

Níže uvedené smluvní strany:

Název: **Městská část Praha 1**
Identifikační číslo: 00063410
Se sídlem: Úřad městské části Praha 1,
Vodičkova 18, 115 68 Praha 1
Zastoupená: Michal Valenta - zástupce starosty
Bankovní spojení: účet č. 39028 - 2000727399/0800
konstantní symbol 4218
variabilní symbol 8320800800
vedený u České spořitelny, a.s., Rytířská 29, Praha 1

dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné

Právnícká osoba: **Žabka, a.s.**
Identifikační číslo: 27625761
Se sídlem: Antala Staška 510/38, 140 00 Praha 4
Zastoupená: Ing. Jozef Janov – předseda představenstva
Bankovní spojení: účet č. 1151105330/5500
vedený u Raiffeisen Banky

dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé

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

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

číslo N – 08/080

1. Definice pojmů pro účely této smlouvy

- 1.1. **Dům** - dům č.p. 240 na pozemku číslo parc. 459/1, na adrese Praha 1, ul. Nerudova č.o. 33. 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 odst. 1.2. této smlouvy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Vlastnictví domu je zapsáno na listu vlastnictví č. 690 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu pro katastrální území Malá Strana 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 20.06.2001 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 pro hl. m. Prahu č.j. Z-5764/2002-101. Nebytový prostor v Domě, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy, je dle prohlášení vlastníka označen jako jednotka číslo 240/302, k jejímuž vlastnictví se váže spoluvlastnický podíl 1376/21100 na společných částech Domu a pozemku. Vlastnictví jednotky (Nebytového prostoru) je zapsáno na listu vlastnictví č. 691

vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu pro katastrální území Malá Strana a obec Praha. Kopie výpisu z katastru nemovitostí osvědčující uvedené skutečnosti je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 1**. Nebytový prostor nacházející se v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží domu 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 svíslé 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 **137,6 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., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, 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. Kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce je připojena 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_0522 ze dne 2.6.2008. Kopie žádosti 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 k provozování prodejny potravin. Kopie kolaudačního rozhodnutí odboru výstavby Obvodního úřadu v Praze 1, č.j. Výst. 836/94-W/F/3/240 ze dne 10.3.1994, kterým bylo povoleno užívání Nebytového prostoru jako prodejny potravin je připojena 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, zprostředkování obchodu a služeb. Nájemce je oprávněn užívat Nebytový prostor pouze v souladu se svým podnikatelským záměrem a se sjednaným předmětem podnikání Nájemce v provozovně, a to výhradně za účelem provozování **prodejny s potravinářským a souvisejícím sortimentem**.
- 3.4. Sjednaný účel nájmu a sjednaný předmět podnikání v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru, odpovídá podnikatelskému záměru Nájemce. Nájemce se zavazuje tento účel nájmu, jakož i předmět v 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 nájmu a sjednaným předmětem podnikání Nájemce v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru, dle odst. 3.3. tohoto článku 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.
- 3.7. Nájemce je povinen převzít Nebytový prostor nejpozději do 14 (čtrnácti) 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 **300.000,- Kč** (třistatisíc korun českých) za celý Nebytový prostor ročně. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši **25.000,- Kč** (dvacetpět tisíc 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 v evidenčním listě platebního vztahu vystaveném Pronajímatelem, který bude **přílohou 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 na služby, jestliže dojde:

- ke změně právních předpisů upravujících způsob výpočtu úhrady za služby,
- 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 takto změněné úhrady a zálohy za služby 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 30. 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 převedl dne 18.6.2008 na účet Pronajímatele částku ve výši **75.000,-Kč** (sedmdesátpětisíc korun českých), odpovídající trojnásobku Nájemcem nabídnutého měsíčního nájemného, jakožto záruku za dodržení podmínek této 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 služeb a záloh na služby, spojených s užíváním Nebytového prostoru, úhradu i v budoucnu splatných peněžitých sankcí dle této smlouvy (včetně smluvních pokut sjednaných v článku 7. odst. 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 10 (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

2 (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 *neurčitou*.

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) písemnou výpovědí; účinnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní lhůty,
- c) zánikem Pronajímatele nebo Nájemce,
- d) zánikem Nebytového prostoru,
- e) odstoupením pronajímatele od smlouvy,
- f) ztrátou způsobilosti Nájemce k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor najal.

