

Níže uvedené smluvní strany:

Název: **Městská část Praha 1**
Identifikační číslo: 00 06 34 10
Se sídlem: Úřad městské části Praha 1,
Vodičkova 18, Praha 1, PSČ 115 68
Zastoupená: zástupcem starosty Michalem Valentou
Bankovní spojení: účet č. [REDACTED]
konstantní symbol [REDACTED]
variabilní symbol [REDACTED]
vedený u [REDACTED]

dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné

a

Právnícká osoba: **Carollinum, s.r.o.**
Identifikační číslo: 64583350
DIČ: CZ64583350
Se sídlem: Střešovická 405/49, Praha 6, PSČ 162 00
Jednatel: Tamara Bendlová Kotvalová - jednatel
Bankovní spojení: účet č. [REDACTED]
vedený u [REDACTED]

dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé

se ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

číslo N – 08/055

1. Definice pojmů pro účely této smlouvy

- 1.1. **Dům** - dům č.p. 119 na pozemku číslo parc. 786, na adrese Praha 1, ul. Pařížská č.o. 14. Obec hlavní město Praha jako spoluvlastník domu je ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem nebytového prostoru specifikovaného v čl. 1.2. této smlouvy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Vlastnictví domu je zapsáno na listu vlastnictví č. 576 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu pro katastrální území Staré Město a obec Praha. Kopie výpisu z katastru nemovitostí osvědčující uvedené skutečnosti je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 1**.
- 1.2. **Nebytový prostor** – na základě prohlášení vlastníka budovy ze dne 22.9.2003 došlo v Domě k vymezení jednotlivých jednotek ve vlastnictví obce hlavní město Praha.

Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v Domě bylo vloženo do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu Praha - město čj. V – 17440/2003-101 s právními účinky vkladu od 5.5.2003. Nebytový prostor v Domě, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy, je dle prohlášení vlastníka označen jako jednotka číslo 119/102, k jejímuž vlastnictví se váže spoluvlastnický podíl 853/17149 na společných částech Domu a pozemku. Vlastnictví jednotky (Nebytového prostoru) je zapsáno na listu vlastnictví č. 1415 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu pro katastrální území Staré Město a obec Praha. Kopie výpisu z katastru nemovitostí osvědčující uvedené skutečnosti je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 1**. Nebytový prostor je podrobně specifikován a vymezen na plánu, který je součástí této smlouvy jako **příloha č. 2**. Pokud má Nebytový prostor výkladce, považují se pro potřeby této smlouvy za jeho součást.

- 1.3. **Společné části Domu** - části Domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo Dům; dále se za společné části Domu považují příslušenství Domu (například drobné stavby) a společná zařízení Domu (například vybavení společné prádelny).
- 1.4. **Podlahová plocha Nebytového prostoru** – podlahová plocha všech místností Nebytového prostoru. Podlahová plocha Nebytového prostoru činí cca **85,2 m²**.
- 1.5. **Změna Nebytového prostoru** – změna provedená Nájemcem na Nebytovém prostoru po uzavření Smlouvy o nájmu nebytových prostor na jeho náklad.
- 1.6. **Zhodnocení Nebytového prostoru** – částka vynaložená Nájemcem na Technické zhodnocení nebo Opravu Nebytového prostoru, o kterou se zvýšila hodnota pronajatého Nebytového prostoru pro Pronajímatele k posuzovanému datu.
- 1.7. **Technické zhodnocení Nebytového prostoru** – výdaj vynaložený Nájemcem na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy či rekonstrukce a modernizace Nebytového prostoru, převyšující v úhrnu částku 40.000,- Kč (§ 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, dále jen ZDP), Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovenou částku, které Nájemce na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb) ZDP.
- 1.8. **Oprava Nebytového prostoru** – taková změna Nebytového prostoru provedená Nájemcem nad stav, v jakém mu byl Nebytový prostor předán, která však uvedla tento Nebytový prostor do stavu, ve kterém již někdy dříve byl.

2. Postavení smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel je na základě ustanovení § 18 odst. 2 písm. c) zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, a ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, právnickou osobou s vlastní právní subjektivitou.
- 2.2. Pronajímateli byl Statutem hlavního města Prahy svěřen do správy Nebytový prostor, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy.
- 2.3. Nájemce je českou právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 41149. Předmětem jeho podnikání je koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příl.

2 a 3 zákona č. 455/91 Sb.), zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, činnost realitní kanceláře, zlatnictví a stříbrnictví, klenotnictví a kovotepectví, reklamní činnost a marketing. Výpis z obchodního rejstříku Nájemce je připojen k této smlouvě jako **příloha č. 3.**

- 2.4. Nájemce získal právo na uzavření této nájemní smlouvy na základě rozhodnutí Rady Městské části Praha 1, číslo usnesení u08_0198 ze dne 3.3.2008.

3. Předmět a účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci do nájmu Nebytový prostor.
- 3.2. Nebytový prostor je stavebně určen dle kolaudačního rozhodnutí vydaným odborem výstavby Obvodního úřadu městské části Praha 1 ze dne 20.10.1998 jako prodejna kuřáckých potřeb a butik. Kolaudační rozhodnutí je připojeno k této smlouvě jako **příloha č. 4.**
- 3.3. Provozovna Nájemce, umístěná v pronajatém Nebytovém prostoru, bude sloužit k předmětu podnikání (viz výpis z obchodního rejstříku). Nájemce je oprávněn užívat Nebytový prostor v souladu se svým podnikatelským záměrem a se sjednaným předmětem podnikání Nájemce v provozovně, a to výhradně za účelem provozování – **značkový butik Alfred Dunhill.**
- 3.4. Sjednaný účel nájmu a sjednaný předmět podnikání v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru, odpovídá podnikatelskému záměru Nájemce, jím předloženému v rámci výběrového řízení na pronájem Nebytového prostoru a Nájemce se zavazuje tento účel nájmu, jakož i předmět podnikání v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru, neměnit po celou dobu nájmu.
- 3.5. Nájemce bere na vědomí, že užívání Nebytového prostoru v rozporu se sjednaným účelem a sjednaným předmětem podnikání Nájemce v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru dle odst. 3.3. této smlouvy zakládá právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět.
- 3.6. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobně a důkladně seznámil se stavem Nebytového prostoru a najímá ho od Pronajímatele tak jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy. Nájemce potvrzuje, že nebytový prostor je způsobilý k užívání v souladu s jeho podnikatelským záměrem a účelem nájmu. O stavu Nebytového prostoru při převzetí Nájemcem bude pořízena fotodokumentace, která bude připojena k této smlouvě jako **příloha č. 5.**

