvní strany předem ujednaly, že nájemce provede ohledně předmětu nájmu nějaké opravy, úpravy, přestavby nebo jiné změny, je takové ujednání **nedílnou přílohou této smlouvy**; tato příloha musí být podepsána oběma smluvními stranami. Žádné jiné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu nebyly ujednány a smluvní strany si podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že s žádným takovým ujednáním ani nepočítají. Nájemce je povinen strpět nezbytné pronajímatelem prováděné, zajišťované či odsouhlasené opravy a úpravy, přestavby a jiné změny předmětu nájmu, společných částí domu a pozemku.
32. *(Zpřístupnění předmětu nájmu)* Nájemce je povinen zpřístupnit pronajímateli, případně i jiné jím určené osobě, předmět nájmu
- 1) k prohlídce, jakož i ke kontrole, například toho, zda je předmět nájmu užíván řádně a v souladu se zákonem a s touto smlouvou, a
 - 2) k údržbě, opravám, úpravám, přestavbám a k jiným změnám a k instalaci a k údržbě měřidel, zejména spotřeby vody, energií apod., jakož i – pokud je to zapotřebí – ke zjištění (odečtu) hodnot, naměřených těmito měřidly.

Požadavek na zpřístupnění předmětu nájmu sdělí pronajímatel nájemci v přiměřené době předem, nevylučuje-li to povaha věci (předchozí oznámení nájemci se nevyžaduje zejména, je-li nezbytné zabránit škodě či jiné újmě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, např. při odvrácení škody či jiné újmy apod.). Nájemce pronajímateli písemně oznámí osobu, která zajistí vstup do předmětu nájmu, bude-li toho nezbytně zapotřebí a nájemce ani nikdo jiný v předmětu nájmu nebude. Nájemce písemně oznámí pronajímateli (a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci), má-li být předmět nájmu opuštěn na dobu delší než 30 dnů, a to s uvedením počátku a konce tohoto období. – Pokud nájemce předá pronajímateli klíč k nouzovému vstupu do předmětu nájmu a pronajímatel jej od nájemce převezme, vloží jej smluvní strany při předání a převzetí do obálky, která se zalepí a obě smluvní strany ji podepíší; v případě nutné potřeby vstoupit do předmětu nájmu (například podle první věty tohoto bodu smlouvy) pak pronajímatel tuto obálku otevře, o vstupu do předmětu nájmu pořídí písemný nebo jiný vhodný záznam či dokumentaci, vstup opět uzamkne a použitý klíč vloží do obálky, kterou zalepí a podepíše (o takovém vstupu do předmětu nájmu pronajímatel vždy informuje nájemce, a to, nevylučuje-li to povaha věci, předem; jinak bez prodlení).

Článek III. Ustanovení pro dobu před skončením nájmu

33. *(Zájem o další nájem)* Nájemce se zavazuje nejpozději 6 měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu písemně oznámit pronajímateli, zda má pro dobu po skončení nájmu podle této smlouvy zájem o uzavření další nájemní smlouvy; pokud ano, navrhne v tomto oznámení též dobu nájmu, účel nájmu a výši nájemného.
34. *(Zpřístupnění dalším zájemcům)* Nájemce se zavazuje umožnit během posledních 3 měsíců doby nájmu pronajímateli, případně i jiné jím určené osobě, aby předmět nájmu zpřístupnil k prohlídce dalším zájemcům o jeho užívání. Na zpřístupnění k těmto prohlídkám se přiměřeně použije ustanovení bodu 32 této smlouvy.

Článek IV. Ustanovení o skončení nájmu

35. *(Uplynutí doby nájmu)* Nájem končí uplynutím doby nájmu podle této smlouvy, ledaže by se smluvní strany předem písemně výslovně dohodly jinak. Pro případ, že se nájemce kdykoliv během nájmu dostal do prodlení s plněním platebních povinností podle této smlouvy, se vylučuje obnovení nájmu; v takovém případě se tedy nájem neobnovuje ani v případech, kdy to zákon umožňuje, nájemce pokračuje v užívání předmětu nájmu i po dni, kdy nájem skončil, a pronajímatel jej nevyzve, aby předmět nájmu opustil.
36. *(Výpověď a odstoupení)* Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět, umožňuje-li to zákon. Nestanoví-li zákon něco jiného (například to, že nájem lze vypovědět bez výpovědní doby), platí,
- 1) že výpovědní doba je tříměsíční a
 - 2) že námitky ani jiné brojení proti výpovědi nemají odkladný účinek.
- Pronajímatel i nájemce mohou od této smlouvy též odstoupit, umožňuje-li to zákon; nestanoví-li zákon jinak, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit též při porušení některé z povinností, stanovených v článcích I, II nebo III této smlouvy. Odstoupením se tato smlouva ani nájem neruší od počátku, nýbrž ode dne odstoupení, a odstoupení od této smlouvy je vždy i odstoupením od všech jejích příloh, od vedlejších ujednání a od dodatků k ní.

