



MHMPXOUQHLFA

Stejnopis č. 3.....

Nájemní smlouva č. NAN/83/01/000656/2011

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění mezi

Hlavní město Praha

se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. 2
 zastoupené Ing. Radkem Svobodou
 pověřeným řízením odboru evidence, správy a využití majetku MHMP
 Bankovní spojení: PPF banka a.s., Evropská 2690/17, PSČ 160 41, Praha 6
 č.ú. 1490240005157998/6000

(dále jen „pronajímatel“)

a

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

se sídlem : v Praze 2, Bělehradská 128, čp. 222, PSČ 12021
 zastoupená : Mgr. Janem Žižkou, tajemníkem společnosti, na základě plné moci ze
 dne 23.3.2011
 IČ : 60192852

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 782, Mansfeldova 14, Praha 9 a pozemku parc. č. 232/530 (dále jen objekt) zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 85 pro obec Praha a katastrální území Černý Most.
2. Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí společnost CENTRA, a.s. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, této smlouvy.
3. Předmět nájmu tvoří nebytový prostor, označený v DES č. 138, nacházející se v přízemí budovy č.p. 782, Mansfeldova 14, Praha 9, včetně výlohy a vstupních dveří. Situační pláněk předmětu nájmu tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
4. Celková výměra předmětu nájmu činí 81,7 m².

II.

Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat pro administrativní činnost a k poskytování služeb stavebního spoření.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I., za dohodnuté nájemné ve výši 2.400,- Kč za 1 m² ročně, tj. celkové roční nájemné činí, 196.080 -Kč (slovy stodevadesátšesttisíc a osmdesát korun českých).
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 z ročního nájemného, splatné vždy k 5. dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banky a.s., č.ú. 399023-5157998/6000. V případě prodlení s úhradou této pohledávky Vám bude účtován zákonný úrok z prodlení. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění. Plnění je dle § 56 zákona o dani z přidané hodnoty od daně osvobozeno
3. Nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, minimálně však 300,-Kč.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst.1. tohoto článku bude každoročně upravena takto :
 - počínaje rokem 2012 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl.m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok.
 - výměr upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30.6. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
5. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu IV.4. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
6. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

V. Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla, odvoz odpadků, odběr el. energie ve společných prostorách, jejich úklid) a uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb nájemci.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. 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. 0962 ze dne 24.6.2003 ve znění případných pozdějších změn. Tato pravidla jsou přílohou č. 3 této smlouvy..
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.

4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI. Společná ujednání

1. Nájemce je povinen :

- a) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu svým nákladem, přičemž se běžnou údržbou rozumí : provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, vodovodní a elektroinstalace)
- b) odstranit závady a poškození v předmětu nájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci, nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu
- c) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání
- d) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
- e) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizen a ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,5% z ročního nájemného placeného v posledním roce doby nájmu za každý započatý den prodlení
- f) umožnit pronajímateli provedení nezbytných stavebních úprav v rámci celé budovy po dobu nezbytnou, v termínu určeném správcem budovy, a to odstraněním svého zařízení na vlastní náklady po dobu provádění prací
- g) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ustanovení § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy 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 organizovaném HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry.

2. Nájemce je oprávněn :

- a) v případě, že je to třeba, provést zcela na vlastní náklady veškeré úpravy předmětu nájmu, potřebné ke splnění účelu nájmu.. Zajištění potřebných úprav v a na předmětu nájmu projedná nájemce, s pověřeným správcem objektu : Centra, a.s., Maňáková 723/1, Praha 9-Černý Most. Nájemci nevzniká vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu výše uvedených nákladů ani jejich částí, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
- b) přenechat předmět nájmu, nebo jeho část do užívání jinému na dobu určitou, nebo neurčitou po předchozím písemném souhlasu pronajímatele; v případě, že bude nájemce žádat o souhlas k podnájmu, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu k evidenci; úhrada za podnájem přitom nebude převyšovat nájemné

- c) provádět stavební úpravy a opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby po předchozím písemném souhlasu pronajímatele

VII. Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká :
 - a) výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele či nájemce,
 - b) naplněním rozvazovací podmínky sjednané v čl. VII., odst.3. této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto nájemní smlouvu kdykoliv jednostranně vypovědět z jakéhokoliv důvodu či bez jeho uvedení. V takovém případě skončí nájemní vztah uplynutím výpovědní doby v délce šesti měsíců, jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného je výpovědní lhůta jeden měsíc.
3. Vztah založený touto smlouvou zaniká též naplněním rozvazovací podmínky sjednané ve smyslu § 36 občanského zákoníku, jejímž obsahem je změna osoby vlastníka budovy specifikované v ustanovení čl. I. odst. 1., této smlouvy. Tato rozvazovací podmínka se považuje pro účely této smlouvy za naplněnou k okamžiku věcných účinků převodu vlastnického práva k uvedené budově na třetí osobu.

