

NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor
č. NS 0874-09/N



(podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění)

Smluvní strany

Městská část Praha 11

se sídlem : Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4
zastoupená : Ing. Janem Šimůnkem, zástupcem starostky
IČ : 00231126
DIČ : CZ00231126

dále jen „ **pronajímatel** “
na straně jedné

a

MM obuv spol. s r.o.

se sídlem : Kupeckého 759, 149 00 Praha 4
zastoupená : Miloslavou Menclovou, jednatel
IČ : 27182339
DIČ : CZ27182339

dále jen „ **nájemce** “
na straně druhé

uzavřely tuto nájemní smlouvu:

Čl. I.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Nebytový prostor uvedený v Čl. II této smlouvy v objektu č.p. 874, v ulici Opatovská, v Praze 4.
2. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu vede objekt v katastru nemovitostí na LV 810 v k.ú. Háje.
3. Na základě dohody o užívání a správě nemovitosti č.p. 874, ulice Opatovská, Praha 11 ze dne 28.1.2002, může každý účastník dohody do výše svého budoucího reálného podílu tento pronajmout třetí osobě, a to i bez souhlasu ostatních účastníků dohody.

4. Spoluvlastnický podíl 635/1000 objektu je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřený do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
5. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0069/2/R/2005 ze dne 1.2.2005 podstatné náležitosti nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor a usnesením č. 0134/5/R/2005 ze dne 24.2.2005 výše uvedené usnesení revokovala.
6. Záměr pronajmout nebytové prostory, uvedené v odst. 1. tohoto článku byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 17.12.2004 do 17.1.2005.
7. K uzavření nájemní smlouvy za pronajímatele je zmocněn zástupce starostky MČ Praha 11 Ing. Jan Šimůnek na základě usnesení Rady MČ Praha 11 č. 0069/2/R/2005 ze dne 1.2.2005.
8. Správcem objektu je správní firma TOMMI - holding, spol. s r.o., se sídlem v Praze 9, U Svobodárny 1110/12, IČ: 45280355, zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 10070, jednající jednatelem společnosti panem Tomášem Müllerem, která na základě mandátní smlouvy (podle § 566 - § 576 obchodního zákoníku) pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor a zejména výkon správy těchto nebytových prostor. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

Kontaktní adresa na provozovnu: TOMMI - holding, spol. s r.o. Dubnova 806, 149 00 Praha 4, t

Čl. II.

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání následující nebytový prostor v 3. nadzemním podlaží objektu č.p. 874, v ulici Opatovská, Praha 4, v tomto členění :

135 prodejna	o výměře	110,0 m ²
136 kancelář	o výměře	9,0 m ²
137 chodba	o výměře	7,5 m ²
138 šatna	o výměře	8,2 m ²
139 umývárna	o výměře	4,9 m ²
140 sociální zařízení	o výměře	2,0 m ²
141 komora	o výměře	0,9 m ²
142 sklad	o výměře	20,3 m ²
143 komora	o výměře	3,0 m ²
144 sklad	o výměře	58,2 m ²
145 sklad	o výměře	11,0 m ²
146 chodba	o výměře	2,8 m ²

Celková výměra nebytového prostoru činí 237,8 m²

Ke společnému užívání s dalšími nájemci nebytových prostor se přenechává nákladová rampa, vstup, výtah, chodba a schodiště.

Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 a příloze č. 2 - situační plán s vyznačením společných prostor situačním plánku, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci tak, jak **stojí a leží**.

Čl. III.

ÚČEL NÁJMU

1. Předmětné části nemovitosti, specifikované v Čl. II., odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání nájemci k účelu:
prodejna dětské, dámské a pánské obuvi, punčochového zboží, kožené galanterie a doplňkového sortimentu
2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v odst. 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.
3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. II., odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako objekt SLZ, na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. výst. 3738, 3739, 3740, 3741/88-Dr ze dne 23.11.1988.
4. Nájemce se zavazuje neužívat předmět nájmu k účelu dle odst. 1. tohoto článku do doby vydání kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí o změně užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v odst. 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.

Čl. IV.

DOBA NÁJMU

1. Nájem nebytových prostor, uvedených v Čl. I, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **neurčitou**.
2. Nájem započne dne **01. 03. 2005**.

Čl. V.

NÁJEMNÉ A KAUCE

1. Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob vytvoření výše nájemného:
 - a) Výše základního nájemného je pro tuto smlouvu stanovena sazbou **3.600,- Kč** ročně za jeden metr čtvereční bez DPH (slovy třítisícešestset korun českých ročně za jeden metr čtvereční).
 - b) Výše nájemného za období jednoho roku (dále jen "roční nájemné") vypočtená jako součet všech součinů výměry plochy nebytového prostoru v metrech čtverečních a roční sazby nájemného dle druhu nebytového prostoru stanovené pevnou částkou činí **856.080,-- Kč** bez DPH (slovy osmsetpadesátšesttisícsmdesát korun českých).
 - c) Ke dni podpisu této smlouvy je, dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, § 56, odst. (4), nájem nebytových prostor osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky

nájemného za částky bez DPH Pronajímatel je v tom případě oprávněn nájemné navýšit o DPH.

Celkové roční nájemné je **856.080,-Kč** (slovy osmsetpadesátšesttisíc osmdesát korun českých).

2. Nájemné ve výši, uvedené v tomto článku uhradí nájemce v pravidelných stejných měsíčních splátkách (měsíční nájemné) ve výši jedné dvanáctiny celkového ročního nájemného, tj. **71.340,- Kč/měsíc** (slovy sedmdesátjedentisíctřistačtyřicet korun českých). V případě neplacení nájmu bude dlužná částka stržena z jistiny; výpovědní důvod neplacení nájmu za těchto podmínek trvá.
3. Nájemce složí na účet pronajímatele **kauci** (jistotu) ve výši **300.000,- Kč** (slovy třistatisíc korun českých).
Složení této kauce (jistoty) je podmínkou účinnosti nájemní smlouvy.
Kauce (jistota) může být pronajímatelem použita v případě, že vznikne dluh na nájemném nebo službách, na jeho úhradu; vznik výpovědního důvodu pro neplacení nájemného tím není dotčen.
V případě řádného hrazení nájemného po celou dobu trvání nájemního vztahu bude kauce (jistota) nájemci vrácena na účet nebo jiným smluveným způsobem včetně úroků do 30 dnů od předložení pronajímateli protokolu o vrácení předmětu nájmu správci objektu, ve kterém bude uvedeno, že nájemce nemá nedoplatek na nájemném a platbách za služby ke dni ukončení nájmu a že nemá žádné závazky vůči pronajímateli plynoucí z předání předmětu nájmu. Za nedoplatek se ve vztahu k vrácení kauce nepovažuje nevypořádání plateb za služby, pokud nebylo ještě provedeno jejich vyúčtování.
4. Základní výše nájemného je platná do 31. března kalendářního roku následujícího po roku, v kterém byla smlouva uzavřena.
5. Od 1. dubna každého kalendářního roku bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.
6. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období. Správce nájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.
7. Pronajímatel poskytuje nájemci dvouměsíční lhůtu k nezbytným stavebním úpravám, opravám nebo rekonstrukcím nutným k uvedení předmětu nájmu do stavu umožňující užívání nebytových prostorů k smluvenému nebo obvyklému užívání. Dnem, od kterého bude platit nájemce nájemné je den zprovoznění nebytového prostoru ke smluvenému účelu, nejdéle však dva měsíce od nabytí platnosti nájemní smlouvy. Prvním dnem splatnosti nájemného je patnáctý den příslušného měsíce, od kdy počíná běžet nájemné. Platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je nájemce povinen hradit ode dne účinnosti smlouvy