4. Nájemné a úhrada za služby

- 4.1. Za užívání Nebytového prostoru podle této smlouvy se sjednává nájemné, jehož výše je určena dohodou smluvních stran a činí **4,132.200,- Kč** (čtyřimiliony stotřicetdvaceticdvěstě korun českých) za celý Nebytový prostor ročně. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 344.350,- Kč (třistačtyřicetčtyřitisícťřistapadesát korun českých). V nájemném není zahrnuta úhrada za služby např. úklid společných prostor a jejich osvětlení, vodné, stočné, otop, apod. Výčet poskytovaných služeb vč. výše záloh na úhrady za služby je uveden ve výpočtovém listě vystaveném Pronajímatelem, který bude připojen k této Smlouvě jako **příloha č. 6** této smlouvy. Způsob výpočtu úhrady za poskytovaná plnění (služby) je uveden v **příloze č. 7** této smlouvy, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 4.2. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na úhradu za služby (dále jen „zálohy na

služby“) ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

- 4.3. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné předem, vždy nejpozději do 15 (patnáctého) dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné a zálohy na služby platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné a zálohy na služby za případnou část prvního měsíce nájmu, za který je Nájemce povinen částky platit, uhradí Nájemce s prvním řádně placeným měsíčním nájemným a zálohou na služby.
- 4.4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit způsob výpočtu úhrady za služby poskytované spolu s nájmem a výši záloh, jestliže dojde:
 - ke změně způsobu výpočtu úhrady za služby rozhodnutím společenství vlastníků jednotek v domě, ve kterém se nachází předmět nájmu,
 - ke změně ceny poskytovaných služeb jejich dodavateli
 - ke změně rozsahu nebo kvality poskytovaných plnění (služeb),s čímž Nájemce souhlasí a zavazuje se platit změněné úhrady a zálohy počínaje měsícem, ve kterém mu bude Pronajímatelem písemně oznámena jejich nová výše.
- 4.5. Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním Nebytového prostoru provádí Pronajímatel domu 1x ročně, nejpozději do června následujícího roku. Součástí vyúčtování bude i stanovení splatnosti a způsobu uhrazení případného nedoplatku, případně stanovení způsobu vrácení případného přeplatku Nájemce.
- 4.6. Dodávku elektrické energie (eventuelně plynu a vody) určenou výhradně pro Nebytový prostor bude Nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb a médií na základě vlastních dodavatelsko-odběratelských smluv.
- 4.7. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude Pronajímatelem každoročně k 1. lednu valorizováno procentuální hodnotou indexu cen ČSÚ „702 – Pronájem vlastní nemovitosti“, zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to pouze v případě, že tento index za předchozí rok přesáhne hodnotu 100 %, počínaje dnem 1.1.2009 (tj. poprvé indexem za rok 2008). O zvýšení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně vždy nejpozději do 31. března příslušného roku.

5. Kauce

- 5.1. Nájemce v souladu s podmínkami výběrového řízení na pronájem Nebytového prostoru převedl dne před podpisem této smlouvy na účet Pronajímatele částku ve výši **1,033.050,- Kč** (jedenmilióntřicettřítisíc padesát korun českých), jakožto záruku za dodržení podmínek nájemní smlouvy.
- 5.2. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel si tuto částku po dobu trvání nájemního vztahu ponechá jako jistinu na úhradu pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, tj. zejména na úhradu dlužného nájemného, úhradu cen služeb spojených s užíváním Nebytového prostoru, úhradu i v budoucnu splatných peněžitých sankcí dle této smlouvy (včetně smluvních pokut sjednaných v odstavci 7.5. a 7.8. této smlouvy), náhradu nákladů hrazených Pronajímatelem za Nájemce, náhradu škody apod. (dále jen „**kauce**“).
- 5.3. V případě, že jakákoli pohledávka Pronajímatele za Nájemcem bude více jak 15 (patnáct) dní po splatnosti, je Pronajímatel oprávněn zinkasovat všechny své splatné pohledávky vůči Nájemci z kauce. Nájemce je v takovém případě povinen doplnit kauci

na výši dle odst. 5.1. tohoto článku, a to do deseti dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele.

- 5.4. V souvislosti s ukončením nájemního vztahu je Pronajímatel povinen vrátit kauci, resp. její část vyúčtovanou v souladu s ustanovením odst. 5.3. tohoto článku Nájemci, a to do dvou měsíců ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli.