VIII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmět nájmu znám a v tomto stavu ho převezme.
2. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v aktuálním znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
3. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.
4. Písemnost se doručuje na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Za doručení písemnosti nájemci se považuje též případ, kdy nájemce odmítne osobní předání, nebo doručení poštou, nebo není-li po oznámení o uložení na poště, písemnost vyzvednuta nájemcem do 10-ti dnů od takového uložení.
5. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené ve smlouvě určit pronajímateli písemně místo pro doručování korespondence.
6. Nepředá – li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce.

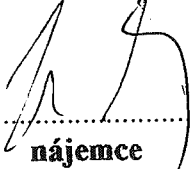
IX. **Závěrečná ustanovení**

1. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem podepsání protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu mezi správcem a nájemcem.
4. Nedojde-li k podepsání protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu mezi správcem a nájemcem nejpozději do 30-dnů od opatření doložkou k této smlouvě ve smyslu ustanovení § 43, zákona č. 131/2000 Sb., tak tato smlouva zaniká.
5. Smlouva se vyhotovuje v šesti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží pět a nájemce jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne : 16 -05- 2011 2011

V Praze dne : 16 -05- 2011 2011


.....
pronajímatel


.....
nájemce



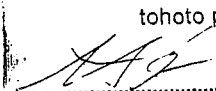
Modrá pyramida
stavební spořitelna, a.s.
IČ: 60192852, poštovní příhrádka 40
Bělehradská 128, č.p.222, 120 21 Praha 2
zapsáno u Mě. soudu v Praze, oddíl B, vložka 2981
32

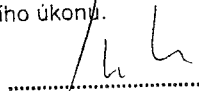
Potvrzují věcnou, obsahovou i formální správnost a úplnost listiny opatřované doložkou a souvisejících dokladů.

Datum : 16 -05- 2011

Podpis

DOLOŽKA
Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
tohoto právního úkonu.

.....
Petr Hána

.....
Roman Petrus

Pověření členové
zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 24 -05- 2011

