



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2302 zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“)

Č.j.: MUCH 37927/2017/SM

číslo smlouvy SM/2847/2016 - NP

Pronajímatel:

se sídlem:

IČO:

zastoupené:

Město Cheb

Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14

00253979

Ing. Pavlom Vančom, vedoucím odboru správy majetku
Městského úřadu v Chebu, na základě plné moci dané přílohou
č. 1 Organizačního řádu MěÚ Cheb, Směrnice č. 10/2014 –
pracovní náplň odboru správy majetku

(dále jako „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Firma:

se sídlem:

IČO:

zastoupená:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18671

CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.

Kostelecká 879/59, Praha – Čáčkovice 196 00

25917773

Zdeňkem Quardou- předsedou představenstva

(dále jako „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Článek I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku, parcelní číslo 150, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 431 m², v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb (dále jen „pozemek“), jehož součástí je budova, s č.p. 505 ulice Kostelní č. o. 2, Cheb.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem prostoru sloužícího podnikání číslo 315 v budově v městě Chebu, s č.p. 505, ulice Kostelní č. o. 2, která je součástí pozemku, 2. nadzemní podlaží, 1 místnost(i) o celkové výměře 24,00 m², stavebně zkolaudovaných pro účel využití – kancelář (dále jen „nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 186/7/2017, dne 27.04.2017 pronajímá pronajímatel nájemci dnem 01.05.2017 předmět nájmu uvedený v odstavci 2. tohoto článku, nezatížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny tak jak leží a stojí (úhrnkem) ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního jako – kancelář.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených tak jak leží a stojí, na základě zpracovaného přebírajícího protokolu od pronajímatele do svého práva užívání přejímá.

5. Seznam vybavení, zařízení, inventáře, náležejícího k předmětu nájmu s uvedením jeho stavu bude uveden v předávacím protokolu o jeho fyzickém předání a převzetí, který sepíší a podepíší v den předání předmětu nájmu do užívání pronajímatel a nájemce.

Článek II

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu výhradně k **užívání jako provozovna pro jeho podnikatelskou činnost uvedenou v Článku II, odst. 2** této smlouvy (dále jen „účel nájmu“), která musí být v souladu s předloženou žádostí schválenou Radou města Chebu dne 27.04.2017, a to v souladu s příslušnými živnostenskými oprávněními nájemce.
2. Předmětem podnikání/činnosti nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru uvedeném v Článku I, odst. 2, je kancelář.
3. Nájemce se zavazuje, že jeho předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude po celou dobu nájmu v souladu s výše uvedeným účelem nájmu.
4. Způsob užívání předmětu nájmu musí být v souladu zejména se stavebně technickými, protipožárními, bezpečnostními, hygienickými, ekologickými a případně i dalšími předpisy.
5. Předmět nájmu je při předání způsobilý k užívání dle účelu viz odst. 1. a 2. tohoto článku. Nájemce se zavazuje v případě potřeby upravit vlastním nákladem předmět nájmu tak, aby byl jeho stav způsobilý pro účel nájmu uvedený v Článku II, odst. 1 v souladu s jeho předmětem podnikání uvedeným v Článku II, odst. 2. Nájemce nemá právo bez písemného souhlasu pronajímatele provozovat v předmětu nájmu jinou činnost.

Článek III

Doba nájmu, skončení nájmu a výpovědní doba

1. Nájem předmětu nájmu uvedený v Článku I, odst. 2 se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany mohou písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní dobou 1 měsíc, a to bez udání důvodu.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou bez výpovědní doby jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc 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 pronajímatelem hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu;
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - e) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se nachází předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - f) má-li být dům, v němž se předmět nájmu nachází, odstraněn, a/nebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel, ani nemohl předvídat.
4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního kalendářního dne poté, co výpověď došla druhé straně.
5. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nezveze svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
6. Nájemní smlouva může být dále zrušena ve smyslu ustanovení § 1981 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.
7. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází, nebo pronajatého předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět, pokud nebude dohodnuto jinak. Dojde-li ke změně vlastnictví k předmětu pronájmu, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je

oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

8. Není-li výslovně dohodnuto jinak, platí pro tento nájem sjednaný touto smlouvou a jeho skončení příslušná ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Článek IV

Výše nájemného a úhrad za dodávané služby

- 4.1 Roční nájemné za užívání celého předmětu nájmu uvedeného v Článku I odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou, **ve výši 17.400 Kč bez DPH** (slovy: sedmnácttisícčtyřista korun českých). Nájemce, který je nebo se stane v průběhu trvání doby nájmu plátcem DPH, je povinen hradit k vyměřenému nájemnému DPH v zákonem stanovené výši platné pro aktuální období doby nájmu. V případě, že v době trvání nájmu dojde ke změně platné měny, uvedená částka ročního nájemného se přepočte k platnému kurzu nové měny. Na základě stanovené roční míry inflace, si pronajímatel vyhrazuje právo upravit v tomto odstavci stanovené výši ročního nájemného, a to ve výši Radou města Chebu odsouhlaseného indexu, kterým se zpravidla s účinností od 01. 01. běžného kalendářního roku upraví základní sazby nájemného z nebytových prostor. Nájemce je takové navýšení ročního nájemného povinen akceptovat.
- 4.2 Povinnost platit výše uvedené nájemné vznikne nájemci dnem uzavření této nájemní smlouvy a nájemné bude placeno nájemcem pravidelnými měsíčními platbami ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájemného, splatnými vždy nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u **Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, čís. účtu 10006-528331/0100, VS 3151070136**. Nájemné za část roku bude vypočteno poměrnou částkou. V případě, že nájemce neuhradí nájemné v plné výši po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v tomto odstavci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně. Smluvní pokuta dle tohoto ustanovení je splatná do 14 dnů od doručení písemné výzvy. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
- 4.3 Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného. Nezaplatí – li nájemce zálohy na úhradu za cenu služeb předepsané platným „Evidenčním listem nájemce“, který tvoří přílohu k této nájemní smlouvě nebo je nezaplatí v plné výši **do pěti dnů** po stanovené době jejich splatnosti, uvedené v Článku IV odst. 4.2 této nájemní smlouvy, **je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, ve výši 1 promile za každý den z prodlení, nejméně 10 Kč za každý i započatý kalendářní měsíc.**
- 4.4 Výše ceny úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) podle této nájemní smlouvy, jsou předepisovány formou měsíčních záloh tak, aby pokryly předpokládané náklady v daném kalendářním roce. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že tyto zálohy budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány vždy jednou ročně, po ukončení zúčtovacího období, nejpozději do 30. 4. následujícího roku dle platných, Radou města Chebu schválených „Zásad rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro zúčtovací období...“ (dále jen „Zásady pro rozúčtování nákladů“), které tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy. V případě vyúčtovaných nedoplatků, nájemce vydává souhlas pronajímateli k provedení navýšení záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu v takové výši, aby bylo zabezpečeno pokrytí předpokládaných nákladů za tyto služby v následném zúčtovacím období v plné výši. Takto upravený předpis úhrad záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit v plné výši ode dne platnosti nového předpisu.
- 4.5 Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
- dodávku tepla,
 - dodávku vody,
 - odvádění odpadních vod,
 - servis a odečty poměrových měřidel a rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu a společných prostor domu za dané zúčtovací období,
 - odvoz a likvidaci odpadu, který vznikne při činnostech spojených s nájmem prostor, které jsou předmětem této smlouvy o nájmu, coby jeho původce. Jedná se pouze o odpad podobný odvoz a likvidaci odpadu, který vznikne při činnostech spojených s nájmem prostor, které

jsou předmětem této smlouvy o nájmu, coby jeho původce. Jedná se pouze o odpad podobný komunálnímu odpadu (směsný komunální odpad, papír, plast, sklo), k jehož odložení nájemce použije nádoby odpadového hospodářství města Cheb.

- **Kancelářské, prodejní a ostatní prostory 13,-Kč/m2/ rok bez DPH**
- **Celková výše ceny za sjednanou službu činí 312 Kč/rok bez DPH.**
- popřípadě další služby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání bytu a společných prostor domu užívaných nájemcem.

Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných služeb z důvodu změny počtu osob užívajících nebytový prostor nebo zvýšeného počtu klientů, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli písemně a nejpozději do 1 měsíce ode dne změny.

- 4.6 Na požádání nájemce je pronajímatel **povinen** prokázat příslušnými doklady správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor budovy. Reklamační proti vyúčtování musí nájemce uplatnit, v souladu se „Zásadami pro rozúčtování nákladů“ v platném znění, písemně u pronajímatele nejpozději do stanoveného termínu v zásadách a uvedeného na vyúčtování. Pokud nájemce nezaplatí nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši a za podmínek uvedených v ustanovení článku IV. odst. 4. 2. této smlouvy.
- 4.7 Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý nebytový prostor vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním nebytového prostoru. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s nebytového prostoru) vyzýván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s nebytového prostoru.

Článek V

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat výhradně k účelu nájmu uvedenému v Článku II, odst. 1. Odlišný účel využití předmětu nájmu, může nájemce provést jedině po odsouhlasení Radou města Chebu. Tento závazek je platný pro nájemce i pro dalšího případného právního nástupce nájemce a může být zrušen nebo změněn jedině usnesením Rady města Chebu. Výše uvedené omezení týkající se odlišného účelu nájmu pro využití předmětu nájmu a nutnosti jeho odsouhlasení Radou města Chebu platí po celou dobu trvání nájmu ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy, bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu včetně udržování čistoty a v zimním období úklidu sněhu na přístupovém chodníku k objektu předmětu nájmu.
3. Nájemce je oprávněn na své náklady, po vydání předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit na vstupních dveřích, fasádách a jiných svislých plochách, náležejících k předmětu nájmu štíty, vhodná informační a reklamní označení, výhradně sloužící k propagaci jeho podnikatelské činnosti. Pokud k tomuto umístění bude potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce má v úmyslu část předmětu nájmu podnajmout jinému subjektu, je povinen předložit pronajímateli, cestou odboru správy majetku MěÚ Cheb, písemnou žádost, která musí obsahovat:
 - a) údaje o nájemci (jméno, adresa, nájemní smlouva),
 - b) údaje o podnájemci (jméno nebo název právnické osoby, rodné číslo nebo identifikační číslo, adresa nebo sídlo, činnost – účel nebo způsob užívání nebytových prostor),
 - c) návrh podmínek podnájmu (způsob užívání nebytových prostor, návrh podnájemní smlouvy),

d) zdůvodnění žádosti (důvodem by měla být převážně technická nemožnost rozdělení nájmu, např. společné měření médií, průchodnost místností, společné zázemí apod., dále pokud v nebytovém prostoru bude podnikat více subjektů se stejnou činností, např. ve stavebnictví, projektování, poradenství atd.).

Nájemce předá spolu se žádostí odboru správy majetku v kopii návrh podnájemní smlouvy s čestnými prohlášeními nájemce i podnájemce, že úhrada za podnájem nepřesahuje jednotkovou výši nájemného stanoveného městem Cheb pro daný předmět nájmu. Případné zjištění odboru správy majetku o nesprávných údajích o výši podnájemu, poskytnutých ve výše uvedeném prohlášení je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní smlouvy na předmět nájmu. Tato nájemní smlouva na předmět nájmu bude po odsouhlasení podnájemu pronajímatelem modifikována dodatkem o povolení podnájemu podnájemci ke konkrétnímu užívání (činnost) s tím, že tento podnájem nelze převést bez nového schválení pronajímatelem na jinou osobu.

5. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav je přílohou této smlouvy).
6. Veškeré stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen na svůj náklad provést stavební práce či technologické změny, úpravy či rekonstrukce, jejichž provedení souvisí s účelem nájmu. V případě, že bude k realizaci výše popsaných činností potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej zajistit.
7. Na základě ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem se nájemce zavazuje hradit na svůj náklad veškeré stavební i jiné vzájemně odsouhlasené úpravy, opravy a údržbu nebo změny předmětu nájmu, včetně jeho vnitřního vybavení, zařízení a inventáře sloužící pro jeho předmět podnikání, v souladu s účelem nájmu uvedeném v této smlouvě. Náklady hrazené nájemcem spojené s ujednáním v tomto odstavci včetně těch, které budou mít charakter technického zhodnocení nebo se bude jednat o nákup vnitřního vybavení, zařízení a inventáře předmětu nájmu, má právo nájemce po odsouhlasení pronajímatelem zahrnout do svého účetnictví a odepisovat z jejich pořizovací ceny po celou dobu trvání nájmu.
8. Nájemce se zavazuje, že v případě pronajímatelem písemně povolených stavebních úprav v nebytovém prostoru, včetně výměn zařizovacích předmětů, u kterých se pronajímatel k úhradě nákladů nezavázal, budou tyto úpravy a výměny realizovány bezvýhradně na náklady nájemce a v jeho vlastní režii. V případě ukončení nájmu nebytového prostoru nevzniká v tomto případě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci (dle § 2220 NOZ, ve znění pozdějších předpisů). Při takto prováděných úpravách nebytového prostoru nájemce odpovídá pronajímateli za případně způsobené škody, které se v případě jejich vzniku zavazuje v plné výši uhradit. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné vady, které si prováděním úprav na své náklady nájemce způsobil a které je povinen nájemce na svůj náklad odstranit.
9. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k předmětu nájmu, účelu nájmu a jeho provozu.
10. Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil okolí. V případě, že způsobí v souvislosti s předmětem jeho podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu sám či jeho zaměstnanci nebo zákazníci škodu na předmětu nájmu, majetku pronajímatele nebo třetích osob, je povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do prostor předmětu nájmu a odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a zákazníků.
11. Předmět nájmu je pojištěn pronajímatelem. Nájemce se zavazuje plnit podmínky pojistných smluv uzavřených pro předmět nájmu pronajímatelem a dávat pronajímateli podněty k uplatnění pojistných nároků z nich. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své podnikatelské činnosti a na pojistná rizika související s předmětem jeho podnikání a účelem užíváním předmětu nájmu, zejména z odpovědnosti za způsobení možné škody pronajímateli ve spojitosti s užíváním a provozováním předmětu nájmu včetně jeho movitého vybavení.
12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení užívaného předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemce.
13. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvy na odvoz směšného komunálního a jiného odpadu. Skutečnost, že nájemce nemá uzavřenu smlouvu o odvozu komunálního odpadu, může být důvodem okamžitého zrušení této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě nájemní vztah zanikne dnem doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
14. Nájemce je povinen dodržet otevírací a zavírací dobu jeho provozovny umístěné v předmětu nájmu.

15. Nájemce je zejména povinen:

- a) provádět pravidelnou kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska stavební, požární, bezpečnostní, hygienické a ekologické prevence a při své veškeré činnosti spojené s předmětem nájmu dodržovat příslušné obecně závazné právní předpisy,
 - b) na své náklady chránit předmět nájmu před poškozením a zničením,
 - c) v zákonných lhůtách zajistit na své náklady provádění předepsaných pravidelných revizí a kontrol všech revizí a kontrolám podléhajících zařízení a oblastí předmětu nájmu, jak to ukládají příslušné obecně závazné předpisy a technické normy,
 - d) svým nákladem neprodleně ve stanovených termínech odstraňovat závady zjištěné v předešlém odstavci uvedenými revizemi a kontrolami, včetně provádění uložených nápravných opatření,
 - e) odebírat teplo v případě napojení z centrálního rozvodu tepla, teplou vodu v případě centrální dodávky a studenou vodu ze společných rozvodů,
 - f) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné,
 - g) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, včetně úhrad za energie, média a služby dodávané pronajímatelem,
 - h) hradit případné sankce, vyměřené správními orgány, spojené s nesplněním svých povinností uvedenými v této nájemní smlouvě nebo v obecně právních předpisech vztahujících se k jeho předmětu podnikání a účelu užívání předmětu nájmu,
 - i) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele provedení kontroly užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy za podmínek uvedených v Článku VI, odst. 1 této smlouvy.
16. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
17. Nájemce je povinen vyklidit užívaný předmět nájmu ke dni skončení nájmu a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní smlouvě. Nebytový prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do nebytového prostoru a v jeho užívání. Opustí-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že lze nájem bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se nebytový prostor za odevzdaný ihned.
18. Za porušení všech povinností nájemce uvedených v této smlouvě, u kterých došlo ke způsobení škody pronajímateli, je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení výši nákladů spojených s jejím odstraněním v případě, že ji nájemce na své náklady neodstraní sám.
19. Nájemce je povinen, v případě kdy ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v nebytovém prostoru spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do nebytového prostoru v případě, kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy v bytě, odečty poměrových měřidel atd.).
20. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a v Pravidlech pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu ve vlastnictví města Chebu (dále jen „Domovní řád“), která obsahují rovněž aktuální přehled hlavních práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy, a jsou její přílohou č. 5. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem bytu, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
21. Nájemce se zavazuje, v případě, že to pronajímatel bude požadovat, převést ke dni skončení nájmu na pronajímatele všechny smlouvy k dodávkám energií sjednané nájemcem.

Článek VI.**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu nájmu, který je uveden v této smlouvě, po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně minimálně jeden den před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.

2. Pronajímatel se zavazuje na základě provedení fyzické prohlídky předat a po ukončení nájmu převzít předmět nájmu za účasti odpovědného zástupce pronajímatele a nájemce, o této skutečnosti bude sepsán předávací protokol, který mimo jiné může obsahovat i fotografickou dokumentaci.
3. Pronajímatel umožní užívání předmětu nájmu nájemcem nejpozději následující pracovní den ode dne účinnosti této nájemní smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
4. Pronajímatel se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu proti živelným událostem a škodám z vodovodního i kanalizačního zařízení.
5. Pronajímatel se zavazuje, po uzavření nájemní smlouvy, umožnit v případě potřeby nájemci provést nutné úpravy předmětu nájmu tak, aby mohl být užíván pro účely předmětu jeho podnikání uvedeného v Článku II, odst. 1. Pokud tyto úpravy budou vyžadovat stavební povolení, vyhrazuje si pronajímatel právo jejich předchozího odsouhlasení.
6. Pronajímatel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.
7. Pronajímatel má právo na základě stanovené roční míry inflace upravit výši v této smlouvě dohodnutého ročního nájemného za užívání celého předmětu nájmu za podmínek uvedených v Článku IV, odst. 4.1 této smlouvy a výši cen úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (ceny služeb) za podmínek uvedených v Článku IV, odst. 4.4. Změny výše nájemného, jakož i změny výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru (ceny služeb) budou provedeny písemně a nájemci zaslány formou Výpočtového listu nebytového prostoru.
8. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí NOZ. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2285, § 2307 a § 2315 NOZ.

Článek VII.

Správa nebytového prostoru

1. Správu nebytového prostoru vykonává **oddělení správy budov odboru správy majetku Městského úřadu Cheb (dále jen „správce NP“)**. Pracoviště správce NP pro styk s nájemci je na adrese náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 510/9, 350 02 Cheb. O případné změně pracoviště správy NP během doby nájmu bude nájemce písemně informován.
2. Správce NP je zmocněn pronajímatelem, za dodržení podmínek daných touto nájemní smlouvou, k následujícím úkonům a činnostem:
 - a) fyzicky předávat nájemci a přebírat od nájemce nebytový prostor, o čem musí být pořízen písemný protokol podepsaný nájemcem a oprávněným zástupcem správce NP;
 - b) určovat výši záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytového prostoru, provádět jejich vyúčtování podle zásad schválených pronajímatelem, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení, úroků z prodlení a smluvních pokut včetně zastupování v soudním řízení v rozsahu odsouhlaseném pronajímatelem a uzavřené mandátní smlouvy;
 - c) požadovat a vymáhat na nájemci, anebo třetích osobách užívajících nebytový prostor spolu s nájemcem odstranění škod a plnění povinností k provádění drobných oprav a běžné údržby;
 - d) vydávat a zasílat písemné výstrahy nájemci, v případě hrubého porušování dobrých mravů v domě;
 - e) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemcem a přejímat za pronajímatele písemnosti a podání nájemce ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si pronajímatel nevyhradil;
 - f) vyjádřit se k žádosti nájemce o provedení stavebních úprav v nebytovém prostoru nebo k instalaci zařízení předmětů a vybavení nebytového prostoru na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod;
 - g) účtovat nájemci paušální poštovné ve všech případech, kdy nájemci zasílá upomínky k úhradě dluhu na nájemném nebo službách spojených s užíváním nebytového prostoru, za zaslání vyúčtování služeb za zúčtovací období (to neplatí v případě zasílání opraveného vyúčtování na základě oprávněné reklamace) a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných touto nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy (paušálním poštovným se rozumí aktuální výše poštovného + obálka 1,50 Kč, papír 1 list 0,20 Kč, tisk 1 strana 0,60 Kč, frankování 1,90 Kč, vždy zaokrouhleno na celé koruny směrem nahoru).
3. Správce NP je dále po vydání rozhodnutí příslušného orgánu města Chebu nebo vedoucího odboru správy majetku Městského úřadu Cheb, kterému byla pravomoc orgánem města přenesena, oprávněn:
 - a) dát nájemci výpověď z nájmu, souhlas se vznikem společného nájmu;

- b) předat souhlas podnájmem nebytového prostoru nebo jeho části;
- c) uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu nebytového prostoru, dávat návrh na vyklizení nebytového prostoru po skončení nájmu uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu nebytového prostoru;
- d) vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám nebytového prostoru, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.

Článek VIII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti provozovny (užívaných prostor), vyplývající z účelu užívání předmětu nájmu a provede neprodleně, svým nákladem, ta doporučená opatření, která se týkají výlučně předmětu činnosti, ke které byl předmět nájmu nájemci pronajat. Se závěry odborného posouzení požární bezpečnosti, a s provedenými opatřeními, nájemce bezodkladně prokazatelně seznámí cestou správce NP pronajímatele.
2. Dojde-li v průběhu trvání nájemní smlouvy na pronájem předmětu nájmu k prodeji podniku v souladu s ust. § 2175 a násl. NOZ, vyhrazuje si pronajímatel právo, od nájemní smlouvy odstoupit v tříměsíční době, počínající po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje, že v případě provedené instalace poměrových měřidel a indikátorů v nebytovém prostoru nebude žádným způsobem manipulovat s těmito poměrovými měřidly – vodoměry na studenou a teplou vodu nebo individuálními rozdělovači topných nákladů (dále je „IRTN“). Bude-li zjištěna nepřípustná manipulace s vodoměry a IRTN, bude tento stav kvalifikován podle příslušných předpisů a „Zásad pro rozúčtování nákladů“ jako úmyslné ovlivňování výsledků měření odběru ve prospěch spotřebitele. Na základě této kvalifikace, bude nájemci účtována sankce ve výši dle „Zásad pro rozúčtování nákladů“ (viz. příloha nájemní smlouvy).
5. Stejným způsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s užíváním bytu uvedených v „Zásadách pro rozúčtování nákladů“
6. Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech domu.

Článek IX.

