

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. 59029 - 2000727399/0800
konstantní symbol 4218
variabilní symbol 8520800140
vedený u České spořitelny a.s., Rytířská 29, Praha 1

dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné

Právníká osoba: **Žabka, a.s.**
Identifikační číslo: 27625761
DIČ: CZ27625761
Se sídlem: U Habrovky 247/11, PSČ 140 00 Praha 4
Jednající: předsedou představenstva Ing. Jozefem Janovem
Bankovní spojení: účet č. 1151105330/5500
vedený u Raiffeisen Bank

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 – 08/014

1. **Definice pojmů pro účely této smlouvy**
 - 1.1. **Dům** - dům č.p. 62 na pozemku číslo parc. 12, na adrese Praha 1, ul. **Maisclova č.o. 8 (Jáchymova č.o. 1)**. 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. 204 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu pro katastrální území Josefov 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 14.10.2002 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 – 2927/2003 s právními účinky vkladu od 23.1.2003. Nebytový prostor v Domě, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy, je dle prohlášení vlastníka označen jako jednotka číslo 62/102, k jejímuž vlastnictví se váže spoluvlastnický podíl 1865/22277 na společných částech Domu a pozemku. Vlastnictví jednotky (Nebytového prostoru) je zapsáno na listu vlastnictví č. 205 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu pro katastrální území Josefov 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 **186,5 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 B, vložka 11300. Předmětem jeho podnikání je velkoobchod, specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,

pronájem a půjčování věcí movitých, reklamní činnost a marketing, zprostředkování obchodu a služeb, realitní činnost, skladování zboží a manipulace s nákladem. 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_0010 ze dne 7.1.2008. Žádost o Nebytový prostor spolu s podnikatelským záměrem Nájemce, stanovujícím zejména zamýšlený způsob využití Nebytového prostoru je připojena k této smlouvě jako **příloha 4**.

3. Předmět a účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci do nájmu Nebytový prostor.
- 3.2. Nebytový prostor je stavebně určen dle sdělení odboru výstavby ze dne 30.7.2007 č.j. Výst. 2007/11-Kv-5/62 jako prodejna potravin, kolaudováno rozhodnutím ze dne 15.9.1993, č.j. Výst. 4212/93-W-5/62. Sdělení odboru výstavby je připojeno k této smlouvě jako **příloha č. 5**.
- 3.3. Provozovna Nájemce, umístěná v pronajatém Nebytovém prostoru, bude sloužit k předmětu podnikání specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím. 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 - **prodejna potravin a dalšího doplňkového sortimentu, drogistického zboží, tiskovin a tabákových výrobků**.
- 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 je povinen převzít Nebytový prostor nejpozději do 14 dní ode dne podepsání této smlouvy. O datu a času převzetí, které určí Pronajímatel, bude Nájemce informován písemně. Při předání Nebytového prostoru je Nájemce povinen podepsat písemný předávací protokol, připravený Pronajímatelem. Součástí předávacího protokolu bude popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, případně další důležité skutečnosti, a to ke dni převzetí Nebytového prostoru Nájemcem. Pokud Nájemce Nebytový prostor nepřevzme, nebo jeho převzetí nezajistí řádně zmocněnou osobou, má se za to, že Nebytový prostor byl k datu určenému k převzetí řádně předán. Předávací protokol bude připojen k této smlouvě jako **příloha č. 6**. O stavu Nebytového prostoru při převzetí Nájemcem byla pořízena fotodokumentace, která je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 7**.

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 **515.000,- Kč** (pětsetpatnáct tisíc korun českých) za celý Nebytový prostor ročně. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši

42.917,-- Kč (čtyřicetdvatisícdevětsetsedmnáct 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. 8** této smlouvy. Způsob výpočtu úhrady za poskytovaná plnění (služby) je uveden v **příloze č. 9** 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 poskytovateli
 - 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 6.12.2007 na účet Pronajímatele částku ve výši **800.000,-Kč** (osmsettisíc korun českých). Pronajímatel vrátil před podpisem této smlouvy Nájemci částku ve výši **671.250,-Kč** (šestsetsedmdesátjedentisícdvěstěpadesát korun českých) a ponechal si částku **128.750,-Kč** (jednostodvěštosmtisícsemsetpadesát korun českých), odpovídající trojnásobku Nájemcem nabídnutého měsíčního nájemného, jakožto záruku

za dodržení podmínek výběrového řízení.