7.2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu.

7.3. Výpovědní lhůta činí pro obě strany 3 (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 nezačíná v Nebytovém prostoru provozování činnosti, ke které se zavázal v souladu s ustanovením článku 2 odst. 2.4. a článku 3 odst. 3.3. této smlouvy, do 30 (třiceti) dnů ode dne převzetí Nebytového prostoru.

7.5. Odstoupení od smlouvy 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 od smlouvy Nájemci doručeno. Pokud došlo k odstoupení Pronajímatele od smlouvy z důvodu dle odst. 7.4. tohoto článku, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající kauci (dle článku 5 odst. 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 od smlouvy Nájemci, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje 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 (deseti) 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

(příčemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 (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 Úřadu městské části Praha 1. 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 (třiceti) 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 1.000,- Kč (jedentisíc korun českých) za každý byt i započatý den prodloužení 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 Pronajímatel 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 (třiceti) 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 5 (pěti) dnů po doručení výzvy Pronajímatele. Nejpozději do 5 (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 znalečného 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 nepeněžitě plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování nebo znaleckým 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. 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.
- 8.7. 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 x 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 3 (tří) měsíců trvání nájemního vztahu 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 třetími osobami přítomnými v nebytovém prostoru v souvislosti s činností nájemce nebo s jeho vědomím, 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 i na osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
- 9.12. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla a osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 1 (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 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

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, ve znění pozdějších předpisů). 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, ve znění pozdějších předpisů, a subsidiárně příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb.,

občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

- 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 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 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 3 (třech) stejnopisech každý s platností originálu, z nichž 2 (dva) obdrží Pronajímatel a 1 (jeden) Nájemce.
- 12.7. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, jasně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek. Autentičnost této smlouvy potvrzují vlastnoručními podpisy.

12.6 -08- 2008

V Praze dne

V Praze dne 29.8.2008

Městská část Praha
Michal Valenta
zástupce starosty
Pronajímatel

Žabka, a.s.

Přílohy :

- 1) kopie výpisu z katastru nemovitostí
- 2) plánek Nebytového prostoru – specifikace
- 3) kopie výpisu z obchodního rejstříku
- 4) kopie žádosti o Nebytový prostor s podnikatelským záměrem Nájemce
- 5) kopie kolaudačního rozhodnutí
- 6) předávací protokol
- 7) fotodokumentace Nebytového prostoru
- 8) evidenční list platebního vztahu
- 9) pravidla o poskytování a rozúčtování plnění při užívání nebytových jednotek

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, ve znění pozdějších předpisů, 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 7.5.2008 do 21.5.2008.

Rovněž osvědčují, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 2.6.2008.

V Praze dne 26-08-2008



.....
jméno



.....
jméno

MISYS-Katastr. Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

CZ0100 Hlavní město Data ke dni:
OKRES: Praha, 3100 2.05.2008
OBEC: 554782 Praha LIST VLASTNICTVÍ
KAT. ÚZEMÍ: 727091 Malá Strana 690

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

Oprávněný subjekt, Adresa Identifikátor,
Podíl
Vlastnické právo

SJM Hromada František Ing. a Hromadová
Vlasta

463/21100

Praha

SJM Wald Martin MUDr. a Waldová Marie
MUDr.

1401/21100

město Praha

SJM Schneider Karel Ing. a Schneiderová
Jana Ing.

59/2110

Praha

SJM Ságner Zbyněk Ing. a Ságnerová Eva
Mgr.

699/21100

Strana, 11800, okres Hlavní město
Praha

C. [REDACTED]

SJM Fujáček Martin a Fujáčková Kateřina

[REDACTED] 469/21100

Müller Ladislav

RČ: [REDACTED]

[REDACTED] 129/8440

Vyletělová Lumíra

RČ: [REDACTED]

[REDACTED] 23/844

Machková Jarmila

RČ: [REDACTED]

[REDACTED] 153/5275

Hulanová Jana

RČ: [REDACTED]

[REDACTED] 81/4220

Robejšek Hana

RČ: [REDACTED]

[REDACTED] 148/5275

Ing. Gregor Jiří, CSc.

