



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů

k Č. j. MaP/22916/2010/-TR

číslo smlouvy MaP/0271/2010-NP

Pronajímatel:

Město Cheb, IČ: 00253979

se sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

zastoupené starostou MUDr. Janem Svobodou

Bankovní spojení: Komerční Banka Cheb, č.ú. 19-528-331/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Viktor HULINSKÝ, IČ 16707052, DIČ: CZ6511050711

bytem Františkovy Lázně, Vilová 9, PSČ 351 01

adresa místa podnikání: Jindřichovice 140, 358 01 Kraslice

(dále jen „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

Článek I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy s č.p. 8, v ulici Šlikova 11 na st. p. č. 209/2 a st. p. č. 209/2 zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 399 m² vše v katastrálním území Cheb, obec a okres Cheb uvedené nemovitosti jsou zapsány na č. LV 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor v budově s č.p. 8, v ulici Šlikova, Cheb o celkové výměře 48,10 m² a 194,30 m² nacházející se v 1.NP stavebně zkolaudovaných pro účel využití jako prodejna, včetně jejich úplného vnitřního vybavení, rozvodů, zařízení a inventáře (dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
3. Na základě usnesení Rady města Chebu RM č. 91/3/2010 dne 18.02.2010 pronajímá pronajímatel nájemci dnem 1.4.2010 předmět nájmu uvedený v Článku I odstavci 2. tohoto článku, nezatížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny tak jak leží a stojí ve stavu způsobilém z hlediska stavebně technického, bezpečnostního a požárního jako prodejna.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej za podmínek v této smlouvě uvedených tak jak leží a stojí, na základě zpracovaného přebírajícího protokolu od pronajímatele do svého práva užívání přejímá.

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

Článek II Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu výhradně **k realizaci záměru výstavby a provozování společenského centra restaurace s kabaretní tančírnou** (dále jen „účel nájmu“), který musí být v souladu s předloženou koncepční studií pro výběrové řízení na pronájem předmětu nájmu schválenou Radou města Chebu dne 18.02.2010, a to v souladu s příslušnými živnostenskými oprávněními nájemce.
2. Nájemce se zavazuje, že jeho předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu bude po celou dobu nájmu v souladu s výše uvedeným účelem nájmu.
3. Způsob užívání předmětu nájmu musí být v souladu zejména se stavebně technickými, protipožárními, bezpečnostními, hygienickými, ekologickými a případně i dalšími předpisy.
4. Nájemce se zavazuje upravit vlastním nákladem předmět nájmu tak, aby byl jeho stav způsobilý ke smluvnímu užívání a jeho účelu v souladu s jeho podnikatelským záměrem, kterým je provozování společenského centra restaurace s kabaretní tančírnou.

Článek III Doba nájmu a výpovědní lhůta

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání předmět nájmu uvedený v Článku I, odst. 2 na **dobu neurčitou s účinností od 1. 4. 2010** s výpovědní dobou 3 měsíců, za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo neplní-li své závazky z této smlouvy vyplývající;
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění pronajímatelem hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - d) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - e) nájemce nezískal, pro provedení nutných stavebních úprav předmětu nájmu k v této smlouvě sjednanému účelu nájmu, potřebné povolení a souhlasy příslušných správních orgánů a institucí ke dni zahájení provozu;
 - f) nájemce svou vinou nesplní svůj závazek, ke kterému se touto smlouvo zavázal, t.j. dokončit stavební úpravy pro výše uvedený účel nájmu a zahájit provoz společenského centra restaurace s kabaretní tančírnou do 10 měsíců ode dne podepsání této nájemní smlouvy oběma smluvními stranami;
 - g) bylo příslušným stavebním úřadem rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.
3. Dále pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že nájemce může písemně vypovědět nájem na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu od pronajímatele najal;
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;

- c) pronajímatel hrubě svou vinou porušuje své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy a příslušných ustanovení zákona číslo 116/1990 Sb., v platném znění zejména tím, že nezabezpečuje řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a dále neumožňuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
4. Při zaviněném prodlení nájemce s placením nájemného, záloh na úhrady za služby a jejich vyúčtování nejpozději do 10. dne měsíce následujícího po termínu sjednané splatnosti měsíčního předpisu úhrad nájemného a služeb nebo termínu stanoveného pro úhradu případného nedoplatku vyúčtování nákladů za služby příslušného zúčtovacího období, bude toto prodlení důvodem k okamžitému zrušení nájemního vztahu. V takovém případě nájemní vztah zanikne dnem doručení výpovědi nájemci, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice nájemce.
5. Nájemní smlouva může být dále zrušena dohodou smluvních stran bez uvedení důvodu.
6. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází, nebo pronajíatého předmětu nájmu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět, pokud nebude dohodnuto jinak. Dojde-li ke změně vlastnictví k předmětu pronájmu, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.
7. Není-li výslovně dohodnuto jinak, platí pro tento nájem sjednaný touto smlouvou a jeho skončení příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. a zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Článek IV

