

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 8520700420
vedený u České spořitelny, a.s.**

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

Obchodní firma: **RIMIL, s.r.o.**
Identifikační číslo: **26150476**
Se sídlem: **Petrovická 155/9, 100 00 Praha 10**
Jednající: **Eva Richterová - jednatel**
Bankovní spojení: **účet č. 19-3087440247/0100
vedený u Komerční banky, a.s.**

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 – 07/042**

1. Definice pojmů pro účely této smlouvy

- 1.1. **Dům** - dům č.p. 41 na pozemku číslo parc. 56, na adrese Praha 1, Maiselova 21. 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. 17 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 10.1.2002 ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, 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 čj. V-23546/2002-101. Nebytový prostor v Domě, kterého se týká nájem podle této smlouvy, je dle prohlášení vlastníka označen jako jednotka číslo 41/101, k jejímuž vlastnictví se váže spoluvlastnický podíl 10420/44617 na společných částech Domu a pozemku. Vlastnictví jednotky (Nebytového prostoru) je zapsáno na listu vlastnictví č.

147 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**. V příloze č. 2 jsou přesně vymezeny části Nebytového prostoru, které budou v souladu s článkem 4.2. této smlouvy, Nájemci předány v První etapě a ve Druhé etapě. 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 1.042 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, která je provedená Nájemcem nad stav, v jakém mu byl předán předmět nájmu, 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, kterého se týká nájem podle této smlouvy.
- 2.3. Nájemce je českou právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle C, vl. 74729. Předmětem jeho podnikání je koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, činnost organizačních a ekonomických poradců, činnost realitní kanceláře, hostinská činnost, ubytování, výroba oděvů, reklamní činnost a marketing. Tuto skutečnost dokládá Nájemce originálem výpisu z obchodního rejstříku, jehož kopie 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 u07_0430 ze dne 21.05.2007. Žádost o Nebytový prostor spolu s podnikatelským záměrem Nájemce, stanovujícím zejména zamýšlený způsob využití Nebytového prostoru (dále jen Žádost o NP) je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 4.**

3. **Předmět a účel nájmu**

- 3.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci do nájmu Nebytový prostor (dále rovněž jako **předmět nájmu**). Smluvní strany se dohodly, že předání předmětu nájmu proběhne ve dvou etapách (dále též První a Druhá etapa). Do doby, než dojde k předání Druhé etapy předmětu nájmu, je Nájemce oprávněn užívat předanou část předmětu nájmu a současně také je povinen platit pouze za tuto předanou část předmětu nájmu, a to v poměru ceny za celý předmět nájmu a počet užívaných m² ve vztahu k celkové výměře předmětu nájmu. Části Nebytového prostoru, které budou předány v První etapě a které budou předány ve Druhé etapě, jsou přesně specifikovány v Příloze č. 2 této smlouvy. V rámci První etapy bude v souladu s touto smlouvou předána Nájemci do nájmu část předmětu nájmu o výměře 344,88 m².
- 3.2. Předmět nájmu je ve své části, která bude v souladu s touto smlouvou předána Nájemci do nájmu v rámci První etapy v rámci První etapy stavebně určen jako 2 prodejny nepotravinářského zboží – pánský a dámský módní salón se zázemím a to na základě kolaudačního souhlasu odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1 čj. Výst. 054312/2009-Ry-5/41 ze dne 27. 5. 2009. Kopie potvrzení kolaudovaného stavu je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 5.**
- 3.3. Předmět nájmu je ve své části, která bude v souladu s touto smlouvou předána Nájemci do nájmu v rámci Druhé etapy stavebně určen jako administrativní prostory, expozice uměleckých řemesel a výstavní prostory, a to na základě rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1, čj. Výst. 1071/99-W-5/41 ze dne 28.4.1999. Kopie potvrzení kolaudovaného stavu je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 6.**
- 3.4. Provozovna Nájemce, umístěná v předmětu nájmu, bude sloužit k předmětu podnikání koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, výroba oděvů, reklamní činnost a marketing. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu se svým podnikatelským záměrem a se sjednaným předmětem podnikání Nájemce v provozovně, a to výhradně jako **prodejnu modelové pánské a dámské konfekce, luxusní krejčovství, módní doplňky, prádlo, obuv.**
- 3.5. Sjednaný účel nájmu a sjednaný předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu, odpovídá podnikatelskému záměru Nájemce předloženému Nájemcem v rámci výběrového řízení na pronájem Nebytového prostoru (viz. článek 2.4. této smlouvy) a Nájemce se zavazuje tento účel nájmu, jakož i předmět podnikání v provozovně, umístěné v předmětu nájmu, neměnit po celou dobu nájmu.
- 3.6. Nájemce bere na vědomí, že užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem a sjednaným předmětem podnikání Nájemce jak jsou uvedeny v odst. 3.4. této Smlouvy zakládá právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět.
- 3.7. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobně a důkladně seznámil se stavem předmětu nájmu a najímá jej od Pronajímatele tak, jak stojí a leží, ke dni podpisu