6. Doba nájmu

- 6.1. Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu **určito u do 31.12.2013.**

7. Ukončení nájmu

- 7.1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí:
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - písemnou dohodou smluvních stran; účinnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
 - výpovědí; účinnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní lhůty (viz odst. 7.2. a 7.3. tohoto článku),
 - odstoupením Pronajímatele od smlouvy; smlouva v tomto případě pozbývá účinnosti ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno (odst. 7.5.),
 - zánikem Pronajímatele nebo Nájemce,
 - zánikem Nebytového prostoru.
- 7.2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
- Nájemce užívá Nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - Nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat Pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
 - Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - užívání Nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a Nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit,
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Nebytového prostoru,
 - Nájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele,
 - jde o nájem Nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd,
 - jde o nájem Nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.
- 7.3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
- ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor najal,
 - Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1. zákona č. 116/1990 Sb.
- 7.4. Výpovědní lhůta činí pro obě strany tři měsíce. Výpovědní lhůta začíná běžet prvního

dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

- 7.5. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce nezažítí v Nebytovém prostoru provozování činnosti, ke které se zavázal v souladu s ustanovením článků 2.4. a 3.3. této smlouvy, do 30 dnů ode dne kolaudace Nebytového prostoru.
- 7.6. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného projevu vůle Pronajímatele odstoupit od smlouvy Nájemci. Smlouva v tomto případě pozbývá účinnosti ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno. Pokud došlo k odstoupení Pronajímatele z důvodu dle odst. 7.5., je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající kauci (dle článku 5.1. této smlouvy), a to jako paušální náhradu škody, která vznikla Pronajímateli marným jednáním o realizaci nájemního vztahu s Nájemcem v souladu s výsledky výběrového řízení na pronájem Nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do 5 (pěti) dnů ode dne doručení odstoupení Nájemci, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje Nájemce povinnosti uhradit Pronajímateli případnou další škodu (např. škodu vzniklou na Nebytovém prostoru), a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 7.7. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je Nájemce povinen předat Nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání Nebytového prostoru bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Nebytového prostoru a soupis případných škod způsobených na Nebytovém prostoru Nájemcem.
- 7.8. Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Nebytový prostor Pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Nebytového prostoru svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Nebytového prostoru v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci) a vyvěsí tuto výzvu na úřední desku. Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Nebytový prostor sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel oprávněn po rozlomení zámku Nebytový prostor sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce.
- 7.9. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **11.320,- Kč** (jedenácttisíctřicet korun českých) za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním Nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná následující den po jejím vzniku, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

8. Změny Nebytového prostoru Nájemcem

- 8.1. Změny Nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Tyto Změny Nebytového prostoru je Nájemce povinen provádět

pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nestačí ohlášení). Veškerou projektovou dokumentaci je Nájemce povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele se Změnou Nebytového prostoru musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů na Změny Nebytového prostoru a termín dokončení Změn Nebytového prostoru. Pokud v průběhu prací na Změnách Nebytového prostoru nastane objektivní potřeba navýšit již odsouhlasenou výši nákladů na Změnu Nebytového prostoru, či prodloužit určený termín dokončení Změn Nebytového prostoru, je Nájemce povinen novou situaci projednat s Pronajímatelem a požádat o nový souhlas s novou výší nákladů a s novým termínem dokončení. Nájemce je povinen vynaložené náklady Pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do 30 dní po sjednaném termínu pro dokončení Změn Nebytového prostoru.

- 8.2. Provede-li Nájemce Změny Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést Nebytový prostor na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu vzniklé škody a možnost Pronajímatele dát Nájemci výpověď z titulu užívání Nebytového prostoru v rozporu se smlouvou.
- 8.3. Dal-li Pronajímatel předchozí písemný souhlas se Změnou Nebytového prostoru, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může Nájemce požadovat až po skončení nájmu pouze úhradu Zhodnocení Nebytového prostoru k datu ukončení nájmu. Pokud mezi smluvními stranami nedojde k písemné dohodě o výši Zhodnocení Nebytového prostoru, ustanoví Pronajímatel k zjištění jeho ceny znalce z příslušného oboru. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí v tomto případě v plné výši Nájemce. Nájemce je povinen složit na základě písemné výzvy Pronajímatele na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy finanční zálohu na náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši předpokládané ceny znaleckého posudku udané ustanoveným znalcem, a to nejpozději do pěti dnů po doručení výzvy Pronajímatele. Nejpozději do pěti dnů od doručení vyúčtování celkových nákladů na vypracování znaleckého posudku je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele i zbývající část vyúčtované částky. V případě, že Nájemce požadovanou zálohu a nebo doplatek vyúčtovaných nákladů na vypracování znaleckého posudku řádně a včas neuhradí, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku neuhrazené ceny znaleckého posudku. Pronajímatel je navíc oprávněn inkasovat cenu znaleckého a případné smluvní pokuty z kauce. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody v plné výši.
- 8.4. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP se smluvní strany dohodly, že po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy zůstane ta část Zhodnocení Nebytového prostoru hrazeného Nájemcem, která má charakter Technického zhodnocení, výhradním majetkem Nájemce a Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas k jeho odpisování. Pronajímatel v takovém případě po dobu trvání nájemního vztahu odpisy Technického zhodnocení Nebytového prostoru neuplatní.
- 8.5. Ke dni ukončení nájemního vztahu se Technické zhodnocení Nebytového prostoru převede z majetku Nájemce do majetku Pronajímatele jako nepeněžitě plnění, a to formou předávacího protokolu. Toto nepeněžní plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování nebo znaleckých posudkem (viz odst. 8.3. tohoto článku). Takto stanovenou částku uhradí Pronajímatel Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 60 (šedesáti) pracovních dní po uskutečnění převodu.

- 8.6. Ke dni ukončení nájemního vztahu se hodnota Oprav Nebytového prostoru provedených Nájemcem se souhlasem Pronajímatele ocení postupem podle ustanovení odst. 8.3. Takto stanovenou částku uhradí Pronajímatel Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 60 (šedesáti) pracovních dní po uskutečnění převodu.
- 8.7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemní vztah dle této smlouvy skončí z důvodů stojících na straně Nájemce jiným způsobem než dohodou smluvních stran, zvýší se poslední měsíční splátka nájemného o součet částek, které bude Pronajímatel povinen uhradit Nájemci dle ustanovení odstavců 8.5. a 8.6. tohoto článku. Částku představující navýšení nájemného uhradí Nájemce Pronajímateli spolu s běžným nájemným za poslední měsíc trvání nájemního vztahu.