Rozsah prováděných prací nájemcem

1. Nájemce je povinen v souladu se zák. č. 183/2006 Sb., **stavební zákon**, ve znění pozdějších předpisů, hlásit příslušnému stavebnímu úřadu všechny na základě vydaného písemného souhlasu pronajímatele prováděné stavební úpravy předmětu nájmu podléhající ohlašovací povinnosti, dále je nájemce povinen zajistit na své náklady zpracování příslušné projektové dokumentace a požádat o vydání všech souhlasů a v případě potřeby stavební povolení spojené se změnou užívání předmětu nájmu pro účel nájmu stanovený v této smlouvě. Po dokončení všech úprav je nájemce povinen neprodleně tuto skutečnost hlásit pronajímateli cestou správce NP a požádat příslušný orgán o vydání kolaudačního souhlasu.
2. Nájemce prohlašuje a dává svůj výslovný souhlas k tomu, aby po provedení stavebních úprav prostor a instalaci zařízení,
 - u kterých se pronajímatel nezavázal k úhradě nákladů,
 - které byly provedené s písemným souhlasem pronajímatele na jeho náklady,
 - které lze kvalifikovat jako neoddelitelnou součást prostor spojených s předmětem nájmu a budovou, v níž je tento předmět nájmu umístěn,při ukončení nájmu, přešly do vlastnictví pronajímatele bez jakékoliv náhrady ze strany pronajímatele.

Článek X. Smluvní pokuta

1. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu, za podmínek uvedených v Článku V odst. 17, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši odpovídající** ročnímu nájemnému stanovenému touto nájemní smlouvou.

2. Smluvní pokuta je splatná do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany vůči povinné straně k úhradě dané smluvní pokuty, a to na příslušný účet smluvní strany uvedený v této smlouvě.
3. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.

Článek XI.

Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu včetně budovy, ve kterém je umístěn je památkově chráněným objektem, nebo jeho součástí ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o památkové péči ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce předmětu nájmu je povinen pod sankcí okamžité výpovědi z předmětu nájmu, a smluvní pokuty ve výši 100.000 Kč za každý jednotlivý případ, provádět jakékoliv stavební úpravy a udržovací práce spojené s předmětem nájmu pouze na základě písemného souhlasu vlastníka a povolení příslušného orgánu památkové péče.

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. O předání nebytového prostoru bude mezi pronajímatelem zastoupeným správcem a nájemcem sepsán předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav nebytového prostoru a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny, včetně způsobu a termínu jejich odstranění. V případě, že předmětný nebytový prostor již nájemce užíval na základě předešlé nájemní smlouvy a byl již předávací protokol sepsán, nové sepsání předávacího protokolu správce provádět nebude, provede se však zápis z kontrolní prohlídky nebytového prostoru.
2. Nájemce souhlasí, v souladu s ustanoveními zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, se zpracováním osobních údajů pro účely uzavření této smlouvy. Zpracováním osobních údajů se dle § 4, zák. č. 101/2000 Sb., rozumí zejména shromažďování, ukládání na nosiče informací, zpřístupňování, úprava nebo pozměňování, vyhledávání, používání, předávání, šíření, zveřejňování, uchovávání, výměna, třídění nebo kombinování, blokování, likvidace. Nájemce prohlašuje, že byl informován o účelu a době zpracování osobních údajů a dále i o správci, který bude s osobními údaji nakládat, kterým je pronajímatel, zastoupený odborem správy majetku MěÚ Cheb, jakož i o přístupu ke svým osobním údajům a právu požádat pronajímatele o vysvětlení (Nájemce, který zjistí nebo se domnívá, že správce nebo zpracovatel provádí zpracování jeho osobních údajů, které je v rozporu s ochranou soukromého a osobního života subjektu údajů nebo v rozporu se zákonem, zejména jsou-li osobní údaje nepřesné s ohledem na účel jejich zpracování, může požádat správce nebo zpracovatele o vysvětlení nebo požadovat, aby správce nebo zpracovatel odstranil takto vzniklý stav. Zejména se může jednat o blokování, provedení opravy, doplnění nebo likvidaci osobních údajů. Subjekt údajů má také právo obrátit se na Úřad na ochranu osobních údajů).

Tento souhlas byl udělen svobodně a vědomě, po splnění informační povinnosti pronajímatelem podle zákona. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel si k této záležitosti vyžádá stanoviska ostatních odborů a oddělení úřadu a souhlasí s tím, aby dotčené odbory informace vyžádané pronajímatelem (včetně osobních údajů ve výše uvedeném rozsahu) poskytly. Nájemce byl poučen, že může svůj souhlas s poskytnutím osobních údajů odvolat. Odvolání souhlasu musí být písemné. Nájemce bere na vědomí, že odvoláním souhlasu se zpracováním osobních údajů by tímto došlo samozřejmě k zániku této smlouvy se všemi důsledky pro nájemce. V případě nevyřízených závazků nájemce vůči pronajímateli je odvolání souhlasu se zpracováním osobních údajů účinné až od okamžiku vyrovnání všech závazků.

3. Případné změny či doplňky této nájemní smlouvy, mohou být uzavřeny pouze písemně formou dodatků a po jeho podpisu oběma stranami se dodatky stávají součástí této nájemní smlouvy. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.
4. Při podpisu nájemní smlouvy předá pronajímatel nájemci výpočtový list nebytového prostoru s výpočtem nájemného spolu a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. První výpočtový list nebytového prostoru je přílohou této smlouvy.
5. Není-li výslovně stanoveno jinak, řídí se smlouva příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

6. V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravujících způsob doručení se nepoužijí. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.
7. Za řádné doručení dokumentů nájemci se také považuje, kdy se dokument dostal do sféry dispozice nájemce.
8. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž jeden obdrží nájemce, druhý správce a třetí bude uložen v centrální evidenci nájemních smluv pronajímatele.
9. Obě smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy následků vzniklých uvedením nepravdivých údajů.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.“
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.
12. Smluvní strany se dohodly, že délka promlčecí lhůty k uplatnění všech práv smluvních stran z této smlouvy vyplývajících bude deset let od doby, kdy práva mohla být uplatněna poprvé.

Právní doložka:

Záměr předmětu pronájmu uvedeného v Článku I odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 3.4.2017 do 24.4.2017, č.j. MUCH 26784/2017 SM.

Rada města Cheb na své schůzi dne 27.04.2017 svým usnesením RM č. 189/7/2017 odsouhlasila uzavření nájemní smlouvy na pronájem prostoru sloužícího podnikání č. 315, situovaného ve 2. nadzemním podlaží, budovy č.p. 505, na pozemku parcelní číslo 150, Kostelní 505/2, Cheb, celkem 1 místnost o celkové výměře 24 m² se společností CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., IČO 25917773, se sídlem Praha - Čákovice, Kostelecká 879/59, PSČ 19600 za roční nájemné ve výši 17.400 Kč bez DPH (sazba 725Kč/m²/rok- dle „Zásad“), které může být každoročně navyšováno indexem růstu inflace, na dobu neurčitou s výpovědní dobou 1 měsíc, pro účel využití jako kancelář.

Přílohy:

1. Výpočetní list nebytového prostoru
2. Zásady rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro zúčtovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období.
3. Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru.
4. Předávací protokol o fyzickém předání a převzetí předmětu nájmu (zápis z kontrolní prohlídky nebytového prostoru) - jako samostatná příloha nájemní smlouvy.
5. Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (Domovní řád).

V Chebu dne: 03.05.2017

23.5.2017



CZSH
NI HOLDING, a.s.
9159, 196 00 Praha - Čakovice
DIČ: CZ25917773
2

Město Cheb
Ing. Pavol Vančo
vedoucí odboru správy majetku
Městského úřadu Cheb
na základě plné moci
(pronajímatel)

CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.
Zdeněk Quarda
předseda představenstva
(nájemce)

Pořízeny tři výtisky

Výtisk číslo 1 – pro nájemce převzal dne _____ podpis _____

Výtisk číslo 2 – pro pronajímatele

Výtisk číslo 3 – do centrální evidence pronajímatele,

Skartovat : „S-10“

SZ: 254.4

Výpočetní list prostoru

Majitel domu: IČO: 00253979 DIČ: CZ00253979
Město Cheb
nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14
350 20 Cheb
Bank.spojení: 10006-0000528331 / 0100

Kostelní 505/2, Cheb

Č.pr: 315

Druh: nebytový Podl: 2 Typ: kancelář Kvalita nesnížená
nájemce: IČO: 25917773 DIČ: CZ25917773
CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.

Koresp.adresa: Kostelecká 879/59, 19600 Praha - Čákovice

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Zap.pod.pl.	Koef.	Plocha pro náj.
1	kancelář	24,00	24,00	1,200	28,80	24,00
Celkem:		24,00	24,00	24,00		28,80

Období: od 5 / 2017

Var.symb: 3151070136

Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem
osvětlení	D	50,00	41,30	21	8,70	50,00
úklid	D	200,00	165,20	21	34,80	200,00
studená voda	D	50,00	43,40	15	6,60	50,00
teplo	D	900,00	782,60	15	117,40	900,00
Kancelářská (příp. bytová) el.	D	150,00	123,90	21	26,10	150,00
nájem nebyty s DPH	D	1754,00	1449,50	21	304,50	1754,00
Celkem předepsáno			2605,90		498,10	3104,00

Pro potřeby evidence nájemců bytů a rozúčtování služeb dle osob, které společně s nájemci bytu byt užívají, jsou v systému správce bytového fondu registrovány osobní údaje, uvedené v tomto dokumentu.

V případě, že námi evidované údaje nejsou pravdivé a přesné, žádáme Vás o doručení písemného vyjádření pro provedení změny do 15-ti dnů ode dne obdržení tohoto sdělení.

V opačném případě nebude změna provedena a nadále osobní údaje v tomto rozsahu budou evidovány

Poznámka: Do nájmu za zařízení v celkové částce 0,00 Kč je zahrnut i servis BV, IRTN

a rozúčtování, který zahrnuje měsíční nájem za instalovaný počet zařízení IRTN, BV na SV, BV

na TUP, nákladů za jejich servis, opravy, výměny v zákonných lhůtách, roční pravidelné odečty a rozúčtování nákladů za teplo, SV a TUV po skončení daného zúčtovacího období a je vypočítáno dle níže uvedeného vzorce po dobu 10 let:

CENA CELKEM = x ks IRTN á 8,35 Kč / 1 IRTN / 1 měsíc + x ks BV á

TUP á 13,30 Kč / 1 BV na TUV / 1 měsíc.

na SV / měsíc + x ks BV na

POČET OSOB PRO SLUŽBU
V Chebu dne 02.05.

podp.

čipce vlastníka

MĚSTSKÝ ÚŘAD CHEB

podpis nájemce

CZSTH

STAVEBNÍ HOLDING, a.s.

59, 196 00 Praha - Čákovice

73, DIČ: CZ25917773

2

Město CHEB



3/2009

Rada města Chebu na své schůzi dne 19. února 2009 usnesením č. RM 62/3/2009 schválila tyto

ZÁSADY

rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům
spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb
pro účtovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období

Město Cheb v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. ze dne 28. listopadu 2000, o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, se zřetelem na prováděcí Vyhlášku Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. ze dne 12. října 2001, kterou se stanovují pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele a Vyhlášku Ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb. ze dne 17.07.2007, kterou se stanovují pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé užitkové vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům a z důvodů ujednocení pravidel pro rozúčtování nákladů na úhrady za všechna plnění spojené s užíváním bytů a nebytových prostor stanovuje tyto zásady pro rozúčtování nákladů na úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Chebu, které jsou závazné pro všechny jejich nájemce.