37. *(Některé další případy ukončení nájmu)* Nestanoví-li zákon jinak, končí nájem také dnem, kdy během sjednané doby nájmu nastaly ohledně nájemce účinky rozhodnutí o úpadku.
38. *(Závěrečné vymalování)* Nájemce se zavazuje před skončením nájmu odstranit ze zdí a stropů všechny hřebíky, šrouby, skoby apod., které tam během nájmu sám nově umístil, zdi a stropy poté vyspravit a všechny zdi a stropy, které byly nebo jsou opatřeny výmalbou, nově vymalovat, a to na bílo.
39. *(Vrácení předmětu nájmu pronajímateli)* Není-li předem výslovně písemně dohodnuto jinak, je nájemce povinen nejpozději první pracovní den, následující po dni skončení nájmu,
1) předmět nájmu zcela vyklidit a uklidit a vyklizený (a nově na bílo vymalovaný) a uklizený protokolárně vrátit pronajímateli, a to nepoškozený, se vším od pronajímatele převzatým příslušenstvím a vybavením, jakož i se všemi klíči (včetně všech, které byly kýmkoliv pořízeny během nájmcova užívání předmětu nájmu), v dobrém stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání;
2) vyrovnat veškeré své závazky, jakkoliv související s nájmem a s užíváním předmětu nájmu,
3) převést odběr energií aj. služeb a měřidla v předmětu nájmu na pronajímatele, ledaže by pronajímatel předem výslovně písemně stanovil jinak;
4) doručit pronajímateli kopie vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepla pro předmět nájmu za poslední rok jeho užívání nájemcem (pokud jej užíval kratší dobu než rok, pak za celou dobu, kdy jej užíval);
5) zajistit ukončení (zrušení) svého, jakož i všech dalších trvalých a jiných pobytů, sídel, míst podnikání apod. v předmětu nájmu, a to jak fakticky, tak i v příslušných rejstřících aj. evidencích, a prokázat to pronajímateli (nebo alespoň zahájit příslušná řízení doručením kompletního příslušného podání příslušnému úřadu a doručit úplnou kopii tohoto podání pronajímateli);
6) uvést a podpisem stvrdit stav všech měřidel v předmětu nájmu, zejména spotřeby energií a vody, v předávacím protokolu, jakož i na příslušných listinách dodavatelů energií apod.;
7) sdělit pronajímateli písemně svou novou adresu a další kontaktní údaje.
Nedojde-li z jakéhokoliv důvodu k úplnému včasnému vrácení předmětu nájmu pronajímateli podle předcházející věty ani k písemné dohodě o jiném termínu vrácení a převzetí předmětu nájmu, pak nájemce pronajímateli předmět nájmu protokolárně vrátí a pronajímatel jej od něj protokolárně převezme druhé úterý, následující po dni skončení nájmu (a není-li toto úterý pracovním dnem, pak po něm nejbližší následující pracovní den) v 10:00 hodin; v tento čas se smluvní strany sejdou k protokolárnímu vrácení předmětu nájmu, a to u vchodu do něj.
40. *(Jednostranné převzetí předmětu nájmu pronajímatelem při prodlení nájmu)* Pokud nájemce zcela a včas nesplní povinnosti podle bodů 38 a 39 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tyto povinnosti splnit již bez dalšího za něj, zejména předmět nájmu převzít, vyklidit, vymalovat a uklidit, a to vše i bez nájmcovy součinnosti a na nájmcovy náklady a rizika. K tomu nájemce pronajímateli podpisem této smlouvy uděluje výslovné zmocnění, které se vztahuje také
1) na ukončení trvalých pobytů a sídel v předmětu nájmu a
2) na odstranění a likvidaci movitých věcí, nacházejících se v předmětu nájmu při jeho převzetí podle tohoto bodu smlouvy;
pronajímatel toto zmocnění podpisem této smlouvy přijímá. Nájemce je povinen do 30 dnů od obdržení pronajímatelovy výzvy nahradit pronajímateli náklady, které vynaložil pronajímatel nebo jiná osoba, zejména nový uživatel předmětu nájmu, místo nájemce na splnění nájmcem nesplněných povinností podle zákona a této smlouvy, zejména podle bodů 38 a 39 této smlouvy a podle tohoto bodu, jakož i na odstranění poškození, vad apod., zjištěných při převzetí předmětu nájmu pronajímatelem.
41. *(Bytové a jiné náhrady)* V souvislosti se skončením nájmu ani s ukončením užívání a s vyklizením předmětu nájmu nemá nájemce ani nikdo jiný vůči pronajímateli nad rámec této smlouvy žádný nárok na bytovou či jinou náhradu ani na součinnost nebo jiné plnění pronajímatele, a to ani ohledně vyklizení, vystěhování, úkonů vůči úřadům, dodavatelům služeb apod. Nájemce se zavazuje neuplatňovat, a to ani po skončení nájmu, u pronajímatele žádné nároky, vyplývající z jeho plnění ohledně předmětu nájmu; pro případ takových plnění si smluvní strany podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že je zcela zohlednily při stanovení práv a povinností podle této smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách. Smluvní strany se též dohodly, že se mezi nimi neuplatní ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

Článek V. Sankční ustanovení

42. *(Prodlení s platebními povinnostmi)* Smluvní strany se vyvarují prodlení s platbami podle této smlouvy a v jakémkoliv souvislosti s ní; pokud jakémkoliv prodlení s platbou hrozí nebo k němu dojde, oznámí to ten, kdo se má dostat či dostal do prodlení, bez odkladu druhé smluvní straně a sdělí ji, kdy reálně může zpožděnou platbu očekávat. Při prodlení smluvní strany s platbou podle této smlouvy vzniká druhé smluvní straně nárok na úrok z prodlení ve výši dvouapůlnásobku zákonného úroku z prodlení. Pokud nárok podle předcházející věty nevznikne (zejména proto, že to zákon neumožňuje), má při prodlení smluvní strany s platbou druhá smluvní strana nárok na zákonné příslušenství pohledávky. Každá došlá platba se vždy přednostně použije k úhradě nejstarších nezaplacených splatných pohledávek příjemce platby vůči jejímu plátcí, a to v pořadí podle jejich splatnosti (nejprve však k úhradě všech jistin, a to v pořadí podle jejich splatnosti) – bez ohledu na to, o které dluhy byl již dlužník snad upomenut a o které nikoliv.
43. *(Prodlení nájmu s jinými než platebními povinnostmi)* Pokud nájemce včas a zcela nesplní jakoukoliv jinou než platební povinnost podle této smlouvy, odpovídá pronajímateli za škodu nebo jinou újmu, která mu

