

Níže uvedené smluvní strany:

Název: **Městská část Praha 1**
Identifikační číslo: 00063410
Se sídlem: Úřad městské části Praha 1,
Vodičkova 18/681, 115 68 Praha 1
zástupcem starosty Michalem Valentou
Jednající: účet č. 9021 - 2000727399/0800
Bankovní spojení: konstantní symbol 4218
variabilní symbol 1620200231
vedený u České spořitelny a.s., Praha 1, Rytiřská 29

dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné

Obchodní firma: **VINODIRECT s.r.o.**
Identifikační číslo: 26199823
DIČ: CZ26199823
Se sídlem: Na Perštýně 15, Praha 1
Jednající: Milan Gojda - jednatel
Bankovní spojení: účet č. 3640340272/0100
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 PROSTORŮ číslo N – 2008/0463

1. Definice pojmů pro účely této smlouvy

- 1.1. **Dům** – dům č.p. 349 na pozemku číslo parcely 316/1, na adrese Praha 1, ul. Na Perštýně 15. 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. Podle IV. části Statutu hl. m. Prahy bylo vlastnictví jednotky (Nebytového prostoru) a spoluvlastnický podíl na společných částech Domu a pozemku svěřeno Pronajímateli. Vlastnictví Domu je zapsáno na listu vlastnictví č. 2310 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu pro katastrální území Staré Město a obec Praha. Kopie výpisu z katastru nemovitostí osvědčující uvedené skutečnosti je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 1.**
- 1.2. **Nebytový prostor** – na základě smlouvy o výstavbě jednotek a prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994) ze dne 20.12.2005 čj. V-9473/2006-101 s právními účinky vkladu ke dni 28.02.2006 a dodatku ke smlouvě o výstavbě ve

smyslu zákona o vlastnictví bytů ze dne 03.04.2007, došlo v Domě k vymezení jednotlivých jednotek ve vlastnictví obce hlavní město Praha (viz rozhodnutí Katastrálního úřadu Praha - město čj. Z-69304/2007-101). Nebytový prostor v Domě, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy, je dle smlouvy o výstavbě označen jako jednotka číslo 349/101, k jejímuž vlastnictví se váže spoluvlastnický podíl 2885/16432 na společných částech Domu a pozemku. Vlastnictví jednotky (Nebytového prostoru) je zapsáno na listu vlastnictví č. 2311 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha pro katastrální území Staré Město a obec Praha. Nebytový prostor je umístěn v přízemí a suterénu vlevo od vchodu do Domu. Nebytový prostor je podrobně specifikován a vymezen na plánu, který je součástí této smlouvy jako **příloha č. 2**.

- 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, 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 **288,5 m²**.
- 1.5. **Změna Nebytového prostoru** – změna provedená Nájemcem na Nebytovém prostoru po uzavření Smlouvy o nájmu nebytového prostoru na jeho náklad.
- 1.6. **Zhodnocení Nebytového prostoru** – částka vynaložená Nájemcem na Technické zhodnocení nebo Opravu Nebytového prostoru, o kterou se zvýšila hodnota pronajatého Nebytového prostoru pro Pronajímatele k posuzovanému datu.
- 1.7. **Technické zhodnocení Nebytového prostoru** – výdaj vynaložený Nájemcem na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy či rekonstrukce a modernizace Nebytového prostoru, převyšující v úhrnu částku 40.000,- Kč (§ 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „ZDP“), Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovenou částku, které Nájemce na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb) ZDP.
- 1.8. **Oprava Nebytového prostoru** – taková změna Nebytového prostoru provedená Nájemcem nad stav, v jakém mu byl Nebytový prostor předán, která však uvedla tento Nebytový prostor do stavu, ve kterém již někdy dříve byl.

2. Postavení smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel je na základě ustanovení § 18 odst. 2 písm. c) zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, a ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, právnickou osobou s vlastní právní subjektivitou.
- 2.2. Pronajímateli byl Statutem hlavního města Prahy svěřen do správy Dům, ve kterém se nachází Nebytový prostor, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy.
- 2.3. Nájemce je českou právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle C, vl. 79107. Předmětem jeho podnikání je hostinská činnost a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. 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 u08_0934 ze dne 22.09.2008.

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 potravinářské prodejny s degustací vín, což dokládá kolaudační rozhodnutí č.j. Výst. 631/03-H-1/349 ze dne 19.05.2003 s nabytím právní moci dne 21.05.2003. Kopie rozhodnutí je připojena k této smlouvě jako **příloha č. 4.**
- 3.3. Provozovna Nájemce, umístěná v Nebytovém prostoru, bude sloužit k předmětu podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona a hostinská činnost. Nájemce je oprávněn užívat Nebytový prostor pouze v souladu se svým podnikatelským záměrem a sjednaným předmětem podnikatelské činnosti Nájemce v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru, a to výhradně za účelem provozování **prodejny nápojů v obalech – oficiální prezentace moravských vín a vinný degustační bar, prodej delikates, tapasů a potravinářskou prodejnu, příruční sklad vín a potravin a reprezentační kancelář.**
- 3.4. Sjednaný účel nájmu a sjednaný předmět podnikání v provozovně umístěné v Nebytovém prostoru odpovídá podnikatelskému záměru Nájemce a Nájemce se zavazuje tento účel nájmu, jakožto i předmět podnikání v provozovně umístěné v Nebytovém prostoru, neměnit po celou dobu nájmu.
- 3.5. Nájemce bere na vědomí, že užívání Nebytového prostoru v rozporu se sjednaným účelem a sjednaným předmětem podnikání Nájemce v provozovně umístěné v Nebytovém prostoru dle odst. 3.3. této Smlouvy zakládá právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět.
- 3.6. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobně a důkladně seznámil se stavem Nebytového prostoru a najímá ho od Pronajímatele tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy. Nájemce potvrzuje, že Nebytový prostor je způsobilý k užívání v souladu s jeho podnikatelským záměrem a účelem nájmu.
- 3.7. O stavu Nebytového prostoru při převzetí Nájemcem bude pořízena fotodokumentace, která bude připojena k této smlouvě jako volná **příloha č. 5.**

