

15. 11. 2016

SMLOUVA O NÁJMU BYTU Č. 81/OBP/2016/BYT

Čl. I

Smluvní strany

1) **Městská část Praha 5**

se sídlem Praha 5, nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22

zastoupena MUDr. Radkem Klímou, starostou

IČO: 00063631

DIČ: CZ00063631

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

2) **Fakultní nemocnice v Motole**

se sídlem Praha 5, V Úvalu 84/1, PSČ 150 00

zastoupena JUDr. Ing. Miloslavem Ludvíkem, MBA, ředitelem

IČO: 00064203

DIČ: CZ00064203

(dále jen jako „nájemce“)

(dále také společně „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), na základě usnesení Rady městské části Prahy 5 č. 35/1318/2016 ze dne 21. 9. 2016 tuto nájemní smlouvu:

Čl. II

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá v 1. podlaží domu č. p. 107, na adrese Praha 5, ulice Švédská č. o. 39, k. ú. Smíchov, byt č. 14, standardní kvality, o celkové podlahové ploše 36,20 m², sestávající z následující dispozice:

pokoj	15,51 m ²
kuchyň	8,54 m ²
příslušenství:	
koupelna s WC	3,62 m ²
předsíň	3,91 m ²
a dalších součástí bytu:	
sklep	4,62 m ²

(dále jen „předmět nájmu“).

- 2) Rozsah vybavení a zařízení bytu je uveden v Evidenčním listu, který tvoří, jako Příloha č. 1, nedílnou součást této smlouvy, a v Protokolu o předání a převzetí bytu.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k nastěhování a obývání.

Čl. III Doba nájmu

- 1) Nájemní vztah se uzavírá na **dobu určitou**, a to na 2 roky od podpisu této smlouvy.
- 2) Pokud nájemce bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, musí nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu požádat písemně pronajímatele o její prodloužení.
- 3) Byt bude nájemci odevzdán do užívání nejpozději dne 30. 11. 2016, a to formou protokolárního předání.
- 4) Stav předmětu nájmu bude zaznamenán v Protokolu o předání a převzetí bytu.

Čl. IV Nájemné

- 1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **4 061 Kč/měsíc** (119,84 Kč/m²), nájemné za užívání případných zařizovacích předmětů bude vyčísleno v Evidenčním listu. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné průběžně vždy k 1. červenci příslušného roku počínaje 1. 7. 2017, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je povinen sdělit výši takto zvýšeného nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného roku.
- 2) Výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu (dále je „služby“) je stanovena v Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a to v závislosti na zálohách hrazených pronajímatelem dodavatelům resp. správci nemovitosti. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, obě smluvní strany se dohodly, že upraví výši záloh v souladu s těmito změnami.
- 3) Služby jsou hrazeny zálohově ve výši určené v Evidenčním listu, vždy společně s úhradou za nájem. Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb dle platných právních předpisů za kalendářní rok, nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
- 4) Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázany přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nájemci nejpozději do 31. srpna následujícího roku. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele doplatit případný vykázany nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nejpozději do 31. srpna následujícího roku.
- 5) Nájemné a zálohy za služby se nájemce zavazuje hradit měsíčně, nejpozději vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
- 6) Nezaplatí-li nájemce stanovené nájemné nejpozději poslední den příslušného měsíce, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jeho splatnosti. Nezaplatí-li nájemce zálohy na služby do 5 dnů ode dne jejich splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jejich splatnosti.

Čl. V **Peněžitá jistota (kauce)**

Při uzavírání této smlouvy o nájmu bytu nebylo složení peněžité jistoty (kauce) spojeno s užíváním bytu dojednáno.