této smlouvy Nájemce souhlasí se skutečností, že stavební určení části předmětu nájmu, která bude v souladu s touto smlouvou předána Nájemci do nájmu v rámci Druhé etapy, není při podpisu této smlouvy totožné s účelem nájmu a podnikatelským záměrem Nájemce. Rozhodné je, že jde o místnosti resp. soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a to že stavební určení umožňuje využití předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle odst. 3.4. Při jakémkoli provádění Změn předmětu nájmu je Nájemce povinen postupovat v souladu s ustanoveními čl. 8 této smlouvy.

- 3.8. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu nejpozději do 14 dní ode dne podepsání této smlouvy. O datu a času převzetí, které určí Pronajímatel, bude Nájemce informován písemně. Při předání předmětu nájmu je Nájemce povinen podepsat písemný předávací protokol, připravený Pronajímatelem. Součástí předávacího protokolu bude popis stavu předmětu nájmu, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení předmětu nájmu, případně další důležité skutečnosti, a to ke dni převzetí předmětu nájmu Nájemcem. Pokud Nájemce předmět nájmu nepřevzme, nebo jeho převzetí nezajistí řádně zmocněnou osobou, má se za to, že předmět nájmu byl k datu určenému k převzetí řádně předán. Předávací protokol bude připojen k této smlouvě jako **příloha č. 7**. O stavu předmětu nájmu ke dni podpisu této smlouvy byla pořízena fotodokumentace, která je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 8**. Dále bude pořízena fotodokumentace při převzetí předmětu nájmu Nájemcem.

4. Nájemné a úhrada za služby.

- 4.1. Za užívání předmětu nájmu podle této smlouvy se sjednává nájemné, jehož výše je určena dohodou smluvních stran a činí **3.800.000,- Kč** (třímiliony osm settisíc korun českých) za celý předmět nájmu ročně. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 316.667,- Kč (třistašestnáctitisíc šestsetšedesát sedm korun českých). Nájemné za prostory uvolněné postupně je stanoveno úměrně počtu předané plochy v m² a výše uvedené celkové ceny za prostory, tj. 3 800 000,- Kč. Za užívání části předmětu nájmu, která bude v souladu s touto smlouvou předána Nájemci do nájmu v rámci První etapy se v souladu s tímto ustanovením smlouvy sjednává nájemné, které činí **1.254.071,90,- Kč** (jeden milion dvě stě padesát čtyř tisíc sedm set šedesát jedna koruna česká a devadesát haléřů) ročně. Nájemné za užívání části předmětu nájmu, která bude v souladu s touto smlouvou předána Nájemci do nájmu v rámci První etapy, bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 104.505,99 Kč (jeden sto čtyř tisíc pět set pět korun českých a devadesát devět haléřů). 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 tvoří **přílohu č. 9** této smlouvy. Způsob výpočtu úhrady za poskytovaná plnění (služby) je uveden v **příloze č. 10** 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“), a to vždy od data předání kolaudované části Nebytového prostoru stranami tím, že smluvní strany se dohodly, že dojde k předání předmětu nájmu ve dvou etapách v závislosti na postupu stavebních prací a kolaudace předmětu nájmu.

- 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 předmětu nájmu provádí Pronajímatel domu 1x ročně, nejpozději do 30.6. 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 předmět nájmu 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 3.5.2007 na účet Pronajímatele částku ve výši 870.000,- Kč a dne 31.5.2007 částku ve výši 80.000,- Kč, tj. celkem 950.000,- Kč (devětsetpadesát tisíc korun českých) odpovídající trojnásobku Nájemcem nabídnutého měsíčního nájemného za Nebytový prostor, jakožto záruku za dodržení podmínek výběrového řízení.
- 5.2. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel si po dobu trvání nájemního vztahu ponechá z výše uvedené kauce částku 500 000,- Kč 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 7.6. a 7.9. této smlouvy), náhradu nákladů hrazených Pronajímatelem za Nájemce, náhradu škody apod. (dále jen „kauce“). Úroky z této částky připadají Nájemci a budou mu vyúčtovány a předány každý rok po ukončení kalendářního roku, nejpozději do 31.3. následujícího roku.