4. Nájemné a úhrada za služby.

- 4.1. Za užívání Nebytového prostoru podle této smlouvy se sjednává nájemné, jehož výše je určena dohodou smluvních stran, a činí **1,140.000,- Kč** (jedenmilionjednostočtyřicet tisíc korun českých) za celý Nebytový prostor ročně. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši **95.000,- Kč** (devadesátpětisíc 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 vystaveném Pronajímatelem, který bude připojen k této smlouvě jako **příloha č. 6.** Způsob výpočtu úhrady za poskytovaná plnění (služby) je uveden v **příloze č. 7.**
- 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. Nájemce je dále povinen hradit Správci domu ceny služeb spojených s užíváním Nebytového prostoru (tj. vodné, stočné, dodávku tepla a teplé vody, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz odpadu apod.) dle jejich skutečné výše, a to na základě evidečních listů, zasílaných Nájemci Správcem domu. Součástí evidečního listu bude vždy i stanovení splatnosti a způsobu placení úhrad. Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním Nebytového prostoru provádí Správce 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. Správce domu je oprávněn jednostranným oznámením doručeným Nájemci upravit výši zálohy na služby spojené s užíváním Nebytového prostoru v případě, že dojde ke zvýšení jejich cen a nebo ke změně podmínek jejich dodávky ze strany dodavatelů.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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 22.10.2008 na účet Pronajímatele částku ve výši **285.000,- Kč** (dvěstěosmdesátpěttisíc 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 cen služeb spojených s užíváním Nebytového prostoru, úhradu i v budoucnu splatných peněžitých sankcí dle této smlouvy (včetně smluvních pokut sjednaných v článku 7.5. a 7.8. této smlouvy), náhradu nákladů hrazených Pronajímatelem za Nájemce, náhradu škody apod. (dále jen „**kauce**“).
- 5.3. V případě, že jakákoli pohledávka Pronajímatele za Nájemcem bude více jak 15 (patnáct) dní po splatnosti, je Pronajímatel oprávněn zinkasovat všechny své splatné pohledávky vůči Nájemci z kauce. Nájemce je v takovém případě povinen doplnit kauci na výši dle odst. 5.1. tohoto článku, a to do deseti dnů po doručení písemné-výzvy Pronajímatele.
- 5.4. V souvislosti s ukončením nájemního vztahu je Pronajímatel povinen vrátit kauci, resp. její část vyúčtovanou v souladu s ustanovením odst. 5.3. tohoto článku, Nájemci, a to do dvou měsíců ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímatele.

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) výpovědí; účinnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní lhůty (viz odst. 7.2. a 7.3. tohoto článku),
 - c) odstoupením Pronajímatele od smlouvy; smlouva v tomto případě pozbývá účinnosti ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno (viz odst. 7.4. a 7.5. tohoto článku),
 - d) zánikem Pronajímatele nebo Nájemce,
 - e) zánikem Nebytového prostoru.
- 7.2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu.
- 7.3. Výpovědní lhůta činí pro obě strany **tři měsíce**. Výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 7.4. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce nezačíná v Nebytovém prostoru provozování činnosti, ke které se zavázal v souladu s ustanovením článků 2.4. a 3.3. této smlouvy, do 30 dnů ode dne převzetí Nebytového prostoru.
- 7.5. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného projevu vůle Pronajímatele odstoupit od smlouvy Nájemci. Smlouva v tomto případě pozbývá účinnosti ode dne, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno. Pokud došlo k odstoupení Pronajímatele z důvodu dle odst. 7.4. tohoto článku, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající kauci (dle článku 5.1. této smlouvy), a to jako paušální náhradu škody, která vznikla Pronajímateli marným jednáním o realizaci nájemního vztahu s Nájemcem v souladu s výsledky výběrového řízení na pronájem Nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do 5 (pět) dnů ode dne doručení odstoupení Nájemci, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje Nájemce povinnosti uhradit Pronajímateli případnou další škodu (např. škodu vzniklou na Nebytovém prostoru), a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 7.6. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je Nájemce povinen předat Nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání Nebytového prostoru bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Nebytového prostoru, která jsou ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Nebytového prostoru a soupis případných škod způsobených na Nebytovém prostoru Nájemcem. -
- 7.7. Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Nebytový prostor Pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Nebytového prostoru svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Nebytového prostoru v náhradním termínu (příčemž 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 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 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce.