9. Práva a povinnosti smluvních stran

- 9.1. Pronajímatel je oprávněn provádět max. 4 krát ročně kontrolu Nebytového prostoru, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 9.2. Nájemce je povinen Nebytový prostor udržovat v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Nebytového prostoru (jako např. vymalování apod.).
- 9.3. Jakékoliv stavební úpravy, Opravy a Technická zhodnocení Nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s písemnou dohodou s Pronajímatelem ohledně vynaložených nákladů (viz článek 8. této smlouvy).
- 9.4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, a to ani ve prospěch sdružení, jehož bude Nájemce členem.
- 9.5. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu a nebo běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce.
- 9.6. Nájemce si sám odpovídá za zajištění součástí Nebytového prostoru i za zajištění vybavení, zařízení a ostatních věcí vnesených do Nebytového prostoru. Do 30 (třiceti) dní po podpisu této smlouvy se zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem k tomu účelu přiměřené pojištění. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené jeho provozní činností popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru neodpovídá.
- 9.7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na pronajatém Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či zákazníky, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 9.8. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli nutnost oprav či odstranění závad v Nebytovém prostoru, které nespádají do povinnosti Nájemce ve smyslu odst. 9.2.

tohoto článku, neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.

- 9.9. Nájemce je povinen udržovat v Domě a v jeho okolí pořádek a čistotu a neskladovat zde žádné předměty.
- 9.10. Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní nájemce či vlastníky jednotek v Domě, ani rušit jejich noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22.⁰⁰ hodin do 6.⁰⁰ hodin).
- 9.11. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na případné zaměstnance Nájemce.
- 9.12. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho údajů, zejména změnu adresy jeho sídla a osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane.

10. Prodlení nájemce s peněžitým plněním

- 10.1. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli podle § 517 odst. 2 obč. zák. zákonné úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb.

11. Zvláštní ujednání o doručování písemností

- 11.1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu sídla. Nájemci se kromě toho může doručovat i do jeho provozovny umístěné v pronajatém Nebytovém prostoru k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání). Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu, jak je uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.

12. Závěrečná ustanovení

- 12.1. Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a subsidiárně příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 12.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu §17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 12.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 12.4. Tato smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma

smluvními stranami.

- 12.5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
- 12.6. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
- 12.7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními.

V Praze dne 11.3.2008

V Praze dne



Městská část Praha 1
Michal Valenta
zástupce starosty
Pronajímatel

Carollinum, s.r.o.
Tamara Bendlová Kovalová
jednatel
Nájemce

Přílohy :

- 1) kopie výpisu z katastru nemovitostí
- 2) plánek Nebytového prostoru – specifikace
- 3) výpis z obchodního rejstříku Nájemce
- 4) kopie kolaudačního rozhodnutí ze dne 20.10.1998
- 5) fotodokumentace Nebytového prostoru (viz odst. 3.7.této smlouvy)
- 6) výpočtový list Nájemce
- 7) metodika pro rozúčtování služeb

1x CD s fotodokumentací převzal dne

Osvědčující doložka

Níže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 1, pověřeni Zastupitelstvem ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, tímto osvědčují, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 3.3.2008.

V Praze dne

3.3.2008



jméno



jméno



MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

CZ0100 Hlavní město	Data ke dni:
OKRES: Praha, 3100	4.02.2008
OBEC: 554782 Praha	LIST VLASTNICTVÍ
KAT. ÚZEMÍ: 727024 Staré Město	1414

Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory
ČÁST A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor,
Podíl

Oprávněný subjekt, Adresa

Vlastnické právo

SJM Řehák Zdeněk Ing. a Řeháková Jana

Ing. Řehák Zdeněk RČ: [REDACTED]

Řeháková Jana RČ: [REDACTED]

SJM Houška Radim a Houšková Miluše

Houška Radim RČ: [REDACTED]

Houšková Miluše RČ: [REDACTED]

**SJM Stárka Luboš RNDr. a Stárková
Marcela RNDr.**

RNDr. Stárka Luboš RČ: [REDACTED]

RNDr. Stárková

Marcela RČ: [REDACTED]

SJM Perič Milutin a Peričová Aida

Perič Milutin RČ: [REDACTED]

Peričová Aida RČ: [REDACTED]

Palečková Hedvika

RČ: [REDACTED]

[REDACTED]
 Zíková Jana

RČ: [REDACTED]

[REDACTED]
 Paleček Antonín

RČ: [REDACTED]

[REDACTED]
 Ptáčková Vlasta

RČ: [REDACTED]

[REDACTED]
 Mgr. Zenáhlík Mojmír

RČ: [REDACTED]

[REDACTED]
 Dušková Linda

RČ: [REDACTED]

[REDACTED]
 Zavadáková Petra

RČ: [REDACTED]

Hlavní město Praha

IČ:00064581

Mariánské nám. 2/2, Praha 1 - Staré
 Město, 11001, okres Hlavní město Praha

3987/17149

LYBRA s.r.o.

IČ:26449188

Žatecká 41/4, Praha 1 - Staré Město,
 11000, okres Hlavní město Praha

573/17149

PARIS RENAISSANCE, s. r. o.