Čl. VI.**SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM
A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY**

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uvedené ve výpočtovém listě k nájemní smlouvě, který se připojí k nájemní smlouvě jako příloha č. 3.
2. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem je stanovena zálohově za kalendářní měsíc a nájemce se je zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.
3. Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování záloh na služby, bude provedeno a nájemci doručeno v termínu v souladu s pravidly o poskytování a rozúčtování plnění souvisejících s užíváním bytových a nebytových prostor stanovených MČ Praha 11, které jsou přílohou č. 4 této smlouvy.
4. Změna výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem nebo správcem objektu zpracována podle příslušných platných předpisů a jednostranným úkonem oznámena nájemci.

Čl. VII.**PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH**

1. Měsíční nájemné a platby za služby (včetně DPH) jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, [REDACTED]
2. Sjednanou kauci složí nájemce před nabytím účinnosti této nájemní smlouvy na účet pronajímatele: [REDACTED]
3. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného, platby za služby a úhrady kauce je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
4. Nájemné se z hlediska DPH uskutečňuje v dílčích plněních, a to vždy za období kalendářního měsíce.
5. Dílčí plnění nájmu se považuje za uskutečněné vždy dnem následujícím po dni úhrady příslušného nájemného, nejpozději však dnem ukončení nájmu.
6. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci.

Čl. VIII.**SKONČENÍ NÁJMU**

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.
2. Výpovědní lhůta je dohodnuta tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevzme od doručovatele výpověď, je za den doručení považován pátý den po uložení zásilky s výpovědí na poště.
4. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran :
Miloslava Menclová, Kupeckého 763, 149 00 Praha 4

Čl. IX. ZÁNİK NÁJMU

- Nájem zaniká : a) zánikem předmětu nájmu,
b) zánikem právnické osoby.

Čl. X. POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce se zavazuje do 1.1.2005 uzavřít pojistnou smlouvu, **platnou po celou dobu trvání tohoto nájmu**, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.
2. Nájemce je povinen uzavřít toto pojištění:
 - a) **Pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši **5 000 000,-Kč** (slovy pět milionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu a objektu, v němž je předmět nájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
 - b) Pojištění budov a jiných staveb proti živelním nebezpečím – **pojištění pronajatých prostor budovy nebo jiné stavby**, minimálně pro případ poškození nebo zničení pojištěné věci požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem nebo zřícením letadla s posádkou a vodou z vodovodního zařízení. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu tak, aby pojistné plnění bylo vinkulováno ve prospěch pronajímatele
3. Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci objektu do 31.3.2005.
4. Nájemce je povinen, na základě výzvy pronajímatele nebo správce objektu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájemního vztahu.
5. V případě, že nájemce neuzavře pojištění, ke kterému se ve smlouvě zavázal, bude toto neuzavření považováno za to, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou a může být dána nájemci výpověď z nájmu.

Čl. XI. ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním dohodou pronajímatele a nájemce se rozumí rozsah oprav obdobný jako je rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v Nařízení vlády č.258/1995 Sb.
2. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách a v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím

upozornění nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení.

3. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem.

Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci objektu potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Čl. XII.

PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Správce objektu s nájemcem do 1.3.2005 sepíše protokol o předání a převzetí předmětu nájmu.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 1. tohoto článku bude připraven správcem, a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje :
 - a) identifikace nebytového prostoru, jméno nájemce, telefonické, faxové a e-mailové spojení na nájemce,
 - b) výměra ploch nebytového prostoru a příslušenství, která bude podkladem pro výpočet nájemného a základní sazby nájemného,
 - c) účel nájmu, ke kterému byl nebytový prostor kolaudován,
 - d) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
 - e) stavy měřidel energií, pokud jsou nainstalovány,
 - f) výpočet základní ceny výše nájemného,
 - g) první termín splatnosti nájemného a úhrady za plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno,
 - h) započitatelné podlahové plochy pro vytápění a TUV včetně příslušných koeficientů,
 - i) další potřebné údaje.
3. Pokud nebude předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému nebo obvyklému užívání, v protokole o předání a převzetí bude uvedeno, které práce budou provedeny a kdo bude hradit náklady.
4. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
5. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 4. tohoto článku bude připraven nájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání nebytového prostoru nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až e) tohoto článku.
6. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XII., odst. 4., je

nájemce povinen a zavazuje se zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.

7. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce v den skončení nájmu předmět nájmu, může pronajímatel odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu přístupu do předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklad nájemce.

Čl. XIII. ZÁVAZKY NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje :

1. že, předmět nájmu, uvedený v článku II., odst.1. této smlouvy, nepodnajme třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zejména, že neučiní právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení a to jak fyzických nebo právnických osob a podnikatelů,
2. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
3. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv - zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
4. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
5. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají,
6. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,
7. že v případě, provede-li technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části (za podmínky písemného souhlasu pronajímatele), nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů na pronajímateli ani při skončení nájmu; tyto náklady však může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o dani z příjmu v platném znění, pokud toto odpisování dá písemně na vědomí pronajímateli,
8. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správní firmě po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání předmětu nájmu; pokud nájemce kontrolu odmítne bez důležitého důvodu, bude toto odmítnutí považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou; nájemci bude zasláno písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup pronajímateli nebo správní firmě do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu,
9. zajistit na své náklady a svým jménem :
 - a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),
 - b) úklid příslušenství předmětu nájmu, zejména jím užívaných společných prostor objektů způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých,
 - c) úklid komunikací (přístupových a účelových chodníků a cest) sousedících nebo přilehlých k objektu, ve kterém je situován předmět nájmu způsobem a v rozsahu podle platných předpisů, zejména v zimním období je povinen zajišťovat úklid sněhu a

udržovat komunikace ve stavu pro bezpečnou a ničím neohroženou chůzi nebo provoz, při nesplnění těchto povinností je nájemce odpovědný všem za vzniklou škodu a je povinen zaplatit uložené sankce i sankce uložené pronajímateli nebo správci objektu;

rozsah uklízených ploch je vyznačen v příloze č. 2 - situační plán s vyznačením společných prostor,