- 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 článku 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 *n e u r ě i t o u*.

7. Ukončení nájmu

- 7.1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran; účinnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
 - b) výpovědí; účinnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní lhůty,
 - c) odstoupením Pronajímatele od smlouvy; smlouva v tomto případě pozbývá účinnosti ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno (viz odst. 7.4. a 7.5. tohoto článku),
 - d) zánikem Pronajímatele nebo Nájemce,
 - e) zánikem Nebytového prostoru.
- 7.2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu.
- 7.3. 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.
- 7.4. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce nezahájí v Nebytovém prostoru provozování činnosti, ke které se zavázal v souladu s ustanovením článku 3.3. této smlouvy, do 60 dnů ode dne převzetí Nebytového prostoru.
- 7.5. 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. 7.4., 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. 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.

- 7.6. 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.
- 7.7. 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.
- 7.8. V případě prodloužení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,--Kč (jedentisícpětset korun českých) za každý i započatý den prodloužení s vyklizením 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-ti (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-ti (šedesáti) pracovních dní po uskutečnění převodu.
- 8.7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, když 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-ti (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. této smlouvy, 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 písemnosti

- 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.

28 -01- 2008

V Praze dne

V Praze dne

Městská část Praha 1
Michal Valenta
zástupce starosty
Pronajímatel

Žabka, a.s.
Ing. Jozef Janov
předseda představenstva
Nájemce

Přílohy :

- 1) kopie výpisu z katastru nemovitostí
- 2) plánek Nebytového prostoru – specifikace
- 3) výpis z obchodního rejstříku Nájemce
- 4) žádost o Nebytový prostor s podnikatelským záměrem
- 5) kopie sdělení odboru výstavby ze dne 30.7.2007
- 6) předávací protokol Nebytového prostoru (viz.3.7.)
- 7) fotodokumentace Nebytového prostoru (viz č. 3.7.)
- 8) výpočtový list Nájemce
- 9) 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 záměr pronajmout Nebytový prostor specifikovaný v článku 1. odst. 1.2. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 1 od 20.11.2007 do 4.12.2007.

Rovněž osvědčují, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 7.1.2008.

V Praze dne

13.11.2008
-01-2008



jméno



jméno

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

CZ0100 Hlavní město	Data ke dni:
OKRES: Praha,3100	3.12.2007
OBEC: 554782 Praha	LIST VLASTNICTVÍ
KAT.ÚZEMÍ: 727008 Josefov	204

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

Oprávněný subjekt, Adresa Vlastnické právo	Identifikátor, Podíl
SJM [REDACTED]	
[REDACTED]	1116/22277
Jc [REDACTED]	
SJM [REDACTED]	
[REDACTED]	491/22277
[REDACTED]	
SJM [REDACTED]	
[REDACTED]	1144/22277
[REDACTED]	
[REDACTED]	RČ: [REDACTED]
[REDACTED]	1145/22277
[REDACTED]	
[REDACTED]	RČ [REDACTED]
[REDACTED]	253/22277

RČ: [REDACTED]
1128/22277

RČ: [REDACTED]
793/22277

RČ: [REDACTED]
684/22277

RČ: [REDACTED]
1214/22277

RČ: [REDACTED]
717/22277

RČ: [REDACTED]
796/22277

RČ: [REDACTED]
698/22277

RČ: [REDACTED]
1142/22277

RČ: [REDACTED]
479/22277

RČ: [REDACTED]
2597/22277

RČ: [REDACTED]
1526/22277

RČ: [REDACTED]
1099/22277

RČ: [REDACTED]

524/22277

RČ:

253/22277

Hlavní město Praha

IČ:00064581

Mariánské nám. 2/2, Praha 1 - Staré
Město, 11001, okres Hlavní město Praha
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

4478/22277

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

IČ:00063410

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

4478/22277

SJM = společné jmění manželů

ČÁST B Nemovitosti**POZEMKY**

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
původ: Katastr nemovitostí (KN)				
KN 12	533	zast. pl.	budova	památkově chráněné území