IČ:26776308

Veleslavínova 93/10, Praha 1 - Staré
 Město, 11000, okres Hlavní město Praha

1117/17149

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

IČ:00063410

Vodičkova 681/18, Praha 1 - Nové
 Město, 11568, okres Hlavní město Praha

3987/17149

SJM = společné jmění manželů

ČÁST B - Nemovitosti

POZEMKY

Výměra Druh

Způsob

Způsob

Parcela	[m ²]	pozemku	využití	ochrany
původ: Katastr nemovitostí (KN)				
KN 786	392	zast. pl.	budova	památkově chráněné území

BUDOVY

Část obce, budova	Zp. využití	Zp. ochrany	Parcely KN, LV
Staré Město, č.p. 119	bytový dům	památkově chráněné území	KN 786, Staré Město

JEDNOTKY

Č.jed.	Zp. využití	na LV	Podíl na spol. č. d. jednotky
--------	-------------	-------	-------------------------------

- 119/1** [redacted]

Spoluvlastníci: RČ: [redacted], Zíková Jana
- 119/2** [redacted]

Spoluvlastníci: [redacted]
RČ: [redacted],
Houska Radim a Housková Miluše
- 119/3** [redacted]

Spoluvlastníci: RČ: [redacted], Palečková Hedvika
RČ: [redacted], Paleček Antonín
- 119/4** [redacted]

Spoluvlastníci: [redacted]
RČ: [redacted], RČ: [redacted],
Stárka Luboš RNDr. a Stárková Marcela RNDr.
- 119/5** [redacted]

Spoluvlastníci: IČ: 26776308, PARIS RENAISSANCE, s. r. o.
- 119/6** [redacted]

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Ptáčková Vlasta

119/7

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Dušková Linda

119/8

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Mgr. Zenáhlík
Mojmír

119/9

Spoluvlastníci: IČ:26449188, LYBRA s.r.o.

119/10

Spoluvlastníci: [REDACTED]

RČ: [REDACTED]
Řehák Zdeněk Ing. a Řeháková
Jana

119/11

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Zavadáková
Petra

119/12

Spoluvlastníci: [REDACTED]

RČ: [REDACTED], RČ: [REDACTED]
Perič Milutin a Peričová Aida
jiný nebytový
prostor

119/101

Spoluvlastníci: IČ:00064581, Hlavní město Praha
IČ:00063410, MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA
1

119/102

jiný nebytový
prostor

1415

852/171

Spoluvlastníci: IČ:00064581, Hlavní město Praha
IČ:00063410, MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA
1

119/103

jiný nebytový
prostor

1415

595/171

Spoluvlastníci: IČ:00064581, Hlavní město Praha
IČ:00063410, MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA
1

jiný nebytový

119/104

prostor

1415 138/171.

Spoluvlastníci: IČ:00064581 , Hlavní město Praha

IČ:00063410 , MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA

1

ČÁST B1	Jiná práva	(BEZ ZÁPISU)
---------	------------	-----------------

ČÁST C	Omezení vlastnického práva	(BEZ ZÁPISU)
--------	----------------------------	-----------------

ČÁST D	Jiné zápisy	(VÝPIS POTLAČEN UŽIVATELEM)
--------	-------------	-----------------------------------

ČÁST E zápisu	Nabývací tituly a jiné podklady k	(BEZ ZÁPISU)
------------------	-----------------------------------	-----------------


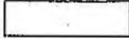
ČÁST F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám	(BEZ ZÁPISU)
--------	---	-----------------

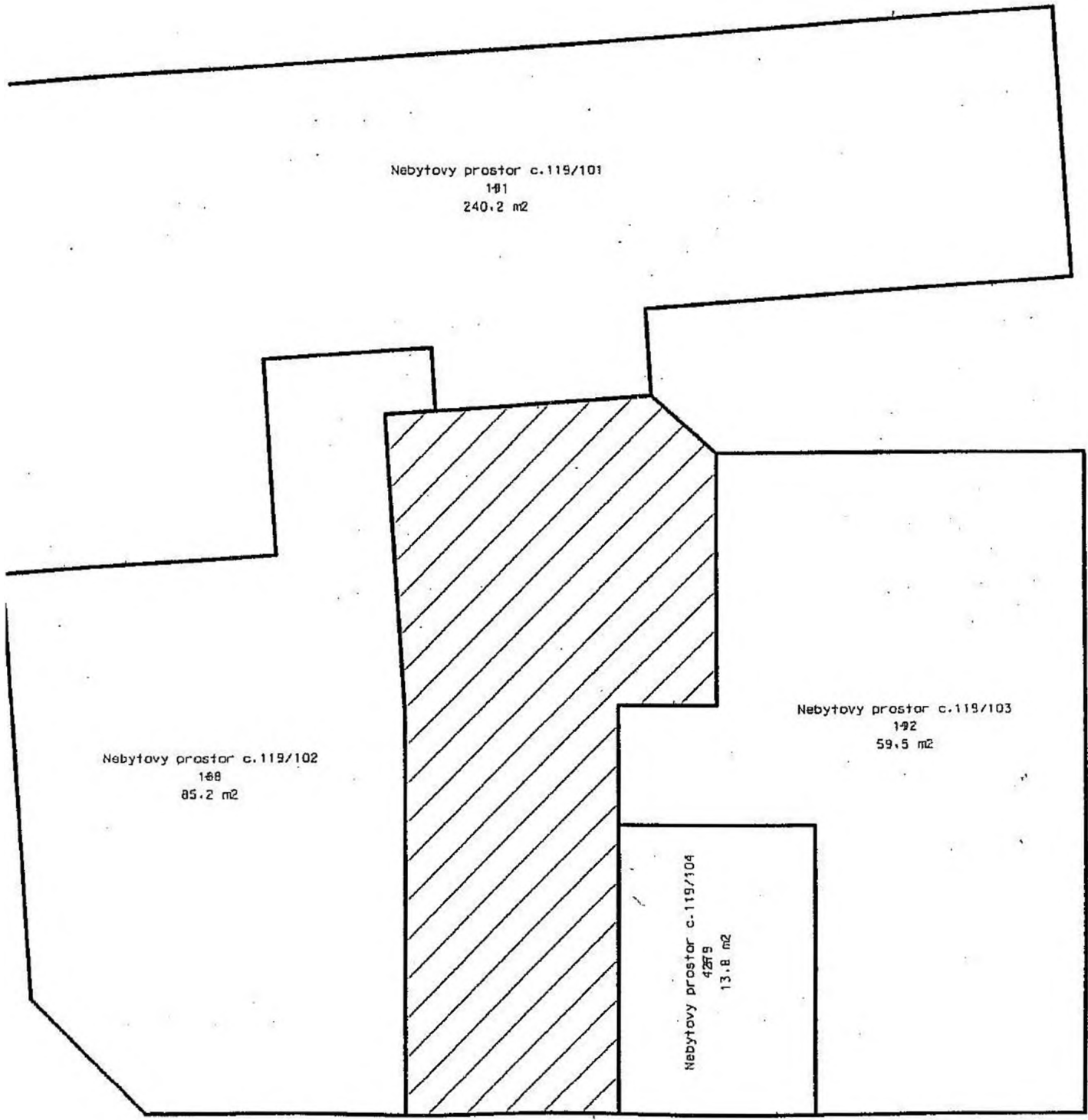
Vyhotoveno systémem MISYS dne: 7.03.2008

