

PRAVIDLA O POSKYTOVÁNÍ A ROZÚČTOVÁNÍ PLNĚNÍ SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

I.

Rada města Horažďovice se usnesla podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, vydat Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor (dále jen „pravidla“).

Tato pravidla se vztahují na domy, které jsou ve vlastnictví města Horažďovice. Tato pravidla jsou vydávána v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

II.

Základní ustanovení

1. Zúčtovací jednotka je dům či vchod, na který je dodavatelem vyfakturován celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek.
2. Plněním se obecně rozumí dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor, provoz výtahu, užívání domovní prádely, úklid společných prostor domu, provoz a čištění komínů, odvoz odpadních vod a čištění jímek a kanalizace, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, apod.
3. Vlastník budovy má právo požadovat na uživateli bytu placení zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu. Výše zálohy je stanovena jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny plnění, přičemž se vychází ze skutečné spotřeby za předchozí kalendářní rok.
4. V průběhu zúčtovacího období (kalendářního roku) lze měsíční zálohy změnit
 - při změně ceny služeb
 - na základě požadavku nájemce bytu
 - při změně předpokládané výše spotřeby v kalendářním roce
 - při změně počtu členů domácnosti
5. Na základě písemné žádosti nájemce 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 i blíže seznámí zájemce se způsobem rozúčtování nákladů v rámci zúčtovací jednotky.

III.

Vytápění a dodávka teplé užitkové vody (netýká se domů s etážovým nebo individuálním vytápěním)

1. Technické charakteristiky dodávky tepla a teplé vody obsahují ustanovení vyhlášky MPO č. 194/2007 Sb. nebo předpisu, který ji nahradí, 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 regulujícím dodávku tepla konečným spotřebitelům, vydanou na základě zmocnění podle § 14 odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií nebo předpisu, který ho nahradí.
2. Způsob rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé užitkové vody pro více odběrných míst stanoví vyhláška č. 477/2006 Sb. nebo předpisu, který ji nahradí.
3. Způsob rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce za zúčtovací období stanoví vyhláška č. 372/2001 Sb. a zákon 67/2013 Sb. nebo předpis, který je nahradí.

V zúčtovací jednotce, kde jsou osazeny poměrové měřiče tepla (IRTN), provádí vyúčtování tepla firma, která tyto měřiče osadila. Doklad o vyúčtování je přiložen k souhrnnému vyúčtování a uvedené náklady jsou zahrnuty do celkového souhrnného vyúčtování za dané období.

V zúčtovací jednotce, kde jsou osazeny elektronické měřiče tepla (kalorimetry) se provádí vyúčtování podle poměru otápné plochy a podle hodnot naměřených kalorimetrem.

V zúčtovací jednotce, kde nejsou IRTN osazeny se provádí vyúčtování tepla rozúčtováním nákladů podle otápné plochy jednotlivých bytů nebo nebytových prostor.

Teplá voda se rozúčtuje podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru a podle náměrů poměrových vodoměrů, které jsou osazeny ve všech bytových jednotkách i nebytových prostorech. Ověřování (výměna) poměrových vodoměrů na teplou vodu se provádí jedenkrát za 4 roky, náklady na tyto práce jsou vyúčtovány nájemcům ve vyúčtování služeb za dané období.

IV.

Vodné a stočné

1. Náklady za vodné a stočné (dále jen SV) za zúčtovací jednotku, kde jsou u všech konečných spotřebitelů instalovány poměrové vodoměry, budou rozúčtovány v poměru hodnot odečtených na poměrových vodoměrech pro SV v jednotlivých bytech.
2. Při změně nájemce bytu nebo nebytového prostoru v průběhu roku budou náklady na SV rozúčtovány mezi dřívějšího a nového nájemce v poměru odečtených hodnot na poměrovém vodoměru SV. Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel.
3. V případě, že nájemce zjistí nefunkčnost poměrového měřiče SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit majiteli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti poměrového měřiče bude nájemci jednotky vyúčtován náklad za SV v částce odpovídající součinu průměrného denního nákladu zjištěného v dotčeném bytě nebo nebytovém prostoru za 2 předchozí vyúčtovací období a počtu dnů nefunkčnosti měřiče.
4. V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV, může písemně požádat majitele o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování nákladů za SV bude provedeno podle odstavce 3 tohoto článku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce bytu a vyúčtování nákladů za SV je provedeno podle údajů poměrového měřiče.
5. V případě, že nájemce neumožní odečet údajů na poměrovém měřiči SV, bude postupováno podle odst. 3 tohoto článku.
6. Pokud bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude nájemci vyúčtován trojnásobek nákladu ve výši průměrného nákladu na osobu v zúčtovací jednotce v měřených bytech.
7. Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku bude o více než 20 % vyšší, nežli je součet náměrů poměrových vodoměrů, bude pronajímatel hledat v zúčtovací jednotce příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele vody. Pokud reklamáce bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, rozdíl bude rozúčtován podle odst. 1 tohoto článku.

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, ale v případě neprokázání chyby u fakturačního měření budou náklady na přezkoušení vodoměru rozpočteny mezi nájemce.

Ověřování (výměna) poměrových vodoměrů na studenou vodu se provádí jedenkrát za 6 let, náklady na tyto práce jsou vyúčtovány nájemcům ve vyúčtování služeb za dané období.

8. V zúčtovací jednotce, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry na SV v bytech, budou rozúčtovány náklady na vodné a stočné podle počtu osob evidovaných u pronajímatele domu a počtu měsíců užívání bytu nebo nebytového prostoru v zúčtovacím období s užitím směrných čísel podle zvláštního právního předpisu (Vyhláška č. 120/2011 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu)

V.