Příloha č. 1

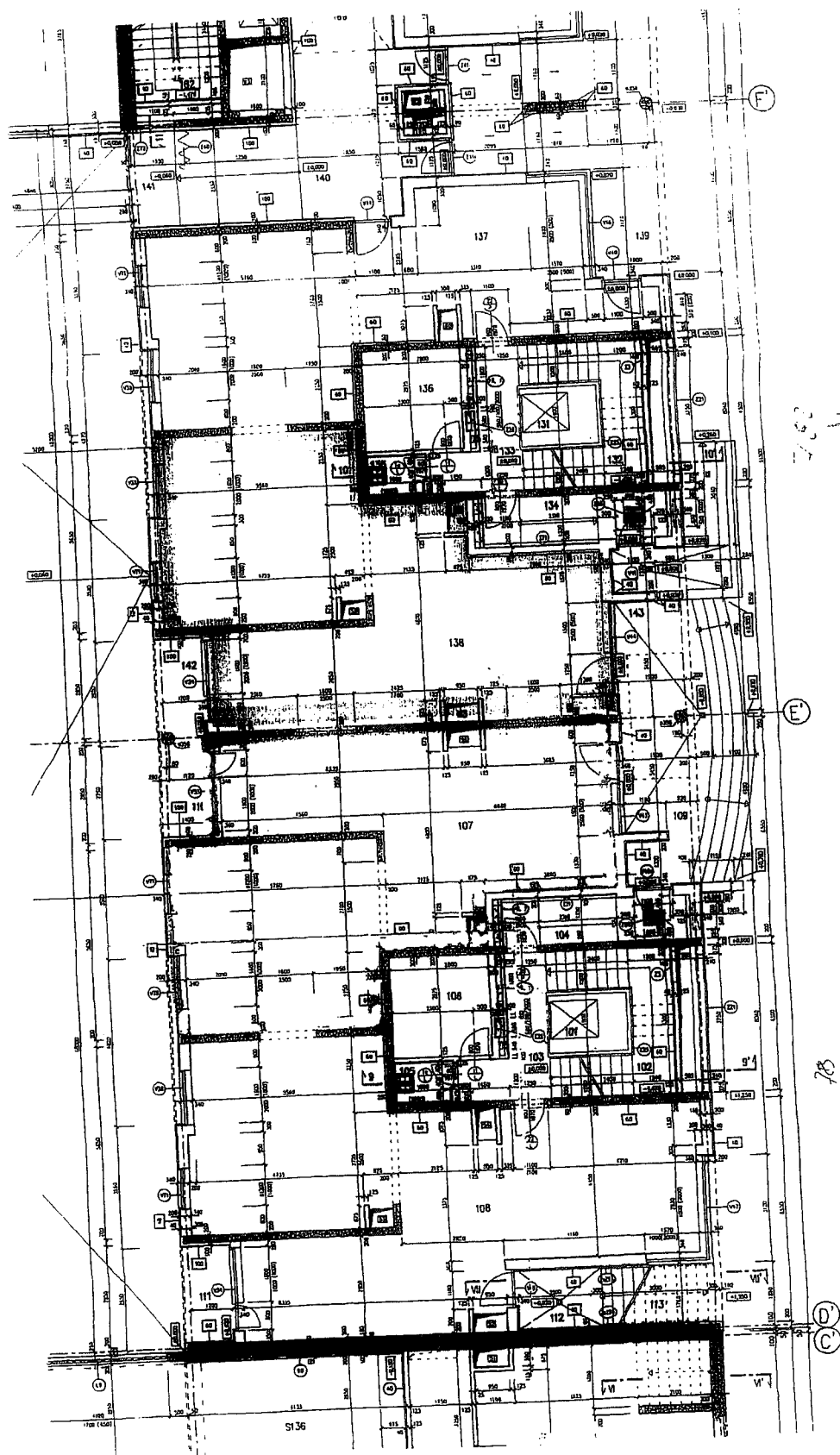
Práva a povinnosti správce objektu ve vztahu k nájemci

Správce objektu je zejména oprávněn a povinen:

- protokolárně předávat a přejímat předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za služby spojené s nájmem, přijímat platby nájemného a záloh na služby na účet nájemného, provádět vyúčtování a vymáhat zaplacení dluhů včetně poplatků z prodlení (pokut) a úroků a náhrad na nájemcích
- vymáhat na nájemcích plnění povinností k drobným opravám a běžné údržbě, také odstranění způsobených škod
- požadovat přístup do nájemních jednotek za účelem kontroly, zda jsou užívány řádným způsobem a dávat nájemcům písemnou výstrahu
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele
- zabezpečovat provádění periodických revizí určených zařízení a opatření na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce, stanovené právními předpisy
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce :
CENTRA a.s., Maňáková 723/1, Praha 9-Černý Most
tel. č. 281918769, 281918771

Příloha č. 2



Příloha č. 3

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

Příloha č. 1 k usnesení Rady HMP č. 0962 ze dne 24.6.2003

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 měřící a regulační techniky tepla, teplé a studené vody). Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- (5) Nájemce je povinen drobné opravy a běžnou údržbu jednotky provádět sám. Pokud tak činit nebude, má 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) Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním jednotky do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení v souladu s 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. Přerušeno nebo ukončeno 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 1m² 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 započítatelných 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 *správcem 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 započítatelných ploch jednotlivých jednotek.

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

- a) základní složka vytápění, v případě, že nejsou instalovány IRTN, tak i spotřební složka, se rozdělí v procentuálním podílu 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 započítatelné 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 neumožnění 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,

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.

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. Neměly-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.

(4) Celkové náklady za vodné a stočné za TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně *správcem 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 (m³) 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 reklamáce bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, bude náklad nad 20 % rozdílu vyúčtován v poměru podlahových ploch jednotek, a to jak spotřební složky tepla pro ohřev TUV, tak celkových nákladů vodného a stočného za TUV.

(8) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče TUV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit 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 neumožnění 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 zálohové 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

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)

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 (m^3) 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 (m^3) 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 však 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“.
- (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 obydleného období. Do nákladů se započítává svoz jak komunálního odpadu, tak i velkého odpadu (přistavění kontejnerů pro dům). U nebytových prostor budou náklady řešeny individuálně nájemní smlouvou.

(2) Náklady na osvětlení společných prostor a zařízení domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných 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.

