

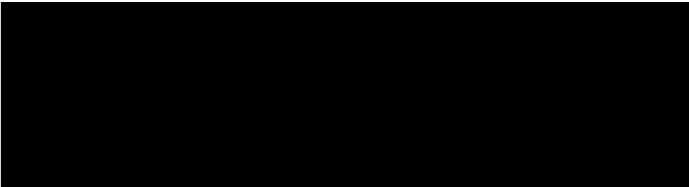
**DODATEK č. 2**  
**k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor**  
**č. NS 0874-01/N**

---

**(uzavřený podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)**

**Smluvní strany**

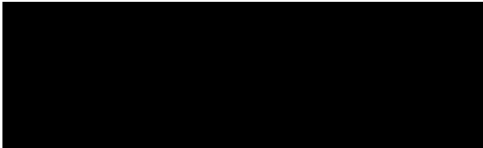
**Městská část Praha 11**

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4  
zastoupená: Ing. Oldřichem Balíkem, radním pro správu majetku  
IČ: 00231126  
DIČ: CZ00231126  
bankovní spojení:   
číslo účtu:  
telefon:  
fax:  
e-mail:

dále jen „pronajímatel“  
na straně jedné

a

**Ing. Ivo Svoboda - KONT**

místo podnikání: Opatovská 874/25, 149 00 Praha 4  
IČ: 13823744  
DIČ: CZ5701260620  
bankovní spojení:   
číslo účtu:  
telefon:  
e-mail:

dále jen „nájemce“  
na straně druhé

**uzavřely v souladu s usnesením Rady městské části Praha 11 č. 1501/43/R/2016 ze dne 19.12.2016 tento dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor v objektu Opatovská, čp. 874, Praha 4, ze dne 22.10.2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.05.2015, následovně:**

**A) V čl. IV. „DOBA NÁJMU“ se nahrazuje odstavec 1. následujícím zněním:**

- 1. Nájem nebytových prostor, uvedených v Čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu určitou, do dne 31.12.2021.**

**B) V Čl. IV „DOBA NÁJMU“ se v odstavci 1. nahrazuje písmeno b) následujícím zněním:**

- b) Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a, odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, nájem nemovitých věcí osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Pronajímatel je v tom případě oprávněn nájemné navýšit o DPH.

**C) V Čl. VII „ PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH“ se odstavce 1. a 5. nahrazují následujícím zněním, odstavec 4. se vypouští a stávající odst. 5 se nově označuje jako odst. 4:**

1. Čtvrtletní nájemné a platby za služby (včetně DPH), jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy do patnáctého dne posledního kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je placeno, na účet pronajímatele:

bankovní spojení:  
číslo účtu:  
variabilní symbol:



4. Nájemné se z hlediska DPH uskutečňuje vždy k prvnímu dni třetího měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. DUZP k 01.03., 01.06., 01.09., 01.12.).

**D) Čl. XV. „OSTATNÍ UJEDNÁNÍ“ se doplňuje o odstavec 13. následujícího znění:**

13. Nájemce se zavazuje nejpozději do 31.12.2021 do předmětu nájmu investovat v rámci rekonstrukce částku v předpokládané výši 2.500.000,- Kč, kterou nájemce doloží pronajímateli předložením kopií faktur; účelnost a opodstatněnost investic bude předem potvrzena odborným pracovníkem správcovské firmy JMM, a.s.

Nedoloží-li nájemce pronajímateli nejpozději do 31.12.2021 kopie faktur ve výši alespoň 2.500.000 Kč, zaplatí pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jednototísíc korun českých); zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

**E) Nedílnou součástí tohoto dodatku č. 2 je příloha – pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve svěřeném vlastnictví Městské části Praha 11, která se stává přílohou č. 4 nájemní smlouvy.**

**F) Ostatní smluvní ujednání se nemění.**

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento dodatek č. 2 je veřejně přístupnou informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a jeho ustanovení smluvní strany nepovažují za součást obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., které nelze v souladu s § 9 zákona č. 106/1999 Sb., žadateli o informaci poskytnout.
2. Tento dodatek č. 2 je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce jeden stejnopis, pronajímatel dva stejnopisy a správce jeden stejnopis.

3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku č. 2 seznámily, a že všechna ujednání v něm obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že smlouva včetně uzavřených dodatků jako celek budou zveřejněny v Registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.
5. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.
6. Tento dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dne 01.01.2017.

### DOLOŽKA DLE ZÁKONA O HL. M. PRAZE

1. Záměr uzavřít dodatek č. 2 k nájemní smlouvě byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 10.08.2016 do 26.08.2016.
2. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 1501/43/R/2016 ze dne 19.12.2016 podstatné náležitosti dodatku č. 2 k nájemní smlouvě.
3. K podpisu smlouvy je oprávněn Ing. Oldřich Balík, radní pro správu majetku, na základě usnesení RMČ č. 1501/43/R/2016 ze dne 19.12.2016 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2014/04 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

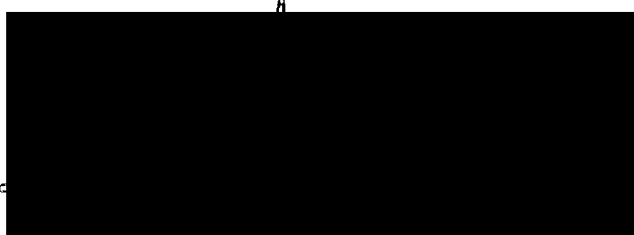
Příloha - pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve svěřeném vlastnictví Městské části Praha 11.