10. na své náklady a svým jménem k uzavření smlouvy s dodavatelem elektrické energie telefonních služeb,
11. na své náklady zajistit, po dohodě se správcem objektu, v předmětu nájmu instalaci vlastních podružných měřidel pro odečet odběru vody, tepla, TUV, nebo jiných médií odebíraných ze společných rozvodů objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází, a to ve lhůtě jednoho měsíce od doručení výzvy pronajímatelem nebo správcem objektu,
12. v případě instalace podružných měřidel pro odběr SV, TUV a tepla, že budou stejného typu, kterými měří pronajímatel a že nájemce je bude udržovat po celou dobu nájmu v provozuschopném stavu s souladu s platnými předpisy na své náklady,
13. nejpozději do dvou měsíců ode dne účinnosti této smlouvy předat správci objektu doklady o instalaci fakturačních měřidel energií nebo vyzve prokazatelným způsobem správce objektu k provedení odečtu počátečních stavů podružných měřidel a předá kopie dokladů prokazující jejich funkčnost a odbornou instalaci; správce je povinen zajistit odečet počátečních stavů měřidel do pěti pracovních dnů od obdržení výzvy,
14. umožnit pronajímateli vstup do nebytových prostor k provedení odečtu měřidel energií, a to jednou měsíčně, na základě předem oznámeného termínu odečtu,
15. předat, pokud se v předmětu nájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.), při převzetí předmětu nájmu správci objektu pro případ nehod a havárií :
 - a) seznam osob včetně telefonického spojení, které zajistí nejpozději do 2 hod. od obdržení výzvy zpřístupnění nebytového prostoru a rovněž viditelně označit všechny vstupní dveře do nebytového prostoru tímto seznamem,

nebo

 - b) příslušné klíče umožňující vstup do nebytového prostoru; klíče budou v zapečetěné obálce nebo schránce; pronajímatel nebo správce objektu o každém použití klíče za účelem vstupu do předmětu nájmu sepíše protokol, bezodkladně vyrozumí nájemce a umožní nové zapečetění,
16. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost,
17. umožnit vstup do pronajatého prostoru pronajímateli, kdykoli o to požádá, po vzájemné dohodě,
18. označit nebytový prostor dle platné legislativy.

Čl. XIV.

SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

1. Účastníci smlouvy se dohodli, že :

- 1.1. v případě porušení ustanovení Čl. V „Nájemné a kauce“ a Čl. VII „Platební podmínky a ujednání pro účely DPH“ se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, jehož sjednaná výše činí ročně 20% z dlužné částky,
- 1.2. při porušení ustanovení uvedeného v Čl. X „Pojištění“, odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,-Kč** (slovy desetitisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení.
- 1.3. v případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v Čl. XI „Údržba“ ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce objektu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč/den** (slovy jedentisíc korun českých / den) až do doby splnění těchto závazků,
- 1.4. v případě, kdy nájemce v souladu s ustanovením Čl. XII, „Předání a převzetí předmětu nájmu“, odst. 4. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **1.000,- Kč/den** (slovy jedentisíc korun českých/den) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
- 1.5. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody.

Čl. XV.

OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
2. Nájemce odpovídá za dodržování obecně závazných bezpečnostních opatření a protipožárních předpisů v předmětu nájmu i objektu, v němž je předmět nájmu situován.
3. Zvláštní podmínky užívání předmětu nájmu a jeho příslušenství, které se sjednávají, a které se zavazuje nájemce dodržovat a plnit jsou tyto:
 - a) ve společně užívaných prostorech objektu nebude nájemce skladovat žádné předměty ani zboží, prostory zůstanou trvale volné.

Čl. XVI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a výpočtový list k nájemní smlouvě. Ke smlouvě se dále připojují oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájemného a oznámení o změně výše záloh na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
2. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou dle zákona č. 106/1999 Sb.
3. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce dva stejnopisy, pronajímatel tři stejnopisy a správce jeden stejnopis.
4. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
5. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami účinnosti dnem 1.3.2005, resp. dnem, kdy bude na účet pronajímatele připsána kauce dle Čl. V., bod 4., pokud tento den nastal po dni 1.3.2005.

- Přílohy: č. 1 - situační plán s vyznačením předmětu nájmu
č. 2 - situační plán s vyznačením společných prostor
č. 3 - Výpočtový list nájmu platný od 1.3.2005
č. 4 - Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění souvisejících s užíváním bytových a nebytových prostor

V Praze dne - 2 -03- 2005

PRONAJÍM

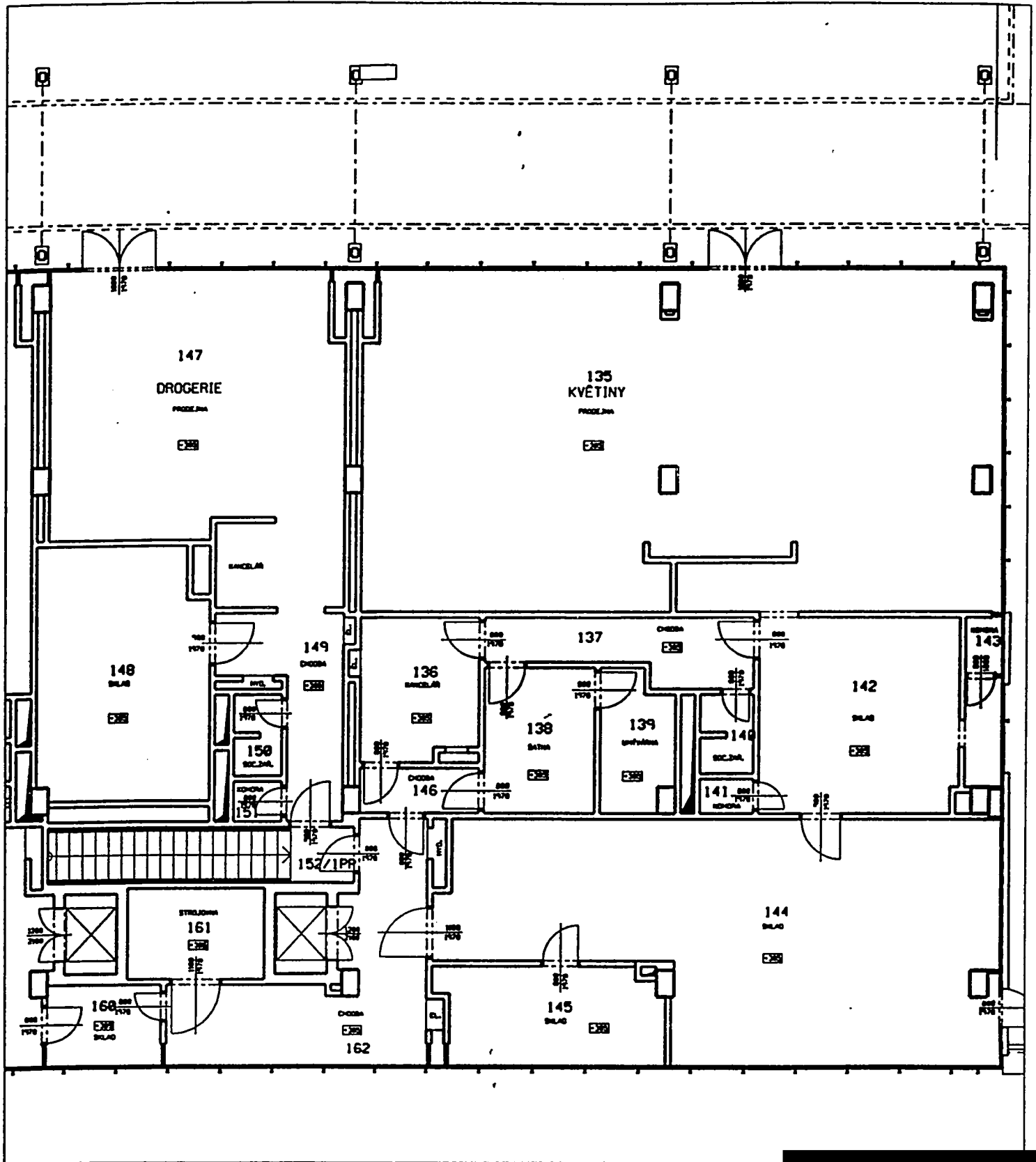
Městská část
Ing. Jan Šimůnek
zástupce starostky MČ Praha 1