Výše nájemného a úhrad za dodávané služby

- 4.1. Roční nájemné za užívání celého předmětu nájmu uvedeného v Článku 1 odst. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou dle platného sazebníku pro určení výše nájemného z nebytových prostor, který tvoří přílohu číslo 1 „Zásad pronájmu, prodloužení nájmu, podnájmu a výpůjček nebytových prostor ve vlastnictví města Chebu číslo 21/2009“ schválených Radou města Chebu na schůzi dne 25. června 2009 usnesením č. RM 270/10/2009 **ve výši 374.993 Kč + DPH** (slovy tři sta sedmdesát čtyři tisíc devět set devadesát tři korun českých). Nájemce je povinen hradit k vyměřenému nájemnému DPH v zákonem stanovené výši platné pro aktuální období doby nájmu. V případě, že v době trvání nájmu dojde ke změně platné měny, uvedená částka ročního nájemného se přepočte k platnému kurzu nové měny. Na základě stanovené roční míry inflace, si pronajímatel vyhrazuje právo upravit v tomto odstavci stanovené výši ročního nájemného, a to ve výši Radou města Chebu odsouhlaseného indexu, kterým se s účinností od 01.01. běžného kalendářního roku upraví základní sazby nájemného z nebytových prostor. Nájemce je takové navýšení ročního nájemného povinen akceptovat.
- 4.2. Povinnost platit výše uvedené nájemné vznikne nájemci dnem uzavření této nájemní smlouvy s účinností k 1. 4. 2010 a nájemné bude placeno nájemcem pravidelnými měsíčními platbami ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájemného, splatnými vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u **Komerční banky a.s. pobočky v Chebu, čís. účtu 10006-528331/0100, VS 800302**. Nájemné za část roku bude vypočtena poměrnou částkou.
- 4.3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy za služby poskytované s užíváním předmětu nájmu v termínech, které jsou stanovené pro platbu nájemného a částkách stanovených ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou přílohu k této nájemní smlouvě.
- 4.4. Výše ceny úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) podle této nájemní smlouvy, jsou předepisovány formou měsíčních záloh

tak, aby pokryly předpokládané náklady v daném kalendářním roce. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že tyto zálohy budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány vždy jednou ročně, po ukončení zúčtovacího období, nejpozději do 30. 4. následujícího roku dle platných, Radou města Chebu schválených „Zásad rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro zúčtovací období ...“ (dále jen „Zásady pro rozúčtování nákladů“), které tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy. V případě vyúčtovaných nedoplatků, nájemce vydává souhlas pronajímateli k provedení navýšení záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu v takové výši, aby bylo zabezpečeno pokrytí předpokládaných nákladů za tyto služby v následném zúčtovacím období v plné výši. Takto upravený předpis úhrad záloh za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit v plné výši ode dne platnosti nového předpisu.

- 4.5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
- dodávku vody z vodovodů a vodáren,
 - dodávku teplé užitkové vody,
 - odvádění odpadních vod kanalizacemi,
 - dodávku tepla na vytápění,
 - osvětlení společných prostor v domě,
 - servis poměrových měřidel na SV, TUV a IRTN
 - popřípadě další služby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání předmětu nájmu a společných prostor budovy užívaných nájemcem.
- 4.6. Na požádání nájemce, je správce, provádějící správu předmětu nájmu, **povinen** prokázat příslušnými doklady správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a společných prostor budovy. Reklamace proti vyúčtování musí nájemce uplatnit, v souladu se „Zásadami pro rozúčtování nákladů“ v platném znění, písemně u správce nejpozději do stanoveného termínu v zásadách a uvedeného na vyúčtování. Pokud nájemce nezaplatí nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.

Článek V Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat výhradně k účelu nájmu uvedenému v Článku II, odst. 1. Odlišný účel využití předmětu nájmu, může nájemce provést jedině po odsouhlasení Radou města Chebu. Tento závazek je platný pro nájemce i pro dalšího případného právního nástupce nájemce a může být zrušen nebo změněn jedině usnesením Rady města Chebu. Výše uvedené omezení týkající se odlišného účelu nájmu pro využití předmětu nájmu a nutnosti jeho odsouhlasení Radou města Chebu platí po celou dobu trvání nájmu ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy, bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu včetně udržování čistoty a v zimním období úklidu sněhu na přístupovém chodníku k objektu předmětu nájmu.
3. Nájemce je oprávněn na své náklady, po vydání předchozího souhlasu pronajímatele, umístit na vstupních dveřích, fasádách a jiných svislých plochách, náležejících k předmětu nájmu vhodná informační a reklamní označení, výhradně sloužící k propagaci

jeho podnikatelské činnosti. Pokud k tomuto umístění bude potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.