- 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 pracovních 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 předmět nájmu vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli.

6. Doba nájmu

6.1. Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu **určitou 5 let od podpisu této smlouvy**. V případě, že nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby nájmu neoznámí Pronajímatel písemně Nájemci, že trvá na ukončení této smlouvy a na vyklizení a předání předmětu nájmu, změní se bez dalšího doba nájmu založeného touto smlouvou za podmínek v ní stanovených na dobu **neurčitou**.

7. Ukončení nájmu

7.1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán za podmínek stanovených článkem 6 této smlouvy
- b) písemnou dohodou smluvních stran; účinnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
- c) výpovědí; účinnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní lhůty (viz odst. 7.2. a 7.3. tohoto článku),
- d) zánikem Pronajímatele nebo Nájemce,
- e) zánikem předmětu nájmu.

7.2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- a) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou. Ve výpovědi je v takovém případě Pronajímatel povinen konkrétně uvést, v čem spatřuje užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou, které vede k výpovědi. Užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou je důvodem k výpovědi, trvá-li přesto, že Pronajímatel Nájemce na konkrétní důvod písemně upozornil a Nájemce v určené lhůtě nezjednal nápravu. Lhůta ke zjednání nápravy nesmí být kratší než jeden měsíc ode dne doručení písemného upozornění.
- b) Nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění opakovaně hrubě porušují klid nebo pořádek, v písemném upozornění musí Pronajímatel poskytnout Nájemci dostatečnou lhůtu ke zjednání nápravy, která nesmí být kratší než jeden měsíc ode dne doručení písemného upozornění
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež je trvale znemožní užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu daném touto smlouvou,
- e) Nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele,
- f) Nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

- g) Jde o nájem v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd,
- h) Jde o nájem v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovu podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.
- 7.3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal,
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - c) Pronajímatel porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1. zákona 116/1990 Sb.
 - d) Pronajímatel nesplní svou povinnost zajistit změnu stavebního určení předmětu nájmu tak, aby bylo totožné s účelem nájmu a podnikatelským záměrem Nájemce ve smyslu této smlouvy nejpozději do 30. 9. 2009
- 7.4. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 7.5. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je Nájemce povinen předat předmět nájmu Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených na předmětu nájmu Nájemcem.
- 7.6. Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá předmět nájmu Pronajímateli do 15 dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení předmětu nájmu svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení předmětu nájmu 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 předmět nájmu sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel oprávněn po rozlomení zámku předmět nájmu sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce.
- 7.7. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.400,-Kč (desettisícčtyřista korun českých) za každý i započatý den prodlení 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 předmět nájmu a dalších částí Nebytového prostoru (dále v tomto článku společně pouze Nebytový prostor“) 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. Podmínky konkrétní realizace změn Nebytového prostoru v souladu s tímto článkem smlouvy budou specifikovány ve smlouvě o provedení stavebních úprav, která bude v každém konkrétním případě za tímto účelem mezi Pronajímatelem a Nájemcem uzavřena.

- 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 Nájemce k zjištění jeho ceny znalce z příslušného oboru. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí v tomto případě v plné výši Nájemce.
- 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 30-ti (třiceti) 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 30-ti (třiceti) pracovních dní po uskutečnění převodu.
- 8.7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, když nájemní vztah dle této smlouvy skončí výpovědí ze strany Pronajímatele podanou v souladu s ustanovením článku 7.2. této smlouvy, 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 předmětu nájmu, a to po předchozím písemném oznámení Nájemci. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit za předpokladu, že mu byla oznámena s dostatečným časovým předstihem.
- 9.2. Nájemce je povinen předmět nájmu 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 předmětu nájmu (jako např. vymalování apod.).
- 9.3. Jakékoliv stavební úpravy, Opravy a Technická zhodnocení předmětu nájmu 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 předmět nájmu 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 předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce.
- 9.6. Nájemce si sám odpovídá za zajištění součástí předmětu nájmu i za zajištění vybavení, zařízení a ostatních věcí vnesených do předmětu nájmu. Do 30 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, a to ve výši min. 3.000.000,- Kč. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech předmětu nájmu, jakož i na vybavení Nájemce v předmětu nájmu neodpovídá.
- 9.7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na pronajatém předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na předmětu nájmu 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 předmětu nájmu, 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 předmětu nájmu jakkoliv omezovat ostatní nájemce 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 předmětu nájmu. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na případné zaměstnance Nájemce.

