



MHMPXPN8HYQS

Stejnopis č. 4

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. NAN/35/04/016213/2022

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších
předpisů,

(dále jen jako „občanský zákoník“)

(dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

ID DS: 48ia97h

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Technologie hlavního města Prahy, a.s.

se sídlem Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7 - Holešovice

zastoupený Tomášem Jílkem, předsedou představenstva

Tomášem Novotným, místopředsedou představenstva

IČO: 25672541

DIČ: CZ25672541, plátce DPH

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 5402

ID DS: u5hgkji

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

Nájemní smlouva

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- pozemku parc. č. 3609 – manipulační plocha, ostatní plocha,
- stavby – budova č.p. 264, v ulici Sokolovská 121, jež je součástí pozemku parc. č. 3610/5 – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc. č. 3610/6 – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr,
- pozemku parc. č. 3610/7 – ostatní plocha, jiná plocha,

to vše v kat. území Libeň, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 1923 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k uvedeným pozemkům a stavbě nabyl pronajímatel na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání:

a) nebytové prostory o celkové výměře 449,93 m², které se nacházejí ve stavbě – budova č.p. 264, v ulici Sokolovská 121, jež je součástí pozemku parc. č. 3610/5 v kat. území Libeň, obec Praha, tak jak je vyznačeno v zákresu uvedené budovy, která je jako **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy (společně dále jen jako „**nebytové prostory**“),

b) část pozemku:

- parc. č. 3609, o výměře 442 m²,
- parc. č. 3610/6, o výměře 7.902 m²,
- parc. č. 3610/7, o výměře 284 m²,

to vše v kat. území Libeň, obec Praha, tak, jak je vyznačeno na přiložené kopii katastrální mapy, která je jako **příloha č. 2** nedílnou součástí této smlouvy (společně dále jen jako „**předmětné pozemky**“)

(nebytové prostory a předmětné pozemky společně dále jen jako „**předmět nájmu**“).

3. Správcem předmětu nájmu je na základě Smlouvy o správě nemovitostí uzavřené mezi pronajímatelem a společností ACTON s.r.o. se sídlem Praha 8 - Ďáblice, Šenovská 90/7, PSČ 18200, IČO: 49679279, DIČ: CZ49679279, tato společnost (dále jen jako „**správce**“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v **příloze č. 3**, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem užívání:

a) nebytových prostor jako kanceláří k podnikatelské činnosti nájemce a činnostem s tím bezprostředně souvisejícím,

b) předmětných pozemků pro:

- parkování osobních vozidel, tak, jak je vyznačeno na přiložené kopii katastrální mapy, která je **přílohou č. 2** této smlouvy,
- skladování materiálu.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou**.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájemné, které činí za u nebytové prostory **624.792,- Kč** (slovy šest set dvacet čtyři tisíc sedm set devadesát dva korun českých) ročně a za předmětné pozemky **12.000,- Kč** (slovy dvanáct tisíc korun českých) ročně. K nájemnému za pronájem předmětných pozemků užívaných pro parkování vozidel bude připočtena DPH vzhledem ke skutečnosti, že nájemné za nájem prostor a míst k parkování

vozidel podléhá zdanění dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční nájemné uvedené v odst. 1 tohoto článku ve 12 pravidelných měsíčních splátkách o stejné výši, tj. ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájemného, splatných vždy k 15. dni kalendářního měsíce, za nějž je nájemné placeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, č. ú.:129023-5157998/6000, VS:26400600, KS: 0558.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn jednostranným výměrem zvýšit výši nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výměr dle tohoto odstavce musí být doručen nájemci nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. Nový výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se tak její nedílnou součástí. Navýšenou cenu nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli zpětně od 1. 1. kalendářního roku, ve kterém mu byl výměr dle tohoto odstavce doručen, a to při první následující platbě nájemného dle odst. 2 tohoto článku po doručení výměru dle tohoto odstavce, ve kterém bude uvedena i konkrétní výše doplatku.

V.