4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce má v úmyslu část předmětu nájmu podnajímt jinému subjektu, je povinen předložit pronajímateli, cestou odboru majetkoprávnímu MěÚ Cheb, písemnou žádost, která musí obsahovat:
 - a) údaje o nájemci (jméno, adresa, nájemní smlouva),
 - b) údaje o podnájemci (jméno nebo název právnické osoby, rodné číslo nebo identifikační číslo, adresa nebo sídlo, činnost – účel nebo způsob užívání nebytových prostor),
 - c) návrh podmínek podnájmu (způsob užívání nebytových prostor, návrh podnájemní smlouvy),
 - d) zdůvodnění žádosti (důvodem by měla být převážně technická nemožnost rozdělení nájmu, např. společné měření médií, průchodnost místností, společné zázemí apod., dále pokud v nebytovém prostoru bude podnikat více subjektů se stejnou činností, např. ve stavebnictví, projektování, poradenství atd.).

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

5. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (na určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav se přiměřeně použije ustanovení nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, v platném znění).
6. Veškeré stavební změny, úpravy nebo rekonstrukce je oprávněn nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen na svůj náklad provést stavební práce či technologické změny, úpravy či rekonstrukce, jejichž provedení souvisí s účelem nájmu. V případě, že bude k realizaci výše popsanych činností potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je nájemce povinen si jej zajistit.
7. Na základě ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem se nájemce zavazuje hradit na svůj náklad veškeré stavební i jiné vzájemně odsouhlasené úpravy, opravy a údržbu nebo změny předmětu nájmu, včetně jeho vnitřního vybavení, zařízení a inventáře sloužící pro jeho předmět podnikání, v souladu s účelem nájmu uvedeném v této smlouvě. Náklady hrazené nájemcem spojené s ujednáním v tomto odstavci včetně těch, které budou mít charakter technického zhodnocení nebo se bude jednat o nákup vnitřního vybavení, zařízení a inventáře předmětu nájmu, má právo nájemce zahrnout do svého účetnictví a odepisovat z jejich pořizovací ceny po celou dobu trvání nájmu.
8. Nájemce může vložit investice do zhodnocení předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele, zastoupeného odborem MaP výhradně na základě zpracované dohody, která bude tvořit dodatek k této smlouvě a ve které bude uvedeno, že nájemce může požadovat po skončení nájmu, na základě zpracovaného znaleckého posudku oprávněným soudním znalcem, protihodnotu toho, o co se zvýšila na základě ním vložených investic hodnota věci. Pokud bude tato smlouva ukončena na žádost nájemce, nebo bude ukončená výpovědí z důvodů uvedených v Článku III, odst. 2, 3, 4 a 6 této smlouvy, bude zůstatková hodnota všech účelně nájemcem vynaložených nákladů do předmětu nájmu, po odpočtu výše opotřebení odpovídající délce užívání a případného

znehodnocení změn, k němuž v meziobdobí došlo v důsledku užívání předmětu nájmu, **tvorit smluvní pokutu** za předčasné ukončení platnosti této smlouvy v případě, že se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak. Výpočet výše smluvní pokuty je uveden v Článku IX, odst. 4.

9. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k předmětu nájmu, účelu nájmu a jeho provozu.
10. Nájemce je povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil okolí. V případě, že způsobí v souvislosti s předmětem jeho podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu sám či jeho zaměstnanci nebo zákazníci škodu na předmětu nájmu, majetku pronajímatele nebo třetích osob, je povinen provést neprodleně její odstranění na svůj náklad. Nájemce nese odpovědnost za majetek vnesený do prostor předmětu nájmu a odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých pracovníků a zákazníků.
11. Předmět nájmu je pojištěn pronajímatelem. Nájemce se zavazuje plnit podmínky pojistných smluv uzavřených pro předmět nájmu pronajímatelem a dávat pronajímateli podněty k uplatnění pojistných nároků z nich. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své podnikatelské činnosti a na pojistná rizika související s předmětem jeho podnikání a účelem užíváním předmětu nájmu, zejména z odpovědnosti za způsobení možné škody pronajímateli ve spojitosti s užíváním a provozováním předmětu nájmu včetně jeho movitého vybavení.
12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad ostrahu a zabezpečení užívaného předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění věcí a zařízení ve vlastnictví nájemce umístěné v prostorách předmětu nájmu jde k tíži nájemce.
13. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne účinnosti této smlouvy svým jménem a na svůj účet uzavřít smlouvy na odvoz směšného komunálního a jiného odpadu.
14. Nájemce je povinen dodržet otevírací a zavírací dobu jeho provozovny umístěné v předmětu nájmu a sloužící k účelu nájmu minimálně v časech, ke kterým se zavázal ve výběrovém řízení na pronájem nebytových prostor a které jsou:

v pondělí až čtvrtek	od 08:30 hod	do 22:00 hod
v pátek a sobotu	od 08:30 hod	do 24:00 hod
v neděli a svátek	od 08:30 hod	do 22:00 hod