NÁJEMCE:

MM obuv spol. s r.o.
Miloslava Menclová
jednatel

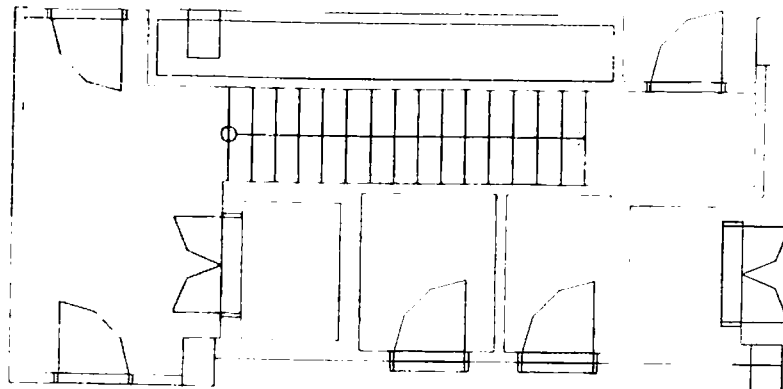
- 4

Plán číslo 21
Vyznačení předmětu pronájmu
Vyznačení společných prostor
Vyznačení úklidu chodníku

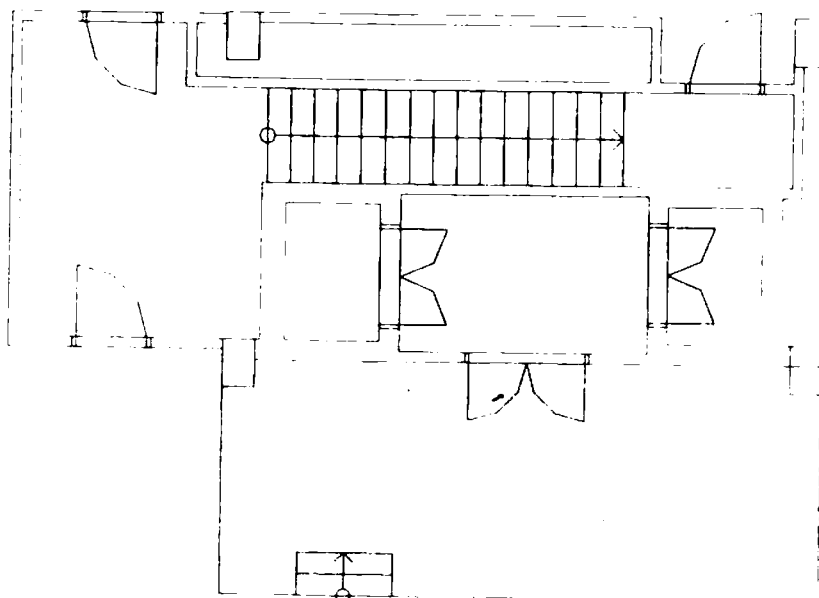


Příloha číslo 2
Vyznačení společných prostor

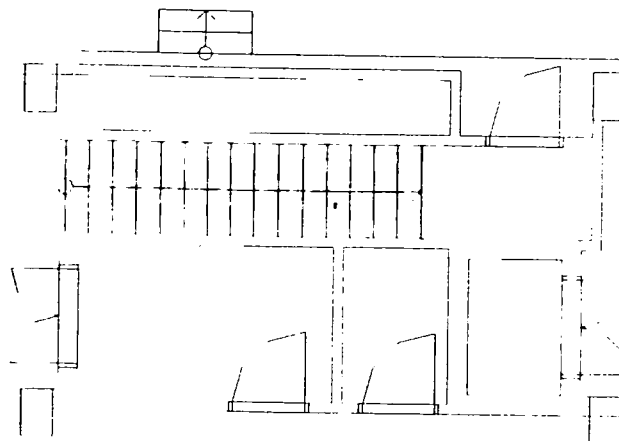
2.nadzemní podlaží



1.nadzemní podlaží



1.podzemní podlaží



VÝPOČTOVÝ LIST nájmu platný od 1.3.2005

Vlastník: Hlavní město Praha Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1 Pronajímatel: MČ Praha 11 Ocelíkova 672, Praha 4, 149 00 Správce: TOMMI-holding, spol.s r.o. Dubnove 896, Praha 4, 149 00	IČ vlastníka 00064581 DIČ vlastníka CZ00064581 IČ pronajímatele 00231126 IČ správce 45280355 DIČ správce CZ45280355
---	---

Nebytový prostor: Opatovská 874, Praha 4 LV 778 v k.ú. Háje, Spoluvlastnický podíl objektu ve výši 161/1000
Variabilní symbol: 87409

Nájemce: MM obuv spol. s r.o.
 se sídlem : Kupeckého 759, 149 00 Praha 4
 IČ : 27182339
 DIČ : CZ27182339
 bankovní spojení : Česká spořitelna a.s.
 číslo účtu: 72395339/0800

Účel nájmu: prodejna dětské, dámské a pánské obuvi, punčochového zboží, kožené galanterie

	Celková plocha v m ² :	Cena za Kč/m ² /rok	Roční nájmné	Započítaná podlahová plocha		
				UT	TUV	SV
	237,8	3 600,-	856 080,-	237,8 m2	237,8 m2 měřidlo	237,8 m2 měřidlo

Měsíční nájmné: Nájmné 71 340,- Kč

Měsíční platby na služby:	Vodné a stočné	800,- Kč
	Teplo	6 000,- Kč
	Teplá voda	1 000,- Kč
	Výtah	300,- Kč
	Elektrina boilerové stanice	200,- Kč
	<u>Správa a údržba boilerové stanice</u>	500,- Kč
Měsíční platby na služby celkem:		8 800,- Kč

CELKEM nájmné a služby měsíčně: 80 140,- Kč

V Praze dne 28.1.05

V Praze dne 28.1.05

.....


 správce

.....


 nájemce

Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění souvisejících s užíváním bytových a nebytových prostor.