Úhrady za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla apod.) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po protokolárním předání předmětu nájmu. Výpočtový list se stane, jakožto **příloha č. 4**, nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.
2. Zálohy za služby podle výpočtového listu jsou splatné měsíčně vždy společně s termínem platby nájemného dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 962 ze dne 24. 6. 2003, ve znění pozdějších změn, která tvoří, jakožto **příloha č. 5**, nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu, bude-li toto zvýšení ospravedlnitelné. Ospravedlnitelným zvýšením se zejména rozumí zvýšení cen dodavatelů služeb pronajímateli, nebo zvýšení skutečné či předpokládané spotřeby v závislosti na vývoji cen za služby, nebo dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro výpočet výše úhrady za služby a/nebo dojde-li ke změně příslušných cenových předpisů. Výpočtový list se zvýšenými zálohami se stane novu přílohou č. 4, kdy tak nahradí původní výpočtový list.
4. Služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, si zajišťuje sám nájemce a úhrady za ně hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Závazková část

1. Nájemce převzal předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni protokolárního předání nacházel (a jak je v protokolu příp. uvedeno), což nájemce podepsáním předávacího protokolu stvrdil.
2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu v této lhůtě převzít, nebylo-li smluvními stranami sjednáno písemně jinak. Bez ohledu na právě uvedené berou smluvní strany na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy již nájemce předmět nájmu fakticky užívá na základě

předchozí Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2022/0012/OSM.DOBCH ze dne 26. 1. 2022 a Smlouvy o nájmu č. 2018/0154/OSM.DSM ze dne 4. 5. 2018 obě uzavřené s Městskou částí Praha 8, IČO: 00063797, která měla předmět nájmu ve svěřené správě na základě příslušných právních předpisů.

3. Nájemce se zejména zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
- b) užívat předmět nájmu tak, aby osoby užívající sousední prostory a nemovitosti nebyly nad míru běžnou místním poměrům omezovány ani jinak rušeny,
- c) udržovat čistotu a pořádek na/v předmětu nájmu a kolem předmětu nájmu,
- d) řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby dle čl. IV. a čl. V. této smlouvy,
- e) udržovat a zacházet s předmětem nájmu s řádnou péčí, ve všech směrech plnit veškeré přiměřené požadavky stanovené pronajímatelem a příslušnými právními předpisy a zajistit, aby všichni zaměstnanci nájemce po celou dobu nájmu zacházeli s předmětem nájmu s řádnou péčí,
- f) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
- g) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru (zejm. s povahou havárie či pod.), změny a okolnosti na/v předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
- h) na/v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity a noční klid dle účinných právních předpisů,
- i) po celou dobu nájmu dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
- j) na/v předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle § 15 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a nejpozději do 24 hodin od protokolárního předání předmětu nájmu dle odst. 1 a 2 tohoto článku si smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému pronajímatelem aj.), není-li již ke dni uzavření této smlouvy tento závazek splněn, a zároveň dodržovat Usnesení Rady hlavního města Prahy č. 2832 ze dne 16. 12. 2019, k zavedení opatření respektujících principy předcházení vzniku odpadů a minimalizace používání jednorázových obalů a výrobků, se kterým se nájemce seznámil před uzavřením této smlouvy,
- k) jednat v technických věcech, tj. zejména o nutnosti oprav a údržby předmětu nájmu, pouze se správcem,
- l) provádět na své vlastní náklady běžnou/drobnou/obvyklou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (dveří atd.), revize vlastních spotřebičů – ve vlastnictví nájemce (elektrospotřebiče, plynové spotřebiče, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a drobné elektroinstalace vyplývající z běžného provozu/nájmu předmětu nájmu), tj. nájemce nese veškeré náklady s tímto spojené, přičemž k provedení běžné údržby není třeba předchozího souhlasu pronajímatele; obstarání provedení jiných než obvyklých/drobných zásahů do předmětu nájmu (úprav/oprav) (tj. např. výměna či oprava střechy, rozsáhlá výměna oken (tj. více než jen oprava rozbitého jednotlivého okna),

kompletní výměna podlah, kompletní oprava a / nebo nátěr fasády předmětu nájmu, rozsáhlé úpravy elektroinstalace, revize spalinových cest, rozvodů elektrické energie a plynu, požárních hydrantů apod.), jakož i o rozsah realizace takových zásahů do předmětu nájmu, termín jejich realizace a platební režim za takové zásahy, projedná pronajímatel s nájemcem před započítáním realizace zásahů a současně nejpozději bezodkladně poté, kdy vyvstala prokazatelná potřeba takové změny dle odůvodněného sdělení jedné ze smluvních stran druhé smluvní straně,