Priloha c.1

Priloha c.1

Plán 1. nadzemního podlaží budovy Paríška čp.119, obec Praha, k.u.Stare Mesto

- legenda :
-  společné části
 -  byty a nebytové prostory



Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 41149

!!! UPOZORNĚNÍ !!!

Tento výpis má pouze **informativní** charakter.

Data pro jeho vytvoření byla získána z počítačové sítě INTERNET. V případě, že se domníváte, že obsahuje chyby, obraťte se prosím na rejstříkový soud.

Datum zápisu: 6.prosince 1995
Obchodní firma: CAROLLINUM s.r.o.
Zapsáno: 6.prosince 1995
Sídlo: Praha 6, Střešovická 49/405, PSČ 162 00
Zapsáno: 6.prosince 1995
Identifikační číslo: 645 83 350
Zapsáno: 6.prosince 1995
Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příl. 2 a 3 zákona č. 455/91 Sb.).

Zapsáno: 6.prosince 1995

- Zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu.

Zapsáno: 6.prosince 1995

- Činnost realitní kanceláře.

Zapsáno: 6.prosince 1995

- zlatnictví a stříbrnictví, klenotnictví a kovotepectví

Zapsáno: 12.ledna 1999

- reklamní činnost a marketing

Zapsáno: 11.září 2002

Statutární orgán:

Jednatel:

JUDr. Jaroslav Roman, [redacted]

Jednatel:

ing. Josef Kotval, [redacted]

Zapsáno: 6.prosince 1995 Vymazáno: 11.září 2002

jednatel:

ing Alexander Nálepka, [redacted]

den zániku funkce: 30.dubna 2002

Zapsáno: 31.ledna 2001 Vymazáno: 11.září 2002

jednatel:

ing Tomáš Janeba, [redacted]

Zapsáno: 31.ledna 2001 Vymazáno: 20.května 2003

jednatel:

Tamara Bendlová Kotvalová, r.č. [redacted]

[redacted]
den vzniku funkce: 30.dubna 2002
Zapsáno: 20.července 2007

jednatel:

Tamara Bendlová Kotvalová [redacted]
[redacted]

Zapsáno: 2.července 2007 Vymazáno: 20.července 2007

jednatel:

Tamara Kotvalová, [redacted]
[redacted]

Zapsáno: 11.září 2002 Vymazáno: 2.července 2007

Společnost jsou oprávněni navenek samostatně zastupovat a za ni samostatně podepisovat jmenovaní jednatele, a to každý samostatně. Prokuristé smějí společnost zastupovat a za ni podepisovat vždy buď dva společně nebo společně s jedním jednatelem.

Zapsáno: 6.prosince 1995

Společníci:

Tamara Jannová
[redacted]

Vklad: 20 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Zapsáno: 19.dubna 1996 Vymazáno: 6.března 1998

ing. Petr Kotval, [redacted]
[redacted]

Vklad: 380 000,- Kč

Splaceno: 37 %

Zapsáno: 6.prosince 1995 Vymazáno: 19.dubna 1996

Tamara Jannová
[redacted]

Vklad: 20 000,- Kč

Splaceno: 37 %

Zapsáno: 6.prosince 1995 Vymazáno: 19.dubna 1996

ing. Petr Kotval, [redacted]
[redacted]

Vklad: 380 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Zapsáno: 19.dubna 1996 Vymazáno: 6.března 1998

Tamara Bendlová Kotvalová, [redacted]
[redacted]

Vklad: 400 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 100 %

Zapsáno: 2.července 2007 Vymazáno: 20.července 2007

Tamara Bendlová Kotvalová, [redacted]
[redacted]

Vklad: 400 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 100 %
Zapsáno: 20.července 2007

ing. Petr Kotval, [REDACTED]
[REDACTED]

Vklad: 400 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Zapsáno: 6.března 1998 Vymazáno: 13.února 2002

Tamara Kotvalová, [REDACTED]
[REDACTED]

Vklad: 400 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 100 %
Zapsáno: 13.února 2002 Vymazáno: 2.července 2007

Základní kapitál: 400 000,- Kč
Zapsáno: 6.prosince 1995

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

Dne: 31.03.08 13:37:39

Údaje platné ke dni 31.03.2008, 6:00

příloha č. 4

OBVODNÍ ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 1

ODBOR VÝSTAVBY

Vodičkova 18, 115 68 Praha 1.
ústředna: 210 97 111, fax/zázn.: 242 15 995

Č.j. Výst. 3443/98-W/F-1/119

V Praze dne: 20.10.1998

Vyřizuje: Wanglerová
Telefon: 210 97-521

Toto rozhodnutí nabylo
právní moci dne

ROZHODNUTÍ

Odbor výstavby Obvodního úřadu Městské části Praha 1 jako stavební úřad příslušný podle ust. § 117 odst. 2 zák. č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/, ve znění pozdějších předpisů

vydává

podle § 82 stavebního zákona a § 34 vyhl. č. 132/1998 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, na návrh stavebníka Carrollinum s.r.o. zastoupeného Atelier Genesis s.r.o. ze dne 12.8.1998

kolaudační rozhodnutí,

kterým se povoluje užívání stavby (změny stavby) prodejny kuřáckých potřeb a butiků v části 1.NP domu č.p.119 v Praze 1 - Staré Město, Pařížská 14.