Městská část Praha 11, se zřetelem na zákon č. 40/64 Sb. „Občanský zákoník“ § 696 dále na zákon č. 406/2000 Sb. „Zákon o hospodaření s energií“ a jeho prováděcí vyhlášky, především č. 152/2001 Sb. ze dne 12.4.2001, kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody (TUV), měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a pro přípravu TUV a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům a č. 291/2001 Sb. kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách, dále na zákon č. 458/2000 Sb. „Energetický zákon“ a jeho prováděcí vyhlášky, především č. 224/2001 Sb. ze dne 14.6.2001, kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů na dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa a vyhlášku č. 372/2001 Sb. ze dne 12.10.2001, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování TUV mezi konečné spotřebitele, prováděcí vyhlášku č. 428/2001 Sb. kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), vyhlášku č. 262/2000 Sb., kterou se zajišťuje jednotnost a správnost měřidel a měření a vyhlášku č. 263/2000 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu a s vyhláškou č. 20/2002 Sb. hl. m. Prahy, kterou se stanoví poplatek za komunální odpad, (všechny uvedené zákony a vyhlášky v platném znění), **stanovuje**, pro objekty, které má svěřeny do správy,

pravidla

o poskytování a rozúčtování plnění (služeb) nezbytných při užívání bytových/nebytových jednotek

Čl. I.

Obecná část

1. Nájemce bytu a osoby s ním žijící ve společné domácnosti mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
2. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v bytě a umožnit jejich provedení. Pokud tak neučiní odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen drobné opravy a běžnou údržbu bytu provádět sám. Pokud tak činit nebude, má právo pronajímatel po předchozím upozornění provést tuto činnost na náklady nájemce.
6. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v domě způsobil sám nebo ti, co s ním bydlí. Nestane-li se tak má právo pronajímatel po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
8. Nájemce bytu je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakožto i odpočet

naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

9. V případě, že nájemce bytu poškodí měřicí a regulační techniku umístěnou v bytě, pronajímatel provede opravu či výměnu na náklady nájemce bytu.

10. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení v souladu s právními předpisy. **11.** Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného do výše 10 %, pokud pronajímatel přes jeho upozornění do doby vzájemně dohodnuté neodstraní závadu v bytě, která zhoršuje nájemci užívání bytu. Rovněž má nájemce právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně neposkytuje a to do výše prokázaných nákladů nájemcem, kterými si byl nucen plnění zajišťovat sám.

Čl. II.

Plnění spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce – obecně

Zúčtovací jednotka je dům či blok, na který je dodavatelem fakturovaný celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek. Plněním se obecně rozumí dodávka tepla, teplé užitkové vody (dále jen „TUV“), studené vody (dále jen „SV“) a ostatních služeb.

Čl. III

Vytápění

1. Otopné období je stanoveno od 1. září do 31. května s tím, že dodávka tepla se zahájí v topném období, když průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13 °C a nelze očekávat zvýšení této teploty. Prerušeni nebo ukončení topného období nastane tehdy, pokud průměrná teplota ve dvou po sobě následujících dnech vystoupí nad 13 °C a nepředpokládá se pokles této teploty.

2. V průběhu topného období je zaručeno vytápění na 20 °C až 22 °C dle charakteru a polohy místnosti v domě (měřeno uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou), a to v době od 6.00 až 22.00 hod. V noční době od 22.00 do 6.00 hod. je prováděn noční útlum na 18 °C.

3. Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období jednotky na teplotu nižší než 17 °C. Plnění do výše této teploty je nájemce bytu povinen strpět a náklady s tím spojené uhradit, a to u obsazené jednotky takto:

a) Nejnižší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² u jednotky, na kterou je uzavřena nájemní smlouva je minimální je ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobený koeficientem 0,75.

b) Nejvyšší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² u jednotky by měl být ve výši 1,4 násobku průměrného nákladu na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Pokud je celkový náklad vyšší, má právo nájemce jednotky požadovat od osoby pověřené pronajímatelem ke správě předmětných nemovitostí (dále jen správce) analýzou prokázanou oprávněnost vyúčtovaných nákladů na vytápění.

4. Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky a to 50 % na základní složku a 50% na složku spotřební.

a) Náklady na vytápění obsažené ve složce základní jsou rozúčtovány v poměru velikosti započitatelných ploch jednotlivých jednotek.

b) Náklady na vytápění obsažené ve složce spotřební jsou rozúčtovány

1. v případě, že jsou instalovány rozdělovače topných nákladů (dále jen „IRTN“) v poměru velikosti korigovaných údajů na indikátoru rozdělování topných

nákladů, který je umístěn na topném tělese v jednotce, údaj na IRTN je korigován příslušnými koeficienty, mimo jiné především na velikostí tělesa, a polohou místnosti (pokud již svou konstrukcí tyto atributy nezohledňuje) a výpočtovou metodou, a to z důvodu, aby spotřební složka nákladů byla rozúčtována *se zohledněním rozdílné náročnosti vytápěných místností a dodávkou tepelné energie nejen z otopných těles, ale i ze stoupaček a vnitřní konstrukce domu*, aby vyúčtování respektovalo dosahovanou tepelnou pohodu v jednotkách podle užití nájemcem; pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně *správce* pověřenou firmou; způsob provádění odečtů je *definován v článku VII odst.(3) těchto pravidel*,

2. v případě, že jsou instalovány kalorimetry na vstupu do jednotek, v poměru korigovaných náměrů těchto kalorimetrů,

3. v případě, že nejsou instalovány IRTN nebo kalorimetry, v poměru velikosti započítatelných ploch jednotlivých jednotek

5. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na vytápění mezi dřívějšího a nového nájemce jednotky rozúčtovány následovně:

a) Základní složka vytápění se rozdělí v procentuálním podílu dle klimatické náročnosti v jednotlivých měsících následovně:

Měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%
Leden	19	Duben	9	Červenec	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

b) Spotřební složka dle korigovaného údaje na *indikátoru* topných nákladů za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel; pokud to není technicky možné (u odpařovacích IRTN), se roční náměr rozdělí podle počtu měsíců, ve kterých je jednotka užívána, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle tabulky u písmene a).

6. Po dobu neobsazené jednotky hradí náklady spojené s jeho vytápěním majitel domu. *Nejnižší přípustné náklady na vytápění na 1 m² jsou ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobený koeficientem 0,60.*

7. V případě odpojené jednotky od otopné soustavy v domě hradí nájemce jednotky základní složku nákladů na vytápění.

8. V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci *indikátoru* nebo odečet údajů na *indikátoru*, nebo *indikátor* nákladů poškodí, bude mu vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených bytech zvýšený *koeficientem 1,6* jako navýšení nákladů pro jednotku. *Výpočet bude proveden dle vzorce v příloze 2, vyhlášky č.372/2001 Sb. a metodického pokynu.* V účtu spotřebitele bude poznámka „neměřený odběr“. O prominutí sankce rozhodne v odůvodněných případech správní firma.

9. V případě neumožněného odečtu bude brán průměrný náklad spotřební složky (bez navýšení) jako zálohové vyúčtování pro následné zúčtovací období. Navýšení zúčtovatelné není. V případě, že v následujícím roce bude odečet nižší, bude zanesen do vyúčtování nulový náklad spotřební složky (tj. nebudou vráceny nevyčerpané – předplacené – náklady a budou převedeny do dalšího vyúčtovacího období jako záloha).