- 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 jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane.

10. Sankční ustanovení

- 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

- 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 předmětu nájmu 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.
- 11.2. Smluvní strany dohodly, že bez zbytečného odkladu po uzavření této nájemní smlouvy Pronajímatel provede úpravy zbývajících částí Nebytového prostoru (II. etapa) a takto upravené je předá Nájemci do nájmu v kolaudovaném stavu. Smluvní strany dohodly, že zbývajících částí Nebytového prostoru budou Nájemci přenechány za podmínek uvedených v této nájemní smlouvě s výjimkou :
- doby nájmu, která bude určena tak, aby skončila a byla prodlužována shodně s předmětem nájmu podle této nájemní smlouvy v době jejího uzavření, a dále
 - nájemného, které bude stanoveno tak, aby nájemné za celý Nebytový prostor přenechaný Pronajímatelem Nájemci činilo celkem částku 3.800.000,- Kč zvýšenou o případnou valorizaci podle odst. 4.7. této nájemní smlouvy

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, 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 dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
- 12.7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními.

V Praze dne 14. 7. 2009

Valenta

Městská část Praha 1
Michal Valenta
Zástupce starosty
Pronajímatel



V Praze dne 14. 7. 2009

Richterová

RIMIL, s.r.o.
Eva Richterová
Petrovická 155/9, Praha 10
Nájemce

RIMIL, s.r.o.
Petrovická 155/9, 100 00 Praha 1
IČO: 26150476
DIČ: CZ26150476

Přílohy :

- 1) kopie výpisu z katastru nemovitostí
- 2) plánek Nebytového prostoru – specifikace
- 3) kopie výpisu z obchodního rejstříku
- 4) kopie formuláře Žádosti o nebytové prostory
- 5) potvrzení kolaudovaného stavu První etapy
- 6) potvrzení kolaudovaného stavu Druhé etapy
- 7) předávací protokol Nebytového prostoru (viz. čl. 3.7.)
- 8) fotodokumentace
- 9) výpočtový list
- 10) metodika pro rozúčtování služeb

EVIDENČNÍ LIST PLATEBNÍHO VZTAHU
pro výpočet měsíčního nájemného pro nebytové prostory

PRONAJÍMATEL		NÁJEMCE	
	Úřad městské části Praha 1		RIMIL, s.r.o.
Adresa:	Vodičkova 18, 110 00 Praha 1	Adresa:	Křemelná 955/1, Praha 22 - Uhřetěves, 10400
		IČO/RČ:	26150476

Údaje pro zaslání plateb		Pronajaté prostory	
Účet:	59029-2000727399/0800		
Konstant. symbol:	4218	Adresa:	Maiselova 41/21, Praha 1 - Josefov, 11000
Var. symbol:	8520700420	Jednotka č.:	101
Periodicita plateb:	Měsíc	Místnost č.:	

PRONAJÍMANÉ OBJEKTY				
typ	objekt	podlahová plocha	roční nájemné	za periodu
Jednotka	modní salon	1.042,00		
CELKEM ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ			3.800.000,00	316.667,00

ODBYDLOVÁNÍ INVESTIC	
odbydlování investic	-,00
ODBYDLOVÁNÍ CELKEM	-,00

ZÁLOHY NA SLUŽBY	
SLUŽBY CELKEM	,00

REKAPITULACE	
Typ platby	Částka
nájemné po odečtení odbydlování	316.667,00
služby	,00
CELKEM	316.667,00

SOUHLASÍM S ÚDAJI V TOMTO EVIDENČNÍM LISTU	
Platnost od: 1.7.2007	Datum tisku listu: 07.06.2007
Podpis pronajímatele: <i>M. Čech</i>	Podpis nájemce:
Hlavní město Praha	
Městská část Praha 1	
FIN/ÚVH-OFA	
Vodičkova 18, 115 68 Praha 1	

Příloha č. 1 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 (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 spojená 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. 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 jednotku 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 započitatelné 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 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.

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

b) Náklady na vytápění obsažené ve složce spotřební jsou rozúčtovány

1) v případě, že jsou instalovány 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 náměrů těchto kalorimetrů.

3) 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 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	19	Duben	9	Červenec	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

b) Spotřební složka dle korigovaných náměrů 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 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 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 zúčtovací období. Navýšení zúčtovatelné 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 zúčtovacích období. Není-li srovnatelné období, bude pro stanovení spotřební složky tepla použita průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² v zúčtovací jednotce.