BUDOVY

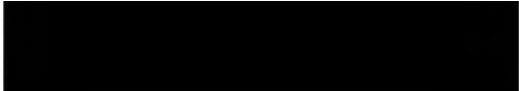

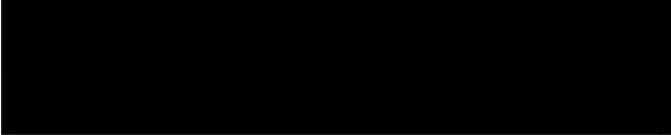





Část obce, budova	Zp. využití	Zp. ochrany	Parcely KN, LV
Josefov, č.p. 62	bytový dům	památkově chráněné území	KN 12, Josefov

JEDNOTKY

Č.jed.	Zp. využití	na LV	Podíl na spol.č.domu jednotce
62/1	byt	338	796/22277
Spoluvlastníci: RČ:491106/021 , Gonda Petr			
62/2	byt	205	428/22277

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

62/3		284	698/22277
Spoluvlastníci:			
62/4	byt	337	479/22277
Spoluvlastníci:			
62/5	byt	295	793/22277
Spoluvlastníci:			
62/6	byt	275	1128/22277
Spoluvlastníci:			
62/7	byt	291	1145/22277
Spoluvlastníci:			
62/8	byt	298	1214/22277
Spoluvlastníci:			
62/9	byt	343	1144/22277
Spoluvlastníci:	SJM		
62/10	byt	331	1142/22277
Spoluvlastníci:			
62/11	byt	333	717/22277
Spoluvlastníci:			
62/12			506/22277
Spoluvlastníci:			1/ 1/

62/13	byt	351	1099/2227'
Spoluvlastníci:			
62/14	byt	328	1116/2227'
Spoluvlastníci:			
62/15	byt	400	491/22277
Spoluvlastníci:			
62/16	byt	305	684/22277
Spoluvlastníci:			
62/17	byt	431	992/22277
Spoluvlastníci:			
62/18	byt	431	1605/2227'
Spoluvlastníci:			
62/19	byt	394	1526/2227'
Spoluvlastníci:			
62/20	byt	363	524/22277
Spoluvlastníci:			
62/101	provozovna	205	2185/2227'
Spoluvlastníci:	IČ:00064581 , Hlavní město Praha IČ:00063410 , MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1		
62/102	dílna nebo provozovna	205	1865/2227'
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)

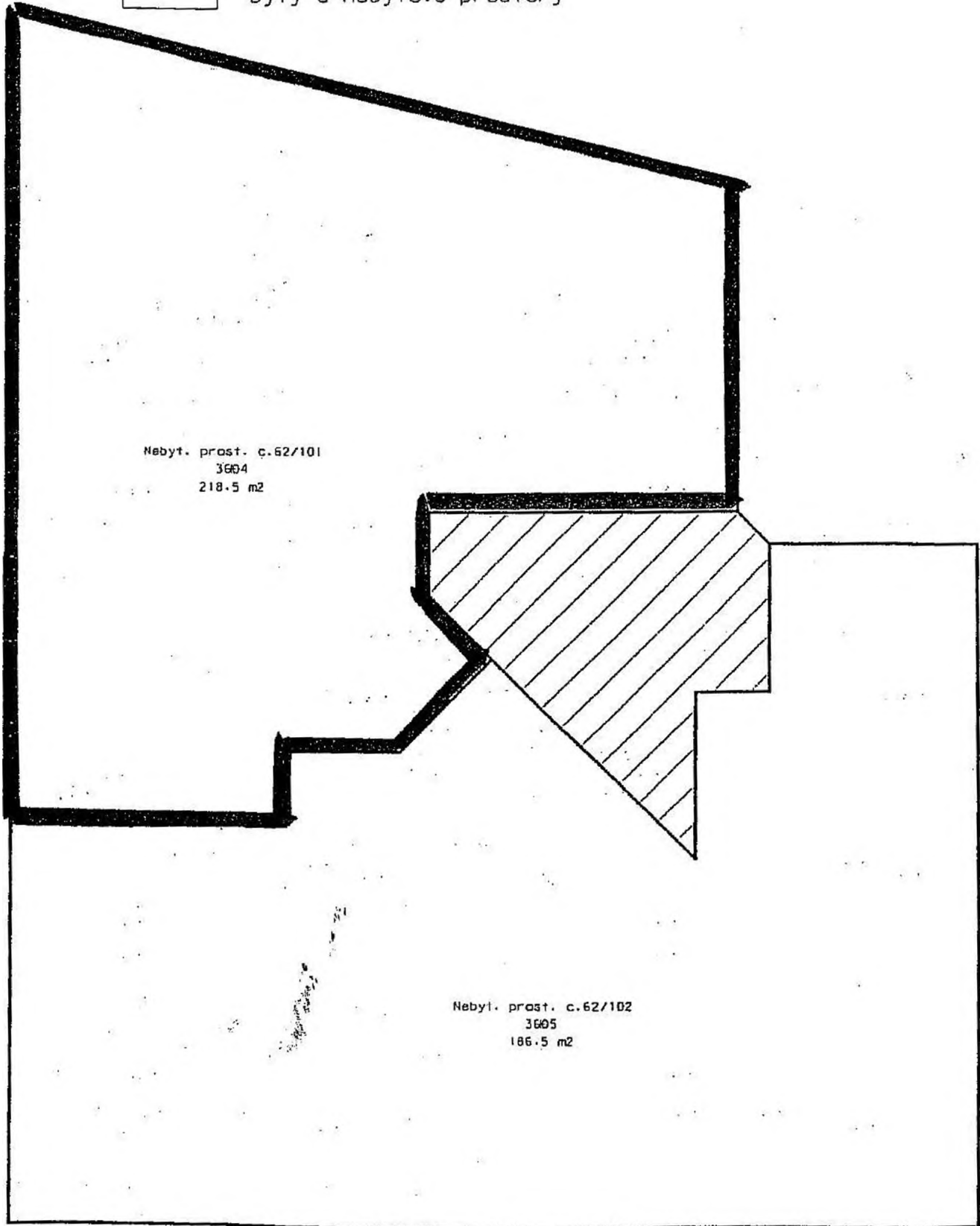
Vyhotoveno systémem MISYS dne:21.01.2008