Ve vyúčtování musí být uvedeno:

- a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřeba tepelné energie na vytápění, spotřeba tepelné energie na ohřev TUV v GJ a množství vody v m³ spotřebované na poskytování TUV,
- b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev TUV v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování TUV v Kč/m³ a poskytování SV v Kč/ m³,
- c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na tepelnou energii na vytápění a na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV a na vodu spotřebovanou na poskytování TUV, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV v % a v Kč,
- d) podlahová plocha a započitatelná podlahová plocha zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele v m², v případě poskytování TUV průměrný počet osob užívajících byt či nebytový prostor konečného spotřebitele a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných IRTN či kalorimetrů zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) TUV v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách

- zúčtovací jednotky rozúčtovávaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m³,
- e) spotřeba tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m² započitatelné podlahové plochy,
 - f) podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování TUV,
 - g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétní jednotky a pro přepočty odečtů IRTN u konečného spotřebitele,
 - h) náklad na dodávku SV za fakturační místo a podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů SV za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) SV v jednotce konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovávaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m³, počet osob evidovaných u správce domu za fakturační místo a u konečného spotřebitele,
 - i) výše a součty zaplacených záloh konečným spotřebitelem a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na konečného spotřebitele,
 - j) lhůta a způsob uplatnění reklamaci proti vyúčtování konečným spotřebitelem (tato lhůta je 21 dnů),
 - k) způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku vypočteného podle písmene h).
- (2) Termíny k rozúčtování nákladů a služby spojené s užíváním jednotek jsou následující:
- a) zúčtovacím obdobím je období kalendářního roku, tj. od 1.1. do 31.12., během kterého jsou poskytovány dodávky a služby k užívání jednotky; do nákladů zúčtovacího období jsou zahrnuty veškeré dodavatelské faktury, které jsou fyzicky zaúčtovány na vrub příslušného kalendářního roku do doby zahájení prací na vyúčtování služeb za daný kalendářní rok,
 - b) nájemce/spotřebitel bude s vyúčtováním písemně seznámen každoročně do 30. 4. (tj. do tohoto termínu musí být nájemci vyúčtování osobně doručeno, případně doporučeně odesláno na kontaktní adresu),
 - c) reklamační období je pro nájemce/spotřebitele 31 dnů, každoročně do 31.5. (tj. do tohoto termínu musí být reklamáce písemně doručena správci); reklamáce podaná po tomto termínu nebude zahrnuta do prováděného vyúčtování a bude řešena individuálně;
 - d) v případě, že vyúčtování bude vyhotoveno správně (bez uplatnění reklamaci), je splatnost přeplatků a nedoplatků do 31.7. příslušného kalendářního roku; v případě uznaných oprávněných reklamaci a zpracování nového vyúčtování služeb, je splatnost přeplatků a nedoplatků nejpozději do 31.8. příslušného kalendářního roku; u přeplatků se za dodržení termínu považuje termín předání správcem na Českou poštu k distribuci, popř. výplata z pokladny ve středisku správce; u nedoplatků je dodržením termínu termín poukázání (zaplacení) složenky na České poště nebo podání platebního příkazu v bance, tj. bez uplatnění penalizační sankce.
- (3) Odečty IRTN, kalorimetrů a poměrových vodoměrů v jednotkách za zúčtovací období se provádějí tak, aby byly ukončeny k 31. 1. následujícího kalendářního roku, a to:
- a) nájemce je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě, a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do označené poštovní schránky,