RČ: [REDACTED]

[REDACTED] 92/5275

Mgr. Fišárková Hana

RČ: [REDACTED]

[REDACTED] 701/21100

Ing. Vancl Vladimír

RČ: [REDACTED]

[REDACTED] 529/21100

Němcová Jaroslava

RČ: [REDACTED]

[REDACTED] 289/10550

Ing. Gregorová Zuzana

RČ: [REDACTED]

[REDACTED] 92/5275

Strana, 11800, okres Hlavní město Praha

Ing. Faber Vladimír

RČ: [REDACTED]
299/21100

Ing. Pilecká Marie

RČ: [REDACTED]
664/21100

Janovský Michael

RČ: [REDACTED]
903/21100

Stančík Petr

RČ: [REDACTED]
357/21100

Press Lenka

RČ: [REDACTED]
283/5275

Ing. Müller Ladislav

RČ: [REDACTED]
129/8440

Hojdarová Denisa

RČ: [REDACTED]
451/10550

ak. mal. Fišárek Lukáš

RČ: [REDACTED]
701/21100

Mrázek Jan

RČ: [REDACTED]
25/1688

MUDr. Fišárková Barbora

RČ: [REDACTED]
701/21100

Matyášová Andrea

RČ: [REDACTED]
629/21100

Mrázková Tereza

RČ: [REDACTED]
25/1688

Mgr. Steiner Jakub

RČ: [REDACTED]

St

439/21100

Rampasová Veronika

RČ:

108/5275

Hrdinová Zuzana

RČ:

166/5275

Praha

Hlavní město Praha

IČ:00064581

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

2481/21100

SPARKS s.r.o.

IČ:26480476

U pošty 8, Praha 8 - Libeň, 18000
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

294/5275

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

IČ:00063410

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

2481/21100

SJM = společné jmění manželů

ČÁST B Nemovitosti

POZEMKY

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
původ: Katastr nemovitostí (KN)				
KN 459/1	877	zastavěná plocha a nádvoří	budova	

BUDOVY

Část obce, budova	Zp. využití	Zp. ochrany	Parcely KN, LV
Malá Strana, č.p. 240	objekt k bydlení	památkově chráněné území	KN 459/1, Malá Strana

JEDNOTKY

Č.jed.	Zp. využití	na LV	Podíl i spol.č. a poz jednc

240/101	byt	862	625/2:
Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Mrázek Jan			
RČ: [REDACTED], Mrázková Tereza			
240/102	byt	695	612/2:
Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Machková Jarmila			
240/103	byt	1065	578/2:
Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] Němcová			
Jaroslava			
240/104	byt	738	575/2:
Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Vyletěllová			
Lumíra			
240/105	byt	743	1132/21:
Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Press Lenka			
240/106	byt	960	902/2:
Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Hojdarová			
Denisa			
240/107	byt	700	699/2:
Spoluvlastníci: SJM			
RČ: [REDACTED], RČ: [REDACTED],			
Ságner Zbyněk Ing. a Ságnerová			
Eva Mgr.			
240/108	byt	1244	299/2:
Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Ing. Faber			
Vladimír			
240/109	byt	781	432/2:
Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED], Rampasová			
Veronika			
240/110	byt	821	463/2:
Spoluvlastníci: SJM			
RČ: [REDACTED], RČ: [REDACTED]			
Hromada František Ing. a			
Hromadová Vlasta			
240/111	byt	711	1176/21:
Spoluvlastníci: IČ:26480476, SPARKS s.r.o.			
240/112	byt	832	592/2:
Spoluvlastníci: RČ:476204/050, Robejšek Hana			
240/113	byt	1066	529/2:
Spoluvlastníci: RČ:510209/334, Ing. Vancl			
Vladimír			
240/114	byt	726	903/2:

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] , Janovský
Michael
240/115 byt 778 629/2:

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] , Matyášová
Andrea
240/116 byt 707 1401/21:

Spoluvlastníci: SJM
RČ: [REDACTED] , RČ: [REDACTED]
Wald Martin MUDr. a Waldová
Marie MUDr.
240/117 byt 706 664/2:

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] , Hrdinová Zuzana
240/118 byt 1272 2103/21:

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] , Mgr. Fišárková
Hana
RČ: [REDACTED] , ak. mal.
Fišárek Lukáš
RČ: [REDACTED] MUDr. Fišárková
Barbora
240/201 byt 990 357/2:

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] , Stančík Petr
240/202 byt 859 439/2:

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] , Mgr. Steiner
Jakub
240/203 byt 1702 664/2:

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] , Ing. Pilecká
Marie
240/204 byt 1091 736/2:

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] , Ing. Gregor
Jiří, CSc.
RČ: [REDACTED] , Ing. Gregorová
Zuzana
240/205 byt 732 645/2:

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] , Müller Ladislav
RČ: [REDACTED] , Ing. Müller
Ladislav
240/206 byt 868 405/2:

Spoluvlastníci: RČ: [REDACTED] , Hulanová Jana
240/207 byt 1615 590/2:

Spoluvlastníci: SJM
RČ: [REDACTED]

Schneider Karel Ing. a
Schneiderová Jana Ing.

P 240/208 byt 1680 469/2:
Spoluvlastníci: SJM
RČ: [REDACTED] RČ: [REDACTED]
Fujáček Martin a Fujáčková
Kateřina

240/301 jiný nebytový 691 421/2:
prostor
Spoluvlastníci: IČ:00064581 , Hlavní město Praha
IČ:00063410 , MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA
1

240/302 dílna nebo 691 1376/21:
provozovna
Spoluvlastníci: IČ:00064581 , Hlavní město Praha
IČ:00063410 , MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA
1

240/303 jiný nebytový 691 684/2:
prostor
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 Nabývací tituly a jiné podklady k
zápisu

(BEZ
ZÁPISU)

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

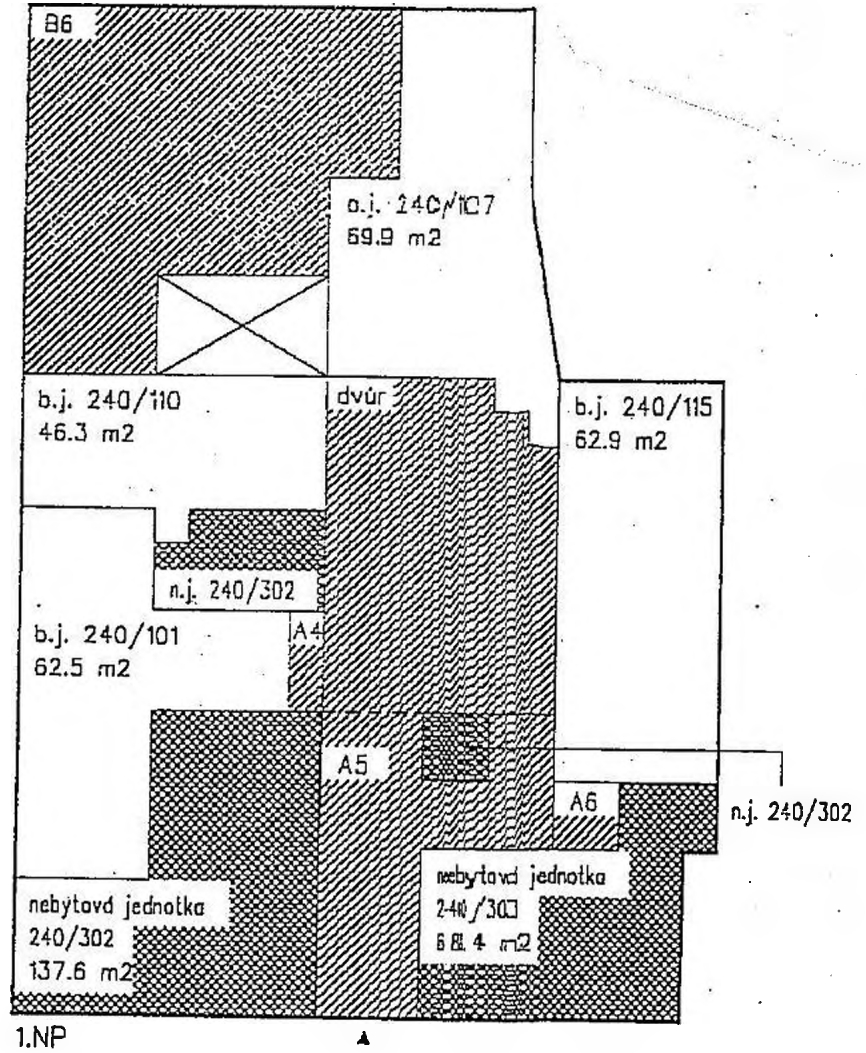
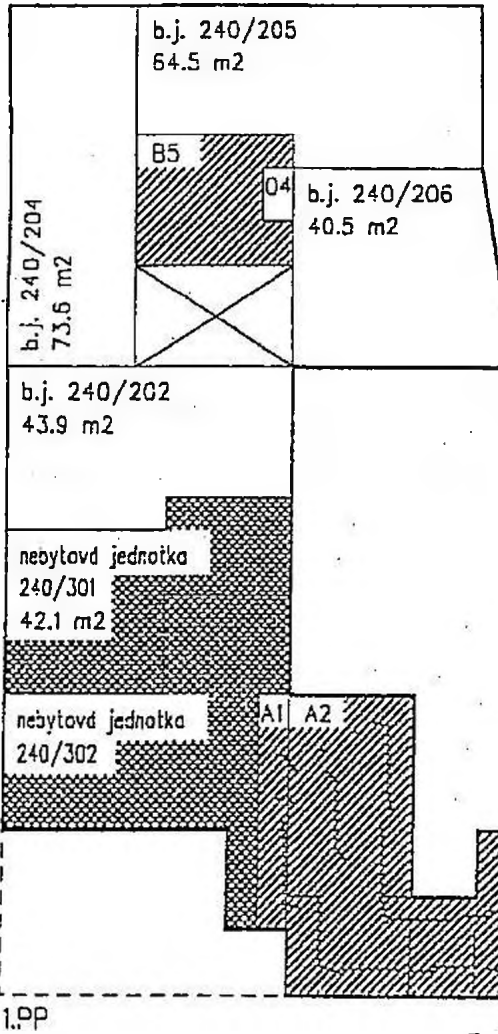
(BEZ
ZÁPISU)