- m) užívat předmět nájmu v souladu se všemi účinnými právními předpisy České republiky. Veškerá činnost provozována v předmětu nájmu bude provozována na vlastní odpovědnost a riziko nájemce,
- n) umísťovat poutače, tj. zejména štíty, návěsní a podobná znamení na/v předmětu nájmu pouze dle pokynů a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že na/v předmětu nájmu byly nájemcem umístěny jakékoliv poutače před uzavřením této smlouvy, je povinen nájemce získat k jejich umístění písemný souhlas pronajímatele; neudělí-li pronajímatel písemný souhlas k umístění těchto poutačů do 10 dní ode dne uzavření této smlouvy, je nájemce povinen tyto poutače na své náklady neprodleně odstranit,
- o) počínat si tak, aby svým jednáním při užívání předmětu nájmu nezpůsobil újmy na zdraví, škody na majetku a životním prostředí, a aby nezavdal příčinu vzniku požáru, neohrožil život a zdraví osob, zvířat a majetek dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Zvýšenou pozornost je pak nájemce povinen věnovat zajištění bezpečnosti při činnosti konané na/v předmětu nájmu, u nichž hrozí nebezpečí vzniku požáru nebo kde dojde ke shromažďování vícero osob,
- p) zajistit si ochranu veškerého zařízení a techniky umístěné na předmětu nájmu,
- q) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, resp. správci, ve stavu, v jakém se nacházel v době, kdy ho nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, jakož i s přihlédnutím k změnám předmětu nájmu, jimiž za trvání závazku ze smlouvy nájemce předmět nájmu zvelebil/zhodnotil/upravil, a tedy které zůstanou ve stavu, jako jsou po změně provedené na předmětu nájmu, ponechány při předání předmětu nájmu pronajímateli, resp. správci, nebude-li smluvními stranami sjednáno písemně jinak. Nájemce je povinen při skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu, a zajistit výmalbu nebytových prostor, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.

4. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na/v předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
- b) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup do/na předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné úpravy nebo údržby předmětu nájmu apod. Je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.), ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce,
- c) provádět preventivní prohlídky stavu předmětu nájmu a na základě informací z nich získaných zajistit včasnou opravu a údržbu, aby bylo předcházeno škodám na/v předmětu nájmu,
- d) umožnit pronajímateli, resp. správci, přístup do/na předmětu nájmu za účelem provádění průběžných kontrol dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. V případě vzniklých závad pronajímatel tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady odstranit.

5. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, nesmí nájemce na/v předmětu nájmu provádět změny, nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené se souhlasem pronajímatele přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu na/v předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
6. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu či jakékoliv jeho části užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva k předmětu nájmu či jeho jakékoliv části pro jakoukoliv třetí osobu, předloží pronajímateli v jednom výtisku návrh podnájemní smlouvy. Úhrada za užívací právo k předmětu nájmu pro jakoukoliv třetí osobu přitom nebude převyšovat nájemné dle čl. IV. této smlouvy.
7. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je povinen po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.
8. Nájemce je povinen si na svůj náklad sjednat odpovídající pojištění odpovědnosti ze své podnikatelské činnosti, jež by mohla zapříčinit jakoukoliv škodu na/v předmětu nájmu, a to vše nejpozději do dne nabytí účinnosti této smlouvy. Nájemce je povinen být pojištěný dle předchozí věty do konce trvání nájmu dle této smlouvy a udržovat pojištění v odpovídajících částkách tak, aby pokrylo veškeré nároky, které by mohly vzniknout, přičemž příslušnou pojistnou smlouvu se nájemce zavazuje předložit pronajímateli nejpozději do 7 dnů ode dne uzavření této nájemní smlouvy.
9. Za případné újmy na zdraví a/nebo škody (na) majetku vzniklé z nájmu, resp. na předmětu nájmu, odpovídá nájemce, ledaže jde o újmy/škody z okolností, jejichž vyřešení nebylo povinností nájemce z běžné/drobné/obvyklé údržby předmětu nájmu a/nebo jeho drobných oprav a (kum.) na které (okolnosti) nájemce pronajímatele prokazatelně upozornil, resp. škody/újmy v důsledku vyšší moci.
10. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, postará se pronajímatel o nevyklizené věci, u kterých lze mít za to, že patří nájemci, ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Předchozí věty se nepoužijí, pokud se jedná o věci, které nájemce zjevně opustil.
11. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do předmětu nájmu v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, a to za předpokladu splnění podmínek dle odst. 5 tohoto článku. Nájemce je povinen pronajímateli před započítáním provádění daňových a účetních odpisů doložit finální detailní přehled provedených prací, včetně jejich ocenění (skutečné náklady) a plánu provedených změn předmětu nájmu.
12. Nájemce prohlašuje, že na svoji odpovědnost přebírá veškeré právní důsledky a veškerá rizika spojená s naplněním účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy, a to zejména vůči třetím osobám a současně též prohlašuje, že si opatřil a má k dispozici, anebo opatří a bude mít k dispozici, veškeré potřebná povolení a souhlasy orgánů státní správy a územní samosprávy, případně

dalších dotčených subjektů k naplnění účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy a je si vědom všech právních důsledků tohoto prohlášení.