Čl. VI **Práva a povinnosti nájemce**

- 1) Nájemce bytu a osoby, kterým umožní užívat předmět nájmu, mají současně s užíváním předmětného bytu právo užívat společné prostory a zařízení domu, v němž se byt nachází, i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, ve stejném rozsahu, jako ostatní nájemci bytů v domě a takovým způsobem, aby nedošlo k narušování práv ostatních nájemců.
- 2) Nájemce je povinen užívat předmětný byt, společné prostory a zařízení domu řádně, v souladu s touto smlouvou, platnou právní úpravou a dobrými mravy. Je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat náhradu nákladů od nájemce. Odpovědnost nájemce za vady a škody způsobené v bytě či v domě se vztahuje i na škody a vady způsobené domácími zvířaty nájemce či zvířaty, jimž nájemce umožnil vniknutí do domu či bytu.
- 3) Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce v souladu s platnými právními předpisy.
- 4) Nájemce je povinen pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu oznámit všechny závady a potřebu oprav v bytě či domě, jejichž odstranění je povinností pronajímatele. V případě opomenutí této povinnosti odpovídá nájemce za škody tímto opomenutím způsobené.
- 5) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatého bytu a jeho příslušenství za účelem kontroly řádného užívání bytu a provedení nutných oprav, stavebních úprav a rekonstrukcí, pro provedení instalace, elektroinstalací a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot, včetně revizí těchto zařízení. Stejně je nájemce povinen umožnit výše uvedeným osobám přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Potřebu takového přístupu je pronajímatel povinen předem v přiměřené době oznámit.
- 6) Nájemce nesmí užívat byt k jiným účelům než k bydlení. Může však v bytě pracovat nebo podnikat, nezpůsobí-li to pro byt nebo dům zvýšené zatížení.

Čl. VII **Další práva a povinnosti nájemce**

- 1) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt jinému do podnájmu.
- 2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě či domě stavebnětechnické úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a zároveň bez příslušných povolení stavebního úřadu či jiných dotčených orgánů státní správy.

- 3) Nájemce je povinen do 30 (třiceti) dnů od podpisu podnájemní smlouvy oznámit pronajímateli počet, jména a data narození osob, které užívají byt na základě podnájemní smlouvy. Ve stejném termínu je nájemce povinen předat pronajímateli jeden stejnopis podnájemní smlouvy.
- 4) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí v bytě, a to do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení a data narození těchto osob. Tyto údaje budou zaznamenány v Evidenčním listu. Nesplní-li nájemce povinnost podle tohoto odstavce ani do dvou měsíců, považuje se to za závažné porušení jeho povinností a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu nájem bytu vypovědět.
- 5) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt mu bude po dobu nepřítomnosti obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do bytu pro případ, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

Čl. VIII

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel se zavazuje předat byt pronajatý nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, tedy k bydlení. Nájemce prohlašuje, že stav bytu, který je popsán v Protokolu o předání a převzetí bytu, je mu znám a podpisem této smlouvy potvrzuje, že předmětný byt je způsobilý k užívání za účelem bydlení.
- 2) Vady, které vzniknou v bytě nebo v domě v době trvání nájmu, je pronajímatel povinen odstranit a učinit opravy bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, pokud se nejedná o závady, které je povinen odstranit nájemce v souladu s ustanovením čl. VI odst. 3 této smlouvy.

Čl. IX

Skončení nájmu

- 1) Nájemní vztah uzavřený na základě této smlouvy zaniká v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, tedy:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
 - b) písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem za podmínek v dohodě sjednaných;
 - c) písemnou výpovědí v souladu s § 2286 a násl. občanského zákoníku v platném znění.
- 2) Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu předmětný byt vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to ve stavu uvedeném v Protokolu o předání a převzetí bytu pořízeném při uzavření nájemního vztahu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení bytu a povoleným stavebnětechnickým změnám. O vyklizení bytu a jeho předání pronajímateli bude pořízen Protokol o předání a převzetí bytu.

Čl. X Zvláštní ustanovení

- 1) Správu a údržbu pronajímaného bytu zajišťuje pro pronajímatele společnost **CENTRA a. s.**, se sídlem Plzeňská 3185/5b, provozovna Ženské domovy, Radlická 2000/3, Praha 5, IČ: 18628966.
- 2) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb spojených s užíváním bytu dle této smlouvy po dobu delší než tři měsíce, nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním svého názvu, identifikačního čísla, adresy sídla, adresy pronajatého bytu a výše dluhu ke dni zveřejnění, v periodiku vydávaném městskou částí Praha 5 a na veřejné desce městské části Praha 5. Tyto údaje je pronajímatel oprávněn zveřejnit, popř. opakovaně zveřejňovat, po celou dobu prodlení nájemce s úhradou nájmu a služeb dle této smlouvy.