10. *V případě, že v zúčtovací jednotce jsou bytové a nebytové jednotky osazeny bytovými předávacími stanicemi a na patách jednotlivých bytových a nebytových jednotek jsou*

instalovány kalorimetry pro registraci tepla dodaného do každé jednotky, rozúčtování nákladu je provedeno následně:

- a) teplo pro vytápění a ohřev TUV v jednotce je vyúčtováno dohromady, a to celkové náklady na teplo pro zúčtovací jednotku je na patě rozděleno
 - na základní složku ve výši 40 % z celkových nákladu, která je vyúčtována mezi jednotlivé jednotky v poměru jejich započitatelné podlahové plochy
 - spotřební složku ve výši 60 % z celkových nákladu, která je vyúčtována mezi jednotky v poměru náměru na kalorimetrech.
- b) vodné a stočné za TUV společně s vodným a stočným za studenou vodu je vyúčtováno v poměru náměru na poměrovém měřiči studené vody instalovaném na vstupu do bytové či nebytové jednotky.

11. V případě poruchy IRTN či kalorimetru bude spotřební složka tepla za dobu poruchy stanovena podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období. Není-li srovnatelné období, bude pro stanovení spotřební složky tepla použita průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² v zúčtovací jednotce.

Čl. IV

Teplá užitková voda

1. Teplá užitková voda (TUV) je dodávána celoročně v době od 6.00 do 22.00 hod., tak aby měla na výstupu u spotřebitele teplotu 45 až 60 °C s možnou výjimkou během odběrných špiček v objektu.

2. Náklady na TUV jsou rozděleny na:

- náklady na teplo pro ohřev TUV,
- vodné a stočné za TUV.

3. Celkové náklady za teplo pro ohřev TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 30 % základní složku nákladů a 70 % spotřební složku nákladů:

- a) základní složka nákladů je rozúčtována v poměru *podlahových* ploch bytů. U nebytového prostoru je podlahová plocha přepočtena koeficientem uvedeným v nájemní smlouvě, který je stanoven odborným posouzením správce dle rozsahu odběru a způsobu užití TUV,
- b) spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru náměrových dílků na poměrovém bytovém vodoměru pro TUV.

4. Celkové náklady za vodné a stočné z TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce.

5. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na TUV mezi dřívějšího a nového nájemce jednotky rozúčtovány následovně:

- a) základní složka nákladů *tepla pro přípravu* TUV dle odbydlených dnů v roce,
- b) spotřební složka nákladů *tepla pro přípravu* TUV v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru TUV,
- c) náklady za vodné a stočné pro TUV v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru TUV.

6. Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele TUV na zúčtovací jednotku bude o 20 % a více vyšší, nežli je součet náměru bytových vodoměrů, správce před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele TUV. Pokud reklamace bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, bude náklad nad 20 % rozdílu vyúčtován v poměru podlahových ploch jednotek, a to jak spotřební složky tepla pro ohřev TUV, tak celkových nákladů vodného a stočného za TUV.

7. V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče TUV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče budou nájemci jednotky vyúčtovány spotřební složky za TUV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům u měřených bytů vztažených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.

8. V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TUV, může písemně požádat pronajímatele o jeho přezkoušení na zkušebně. Pokud zkušebna prokáže nesprávnou funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování spotřebních složek nákladů za TUV bude provedeno podle směrného čísla spotřeby vody a počtu osob užívajících jednotku. Pokud však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce bytu a vyúčtování spotřebních složek za TUV je provedeno dle údajů poměrového měřiče v jednotce.

9. V případě *odpojené jednotky* od centrální dodávky TUV v domě hradí nájemce základní složku nákladů na ohřev TUV, a to u bytů dle podlahové plochy bytu a u nebytového prostoru dle podlahové plochy přepočtené koeficientem, který je stanoven odborným posouzením správce dle původního rozsahu odběru a způsobu užití TUV před odpojením

10. V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém měřiči TUV, nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.) , bude mu vyúčtován náklad ve výši *trojnásobku* průměrného nákladu spotřební složky *tepla pro ohřev TUV a trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za TUV* v ostatních měřených jednotkách vztažený na *podlahovou* plochu bytu či *přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru*, jako zvýšení nákladů. *Výpočet bude proveden dle vzorce uvedeném v Metodickém pokynu k, vyhlášce č.372/2001 Sb.* V účtu spotřebitele bude poznámka „neměřený odběr“. O prominutí sankce rozhodne v odůvodněných případech správní firma.

11. V případě neumožněného odečtu, bude brán průměrný náklad spotřební složky *tepla pro ohřev TUV a průměrný náklad vodného a stočného pro TUV* (bez navýšení) jako zálohové vyúčtování pro následné zúčtovací období. Navýšení zúčtovatelné není. (Vyúčtování zálohově placené spotřební složky ovlivní vyúčtování následného roku – při změně nájemců se podílí nový nájemce).

12. Úřední ověření poměrových vodoměrů TUV v jednotkách je právním předpisem stanoveno po 4 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou vodoměru budou nájemcům jednotek vyúčtovány vedle nájemného *jednorázově v zúčtovacím období ve kterém bude provedeno. Instalované vodoměry musí být v celé zúčtovací jednotce shodných* technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s ČSN 25 78 01. .

Čl. V.

Studená voda – vodné a stočné

1. Náklady za vodné a stočné za studenou vodu (SV) za dům, kde jsou instalovány poměrové bytové vodoměry, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru pro SV v jednotce. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně *správcem pověřenou firmou*. Způsob provedení odečtů je *definován v článku VII odst.(3) těchto pravidel*

2. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějšího a nového nájemce bytu rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru SV v jednotce . Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel v dotčené jednotce.

3. V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče bude nájemci jednotky vyúčtován náklad za SV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům u měřených bytů vztažených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.
4. V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV může písemně požádat pronajímatele o jeho přezkoušení na zkušebně. Pokud zkušebna prokáže nesprávnou funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování nákladů za SV bude provedeno dle bodu 3. Pokud však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování nákladů za SV je provedeno dle údajů poměrového měřiče.
5. V případě, že nájemce jednotky neumožní odečet údajů na poměrovém měřiči SV, bude mu zálohově zúčtována spotřeba ve výši průměrného nákladu měřených jednotek vztažená na osobu v zúčtovací jednotce, podle počtu osob evidovaných u správce domu. Vyúčtování bude provedeno v následném zúčtovacím období. Pokud však i tehdy neumožní odečet, bude mu vyúčtován *trojnásobek* nákladu ve výši průměrného nákladu na osobu v zúčtovací jednotce v měřených bytech. V účtu spotřebitele bude poznámka „neměřený odběr“. O prominutí sankce rozhodne v odůvodněných případech správní firma.
6. Pokud bude prokázána *neoprávněná manipulace* s porušením poměrového měřiče (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován *trojnásobek* nákladu ve výši průměrného nákladu na osobu v zúčtovací jednotce v měřených jednotkách. V účtu spotřebitele bude poznámka „neměřený odběr“.
7. V zúčtovací jednotce, kde jsou vodoměry osazeny jen zčásti, nebo kde nájemníci neumožnili nebo odmítli jejich instalaci, budou náklady rozúčtovány těmto nájemníkům bez bytových vodoměrů ve výši rozdílu mezi celkovým nákladem připadajícím na zúčtovací jednotku a náklady za spotřebu naměřenou v zúčtovací jednotce v jednotkách osazených vodoměry. Rozdíl bude účtován v poměru počtu osob evidovaných u správce bytů v bytech bez vodoměrů
8. Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku bude o 20 % a více vyšší, nežli je součet náměrů poměrových vodoměrů v jednotkách, správce před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci *měření a fakturace* u dodavatele vody. *Pokud reklamacie bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, náklad převyšující 20 % rozdíl bude vyúčtován podle počtu osob.*
9. Úřední ověření vodoměrů na SV je stanoveno právním předpisem po 6 letech. Náklady spojené s úředním ověřením případně výměnou poměrového vodoměru *do výše 300 Kč* budou nájemcům jednotek vyúčtovány vedle nájemného *jednorázově v daném zúčtovacím období ve kterém bude provedeno. Instalované bytové vodoměry musí být v zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalované v souladu s ČSN 25 78 01..*
10. V zúčtovací jednotce, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry na SV v jednotkách, bude rozúčtováno podle počtu osob evidovaných u správce domu s užitím směrných čísel.