7.8. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **3.000,- Kč** (třitisíce korun českých) za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním Nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná následující den po jejím vzniku, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

8. Změny Nebytového prostoru Nájemcem

- 8.1. Změny Nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Tyto Změny Nebytového prostoru je Nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nestačí ohlášení). Veškerou projektovou dokumentaci je Nájemce povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele se Změnou Nebytového prostoru musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů na Změny Nebytového prostoru a termín dokončení Změn Nebytového prostoru. Pokud v průběhu prací na Změnách Nebytového prostoru nastane objektivní potřeba navýšit již odsouhlasenou výši nákladů na Změnu Nebytového prostoru či prodloužit určený termín dokončení Změn Nebytového prostoru, je Nájemce povinen novou situaci projednat s Pronajímatelem a požádat o nový souhlas s novou výší nákladů a s novým termínem dokončení. Nájemce je povinen vynaložené náklady Pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do 30 dní po sjednaném termínu pro dokončení Změn Nebytového prostoru.
- 8.2. Provede-li Nájemce Změny Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést Nebytový prostor na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu vzniklé škody a možnost Pronajímatele dát Nájemci výpověď z titulu užívání Nebytového prostoru v rozporu se smlouvou.
- 8.3. Dal-li Pronajímatel předchozí písemný souhlas se Změnou Nebytového prostoru, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může Nájemce požadovat až po skončení nájmu pouze úhradu Zhodnocení Nebytového prostoru k datu ukončení nájmu. Pokud mezi smluvními stranami nedojde k písemné dohodě o výši Zhodnocení Nebytového prostoru, ustanoví Pronajímatel k zjištění jeho ceny znalece z příslušného oboru. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí v tomto případě v plné výši Nájemce. Nájemce je povinen složit na základě písemné výzvy Pronajímatele na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy finanční zálohu na náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši předpokládané ceny znaleckého posudku udané ustanoveným znalcem, a to nejpozději do pěti dnů po doručení výzvy Pronajímatele. Nejpozději do pěti dnů od doručení vyúčtování celkových nákladů na vypracování znaleckého posudku je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele i zbývající část vyúčtované částky. V případě, že Nájemce požadovanou zálohu a nebo doplatek vyúčtovaných nákladů na vypracování znaleckého posudku řádně a včas neuhradí, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku neuhrazené ceny znaleckého posudku. Pronajímatel je navíc oprávněn inkasovat cenu znaleckého a případně 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 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 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 a nebo běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce.
- 9.6. Nájemce si sám odpovídá za zajištění součástí Nebytového prostoru i za zajištění vybavení, zařízení a ostatních věcí vnesených do Nebytového prostoru. Do 30 (třiceti) dní po podpisu této smlouvy se zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem k tomu účelu přiměřené pojištění. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené jeho provozní činností popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru neodpovídá.

- 9.7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na pronajatém Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či zákazníky, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 9.8. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli nutnost oprav či odstranění závad v Nebytovém prostoru, které nespádají do povinnosti Nájemce ve smyslu odst. 9.2. této smlouvy, neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
- 9.9. Nájemce je povinen udržovat v Domě a v jeho okolí pořádek a čistotu a neskladovat zde žádné předměty.
- 9.10. Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní nájemce v Domě, a zejména rušit jejich noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22.00 hodin do 6.00 hodin).
- 9.11. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na případné zaměstnance Nájemce.
- 9.12. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho 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.
- 9.13. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v předmětu nájmu dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady, zejména pak zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), vyhláškou Ministerstva životního prostředí č. 381/2001 Sb., kterou se stanoví Katalog odpadů, Seznam nebezpečných odpadů a seznamy odpadů a států pro účely vývozu, dovozu a tranzitu odpadů a postup při udělování souhlasu k vývozu, dovozu a tranzitu odpadů (Katalog odpadů), vyhláškou Ministerstva životního prostředí č. 383/2001 Sb. o podrobnostech nakládání s odpady a obecně závaznými vyhláškami hl. m. Prahy v této oblasti.
- 9.14. Nájemce je povinen zajistit řádné nakládání se všemi druhy odpadů, které produkuje (nejen s odpadem skupiny 20 Katalogu odpadů) a ani případné uzavření smlouvy s hl. m. Prahou dle odst. 9.17. nezbujuje Nájemce povinnosti plnit všechny povinnosti uložené původcům odpadů v § 16 zákona o odpadech – zejména vést průběžnou evidenci odpadů a plnit ohlašovací povinnost, zajistit přednostní využití odpadů, odpady převádět do vlastnictví pouze osobám oprávněným k jejich převzetí dle zákona, shromažďovat odpady utříděné dle druhů a kategorií, zabezpečit odpady před jejich nežádoucím únikem, nakládat s nebezpečnými odpady pouze se souhlasem Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy pokud již nemá na tuto činnost souhlas dle § 14 zákona o odpadech.
- 9.15. Nájemce je povinen z vyprodukovaného komunálního odpadu vytrždit jeho nebezpečné a využitelné složky a zbylou směs nevyužitelných odpadů zařadit pro účely evidence pod katalogové číslo samostatného druhu odpadu 20 03 01 Směsný komunální odpad.
- 9.16. Nájemce je povinen zajistit nakládání a odstranění produkovaného odpadu samostatně, smluvně přímo s osobou oprávněnou k převzetí tohoto odpadu dle § 12 odst. 3 zákona o odpadech, pokud nepostupuje dle odst. 9.17. tohoto článku.
- 9.17. Nájemce, jako původce odpadů skupiny 20 dle vyhlášky č. 381/2001 Sb., kterou se stanoví Katalog odpadů, charakteru komunálního odpadu může zajistit řádné nakládání a odstranění tohoto odpadu zapojením do systému nakládání s komunálním odpadem,

který organizuje hl. m. Praha a to výlučně formou písemné smlouvy s městem. Smlouva musí obsahovat výši sjednané ceny (§17 odst. 6 zákona o odpadech). Při volbě této varianty je původce povinen svůj odpad třídit a zařazovat dle Katalogu odpadů v souladu se systémem stanoveným hl. m. Prahou. Tento systém je stanoven obecně závaznou vyhláškou č. 5/2007 Sb. hl. m. Prahy, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech).