Čl. XI Povinná ustanovení

- 1) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla pronajímatelem zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 2) Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením **RMČ č. 35/1318/2016 ze dne 21. 9. 2016.**

Čl. XII Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. III odst. 1 této smlouvy, nejdříve však podpisem rozhodčí smlouvy dle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Vzájemná práva a povinnosti neupravené v této smlouvě se řídí platnými právními předpisy.
- 3) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 4) **Průkaz energetické náročnosti budov** není součástí této smlouvy o nájmu bytu, neboť budova je vedena v katastru nemovitostí jako nemovitá kulturní památka a povinnosti dle zákona 406/2000 Sb., § 7a odst. 1 až 3 se na ni dle § 7a odst. 5 nevztahují.
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel, jedno vyhotovení nájemce a jedno vyhotovení správce bytu.

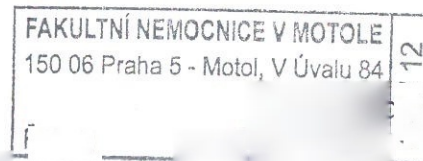
- 6) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 7) Nedílnou součástí této smlouvy jsou: Příloha č. 1 - Evidenční list, Příloha č. 2 - Pravidla rozúčtování služeb a Příloha č. 3 - Smlouva o rozhodčím řízení.
- 8) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

10 -11- 2016

02 -11- 2016

V Praze dne

V Praze dne.....



Městská část Praha 5
MUDr. Radek Klíma, starosta
pronajímatel

Fakultní nemocnice v Motole
JUDr. Ing. Miroslav Ludvík, MBA
nájemce

v z. Martin Slabý
1. zástupce starosty



videnční list

Údaje o vlastníkov	Údaje o správci
Městská část Praha 5 nám.14.října 1381 / 4, Praha 5, 150 22	CENTRA a.s. Radlická 2000 / 3, Praha 5, 150 00

Údaje o uživateli jednotky									
Katastr :	Smíchov	Budova :	107	Dům :	107	Byt č.	14	Byt ev.č.	12
Adresa :	Švédská 107 / 39, Praha 5, 150 00		Var.symbol :		Číslo plátce SIPO:				
Telefon :		E-mail :							
Uživatel :	Fakultní nemocnice v Motole		Datum narození / IČ :						

Údaje o bytě, údaje o místnostech (v m2)									
Podlaží	1	Dispozice	1 + 1	Kvalita	Bez snížení	Výška míst.	2,550	Počet komínů	0
Vytápění		Koupelna		WC		Teplá voda			
Lokální - elektrické		Vlastní, s WC, v bytě		Vlastní v bytě splachovací		Boiler			
Název místnosti	Celková plocha	Započitatelná pl..	Plocha pro ÚT	Plocha pro TUV					
Pokoj	15,510	15,510	0,000	0,000					
Kuchyň	8,540	8,540	0,000	0,000					
Sklep	4,620	2,310	0,000	0,000					
Koupelna s WC	3,620	3,620	0,000	0,000					
Předsíň	3,910	3,910	0,000	0,000					
36,200 m2		33,890 m2		0,000 m2		0,000 m2			

Nájemné			
Smluvní nájemné :	Podlahová plocha	Cena za m ²	
	33,890 m2	119,84	= 4 061,00 CZK

Údaje o vybavení bytu					
Název prvku	Počet	Sazba	Základ	Daň	Částka s daní
Kuchyňská linka	1	0 %	100,00	0,00	100,00 CZK
Vodoměr SV	1	0 %	5,00	0,00	5,00 CZK
Elektrický boiler	1	0 %	93,00	0,00	93,00 CZK
Přímotop el.	1	0 %	20,00	0,00	20,00 CZK
Přímotop el.	1	0 %	20,00	0,00	20,00 CZK
Přímotop el.	1	0 %	14,00	0,00	14,00 CZK
Celkem za vybavení bytu					252,00 CZK

Údaje o zálohách					
Název služby	Počet osob	Sazba	Základ	Daň	Částka s daní
VODA	1	0 %	350,00	0,00	350,00 CZK
ÚKLID	1	0 %	60,00	0,00	60,00 CZK
ELEKTRINA	1	0 %	30,00	0,00	30,00 CZK
ODPAD	1	0 %	60,00	0,00	60,00 CZK
Celkem za služby					500,00 CZK

daje pro platbu:

Sazba	Základ	Daň	Částka s daní
0 %	4 813,00	0,00	4 813,00 CZK

Celková měsíční úhrada za užívání bytu

4 813,00 CZK

Variabilní symbol :

Bankovní spojení :

Splatnost k :

poslednímu dni v měsíci

Specifický symbol (SS) v případě mimořádné platby :

1-pro platbu nedoplatku z vyúčtování, 2-pro platbu penále, 5-pro platbu nedoplatku za předchozí zúčtovací období,

Používání specifického symbolu není povinné pro pravidelné platby. Platby, které dojdou bez uvedení specifického symbolu nebo popisu pro příjemce platby budou považovány za úhradu předpisu aktuálního období.