Článek I

Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění

- 1) Náklady na tepelnou energii na vytápění u domů s ústředním vytápěním (netýká se domů s etážovým nebo individuálním vytápěním) zahrnují účtované platby v cenách podle platných cenových předpisů, které byly vynaloženy v dané účtovací jednotce za stanovené roční účtovací období. Výsledná cena tepelné energie na vytápění (dále jen „tepla na vytápění“) bude vypočtena ze spotřeby a jednotkové ceny tepla na vytápění za příslušné účtovací období.
- 2) Náklady na tepelnou energii na vytápění v účtovací jednotce osazené měřiči tepla a indikátory vytápění (indikátory vytápění nejsou měřiče a ani měřidla tepla, ale jsou to technická zařízení poskytující číselnou vstupní informaci, která ale nemá rozměr fyzikální veličiny, pro poměrové rozúčtování nákladů tepla na vytápění. Jsou to tzv. individuální rozdělovače topných nákladů - dále jen „IRTN“) se nájemcům bytů a nebytových prostor (dále jen „konečným spotřebitelům“) rozúčtují ve dvou složkách:
 - a) základní složka, na kterou připadne 40% (v případě osazení kompaktních měřičů tepla – kalorimetrů nebo v případě přímého registrování teploty v prostoru místnosti a vnějšího prostředí tzn. denostupňové metody) nebo 50% (v případě osazení odpařovacích, elektronických a jiných IRTN založených na registraci teploty na otopním tělese nebo na nepřímém registrování teploty na odtokové trubce z otopného tělesa) celkových nákladů naměřených na fakturačním měřidle tepelné energie pro vytápění umístěném na patě domu v odběrném místě (dále jen „fakturační měřidlo tepla“), které se na konečné spotřebitele rozúčtují podle poměru (m²) velikosti započitatelné podlahové plochy jejich bytů nebo nebytových prostorů k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v účtovací jednotce.
 - b) spotřební složka, na kterou připadne 60% (v případě osazení kompaktních měřičů tepla – kalorimetrů nebo v případě přímého registrování teploty v prostoru místnosti a vnějšího prostředí tzn. denostupňové metody) nebo 50% (v případě osazení odpařovacích, elektronických a jiných IRTN založených na registraci teploty na otopním tělese nebo na nepřímém registrování teploty na odtokové trubce z otopného tělesa) celkových nákladů naměřených na fakturačním měřidle tepla, kdy se takto zjištěný náklad rozúčtuje mezi konečné spotřebitele úměrně k výši odečtených náměřů měřičů tepelné energie nebo odpočtů indikátorů vytápění (IRTN) umístěných v bytech a nebytových prostorech s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou, orientací k světovým stranám a výkonem otopných těles tzv. celkovým vyhodnocovacím součinitelem otopného tělesa K.
- 3) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v účtovací jednotce u bytů hodnotu +40% až -25% (u nebytových prostor podle druhu užívání +40% až -40%) oproti průměru účtovací jednotky v daném účtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů +40% až -25% u bytů a +40% až -40% u nebytových prostor, je povinen smluvní dodavatel rozúčtování provést úpravu (rozdělení) nákladů spočívající v úpravě (změně) základní a spotřební složky v celkových nákladech.
- 4) V účtovací jednotce, kde u konečných spotřebitelů nejsou instalovány měřiče tepelné energie nebo IRTN, se náklady na tepelnou energii na vytápění naměřené podle fakturačních měřidel umístěných na patě domu pro konečné spotřebitele rozúčtují jednosložkově, kdy na základní složku připadne 100% celkových nákladů, které budou konečným spotřebitelům rozúčtovány podle poměru (m²) velikosti započitatelné podlahové plochy jejich bytů nebo nebytových prostor k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v účtovací jednotce.
- 5) Provedení odečtů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečných spotřebitelů zabezpečí město Cheb cestou správce svého domovního fondu v rozsahu uzavřených smluv se servisní společností (servisními společnostmi) jednou ročně vždy ke konci účtovacího období a dále dle požadavků města. Každý konečný spotřebitel svým podpisem na odečtovém formuláři, jehož kopii obdrží, potvrdí správnost odečtených náměřů všech instalovaných měřičů tepelné energie nebo odpočtů IRTN jeho bytu nebo nebytového prostoru.
- 6) Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované prokazatelné vyzvání instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění nebo jejich odečet (odpočet) ve stanoveném nebo náhradním termínu a platné odečty budou provedeny ve více než 75% bytů nebo nebytových prostor účtovací jednotky, činí spotřební složka nákladů na vytápění v daném účtovacím období u tohoto konečného spotřebitele 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy bytu, tj. bude o 60% vyšší, než je průměrná hodnota spotřební složky v místnostech s odečtenými měřiči tepla či IRTN. Při výpočtu výše uvedených nákladů je rozúčtovatel povinen postupovat podle přílohy č. 2 vyhlášky č. 372/2001 Sb. v platném znění.
V případě odečtení méně než 75% bytů nebo nebytových prostor účtovací jednotky budou náklady na tepelnou energii na vytápění rozúčtovány konečným spotřebitelům v poměru jejich započitatelných podlahových ploch tzn. ve výši 100% podle základní složky.
- 7) Na byty a nebytové prostory odpojené se souhlasem města Cheb od vnitřního rozvodu vytápění v budově s ústředním vytápěním, se rozúčtovává vždy základní složka nákladů na vytápění.

- 8) Při změně konečného spotřebitele v průběhu zúčtovacího období budou hodnoty *spotřební složky* nákladů bytu (nebytového prostoru) na tepelnou energii na vytápění rozděleny v případě, že to je technicky možné, odečtem naměřených hodnot (meziodečtem měřičů a IRTN-*povinnosti konečného spotřebitele vyžadují u správce na vlastní náklady*) ke dni provedené změny konečného spotřebitele. V případě, že meziodečet není technicky možný nebo nejsou-li známy odečty k termínu změny konečného spotřebitele, rozdělí se *spotřební složka* nákladů na tepelnou energii na vytápění podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny konečného spotřebitele s použitím hodnot uvedených v příloze č.3 k vyhlášce č. 372/2001 Sb. a to:

Leden	19%	Duben	9%	Říjen	8%
Únor	16%	Květen	2%	Listopad	14%
Březen	14%	Září	1%	Prosinec	17%

Základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění se rozdělí při změně konečného spotřebitele v poměru počtu dnů vytápění bytu nebo nebytového prostoru před a po termínu změny konečného spotřebitele v daném zúčtovacím období..

- 9) Při nezaviněné poruše měřičů tepla nebo IRTN se *spotřební složka* stanoví podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období.
- 10) Postup rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění při zjištění poškození měřičů nebo IRTN a při zjištění ovlivňování jejich funkčnosti :
- při nezaviněném poškození měřičů a indikátorů vytápění nebo jejich plomby a neprodleném písemném nahlášení této skutečnosti nájemcem (dále jen také „konečný spotřebitel“) určenému *správci* domovního fondu města bude odstranění závad provedeno na základě objednávky konečného uživatele bytu u *správce* prostřednictvím servisní organizace dle smlouvy. Při obnovení funkčnosti měřičů a indikátorů vytápění se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřičů a IRTN spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené období připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky bez zvýšení o 60%. U měřičů a indikátorů vytápění, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období,
 - při zaviněném poškození nebo neprodleném nenahlášení poškození měřičů a indikátorů vytápění nebo jejich plomby ze strany konečného spotřebitele (uživatele bytu a NP), nebo při zjištění ovlivňování jejich funkčnosti bude město Cheb cestou správce, resp. cestou smluvní servisní organizace uplatňovat vůči konečnému spotřebiteli plnou náhradu měřidel nebo indikátorů vytápění, včetně nákladů na montáž a mimořádný odečet.
- spotřeba nákladů na tepelnou energii na vytápění bude určena dle Článku I bod 6.
- 11) V případě montážního zásahu na otopném tělese (havárie, provozní nutností vyvolaná změna výkonu apod.) zabezpečí město Cheb nebo jeho *správce* zpětnou montáž téhož opraveného tělesa nebo montáž nového otopného tělesa se stejným výkonem (při montáži se musí manipulovat s otopným tělesem tak, aby nedošlo k poškození IRTN, v případě odpařovacího IRTN k vylití kapaliny z ampule indikátoru vytápění.) Náklad na tepelnou energii na vytápění do doby zpětné montáže otopného tělesa nebo IRTN bude doložen pomocí průměrné procentuální klimatické náročnosti v jednotlivých měsících s použitím hodnot uvedených v příloze č.3 k vyhlášce č. 372/2001 Sb. Případné změny instalovaného výkonu otopného tělesa oznámí *správce domovního fondu města* servisní organizaci provádějící montáž IRTN a rozúčtování nákladů (dle smlouvy) do dvou dnů formou závazné objednávky. Servisní organizace zabezpečí v případě potřeby přemontáž IRTN a provede příslušné změny v evidenci pro zpracování rozúčtování nákladů na tepelnou energii za příslušné zúčtovací období.

Článek II

Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody

Náklady na poskytování teplé užitkové vody (dále jen „náklady na TUV“) v zúčtovací jednotce za zúčtovací období **tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové (studené) vody a náklady na spotřebovanou užitkovou (studenou) vodu**. Náklady na přípravu a dodávku TUV zahrnují účtované platby v cenách podle platných cenových předpisů, které byly vynaloženy v dané zúčtovací jednotce za roční zúčtovací období. Výsledná cena tepelné energie spotřebované na ohřev užitkové vody a spotřebované užitkové vody bude vypočtena z její celkové spotřeby a odpovídající jednotkové ceny za příslušné zúčtovací období.

- 1) Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v zúčtovací jednotce u konečných spotřebitelů se rozúčtují ve dvou složkách které jsou fixně stanoveny §5 odst. 2 Vyhlášky č.372/2001 Sb. :

a) základní složka, na kterou připadne 30% celkových nákladů, tj. naměřené hodnoty fakturačního měřidla umístěného na výměníkové stanici (VS) příslušné větve daného objektu se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti v m² vypočtené podlahové plochy bytů nebo nebytových prostorů k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce;

b) spotřební složka na kterou připadne 70% celkových nákladů, tj. naměřené hodnoty fakturačního měřidla se rozdělí poměrně mezi konečné spotřebitele podle náměrů instalovaných poměrových měřidel na TUV (dále jen vodoměrů TUV) v bytech nebo nebytových prostorech konečných spotřebitelů.

V zúčtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry TUV nebo nemají platnou dobu ověření, tedy dobu používání jako měřidla (stanovuje zákon o metrologii č. 505/1990 Sb. a prováděcí vyhláška č. 345/2002 Sb.) a nebo nejsou stejného typu, se rozdělí spotřební složka podle průměrného počtu osob užívajících byt v zúčtovacím období v jednotlivých měsících tzv. „osoboměsíce“. V nebytových prostorech se stanoví průměrný počet osob na základě odborného posouzení podle charakteru nebytového prostoru, způsobu odběru a rozsahu využívání TUV.

- 2) Náklady na spotřebovanou užitkovou (studenou) vodu jako surovinu pro ohřev TUV, připadající na zúčtovací jednotku, se rozdělí na *spotřební složku (tvoří 100% nákladů, základní složka tvoří 0% nákladů)* a rozúčtují se mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů TUV instalovaných u konečných spotřebitelů.

V zúčtovací jednotce, kde u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry TUV nebo nemají platné ověření a nebo nejsou stejného typu, se náklady spotřební složky rozúčtují úměrně podle průměrného počtu osob bydlících v bytech v zúčtovacím období. V nebytových prostorech se stanoví počet osob podle způsobu využívání TUV.

Náklady na poskytování TUV odebrané přímo jednotlivými konečnými spotřebiteli ve společných prostorech zúčtovací jednotky, kde jsou instalovány vodoměry TUV, se rozúčtují na tyto konečné spotřebitele podle evidence spotřeb dodaných prostřednictvím odpovědné osoby určené vlastníkem domu (nebo správcem) např. domovník atd.

- 3) Provedení odečtů vodoměrů TUV u konečných spotřebitelů zabezpečí město Cheb cestou správce svého domovního fondu v rozsahu uzavřených smluv se servisní organizací (servisními organizacemi) jednou ročně vždy ke konci zúčtovacího období a dále dle požadavků města. Každý konečný spotřebitel svým podpisem na odečtovém formuláři, jehož kopii obdrží, potvrdí správnost odečtených náměrů všech instalovaných vodoměrů TUV v jeho bytě nebo nebytovém prostoru.