x

Priloha c.1

Schema 1.nadzemiho podlazi budovy Maiselova cp.62, obec Praha, k.U. Josefov

- Legenda :
-  spolecne casti
 -  byty a nebytove prostory



Nebyt. prost. c.62/101
3604
218.5 m2

Nebyt. prost. c.62/102
3605
186.5 m2

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 11300

Datum zápisu: 20. listopadu 2006

Obchodní firma: Žabka, a.s.

Sídlo: Praha 4, U Habrovky 247/11, PSČ 140 00

Identifikační číslo: 276 25 761

Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání:

- velkoobchod
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím
- pronájem a půjčování věcí movitých
- reklamní činnost a marketing
- zprostředkování obchodu a služeb
- realitní činnost
- skladování zboží a manipulace s nákladem

Předmět činnosti:

- pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitosti, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva: Ing. Jozef Janov, [REDACTED]

[REDACTED]
Slovenská republika

den vzniku funkce: 14. září 2007

den vzniku členství v představenstvu: 14. září 2007

člen představenstva: Dr. Jacek Rozsyk, [REDACTED]

[REDACTED]
den vzniku členství v představenstvu: 14. září 2007

člen představenstva: [REDACTED]

[REDACTED]
den vzniku členství v představenstvu: 14. září 2007

Jménem společnosti jedná představenstvo, a to tak, že navenek za něj jedná jménem společnosti samostatně předseda představenstva nebo dva členové představenstva.

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: Ing. Radim Haluza, r.č. [redacted]

den vzniku funkce: 14.září 2007

den vzniku členství v dozorčí radě: 14.září 2007

člen dozorčí rady: Stanislava Dratvova, [redacted]

Slovenská republika

den vzniku členství v dozorčí radě: 14.září 2007

člen dozorčí rady: Mgr. Ing. Jan Evan, LL.M., [redacted]

den vzniku členství v dozorčí radě: 14.září 2007

Jediný akcionář:

Żabka Polska S.A.

Poznaň, ul. Ogrodowa 12

Polská republika

Č.CSR: 0000014684

Akcie:

10 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč

Základní kapitál: 2 000 000,- Kč

Splaceno: 100 %

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Městský soud v Praze

Ověřuji pod pořadovým číslem V...../2007, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V Praze dne 18.10.2007

Podpis..... Razítko [redacted]

ŽÁDOST - NEBYTOVÉ PROSTORY

Právnícká osoba

I. stupeň výběrového řízení

1. POŘADOVÉ ČÍSLO: 22/11-12/2007

2. ADRESA NEBYTOVÉHO PROSTORU: Maiselova 8

3. UCHAZEČ – název společnosti: Žabka, a.s.

4. IČ: 276 25 761

5. SÍDLO: Praha 4, U Habrovky 247/11, PSČ 140 00

6. KONTAKTNÍ OSOBA:

Jméno a příjmení: Ing. Jozef Janov

Mobil/tel:

E – mail:

Fax:

7. ODHAD NÁKLADŮ DO ZHODNOCENÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU / JEDNOTKY v případě rekonstrukce NP (skutečnou výši zhodnocení určí znalec) :



8. ÚČEL VYUŽITÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU:
prodejna potravin a dalšího doplňkového sortimentu

V Praze, dne 7.12.2007



Městská část Praha 1
Úřad městské části
ODBOR VYSTAVBY
Vodičkova 18, 115 68 Praha 1
Ústředna :221 097 111, fax/záznam.:222232469

Čj.: Výst.2007/11-Kv-5/62
Vyřizuje: Kvitová/linka 278

Praha dne:30.7.2007


MČ Praha 1
Úřad městské části OSM
Vodičkova 18
Praha 1

Vaše č.j.: OSM/OBN/Pr

Věc: sdělení kolaudovaného stavu části domu čp.62,Josefov,Maiselova 8

1.N.P. – K.Jelínek – prodejna potravin – vchod na rohu do Jáchymovy ulice. Kolaudováno rozhodnutím ze dne 15.9.1993 č.j. Výst.4212/93-W-5/62 jako prodejna potravin.

1.N.P. a 1.P.P. – vlevo od vchodu – SKALKA PRAHA s.r.o. restaurace a bar. Kolaudováno rozhodnutím ze dne 19.4.1971 č.j. Výst.1971-Mh-9398-4d-62 jako vinárna U Golema. Rozhodnutím ze dne 7.5.1985 č.j. Výst.590/85-Sa-Vá-5/62 byly zkolaudovány portály a dílčí úpravy provozovny.



Marie Švihovcová
Vedoucí odboru výstavby P1

Přílohy: 2x rozhodnutí
Na vědomí:
spisy
referent

Příloha č. 9 k nájemní smlouvě/dodatku k nájemní smlouvě

Hlavní město Praha stanovuje, pro objekty, které jsou svěřeny do správy městské části Prahy 1, se zřetелеm na níže uvedené právní předpisy v platném znění, tj. zákon č. 40/1964 Sb. "Občanský zákoník", zejména § 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. 128/2001 Sb. o veřejných vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a vyhlášku hl.m.Prahy č. 20/2002 So. ze dne 3.10.2002, kterou se stanoví poplatek za komunální odpad;

pravidla

o poskytování a rozúčtování plnění (služeb) nezbytných při užívání bytových (bytů) 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. Nezaplatí-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. Přerušeni 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.

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. Přerušení 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 18 °C až 23 °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 jednotky povinen strpět a náklady s tím spojené uhradit:

a) Nejnižší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² u jednotky může být ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobený koeficientem 0,8.

b) Nejvyšší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² na jednotku by měl být ve výši 1,3 násobku průměrného nákladu na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Pokud je celkový náklad vyšší, má právo nájemce jednotky požadovat od pronajímatele 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 započítatelných ploch jednotlivých jednotek.

b) Náklady na vytápění obsažené ve složce spotřební jsou rozúčtovány

1) v případě, že jsou instalovány indikátory topných nákladů, v poměru velikosti korigovaných údajů na indikátoru rozdělování topných nákladů (IRTN), který je umístěn na otopném tělese v jednotce. Údaj na indikátoru je korigován příslušnými koeficienty, mimo jiné především na velikost tělesa, na polohu místnosti (pokud již svou konstrukcí tyto atributy nezohledňuje) a na výpočtovou metodu a to z důvodu, aby spotřební složka nákladů byla rozúčtována se zohledněním rozdílné náročnosti vytápěných místností a dodávku tepelné energie nejen z otopných těles, ale i ze stoupaček a vnitřní konstrukce domu a vyúčtování respektovalo dosahovanou tepelnou pohodu v jednotkách dle užití nájemcem. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně. Způsob provádění odečtů je v kompetenci pověřených firem.

2) V případě, že jsou instalovány kalorimetry na vstupu do jednotek, tak v poměru korigovaných naměrů těchto kalorimetrů.

3) V případě, že nejsou instalovány indikátory topných nákladů nebo kalorimetry, tak v poměru velikosti započítatelných ploch jednotlivých jednotek.