VII.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v roční výpovědní době s účinky ke konci 12. (dvanáctého) kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy výpověď došla druhé smluvní straně.
2. V případě:
 - i/ prodlení nájmu s placením jakékoliv splátky nájemného, nebo záloh za služby spojené s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc a (kum.) nezjednání nápravy nájemcem v – nájemci pronajímatelem – dodatečně písemně poskytnuté lhůtě k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, jakož i
 - ii/ porušení podmínek této smlouvy, nebo užívání předmětu nájmu nájemcem v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a (kum.) nezjednání nápravy nájemcem do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele na takovou skutečnost, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy s účinky ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy sdělení o odstoupení nájemci došlo.
3. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
4. Veškeré písemnosti, výzvy, výpovědi a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy či do datové schránky druhé smluvní strany. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy či datové schránky některé ze smluvních stran této smlouvy, je povinna tato smluvní strana neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
5. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši **5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá protokolárně pronajímateli vyklizený předmět nájmu v souladu s čl. VI. odst. 3 písm. q) této smlouvy, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) v případě, že nájemné, resp. jakákoliv jeho splátka dle čl. IV. této smlouvy a/nebo jakákoliv záloha za služby dle čl. V. této smlouvy nebude řádně zaplacená do 30 dnů ode dne termínu jejich splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **0,1 % z dlužné částky** za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však **300,- Kč** (slovy: tři sta korun českých),

- d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 4 věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
- e) za porušení povinnosti nájemce být pojištěný v souladu s čl. VI. odst. 8 této smlouvy, nebo povinnosti předložit pojistnou smlouvu pronajímateli dle čl. VI. odst. 8 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení této povinnosti nájemcem trvat,
- f) za porušení každé další povinnosti uložené nájemci touto smlouvou, která není utvrzena žádnou ze smluvních pokut dle tohoto odstavce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení této povinnosti nájemcem trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci přesahující uplatněnou smluvní pokutu dle tohoto článku smlouvy.

IX. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany pro vyloučení veškerých pochybností prohlašují, že předchozí Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2022/0012/OSM.DOBCH ze dne 26. 1. 2022 a Smlouva o nájmu č. 2018/0154/OSM.DSM ze dne 4. 5. 2018 (dále jen „**předchozí nájemní smlouvy**“), jež byly uzavřeny mezi nájemcem a městskou částí Praha 8, IČO: 00063797, se plně nahrazuje touto nájemní smlouvou. Dále smluvní strany prohlašují, že veškeré závazky vyplývající z předchozích nájemních smluv byly mezi smluvními stranami vypořádány ke dni podpisu smlouvy, vyjma záloh na služby a jejich vyúčtování dle předchozích nájemních smluv, které budou vypořádány po uplynutí zúčtovacího období.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
3. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 2645 ze dne 13.11.2023. Záměr pronájmu předmětu nájmu uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod č.j. MHMP 2040447/2023 od 4.10.2023 do 20.10.2023.
4. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací na pronajímatele v ostatním na správce.
5. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
6. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, nebo jednostranným výměrem nájemného dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy, nebo výpočtovým listem dle čl. V. odst. 3 této smlouvy.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.

8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí pronajímatel.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. – IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
10. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o devíti stranách textu a pěti přílohách, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel po třech stejnopisech.
11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv dle odst. 8 tohoto článku.
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

- Příloha č. 1 – kopie katastrální mapy s vyznačenými nebytovými prostory v budově
- Příloha č. 2 – kopie katastrální mapy s vyznačenými předmětnými pozemky
- Příloha č. 3 – práva a povinnosti správce
- Příloha č. 4 – výpočtový list
- Příloha č. 5 – Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek

-11- 2023



etkem Magistrátu hl. m. Prahy

29. 11. 2023

V Praze dne



místopředseda představenstva
Technologie hlavního města Prahy, a.s.