Čl. VI. Ostatní služby

1. Náklady na **svoz domovního odpadu** nebo nadstandardní služby s tímto spojené (jsou-li součástí vyúčtování služeb), se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku objektu, a to podle počtu osob evidovaných u správce a délky odbydlého období. Do nákladů se započítává svoz jak komunálního odpadu, tak i svoz velkého odpadu (přistavení kontejnerů pro dům). U nebytových prostor budou náklady řešeny individuálně nájemní smlouvou. 2. Náklady **na osvětlení společných prostor a zařízení domu** se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných majiteli, a to podle počtu evidovaných osob u správce a délky odbydlého

období.. Do nákladů se zahrnují *náklady zejména na elektrickou energii, výměny žárovek, opravy schodišťových automatů a osvětlovacích těles. Rovněž jsou zahrnuty opravy venkovních zvonků a ovládání domovních dveří.*

3. Náklady na užívání výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných majiteli objektu, a to podle počtu osob evidovaných u správce a to užívajících jednotky od druhého nadzemního podlaží výše. V případě, že jsou společné prostory v podzemních podlažích dosažitelné výtahem, jsou náklady rozúčtovány všem nájemcům a uživatelům. . Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady za servis (paušál) povinné revize a prohlídky, běžné opravy, údržba výtahu a náklady na vyproštění z výtahu.

4. Náklady na úklid společných prostor domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných majiteli domu, a to podle počtu osob evidovaných u správce a délky nájmu v zúčtovacím období. Do nákladů je nájemci zahrnut běžný úklid i mimořádný úklid po znečištění či vyklizení společných prostor od velkoobjemového odpadu nájemců jednotek..

5. Náklady na provoz STA (společnou televizní anténu) se rozúčtují dle počtu přípojných míst instalovaných v užívané jednotce.

6. Náklady vzniklé používáním společných prádeln a mandlů, hradí nájemníci při jejich použití přímo osobě pověřené správcem domu.

7. Poměrové vodoměry v jednotkách, jak na TUV tak i SV, jsou v servisní správě firmy ENBRA a jsou majetkem této firmy. Servis je zajištěn ode dne instalace vodoměrů po dobu 12 ti let, za kterou budou vodoměry pro TUV ověřovány 3 x a na SV 2x. Náklady spojené s prvním pronájemem bytových vodoměrů a to jak na TUV tak na SV a náklady spojené se servisem, údržbou a odečtem náměrů v případě výměny vodoměru či uživatele bytu po dobu 12 let jsou účtovány vedle nájemného ve výši 8,90 Kč za jeden vodoměr měsíčně. Vyúčtování nákladů spojených s ověřováním je řešeno v těchto pravidlech v bodech B.12 a C.9.

8. Indikátory IRTN pro vyhodnocování nákladů vytápění jsou v servisní správě firmy TECHEM a jsou majetkem této firmy po dobu 8 let od jejich instalace. Úhrada nákladů s jejich užitím , servisem a odečtem náměrů se řídí stanovenými podmínkami a činí 18Kč za jeden IRTN měsíčně po dobu 8 let. Náklady jsou účtovány vedle nájemného. Rozúčtování nákladů na jednotky je po dobu 8 let od instalace IRTN bezplatné.

Čl. VII Společné ustanovení

1. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu je prováděno jednou za rok a bude vždy za zúčtovací období leden až prosinec, tj. předchozí kalendářní rok. Ve vyúčtování musí být uvedeno

- a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřeba tepelné energie na vytápění, spotřeba tepelné energie na ohřev užitkové vody v GJ a množství vody v m^3 spotřebované na poskytování teplé užitkové vody,
- b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev užitkové vody v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování teplé užitkové vody v Kč/ m^3 a poskytování studené vody v Kč/ m^3 .
- c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na tepelnou energii na vytápění a na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v % a Kč,
- d) podlahová plocha a započitatelná podlahová plocha zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele v m^2 , v případě poskytování teplé užitkové vody průměrný počet osob užívajících byt či nebytový prostor konečného

- spotřebitele a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměru instalovaných nebo indikátoru vytápění zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele, součet náměru instalovaných poměrových vodoměru za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměru) teplé užitkové vody v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m³,
- e) spotřeba tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m² započitatelné podlahové plochy,
 - f) podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody,
 - g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtu indikátoru vytápění u konečného spotřebitele,
 - h) náklad na dodávku studené vody za fakturační místo a podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele, součet náměru instalovaných poměrových vodoměru studené vody za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměru) studené vody v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m³, počet osob evidovaných u správce domu za fakturační místo a u konečného spotřebitele.
 - i) výše a součty zaplacených záloh konečným spotřebitelem a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na konečného spotřebitele,
 - j) lhůta a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování konečným spotřebitelem; tato lhůta je 21 dnu,
 - k) způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku.

2. Termíny k rozúčtování nákladů a služby spojené s užíváním obecních bytů MČ Praha 11: Kalendářní rok 1.1 – 31.12.

Zúčtovací období

Období, během kterého jsou trvale zajišťovány dodávky a služby poskytované k užívání bytu. Toto období v délce 12 měsíců je předmětem rozúčtování.

Fakturační období

Období, během kterého dochází zúčtovateli, tj. správní firmě, fakturace za dodávky a služby. Toto období je 12-ti měsíční a nemusí se vždy krýt s kalendářním rokem.

Předání vyúčtování nájemníkům

Nájemník resp. spotřebitel bude s vyúčtováním písemně seznámen vždy do 30. 4.

Reklamační období

- a) 21 ti denní období pro uplatnění reklamace rozúčtování – nájemníkem (spotřebitelem) – vždy do 21.5 Po tomto termínu je považována reklamace za neúčinnou.
- b) 30 ti denní období pro vyřízení reklamace včetně opravy rozúčtování při uznání reklamace – vždy do 21. 6 .
- c) předání opraveného rozúčtování v případě oprávněné reklamace – vždy nejpozději do 30. 6.