 Změna takto stanovené minimální otevírací a zavírací doby je podmíněná souhlasem pronajímatele.
15. Nájemce je zejména povinen:
 - a) provádět pravidelnou kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska stavební, požární, bezpečnostní, hygienické a ekologické prevence a při své veškeré činnosti spojené s předmětem nájmu dodržovat příslušné obecně závazné právní předpisy,
 - b) na své náklady chránit předmět nájmu před poškozením a zničením,
 - c) v zákonných lhůtách zajistit na své náklady provádění předepsaných pravidelných revizí a kontrol všech revizí a kontrolám podléhajících zařízení a oblastí předmětu nájmu, jak to ukládají příslušné obecně závazné předpisy a technické normy,
 - d) svým nákladem neprodleně ve stanovených termínech odstraňovat závady zjištěné v předešlém odstavci uvedenými revizemi a kontrolami, včetně provádění uložených nápravných opatření,
 - e) odebírat tepelnou energii pro vytápění, studenou vodu a teplou užitkovou vodu ze společných rozvodů,
 - f) platit včas, ve sjednané výši a sjednaným způsobem nájemné,
 - g) hradit včas a v plné výši všechny předepsané náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu, včetně úhrad za energie, média a služby dodávané pronajímatelem,
 - h) hradit případné sankce, vyměřené správními orgány, spojené s nesplněním svých povinností uvedenými v této nájemní smlouvě nebo v obecně právních předpisech vztahujících se k jeho předmětu podnikání a účelu užívání předmětu nájmu,

- i) umožnit veřejnosti bezplatně užívat WC, umístěné v předmětu nájmu, a to po celou dobu otevíracích hodin,
 - j) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele nebo správce spravujícího předmět nájmu a budovy provedení kontroly užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy za podmínek uvedených v Článku VI, odst. 1 této smlouvy.
16. Nájemce je oprávněn jednat v rámci užívání předmětu nájmu vlastním jménem, na vlastní účet a vlastní zodpovědnost.
17. Nájemce je povinen vyklidit užívaný předmět nájmu ke dni skončení nájmu a na základě zpracovaného protokolu jej předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému užívání a opotřebení z užívání, s ohledem na účelně provedené úpravy, oproštěné všech reklam, firemních označení a podobných zařízení, za podmínek stanovených v této nájemní smlouvě.
18. Za porušení všech povinností nájemce uvedených v této smlouvě, u kterých došlo ke způsobení škody pronajímateli, je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení výši nákladů spojených s jejím odstraněním v případě, že ji nájemce na své náklady neodstraní sám.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo provádět kontrolu užívání a stavu předmětu nájmu, který je uveden v této smlouvě, po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně minimálně jeden den před zamýšlenou kontrolou. Samotná kontrola bude prováděna v provozní době nájemce, za předpokladu, že se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel se zavazuje na základě provedení fyzické prohlídky předat a po ukončení nájmu převzít předmět nájmu za účasti odpovědného zástupce správce provádějícího správu a nájemce se sepsáním podrobného zápisu o jeho předání, který mimo jiné bude obsahovat i fotografickou dokumentaci.
3. Pronajímatel umožní užívání předmětu nájmu nájemcem nejpozději následující pracovní den ode dne účinnosti této nájemní smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
4. Pronajímatel se zavazuje pojistit na svůj náklad předmět nájmu proti živelným událostem a škodám z vodovodního i kanalizačního zařízení.
5. Pronajímatel se zavazuje, po uzavření nájemní smlouvy, umožnit nájemci provést nutné úpravy předmětu nájmu tak, aby mohl být užíván pro účely předmětu jeho podnikání uvedeného v Článku I, odst. 1. Pokud tyto úpravy budou vyžadovat stavební povolení, vyhrazuje si pronajímatel právo jejich předchozího odsouhlasení.
6. Pronajímatel je povinen poskytnout pro případ havárie veškerou součinnost nutnou pro odstranění jejich následků.
7. Pronajímatel má právo na základě stanovené roční míry inflace upravit výši v této smlouvě dohodnutého ročního nájemného za užívání celého předmětu nájmu za podmínek uvedených v Článku IV, odst. 4.1 této smlouvy a výši cen úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) za podmínek uvedených v Článku IV, odst. 4.4.. Změny výše nájemného, jakož i změny výše úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem s užíváním předmětu nájmu (ceny služeb) budou provedeny písemně a nájemci zaslány formou Výpočtového listu.