v důsledku toho vznikla. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn splnit povinnost za nájemce, a to i bez nájemcovy součinnosti, na nájemcovy náklady a rizika; nájemce je v takovém případě povinen uhradit pronajímateli náklady, které mu v souvislosti s tím vznikly, a to do 30 dnů ode dne doručení pronajímatelovy výzvy k úhradě (nejde-li o prodlení s povinností podle bodu 39 této smlouvy a nevylučuje-li to zákon, vzniká pronajímateli kromě toho též nárok na smluvní pokutu ve výši ½ vzniklých nákladů, která je splatná současně s náhradou těchto nákladů).

44. (*Prodlení nájemce s povinnostmi podle bodu 39*) Pokud nájemce včas a zcela nesplní jakoukoliv povinnost podle bodu 39 této smlouvy, a to ani v dodatečné lhůtě podle poslední věty bodu 39 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši dvouapůlnásobku denního nájemného, určeného podle bodu 12 této smlouvy, ke dni zániku nájmu; tato částka je za všechny dny v každém kalendářním měsíci, v němž porušení povinnosti nebo prodlení trvalo, splatná k 1. dni následujícího kalendářního měsíce, a to bez dalšího, a jejím zaplacením ani přijetím nejsou dotčeny jiné povinnosti plátce ani jiné nároky příjemce podle obecně závazných předpisů a této smlouvy.
45. (*Právo zadržet věci*) Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu nebo na předmětu nájmu.

Článek VI. Ustanovení společná a závěrečná

46. (*Součinnost smluvních stran*) Smluvní strany neučiní nic, co by mohlo jakkoliv zmařit účel nebo omezit dosažení účelu této smlouvy, a vždy si poskytnou veškerou potřebnou vzájemnou součinnost a vstřícnost ohledně předmětu nájmu i ve všech souvisejících záležitostech; veškeré spory a problémy mezi sebou budou řešit především vzájemnou dohodou. Kdyby z jakýchkoliv (třeba i na smluvních stranách nezávislých příčin, např. z důvodu vyšší moci) nastalo či hrozilo porušení nebo neplnění smlouvy některou ze stran, sdělí to tato smluvní strana (pokud možno předem, jinak bez prodlení) druhé straně, a to e-mailem a dále písemně. – Každá ze smluvních stran je povinna neprodleně druhé ze smluvních stran nahradit škodu či jinou újmu a vydat obohacení, způsobené svým porušením jakékoliv (i jen oznamovací) povinnosti podle této smlouvy, a to do 30 dnů od doručení příslušné výzvy k zaplacení.
47. (*Doručování*) Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy, uvedené v záhlaví této smlouvy; zásilka smluvní strany, doručená na takovou adresu druhé smluvní strany, se považuje bez dalšího za doručenou a druhá smluvní strana nemůže namítnout, že zásilka nedošla do její dispozice. V případě pochybností o datu doručení zásilky se ve vztahu mezi smluvními stranami má za to, že doručená zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po odeslání; byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání. Jestliže byla taková zásilka odeslána doporučeně a na dodejku a provozovatel poštovních služeb ji odesílateli vrátil jako nedoručenou, považuje se ve vztahu mezi smluvními stranami za doručenou dnem, kdy ji provozovatel poštovních služeb vrátil odesílateli jako nedoručenou. Jinak se ve vztahu mezi smluvními stranami považuje zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, za doručenou dnem, kdy došla do sféry dispozice adresáta, ledaže šlo o zásilku na jinou adresu než v záhlaví této smlouvy a adresát nenabyl objektivní příležitost se s obsahem zásilky seznámit. Ničím, co je uvedeno v tomto bodě, není dotčeno ustanovení bodu 52 této smlouvy.
48. (*Den zaplacení*) Veškeré platby podle této smlouvy se považují, není-li zákonem stanoveno nebo smluvními stranami předem výslovně písemně sjednáno jinak, za zaplacené dnem připsání příslušné částky na příjemcův účet nebo přijetím hotovosti příjemcem.
49. (*Zastoupení*) K jakémukoliv zastupování jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně je zapotřebí, aby zmocněnec prokázal své zmocnění jednat za smluvní stranu příslušnou písemností, například výpisem z příslušného veřejného rejstříku nebo plnou mocí, a to vždy v originále nebo v úředně ověřené kopii. Pronajímatel však může vůči nájemci bez dalšího jednat a vykonávat svá práva a povinnosti podle této smlouvy prostřednictvím správní firmy a nájemce se může na pronajímatele obracet i jejím prostřednictvím.
50. (*Jednání třetích osob a vůči nim*) Nestanoví-li zákon nebo tato smlouva jinak, nemají jakákoliv jednání (úkony) třetích osob, jakož i jakákoliv jednání (úkony) smluvních stran vůči třetím osobám, bez dalšího žádné účinky ohledně vzájemných práv a povinností smluvních stran. Pokud by se taková jednání (úkony) týkala věcí, upravených touto smlouvou, nebo předmětu nájmu, oznámí to smluvní strana, která se o jednání (úkonu) dozvěděla, bez prodlení druhé smluvní straně. To vše platí i v případě, že předmětem nájmu je jednotka v domě a že takovou třetí osobou je společenství vlastníků jednotek v domě nebo jím určený správce domu, jímž je někdo jiný než správní firma. Žádné ustanovení této smlouvy nemůže být vykládáno jako zmocnění nájemce k tomu, aby pronajímatele jakkoliv zastupoval ve správních (včetně stavebních) ani žádných jiných řízeních ohledně předmětu nájmu a ani k jednání s třetími osobami (včetně společenství vlastníků jednotek v domě a včetně dodavatelů služeb a jiných dotčených subjektů) za pronajímatele.
51. (*Změny smlouvy*) Tuto smlouvu lze měnit (a to i jen doplňovat) pouze písemným ujednáním obou smluvních stran; každé takové ujednání buďtež výslovně označeno jako dodatek k této smlouvě a dodatky buďtež číslovány celými čísly v souvislé vzestupné číselné řadě. Každý dodatek se stane součástí této smlouvy dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami, ledaže by smluvní strany výslovně sjednaly den pozdější; podepíše-li smluvní strany dodatek v různé dny, rozhoduje nejpozdější z těchto dnů. Smluvní strany z opatrnosti výslovně vylučují možnost změny obsahu této smlouvy v jiné formě než písemné a vzájemně si potvrzují, že ke dni podpisu této smlouvy mezi nimi není ohledně předmětu nájmu žádných jiných platných ujednání, a to ani