- 4) Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované prokazatelné vyzvání instalaci vodoměrů TUV v bytě nebo nebytovém prostoru který

užívá, nebo jejich odečet ve stanoveném řádném nebo náhradním termínu, resp. v mimořádném termínu a platné odečty budou provedeny ve více než 75% bytů a nebytových prostorů zúčtovací jednotky, činí spotřební složka nákladů neměřených odběrů TUV v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele 100% k průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky, tj. bude navýšena o 200%. Při výpočtu se bude postupovat podle přílohy č. 2 vyhlášky č. 372/2001 Sb.

V případě odečtení méně než 75% bytů a nebytových prostorů zúčtovací jednotky budou náklady na TUV rozúčtovány konečným spotřebitelům dle průměrného počtu osob bydlících v bytech nebo užívajících nebytový prostor (U NP se průměrný počet osob stanoví odborným posouzením).

- 5) Na byty a nebytové prostory odpojené se souhlasem města Cheb od vnitřního rozvodu TUV se vždy rozúčtovává základní složka nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV.
- 6) Při změně konečného spotřebitele v průběhu zúčtovacího období budou hodnoty spotřební složky nákladů bytu (nebytového prostoru) rozděleny odečtem naměřených hodnot (meziodečtem instalovaných vodoměrů TUV - povinnost konečného spotřebitele vyžádat u správce na vlastní náklady). Nejsou-li známy odečty k termínu změny konečného spotřebitele, rozdělí se spotřební složka nákladů na spotřebovanou vodu pro TUV podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období a příslušných směrných čísel.
- 7) Při poruše instalovaného vodoměru TUV se stanoví spotřební složka za dobu poruchy podle údajů dvou předchozích srovnatelných zúčtovacích období.
- 8) Postup rozúčtování nákladů na TUV při zjištění poškození instalovaných vodoměrů TUV a při zjištění ovlivňování jejich funkčnosti :

a) při nezaviněném poškození funkčnosti vodoměru TUV nebo jeho plomby a neprodleném písemném nahlášení této skutečnosti konečným spotřebitelem určenému správci domovního fondu města bude odstranění závad provedeno na objednávku uživatele bytu nebo nebytového prostoru u správce prostřednictvím smluvní servisní organizace.
Spotřeba TUV do doby nové instalace vodoměru bude dopočtena dle Článku II bod 7);

b) při zaviněném poškození nebo neprodleném nenahlášení nefunkčnosti instalovaných vodoměrů TUV nebo jejich plomby ze strany konečného spotřebitele (uživatele bytu a NP) nebo při zjištěném ovlivňování jejich funkčnosti bude město Cheb cestou správce, resp. cestou smluvní servisní organizace uplatňovat vůči konečnému spotřebiteli plnou náhradu vodoměru TUV, včetně nákladů na montáž a mimořádný odečet.

- spotřeba nákladů na na poskytování TUV bude určena dle Článku II bod 4).

Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru TUV se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru TUV průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v Článku II bod 4).

- 9) Úhrady konečných spotřebitelů stanovené podle Článku II bodu 4) jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi konečné spotřebitele v daném zúčtovacím období.
- 10) V případě montážní zásahy do instalace vodoměrů TUV (havárie, provozní nutností vyvolaná výměna vodoměru apod.) zabezpečí město Cheb cestou správce nebo cestou smluvní servisní organizace opravu nebo montáž nového vodoměru TUV a včasné zajištění odečtů starého a nového vodoměru TUV servisní organizací dle uzavřené smlouvy. Servisní organizace zabezpečí provedení příslušné změny v evidenci pro zpracování rozúčtování nákladů na TUV za příslušné zúčtovací období.

Článek III

Rozúčtování ostatních nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor

Rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, mimo nákladů uvedených v Článku I a II těchto zásad, se provádí ve výši cen fakturovaných dodavateli služeb na základě uzavřených příslušných smluv. U ostatních plnění (služeb) poskytovaných nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor pronajímatelem nebo jeho správce, se provádí rozúčtování nákladů ve výši skutečně vynaložených nákladů nebo do výše cen obvyklých v místě a čase plnění.

III. 1

Rozúčtování nákladů za dodávku STUDENÉ VODY (SV)

Náklady za dodávku SV se rozúčtují mezi konečné spotřebitele poměrně dle výši spotřeby vyúčtované dodavatelem vody podle odečtu na patním fakturačním měřidle příslušné budovy nebo stavby (dále jen „objektu“) kdy spotřební složka = 100% nákladů na SV; základní složka = 0% nákladů na SV následovně:

- a) v objektu, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry na studenou vodu (dále jen „vodoměr na SV“) nebo v případě odečtení méně než 75% bytů a nebytových prostor daného objektu nebo kdy vodoměry nemají platné ověření a nebo nejsou v daném objektu vodoměry na SV stejného typu, bude výpočet výše úhrady nákladů na spotřebu SV proveden dle průměrného počtu osob evidovaných u správce v zúčtovacím období (podle tzv. osoboměrů) a ročního směrného čísla spotřeby vody daného vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb.;
- b) v objektu plně osazeném stejnými poměrovými vodoměry na studenou vodu bude výše úhrady nákladů na spotřebu SV rozúčtována na základě provedených odečtů proti součtu odečtených dílků poměrových vodoměrů SV (tzv. náměrů vodoměrů). Konečným spotřebitelům v případě rozdílu součtu všech náměrů vodoměrů SV v daném objektu proti stavu fakturačního měřidla způsobeném nižší třídou přesnosti vodoměrů SV, bude tento rozdíl v případě, že nebude přesahovat 20% rozúčtován podílově. To znamená, že celkový náklad vyfakturovaný dodavatelem SV na základě odečtu fakturačního měřidla v Kč, se podělí celkovým součtem všech vodoměrů SV daného objektu a vynásobí počtem odečtených dílků vodoměru SV konečného spotřebitele. V případě, že výše uvedený rozdíl přesáhne 20%, po provedení kontrole fakturačního měřidla a provedených odečtů vodoměrů SV, se provede rozúčtování nákladů dle zásad uvedených v bodu a);
- c) neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované prokazatelné vyzvání instalaci vodoměrů SV v bytě nebo nebytovém prostoru který užívá, nebo jejich odečet ve stanoveném řádném nebo náhradním termínu, resp. v mimořádném termínu a platné odečty budou provedeny ve více než 75% bytů a nebytových prostorů daného objektu, určí se výše úhrady nákladů na spotřebu SV tohoto konečného spotřebitele podle bodu III.1 písmena a), která bude navýšena o 100%.
- d) při změně konečného spotřebitele v průběhu zúčtovacího období se spotřeba SV bytu nebo nebytového prostoru za dané zúčtovací období rozdělí mezi konečné spotřebitele daného bytu (nebo NP) na základě provedení odečtu vodoměru SV v den provedené změny (tzv. meziodečtem instalovaných vodoměrů SV - povinnost předávajícího konečného spotřebitele vyžádat u správce na vlastní náklady). Nejsou-li známy odečty k termínu změny konečného spotřebitele, rozdělí se spotřební složka nákladů na SV podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období a příslušných směrných čísel.
- e) postup rozúčtování nákladů na SV při zjištění poškození instalovaných vodoměrů SV a při zjištění ovlivňování jejich funkčnosti :

- při nezávislém poškození nebo zjištění nefunkčnosti vodoměru na SV, nebo jeho plomby a neprodleně písemně nahlášení konečným spotřebitelem této skutečnosti určenému *správci* domovního fondu města bude odstranění závad provedeno na objednávku uživatele bytu nebo nebytového prostoru *správce* prostřednictvím smluvní servisní organizace dle smlouvy. Spotřeba SV za období nefunkčnosti vodoměru SV bude vypočtená do doby nové instalace vodoměru *podle bodu III.1 písmena a) úměrně k době nefunkčnosti* a po odstranění závady (nebo instalaci nového vodoměru SV) bude spotřeba pro zbývající část zúčtovacího období určena podle bodu III.1 písmena b);
 - při zaviněném poškození instalovaných vodoměrů SV nebo jejich plomby ze strany konečného spotřebitele (uživatele bytu a NP), při zjištění ovlivňování jejich funkčnosti nebo při nenahlášení jejich nezávislého poškození (nefunkčnosti) bude *správce* resp. servisní organizace uplatňovat vůči konečnému spotřebiteli plnou náhradu vodoměru SV včetně nákladů na montáž a mimořádný odečet.
- úhrada nákladů na poskytování SV bude určena podle bodu III.1 písmena c);**
- f) v případě montážního zásahu do instalace vodoměrů SV (havárie, provozní nutností vyvolaná výměna vodoměru apod.) zabezpečí město Cheb cestou *správce* nebo cestou smluvní servisní organizace opravu nebo montáž nového vodoměru SV a včasné zajištění odečtu starého a nového vodoměru SV servisní organizací dle uzavřené smlouvy. Servisní organizace zabezpečí provedení příslušné změny v evidenci pro zpracování rozúčtování nákladů na SV za příslušné zúčtovací období.
- g) úhrady konečných spotřebitelů stanovené podle Článku III bod III.1 písmeno c) jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování studené vody v objektu, ve kterém se rozúčtovávají celkové náklady na SV mezi konečné spotřebitele v daném zúčtovacím období.

III. 2.

Rozúčtování nákladů za ÚKLID a VYKLIZENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

V případě, že nájemci v domě úklid společných prostor vlastními silami neprovádí, neuposlechnou písemnou výzvu města ke sjednání nápravy, bude město Cheb, s ohledem na bezpečnost a splnění protipožárních opatření, nuceno tuto službu zabezpečit na své náklady. Takto vzniklé náklady se rozúčtují mezi nájemce ve výši vynaložených nákladů městem Cheb prokazatelně vyúčtovaných sjednaným dodavatelem služby za dané zúčtovací období, a to podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) evidovaného u *správce* za dané zúčtovací období v předmětném domě. V případě, že se prokáže zaviněné porušení povinností nájemce, který zapříčiní nutnost vyklizení společných prostor domu založením černé skládky, budou mu předepsané k úhradě náklady vynaložené městem Cheb na její odstranění v plné výši. V případě, že město Cheb zjistí, že v domech není prováděn pravidelný úklid společných prostor nájemci a i přes písemnou výzvu do 30 dnů ode dne jejího doručení úklid společných prostor nebude nájemci prováděn, zabezpečí *správce* sjednání této služby dodavatelsky, se současným předepsáním měsíčních záloh na poskytování této služby podle evidovaného počtu osob domácností (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) za dané zúčtovací období. Rozúčtování nákladů za zúčtovací období se provede podle evidovaného průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) za dané zúčtovací období v předmětném domě.

III. 3.

Rozúčtování nákladů za OSVĚTLENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

Náklady na osvětlení společných prostor a další vestavěná společná zařízení domu se rozúčtují konečným spotřebitelům ve výši nákladů vyúčtovaných dodavatelem (dle platných smluv) podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) evidovaného u *správce* za dané zúčtovací období v předmětném domě pro stanovené fakturační místo.

III. 4.

Rozúčtování nákladů za UŽÍVÁNÍ VÝTAHU

Náklady na provoz a údržbu výtahu se rozúčtují konečným spotřebitelům kterým je umožněno výtah užívat ve výši nákladů vyúčtovaných dodavatelem (dle platných smluv) za servis a opravy výtahu, a to podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) evidovaného u *správce* v předmětném domě pro stanovené fakturační místo za dané zúčtovací období, které výtah používají avšak vždy u bytů a nebytových prostor od druhého nadzemního podlaží v případě, že výchozí nástupní stanice výtahu je v prvním nadzemním resp. v prvním podzemním podlaží. V případě, že výchozí nástupní stanice výtahu je jenom ve druhém nadzemním podlaží, rozúčtují se náklady vždy všem konečným spotřebitelům od třetího nadzemního podlaží. V případě, že je výtah v některém podlaží na základě rozhodnutí vlastníka nemovitosti města Cheb zablokovaný a nájemci užívající byty nebo nebytové prostory výtah z tohoto důvodu nemůžou užívat, nebudou jim zálohy na užívání výtahu předepisovány a na konci zúčtovacího období rozúčtovány.