Článek VII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce zajistí na své náklady odborné posouzení požární bezpečnosti provozovny, vyplývající z účelu užívání předmětu nájmu a provede neprodleně, svým nákladem, ta doporučená opatření, která se týkají výlučně předmětu činnosti, ke které byl předmět nájmu nájemci pronajat. Se závěry odborného posouzení požární bezpečnosti,

- a s provedenými opatřeními, nájemce bezodkladně prokazatelně seznámí správce předmětu nájmu a pronajímatele.
2. Dojde-li v průběhu trvání nájemní smlouvy na pronájem předmětu nájmu k prodeji podniku v souladu s ust. §476 a násl. obchodního zákoníku, vyhrazuje si pronajímatel právo, od nájemní smlouvy odstoupit v tříměsíční výpovědní lhůtě, počínající po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
 3. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu.

Článek VIII.

Rozsah prováděných prací nájemcem

1. Nájemce je povinen v souladu se zák. č. **183/2006 Sb., stavební zákon**, hlásit příslušnému stavebnímu úřadu všechny na základě vydaného souhlasu pronajímatele prováděné stavební úpravy předmětu nájmu podléhající ohlašovací povinnosti, dále je nájemce povinen zajistit na své náklady zpracování příslušné projektové dokumentace a požádat o vydání všech souhlasů a v případě potřeby stavební povolení spojené se změnou užívání předmětu nájmu pro účel nájmu stanovený v této smlouvě. Po dokončení všech úprav je nájemce povinen neprodleně tuto skutečnost hlásit pronajímateli a správci předmětu nájmu a požádat příslušný orgán o vydání kolaudačního souhlasu.
2. Nájemce je oprávněn provést stavební a jiné úpravy předmětu nájmu výhradně k realizaci v této smlouvě v Článku II, odst. 1 stanovenému účelu nájmu (dále jen „stavební záměr“), který musí být v souladu s předloženou studií pro výběrové řízení na pronájem předmětu nájmu odsouhlaseného Radou města Chebu. Tento závazek je platný pro nájemce i pro dalšího případného právního nástupce nájemce a může být zrušen nebo změněn jedině usnesením Rady města Chebu.
3. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu pro realizaci podnikatelského záměru nájemce a účel nájmu spočívá zejména v provedení těchto úkonů a prací:
 - a) změna stavebního určení předmětu nájmu z prodejny na restauraci s tančírnou v rozsahu Radou města Chebu schválené studie předložené pro výběrové řízení na pronájem předmětu nájmu,
 - b) zpracování úplné projektové dokumentace pro provedení úprav spojených s rekonstrukcí předmětu nájmu na restauraci, zřízení kuchyně včetně zařízení a dalšími pracemi spojenými se změnou stavebního určení předmětu nájmu uvedeného výše v odstavci a),
 - c) úprava rozvodů vody, odpadů a elektřiny,
 - d) úprava podlah, výkladců a vstupů do předmětu nájmu,
 - e) vybudování nového vstupu do bytového domu, ve kterém se nachází předmět nájmu pro jeho nájemce včetně schodiště,
 - f) vybavení předmětu nájmu odpovídajícím účelu nájmu,
 - g) další úkony a práce nutné pro realizaci účelu nájmu a podrobně popsané v projektové dokumentaci.
4. Nájemce se zavazuje úspěšně dokončit stavební úpravy pro výše uvedený stavební záměr a zahájit provoz spojený s účelem nájmu **nejpozději do 10 měsíců** ode dne účinnosti této nájemní smlouvy.
5. Termínem úspěšného dokončení stavebních úprav pro výše uvedený stavební záměr se rozumí datum vydání „**Kolaudačního souhlasu**“ (dle § 122 zákona č. 183/2006 Sb.) nebo datum vydání povolení „**Předčasného užívání stavby**“ (dle § 123 zákona č. 183/2006 Sb.) nebo vydání „**Zkušebního provozu**“ (dle § 124 zákona č. 183/2006 Sb.), na všechny stavební úpravy, prováděné podle pronajímatelem schváleného projektu

- a vydaného stavebního povolení příslušného stavebního úřadu do 10 měsíců ode dne účinnosti této nájemní smlouvy.
6. Nájemce prohlašuje a dává svůj výslovný souhlas k tomu, aby po provedení stavebních úprav prostor a instalaci zařízení, které byly provedené na jeho náklady a které lze kvalifikovat jako neoddělitelnou součást prostor spojených s předmětem nájmu a budovou ve které je tento předmět nájmu umístěn, při ukončení nájmu, přešly do vlastnictví pronajímatele bez jakékoliv náhrady ze strany pronajímatele, mimo podmínek uvedených v článku IX, odst. 4 a 6 této smlouvy.
 5. Nájemce zajistí změnu užívání nebytových prostor z prodejny na restaurační zařízení výhradně na vlastní náklady.