Kontaktní adresa :

Poznámka :

V evidenci od

V evidenci do

Doba určitá do

Datum zpracování

Změna od

0 2 -11- 2016

Vystavil

Převzal

CENTRA a.

středisko správy nemovitosti 450
Radlická 2000/3, 150 00 Praha 5
tel./fax: 257 181 701, 257 181 702
mob.: 725 881 197
(21)

FAKULTNÍ NEMOCNICE V MOTOLE
150 06 Praha 5 - Motol, V Úvalu 8
Ředitel

Pravidla pro rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby poskytované s nájmem bytu a nebytových prostor

Městská část Praha 5 v souladu s ust. § 2247 zákona č. 89/2012 Sb., se zákonem č. 67/2013 Sb. a s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, stanovuje následující pravidla pro rozúčtování, vyúčtování a vypořádání Nákladů na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor v domech svěřených Městské části Praha 5 :

1) Rozúčtování nákladů za dodávku studené vody

Náklady na dodávku studené vody, tedy náklady na vodné a odvádění odpadních vod, se rozúčtují ve výši nákladů fakturovaných vlastníkovi podle údajů na hlavním (fakturačním) vodoměru za zúčtovací období pro příslušný dům (zúčtovací jednotku).

- a) **Měřená spotřeba** – údaj o spotřebě naměřené na hlavním (fakturačním) vodoměru domu za zúčtovací období se vydělí součtem údajů o spotřebě odečtených na podružných bytových vodoměrech a zpětně se tímto poměrem vynásobí údaje o spotřebě odečtené na jednotlivých podružných vodoměrech v bytech a nebytových prostorech.

V případě, kdy nájemce přes opakované prokazatelné upozornění neumožní odečet, popř. úmyslně ovlivní vodoměr, účtují se tomuto nespolupracujícímu nájemci náklady na vodné a stočné ve výši trojnásobku průměru nákladů na vodné a stočné připadajících na všechny jednotlivé ostatní nájemce.

- b) **Neměřená spotřeba** – náklady se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle poměru směrného čísla na vodu dle zák.č.274/2001Sb.a vyhl.č.428/2001Sb., kterou se provádí zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou spotřebu, a podle počtu osob evidovaných u správce, a to v průměru za zúčtovací období.

2. Rozúčtování poplatku za svoz domovního odpadu

Při rozúčtování poplatku za svoz domovního odpadu se postupuje podle ust. § 17a zák. č. 185/2001 Sb. a podle vyhl. hl. m. Prahy č.2/2005 Sb. hl. m. Prahy. Plátce tohoto poplatku (vlastník domu, pronajímatel) je povinen ohlásit hl. m. Praze identifikační údaje o těch nájemcích bytů a nebytových prostor, kteří náklady za svoz domovního odpadu neuhradili.

Náklady ve výši nákladů účtovaných vlastníkovi objektu se rozúčtují na jednotlivé uživatele bytů podle počtu osob v jednotce evidovaných u správce, a to v průměru za zúčtovací období. Do těchto nákladů se kromě poplatku za likvidaci komunálního odpadu započítávají i další náklady spojené s poskytováním této služby (zanáška sběrných nádob, otvírání domu) a příp. náklady za přistavení a odvoz velkoobjemového kontejneru pro uživatele bytových jednotek příslušného domu.

Nájemce nebytových prostor je povinen při likvidaci svého odpadu postupovat v souladu se zákonem č. 185/2001Sb. a souvisejícími předpisy a veškeré produkované odpady musí nájemce likvidovat ve smyslu tohoto zákona na vlastní náklady.

Součástí služby svozu domovního odpadu není odvoz separovaného odpadu z k tomu určených odpadních nádob.