III. 5.

Rozúčtování nákladů na KONTROLU A ČIŠTĚNÍ KOMÍNŮ

Náklady na kontroly a čištění komínů se rozúčtují mezi jednotlivé konečné spotřebitele *podle počtu využívaných vyústění do komína (průduchů) a to podle skutečně vyúčtovaných nákladů dodavatelem služby na konkrétní byt nebo nebytový prostor*. Není přitom rozhodující pro jaký účel je vyústění do komína využíváno.

III. 6.

Rozúčtování nákladů za provedení ODEČTŮ A ROZÚČTOVÁNÍ

V případě, kdy odečty (odpočty) měřičů nebo poměrových měřidel a rozúčtování nákladů spotřeby tepelné energie na vytápění, TUV, SV a případně dalších služeb provádí externí firma dodavatelsky na základě uzavřené smlouvy s vlastníkem objektu, se náklady spojené s touto činností rozúčtují konečným spotřebitelům ve výši skutečných nákladů vyúčtovaných dodavatelem (dle platných smluv) za příslušný byt a nebytový prostor podle počtu odečítaných měřičů tepla, IRTN, poměrových vodoměrů TUV a SV a na jejich základě prováděných rozúčtování nákladů, případně nákladů dalších poskytovaných služeb celé zúčtovací jednotky.

III. 7.

Rozúčtování nákladů za UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH TELEVIZNÍCH ANTÉN

Náklady na provoz a údržbu společných televizních antén se rozúčtují konečným spotřebitelům ve výši nákladů vyúčtovaných dodavatelem (dle platných smluv) za servis a opravy STA, a to podle průměrného počtu *zásuvek na připojení* v bytech a nebytových prostorech evidovaných u *správce* za dané zúčtovací období v předmětném domě pro stanovené fakturační místo.

Článek IV.

Společná ustanovení

- 1) *Zúčtovací jednotkou je objekt* nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, *kteří mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření* nebo stanovení množství tepelné energie a nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody. Zúčtovací jednotku tvoří vždy množina bytů a případně nebytových prostorů, do kterých je dodávána tepelná energie k vytápění tohoto celku nedílnou soustavou ústředního vytápění nebo u teplé užitkové vody nedílným vnitřním rozvodem.
- 2) *Podlahová plocha místnosti* – je podlahová plocha místnosti bytu kromě teras, balkonů a lodžií (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dvířkových ústupků.
- 3) *Započítatelná podlahová plocha* – je podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. 1 části A, vyhlášky č. 372/2001 Sb. (dále jen vyhláška); mají-li některé místnosti v zúčtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, započítatelná podlahová plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v zúčtovací jednotce.
- 4) *Podlahovou plochou nebytových prostorů* – je pro účely poskytování teplé užitkové vody – podlahová plocha vynásobená koeficienty stanovenými podle přílohy č. 1 části B, vyhlášky č. 372/2001 Sb.
- 5) *Vlastník zúčtovací jednotky nebo její části* – je její vlastník, spoluvlastník a dále společenství vlastníků nebo osoba vlastníkem pověřená výkonem činností stanovených vyhláškou (dále jen vlastník).
- 6) *Zúčtovacím obdobím* – je období, za které vlastník provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění, nákladů na poskytování teplé a studené vody a ostatních nákladů spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a společných prostorů.

Zúčtovací období je dvanáctiměsíční (tzn. dvanáct měsíců po sobě jdoucích), začíná 1. ledna a končí 31. prosince daného kalendářního roku.

- 7) *Rozúčtováním nákladů* – je rozdělení nákladů na tepelnou energii na vytápění, nákladů na poskytování teplé a studené vody a ostatních nákladů spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a společných prostorů za zúčtovací období a zúčtovací jednotku nebo pro stanovené fakturační místa příslušného domu mezi konečné spotřebitele, které vlastník provede způsobem, který je stanovený platnými právními normami (vyhláškami, výměrami atd.)
- 8) *Vyúčtováním* – je písemný doklad, na základě kterého se provede vyrovnání přeplateků a nedoplateků plynoucích z rozúčtování nákladů za zúčtovací období, včetně případných změn provedených na základě oprávněných reklamací.
- 9) *Náměrem* – je hodnota vykázané spotřeby jako rozdíl zjištěný na základě odečtu naměřených hodnot na konci daného zúčtovacího období a na konci předchozího zúčtovacího období.
- 10) *Zálohy* – na úhradu všech nákladů v zúčtovací jednotce stanoví její vlastník osobně nebo cestou správce jeho nemovitého majetku přiměřeně k vývoji nákladů ve dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období a na základě růstu cen poskytovaných služeb ze strany dodavatelů.
- 11) *Odečty měřičů tepla, odpočtů poměrových indikátorů (IRTN) a odečty náměrů vodoměrů TUV a SV* se provádí vždy po předchozím písemném oznámení ke konci daného zúčtovacího období zejména v době od 10.12. do 31.12. daného zúčtovacího období. U zúčtovacích jednotek, které jsou osazeny digitálními IRTN je možné provést jejich odečet nejpozději do 15.1. následujícího zúčtovacího období.

12) **Neprodleným nahlášením poškození nebo nefunkčnosti měřičů tepla, IRTN a vodoměrů TUV nebo SV se rozumí oznámení této skutečnosti správci nejpozději následující pracovní den po dni zjištění poškození nebo nefunkčnosti.**

13) **Kontrola funkčnosti měřičů tepla, IRTN a vodoměrů TUV a SV – konečný spotřebitel je povinen provádět kontrolu minimálně jednou za měsíc, při které provádí mimo jiné kontrolní odečet, který porovnává s odečtenou hodnotou z minulé kontroly (vztahuje se jen na ty měřiče tepla, IRTN a vodoměry TUV a SV, které takový postup umožňují bez toho, aby byla porušena jejich integrita).**

14) *Vyúčtování všech nákladů zúčtovací jednotky za zúčtovací období na konečné spotřebitele* – provede vlastník zúčtovací jednotky (město Cheb) vždy jednou ročně a to nejpozději do 30.4. následujícího zúčtovacího období. V tomto termínu město Cheb prostřednictvím správce zajistí doručení písemného vyúčtování konečným spotřebitelům. V písemném vyúčtování správce uvede všechny údaje stanovené v § 7 odst. 2 vyhlášky č. 372/2001 Sb. a dále údaje vyúčtování dalších služeb spojených s užíváním bytu, nebytových a společných prostorů.

15) *Koneční spotřebitelé*, u kterých bude při vyúčtování vykazován přeplatek, ale budou mít vůči městu Cheb evidované závazky bude proveden zápočet těchto závazků vůči přeplatku.

16) *Splácení vyúčtovaných nedoplateků u konečných spotřebitelů splátkovým kalendářem může povolit město Cheb na základě jejich písemné žádosti, který po projednání odpovědným orgánem stanoví způsob a výšku splátek, kterou oznámí žadatel.*

17) **Reklamacie na vyúčtování služeb lze uplatnit u správce provádějícího správu nemovitostí města Cheb (dále jen „správce“) p l s e n ě, nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne doručení (převzetí) písemného vyúčtování. Na pozdější reklamacie nebude brán zřetel !!!**

18) *Správce seznámí konečného spotřebitele na jeho žádost s podklady, ze kterých vyúčtování vychází, případně se způsobem rozúčtování nákladů mezi ostatní konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce.*

19) *Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamaci správce provede v případě jím uznaných reklamací opravu vyúčtování nedoplateků nebo přeplateků záloh, s kterou neprodleně písemně seznámí konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce.*

20) **Splatnost nedoplatku a nebo přeplatku vyplývajícího z vyúčtování je do 31.7. a pokud byly uplatněny oprávněné reklamacie, které vlastník zúčtovací jednotky po projednání se správcem uznal, je konečná splatnost nedoplatku nebo přeplatku nejdéle do 31.8. následujícího zúčtovacího období (např. za vyúčtování zúčtovacího období 2008 je konečná splatnost přeplatku nebo nedoplatku nejpozději do 31.8.2009).**

21) *Tyto zásady nabudou platnosti a účinnosti dnem jejich schválení Radou města Chebu.*

22) *Po nabytí platnosti těchto zásad zajistí správce provádění rozúčtování a vyúčtování všech nákladů v zúčtovací jednotce dle obsahu přijatých zásad ve všech objektech, kde vykonává správu na základě uzavřené mandátní smlouvy s městem Cheb.*

23) *Úpravy a změny těchto zásad v dalším období je možné provést jenom na základě jejich schválení Radou města Chebu v souladu s platnými legislativními normami.*

Článek V Účinnost

Tyto „Zásady rozúčtování nákladů na úhradu za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro zúčtovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období“, nabývají účinnosti dnem 19. února 2009.

V Chebu dne 19. února 2009

MUDr. Jan Svoboda v. r.
starosta města

doc. Dr. Ing. Miroslav Plevný v. r.
místostarosta

Příloha č. 3

Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru

(vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním nebytového prostoru)

Čl. 1

Běžná údržba nebytového prostoru

Běžnou údržbou nebytového prostoru se rozumí udržování a čištění nebytového prostoru včetně zařízení a vybavení nebytového prostoru, které se provádí obvykle při užívání nebytového prostoru. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení nebytového prostoru ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v Čl. 3, písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Čl. 2

Drobné opravy nebytového prostoru

Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

Čl. 3

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří nebytového prostoru a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru nebytového prostoru,

c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Čl. 4

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v Čl. 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

MĚSTO CHEB

17/2012

Pravidla

pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu“
ve vlastnictví města Chebu

Rada města Chebu, na základě usnesení schůze Rady města Chebu RM č. 152/6/2012 ze dne 12.04.2012 vydává s účinností od 01.05.2012, v aktualizovaném znění dle NOZ s účinností od 1.1.2014 níže uvedené „Pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu“ ve vlastnictví města Chebu (dále jen „Domovní řád“)

D O M O V N Í Ř Á D

Domovní řád blíže konkretizuje práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, které vyplývají z nájemního vztahu. Dále Domovní řád upravuje provozně technické záležitosti související s užíváním bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu a se správou domu.

Čl. I

Klid v domě

Základním předpokladem dobrého soužití, nájemníků a ostatních uživatelů bytů, společných a nebytových prostor domu (dále jen „nájemce“), je dodržování klidu v domě.

(1) Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, jež s nimi bydlí nebo je navštěvují, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy, ani další obyvatele domu nadměrným hlukem. Chápe se tím i šetrné zavírání dveří do domu po celý den.

(2) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoli hluku. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je třeba především v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku, aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu.

(3) Noční klid je od 22:00 do 06:00 hod a nájemci jsou ho povinni respektovat.

Rušením nočního klidu může nájemce naplnit skutkovou podstatu přestupku proti veřejnému pořádku (§47 odst. 1 písmeno b) a odst. 2 zákona o přestupcích č. 200/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o přestupcích“).

Čl. II

Otevírání a zavírání domu

(1) Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech nájemců vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu.

(2) Nájemci jsou povinni v domech, kde není funkční automatické uzamykací zařízení, zamykat vchodové dveře bytového domu celodenně.

(3) Umožnit vstup do domu můžou nájemci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (zástupci vlastníka domu, policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).