Článek IX Smluvní pokuta

1. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu, za podmínek uvedených v Článku V odst. 17, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši odpovídající** ročnímu nájmemu stanovenému touto nájemní smlouvou.
2. V případě porušení závazku specifikovaného v Článku VIII, odst. 2 nájemcem, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku dohodnutého ročního nájmemu uvedeného v Článku IV, odst. 4.1 této smlouvy a je důvodem k okamžitému ukončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. Ustanovení o uvedené smluvní pokutě nebude platit v případě, že Rada města Chebu vyslovila souhlas se změnou stavebního záměru předmětu nájmu.
3. V případě, že nájemce svým prokazatelným zaviněním termín úspěšného dokončení realizace stavebních úprav pro výše uvedený stavební záměr uvedený v Článku VIII, odst. 4 této smlouvy nesplní a nezíská na základě své žádosti souhlas pronajímatele s jeho prodloužením, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku dohodnuté výši nájmu uvedeného v Článku IV, odst. 4.1.
Nájemce není povinen hradit výše uvedenou smluvní pokutu za nedodržení termínu dokončení stavebních úprav pro realizace stavebního záměru a zahájení provozu v případě, že k prodloužení došlo z důvodů nikoliv na straně nájemce, jako je vyšší moc, z okolností na straně příslušných správních orgánů a třetích osob v souvislosti s vydáním příslušných povolení dle stavebního zákona, které vznikly nezávisle na vůli nájemce, které nájemce nemohl rozumně předvídat ani odvrátit. Pokud nájemce prokáže existenci těchto skutečností a pronajímatelem budou nájemcem uplatněné důvody písemně uznány, pak se strany bez zbytečného odkladu dohodnou na prodloužení termínu dokončení stavebních úprav pro účel záměru o nezbytně nutnou dobu.
4. V případě, že bude nájemní smlouva ukončena nájemcem nebo pronajímatelem v době trvání neurčité doby nájmu, bude tvořit dosud nájemcem neodepsaná část všech vložených nákladů další smluvní pokutu za předčasné ukončení nájemního vztahu.

Smluvní pokuta se vypočte dle vzorce:

$$\text{smluvní pokuta} = \frac{\text{„CN“}}{\text{„PL“}} \text{ krát „R“}$$

- „CN“ = celkový náklad nájemce vložený do předmětu nájmu po celou dobu jeho trvání v Kč
 „R“ = rozdíl mezi stanovenou dobou PL tj. 120 měsíců a délkou uskutečněné doby nájmu v měsících
 „PL“ = mezi nájemcem a pronajímatelem dohodnutý počet let pro umořování vložených nákladů který se rovná počtu 10 let tj. 120 měsíců

5. V případě ukončení neurčité doby nájmu uvedené v této smlouvě nájemcem, kdy v nájmu nebude pokračovat jeho právní nástupce, popř. když dojde k ukončení nájmu výpovědí pronajímatelem z důvodů uvedených v Článku III, odst. 2, 4, a 6 této smlouvy, hradí smluvní pokutu uvedenou v Článku IX odst. 4 nájemce. Nájemce uhradí uvedenou smluvní pokutu i v případě výpovědi této nájemní smlouvy realizované v souladu s ustanovením § 680 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění.
6. V případě ukončení neurčité doby nájmu uvedené v této smlouvě nájemcem, z důvodů uvedených v Článku III, odst. 3 písm. c) této smlouvy, hradí smluvní pokutu uvedenou v Článku IX odst. 4 pronajímatel.
7. V případě ukončení neurčité doby nájmu uvedené v této smlouvě pronajímatelem, vyjma důvodů uvedených v Článku III, odst. 2, 4 a 6 této smlouvy, hradí smluvní pokutu pronajímatel.
8. Smluvní pokuty jsou splatné do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany vůči povinné straně k úhradě dané smluvní pokuty, a to na příslušný účet smluvní strany uvedený v této smlouvě.
9. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.

Článek X. Ostatní ujednání

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

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky lze provést pouze na základě písemného dodatku odsouhlaseného smluvními stranami.
2. Není-li výslovně stanoveno jinak, řídí se smlouva příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravující způsob doručení se nepoužijí. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.
4. Za řádné doručení dokumentů nájemci se také považuje, kdy se dokument dostal do sféry dispozice nájemce.
5. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží dvě její vyhotovení. Všechny podepsaná vyhotovení smluv mají stejnou právní sílu.

6. Obě smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy následků vzniklých z případných nepravdivých údajů uvedených v této smlouvě.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Právní doložka:

Záměr předmětu pronájmu uvedeného v Článku I odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Chebu od 9.11.2009 do 18.12.2009.