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

a) Základní složka vytápění, v případě, že nejsou instalovány IRTN, tak i spotřební složka, se rozdělí v procentuálním podílu dle počtu měsíců užívající jednotku v zúčtovacím období s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících následovně:

Měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%
Leden	12,5	Duben	12,5	Červenec	12,5	Ríjen	12,5
Únor	12,5	Květen	12,5	Srpen	12,5	Listopad	12,5
Březen	12,5	Červen	12,5	Září	12,5	Prosinec	12,5

b) Spotřební složka dle korigovaných naměrů příslušných měřičů, připadajících na jednotlivé uživatele. Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel. Pokud to není technicky možné (u odpařovacích IRTN) se roční náměr rozdělí dle počtu měsíců užívající jednotku s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících dle tabulky v bodě a).

6. Po dobu neobsazené jednotky hradí náklady spojené s jeho vytápěním vlastník jednotky. Nejnižší přípustné náklady na vytápění na 1 m² jsou ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobený koeficientem 1 až 0,6 dle charakteru a možnosti regulace. O výši koeficientu rozhoduje správce objektu.

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

8. V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci indikátorů nebo odečet údajů na indikátoru, nebo indikátor nákladů poškodí, bude mu vyúčtovaný náklad ve výši průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených jednotkách zvýšený koeficientem 1,6 jako navýšení nákladů pro jednotku. Výpočet bude proveden dle vzorce v metodickém pokynu MMR k příloze 2, vyhlášky č.372/2001 Sb. V účtu spotřebitele bude poznámka "neměřený odběr".

9. V případě neumožněného odečtu u odpařovacích indikátorů bude postupováno dle bodu 8.

10. V případě neumožněného odečtu u digitálních indikátorů a kalorimetrů bude brána průměrná spotřeba a z ní vyplývající náklad spotřební složky (bez navýšení) jako zálohové vyúčtování pro následná účtovací období. Navýšení účtovatelné není. V případě, že v následujícím roce bude odečet nižší, bude zanesen do vyúčtování nulový náklad spotřební složky a (tj. nebudou vráceny 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 účtovacích období. Není-li srovnatelné období, bude pro stanovení spotřební složky tepla použita průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² v účtovací 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 účtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 30 % základní složky nákladů a 70 % spotřební složky 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 újednání smlouvy (nebo v evidenčním listě na jednotku)
- b) spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce.

4. Celkové náklady za vodné a stočné z TUV za účtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků (m³) 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 blážených u pronajímatele a směrných čísel spotřeby vody dle přílohy č.12 vyhlášky č.428/2001 Sb, s ohledem na délku užívání jednotky v účtovacím období.

6. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na TUV mezi dřívějším a nového nájemce 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 (m³) na poměrovém vodoměru TUV,
- c) náklady za vodné a stočné pro TUV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TUV. Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel v dotčené jednotce.
- d) pokud nejsou vodoměry na TUV instalovány b) a c) bude rozúčtována dle počtu osob s ohledem na délku trvání nájmu v účtovacím období.

7. Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele TUV na účtovací jednotku bude o 20 % a více vyšší, nežli je součet náměrů bytových vodoměrů, správce před rozúčtováním nákladů v účtovací 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 m² 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 účtovací 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

celkových nákladů na vodné a stočné za TUV v ostatních měřených jednotkách vztažený na podlahovou plochu bytu či přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru, jako navýšení nákladů. Výpočet bude proveden dle vzorce v metodickém pokynu MMR k příloze 2, vyhlášky č.372/2001 Sb. V účtu spotřebitele bude poznámka "neměřený odběr".

12. 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 i pro následné zúčtovací období. Navýšení zúčtovatelné není. (vyúčtování zálohové placené spotřební složky ovlivní vyúčtování následného roku – při změně nájemců se podílí jiný).

13. Úřední ověření poměrových vodoměrů na TUV v jednotkách je zákonnou normou stanoveno po 4 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou vodoměru budou nájemcům jednotek vyúčtovány v nájemném ve formě odpisové hodnoty zařizovacího předmětu. Instalované vodoměry musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s normou.

C. Studená voda – vodné a stočné.

1. Náklady za vodné a stočné za studenou vodu (SV) za zúčtovací jednotku, kde jsou instalovány poměrové vodoměry v jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru pro SV. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně. Způsob provádění odečtů je v kompetenci pověřených firem.

2. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějším a novým nájemcem jednotky rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m^3) 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 opravu. Za období nefunkčnosti poměrového měřiče bude nájemci jednotky vyúčtován náklad za SV v aliquotní částce odpovídající průměrným nákladům u měřených jednotek vztažených na počet osob a 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 za přezkoušení 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 v jednotce u pronajímatele. V účtu nájemce jednotky bude poznámka "průměr". 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 jednotkách. V účtu nájemce jednotky bude poznámka "neměřený odběr". Navýšení v dalším zúčtovacím období zúčtovatelné není.

6. Pokud bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude nájemci vyúčtován trojnásobek nákladu ve výši průměrného nákladu na osobu v zúčtovací jednotce v měřených jednotkách. V účtu spotřebitele bude poznámka "neměřený odběr". Navýšení v dalším zúčtovacím období zúčtovatelné není.

7. Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody 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 vody. Pokud reklamáce bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, náklad převyšující 20 % rozdíl bude vyúčtován podle počtu osob.

8. Úřední ověření (cejkování) vodoměrů na SV je zákonnou normou stanoveno po 6 letech. Náklady spojené s cejkováním případně výměnou poměrového vodoměru v jednotce budou nájemcům jednotek vyúčtovány v nájemném ve formě odpisové hodnoty zařizovacího předmětu. Instalované poměrové vodoměry musí být v zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalované v souladu s normou.

9. V zúčtovací jednotce, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry na SV v jednotkách, bude rozúčtováno podle počtu osob evidovaných u pronajímatele s užitím směrných čísel dle přílohy č.12, vyhlášky č. 428/2001 Sb.

D. Ostatní služby

1. Náklady na svoz domovního odpadu (je-li součástí vyúčtování služeb) se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných pronajímateli, a to podle počtu osob a délky obdoby obydleného období evidovaných u pronajímatele. Do nákladů se započítává svoz jak komunálního odpadu, tak i svoz velkého odpadu (přistavění 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 pronajímateli, a to podle počtu evidovaných osob u pronajímatele a délky nájmu jednotky v zúčtovacím období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, výměny žárovek, opravy schodišťových automatů a osvětlovacích těles a pod. Rovněž jsou zahrnuty opravy venkovních zvonků a ovládání domovních dveří.

3. Náklady za provoz výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných pronajímateli, a to podle počtu osob evidovaných u pronajímatele a to užívající jednotky od třetího 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 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 m³ 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/m³ a poskytování studené vody v Kč/m³,
- 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 m², 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 či 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 m³,
- e) spotřeba tepelné energie na vytápění za účtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m² započítatelné podlahové plochy,
- f) podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek 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 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 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 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 Prah / 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 účtovacího období jsou zahrnuty veškeré dodavatelské faktury, které jsou fyzicky zaúčtovány na vrub příslušného kalendářního roku do doby zahájení prací na vyúčtování služeb za daný kalendářní rok (účtovací 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).

Reklamační období

- a) 21-ti denní období pro uplatnění reklamace rozúčtování – nájemníkem/spotřebitelem – nejpozději však vždy do 10. 7. (tj. termín písemného doručení pronajímateli).
Reklamacie podaná po tomto termínu nebude zahrnuta do prováděného vyúčtování a bude řešena individuálně v následném účtovacím období.

Splatnost vyúčtování

V případě, že vyúčtování bude vyhotoveno správně (bez uplatnění reklamací) – je splatnost přeplatků a nedoplatků do 31.7. následujícího kalendářního roku.

V případě uznanych oprávněných reklamací a zpracování nového vyúčtování služeb je splatnost přeplatků a nedoplatků – nejpozději do 31.8.

U přeplatků se za dodržení termínu považuje termín předání pronajímatelem na Českou poštu k distribuci.

Nedoplatky – dodržení termínu je termín poukázání (zaplacení) složenky na České poště nebo podání platebního příkazu v bance, tj. bez uplatnění penalizačních sankcí.

3. Odečty IRTN, kalorimetrů a poměrových vodoměrů v bytech a nebytových prostorách za účtovací 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 předání prokáže firmovním 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 navýšení nákladů.

4. U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu osob užívající jednotku, budou služby na tomto údaji závislé účtovány za celé účtovací období s počtem osob evidovaných u pronajímatele pro účtovací období. Na dodatečně uplatňované změny počtu osob nebude brán zřetel, tj. reklamacie z tohoto titulu nebudou uznány.