(4) V případě že nájemce zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti a pod), neprodleně o této skutečnosti uvedomí Policii ČR (Městskou policii Cheb).

(5) Nájemci zodpovídají za řádné označení svého domovního zvonku a jeho funkčnost, za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.

Čl. III

Osvětlení domu

(1) Ve společném zájmu všech nájemců, je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště, atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

(2) Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.

Čl. IV

Klíče a jejich užívání při řešení poruch, havárií a jiných vážných situací v domě

(1) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místností s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, půdy atd. jsou uloženy u domovníka nebo odpovědné osoby v domě určené správcem. Duplikáty klíčů jsou uloženy u správce, provádějícího správu domu.

(2) Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií a jiných vážných situací v bytech a nebytových prostorech nájemců, se všem nájemcům ukládá, aby při své nepřítomnosti v domě (jak dlouhodobé, tak i kratší když není znám způsob jejich okamžitého vyrozumění) sdělili domovníkovi, správci nebo svému sousedovi způsob vyrozumění, případně kontakt na osobu, která v případě nouze byt, nebytový prostor nebo společný prostor (dále jen „jednotka“) zpřístupní. **Neučiní-li tak nájemce, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a jednotka bude otevřena na náklady nájemce.**

Čl. V

Užívání jednotek v domě a jejich stavební úpravy

(1) Nájemce nesmí provádět v jednotce žádné stavební úpravy ani jiné změny, bez písemného souhlasu vlastníka domu. Jde například o přeložky nebo změny hlavního (hlavní stoupačky) vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, rozvodů a zásuvek společné televizní antény (dále jen „STA“), kabelové televize, zazdívaní nebo prorážení oken, výměnu bytových jader, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček, zasklívání balkonů a lodžii, výměnu otopných těles, výměnu indikátorů rozdělovačů topných nákladů a vodoměrů, odstraňování nebo výměnu termoregulačních ventilů, zřizování jiných tepelných zdrojů pro vytápění jednotek atd. Stejně tak nesmí nájemce zřizovat rozhlasové, televizní, satelitní antény a jiné zařízení na pláštích a střeše domu bez schválení vlastníka domu. Dále nájemce nemůže bez povolení vlastníka domu měnit barevný vzhled fasád, vnějšího náteru oken, balkonů, lodžii, zasahovat do zateplení pláště domu apod. Nájemce může provádět změny v jednotce výhradně s dodržením ustanovení § 667 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.

V případě provedení jakýchkoliv stavebních úprav nebo změn jednotek nájemcem bez písemného souhlasu vlastníka domu, bude vlastník domu požadovat, aby takovéto stavební úpravy a změny byly uvedeny do původního stavu na náklady nájemce, a to ve stanovené lhůtě. V případě, že nájemce nebude tento požadavek vlastníka domu respektovat, zabezpečí vlastník domu ve

spolupráci se stavebním úřadem odstranění takto provedených stavebních úprav na náklady nájemce. Uvedeným jednáním může nájemce naplnit skutkovou podstatu přestupku dle zákona o přestupcích a přestupku podle stavebního zákona.

(2) Písemný souhlas vlastníka domu nenahrazuje nájemci povolení nebo souhlas stavebního úřadu, pokud je pro tento druh prováděných stavebních prací a úprav nutný.

(3) Užívání jednotky nájemcem může být jenom k účelu, pro který je stavebně zkolaudován. **Podnikání nájemce v jednotce domu, (dále jen „místo podnikání v domě“)** je možné jenom v případě písemného souhlasu vlastníka domu, s dodržením ustanovení stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ze strany nájemce (*rekolaudace užívaného prostoru k účelu podnikání*). Souhlas vlastníka domu pro podnikání nájemce v jednotce domu spojené s návštěvami klientů, dodavatelů, odběratelů nebo spojené s využíváním služeb spojených s užíváním místa podnikání v domě bez vlastního měření (*teplo, TUV, SV, výtah, společná elektřina, STA, atd.*) a dále spojené se sníženou kvalitou bydlení všech nebo některých nájemců v domě (*zvýšená hluchost, prašnost, zápach, nebezpečí vzniku požáru, ekologických havárií apod.*) je mimo jiné podmíněn souhlasem podnikajícího nájemce s hrazením přiměřeně zvýšené úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotky pro podnikání bez vlastního měření které jsou rozúčtovány podílově, mezi všechny nájemce domu (*teplo, TUV, SV, výtah, společná elektřina, atd.*) v souladu s platnou legislativou.

V případě nedodržení tohoto postupu bude vůči nájemci podnikajícímu v jednotce nebo společných částech a prostorách domu bez souhlasu vlastníka domu zahájeno řízení o podání výpovědi z nájmu jednotky a dále bude podán vlastníkem domu podnět příslušnému stavebnímu a živnostenskému úřadu k zahájení správního řízení dle platných legislativních předpisů.

(4) Nájemce je povinen ve své jednotce na základě požadavku vlastníka domu umožnit provedení oprav, rekonstrukcí a dalších činností plynoucích z povinnosti údržby, oprav a řešení havarijních stavů na společných částech domu umístěných v jednotce nájemce, jako i umožnit instalaci poměrových měřidel a indikátorů pro rozúčtování nákladů za dodávku tepla, teplé užitkové a studené vody nájemci.

Čl. VI

Užívání společných prostor a zařízení domu

(1) **Společné části, prostory a zařízení domu** (dále jen „společné prostory“) jsou nájemci povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.

(2) O případné změně užívání společných prostor může rozhodnout výhradně vlastník domu.

(3) Společné prostory a zejména únikové cesty k požárním zařízením musí být volné. Přístupy k uzávěrům médií musí být neustále dostupné a vlastníkem domu označené dle platných legislativních norem. Nájemci jsou povinni zabezpečit, aby nikde v domě nebyly bez souhlasu vlastníka domu ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně. Dále jsou nájemci povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójiích (místnostech sklepů) a jiných k tomu určených místech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. V případě umístění a odložení věcí v těchto prostorech nájemcem bez souhlasu vlastníka domu nebo domovníka domu a věcí, které mohou způsobit škody na majetku nebo zdraví nájemců, je vlastník domu oprávněn tyto věci bez náhrady odstranit na náklad tohoto nájemce. Uvedeným jednáním může nájemce naplnit skutkovou podstatu přestupku.

(4) Ve všech společných prostorech a částech domu **JE PŘÍSNĚ ZAKÁZANO KOUŘIT!** Porušení tohoto zákazu bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce a nájemní smlouvy.

(5) **Společné části domu, určené ke společnému užívání nájemců** jsou zejména:

střecha, základy domu, izolace, hlavní svislé i vodorovné konstrukce, vstupní dveře vchodů do domu, schodiště, chodby, výtah, prádelny, sušárny, kočárkárny, společné televizní antény nebo antény satelitních televizí i internetu a jejich rozvody včetně účastnických zásuvek, patní měřiče médií, měřiče nebo indikátory tepla včetně ventilů otopných těles, rozvody a poměrové měřiče teplé a studené vody mimo bytových rozvodů za vodoměrem, kanalizace, rozvody plynu a elektřiny umístěné před hodinami nájemců, vnější části vstupních dveří do jednotek, vnější části oken jednotek, konstrukce balkonů a lodžii a další prostory, které jsou v souladu s platnou legislativou vymezené vlastníkem domu.

(6) Zvláštní režim platí pro využívání těchto společných částí domu:

Kočárkárny (pokud není na základě požadavků nájemců vlastníkem domu rozhodnuto jinak) slouží:

- k ukládání kočárků, nářadí a potřeb sezónního charakteru (sáňky, lyže, kola)
- k přechodnému uložení materiálů k stavebním a jiným úpravám jednotek nebo domu na dobu odsouhlasenou vlastníkem domu nebo domovníkem domu. Nájemci, kteří kočárkárnu využívají, zodpovídají za pořádek a za uložení věcí podle určení.

Místnost sušáren – Nájemci jsou povinni udržovat v sušárnách pořádek a samotné sušárny používat jen na nezbytně nutnou dobu, aby nedocházelo k omezování ostatních zájemců o její využití ze strany nájemců. Jde zejména o včasné odebrání suchého prádla.

Místnost mandlovna – tato místnost je měřicím místem energií (měření tepla a studené vody) a klíče od místnosti je v péči zodpovědné osoby (domovníka).

Místnost prádelny – Nájemci jsou povinni udržovat v prádelnách pořádek a samotné prádelny užívat jen na nezbytně nutnou dobu, aby nedocházelo k omezování ostatních zájemců o její využití ze strany nájemců.

Uložení věcí v kočárkárnách, sušárnách a prádelnách je na vlastní nebezpečí každého nájemce a vlastník domu neručí za případné škody na majetku nájemců způsobené porušením domovního řádu nebo trestnou činností nájemců nebo cizích osob. Klíče od těchto místností, nesmí nájemce přenechat bez souhlasu domovníka domu nebo vlastníka domu žádné jiné osobě.

Výtahy - jejich užívání všemi nájemci je možné výhradně v souladu s návodem k obsluze pro daný typ výtahu instalovaný v domě. Cenu služby za užívání výtahů jsou povinni platit všichni nájemci a to i při nepravdivém užívání. Všem nájemcům je přísně zakázáno zasahovat do výtahového zařízení bez souhlasu organizace, která smluvně provádí servis a provozování výtahu v domě.

V případě užívání výtahů nájemcem v rozporu s návodem k obsluze, neoprávněným zásahem do výtahového zařízení nebo v případě zjištění vandalizmu nájemcem spojeného s výtahem, při kterém dojde k poruše, závadě nebo poškození výtahu, vyžadující zásah nebo opravu servisní organizací, je povinností takto jednajícího nájemce uhradit náklady spojené s prováděním zásahu nebo opravy. V případě, že nájemce odmítne tuto povinnost splnit, bude vlastník domu vymáhat tyto náklady na takto jednajícího nájemce soudně a bude tuto skutečnost považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy. Všechny nutné zásahy a opravy spojené s poruchou výtahů je možné ze strany nájemců vyžadovat jedine cestou domovníka domu nebo cestou zástupce vlastníka provádějícího správu domu (v mimopracovní době na telefon havarijní služby vlastníka domu).

Čl. VII

Nakládání s domovním odpadem

Pro likvidaci domovního odpadu jsou určeny nádoby na odpadky (kontejnery) kromě tříděného odpadu (plasty, papír, sklo). K ukládání tříděného odpadu slouží speciální kontejnery s označením druhu odpadu. Mimo nádoby na odpad nelze do tohoto prostoru odkládat jiný odpad (obalový materiál, nábytek, stavební suť), pro které je městem určeno zvláštní místo (sběrný dvůr). Nájemci nesmí vyhazovat

jakýkoliv odpad, včetně zbytků jídel z oken jednotek a společných prostor. Takové chování je nejen neestetické, ale navíc je zdrojem pro šíření hmyzu a hlodavců, to samé platí i pro odkládání (krmení) jídla pro zvířata ve společných prostorách a okolo domu.

V případě zjištění a prokázání porušení tohoto ustanovení nájemcem bude jednání nájemce oznámeno příslušnému orgánu k přestupkovému řízení.

Čl. VIII

Zajištění čistoty a pořádku v domě

(1) Nájemci jsou povinni neustále udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemci jsou povinni podílet se podle zpracovaného rozdělovníku na úklidu společných prostor v domě (zametání a mytí schodů, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, osvětlovacích zařízení, zábradlí, vchodových dveří), čištění a odklizení sněhu z chodníků tvořících přístup do domu včetně jejich posypu, udržování pořádku na trávnicích bezprostředně před domem (dále jen „úklid domu“).

(2) Rozdělovník na odklizení sněhu z přístupových chodníků do domu včetně jejich posypu, úklid sklepních prostor a úklid před domem **(je identický s rozdělovníkem na úklid společných prostor)**, bude vždy na kalendářní rok vyvěšen domovníkem domu nebo správcem domu na nástěnné informativní tabuli každého vchodu domu.