- 9.18. Nájemce není oprávněn bez platné písemné smlouvy uzavřené s hl.m. Prahou v souladu s předchozím odstavcem se zapojit do systému nakládání s komunálním odpadem, který organizuje hl. m. Praha ani využívat jakékoli nádoby a místa určené ke shromažďování komunálního odpadu k odkládání odpadů vzniklých při jeho činnosti.
- 9.19. Nájemce je povinen kdykoli na vyzvání předložit Pronajímateli smlouvu uzavřenou dle odst. 9.16. nebo 9.17. tohoto článku a veškeré doklady prokazující řádné splnění všech povinností uložených původci odpadů platnými právními předpisy, doklady o řádném zaplacení sjednané ceny nevyjímaje. Porušení této povinnosti ze strany Nájemce je považováno za hrubé porušení povinností Nájemce a může být důvodem k ukončení této smlouvy výpovědí ze strany Pronajímatele dle odst. 7.2. smlouvy. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 3 kalendářní měsíce a počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.
- 9.20. V případě zjištění porušení kterékoli povinnosti stanovené odst. 9.18. a 9.19. tohoto článku je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (pěttisíc korun českých) za každé jednotlivé zjištění. Porušení povinnosti stanovené v odst. 9.18. tohoto článku musí být Pronajímatelem řádně zdokumentováno úředním záznamem a pořízením fotodokumentace. Smluvní strany shodně prohlašují, že s ohledem na charakter povinností, jejichž splnění je zajištěno touto smluvní pokutou, a dále s ohledem na veřejný zájem na plnění této povinnosti považují dohodnutou smluvní pokutu za přiměřenou. Dohodnutá smluvní pokuta je splatná do 15 kalendářních dní od doručení písemné výzvy Pronajímatele k jejímu zaplacení na účet Pronajímatele sdělený Nájemci ve výzvě k její úhradě. Součástí výzvy musí být uvedená dokumentace. Tato pokuta nemá vliv na případné správní řízení vedené správním orgánem pro porušení povinností stanovených původcům odpadů zákonem o odpadech.
- 9.21. Nejpozději do 30 dní od podpisu této smlouvy (a následně vždy neprodleně po jakémkoliv výměně zámků u vstupu do nebytových prostor) předá Nájemce Pronajímateli zapečetěnou obálku s náhradním klíčem od Nebytového prostoru za účelem případného nutného vstupu Pronajímatele do Nebytového prostoru v době jeho uzavření v případě havárie. Porušení pečeti je Pronajímatel povinen Nájemci neprodleně oznámit.
- 9.22. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu Domu, v němž se Nebytový prostor nachází, **pouze** na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas lze udělit pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla, je-li tato adresou Domu, a to jejím výmazem z Obchodního rejstříku, do 30 (třiceti) dní ode dne skončení předmětného nájemního vztahu. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce, je Pronajímatel, vedle požadavku na zjednání nápravy, oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (pěttisíc korun českých) za každý byť i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy Domu jako sídla Nájemce z Obchodního rejstříku.

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, v platném znění, úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb. v platném znění.

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 na adresu pronajatého Nebytového prostoru. Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu, jak je uvedeno, považuje se den vrácení zásilky Pronajímateli za den, kdy byla Nájemci doručena.

12. Zvláštní ujednání

12.1. Na základě usnesení Rady MČ Praha 1 číslo u08_0934 ze dne 22.09.2008 došlo ke změně nájemního vztahu. Dnem podpisu této smlouvy tak pozbývá účinnosti smlouva o nájmu nebytového prostoru N – 02/142 ze dne 21.11.2002 uzavřená mezi Městskou částí Praha 1 a společností VINODIRECT s.r.o., IČ 26199823.

13. Závěrečná ustanovení

13.1. Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy.

13.2. 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 udělují svolení k tomu, aby skutečnosti uvedené v této smlouvě byly využity a zveřejněny bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

13.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

13.4. Tato smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

13.5. 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.


13.6. Tato smlouva je sepsána ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž 1 (jeden) stejnopis obdrží Nájemce, 2 (dva) stejnopisy Pronajímatel.

13.7. 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.