Elektrická energie pro společné prostory

1. Náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu, a to podle počtu osob evidovaných u správce domu a počtu měsíců užívání bytu nebo nebytového prostoru v zúčtovacím období.
2. Do celkových nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii vč. nájemného za elektroměry, výměny žárovek, zářivek, vypínačů, opravy a výměny schodišťových automatů a osvětlovacích těles, opravy venkovních zvonků, společné části dorozumívacího zařízení, ovládání domovních dveří apod.

VI.

Užívání výtahů

1. Náklady na provoz výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu, a to podle počtu osob evidovaných u pronajímatele a počtu měsíců užívání bytu v zúčtovacím období. Cenu za užívání výtahu platí ti nájemci, kteří výtah užívají, avšak vždy nájemci bytů od třetího nadzemního podlaží výše.
2. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady za servis (paušál), běžné opravy a údržba výtahu vč. výměny skla a podlahové krytiny výtahu.

VII.

Společná televizní anténa

Náklady na servis a běžné opravy antény a rozvodů vč. výměny jednotlivých částí antény se rozúčtují podle počtu bytových jednotek.

VIII.

Kanalizace

Náklady na vyvážení septiků a čištění kanalizace ve společných částech domu se rozúčtují podle počtu osob evidovaných u pronajímatele a počtu měsíců užívání bytu nebo nebytového prostoru.

IX.

Provoz komínové techniky

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

X.

Společná ustanovení

1. Odečty IRTN (poměrových měřičů tepla) provádí firma, která tyto přístroje namontovala. Odečty jsou prováděny během měsíce ledna po předchozím oznámení do jednotlivých domů. Pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě, bude písemně vyzván k umožnění odečtu v náhradním termínu. Odečty kalorimetrů, které jsou umístěny na společných chodbách u jednotlivých bytů, provádí pronajímatel během měsíce ledna.
2. V průběhu měsíce prosince jsou do jednotlivých domů rozeslány Podklady pro vyúčtování vodného, stočného a služeb. Nájemce vyplní všechny požadované údaje podle skutečnosti tj. počet osob (i změny během daného roku), odečtený stav vodoměrů na teplou a studenou vodu, počet vyústění do komína a vše potvrdí svým podpisem.
3. 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 pronajímatele pro zúčtovací období.
4. V případě pochybností o správně odečteném stavu poměrových vodoměrů bude proveden kontrolní odečet pronajímatelem.
5. Vyúčtování záloh na plnění spojené s užíváním jednotky je prováděno jednou za rok a bude vždy za zúčtovací období leden až prosinec, tj. za předchozí kalendářní rok. Termíny k rozúčtování nákladů a služby spojené s užíváním jednotek jsou následující:

- a) zúčtovacím obdobím je období kalendářního roku, tj. od 1.1. do 31.12., během kterého jsou poskytovány dodávky a služby k užívání jednotky; do nákladů zúčtovacího období jsou zahrnuty veškeré dodavatelské faktury, které jsou fyzicky zaúčtovány na vrub příslušného kalendářního roku do doby zahájení prací na vyúčtování služeb za daný kalendářní rok;
 - b) nájemce/spotřebitel bude s vyúčtováním písemně seznámen každoročně nejpozději do 30. 4. (tj. do tohoto termínu musí být nájemci vyúčtování vloženo do poštovní schránky, případně odesláno na kontaktní adresu)
 - c) reklamační období je pro nájemce 21 dnů ode dne doručení vyúčtování, (tj. do tohoto termínu musí být reklamace písemně doručena správci); reklamace podaná po tomto termínu nebude zahrnuta do prováděného vyúčtování;
 - d) po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací konečných spotřebitelů vlastníků do 30 dnů provede v případě oprávněných reklamací opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, s kterou neprodleně písemně seznámí konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce;
 - e) v případě, že proti vyúčtování nebudou uplatněny reklamace, je splatnost přeplatků a nedoplatků do 31.7. příslušného kalendářního roku;
v případě oprávněných reklamací a zpracování nového vyúčtování služeb, je splatnost přeplatků a nedoplatků nejpozději do 31.8. příslušného kalendářního roku;
U přeplatků z vyúčtování se za dodržení termínu považuje termín předání správcem na Českou poštu k distribuci, popř. výplata z pokladny správce. Přeplatek do výše 100 Kč nebude zasílán poštovní poukázkou, je možno si ho vyzvednout v pokladně pronajímatele nebo bude započítán do vyúčtování dalšího zúčtovacího období.
U nedoplatků z vyúčtování se za dodržení termínu považuje datum poukázání (zaplacení) složenky na České poště, podání platebního příkazu v bance nebo uhrazení v pokladně pronajímatele.
6. Při nezaplacení nedoplatku z vyúčtování v určeném termínu je vlastník objektu oprávněn požadovat poplatek z prodlení podle § 13 odst.2 zákona 67/2013 Sb. .
 7. Pokud pronajímatel eviduje vůči nájemci neuhrazenou pohledávku, má právo započíst si její výši oproti případnému přeplatku z vyúčtování.
 8. 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 nájemce.
 9. Rozúčtování cen služeb u nájemních bytů v domech, kde vzniklo společenství vlastníků bytů, se řídí pravidly přijatými tímto společenstvím.

XI.

Závěrečné ustanovení

Těmito Pravidly o poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor se ruší Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor schválená Radou města č. 61/12 dne 20.05.2013.

Tato Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor byla schválena usnesením Rady města Horažďovice č. 79/15 ze dne 24.02.2014.

Tato Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor nabývají účinnosti dne 01.05.2014.

Horažďovice dne 05.03.2014

Mgr. Karel Zrůbek v.r.
starosta