5. Pravidla se vztahují na veškeré nájemní prostory.

6. Zvláštní způsob rozúčtování nákladů na služby – není-li možné v účtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování dle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede správná 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 platnou 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 bytů a nebytových prostor pro vytápění jednotlivých objektů,
- spotřební složka nákladů ve výši 50 % celkových nákladů, v poměru součtu korigovaných náměrů IRTN, pokud jsou indikátory IRTN shodného typu. Pokud jsou v jednotlivých objektech indikátory IRTN rozdílného typu nebo nejsou instalovány, pak i spotřební složka nákladů bude rozdělena mezi objekty v poměru součtu započítatelných ploch bytů a nebytových prostor pro vytápění jednotlivých objektů.
- b) teplo pro ohřev TUV - základní složka nákladů ve výši 30 % celkových nákladů, v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů,
- spotřební složka nákladů ve výši 70 % celkových nákladů, v poměru součtu náměrů poměrových vodoměrů. Pokud bude součet náměrů za všechny objekty rozdílný 20 % a více oproti fakturačnímu vodoměru, bude náklad nad 20 % rozdílu spotřební složky rozdělen mezi objekty v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor 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 20 % a více oproti fakturačnímu vodoměru, bude náklad na vodné a stočné za TUV nad 20 % rozdílu, rozdělen mezi objekty v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů.

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 $STUV$ 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

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

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.

Předávací protokol

nebytového prostoru v domě

č.p.: 62 ulice: Maiselova č.or.:8

přízemí, cca 186,5 m² č.j. 62/102

*Předávající: Městská část Praha 1
Úřad městské části Praha 1
odbor správy majetku
Vodičkova 18, 115 Praha 1
zastoupený Janou Práglovou referentkou OTMS/OBN
Jiřinou Dekojovou OTMS/OTPR*

Telefon: 221 097 260

*Přejímající: **Žabka, a.s.**
Jednatel: *Ing. Jozef Janov*
Místo podnikání: *U Habrovky 247/11, Praha 4*
IČ: 27625761*

Nájemci byly předány klíče od nebytového prostoru v počtu: , z toho od NP: ks, od domu: / ks, ostatní: / ks

Protokol se vyhotovuje dvojmo, jeden výtisk obdrží předávající a druhý výtisk obdrží přejímající.

Předávající:

V Praze dne: 5.2.2008

4.2.2008

Předávací protokol

Žabka, a.s.

1. místnost	dveře vchodové	2x dveře prosklené
	výlohy	6x
	okna	-
	osvětlení	zářivky, část. dekantovaná
	podlaha	alažba
	stěny	malba
	vytápění	okružové
Chodba + komora + kotelnice		
2. místnost	dveře vchodové	2x plavá
	výlohy	-
	okna	1x
	osvětlení	zářivky
	podlaha	pvc
	stěny	malba
	vytápění	okružové
V komoře kotelnice - v chodbě karmu na TUV - plyna stav u doměrných PB, 435 m ³		
3. místnost	dveře vchodové	2x plavá
	výlohy	-
	okna	-
	osvětlení	zářivky
	podlaha	pvc
	stěny	malba
	vytápění	okružové
okružové vody - plyna stav plynoměru 09978		
Kancelář		
4. místnost	dveře vchodové	1x prosklená i mříž
	výlohy	-
	okna	1x
	osvětlení	zářivky
	podlaha	pvc
	stěny	malba
	vytápění	okružové

Místnost na odpad

5. místnost	dveře vchodové	1 x
	výlohy	-
	okna	-
	osvětlení	ano
	podlaha	dlažba
	stěny	malba + obklad
	vytápění	
<p>elektrický TO 4214J stav 11 43 92,8</p>		
6. místnost	dveře vchodové	
	výlohy	
	okna	
	osvětlení	
	podlaha	
	stěny	
	vytápění	
7. místnost	dveře vchodové	
	výlohy	
	okna	
	osvětlení	
	podlaha	
	stěny	
	vytápění	
8. místnost	dveře vchodové	
	výlohy	
	okna	
	osvětlení	
	podlaha	
	stěny	
	vytápění	
9. místnost	dveře vchodové	
	výlohy	
	okna	
	osvětlení	
	podlaha	
	stěny	
	vytápění	
10. místnost	dveře vchodové	
	výlohy	
	okna	
	osvětlení	