V Praze dne: 30. 12. 2008

V Praze dne: 30. 12. 2008


Městská část Praha 1
Bc. Michal Valenta
zástupce starosty
Pronajímatel


VINODIRECT s.r.o.
Milan Gojda
jednatel
Nájemce

Přílohy :

- 1) kopie výpisu z katastru nemovitostí
- 2) plánek Nebytového prostoru – specifikace
- 3) kopie výpisu z obchodního rejstříku
- 4) kopie kolaudačního rozhodnutí
- 5) fotodokumentace Nebytového prostoru (viz.3.7.) této smlouvy - volná příloha
- 6) evidenční list Nájemce - volná příloha
- 7) Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění (služeb) nezbytných při užívání bytových (bytů) a nebytových jednotek (nebytových prostor)

Osvědčující doložka

Níže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 1, pověřeni Zastupitelstvem ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, tímto osvědčují, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 22.09.2008

30. 12. 2008

V Praze dne



jméno



jméno

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2008 16:03:04
Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Příloha č. 1

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 22 pro Městská část Praha 1

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 2310

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ARTA, spol.s r.o., Vodičkova 12/5, Praha 2, Nové Město, 120 00 Praha 2	49549391	591/4108
Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré Město, 110 01 Praha 01	00064581	3517/4108
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, Nové Město, 115 68	00063410	3517/4108

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
316/1	348	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy způsob využití způsob ochrany Na parcele

Staré Město, č.p. 349 bydlení památkově chráněné území 316/1

Č.p./ . společných částech
Č.jednotky způsob využití na LV domu a pozemku jednotce

349/1	byt	2311	711/16432
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha 00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1			
349/2	byt	2311	875/16432
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha 00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1			
349/3	byt	2311	788/16432
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha 00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1			
349/4	byt	2311	762/16432
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha 00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1			
349/5	byt	2311	693/16432
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha 00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1			
349/6	byt	2311	881/16432
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha 00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1			
349/7	byt	2311	764/16432
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha 00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1			
349/8	byt	2311	714/16432
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2008 16:03:04

Vyhoveno bezúplatně dalkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 22 pro Městská část Praha 1

Okres: CZ0100 hlavní město Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby Část obce, c. budovy způsob využití způsob ochrany Na parcele

Podíl na společných částech

C.p./č.jednotky způsob využití na IV domů a pozemků jednotce

00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

349/9 byt

Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha

863/16432

00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

349/10 byt

Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha

1069/16432

00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

349/11 byt

Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha

1271/16432

00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

349/12 byt

Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha

1365/16432

00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

349/13 byt

Spoluvlastníci 49549391; ARTA, spol. s r.o.

606/16432

2849

349/14 byt

Spoluvlastníci 49549391; ARTA, spol. s r.o.

1758/16432

2849

349/101 jiný nebytový prostor

Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha

2885/16432

00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

349/102 jiný nebytový prostor

2311

427/16432

Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha

00063410; MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

D jiné zápisy

Typ vztahu

vztah k

I Vlastnictví jednotek

stavba: Staré Město, č.p. 349 V-9473/2006-101

Listina Smlouva o výstavbě jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 20.12.2005. právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2006.

Listina Prohlášení Vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 20.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2006.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2008 16:03:04

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 22 pro Městská část Praha 1

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 2310

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

1 Vlastnictví jednotek

Stavba: Staré Město, č.p. 349

Z-69304/2007-101

Listina Smlouva o výstavbě doplněk ze dne 03.04.2007.

Z-69304/2007-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

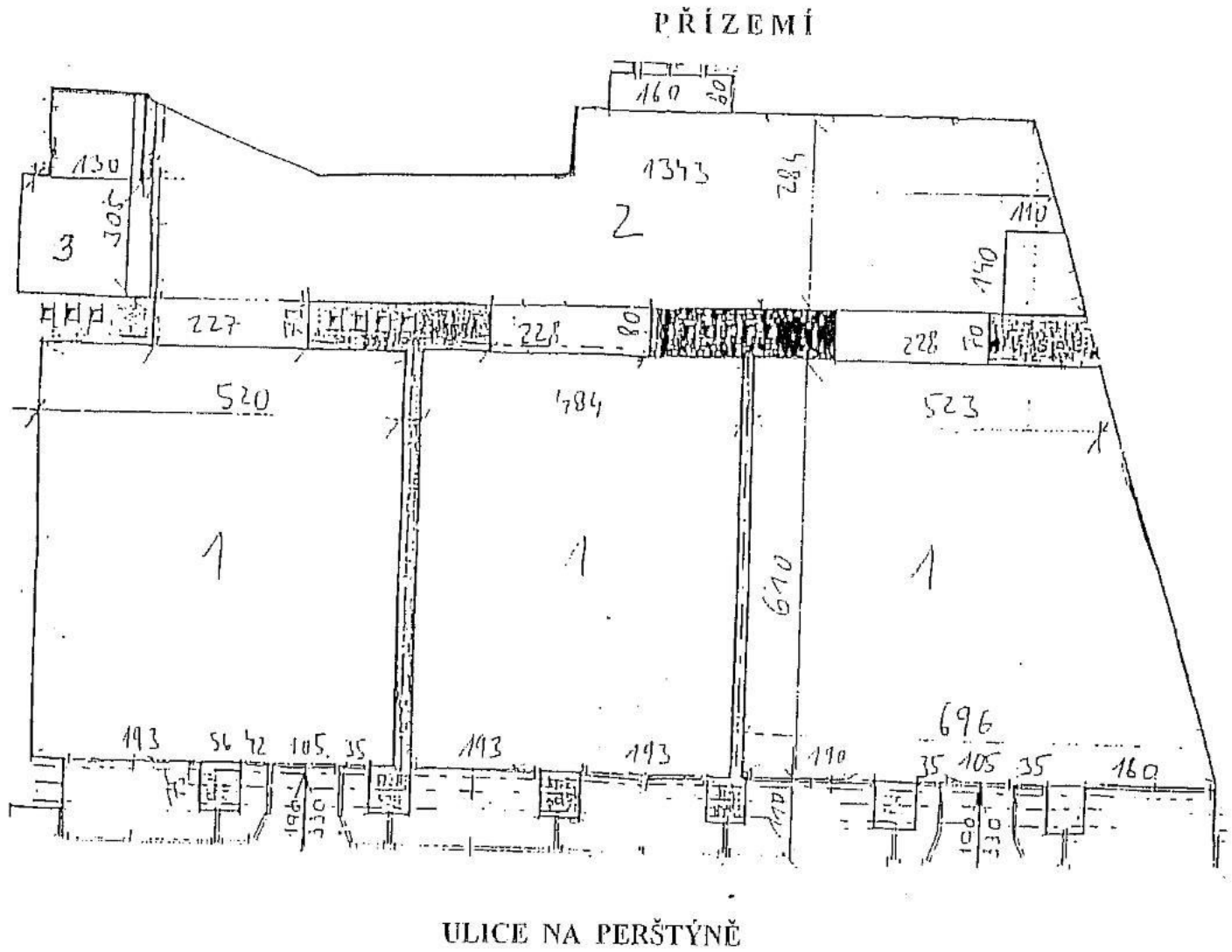
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