3. Rozúčtování nákladů na osvětlení společných prostor

Náklady se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníkovi na příslušný dům, a to podle počtu osob jednotlivých domácností (a nebytových prostor, které tuto službu využívají) evidovaných u správce, a to v průměru za zúčtovací období. **Náklady se skládají z částky za vlastní spotřebu elektrické energie a za opravy prováděné na tomto zařízení, např. výměnu žárovek a zářivek výměnu či opravy vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, osvětlovacích těles a dále opravy a výměny elektrických zámků, zvonkových panelů a svítidel nouzového osvětlení.**

4. Rozúčtování nákladů na úklid společných prostor

Náklady se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníkovi na příslušný dům, a to podle počtu osob jednotlivých domácností (a nebytových prostor, které tuto službu využívají) evidovaných u správce, a to v průměru za zúčtovací období. Do nákladů za úklid se kromě běžného a generálního úklidu započtou i náklady na mimořádný úklid po znečištění či vyklizení společných prostor domu od neoprávněně uskladněného velkoobjemového odpadu nájemci jednotek.

5. Rozúčtování nákladů na čištění a kontrolu komínů

Náklady se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníkovi na kontrolu a čištění spalinových cest v četnosti stanovené platnými právními předpisy pro příslušný dům, a to podle počtu a druhu využívaných vyústění do komínů v jednotlivých bytech a nebytových prostorách.

6. Rozúčtování nákladů na společnou televizní anténu (STA)

Náklady se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníkovi na příslušný dům, a to podle počtu zásuvek STA v jednotlivých bytech, resp. prostorech je-li v bytě instalována, a to v případě, že ji nájemce nepoužívá.

7. Rozúčtování nákladů za užívání výtahu

Náklady se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníkovi za servis, opravu výtahů a spotřebovanou elektrickou energii na příslušný dům, a to podle počtu osob v domácnosti (a v nebytovém prostoru v případě, že tuto službu využívá) evidovaných u správce, a to v průměru za zúčtovací období. Náklady za výtah dle výše uvedených pravidel platí nájemci bytů nacházejících se v 2. nadzemním podlaží a v jakýchkoli vyšších podlažích příslušného domu. V případě, že společné prostory nacházející se v podzemních podlažích příslušného domu, které jsou vyhrazeny k užívání jednotlivým nájemcům (např. sklepní kóje), jsou dosažitelné výtahem, hradí náklady za užívání výtahu i tito nájemci bez ohledu na podlaží, ve kterém se nachází byt těmito nájemci užívaný.

8. Rozúčtování nákladů na vytápění

Náklady na tepelnou energii na vytápění za zúčtovací období se rozdělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 50% a zbytek nákladů tvoří spotřební složku.

Základní složka se mezi nájemce rozdělí podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce (dům, popř., domy nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření – dále jen „dům“). Spotřební složku rozdělí vlastník, resp. správce mezi nájemce úměrně výši náměrů měřič tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u jednotlivých nájemců s měřením či indikací zúčtovací jednotce hodnotu o 20% nižší a hodnotu o 100% vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výše uvedené výpočtové metody u těch nájemců, u nichž došlo k překročení některé výše uvedené hranice. Úprava výpočtové metody se provede podle ustanovení § 3 odst. 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.

V domě, ve kterém nejsou instalovány měřiče tepelné energie nebo indikátory vytápění, vlastník, resp. správce spotřební složku rozdělí mezi jednotlivé nájemce stejným způsobem jako složku základní.

Odečty měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečných spotřebitelů provádí vlastník, resp. správce nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období. Odečet a kontrola provozuschopnosti měřičů musí být oznámena vždy minimálně 3 dny před vlastním odečtem.

Neumožní-li nájemce instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet nebo je ovlivní, účtuje se v daném zúčtovacím období tomuto nespolupracujícímu nájemci spotřební složka nákladů připadající na 1 m² ve výši trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy celého domu. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č.2 k vyhl. č. 372/2001Sb. Takto stanovené úhrady nespolupracujících nájemců jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají

mezi příjemce služeb v daném zúčtovacím období.

Při obnovení odečtu měřiče tepelné energie nebo indikátoru vytápění se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřiče nebo indikátoru spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky bez výše uvedeného zvýšení. U těch indikátorů či měřidel vytápění, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se při obnovení odečtu pro odečítané zúčtovací období použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

Dojde-li v průběhu zúčtovacího období ke změně nájemce a nejsou-li známy odečty k termínu změny, správce rozdělí celkový náklad na teplo (viz výše) tak, že základní složku nákladů rozdělí mezi uživatele jednotky v poměru počtu dnů vytápění jednotky ke dni změny osoby nájemce a spotřební složku nákladů rozdělí podle skutečné klimatické náročnosti částí zúčtovacího období ke dni změny osoby uživatele. Nejsou-li tyto údaje známy, rozdělí se podle podlahových ploch a podle klimatické náročnosti v jednotlivých měsících stanovené v příloze č. 3 k vyhlášce č. 372/2001 Sb. : leden - 19%, únor-16%, březen-14%, duben-9%, květen-2%, září - 1%, říjen-8%, listopad- 14%, prosinec- 17%.