jiných než písemných. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost smlouvy nebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.

52. *(Změny údajů o smluvních stranách)* Čísla účtů smluvních stran a kontaktní a jiné údaje, uvedené o smluvní straně v záhlaví této smlouvy nebo příslušném veřejném rejstříku (například obchodním nebo živnostenském), mohou být měněny i jednostranným písemným prohlášením příslušné smluvní strany (např. majitele účtu), učiněným vůči druhé smluvní straně. Pronajímatel může rovněž změnit správní firmu.
53. *(Další oznamovací povinnosti)* Každá ze smluvních stran bez prodlení písemně oznámí druhé ze stran jakoukoliv, třeba i jen dočasnou změnu údajů, které jsou o ní uvedeny v záhlaví této smlouvy (a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci). Každá ze smluvních stran dále oznámí druhé smluvní straně svou chystanou, očekávanou nebo hrozící platební neschopnost, platební nevělu, oddlužení, likvidaci, úpadek, konkurs, vyrovnání a exekuci (výkon rozhodnutí) i nepřítomnost na adresách, uvedených v této smlouvě, případně v obchodním nebo živnostenském rejstříku.
54. *(Lhůta pro plnění oznamovacích povinností)* Veškeré oznamovací povinnosti podle této smlouvy se plní pokud možno předem a není-li to možné, pak bez prodlení, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy oznamovaná skutečnost nastala; pokud se o oznamované skutečnosti dozvěděla smluvní strana, která ji má oznámit druhé smluvní straně, až později, pak bez prodlení poté, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy se o ní dozvěděla.
55. *(Zveřejnění obsahu smlouvy)* Žádná ze smluvních stran nebude sdělovat třetím osobám obsah ujednání v této smlouvě, ledaže by jí to ukládal zákon či soud nebo že by se na tom smluvní strany předem písemně výslovně dohodly. S ohledem na to, že pronajímatelem je obec (městská část), smluvní strany
- 1) výslovně souhlasí se zveřejněním této smlouvy jako celku i jednotlivých částí jejího obsahu v příslušných usneseních orgánů obce (městské části), která je pronajímatelem, a
 - 2) berou na vědomí, že této smlouvy se mohou týkat i další, a to i budoucí, opatření ohledně transparentnosti hospodaření a vůbec činnosti obce (městské části), která je pronajímatelem, ať již uložené zákonem, úřady či soudy, anebo ty, o nichž rozhodly příslušné orgány obce (městské části), která je pronajímatelem.
- Nájemce v této souvislosti
- 1) výslovně prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství,
 - 2) vzal na vědomí, že pronajímatel poskytuje třetím osobám informace, zejména podle ustanovení předpisů o svobodném přístupu k informacím, a
 - 3) souhlasí se zařazením textu této smlouvy do veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem.
- Nájemce podpisem této smlouvy dává pronajímateli dobrovolný souhlas se zpracováním svých údajů na dobu neurčitou a s uveřejněním údajů, týkajících se plnění závazků plynoucích z této smlouvy, v příslušné veřejně přístupné databázi, vedené pronajímatelem; současně podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje, že byl pronajímatelem v této souvislosti informován o svých právech podle příslušných právních předpisů.
56. *(Výklad pojmů)* Kde se v této smlouvě mluví
- 1) o této smlouvě, rozumí se tím tato smlouva, a to – ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného – včetně všech jejích příloh a včetně všech dodatků;
 - 2) o zákonu, rozumí se tím zákon i jiný obecně závazný právní předpis, platný a účinný v České republice;
 - 3) o předmětu nájmu, rozumí se tím vždy – ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného – i jeho příslušenství a vybavení (včetně zařizovacích předmětů), předané pronajímatelem nájemci;
 - 4) o pozemku, rozumí se tím jak pozemek zastavěný předmětem nájmu nebo domem, v němž (u něhož) se předmět nájmu nachází, tak i pozemek funkčně související, ledaže z povahy věci vyplývá něco jiného;
 - 5) o klíčích, rozumí se tím vždy i čipy, bezpečnostní karty a obdobná zařízení, pokud jsou v domě užívána, ať již namísto klíčů nebo společně (či alternativně) s klíči;
 - 6) o plnění bez prodlení, rozumí se tím vždy plnění bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy nastala skutečnost, spojená se vznikem povinnosti plnit.
- Není-li v této smlouvě, např. v předávacím protokolu v její příloze C, výslovně uvedeno jinak, k předmětu nájmu patří (pokud se v předmětu nájmu nacházejí) například veškeré podlahové krytiny a stropní vestrojení místností, omítky a dlažba, dveře a okna, rozvody vody, elektřiny, plynu a topení, baterie, průtokové a jiné ohříváče, jakož i vestavěné skříně, podhledy, vnitřní schodiště, vypínače, zvonky apod. Kde se v domovním řádu mluví o správci domu, rozumí se jím vždy správní firma, a to i v případě, že dům spravuje jiný správce. Jestliže v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek, v jehož sbírce listin příslušného rejstříkového soudu je uložen domovní řád, který je dálkově přístupný a který ohledně něčeho obsahuje přísnější úpravu než domovní řád v příloze A této smlouvy, platí místo příslušného ustanovení přílohy A příslušná přísnější úprava.
57. *(Právní režim smlouvy)* Záležitosti, touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona, zejména občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že se mezi nimi neuplatní ustanovení § 1951 a § 1971 občanského zákoníku.
58. *(Neplatnost nebo nicotnost ustanovení smlouvy)* Kdyby bylo některé ustanovení této smlouvy v budoucnosti mimo nadání shledáno či prohlášeno neplatným nebo nicotným, nebude tím nijak dotčena závaznost jiných ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují vyjádřit bez prodlení potřebnou formou souhlas s ujednáními, které se účelu takového neplatného nebo nicotného ustanovení co nejvíce blíží.
59. *(Přílohy)* Ke každému vyhotovení této smlouvy se připojují všechny její přílohy, jimiž jsou přinejmenším: **A – domovní řád, B – výpočtový / evidenční list, C – průkaz energetické náročnosti budov**. Nejsou-li ke smlouvě připojeny přílohy podle bodů 13 a 31 této smlouvy, znamená to, že smluvní strany příslušná ujednání nesjednaly.