LOGIE 17
HO MĚSTA

Praha-7 - Holešovice
CZ 256 72 541





Detailní zobrazení výměr jednotlivých ploch při užívání subjektem THMP, a.s.



- 7902 m2** Výměra užívané plochy pozemku v k.ú. Libeň č.3610/6 subjektem THMP, a.s.
- 1567 m2** Výměra neužívané plochy pozemku v k.ú. Libeň č.3610/6 subjektem THMP, a.s.
- 442 m2** Výměra užívané plochy pozemku v k.ú. Libeň č.3609 subjektem THMP, a.s.
- 284 m2** Výměra užívané plochy pozemku v k.ú. Libeň č.3610/7 subjektem THMP, a.s.

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

1. **Správce je oprávněn** k těmto jednáním jménem pronajímatele:

- předávat a přejímat předmět nájmu,
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut,
- vymáhat na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinností:
 - i) odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách budovy, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá*
 - ii) provádět běžnou údržbu,*
- jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemcem, k jejichž vyřízení pronajímatel správce zmocnil, a to zejména v technických věcech.

2. **Správce není oprávněn:**

- uzavírat nájemní smlouvu, měnit její obsah
- dávat souhlas ke stavebním úpravám a podstatným změnám předmětu nájmu.

3. **Správce není oprávněn:**

- uzavírat nájemní smlouvu, měnit její obsah
- dávat souhlas ke stavebním úpravám a podstatným změnám předmětu nájmu.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

ACTON s.r.o., středisko Sochařská 14, 170 00 Praha 7,
tel.: 233 372 554

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 0962
ze dne 24.6.2003

k návrhu Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek

Rada hlavního města Prahy

I. **s c h v a l u j e**

Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek uvedená v příloze č.1 tohoto usnesení

II. **u k l á d á**

1. MHMP - OSM MHMP

1. zabezpečit zveřejnění Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek

Termín: 30. 6.2003

2. zabezpečit prostřednictvím správcovských firem distribuci Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek

Termín: 30. 6.2003

3. zabezpečit prostřednictvím správcovských firem aplikaci Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek

Kontrolní termín: 30. 9.2003

MUDr. Pavel Bém
primátor hl.m. Prahy

Ing. Jan Bürgermeister
náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstek primátora Bürgermeister
Tisk: 3433 A
Provede: MHMP - OSM MHMP
Na vědomí: odbory MHMP, zástupci MČ

Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek.

Preambule

Rada hlavního města Prahy se usnesla podle § 68 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, vydat Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek (dále jen „pravidla“).

Tato pravidla se vztahují na objekty, které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, v přímé správě Magistrátu hlavního města Prahy. Tato pravidla jsou vydávána rovněž v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a s jeho prováděcími vyhláškami, především s vyhláškou č. 152/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a pro přípravu teplé užitkové vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, s vyhláškou č. 291/2001 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách, se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, s jeho prováděcími vyhláškami, především s vyhláškou č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa, s vyhláškou č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, s vyhláškou č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), a s vyhláškou č. 20/2002 Sb. hl. m. Prahy, kterou se stanoví poplatek za komunální odpad.

Čl. I.

Obecná část

- (1) Nájemce bytové a nebytové jednotky (dále jen „jednotka“) a osoby s ním jednotku užívající mají vedle práva užívat jednotku i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotky, případně domu, spojeno.
- (2) Nájemce je povinen užívat jednotku, společné prostory a zařízení domu řádně a též řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky, případně domu.
- (3) Nájemce jednotky je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- (4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit potřebu oprav v jednotce a umožnit jejich provedení (týká se rovněž měřicí a regulační techniky tepla, teplé a studené vody). Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(5) Nájemce je povinen drobné opravy a běžnou údržbu jednotky provádět sám. Pokud tak činit nebude, má pronajímatel právo po předchozím upozornění provést tuto činnost na náklady nájemce.

(6) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v domě způsobil sám, nebo které způsobili ti, co s ním jednotku užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

(7) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu v jednotce, bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

(8) Nájemce jednotky je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakožto i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky a patří pronajímateli.

(9) V případě, že nájemce jednotky poškodí měřicí a regulační techniku umístěnou v jednotce, pronajímatel provede opravu či výměnu na náklady nájemce jednotky.

(10) Nezaplátí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním jednotky do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení v souladu s právními předpisy.

Čl. II.