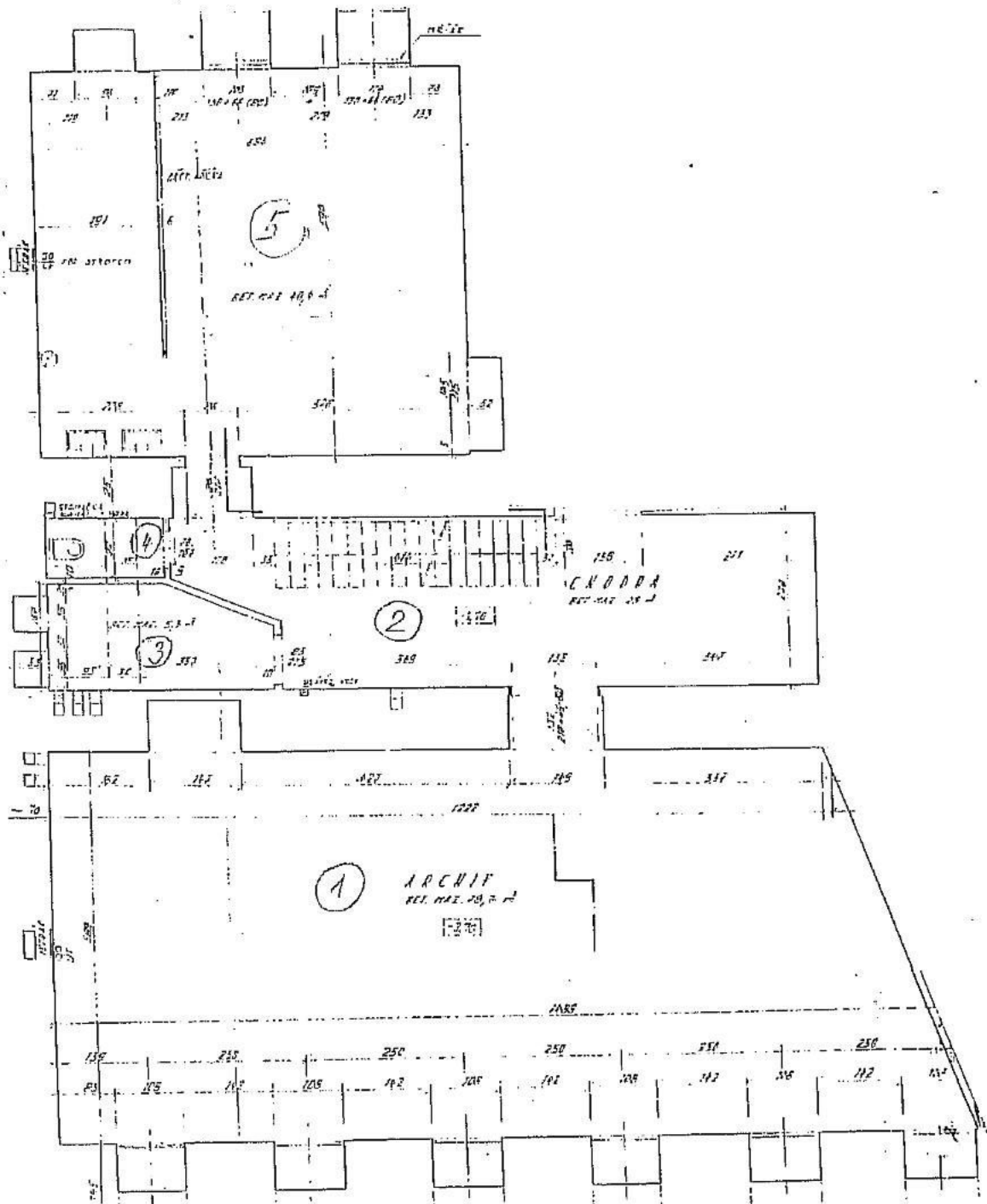
Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.09.2008 17:20:12

Na Perštýně 15/349 - přízemí a suterén





SUTERÉN

OPIS

Tento výpis elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE [IČ 00215660]" dne 29.12.2008 v 13:00:18 pro zákonem definovaného poskytovatele ověřeného výstupu (výtisku) z obchodního rejstříku. EPVid:tmguh9g0j31c8bnp31

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 79107

Datum zápisu: 13.září 2000

Obchodní firma: VINODIRECT s.r.o.