V Praze dne: ..... 29 -12- 2016

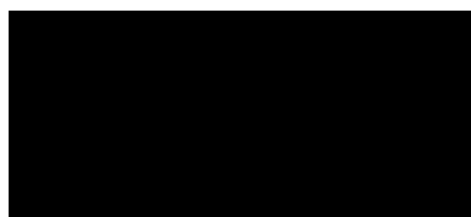
V Praze dne: ..... 29.12.2016

PRONAJÍMATEL:

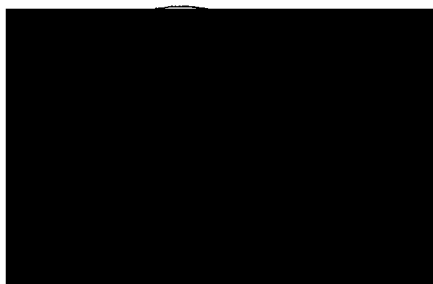
NÁJEMCE:



Ing. Oldřich Balík  
radní pro správu majetku



Ing. Ivo Svoboda - KONT





## Pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve svěřeném vlastnictví Městské části Praha 11.

### A. Vytápění a teplá voda

1. Režim vytápění a dodávek teplé užitkové vody a rozúčtování nákladů mezi konečné příjemce služeb se řídí obecně závaznými právními předpisy (zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, vyhl. č. 194/2007 Sb., vyhl. č. 269/2015 Sb., vyhl. č. 405/2015 Sb., ČSN EN 834 a další, všechny ve znění pozdějších změn a doplňků) a v jejich rozsahu rozhodnutím pronajímatele či usnesením (rozhodnutím) orgánu společenství vlastníků (dále jen „SVJ“) v domě.
2. Základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění činí 30 % až 50 % (není-li ujednáno mezi pronajímatelem a nájemcem jinak anebo rozhodnuto příslušným orgánem SVJ jinak, činí základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění 50 %), zbytek nákladů tvoří spotřební složku.
3. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice.
4. Při změně nájemce zúčtovací jednotky v průběhu roku budou náklady na základní složku vytápění rozděleny v procentuálním podílu dle klimatické náročnosti jednotlivých měsíců následovně: Leden 19 %, Únor 16 %, Březen 14 %, Duben 9 %, Květen 2 %, Červenec-Srpen 0 %, Zář 1 %, Říjen 8 %, Listopad 14 %, Prosinec 17 %.
5. V případě poruchy poměrového měřidla topných nákladů bude spotřební složka nákladu na vytápění za dobu poruchy vypočtena z průměrné hodnoty spotřební složky připadající na druh a velikost topného tělesa.
6. Zjistí-li nájemce nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti bude vyúčtován náklad v částce odpovídající průměru nákladů měřených bytů vztažených na podlahovou plochu a počet dnů nefunkčnosti měřiče.
7. Má-li nájemce pochybnosti o správné funkci poměrového vodoměru, může požádat pronajímatele o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí pronajímatel a rozúčtování nákladů bude provedeno podle bodu 6. Pokud se prokáže správná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí nájemce.
8. V případě, že spotřeba vody pro ohřev fakturovaná dodavatelem bude o 25 % a více vyšší než součet náměrů poměrových vodoměrů, správce zjistí příčinu a provede korekci nákladů. Pokud příčina nebude zjištěna, bude rozúčtování nákladu SV pro ohřev převyšujícího 25 % a spotřební složky ohřevu TV převyšujícího 25 % provedeno podle velikosti podlahových ploch. V domě, pro který vzniklo společenství vlastníků, se v takovém případě stanoví další postup dle rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků.

### B. Studená voda – vodné a stočné

1. Pro dodávky studené vody a kanalizační služby platí obecně závazné právní předpisy (zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a vyhl. č. 428/2001 Sb., oba ve znění pozdějších změn a doplňků) a v jejich rozsahu rozhodnutím pronajímatele či usnesením (rozhodnutím) orgánu SVJ v domě.
2. Náklady na vodné a stočné za studenou vodu budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrových vodoměrech.
3. Zjistí-li nájemce nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti bude vyúčtován náklad v částce odpovídající průměru nákladů měřených bytů vztažených na počet osob a počet dnů nefunkčnosti vodoměru.
4. Má-li nájemce pochybnosti o správné funkci poměrového vodoměru, může požádat pronajímatele o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí pronajímatel a rozúčtování nákladů bude provedeno podle bodu 3. Pokud se prokáže správná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí nájemce.