Plnění spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce - obecně

Zúčtovací jednotka je dům či blok, na který je dodavatelem fakturovaný celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek. Plněním se obecně rozumí dodávka tepla, teplé užitkové vody (dále jen „TUV“), studené vody (dále jen „SV“) a ostatních služeb.

Čl. III.

Vytápění

(1) Topné období je stanoveno každoročně od 1. 9. do 31. 5. s tím, že dodávka tepla se zahájí v topném období, když průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13 °C a nelze očekávat zvýšení této teploty. Přerušení nebo ukončení topného období nastane tehdy, pokud průměrná teplota ve dvou po sobě následujících dnech vystoupí nad 13 °C a nepředpokládá se pokles této teploty.

(2) V průběhu topného období je zaručeno vytápění na 18 °C až 23 °C podle charakteru a polohy místnosti v domě (měřeno uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou), a to v době od 6.00 do 22.00 hod. V noční době od 22.00 do 6.00 hod. je prováděn noční útlum na 18 °C.

(3) Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období jednotky na teplotu nižší než 17 °C. Plnění do výše této teploty je nájemce jednotky povinen strpět a náklady s tím spojené uhradit, a to u obsazené jednotky takto :

a) nejnižší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² u jednotky, na kterou je uzavřena nájemní smlouva, je minimálně ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobený koeficientem 0,75,

b) nejvyšší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² u jednotky by měl být ve výši 1,4 násobku průměrného nákladu na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky; pokud je celkový náklad vyšší, má nájemce jednotky právo požadovat od osoby pověřené pronajímatelem ke správě předmětných nemovitostí

(dále jen „správce“) analýzou prokázanou správnost vyúčtovaných nákladů na vytápění.

(4) Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 50 % na základní složku a 50 % na složku spotřební. Náklady na vytápění obsažené:

a) ve složce základní jsou rozúčtovány v poměru velikosti započitatelných ploch jednotlivých jednotek,

b) ve složce spotřební jsou rozúčtovány:

1. v případě, že jsou instalovány indikátory rozdělování topných nákladů (dále jen „IRTN“),

v poměru velikosti korigovaných údajů na IRTN, který je umístěn na topném tělese v jednotce; údaj na IRTN je korigován příslušnými koeficienty, mimo jiné především velikostí tělesa, polohou místnosti (pokud již svou konstrukcí tyto atributy nezohledňuje) a výpočtovou metodou, a to z důvodu, aby spotřební složka nákladů byla rozúčtována se zohledněním rozdílné náročnosti vytápěných místností a dodávkou tepelné energie nejen z topných těles, ale i ze stoupaček, a vnitřní konstrukcí domu, aby vyúčtování respektovalo dosahovanou tepelnou pohodu v jednotkách podle užití nájemcem; pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně *správce* pověřenou firmou; způsob provádění odečtů je *definován* v článku VII odst.(3) těchto pravidel,

2. v případě, že jsou instalovány kalorimetry na vstupu do jednotek, v poměru korigovaných náměrů těchto kalorimetrů,

3. v případě, že nejsou instalovány IRTN nebo kalorimetry, v poměru velikosti započitatelných ploch jednotlivých jednotek.

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

a) základní složka vytápění, v případě, že nejsou instalovány IRTN, tak i spotřební složka, se rozdělí v procentuálním podílu podle počtu měsíců, ve kterých je jednotka užívána v zúčtovacím období, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících, a to takto:

Měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%
Leden	19	Duben	9	Červenec	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

b) spotřební složka vytápění podle korigovaných náměrů příslušných měřičů připadajících na jednotlivé uživatele; za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel; pokud to není technicky možné (u odpařovacích IRTN), se roční náměr rozdělí podle počtu měsíců, ve kterých je jednotka užívána, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle tabulky u písmene a).

(6) Po dobu neobsazené jednotky hradí náklady spojené s jejím vytápěním vlastník domu. Nejnižší přípustné náklady na vytápění na 1 m² jsou ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobeného koeficientem 0,60.

(7) V případě odpojené jednotky od topné soustavy v domě hradí její nájemce základní složku nákladů na vytápění.

(8) V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci IRTN nebo odečet údajů na IRTN nebo IRTN poškodí, bude mu vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených jednotkách zvýšený koeficientem 1,6 jako navýšení nákladů pro

jednotku. Výpočet bude proveden podle vzorce uvedeného ve zvláštním právním předpisu¹⁾. V účtu spotřebitele bude poznámka „neměřený odběr“.