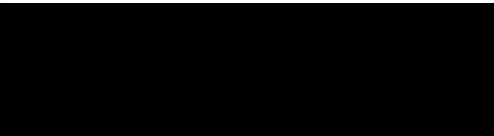
Rada města Cheb na své schůzi dne 18.02.2010 svým usnesením RM č. 91/3/2010 odsouhlasila uzavření nájemné smlouvy na pronájem nebytových prostor v objektu Šlikova 8/11, Cheb, 1. NP o celkové výměře 48,10 m² a 194,30 m² situovaných na stavební parcele č. 209/2 a k.ú. Cheb s panem Viktorem Hulínským, bytem Františkovy Lázně, Vilová 9, IČ 16707052, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, se záměrem – restaurace, kabaret za roční nájemné dle platného sazebníku ve výši 374.993 Kč + DPH.

Přílohy:

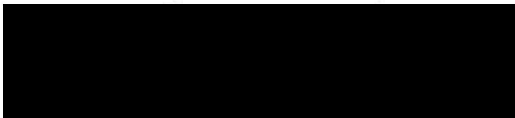
1. Výpočtový list nebytového prostoru
2. Zásady rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro účtovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období.
3. Předávací protokol o fyzickém předání a převzetí předmětu nájmu (jako samostatná příloha nájemní smlouvy)

V Chebu dne : 30. 03. 2010

V Chebu dne : 31. 3. 2010


Město Cheb
MUDr. Jan Svoboda, starosta
(za pronajímatele)




Viktor HULÍNSKÝ
(nájemce)

Pořízeny čtyři výtisky

Výtisk číslo 1 – pro nájemce převzal dne 31. 3. 2010 podpis 

Výtisk číslo 2 – pro pronajímatele

Výtisk číslo 3 – pro správce

Výtisk číslo 4 – do centrální evidence pronajímatele

Skartovat po ukončení platnosti smlouvy: „S-10“

SZ: 254.4

Výpočetní list prostoru .

Šlikova 8/11, Cheb

Č.pr: 302

Objednatel domu: IČO: 253979 DIČ: CZ00253979
 Město Cheb
 Nám. Krále Jiřího 14
 350 02 Cheb
 Bank. spojení: 10006-528331 / 0100

Druh: nebytový Podl.: 1.NP Typ: ostatní Kvalita nesnížená
 nájemce: IČO: 16707052 DIČ: CZ6511050711
HULÍNSKÝ VIKTOR
 Koresp.adresa: VILOVÁ 9, 351 01 FRANTIŠKOVY LÁZNĚ

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
13	WC	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00
14	chodba	2,80	2,80	1,000	2,80	2,80
15	chodba	9,10	9,10	1,000	9,10	9,10
16	Místnost	132,30	132,30	1,300	171,99	132,30
17	Místnost	13,20	13,20	1,000	13,20	13,20
18	Místnost	23,40	23,40	1,300	30,42	23,40
19	Místnost	12,50	12,50	1,000	12,50	12,50
20	Místnost	45,90	45,90	1,300	59,67	45,90
21	WC	2,20	2,20	1,000	2,20	2,20
Celkem		242,40	242,40		302,88	242,40

Období: 4 / 2010 Měsíční		Dat.spl: 05.04.2010		Úhrada: složenka		Var.symb: 800302	
Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem	
č. 01 - Ohřtlení	D	50,00	50,00	0	0,00	50,00	
studená voda	D	500,00	500,00	0	0,00	500,00	
teplá užitková voda	D	800,00	800,00	0	0,00	800,00	
teplo	B	8200,00	8200,00	0	0,00	8200,00	
servis vodoměru	D	10,00	10,00	0	0,00	10,00	
nájem nebyty s DPH	D	37499,40	31249,50	20	6249,90	37499,50	
C e l k e m p ř e d e p s á n o			40809,50		6249,90	47059,50,	

Datum: 31.3.2010

31.3.2010

[Redacted Signature]

Podpis nájemce

[Redacted Signature]

Podpis zástupce pronajímatele

[Redacted]



Město CHEB



3/2009

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

ZÁSADY

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

Město Cheb v souladu se *zákonem č. 458/2000 Sb. ze dne 28. listopadu 2000, o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích*, se zřetelem na prováděcí *Vyhlášku Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. ze dne 12. října 2001, kterou se stanovují pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, Vyhlášku Ministerstva průmyslu a obchodu č. 477/2006 Sb. ze dne 04.10.2006, kterou se stanovují pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa a Vyhlášku Ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb. ze dne 17.07.2007, kterou se stanovují pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé užitkové vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům a z důvodů ujednocení pravidel pro rozúčtování nákladů na úhrady za všechna plnění spojené s užíváním bytů a nebytových prostor s t a n o v u j e tyto z á s a d y pro rozúčtování nákladů na úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Chebu, které jsou závazné pro všechny jejich nájemce.*