Upozornění: Tento výpis neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných

částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Vyhotoveno systémem MISYS (rev.0) dne:10.06.2008

PLÁNEK



V ý p i s

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

!!! 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: 20. listopadu 2006
Obchodní firma: Žabka, a.s.
Sídlo: Praha 4, Antala Staška 510/38, 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 nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva: Ing. Jozef Janov, r.č. [redacted]
Slovenská republika
den vzniku funkce: 14. září 2007
den vzniku členství v představenstvu: 14. září 2007
člen představenstva: Ing. Stanislav Plecítý, [redacted]
den vzniku členství v představenstvu: 1. února 2008
člen představenstva: Zdeněk Linhart, [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, [redacted]
den vzniku funkce: 14. září 2007
den vzniku členství v dozorčí radě: 14. září 2007
člen dozorčí rady: Stanislava Dratvova, r.č. [redacted]

člen dozorčí rady:[REDACTED]
den vzniku členství v dozorčí radě: 14.září 2007Mgr. Ing. Jan Evan, LL.M., [REDACTED]
[REDACTED]

den vzniku členství v dozorčí radě: 14.září 2007

Jediný akcionář:

PENTA INVESTMENTS LIMITED

Limassol, CY-3105, 6 Panayiotis Simeou Street, Kanika Center, Block B, Office 504
Kyperská republika**Akcie:**

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

Základní kapitál:

2 000 000,- Kč

Splaceno: 100 %

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

Dne: 10.06.08 08:26:58

Údaje platné ke dni 09.06.2008, 6:00

**žabka**

Žabka a.s. Antala Staška 510/38, Praha 4, 140 00

Praha, dne 21.5.2008

Věc : Reakce na záměr MČ Praha 1, pronajmout nebytový prostor Nerudova č.p.24

Vážený pane Valento,

Reaguji na záměr Vaší MČ pronajmout prostor v ulici Nerudova č.p. 240 jako prodejnu s potravinářským a souvisejícím sortimentem.

Naše společnost má velký zájem o tento prostor, chtěli bychom ještě v tomto čtvrtletí podepsat nájemní smlouvu a otevřít, pro všechny obyvatele Malé Strany a taktéž turisty města moderní obchod convenience. Podle standardu naší sítě obchody mají identickou vnější vizualizaci, stejné otevírací hodiny (6-23 každý den), a ve všech našich obchodech jsou stejné skupiny zboží (pečivo, nápoje, drogerie, mléčné výrobky, uzeniny, pivo, víno, alkohol, noviny, cigarety, mražené výrobky, hotová jídla, zmrzlina, cukrovinky, snacky). Naše obchody mají systém monitoringu, který ve velké míře napomáhá v udržování pořádku v jeho okolí. Standardem pro nás je rovněž stejná vnitřní vizualizace.