(9) V případě neumožněného odečtu bude počítána průměrná spotřeba a z ní vyplývající náklad spotřební složky (bez navýšení) jako zálohové vyúčtování pro následná zúčtovací období. Navýšení zúčtovatelné není. V případě, že v následujícím roce bude odečet nižší, bude zanesen do vyúčtování nulový náklad spotřební složky (tj. nebudou vráceny nevyčerpané – předplacené – náklady a budou převedeny do dalšího vyúčtovacího období jako záloha).

(10) V případě, že v zúčtovací jednotce jsou bytové a nebytové jednotky osazeny bytovými předávacími stanicemi a na patách jednotlivých bytových a nebytových jednotek jsou instalovány kalorimetry pro registraci tepla dodaného do každé jednotky, rozúčtování nákladů je provedeno následně:

a) teplo pro vytápění a ohřev TUV v jednotce je vyúčtováno dohromady, a to celkové náklady na teplo pro zúčtovací jednotku je na patě rozděleno

- na základní složku ve výši 40 % z celkových nákladů, která je vyúčtována mezi jednotlivé jednotky v poměru jejich započitatelné podlahové plochy
- spotřební složku ve výši 60 % z celkových nákladů, která je vyúčtována mezi jednotky v poměru náměrů na kalorimetrech.

b) vodné a stočné za TUV společně s vodným a stočným za studenou vodu je vyúčtováno v poměru náměrů na poměrovém měřiči studené vody instalovaném na vstupu do bytové či nebytové jednotky.

(11) V případě poruchy IRTN či kalorimetru bude spotřební složka tepla za dobu poruchy stanovena podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období. Není-li srovnatelné období, bude pro stanovení spotřební složky tepla použita průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² v zúčtovací jednotce.

Čl. IV.

Teplá užitková voda

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

(2) Náklady na TUV jsou rozděleny na:

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

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

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

¹⁾ Příloha č. 2 vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

(4) Celkové náklady za vodné a stočné za TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně *správce pověřenou firmou*. Způsob provedení odečtů je definován v článku VII odst.(3) těchto pravidel,

(5) V případě, že poměrové vodoměry v jednotkách na TUV nejsou instalovány, jsou spotřební složka na teplo pro ohřev TUV a celkový náklad za vodné a stočné za TUV rozúčtovány v poměru počtu osob hlášených u správce (směrných čísel spotřeby vody) s ohledem na délku užívání jednotky v zúčtovacím období.

(6) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na TUV mezi dřívějšího a nového nájemce jednotky rozúčtovány následovně:

a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TUV podle dnů trvání nájmu v kalendářním roce,

b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TUV v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru TUV,

c) náklady za vodné a stočné za TUV v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru TUV, za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel,

d) pokud nejsou vodoměry na TUV instalovány, pak spotřební složka nákladů pro TUV uvedená u písmene b) a náklad za vodné a stočné za TUV uvedený u písmene c) budou rozúčtovány podle počtu osob s ohledem na délku trvání nájmu v zúčtovacím období.

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

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

(9) V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TUV, může písemně požádat správce o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování spotřebních složek nákladů za TUV bude provedeno podle směrného čísla spotřeby vody a počtu osob užívajících jednotku. Pokud však se prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TUV je provedeno podle údajů poměrového měřiče v jednotce.

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

(11) V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém měřiči TUV nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu spotřební složky tepla pro ohřev TUV a trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za TUV v ostatních měřených jednotkách vztažený na podlahovou plochu bytu či přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru, jako navýšení nákladů. Výpočet

bude proveden podle vzorce uvedeného ve zvláštním právním předpisu¹⁾. V účtu spotřebitele bude poznámka „neměřený odběr“.

(12) V případě neumožněného odečtu bude počítán průměrný náklad spotřební složky tepla pro ohřev TUV a průměrný náklad vodného a stočného za TUV (bez navýšení) jako zálohové vyúčtování pro následné zúčtovací období. Navýšení zúčtovatelné není. (Vyúčtování zálohově placené spotřební složky ovlivní vyúčtování následného roku – při změně nájemců se podílí nový nájemce).

(13) Úřední ověření poměrových vodoměrů na TUV v jednotkách je stanoveno zvláštním právním předpisem²⁾ po 4 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou vodoměru budou nájemcům jednotek vyúčtovány v nájemném ve formě odpisové hodnoty zařizovacího předmětu. Instalované vodoměry musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s ČSN 25 78 01.