5. Neumožní-li nájemce instalaci poměrových vodoměrů, nebo přes prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet nebo je ovlivní, bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměru nákladů měřených bytů vztažený na počet osob. Pronajímatel může v odůvodněných případech rozhodnout o prominutí sankce.
6. V případě, že spotřeba vody fakturovaná dodavatelem bude o 25 % a více vyšší než součet náměrů poměrových vodoměrů, správce zjistí příčinu a provede korekci nákladů. Pokud příčina nebude zjištěna, bude rozúčtování nákladu převyšujícího 25 % provedeno podle počtu evidovaných osob. V domě, pro který vzniklo společenství vlastníků, se v takovém případě stanoví další postup dle rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků.

### **C. Ostatní služby**

1. Náklady na **svoz domovního odpadu** se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Řídí se obecně závaznými právními předpisy (zákon. č. 185/2001 Sb., vyhl. HMP č. 5/2007 Sb. hl. m. Prahy) v platném a účinném znění.
2. Náklady na **osvětlení společných prostor** a zařízení domu se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, výměny žárovek, vypínačů, schodišťových automatů a osvětlovacích těles.
3. Náklady na **provoz výtahu** se rozúčtují podle počtu evidovaných osob, které službu využívají, vždy však všech osob bydlících od 3. nadzemního podlaží výše a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, servis včetně povinných prohlídek, revizí a zkoušek, a běžné opravy.
4. Náklady na **úklid společných prostor** domu se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na pravidelný úklid, mimořádný úklid a vyklízení velkoobjemového odpadu.
5. Náklady na provoz **společné televizní antény** se rozúčtují podle počtu přípojných míst. Do nákladů se zahrnují náklady na servis, kontroly a běžné opravy.
6. Náklady na ostrahu v domě či hlídací službu v domě – je-li zřízena, nebo bude-li zřízena - se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky trvání nebo jiným způsobem, a to dle usnesení shromáždění společenství vlastníků, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům.
7. Náklady na ostatní služby se rozúčtují výše uvedeným způsobem, pokud shromáždění SVJ nerozhodlo jinak, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům.
8. Jsou-li na základě ujednání mezi nájemcem a pronajímatelem anebo na základě rozhodnutí shromáždění, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům, poskytovány též jiné, než zde uvedené služby, rozúčtují se náklady na tyto služby v souladu s právními předpisy, popř. dle rozhodnutí cenového orgánu, anebo způsobem schváleným shromážděním společenství vlastníků, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům, je-li v souladu s právními předpisy, popř. v souladu s rozhodnutím cenového orgánu. Nerozhodlo-li shromáždění o způsobu rozúčtování nákladů na takovou jinou službu, provede se rozúčtování nákladů v souladu s právními předpisy, cenovými předpisy, popř. v souladu s rozhodnutím cenového orgánu.

### **D. Vyúčtování záloh úhrad za služby**

1. Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu je prováděno jednou za rok, zúčtovacím obdobím je leden až prosinec, není-li příslušným orgánem společenství vlastníků schválen jiný počátek a jiná délka zúčtovacího období, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům.
2. Rozúčtování nákladů za služby a dodávky a vyúčtování nedoplatků a přeplatků nájemcům se provádí do 30. 4. následujícího kalendářního roku.
3. Nájemce může podat proti vyúčtování námitku, a to ve lhůtě 30 dnů od obdržení vyúčtování. Pronajímatel je povinen reklamaci vyřídit do 30 dnů od jejího obdržení. V případě uznané námitky provede pronajímatel opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, se kterou neprodleně písemně seznámí nájemce jako příjemce služeb. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. do 31. 7., a pouze v případě uznané námitky celého domu do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. do 31. 8. Výsledky námitek uplatněných mimo toto období se převádějí do příštího zúčtovacího období.
4. Odečty RTN a vodoměrů SV a TV se provádějí vždy ke konci zúčtovacího období podle následného postupu:

- nájemce je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do poštovní schránky,
  - při návštěvě se pracovník provádějící odečty na požádání prokáže firemním průkazem a pověřením pronajímatele k provedení odečtů,
  - odečtené údaje se zapíší do odečtového listu a nájemce je stvrdí svým podpisem; pokud nájemce odmítne podepsat, poznamená pracovník tuto skutečnost do odečtového listu,
  - pokud je při odečtu zjištěna porucha měření, pracovník zjištěnou skutečnost zapíše do odečtového listu,
  - pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě pracovníka, je informačním lístkem vhozeným do schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy,
  - pokud ani při druhé návštěvě není pracovníkovi umožněn odečet, je na tuto skutečnost nájemce prokazatelně upozorněn; při rozúčtování nákladů je pak postupováno v rámci obecně závazných právních předpisů a výše uvedených ustanovení s užitím sankcí.
5. U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu bydlících osob, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období, a to s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných, bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.
  6. Není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede pronajímatel vyúčtování dotčené služby dle individuálních podmínek s maximální snahou dodržet obecně platné právní předpisy. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.
  7. Pravidla uvedená v odstavcích 1 – 6 platí do dne začátku účinnosti obecně závazného právního předpisu, upravujícího problematiku odchylně.
  8. Pronajímatel si vyhrazuje právo měnit ustanovení těchto Pravidel rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve svěřeném vlastnictví Městské části Praha 11 jednostranným právním jednáním.