Sídlo: Praha 1, Na Perštýně 15

Identifikační číslo: 261 99 823

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

jednatel: ing. Šárka Tvrdíková, [redacted]

jednatel: Milan Gojda, r.č. [redacted]

Jménem společnosti jedná každý jednatel samostatně.

Společníci:

ing. Šárka Tvrdíková, r.č. [redacted]

Vklad: 50 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Milan Gojda, r.č. [redacted]

Vklad: 50 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Základní kapitál: 100 000,- Kč

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

Ověřuji pod pořadovým číslem V 2976, 2008
že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listů odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v podobě.

Městský soud v Praze

V Praze dne: 29-12-2008

Podpis:

Razítko:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

ODBOR VÝSTAVBY

Vodičkova 18, 115 68 Praha 1

ústředna: 2210 97 11, fax/zázn.: 2222 32 469

Č.j.: Výst. 631/03-H-1/349

Vyřizuje: Horníková, tel. 2210 97 298

Praha, dne 19.5.2003

Toto rozhodnutí nabylo

právní moci 21.5.2003

ROZHODNUTÍ

DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY A SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 1, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal žádost o dodatečné povolení stavby, kterou dne 12.2.2003 podal

VINODIRECT s.r.o., Na Perštýně 15, 110 00 Praha 1

(dále jen "navrhovatel"), a na základě tohoto přezkoumání podle § 88 odst. 1 písm. b/ stavebního zákona

dodatečně povoluje

a současně podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 vyhl. č. 132/1998 Sb. vydává

povolení k užívání

stavby – změny stavby

potravinářské prodejny s degustací vín

Praha 1, Staré Město č.p. 349, Na Perštýně 15

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 316 v katastrálním území Staré Město.

Stavba obsahuje:

Přízemí: prodejnu, obytový prostor – bar s degustací, umývárnu, WC muži, WC ženy, chodbu, schodiště

Suterén: 2 chodby, 2 sklady vína, administrativní sklad, úklidovou komoru, sprchu + WC zaměstnanců

VZT zařízení

Toto rozhodnutí je zároveň ve smyslu § 82 odst. 3 staveb. zákona osvědčením, že provozovna je způsobilá k provozu.

Odůvodnění:

Navrhovatel postavil stavbu bez stavebního povolení. Stavební úřad dne 12.2.2003 zahájil řízení podle § 88 odst. 1 písm. b/ stavebního zákona o odstranění stavby.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy. Současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 6.3.2003, o jehož výsledku byl sepsán protokol. Stavební úřad nařídil opakované ústní jednání spojené s místním šetřením na 15.5.2003, o jehož výsledku byl sepsán protokol, na jehož základě se vydává toto rozhodnutí.

Navrhovatel prokázal, že stavbu není nutné podle § 88 odst. 1 písm. b/ stavebního zákona odstranit, podal žádost o dodatečné povolení stavby a předložil podklady a doklady vyžádané stavebním úřadem, včetně podkladů nutných pro vydání souhlasu s užíváním stavby.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a zjistil, že dodatečným povolením stavby ani jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy a vydal dodatečné povolení stavby a souhlas s užíváním stavby k určenému účelu.

Č.j. Výst. 631/03-II-1/349

str. 2

Účastníci řízení (podle § 97 stavebního zákona):

VINODIRECT s.r.o., Městská část Praha 1 Úřad městské části - OIP

Stavebník k žádosti o dodatečné povolení stavby předložil:

- 2 x projektovou dokumentaci z 03/03
- doklad o vlastnictví 6.3.2003
- nájemní smlouvu ze dne 21.11.2002
- dohodu o provedení změny stavby s majitelem domu včetně zmocnění ze dne 5.5.2003
- OPP MHMP ze dne 9.4.2003 zn. MHMP 45201/2003/Fab
- HZS-1 ze dne 26.3.2003 zn. HSAA-5601/ODPR-I-01-2003
- odborný posudek komínů 5.5.2003

K povolení užívání stavby byly předloženy příslušné doklady.

Stavební úřad zjistil, že skutečné provedení stavby (změny stavby), ani její užívání nebude ohrožovat zájmy společnosti a to zejména z hlediska ochrany života, zdraví osob, životního prostředí, bezpečnosti práce a technických zařízení (§ 88 odst. 1 staveb. zákona) a proto rozhodl, jak výše uvedeno.

Námítky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Upozornění:

- S užíváním stavby nesmí být započato, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci (§ 52 zákona č. 71/1967 Sb.).

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru výstavby MHMP, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

ve

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 19 písm. a/ ve výši 1 100,- Kč byl zaplacen.

