

PRAVIDLA O POSKYTOVÁNÍ A ROZÚČTOVÁNÍ PLNĚNÍ SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTŮ

v domech, která jsou ve vlastnictví města Kašperské Hory

Rada města Kašperské Hory se usnesla dle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vydat tato Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů, která se vztahují na domy, které jsou ve vlastnictví města Kašperské Hory a jsou vydávána v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Zákon").

I.

Vymezení základních pojmů

- a) Zúčtovací jednotkou se rozumí každý dům či vchod domu, na který je dodavatelem vyfakturován celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním bytů (jednotek).
- b) Plněním se obecně rozumí dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, provoz výtahu, provoz schodišťových plošin, úklid společných prostor domu, provoz a čištění komínů, odvoz odpadních vod a čištění jímek a umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu.
- c) Vlastník domu (dále jen "vlastník") má právo požadovat na uživateli bytu placení zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výše zálohy je stanovena jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na plnění, přičemž se vychází ze skutečné spotřeby za předchozí kalendářní rok. Vlastník je oprávněn v průběhu zúčtovacího období změnit výši měsíčních záloh, a to zejména při změně ceny služeb, při změně předpokládané výše spotřeby v kalendářním roce a při změně počtu členů domácnosti.
- d) Zúčtovacím obdobím je období kalendářního roku, během kterého jsou poskytována plnění. Do nákladů zúčtovacího období jsou zahrnuty veškeré náklady, vyúčtované v dodavatelských fakturách za daný kalendářní rok.
- e) Je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se ustanovení těchto pravidel přiměřeně i na tento nebytový prostor. Pronajaté nebytové prostory mají podružné elektroměry a měřiče tepla. Vyúčtování se tedy provádí jako u bytů. Pouze v domě čp. 360 v Kašperských Horách nejsou instalovány podružné vodoměry a vyúčtování studené vody se proto provádí dle vyhlášky.

II.

Vytápění a dodávka teplé užitkové vody

- a) Technické charakteristiky dodávky tepla a teplé vody obsahují ustanovení vyhlášky č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a pro dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na

vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie, vydanou na základě zmocnění podle §14 odst.5 zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií, nebo předpisu, který ji nahradí.

- b) Způsob rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebraného množství tepelné energie stanoví vyhláška č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie, nebo předpisu, který ji nahradí.
- c) Způsob rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům stanoví vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, a dále Zákon, nebo předpis/y, který/é je nahradí. V zúčtovací jednotce, kde jsou osazeny poměrové měřiče tepla, provádí vyúčtování tepla a TUV firma, která tyto měřiče osadila, nebo správce. Doklad o vyúčtování je přiložen k souhrnnému vyúčtování a uvedené náklady jsou zahrnuty do celkového souhrnného vyúčtování za dané období.
Poměr základní a spotřební složky nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40:60%.
- d) Náklady na dodávku teplé vody do domu se rozúčtují podle náměrů poměrových vodoměrů, které jsou osazeny ve všech jednotkách a vzniklý rozdíl mezi hlavním a podružnými vodoměry bude rozúčtován podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování plnění.
- e) Ověřování (výměna) poměrových vodoměrů na teplou vodu se provádí jedenkrát za 4 roky. Náklady na tyto práce jsou zahrnuty v nájemném.

III.

Vodné a stočné

- a) Náklady za vodné a stočné, tj. za dodávku studené vody (dále jen "SV") a její odvádění do kanalizace, za zúčtovací jednotku, kde jsou u všech konečných spotřebitelů instalovány poměrové vodoměry, budou rozúčtovány v poměru hodnot naměřených na poměrových vodoměrech pro SV v jednotlivých jednotkách. Rozdíl mezi hlavním vodoměrem a podružnými vodoměry bude rozúčtován podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování plnění.
- b) Při změně příjemce plnění v průběhu roku budou náklady na SV rozúčtovány mezi dřívějšího a nového příjemce plnění v poměru odečtených hodnot na poměrovém vodoměru SV. Za tímto účelem se při změně příjemce plnění provádí mimořádný odečet měřidel.
- c) V případě, že příjemce plnění zjistí nefunkčnost poměrového měřiče SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit správci domu, který zjedná opravu. Za období nefunkčnosti poměrového měřiče bude příjemci plnění jednotky vyúčtován náklad za SV v částce odpovídající součinu průměrného denního zjištěného nákladu v dotčeném bytě nebo nebytovém prostoru za 2 předchozí vyúčtovací období a počtu dnů nefunkčnosti měřiče.
- d) V případě, že příjemce plnění má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV, může písemně požádat vlastníka o jeho přezkoušení. Toto právo lze uplatnit nejpozději při výměně měřidla. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník a rozúčtování nákladů na SV bude provedeno podle odstavce c) tohoto článku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla,

náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce plnění a vyúčtování nákladů za SV je provedeno podle údajů poměrového měřiče.

- e) V případě, že příjemce plnění neumožní odečítat údaje na poměrovém měřiči SV, bude postupováno podle odst. c) tohoto článku.
- f) Pokud bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (např. porušení plomby apod.), bude nájemci vyúčtováno vodné a stočné ve výši trojnásobku průměrné hodnoty nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.
- g) Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku bude o více než 20% vyšší, nežli je součet náměrů všech poměrových vodoměrů v zúčtovací jednotce, bude vlastník hledat v zúčtovací jednotce příčinu tohoto rozdílu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele vody. Pokud reklamáce bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, rozdíl bude rozúčtován podle odst. a) tohoto článku.
- h) V případě, že rozdíl mezi fakturovanou spotřebou a náměry vodoměrů bude menší než 20% a nájemci přesto požádají písemně o reklamaci fakturačního měření vody, bude jim toto umožněno s tím, že v případě neprokázání chyby u fakturačního měření budou náklady na přezkoušení vodoměru rozúčtovány podle odst. a) tohoto článku.
- i) Ověřování poměrových vodoměrů na studenou vodu se provádí jedenkrát za 5 let. Náklady na tyto práce jsou zahrnuty v nájemném.
- j) V zúčtovací jednotce, kde nejsou ve všech bytech osazeny poměrové vodoměry na SV, budou rozúčtovány náklady na vodné a stočné podle směrných čísel roční potřeby vody podle zvláštního právního předpisu (vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu).

IV.

Kanalizace

Náklady na vyvážení septiků (jímek) a čištění kanalizace ve společných částech domu se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

V.

Elektrická energie pro společné prostory

- a) Náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorech se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- b) Do celkových nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii vč. nájemného za elektroměry.

VI.

Užívání výtahů a schodišťových plošin

- a) Náklady na provoz výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Náklady se rozúčtují rovnoměrně všem nájemníkům. Náklady na provoz schodišťové plošiny (dům čp. 165 v Kašperských Horách) hradí příjemce plnění, který schodišťovou plošinu používá. Ten hradí spotřebu elektřiny za dané období dle podružného elektroměru určeného pro měření spotřeby elektřiny pro schodišťovou plošinu, jakož i náklady na drobné opravy mechanických dílů, výměnu spínačů, ochranných krytů plošiny apod.

VII.
Společná televizní anténa

Náklady se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek.

VIII.
Úklid společných prostor

Náklady na úklid společných prostor domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Do nákladů je zahrnuta mzda zaměstnance poskytovatele služeb, běžný a generální úklid, úklidové prostředky a pomůcky včetně ochranných pomůcek. Rovněž do nákladů bude zahrnut mimořádný úklid v případě znečištění či vyklizení společných prostor a půd od objemného odpadu nájemců jednotek.

IX.
Provoz a čištění komínů

Náklady související s provozem komínové techniky (čištění komínů, kontroly) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů (kouřovodů) bez ohledu na účel provozovatele odkouření.