V případě prokázání chyb v rozúčtování mimo reklamační období, jde náklad na opravu vyúčtování na vrub toho, kdo chybu způsobil. Výsledek zjištění se již do ukončeného rozúčtování zúčtovací jednotky za dané zúčtovací období nepromítá, je však dotčeným uživatelem jednotek písemně oznámen. Vyrovnaní zjištěných vzájemných pohledávek mezi bytovými či nebytovými jednotkami bude provedeno v následném zúčtovacím období odděleně s označením „pohledávka za zúčtovacím obdobím roku xxxx“.

Splatnost rozúčtování nejpozději do 31.8.

Období pro úhrady nedoplatků z rozúčtování dodávek a služeb bez uplatnění penalizační sankce je vždy do 31.7. V případě uplatnění reklamace nejpozději do 31.8.

3. Odečty IRTN a poměrových vodoměrů v bytech a nebytových prostorách za zúčtovací období se provádějí tak, aby byly ukončeny k 31. lednu dle následného postupu:

- Nájemce je informován min 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do označené poštovní schránky,
- při návštěvě se pracovník provádějící odečty (*odečítatel*) na požádání prokáže firemním průkazem a pověřením správce objektu k provedení odečtů,
- odečtené údaje jsou zapsány do odečtového listu a nájemník je stvrdí svým podpisem. Pokud nájemník odmítne podepsat, poznamená tuto skutečnost *odečítatel* do odečtového listu,
- pokud při odečtu je zjištěna porucha měření, *odečítatel* o zjištěné skutečnosti vystaví „protokol o závadě“. Správnost údajů v protokolu stvrdí nájemník podpisem. Pokud odmítne, *odečítatel* tuto skutečnost do protokolu poznamená,
- pokud nájemník neumožní odečet při první návštěvě *odečítatele*, je informačním lístkem vhozeným do schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy,
- pokud ani při druhé návštěvě není *odečítateli* umožněn odečet, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci těchto pravidel s užitím sankcí.

4. U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu bydlících osob, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období, a to s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.

5. Pravidla se vztahují na prostory v obytných budovách a to jak na byty, tak na nebytové prostory. U nebytových prostor musí být odlišnosti od těchto pravidel definovány v nájemní smlouvě.

6. Zvláštní způsob rozúčtování nákladů na služby – není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování dle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede správní firma vyúčtování dotčené služby podle individuálních podmínek s maximální snahou dodržet platnou legislativu. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.

7. V případě, že u tepla pro vytápění či dodávky TUV je jedno fakturační měřidlo pro více objektů, správce objektů zajistí, aby rozúčtování nákladů na tyto služby bylo provedeno v souladu s vyhláškou č. 224/2001 Sb., a to následně:

- a) teplo pro vytápění - základní složka nákladů ve výši 50 % celkových nákladů, v poměru součtu započítatelných ploch bytu a nebytu pro vytápění jednotlivých objektů,

- spotřební složka nákladu ve výši 50 % celkových nákladu, v poměru součtu korigovaných náměru RTN, pokud jsou indikátory RTN shodného typu. Pokud jsou v jednotlivých objektech indikátory RTN rozdílného typu, pak i spotřební složka nákladu bude rozdělena mezi objekty v poměru součtu započitatelných ploch bytu a nebytu pro vytápění jednotlivých objektu,
- b) teplo pro ohřev TUV - základní složka nákladu ve výši 30 % celkových nákladu, v poměru součtu podlahových ploch bytu a nebytu jednotlivých objektu,
 - spotřební složka nákladu ve výši 70 % celkových nákladu, v poměru součtu náměrů poměrových vodoměru. Pokud bude součet náměru za všechny objekty rozdílný o 15 % a více oproti fakturačnímu vodoměru, bude i tato spotřební složka rozdělena mezi objekty v poměru součtu podlahových ploch bytu a nebytu jednotlivých objektů,
- c) vodné a stočné za TUV - celkové náklady budou mezi objekty rozděleny v poměru součtu náměrů poměrových vodoměrů. Pokud bude součet náměrů za všechny objekty rozdílný o 15 % a více oproti fakturačnímu vodoměru, bude náklad na vodné a stočné za TUV rozdělen mezi objekty v poměru součtu podlahových ploch bytu a nebytu jednotlivých objektů.

8. Správce objektu odpovídá za stanovené korekce na polohu jednotlivých místností bytů či nebytu v objektu.

9. Definice ploch pro účel těchto pravidel:

- a) započitatelná plocha bytu či nebytového prostoru pro účely vytápění
 - pro byty - plocha bytu bez balkonu, lodžii (i zasklených) a sklepů, v případě rozdílných výšek místností, přepočtena na průměrnou výšku v domě v součinnosti dle přílohy 1 bodu A., odst.2, písm. c), vyhlášky č. 372/2001 Sb. (nebo přílohy 1 bodu A., odst.2, písm. a),b), vyhlášky č. 372/2001 Sb.)
 - pro nebyty plocha nebytu bez balkonu, lodžii (i zasklených) a sklepů, v případě rozdílných výšek místností, přepočtena na průměrnou výšku v domě a přepočtena na účel využívání nebytového prostoru dle přílohy 1 bodu A., odst.1, písm.a), b), a odst.2, písm. a),b), vyhlášky č. 372/2001 Sb. Započitatelná plocha pro nebytový prostor pro účely vytápění musí být stanovena v nájemní smlouvě
- b) podlahová plocha bytu či nebytového prostoru pro účely TUV:
 - pro byty - podlahová plocha bytu bez balkonu, lodžii (i zasklených) a sklepů,
 - pro nebyty - podlahová plocha nebytu bez balkonu, lodžii (i zasklených) a sklepů, a přepočtena koeficientem uvedeným v nájemní smlouvě, který je stanoven odborným posouzením dle rozsahu odběru a způsobu užití TUV.

10. Úprava těchto pravidel je možná, pokud se nejméně třípětinová většina nájemců v zúčtovací jednotce shodne na návrhu změny těchto pravidel, která bude v souladu s platnou legislativou. Pokud návrh změny není v souladu s platnou legislativou, je nutná shoda všech nájemců v zúčtovací jednotce. Návrh změny musí být písemně předložen vždy nejpozději do 30-ti dnů od vývěsu pravidel na úřední desce Ú MČ Praha 11. Na později podané návrhy nebude již brán zřetel. Návrh změny musí být doložen jménem, RČ a podpisem jednotlivých nájemců bytů ze zúčtovací jednotky uplatňujících změnu.

11. Tato pravidla budou uplatňována pro rozúčtování roku 2003 a léta následná, pokud nebude změněn právní rámec nebo metodika rozúčtování.

12. V případě privatizace domu nový nabyvatel nemovitosti vstupuje do stávajících práv a povinností vztahených k danému objektu. Uzavření Kupní smlouvy na nemovitost je podmíněno mimo jiné i potvrzením závazku vyplývajících s bodu D.5 a D.6 .(Pokračující

správa vodoměru firmou Enbra, to je 12 let od doby jejich instalace a pokračující správa IRTN a bezplatné rozúčtování nákladu služeb firmou Techem, to je 8 let od doby jejich instalace).

Prosinec 2003

Městská část Praha 11