(3) Mytí schodů mezi jednotlivými podlažními domy zajistí nájemci minimálně 1 x týdně na každém patře, ke kterým náleží dané podlaží na základě vzájemné dohody.

(4) Zodpovědnost jednotlivých nájemců za čistotu společných prostor a úklid sněhu dle rozdělovníku (dále jen „úklid společných prostor“) trvá vždy od pondělí do neděle příslušného týdne.

(5) V případě vážných důvodů je možné úklid společných prostor postoupit někomu jinému na základě projednání a odsouhlasení změny s domovníkem nebo správcem domu. Náhradník svým podpisem na rozdělovníku stvrdí, že se změnou souhlasí a je si vědom osobní odpovědnosti za provedení stanoveného úklidu, včetně možných sankcí.

(6) Každý nájemce svým podpisem a uvedeným datem potvrdí provedení úklidu společných prostor v evidenci o provedeném úklidu společných prostor, kterou vede domovník (správce) domu. Domovník domu (odpovědná osoba určená správcem domu), bude pravidelně kontrolovat kvalitu prováděného úklidu společných prostor a plnění úklidu podle zpracovaného rozdělovníku.

(7) Z úklidu sněhu budou automaticky vyřazeni nájemci starší 65-ti let a nájemci, kterým v tom brání jejich zdravotní stav. O vyřazení rozhodne zástupce vlastníka, provádějící správu domu.

(8) Za samozřejmé se považuje, že mimořádně a bez zbytečného odkladu provede každý nájemce úklid v případě, že dojde k znečištění společných prostor v důsledku malování, stavebních úprav bytu či nějakou jinou činností nájemcem prováděnou (objednanou) prací.

V případě bezdůvodného neprovedení úklidu určeným nájemcem podle rozdělovníku nebo v případě, že znečištění nájemce způsobil a toto znečištění neprodleně neodstranil, je vlastník domu oprávněn zabezpečit provedení úklidu sjednanou odbornou firmou na náklad nájemce.

(9) Zajištění provádění úklidu domu je možno zajistit vlastníkem domu na základě požadavku minimálně nadpoloviční většiny všech nájemců domu, jako placenou službu spojenou s užíváním jednotek domu na náklady nájemců. V tomto případě všechny nebo některé s nájemci dohodnuté uvedené povinnosti v provádění úklidu domu přecházejí z nájemců na subjekt provádějící úklid domu na základě smlouvy nebo dohody uzavřené mezi ním a vlastníkem domu. Náklady na takto poskytovanou službu budou ročně rozúčtovány dle počtu osob užívajících jednotku nájemce v smluvně sjednaných cenách. Domovník domu (správce domu) je povinen pravidelně kontrolovat provádění úklidu domu sjednaným dodavatelem služby a v případě zjištění nedostatků neprodleně přijímat opatření k jejich odstranění.

Čl. IX

Zajištění tepelné pohody v domě

(1) Nájemce je povinen po dobu topné sezóny zajistit vytápění všech místností své jednotky tak, aby minimální vnitřní teplota v jeho jednotce neovlivňovala negativně zajištění tepelné stability domu. Pokud by nájemce udržoval v obytných místnostech bytové jednotky teplotu nižší, než cca 17°C, mohlo by to mít za následek poškození jednotky i domu (např. vznik plísní, poškození obvodového pláště domu, atd.), zhoršení podmínek bydlení, způsobení škod na jednotkách a navýšení nákladů na vytápění jednotek u ostatních nájemců. V případě, že nájemci bude prokázáno, že z důvodu nedodržení výše uvedené minimální teploty místností jeho jednotky dojde ke způsobení škody na majetku pronajímatele nebo ostatních nájemců a ke zvýšení nákladů na vytápění, bude tento nájemce povinen škodu na majetku nebo zvýšené náklady na vytápění ostatních nájemců uhradit.

(2) Nájemcům není povoleno provádět větrání jednotek do vnitřních prostorů domu. Větrání společných prostor je nutné nájemci zabezpečit tak, aby nedošlo ke hmotným škodám na majetku nájemců a k pronikání hlodavců či vstupu cizích osob do domu.

Čl. X

Chov domácích zvířat

Každý nájemce nese zodpovědnost za domácí zvířata, která chová ve své jednotce a současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních nájemců a znečišťování společných prostor včetně okolí domu.

(1) Nájemci je dovoleno chovat pouze zvířata a ptáky, jejichž chov v bytě je obvyklý. Zvířata a ptáky je dovoleno chovat pouze, pokud jejich chov není hygienicky závadný a neohrožuje čistotu a bezpečnost v domě.

(2) K chovu více než dvou psů nebojovéhého plemene nebo koček, každého psa bojovéhého plemene, k chovu jedovatých plazů a živočichů v bytě je nutný písemný souhlas vlastníka domu udělený na základě písemného souhlasu minimálně ¾ všech nájemců jednotek v daném vchodu domu. To se nevztahuje na drobné nejedovaté živočichy jako rybičky, křečky apod.

(3) Nájemce - chovatel psa či kočky je povinen zabezpečit zdravotní způsobilost svého zvířete (zvířat), kterou prokazuje platným dokladem vystaveným veterinářem.

(4) Nájemci - chovatelé psů jsou povinni chov ohlásit vlastníkovému domu, který má právo požadovat osobně nebo prostřednictvím domovníka (správce) domu předložení dokladu o registraci psů u příslušného městského úřadu a doklad o zaplacení příslušného správního poplatku.

(5) Nájemce jako chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře (zvířata) neznečišťovalo (li) společné prostory domu, přístupové chodníky a pozemky v okolí domu. Venčení psů je přípustné jenom v souladu s obecně závaznou vyhláškou města Chebu a nesmí mít za následek omezování práv ostatních nájemců. Nájemce chovající domácí zvířata je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou jeho zvířetem. **Chování jakýchkoliv zvířat a živočichů ve společných částech a prostorách domu, včetně sklepů nájemců, není dovoleno.**

V případě nerespektování uvedených zásad chovu domácích zvířat včetně živočichů a v případě opakovaných stížností na zápach, hlučnost, znečišťování okolí či prostorů domu apod., může vlastník domu chov těchto zvířat zakázat.

Dále v případě nerespektování provádění úklidu znečištění společných prostor a okolí domu nájemcem-chovatelem zvířete, je správce domu oprávněn zabezpečit provedení úklidu sjednanou odbornou firmou na náklad viníka.

Čl. XI

Pěstování květin a sušení prádla na balkonech domu

- (1) Při pěstování květin na oknech a balkonech (lodžích) musí nájemce dbát na to, aby nádoby s květinami byly zajištěny proti pádu. Při jejich zalévání je nutné pečovat o to, aby voda nestékala po fasádě a oknech či balkonech v nižších podlažích a tím nedocházelo k narušení fasády domu.
- (2) Veškeré věci odložené na oknech a lodžích musejí být nájemci zajištěny proti pádu.
- (3) Je přísně zakázáno krmit holuby v oknech a na balkonech domu. V případě způsobení škody na majetku vlastníka domu nebo ostatních nájemců nerespektováním uvedených zásad, bude ze strany vlastníka domu provedeno vůči viníkovi vymáhání finančních náhrad nutných k sjednání nápravy a náhradě škody.

Čl. XII

Klepání a čištění předmětů

- (1) Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty je nájemcům dovoleno pouze mimo dům na místě k tomu určeném.
- (2) Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty z oken a balkonů je nájemcům přísně zakázáno.

Čl. XIII

Informační zařízení v domě

- (1) Vývěsky a jiná informační zařízení pro sdělení adresované nájemcům ze strany domovníka domu, správce domu a vlastníka domu, jsou umístěny uvnitř domu na místech pro tento účel zřízených.
- (2) Vlastník domu zabezpečí umístění nástěnné informační tabule (vitřiny) na viditelném místě v přízemí každého vchodu domu, na kterou bude vyvěšen tento domovní řád a všechny potřebné informace a údaje, které slouží pro informovanost nájemců.
- (3) Součástí informací pro nájemce uveřejňované na nástěnných informačních tabulích (vitřinách) budou informace o důležitých kontaktních telefonních číslech (police, zdravotní záchranné služby, hasičů, havarijní služby atd.), jakož i informace týkající se užívání, provozování, správy, údržby a oprav domu, jednotek a společných prostor.
- (4) Vlastník domu zabezpečí označení všech hlavních uzávěrů (vody, plynu, elektřiny, požárních zařízení, atd.), k nimž musí být zabezpečen přístup. Dále vlastník domu zabezpečí na informačním zařízení v domě, zveřejnění evakuačních plánů a únikových cest pro případ vzniku mimořádných situací (požár, zemětřesení, atd.)
- (5) Nájemce není oprávněn jakkoliv manipulovat s výše uvedenými hlavními uzávěry. Nájemce je může uzavřít jedině v případě vzniku mimořádné situace, kdy není možné vyznat domovníka nebo správce domu a může z tohoto důvodu dojít k prodlení při zamezení vzniku ohrožení zdraví a majetku nájemců a vlastníka domu. O této skutečnosti je příslušný nájemce povinen okamžitě informovat domovníka domu a správce domu telefonem na stanovené číslo havarijní služby. V případě nutnosti uzavření některého z hlavních uzávěrů při provádění povolených oprav nebo úprav v jednotce, je nájemce povinen požádat o souhlas s jejich uzavřením domovníka nebo správce domu, který uzavření a následné otevření zajistí. Současně o uzavření a opětovném otevření hlavních uzávěrů musí být všichni nájemci s předstihem informováni. Otevření hlavních uzávěrů je možné výhradně po předchozí oznámení, které musí být všemi dotčenými nájemci vzato na vědomí.
- (6) Nájemci jsou povinni na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své jméno, aby bylo možno doručovat poštu na jejich adresu.

Čl. XIV

Závěrečná ustanovení

- (1) Nájemci jsou povinni veškeré záležitosti v jednotkách a domě uvést do souladu s tímto domovním řádem nejpozději do 1 měsíce ode dne jeho platnosti.
- (2) Tento domovní řád je závazný pro všechny nájemce domu.
- (3) Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit vlastník domu cestou svého správce nebo osobně. Prioritou vlastníka domu pro řešení nedostatků v plnění domovního řádu ze strany nájemců, je vzájemný zájem na jejich odstranění. V případě, že nájemce není ochoten uvést své chování do souladu s pravidly vydaného domovního řádu, bude vůči němu postupováno tak, jak je dále uvedeno.
- (4) Jestliže nájemci jednotek nebo ti, kdo s ním bydlí nebo jej navštíví, zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno vůči nim v rozsahu závažnosti porušení domovního řádu.
- (5) V domech, kde je zřízena funkce domovníka, jsou všichni nájemci povinni respektovat jeho pokyny a požadavky spojené se správou a provozem domu, včetně plnění povinností daných tímto domovním řádem.
- (6) Opakované porušování domovního řádu ze strany nájemce, bude důvodem k vypovězení nájmu jednotky.
- (7) Upravovat tento domovní řád, provádět v něm změny a upouštět od stanovených sankcí je možné výhradně na základě rozhodnutí vlastníka domu po schválení Radou města Chebu.
- (8) Tento domovní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení usnesením Rady města Chebu.
- (9) Skutečnosti a povinnosti nájemců spojené s nájmem a užíváním jednotek, které nejsou uvedené v tomto domovním řádu, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ), ve znění pozdějších předpisů a dalších platných legislativních norem.
- (10) Tento domovní řád byl aktualizován v souladu s NOZ ke dni 1.1.2014.

V Chebu dne 1. ledna 2014

RNDr. Pavel Vanoušek v. r.
starosta města

Bc. Tomáš Linda v. r.
místostarosta

Rok vydání 2014