Stavba obsahuje:
prodejnu (kuřáckých potřeb), prodejnu (butik), zkušební kabínu, čaj. kuchyňku, WC + úklidovou výlevku, šatnu, Vytápění ET plynové podlahové.

Kolaudační rozhodnutí je zároveň ve smyslu § 82 odst.3 stav. zák. osvědčením, že provozovna je způsobilá k provozu.

O d ů v o d ň ě n í :

Kolaudační řízení bylo zahájeno dnem podání návrhu dne 12.8.1998. Zahájení řízení bylo oznámeno účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy dne 17.8.1998. Návrh byl přezkoumán při ústním jednání spojeném s místním šetřením, které se konalo dne 3.9.1998.

Stavební povolení na stavbu (změnu stavby) bylo vydáno dne 30.6.1998 pod č.j. Výst. 2126/98-W-1/119.

Ke stavbě se vyjádřili: MHS 1 a HZS 1. Jejich stanoviska jsou kladná.

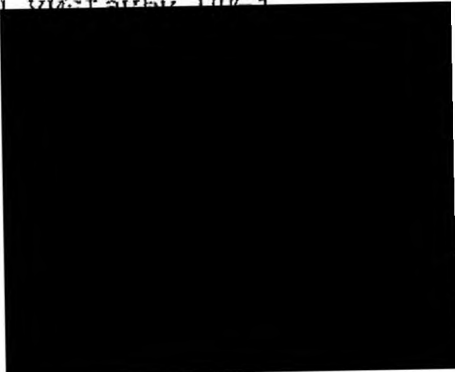
Ke kolaudaci stavby byly předloženy kolaudační doklady.

Stavební úřad zjistil, že skutečné provedení stavby (změny stavby) ani její užívání nebude ohrožovat zájmy společnosti a to zejména z hledisek ochrany života, zdraví osob, životního prostředí, bezpečnosti práce a technickým zařízením (§ 81 odst.1 SZ) a proto rozhodl, jak výše uvedeno.

P o u č e n í o o d v o l á n í :

Proti tomuto rozhodnutí má účastník řízení právo podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení k odboru výstavby MHMP podáním učiněným u odboru výstavby OÚ v Praze 1, Vodičkova 18.

Ing. Ivana S o u r a l o v á
vedoucí odboru výstavby OÚ 1



Příloha:

1x ověř. dokumentace (stavebníkovi)
k vyzvednutí po nabytí právní moci rozhodnutí
v úředních hodinách u příslušného referenta

Rozhodnutí se doručuje:

účastníkům řízení doporučeně:

- stavebník: Carrollinum s.r.o., Střešoviccká 49, Praha 6
- vlastník domu: MČ F1 zast. OIP

Dotčené orgány státní správy:

MHS-1
HZS-1
OFP MHMP
OŽP OÚ-1
ŽIO OÚ-1

Na vědomí:

spisy
plány + ověř. dokumentace
referent
SPŽPZP
PÚPP
Atelier Genesis s.r.o., Korunní 60, Praha 2

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě/dodatku k nájemní smlouvě

Hlavní město Praha stanovuje, pro objekty, které jsou svěřeny do správy městské části Prahy I, se zřetelem na níže uvedené právní předpisy v platném znění, tj. zákon č. 40/1964 Sb. "Občanský zákoník", zejm. § 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 a prováděcí vyhlášku č. 428/2001 Sb. o veřejných vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a vyhlášku hl.m.Prahy č. 20/2002 Sb. ze dne 3.10.2002, kterou se stanoví poplatek za komunální odpad,

pravidla

o poskytování a rozúčtování plnění (služeb) nezbytných při užívání bytových (by-ů) a nebytových jednotek (nebytových prostor) (dále jen jednotek)

I. Obecná část

1. Nájemce jednotky a osoby s ním jednotku užívající mají vedle práva užívat jednotku i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním jednotky případně domu spojeno.
2. Nájemce je povinen užívat jednotku, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky případně domu.
3. Nájemci jednotek 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 jednotce a umožnit jejich provedení (týká se rovněž měřicí a regulační techniky tepla, teplé a studené vody). Pokud tak neučiní odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen drobné opravy a běžnou údržbu jednotky 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 jednotku užívají. 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 jednotce bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
8. Nájemce jednotky 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 jednotky a patří pronajímateli.
9. V případě, že nájemce jednotky poškodí měřicí a regulační techniku umístěnou v jednotce, pronajímatel provede opravu či výměnu na náklady nájemce jednotky.
10. Nezaplátí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním jednotky do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení v souladu s platnými předpisy, kterými se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku případně ustanovení nájemní smlouvy.

Těmito odstavci nejsou dotčena ustanovení příslušných právních norem.

II. Plnění spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce

Zúčtovací jednotka je dům či blok, na který je dodavatelem fakturovaný celkový náklad za jednotlivá plnění spojené s užíváním jednotek.

A. 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. Přeřazení 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.

10. V případě neumožněného odečtu u digitálních indikátoru a kalorimetrů bude brána průměrná spotřeba a z ní vyplývající náklad spotřební složky (bez navýšení) jako zálohové vyúčtování pro následná zúčtovací období. Navýšení zúčtovatelne není. V případě, že v následujícím roce bude odečet nižší, bude zanesen do vyúčtování nulový náklad spotřební složky a (tj. nebudou vraceny nevyčerpané – předplacené – náklady a ty budou převedeny do dalšího vyúčtovacího období jako záloha).