60. (Závěrečná prohlášení) Smluvní strany prohlašují, že jsou k uzavření této smlouvy zcela oprávněny (a že není nikoho, kdo by tak mohl učinit na jejich místě nebo společně s nimi a s obsahem této smlouvy a s jejím uzavřením neprojevil souhlas), že si celou smlouvu před jejím podpisem podrobně přečetly a řádně uvážily její obsah, jakož i význam všech jednotlivých ustanovení, že s celou smlouvou zcela souhlasí a že je výrazem jejich bezvýhradně projevené pravé, svobodné a vážné vůle, že ji uzavírají po vzájemné dohodě o celém jejím obsahu, a to i o každém jejím ustanovení, určitě, vážně a srozumitelně, a to nikoliv v tisni ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Každá smluvní strana je vázána svým projevem vůle již počínaje okamžikem podpisu této smlouvy. Na důkaz bezvýhradného souhlasu smluvních stran s obsahem této smlouvy byla tato smlouva podepsána, a to na všech čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a tři pronajímatel (jedno z nich je určeno pro pronajímatelovu správní firmu).
61. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí Městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu smlouvy a neprodleně bude druhou smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat.
62. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

V Praze dne 26-04-2018



pronajímatel
místostarosta Ing. Kamil Vavřínek Mareš



V Praze dne 2.5.2018



nájemce
ACORUS, z.ú.
zastoupený Mgr. Jaroslav Černý, ředitelka

Čl. 10, odst. 1, písm. b) Z.č. 340/2015 Sb.

EVIDENČNÍ LIST
pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.05.2018

Bankovní spojení pronajímatele		[REDAKCE]	
Uživatel	ACORUS, z. ú.	IČ	67365256
Adresa	Osadní 1474/2 170 00 Praha 7	Kategorie	
Číslo bytu	28	Velikost	0+2
Variabilní symbol	[REDAKCE]	Příslušenství	Základní
Číslo jednací smlouvy		Podlaží	5
Počet osob pro služby	4	Bezbariérový přístup	Ne
Smlouva od	01.05.2018	Počet osob evidenční	5
Do	30.04.2025	Směrné číslo (428/2001)	46
Výpočet nájemného	Dohoda za m2(-KP)	Napětí	230
Komíny	1	Výtah	A
Druh výpočtu penále	Sankee dle NOZ (n.v.351/2013)	Topení	lokální pevná paliva
Splatnost		STA	1
		Sazba za m2	102,50

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	5 176,00 V
Vodné stočné	1 200,00 S
Úklid	200,00 S
Popelnice	240,00 S
Výtah	200,00 S
Komíny	30,00 S
Společná elektřina	100,00 S
<i>Nájemné celkem</i>	<i>5 176,00</i>
<i>Služby celkem</i>	<i>1 970,00</i>
<i>předpis celkem Kč</i>	<i>7 146,00</i>
Platební příkaz	7 146,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
pokoj 2	lokální plynové	15,00	15,00	14,85	14,85	15,00
předstíh	Bez otopných těles	8,40	8,40	8,61	8,61	8,40
pokoj 1	lokální elektrické	21,50	21,50	21,45	21,45	21,50
WC	Bez otopných těles	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
koupelna	Bez otopných těles	3,00	3,00	3,10	3,10	3,00
spíž	Bez otopných těles	1,70	1,70	1,90	1,90	1,70
Celkem		50,50	50,50	50,81	50,81	50,50