9. Rozúčtování nákladů na poskytování teplé vody (TV)

Náklady na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu rozdělí vlastník, resp. správce, na složku základní a spotřební.

Základní složka nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody činí 30% a spotřební složka 70% nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů.

Základní složku rozdělí vlastník, resp. správce mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostor v zúčtovací jednotce. Spotřební složku rozdělí vlastník mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu instalovaných u jednotlivých nájemců. Odečty instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů provádí vlastník nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období. V domě, ve kterém u jednotlivých nájemců nejsou instalovány vodoměry, vlastník spotřební složku rozdělí podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor v zúčtovacím období, anebo podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostor v celém domě. Rozdíly v rozsahu vybavení jednotlivých bytů v domě, mající vliv na odběr teplé vody, zohlední vlastník přepočtem spotřební složky na základě odborného posouzení. V nebytových prostorách stanoví vlastník průměrný počet osob nebo odpovídající velikost podlahové plochy na základě odborného posouzení podle způsobu odběru a rozsahu využívání teplé vody.

Neumožní-li nájemce instalaci podružných poměrových vodoměrů nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet nebo je ovlivní, účtuje se v daném zúčtovacím období tomuto nespolupracujícímu nájemci spotřební složka nákladů připadající na 1 m² jako trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m² podlahové plochy celého domu.

Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby celého domu připadající na 1m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez výše uvedeného zvýšení. Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování TV rozdělí vlastník, resp. správce, mezi jednotlivé nájemce poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u jednotlivých nájemců.

10. Společná ustanovení pro rozúčtování nákladů na vytápění poskytování teplé vody

Zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce budou řešeny dle § 5 vyhl. č. 269/2015 Sb.

Náležitosti vyúčtování nákladů na poskytování teplé vody jsou stanoveny zákonem č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a ustanovením § 6 vyhl. č. 269/2015 Sb.

11. Vyúčtování nákladů na služby

Zálohy na služby spojené s užíváním bytů i nebytových prostor se zúčtují jednou ročně, a to do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období. V této lhůtě vlastník zajistí, aby s konkrétním vyúčtováním byl seznámen nájemce písemnou formou s vykázaným doručením s využitím služby České pošty s. p. vhozením do schránky adresáta po marném uplynutí lhůty pro vyzvednutí, a to na adresu příslušného bytu, resp. sídla nájemce nebytového prostoru. Vyúčtování služeb za poměrnou část zúčtovacího období v případě změny nájemce v jeho průběhu je zasláno na adresu nového trvalého bydliště původního nájemce.

Nájemce má na základě písemné žádosti právo nahlédnout do všech podkladů pro rozúčtování a vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů i nebytových prostor, popř. pořídit si výpisy nebo kopie těchto podkladů, a to ve lhůtě 5 měsíců po skončení zúčtovacího období. Vlastník je na základě této písemné výzvy nájemce povinen veškeré podklady pro rozúčtování a vyúčtování služeb nájemci doložit. Lhůta a způsob k uplatnění reklamací či námitek proti vyúčtování činí 30 dnů od doručení písemného vyúčtování jednotlivým nájemcům, popř. od výše uvedeného doložení podkladů pro rozúčtování a vyúčtování na základě písemné výzvy nájemce. Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací nájemců vlastníků, resp. jím pověřený správce do 30 dnů provede v případě jím uznaných reklamací opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, se kterou neprodleně písemně seznámí nájemce v domě.

12. Vypořádání nákladů na služby

Nedoplatek nebo přeplatek, vyplývající z vyúčtování, je splatný po vypořádání všech námitek či reklamací vyúčtování služeb do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které vlastník uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

13) Společná ustanovení

Tato pravidla byla schválena na zasedání Rady MČ Praha 5 dne 14.9.2016 pod č. 34/1283/2016 a dnem schválení jsou platná a účinná pro rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor v domech ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených Městské části Praha 5.

V tzv. zbytkových jednotkách ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřených Městské části Praha 5, nacházejících se v privatizovaných domech se na rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor vztahují pravidla stanovená příslušným společenstvím vlastníků jednotek.