Článek I

Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění

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

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

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

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

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

Článek II

Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody

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

- 1) Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v účtovací jednotce u konečných spotřebitelů se rozúčtují ve dvou složkách které jsou fixně stanoveny §5 odst. 2 Vyhlášky č.372/2001 Sb. :
- a) základní složka, na kterou připadne 30% celkových nákladů, tj. naměřené hodnoty fakturačního měřidla umístěného na výměňkové stanici (VS) příslušné větve daného objektu se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti v m² vypočtené podlahové plochy bytů nebo nebytových prostorů k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v účtovací jednotce;
- b) spotřební složka na kterou připadne 70% celkových nákladů, tj. naměřené hodnoty fakturačního měřidla se rozdělí poměrně mezi konečné spotřebitele podle náměrů instalovaných poměrových měřidel na TUV (dále jen vodoměrů TUV) v bytech nebo nebytových prostorech konečných spotřebitelů.
- V účtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry TUV nebo nemají platnou dobu ověření, tedy dobu používání jako měřidla (stanovuje zákon o metrologii č. 505/1990 Sb. a prováděcí vyhláška č. 345/2002 Sb.) a nebo nejsou stejného typu, se rozdělí spotřební složka podle průměrného počtu osob užívajících byt v účtovacím období v jednotlivých měsících tzv. „osoboměsíce“. V nebytových prostorech se stanoví průměrný počet osob na základě odborného posouzení podle charakteru nebytového prostoru, způsobu odběru a rozsahu využívání TUV.
- 2) Náklady na spotřebovanou užitkovou (studenou) vodu jako surovinu pro ohřev TUV, připadající na účtovací jednotku, se rozdělí na spotřební složku (tvoří 100% nákladů, základní složka tvoří 0% nákladů) a rozúčtují se mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů TUV instalovaných u konečných spotřebitelů.
- V účtovací jednotce, kde u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry TUV nebo nemají platné ověření a nebo nejsou stejného typu, se náklady spotřební složky rozúčtují úměrně podle průměrného počtu osob bydlících v bytech v účtovacím období. V nebytových prostorech se stanoví počet osob podle způsobu využívání TUV.
- Náklady na poskytování TUV odebrané přímo jednotlivými konečnými spotřebiteli ve společných prostorách účtovací jednotky, kde jsou instalovány vodoměry TUV, se rozúčtují na tyto konečné spotřebitele podle evidence spotřeb dodaných prostřednictvím odpovědné osoby určené vlastníkem domu (nebo správcem) např. domovník atd.
- 3) Provedení odečtů vodoměrů TUV u konečných spotřebitelů zabezpečí město Cheb cestou *správce* svého domovního fondu v rozsahu uzavřených smluv se servisní organizací (servisními organizacemi) jednou ročně vždy ke konci účtovacího období a dále dle požadavků města. Každý konečný spotřebitel svým podpisem na odečtovém formuláři, jehož kopii obdrží, potvrdí správnost odečtených náměrů všech instalovaných vodoměrů TUV v jeho bytě nebo nebytovém prostoru.
- 4) Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované prokazatelné vyzvání instalaci vodoměrů TUV v bytě nebo nebytovém prostoru který

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

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

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

a) **při nezaviněném poškození** funkčnosti vodoměru TUV nebo jeho plomby a **neprodleném** písemném nahlášení této skutečnosti konečným spotřebitelem určenému *správci* domovního fondu města bude odstranění závad provedeno na objednávku uživatele bytu nebo nebytového prostoru u *správce* prostřednictvím smluvní servisní organizace.

Spotřeba TUV do doby nové instalace vodoměru bude dopočtena dle Článku II bod 7);

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

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

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

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

Článek III

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

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

III. 1

Rozúčtování nákladů za dodávku S T U D E N Ě V O D Y (SV)

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

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

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

III. 2.

Rozúčtování nákladů za ÚKLID a VYKLIZENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

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

III. 3.

Rozúčtování nákladů za OSVĚTLENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

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

III. 4.

Rozúčtování nákladů za UŽÍVÁNÍ VÝTAHU

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

III. 5.

Rozúčtování nákladů na KONTROLU A ČIŠTĚNÍ KOMÍNŮ

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

III. 6.

Rozúčtování nákladů za provedení ODEČTŮ A ROZÚČTOVÁNÍ

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

III. 7.

Rozúčtování nákladů za UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH TELEVIZNÍCH ANTÉN

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

Článek IV.

Společná ustanovení

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Článek V Účinnost

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

V Chebu dne 19. února 2009

MUDr. Jan Svoboda v. r.
starosta města

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