Rozpis vybavení prostoru

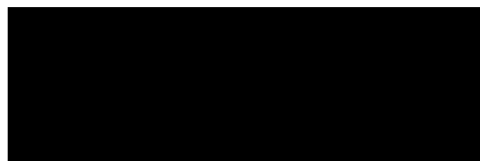
Název	Výr. číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot. %
sporák -10	Z 2116	01.03.2001	1 ks	6 640,50	6,60
WAW - kamna plynova	Z 2117	01.12.1993	1 ks	0,00	5,00
Celkem					

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
ACORUS, z. ú.		Nájemce	01.05.2018		
[REDAKCE]			01.05.2018		
[REDAKCE]			01.05.2018		

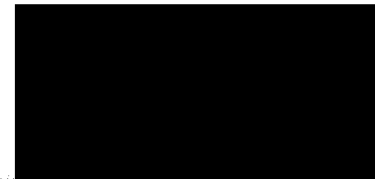
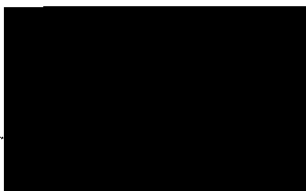
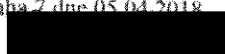
Jméno	Dař.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
			01.05.2018 01.05.2018		

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom(a) povinností neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících tento prostor a to bez zbytečného odkladu; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.



Pronajímatel

Praha 7 dne 05.04.2018



05-04-2018 Správce

Domovní řád (příloha A nájemní smlouvy, uzavřené Městskou částí Praha 7)