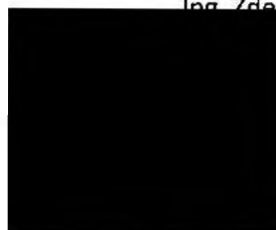
Podnikatelské a obchodní reference

Vlastníkem společnost Žabka, a.s. skupina Penta Investments. Tato společnost provozuje v Polsku největší nezávislý maloobchodní řetězec prodejen typu convenience pod stejným názvem. Síť prodejen Žabka v Polsku byla založena v roce 1999 a během osmi let získala na polském maloobchodním trhu významné místo. Jedná se o prodejny o průměrné rozloze 80 m², které nabízejí zejména potraviny a nápoje, ale i terminálové služby jako dobíjení mobilních telefonů nebo placení složenek. V centrále v Poznani zaměstnává Žabka asi 300 lidí, dalších asi 7 800 externích spolupracovníků působí po celém Polsku. V roce 2006 dosáhly tržby firmy rekordní výše 1,2 miliard zlotých (9,3 miliardy Kč), přičemž hrubý zisk před zdaněním, úroky, odpisy a amortizací (EBITDA) činil 45,8 milionů zlotých (330 milionů Kč). Od 9. srpna 2007 je 100% vlastníkem Žabky česko-slovenská private equity skupina Penta, která hodlá polskou síť dále rozvíjet a současně se značkou Žabka expandovat na další trhy střední a východní Evropy.

Navrhujeme cenu pronájmu za výše uvedený prostor 300.000/ročně

Generální ředitel

Ing. Zdeněk Linhart



3 x KOL ROZHODNUTÍ PRO UVEDENÍ KOL
NEVRA ZA ŠKLE P. ŠTEPÁNE 125 R. 3. 1994
Příloha c. 5

ODBOR VÝSTAVBY OBVODNÍHO ÚŘADU V PRAZE 1

115 68 Praha 1, Vodičkova 18, telefon 2491 2438, 2491 3158, 2491 4481

Dle rozdělovníku :

Toto rozhodnutí nabylo
právní moci dne 10/3/94

Vaše značka:

Naše č.j.

Praha dne:

Výst. 836/94-W/F/3/240

10.3.1994

Věc :

Kolaudační rozhodnutí

Stavebník GINES spol. s r.o. (IČO 497 02 149) podal dne 18.2.1994 návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí pro změnu stavby : stavební úpravy spočívající v rekonstrukci 1.NP a 1.PP domu čp. 240 v Praze 1 - Malá Strana, Nerudova 33 na prodejnu potravin (včetně přeložky kabel. skříně NN), pro kterou bylo vydáno stavební povolení dne 28.9.1993 pod č.j.Výst. 3822/93-W-3/240, VK 3912/1-93, JES 150062.

Odbor výstavby OÚ v Praze 1, podle § 82 odst.1 zák.č. 50/1976 Sb. ve znění zák. 103/90 Sb. a zák.č. 262/92 Sb.

povoluje užívání

stavby - změny stavby : Prodejna potravin v 1.NP a 1.PP domu čp. 240 v Praze 1 - Malá Strana, Nerudova 33. (včetně přeložky kabelové skříně NN).

Stavba obsahuje:

- 1.NP - prodejna, manipulace, sklad pečiva, příruční sklad, chladicí box, chodba, předsíň šatny, úklidová komora, šatna + kanc. kout, umývárna, WC
- 1.PP - 2 x sklad, schodiště

Při kolaudačním řízení byly zjištěny v provedení stavby drobné nedostatky, které musí být odstraněny v těchto lhůtách : do 30.6.1994

- 1) Sude předlážděn výkop po elektrokabelech a dlažba uvedena do pův. stavu a uložena do vápenocementového lože.
- 2) Dveře vchodové z průjezdu do prodejny budou provedeny dle PD schválené ve stavebním povolení.
- 3) Úprava parteru bude konzultována s PÚPP a dodavatelem na místě. Odstranění nedodělků bude písemně sděleno odboru výstavby OÚ v Praze

Vyřizuje / linka

Wa [redacted] 244

UVÁDĚJTE NAŠE ČÍSLO JEDNAC

Nepodstatné odchylky skutečného provedení stavby od dokumentace ověřené ve stavebním řízení jsou vyznačeny v dokumentaci a nevyžadují zvláštní řízení.