B. Teplá užitková voda

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

2. Náklady na TUV jsou rozděleny na:

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

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

- a) základní složka nákladů je rozúčtována v poměru podlahových ploch bytů. U nebytové jednotky je podlahová plocha přepočtena koeficientem, který je stanoven odborným posouzením dle rozsahu odběru a způsobu užití TUV, která je stanovena v nájemní smlouvě (nebo v evidenčním listě na jednotku)
- b) spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce.

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

6. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na TUV mezi dřívějším a 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 zúčtovacím období.

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

8. V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče TUV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče budou nájemci jednotky vyúčtovány spotřební složky za TUV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům vztažených na 1 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 zúčtovací jednotce na osobu a počet osob užívající jednotku. Pokud však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TUV je provedeno dle údajů poměrového měřiče v jednotce.

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

11. V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém měřiči TUV, nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu spotřební složky tepla pro ohřev TUV a trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za TUV v ostatních měřených jednotkách vztahený 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 neumožnění odečtu, bude brán průměrný náklad spotřební složky tepla pro ohřev TUV a průměrný náklad vodného a stočného pro TUV (bez navýšení) jako zálohové vyúčtování pro následné zúčtovací období. Navýšení zúčtovatelné není. (vyúčtování 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 nájemce 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 nápravu. Za období nefunkčnosti poměrového měřiče bude nájemci jednotky vyúčtován náklad za SV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům u měřených jednotek vztahených 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 s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování nákladů za SV bude provedeno dle bodu 3. Pokud však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování nákladů za SV je provedeno dle údajů poměrového měřiče.

5. V případě, že nájemce jednotky neumožní odečet údajů na poměrovém měřiči SV, bude mu zálohově zúčtována spotřeba ve výši průměrného nákladu měřených jednotek vztahená 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 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 zúčtovacím 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 zúčtovací období leden až prosinec, tj. předchozí kalendářní rok. Ve vyúčtování musí být uvedeno
 - a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřeba tepelné energie na vytápění, spotřeba tepelné energie na ohřev užitkové vody v GJ a množství vody v m^3 spotřebované na poskytování teplé užitkové vody,
 - b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev užitkové vody v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování teplé užitkové vody v Kč/ m^3 a poskytování studené vody v Kč/ m^3 ,
 - c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na tepelnou energii na vytápění a na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v % a Kč,
 - d) podlahová plocha a započitatelná podlahová plocha zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele v m^2 , v případě poskytování teplé užitkové vody průměrný počet osob užívajících byt či nebytový prostor konečného spotřebitele a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných indikátorů vytápění či kalorimetrů zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) teplé užitkové vody v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m^3 ,
 - e) spotřeba tepelné energie na vytápění za zúčtovací 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 zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) studené vody v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m^3 , počet osob evidovaných u správce domu za fakturační místo a u konečného spotřebitele.
 - i) výše a součty zaplacených záloh konečným spotřebitelem a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na konečného spotřebitele,
 - j) lhůta a způsob uplatnění reklamaci proti vyúčtování konečným spotřebitelem; tato lhůta je 21 dnů,
 - k) způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku vypočteného podle písmene h).
2. Termíny k rozúčtování nákladů a služby spojené s užíváním obecních bytů MČ Prahy 1:

Zúčtovací a fakturační období

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

Předání vyúčtování nájemníkům

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

Reklamační období

- a) 21-ti denní období pro uplatnění reklamace rozúčtování – nájemníkem/spotřebitelem – nejpozději však vždy do 10. 7. (tj. termín písemného doručení pronajímateli).
Reklamace 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 přeplateků a nedoplateků do 31.7. následujícího kalendářního roku.

V případě uznaných oprávněných reklamací a zpracování nového vyúčtování služeb je splatnost přeplateků a nedoplateků - nejpozději do 31.8.

U přeplateků 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 údaje 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 správní firma vyúčtování dotčené služby podle individuálních podmínek s maximální snahou dodržet platnou legislativu. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.

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

- a) teplo pro vytápění
- základní složka nákladů ve výši 50 % celkových nákladů, v poměru součtu započitatelných 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 započitatelných 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 následně:

a) teplo pro TUV - Q_{TUV}

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

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

b) teplo pro ÚT - $Q_{ÚT}$:

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

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

$$Q_c = 0,65 Q_{ÚT} + 0,35 Q_{TUV}$$

9. Definice ploch pro účel těchto pravidel:

a) započitatelná 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.