1. Každý, kdo užívá byt či nebytový prostor (dále též jen „byt“, jímž se tedy v tomto domovním řádu rozumí i nebytový prostor) nebo jinou část domu anebo domem zastavěný či související pozemek (dále též jen „pozemek“), je povinen dodržovat tento domovní řád.
2. Každý je povinen užívat byt, dům a pozemek řádně, šetrně a ohleduplně a v souladu s jeho určením, zejména stavebním a funkčním. Je-li dům bytový, je určen zejména k bydlení.
3. Při užívání bytu, domu a pozemku je každý povinen byt (a obdobně i dům a pozemek) užívat a udržovat řádně a v souladu se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi bytu, šetrně a ohleduplně a jako řádný hospodář, tak, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled bytu, domu a pozemku, a tak, aby se byt, dům ani pozemek užíváním nijak nepoškozovaly ani nepřiměřeně neopotřebovávaly. Dále je každý povinen v bytě i jinde v domě a na pozemku
 - zachovávat a udržovat čistotu a pořádek,
 - dodržovat zákony, bezpečnostní, hygienická, stavební, památková, zdravotní, protipožární, evakuační a obdobná pravidla (včetně norem, a to i doporučujících, a pokynů v návodech ke spotřebičům, zařízením apod.), domovní řády, požární řád, dobré mravy a dobré sousedské vztahy, místní pravidla a zvyklosti, pravidla obvyklá pro chování v obytném domě a rozumné pokyny (a to i ohledně odhlučnění bytu) pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů (včetně nočního klidu a klidu o sobotách, nedělích a svátcích) a respektovat velikost, stáří, vzhled a další vlastnosti a technické parametry bytu, domu a pozemku, např. tloušťku, pevnost a zvukovou propustnost (i kročejovou průzvučnost) podlah, stropů, zdí a jiných konstrukcí v bytě, v domě a na pozemku, konstrukční a jiné propojení pater a jiných částí domu, statiku stavby apod.
 - neztěžovat výkon práv jiných osob, nerušit jiné osoby (zejména při jejich řádném bydlení v domě) a zdržet se všeho, co by mohlo v míře nepřiměřeně místními poměry způsobit obtěžování jiných osob kouřem, prachem, plynem, pachem, výpary, světlem, stínem, vodou, odpadem, hlukem, otřesy a jinými podobnými účinky (imisemi) a co by mohlo omezovat obvyklé užívání bytu, domu a pozemku, a
 - předcházet ohrožením života, zdraví, bezpečnosti, majetku a klidu a pohody bydlení, jakož i vzniku jiných rizik (a to i co do deliktů a postihů), poruch, poškození, vad, havárií, škod a jiným újem a imisí.
4. Každý je povinen vždy uzavírat (případně i zamykat) vchodové dveře do domu a všechny další dveře, brány, mříže apod. v domě i jinde na pozemku, které se uzavírají (případně i zamykají). Nikdo nesmí opatřit žádnou část domu ani pozemku – kromě svého bytu, schránky a sklepní kóje – dveřmi, bránou, mříží apod. ani zámek bez předchozího výslovného písemného souhlasu správce domu.
5. Nikdo nesmí do domu ani na pozemek vpustit osobu, jejíž totožnost (či jejíž oprávnění ke vstupu) nezná anebo si jím není zcela jist, ani cizí zvíře.
6. Hlučné činnosti v bytě i jinde v domě a na pozemku lze provádět jen v nezbytně nutném rozsahu, a to vždy, pokud je to možné, v pracovních dnech v běžné pracovní době. Noční klid je v domě a na pozemku vždy přinejmenším od 22:00 hodin každého dne do 6:00 hodin následujícího dne. V době nočního klidu nesmí nikdo vyluzovat jakýkoliv hluk, zejména hudebními nástroji, vysavači, mixéry, pračkami, myčkami apod., ani takový hluk strpět. Rozhlasové přijímače, televizory a podobné přístroje musí být, jsou-li v době nočního klidu zapnuté, přiměřeně ztlumeny.
7. Každý se musí vyvarovat všeho, co by mohlo kdekoliv v domě a na pozemku vést ke vzniku vlhkosti, plísní apod. (zejména musí každý v bytě dostatečně větrat), k zatékání vody nebo k ucpaní, k poškození či k nepřípustnému znečištění kanalizace; nikdo nesmí například urychlovat odtok splašků. Při věšení prádla musí každý zajistit, aby z prádla nekapała voda a aby prádlo nikoho neobtěžovalo, například stíněním.
8. V bytě ani jinde v domě a na pozemku nesmí nikdo předchovávat nebezpečné věci, zejména chemikálie, výbušniny, hořlaviny, jedy apod. Žádnou část domu ani pozemku nelze využívat jako skladiště nebo odkládiště.
9. Každý je povinen zajistit všechnu potřebnou správu, údržbu a opravy (zejména předepsané nebo potřebné revize, přezkoušení a kontroly) svých technických zařízení, rozvodů apod. v bytě i jinde v domě a na pozemku, a to tak, aby nemohl být ohrožen něčí život, zdraví, bezpečnost či majetek.
10. Každý uživatel bytu je povinen mít schránku, náležející k bytu, v přízemí domu označenou svým jménem nebo názvem pro doručování poštovních zásilek, jakož i písemností správce domu; obdobně to platí o označení zvonku.
11. Jestliže je v domě či jinde na pozemku vyhrazeno místo pro ukládání kočárků, kol apod., umísťují se tam přednostně kočárky pro děti, které toho času bydlí v domě, přičemž přednost mají kočárky mladších dětí.
12. Pro odkládání odpadků a nečistot musí každý používat, pokud jde o běžný komunální odpad občanů v obvyklém rozsahu, nádoby (popelnice, kontejnery apod.), určené pro obyvatele domu; každý je povinen třídit odpad a tříděný odpad občanů umísťovat do nádob k tomu určených. Odvoz jiného odpadu, jakož i nepotřebných a dalších věcí, si zajišťuje každý na své náklady.
13. Z domu (zejména z oken) nesmí nikdo vyhazovat žádné věci, vyklepávat ani čistit obuv, šatstvo apod., a to ani do světlíků a šachet apod. Rostliny, květináče apod. musí být vždy zabezpečeny proti pádu a zatékání vody a nesmějí nikoho obtěžovat, např. stíněním.
14. Ve společných částech domu a na pozemku nesmí nikdo používat otevřený oheň, nikde se nesmějí ponechávat bez dozoru zapnuté plynové, elektrické a jiné spotřebiče a přístroje. Ve společných částech domu a na pozemku nesmí nikdo kouřit; kouřit se nesmí ani z oken, a to ani do světlíku. Klepat koberce, čistit boty apod. lze ve společných částech domu a na pozemku pouze na místě k tomu určeném.
15. Domem a přes pozemek lze vodit zvířata jen v nezbytně nutném rozsahu; nikdo tam nesmí nechat zvířata volně pobíhat. V domě ani na pozemku se nesmějí bez předchozího výslovného písemného souhlasu správce domu chovat (ani se tam nesmějí vpouštět, umísťovat či jinak trpět) zvířata 1) jiná než v tuzemských velkoměstských domech běžná, 2) útočná či jinak nebezpečná, odporná nebo jakkoliv obtěžující (např. zápachem, hlukem či nečistotou) anebo taková, která jsou za nebezpečná, odporná nebo jakkoliv obtěžující obecně považována, 3) ve větším než běžném množství; o pěstování rostlin to vše platí obdobně.
16. Vchody (vestibuly), chodby, schodiště a všechny další společné části domu a nezastavěné části pozemku se udržují volně; bez předchozího výslovného písemného souhlasu správce domu tam nikdo nesmí umísťovat žádné předměty (a to ani skříně, botníky, přepážky, podhledy, regály apod.) ani jejich umístění trpět jiným.
17. Nikdo nesmí, a to ani na svůj náklad, bez předchozího výslovného písemného souhlasu správce domu provádět žádnou stavební či jinou podstatnou změnu bytu ani jiné části domu a pozemku, zejména měnil-li by se tím vzhled a/nebo vnitřní uspořádání domu a/nebo mohlo-li by to jakkoliv ohrožovat či jinak ovlivnit výkon práv uživatelů jiných částí domu a pozemku, především řádné bydlení v domě; nikdo např. nesmí bez předchozího výslovného písemného souhlasu správce domu vybourávat zdi a stavět přepážky a stavebně zasahovat do domu a jiných částí pozemku (včetně rozvodů vody, plynu, elektřiny, kanalizace apod.).
18. V domě (včetně oken bytů a včetně vnější strany vstupních dveří do bytu) ani v/na jiných částech pozemku nesmí nikdo bez předchozího výslovného písemného souhlasu správce domu umísťovat vývěsky, nápisy, reklamy a další informační ani jiná zařízení.
19. V případě jakýchkoliv havárií, oprav a nebezpečných (příp. obecně ohrožujících) situací v bytě i jinde v domě resp. na pozemku (např. při výskytu infekčních chorob, při výskytu štěnic, švábů a obdobného hmyzu apod.) je o tom každý povinen neprodleně informovat správce domu a podle povahy věci i policii a příslušné úřady, jakož i vlastníky a uživatele částí bytů a jiných částí domu resp. pozemku.
20. Každý je povinen neprodleně na svůj náklad odstranit poškození, vady, znečištění apod., jakož i nepovolené změny, které v bytě či jinde v domě resp. na pozemku způsobil on sám nebo uživatelé či návštěvníci jeho bytu anebo osoby či zvířata, kterým umožnil vstup do domu či na pozemek.
21. Každý je povinen k výzvě správce domu umožnit přístup do bytu i do jiných částí domu a pozemku, především řádné bydlení v domě; zejména k údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu a pozemku (včetně umístění, údržby a kontroly a odečtu zařízení pro měření spotřeby vody, energií apod.) a ke kontrole stavu a řádného užívání všech částí domu a pozemku.
22. Je-li nezbytně nutné zpřístupnit byt a nelze-li zajistit souhlas nebo součinnost jeho uživatele, může jej v nezbytně nutném rozsahu zpřístupnit správce domu.
23. Není-li tento domovní řád dodržován nebo nejsou-li plněny jiné povinnosti uživatele bytu či jiných částí domu a pozemku, může takové plnění zajistit správce domu, a to i na náklady toho, kdo své povinnosti porušil nebo neplnil; to platí i o údržbě a opravách, jakož i o odstranění poškození, vad, znečištění apod., nepovolených stavebních či jiných úprav, neoprávněně uskladněných či odložených věcí a umístěných vývěsek, nápísů, reklam apod. v domě a na pozemku.
24. Kde se v tomto domovním řádu mluví o užívání bytu či jiných částí domu resp. pozemku, rozumí se tím podle povahy věci přiměřeně i užívání jejich příslušenství.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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