X.
Společná ustanovení

- a) Odečty poměrových měřičů tepla provádí firma, která tyto přístroje namontovala, nebo správce domu. Odečty jsou prováděny během měsíce ledna až února po předchozím oznámení do jednotlivých domů. Příjemce plnění je v tuto určenou dobu povinen umožnit vstup do jednotky. Odečty kalorimetrů, které jsou umístěny ve společných prostorách domu, provádí firma, která provádí vyúčtování tepla a TUV, nebo správce domu během měsíce ledna.
- b) V průběhu měsíce prosince až ledna jsou do jednotlivých domů předány správcem domu Podklady pro vyúčtování vodného, stočného a služeb. Příjemce plnění vyplní požadované údaje podle skutečnosti, a to počet osob, které spolu s ním užívali bytovou jednotku (kde soužití příjemce plnění s dalšími osobami trvalo po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.
Tato doba nemusí být nepřetržitá po dobu 2 měsíců, ale do této doby za zahrnují i kratší časové úseky v průběhu zúčtovacího období) a správnost svého údaje stvrdí podpisem.
- c) V případě pochybností o skutečném počtu osob užívajících jednotku, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období s počtem osob evidovaných u správce domu pro zúčtovací období.
- d) Vyúčtování záloh na plnění spojené s užíváním bytu je prováděno jednou za rok a bude vždy za předchozí kalendářní rok. Termíny k rozúčtování nákladů a služby spojené s užíváním jednotek jsou následující:
 - 1) Příjemce plnění/spotřebitel bude s vyúčtováním písemně seznámen každoročně nejpozději do 30.04. (tj. do tohoto termínu bude nájemci vyúčtování vloženo do poštovní schránky, případně odesláno na kontaktní adresu), pokud nebude jiné ujednání. Příjemce plnění, který do tohoto

termínu neobdrží Vyúčtování služeb a tepla, to nahlásí správci a bude mu předán další výtisk tohoto vyúčtování.

- 2) Reklamační období je pro příjemce plnění 30 dnů ode dne doručení vyúčtování (do tohoto termínu musí být reklamace písemně doručena správci). Reklamace podaná po tomto termínu nebude zahrnuta do prováděného vyúčtování.
- 3) Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací konečných spotřebitelů vlastník do 30ti dnů provede v případě oprávněných reklamací opravu vyúčtování nedoplatků nebo přeplatků záloh, s kterou neprodleně písemně nebo na domovní schůzce seznámí konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce, pokud nedojde k jiné dohodě.
- 4) V případě, že proti vyúčtování nebudou uplatněny reklamace, je splatnost přeplatků a nedoplatků do 30.06. příslušného kalendářního roku a v případě oprávněných reklamací a zpracování nového vyúčtování služeb, je splatnost přeplatků a nedoplatků nejpozději do 31.08. příslušného kalendářního roku, nedojde-li k jiné dohodě.

U přeplatků z vyúčtování se za dodržení termínu považuje termín předání správcem na Českou poštu k distribuci, podání platebního příkazu v bance, popř. výplata z pokladny správce. Přeplatek do výše 100,- Kč nebude zasílán poštovní poukázkou, je možno si ho vyzvednout v pokladně správce Technické služby Města Kašperské Hory s.r.o. na adrese Kašperské Hory, Dlouhá 95, nebo bude započítán do vyúčtování dalšího zúčtovacího období.

U nedoplatků z vyúčtování se za dodržení termínu považuje datum zaplacení složenky na České poště, podání platebního příkazu v bance nebo uhrazení v pokladně správce.

Při nezaplacení nedoplatku z vyúčtování v určeném termínu je vlastník objektu oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení.

Pokud pronajímatel eviduje vůči nájemci neuhrazenou pohledávku, má právo započíst si její výši oproti případnému přeplatku z vyúčtování.

Není-li možné v zúčtovací jednotce provést rozúčtování některé ze služeb podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede pronajímatel vyúčtování dotčené služby podle individuálních podmínek. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé příjemce plnění.

- 6) Na základě písemné žádosti příjemce plnění předloží vlastník nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období potřebné doklady, ze kterých vyúčtování jednotlivých služeb vychází a že cenu služeb řádně vyúčtoval, případně ho i blíže seznámí se způsobem rozúčtování nákladů v rámci zúčtovací jednotky.

XI.

Závěrečná ustanovení

Tato Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním domů nabývají účinnosti 01.01.2020.

V případě, že dojde k písemnému ujednání mezi vlastníkem a příjemci plnění o jiném způsobu rozúčtování nákladů na plnění, než je uvedeno v těchto Pravidlech, má toto ujednání přednost před ustanovením těchto Pravidlech, upravujícím stejnou otázku.

V Kašperských Horách, dne: 10.10.2019

Bohuslava Bernardová

starostka