- b) při návštěvě se osoba provádějící odečty (dále jen „odečítatel“) na požádání prokáže průkazem a pověřením správce k provedení odečtů,
 - c) odečtené údaje jsou zapsány do odečtového listu a nájemce je stvrdí svým podpisem; pokud nájemce odmítne podepsat, poznamená tuto skutečnost odečítatel do odečtového listu,
 - d) pokud při odečtu je zjištěna porucha měření, odečítatel o zjištěné skutečnosti vystaví „protokol o závadě“; správnost údajů v protokolu stvrdí nájemce podpisem; pokud odmítne, odečítatel tuto skutečnost do protokolu poznamená,
 - e) pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě odečítatele, je informačním lístkem vhozeným do schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy,
 - f) pokud ani při druhé návštěvě není odečítateli umožněn odečet, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci těchto pravidel s užitím navýšení nákladů.
- (4) U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu osob užívajících jednotku, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období s počtem osob evidovaných u správce pro zúčtovací období. Na dodatečně uplatňované změny počtu osob nebude brán zřetel, tj. reklamace z tohoto titulu nebudou uznány.
- (5) Není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede správce vyúčtování dotčené služby podle individuálních podmínek. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.
- 6) V případě, že u tepla pro vytápění či dodávky TUV je jedno fakturační měřidlo pro více objektů, správce zajistí, aby rozúčtování nákladů na tyto služby bylo provedeno v souladu se zvláštním právním předpisem⁴⁾, a to následně:
- a) u tepla pro vytápění se základní složka nákladů stanovuje ve výši 50 % celkových nákladů, v poměru součtu započitatelných ploch bytů a nebytových prostor pro vytápění jednotlivých objektů, a spotřební složka nákladů se stanovuje ve výši 50 % celkových nákladů, v poměru součtu korigovaných náměrů IRTN, pokud jsou IRTN shodného typu; pokud jsou v jednotlivých objektech IRTN rozdílného typu nebo nejsou instalovány, pak i spotřební složka nákladů bude rozdělena mezi objekty v poměru součtu započitatelných ploch bytů a nebytových prostor pro vytápění jednotlivých objektů,
 - b) u tepla pro ohřev TUV se základní složka nákladů stanovuje ve výši 30 % celkových nákladů, v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů, a spotřební složka nákladů se stanovuje ve výši 70 % celkových nákladů, v poměru součtu náměrů poměrových vodoměrů; pokud bude součet náměrů za všechny objekty činit rozdíl 15 % a více oproti fakturačnímu vodoměru, bude náklad nad 15 % rozdílu spotřební složky rozdělen mezi objekty v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů,
 - c) u vodného a stočného za TUV budou celkové náklady mezi objekty rozděleny v poměru součtu náměrů poměrových vodoměrů; pokud bude součet náměrů za všechny objekty činit rozdíl 15 % a více oproti fakturačnímu vodoměru, bude náklad na vodné a stočné za TUV nad 15 % rozdílu rozdělen mezi objekty v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů.
- (7) V případě, že vyrobené teplo není měřeno (u domovních kotelen), je vypočítáváno ze spotřeby paliva s užitím účinnosti užití energie podle zvláštního právního předpisu⁵⁾

⁴⁾ Vyhláška č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa.

a s výhřevností uvedené na faktuře od dodavatele paliva. Pak rozdělení vyrobeného tepla - Q_c na teplo pro ústřední topení (dále jen „ÚT“) - $Q_{ÚT}$ a teplo pro TUV - Q_{TUV} bude:

a) teplo pro TUV - Q_{TUV} ;

na vstupu do ohřivače TUV je instalován fakturační vodoměr pro TUV, naměřená spotřeba vody pro TUV je S_{TUV} v m^3 ; k výpočtu bude užit měrný ukazatel spotřeby tepla pro ohřev TUV ve výši $0,3 \text{ GJ} / m^3$; pak spotřeba tepla pro ohřev TUV bude

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

b) teplo pro ÚT - $Q_{ÚT}$:

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

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

$$Q_c = 0,65 Q_{ÚT} + 0,35 Q_{TUV}.$$

(8) Definice ploch pro účel těchto pravidel je následující:

a) započitatelnou plochou se pro účely vytápění rozumí:

1. pro byty - plocha bytu bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů; v případě rozdílných výšek místností je přepočtena na průměrnou výšku v domě v součinnosti podle zvláštního právního předpisu⁶⁾,
2. pro nebytové prostory - plocha nebytových prostor bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů; v případě rozdílných výšek místností je přepočtena na průměrnou výšku v domě a na účel využívání nebytového prostoru podle zvláštního právního předpisu⁷⁾,

b) podlahovou plochou bytu či nebytového prostoru se pro účely TUV rozumí:

1. pro byty - podlahová plocha bytu bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů,
2. pro nebytové prostory - podlahová plocha nebytových prostor bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů; je přepočtena koeficientem, který je stanoven odborným posouzením správce podle rozsahu odběru a způsobu užití TUV.

(9) Tato pravidla budou uplatňována pro rozúčtování počínaje rokem 2003.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 24.6.2003

⁵⁾ Příloha č. 2 vyhlášky č. 150/2001 Sb., kterou se stanoví minimální účinnost užití energie při výrobě elektřiny a tepelné energie.

⁶⁾ Příloha č. 1 článku A odst. 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.

⁷⁾ Příloha č. 1 článku A odst. 1 a 2 písm. a) a b) 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.