Ulice, číslo: Osadní 1474/2

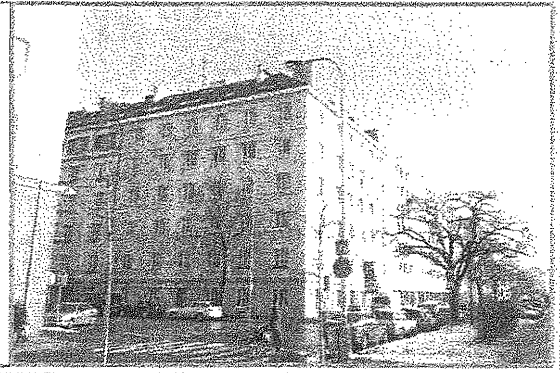
PSČ, místo: 170 00 Praha, Holešovice

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 3529,06 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,29 m²/m³

Celková energeticky vztažná plocha: 3547,00 m²

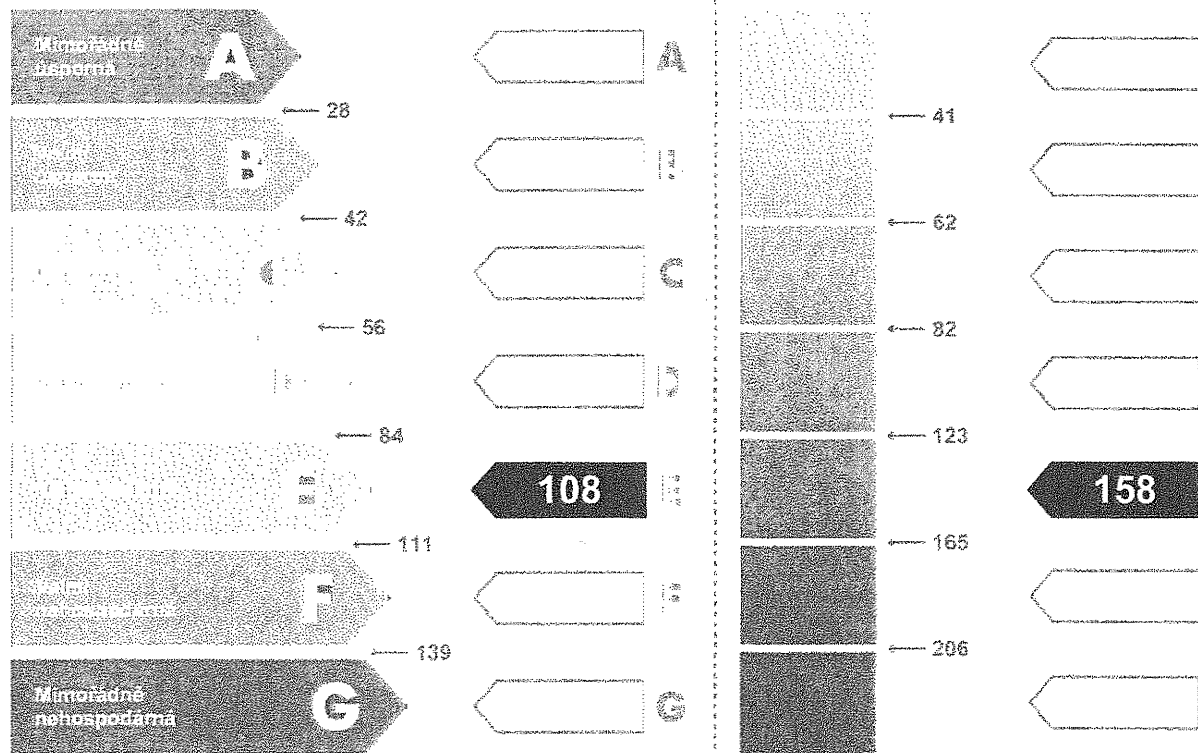


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

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

382,8

561,7