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

O d ů v o d n ě n í :

Návrh byl přezkoumán při místním šetření, které se konalo dne 8.3.1994.

Ke stavbě se vyjádřily dotčené orgány státní správy : OHS 1, PÚPP, ZIO OÚ-1.

Jejich stanoviska jsou kladná.

Ke kolaudaci stavby byly předloženy kolaudační doklady požadované ve stavebním povolení.

V řízení bylo zjištěno, že stavba byla provedena podle schválené dokumentace ve stavebním řízení, že byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení.

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné odvolání do 15ti dnů ode dne doručení k odboru výstavby MHMP v Praze 1, Rásovnka 8, podáním učiněným u odboru výstavby OÚ v Praze 1, Vodičkova 18

Ing. Zuzana Šimková
vedoucí odboru výstavby

Rozdělovník :

Oznamuje se doručení účastníkům řízení:

vlastník domu: SOM OÚ-1

stavebník /uživatel/: GINES spol. s r.o.,
Nerudova 33, Praha 1

úřadník pozemku TSK

Na vědomí:

1/ spisy

2/ arch.plány + ověř.PD

3/ OHS 1

4/ MS SPD-1

5/ PÚPP

6/ OPP MHMP

7/ ÚHA

8/ OZP OÚ 1

9/ ZIO OÚ 1

10/ OOS OÚ-1

11/ Referent

15. března 1994

Fotodokumentace Nebytového prostoru (viz č. 3.7.)

1x CD s fotodokumentací převzal dne



Ing. Jozef Janov

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 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. 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. Prerušeni nebo ukončení topného období nastane tehdy, pokud průměrná teplota ve dvou po sobě následujících dnech vystoupí nad 13 °C a nepředpokládá se pokles této teploty.

2. V průběhu topného období je zaručeno vytápění na 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:

- Nejnižší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² u jednotky může být ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobený koeficientem 0,8.
- Nejvyšší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² na jednotku by měl být ve výši 1,3 násobku průměrného nákladu na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Pokud je celkový náklad vyšší, má právo nájemce jednotky požadovat od pronajímatele analýzu 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.

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

- 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.
- V případě, že jsou instalovány kalorimetry na vstupu do jednotek, tak v poměru korigovaných naměrů těchto kalorimetrů.
- V případě, že nejsou instalovány indikátory topných nákladů nebo kalorimetry, tak v poměru velikosti započitatelných ploch jednotlivých jednotek.

5. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na vytápění mezi dřívějším a novým nájemcem 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	Říjen	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, případajících 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 započitatelné 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 neumožnění 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 m^2 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 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 nejmenší 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 účtovací 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 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 (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 dočtené 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 opravu. 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 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 odpojení 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 vztážený 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 zálohově 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 měřiče 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 vztážených na počet osob a dnů nefunkčnosti měřiče.

4. V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkci poměrového měřidla na SV může písemně požádat pronajímatele o jeho přezkoušení na zkušebně. Pokud zkušebna prokáže nesprávnou funkci měřidla, náklady s přezkoušením hraří pronajímatel a rozúčtování nákladů za SV bude provedeno dle bodu 3. Pokud však zkušebna prokáže správnou funkci poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hraří 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 vztážená 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 (cejchování) vodoměrů na SV je zákonnou normou stanoveno po 6 letech. Náklady spojené s cejchováním 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 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 ovládacích 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 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 % z Kč,
- d) podlahová plocha a započitatelná 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 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 m^3 ,
- e) spotřeba tepelné energie na vytápění za účtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m^2 započitatelné 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 započitatelné 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 b).

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 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 zúčtovacím 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 uznaných 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 penalizační sankce.

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

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

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

5. Pravidla se vztahují na veškeré nájemní prostory.

6. Zvláštní způsob rozúčtování nákladů na služby – není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování dle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede 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 kotlen), je vypočítáváno ze spotřeby paliva s užitím účinnosti dle přílohy č. 2, vyhlášky 150/2001 Sb. a s výhřevnosti 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 ohřívače 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 ohřívače 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. a), 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.