Čl. V.

Studená voda – vodné a stočné

(1) Náklady za vodné a stočné za SV za zúčtovací jednotku, kde jsou instalovány poměrové vodoměry v jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro SV. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně *správce pověřenou firmou*. Způsob provedení odečtů je *definován v článku VII odst.(3) těchto pravidel*,

(2) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějšího a nového nájemce jednotky rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru SV v jednotce. Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel.

(3) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit správci, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti poměrového měřiče bude nájemci jednotky vyúčtován náklad za SV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům u měřených jednotek vztažených na počet osob a dnů nefunkčnosti měřiče.

(4) V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV, může písemně požádat správce o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování nákladů za SV bude provedeno podle odstavce 3 tohoto článku. Pokud však se prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování nákladů za SV je provedeno podle údajů poměrového měřiče.

(5) V případě, že nájemce jednotky neumožní odečet údajů na poměrovém měřiči SV, bude mu zálohově zúčtována spotřeba ve výši průměrného nákladu měřených jednotek vztažená na osobu v zúčtovací jednotce, a to podle počtu osob evidovaných v jednotce u správce domu, případně s užitím směrných čísel podle zvláštního právního předpisu³⁾. V účtu nájemce jednotky bude poznámka „průměr“. Vyúčtování bude provedeno v následném zúčtovacím období. Pokud však i tehdy neumožní odečet, bude mu vyúčtován trojnásobek nákladu ve výši průměrného nákladu na osobu v zúčtovací jednotce v měřených jednotkách. V účtu nájemce jednotky bude poznámka „neměřený odběr“.

²⁾ Příloha k vyhlášce č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu.

³⁾ Vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

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

(7) Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku bude o 20 % a více vyšší, nežli je součet náměrů bytových vodoměrů, správce před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele vody. Pokud reklamace bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, náklad převyšující 20% rozdíl bude vyúčtován podle počtu osob.

(8) Úřední ověření vodoměrů na SV je stanoveno zvláštním právním předpisem²⁾ po 6 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou poměrového vodoměru v jednotce budou nájemcům jednotek vyúčtovány v nájemném ve formě odpisové hodnoty zařizovacího předmětu. Instalované poměrové vodoměry musí být v zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalované v souladu s ČSN 25 78 01.

(9) V zúčtovací jednotce, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry na SV v jednotkách, budou rozúčtovány náklady na vodné a stočné podle počtu osob evidovaných u správce domu s užitím směrných čísel podle zvláštního právního předpisu³⁾.

Čl. VI. Ostatní služby

(1) Náklady na svoz domovního odpadu (je-li součástí vyúčtování služeb) se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku objektu, a to podle počtu osob evidovaných u správce a délky odbytleného období. Do nákladů se započítává svoz jak komunálního odpadu, tak i velkého odpadu (přistavení kontejnerů pro dům). U nebytových prostor budou náklady řešeny individuálně nájemní smlouvou.

(2) Náklady na osvětlení společných prostor a zařízení domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných majiteli, a to podle počtu evidovaných osob u správce a délky nájmu jednotky v zúčtovacím období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, výměny žárovek, opravy schodišťových automatů a osvětlovacích těles apod. Rovněž jsou do těchto nákladů zahrnuty opravy venkovních zvonků a ovládání domovních dveří.

(3) Náklady za provoz výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku objektu, a to podle počtu osob evidovaných u správce, a to užívajících jednotky od druhého nadzemního podlaží výše. V případě, že jsou společné prostory v podzemních podlažích dosažitelné výtahem, jsou náklady rozúčtovány všem nájemcům a uživatelům. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady za servis (paušál), povinné revize a prohlídky, běžné opravy, údržba výtahu a náklady na vyproštění z výtahu.

(4) Náklady na úklid společných prostor domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu, a to podle počtu osob evidovaných u správce a délky nájmu v zúčtovacím období. Do nákladů je nájemci zahrnut běžný úklid i mimořádný úklid po znečištění či vyklizení společných prostor od velkoobjemového odpadu nájemců jednotek.

Čl. VII. Společná ustanovení

(1) Vyúčtování záloh na plnění spojené s užíváním jednotky je prováděno jednou za rok a bude vždy za zúčtovací období leden až prosinec, tj. za předchozí kalendářní rok.