11. V případě poruchy měřiče 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 m^2 v zúčtovací jednotce.

B. 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 na 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 nebytové jednotky je podlahová plocha přepočtena koeficientem, který je stanoven odborným posouzením dle rozsahu odběru a způsobu užití TUV, která je stanovena v nájemní smlouvě (nebo v evidenčním listě na jednotku)
- b) spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce.

4. Celkové náklady za vodné a stočné z TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně. Způsob provádění odečtů je v kompetenci pověřených firem.

5. V případě, že poměrové vodoměry v jednotkách na TUV nejsou instalovány, je spotřební složka na teplo pro ohřev TUV a celkový náklad za vodné a stočné v TUV rozúčtovány v poměru počtu osob hlášených u pronajímatele a směrných čísel spotřeby vody dle přílohy č.12. vyhlášky č.428/2001 Sb, s ohledem na délku užívání jednotky v zúčtovacím období.

6. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na TUV mezi dřívějším a novým nájemcem jednotky rozúčtovány následovně:

- a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TUV dle dnů trvání nájmu v roce,
- b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TUV v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru TUV,
- c) náklady za vodné a stočné pro TUV v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru TUV. Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel v dočleněné jednotce.
- d) pokud nejsou vodoměry na TUV instalovány b) a c) bude rozúčtována dle počtu osob s ohledem na délku trvání nájmu v zúčtovacím období.

7. Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele TUV na zúčtovací jednotku bude o 20 % a více vyšší, nežli je součet náměrů bytových vodoměrů, správce před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele TUV. Pokud reklamáce 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.

8. 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 vztažených na 1 m^2 u měřených jednotek vztažených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.

9. 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 dle průměrné spotřeby TUV v zúčtovací jednotce na osobu a počet osob užívající jednotku. Pokud však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TUV je provedeno dle údajů poměrového měřiče v jednotce.

10. 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 dle původního rozsahu odběru a způsobu užití TUV před odpojením.

11. 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

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 a běžné opravy a údržba výtahu a náklady na vyproštění z výtahu.

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

III.

Společná ustanovení

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

- a) za účtovací 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 účtovací 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 účtovací 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 započítatelná podlahová plocha účtovací 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 účtovací jednotku v účtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných indikátorů vytápění a kalorimetrů účtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů za účtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) teplé užitkové vody v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách účtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m^3 ,
- e) spotřeba tepelné energie na vytápění za účtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m^2 započítatelné podlahové plochy,
- f) podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť 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 započítatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů indikátorů vytápění u konečného spotřebitele,
- h) náklad na dodávku studené vody za fakturační místo a podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů studené vody za účtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) studené vody v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách účtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m^3 , 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 reklamaci proti vyúčtování konečným spotřebitelem; tato lhůta je 21 dnů,
- k) způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku vypočteného podle písmene h).

2. Termíny k rozúčtování nákladů a služby spojené s užíváním obecních bytů MČ Praha 1:

Zúčtovací a fakturační období

Zúčtovacím obdobím je období kalendářního roku, tj. od 1.1.-31.12., během kterého jsou poskytovány dodávky a služby k užívání bytu případně nebytového prostoru. Toto období je předmětem rozúčtování. Do nákladů zúčtovacího období jsou zahrnuty veškeré dodavatelské faktury, které jsou fyzicky zúčtovány na vrub příslušného kalendářního roku do doby zahájení prací na vyúčtování služeb za daný kalendářní rok (zúčtovací období).

Předání vyúčtování nájemníkům

Nájemník resp. spotřebitel bude s vyúčtováním písemně seznámen vždy do 15. 6. (tj. termín osobního doručení nájemníkovi, případně termín doporučeného odeslání na kontaktní adresu nájemníka).

8. V případě, že vyrobené teplo není měřeno (u domovních kotelen), je vypočítáváno ze spotřeby paliva s užitím účinnosti dle přílohy č. 2, vyhlášky 150/2001 Sb. a s výhřevností uvedené na faktuře od dodavatele paliva. Pak rozdělení vyrobeného tepla - Q_c na teplo pro ÚT - $Q_{ÚT}$ a teplo pro TUV - Q_{TUV} bude následné:

a) teplo pro TUV - Q_{TUV}

Na vstupu do ohřivače TUV je instalován fakturační vodoměr pro TUV, naměřená spotřeba vody pro TUV je ST_{UV} v m^3 . K výpočtu bude užit měrný ukazatel spotřeby tepla pro ohřev TUV ve výši $0,3 \text{ GJ}/m^3$. Pak spotřeba tepla pro ohřev TUV bude následná

$$Q_{TUV} = ST_{UV} \times 0,3 \text{ GJ}/m^3 \quad (\text{GJ})$$

b) teplo pro ÚT - $Q_{ÚT}$:

$$Q_{ÚT} = Q_c - Q_{TUV} \quad (\text{GJ})$$

c) V případě, že fakturační vodoměr na vstupu do ohřivače TUV je nefunkční a spotřeba vody pro TUV je pro zúčtovací jednotku stanovena jiným způsobem, pak rozdělení tepla bude následné

$$Q_c = 0,65 Q_{ÚT} + 0,35 Q_{TUV}$$

9. Definice ploch pro účel těchto pravidel:

a) započítatelná plocha bytu či nebytového prostoru pro účely vytápění

- pro byty - plocha bytu bez balkonů, 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. c), b), vyhlášky č. 372/2001 Sb.)
- pro nebytové prostory - plocha nebytových prostor bez balkonů, 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.

b) podlahová plocha bytu či nebytového prostoru pro účely TUV:

- pro byty - podlahová plocha bytu bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů,
- pro nebytové prostory - podlahová plocha nebytových prostor bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů přepočtena koeficientem, který je stanoven odborným posouzením dle rozsahu odběru a způsobu užití TUV a uveden v nájemní smlouvě.

10: Tato pravidla budou uplatňována pro rozúčtování roku 2005 a léta následná, pokud nebude změněn právní rámec nebo metodika rozúčtování.