Příloha:

- ověřená dokumentace skutečného provedení stavby (stavebníkovi)
k vyzvednutí po nabytí právní moci rozhodnutí
v úředních hodinách u příslušného referenta

Obdržít:

účastníci (doručenky)

stavebník: VINODIRECT s.r.o., Na Perštýně 15, 110 00 Praha 1

Městská část Praha 1 Úřad městské části - OIP, Vodňanskova 18/681, 115 68 Praha 1

dotčené orgány státní správy

Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy odd. Praha 1, Ujezd 28, 110 00 Praha 1

Hygienická stanice hl.m.Prahy pracoviště pro Prahu , Hybernská 30, 110 00 Praha 1

na vědomí

Hl. m. Praha MHMP OPP, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

Městská část Praha 1 Úřad městské části - ODŽ, Vodčickova 18/681, 115 68 Praha 1

Národní památkový ústav Územní odborné pracoviště v hlavním městě Praze, Národní 37/416, 110 00 Praha 1

Sdružení pro živ. prostředí zdravotně postižených v ČR, Karlínské nám. 12, 186 00 Praha 8

na vědomí

spisy

referent

plány+ověřená dokumentace

Příloha č. 7 k nájemní smlouvě

Hlavní město Praha stanovuje, pro objekty, které jsou svěřeny do správy městské části Praha 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 měřící 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 měřící 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.

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 započítatelné 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 započítatelné 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 započítatelných ploch jednotlivých jednotek.
- 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 započítatelných ploch jednotlivých jednotek.

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

a) Základní složka vytápění, 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	8	Duběn	8	Červenec	8	Ríjen	8
Únor	16	Květen	16	Srpen	16	Listopad	14
Březen	14	Červen	14	Září	14	Prosinec	17

b) Spotřební složka dle korigovaných náměrů 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 započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobený koeficientem 1 až 0,6 dle charakteru a možnosti regulace. O výši koeficientu rozhoduje správce objektu.

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

8. V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci indikátorů nebo odečet údajů na indikátoru, nebo indikátor nákladů poškodí, bude mu vyúčtován 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 neumožnění 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 m^2 v zúčtovací jednotce.

B. Teplá užitková voda

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

2. Náklady na TUV jsou rozděleny na:

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

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

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

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

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

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

- a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TUV dle dnů trvání nájmu v roce,
- b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TUV v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru TUV,
- c) náklady za vodné a stočné pro TUV v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru TUV. Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel v 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 reklamace bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, bude náklad nad 20 % rozdílu vyúčtován v poměru podlahových ploch jednotek a to jak spotřební složky tepla pro ohřev TUV, tak celkových nákladů vodného a stočného za TUV.

8. V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče TUV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče budou nájemci jednotky vyúčtovány spotřební složky za TUV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům vztažených na 1 m^2 u měřených jednotek vztažených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.

9. V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TUV, může písemně požádat pronajímatele o jeho přezkoušení na zkušebně. Pokud zkušebna prokáže nesprávnou funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování spotřebních složek nákladů za TUV bude provedeno dle průměrné spotřeby TUV v zúčtovací jednotce na osobu a počet osob užívající jednotku. Pokud

však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TUV je provedeno dle údajů poměrového měřiče v jednotce.

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

11. V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém měřiči TUV, nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu spotřební složky tepla pro ohřev TUV a trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za TUV v ostatních měřených jednotkách vztažený na podlahovou plochu bytu či přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru, jako navýšení nákladů. Výpočet bude proveden dle vzorce v metodickém pokynu MMR k příloze 2, vyhlášky č.372/2001 Sb. V účtu spotřebitele bude poznámka "neměřený odběr".

12. V případě 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 dřívějšího a nového 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 vztažených na počet osob a dnů nefunkčnosti měřiče.

4. V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV může písemně požádat pronajímatele o jeho přezkoušení na zkušebně. Pokud zkušebna prokáže nesprávnou funkčnost měřidla, náklady 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 poměrového měřiče SV, bude mu zálohové zúčtována spotřeba ve výši průměrného nákladu měřených jednotek vztažená na osobu v zúčtovací jednotce, podle počtu osob evidovaných v jednotce u pronajímatele. V účtu nájemce jednotky bude poznámka "průměr". Vyúčtování bude provedeno v následném zúčtovacím období. Pokud však i tehdy neumožní odečet, bude mu vyúčtován trojnásobek nákladu ve výši průměrného nákladu na osobu v zúčtovací jednotce v měřených jednotkách. V účtu nájemce jednotky bude poznámka "neměřený odběr". Navýšení v dalším zúčtovacím období zúčtovatelné není.

6. Pokud bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude nájemci vyúčtován trojnásobek nákladu 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 reklamacie 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 (přistavení kontejnerů pro dům). U nebytových prostor budou náklady řešeny individuálně nájemní smlouvou.
2. Náklady na **osvětlení společných prostor a zařízení domu** se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných 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 prostorech zúčtovací jednotky rozúčtovávaných 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 zvláště na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé užitkové vody,
 - g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty 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 prostorech zúčtovací jednotky rozúčtovávaných 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).
Reklamační podání 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 – dodržím 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 poznamenaná tato 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 poznamenat,
- 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. reklamační 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 kotelen), je vypočítáváno ze spotřeby paliva s užitím účinnosti dle přílohy č. 2, vyhlášky 150/2001 Sb. a s výhřevností uvedené na faktuře od dodavatele paliva. Pak rozdělení vyrobeného tepla - Q_c na teplo pro ÚT - $Q_{ÚT}$ a teplo pro TUV - Q_{TUV} bude následné:

a) teplo pro TUV - Q_{TUV}
Na vstupu do ohříváče 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 ohříváče 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.