Pravidla poskytování plnění v souvislosti s užíváním bytu či nebytového prostoru v domě s byty

Preambule

1. Rada města Domažlice vydává podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, a podle prováděcích předpisů k zákonu č. 67/2013 Sb. tato pravidla.
2. Tato pravidla se vztahují na byty a nebytové prostory v domech s byty, jejichž pronajímatelem je město Domažlice (dále v těchto pravidlech označováno jako „**vlastník**").
3. Byt či nebytový prostor v domě s byty se dále v těchto pravidlech označuje jen jako „**jednotka**".
4. Tato pravidla se uplatní v případech, kdy město Domažlice jakožto pronajímatel bude třetí osobě jakožto nájemci (který je dále v těchto pravidlech označován též jako „**uživatel**") poskytovat v souvislosti s užíváním jednotky některá z plnění popsaných v těchto pravidlech (dále též „**služby**").

I. Obecná část

1. Pro účely těchto pravidel se zúčtovací jednotkou rozumí soubor jednotek (dům, blok), mezi které je prováděno rozúčtování nákladů za poskytované služby.
2. Pro účely těchto pravidel se zúčtovacím obdobím rozumí kalendářní rok.

II. Pravidla rozúčtování nákladů na služby

1. Dodávka tepla (vytápění)

a. Do nákladů za dodávku tepla se zahrnují náklady zúčtovací jednotky účtované dodavatelem této služby v zúčtovacím období.

b. Náklady za dodávku tepla jsou rozděleny u bytových domů, podle ukazatele energetické náročnosti budovy uvedeného v Průkazu energetické náročnosti budovy:

třída A, B, C	základní složku ve výši 60% spotřební složku ve výši 40%
třída D, E	základní složku ve výši 50% spotřební složku ve výši 50%
třída F, G, objekty bez Průkazu energetické náročnosti budovy	základní složku ve výši 40% spotřební složku ve výši 60%

Rozúčtování nákladů za dodávky tepla se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění a s předpisy k jeho provedení.

2. Centralizované poskytování teplé vody (dále jen „TV")

a. Do nákladů za centralizované poskytování teplé vody se zahrnují náklady zúčtovací jednotky účtované dodavatelem této služby v zúčtovacím období.

b. Náklady za centralizované poskytování teplé vody jsou rozděleny na:

i. náklady na teplo pro ohřev TV,

ii. vodné a stočné za TV.

c. Rozúčtování nákladů za teplo pro ohřev TV v jednotce se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění a s předpisy k jeho provedení.

d. Rozúčtování nákladů za vodné a stočné za TV v jednotce se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění a s předpisy k jeho provedení.

3. Dodávky vody, odvádění odpadních vod

a. Do nákladů za dodávky vody a odvádění odpadních vod se zahrnují náklady zúčtovací jednotky účtované dodavatelem této služby v zúčtovacím období.

b. Rozúčtování nákladů za dodávky vody a odvádění odpadních vod v jednotce se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění a těmito pravidly.

c. Vlastník dále rozhodl, že v případě dále popsaných mimořádných situací bude rozúčtování nákladů za dodávky vody a odvádění odpadních vod provedeno takto:

   i. při nefunkčním nebo nenainstalovaném měřidle nebo při neumožnění konečného odečtu podle průměrné spotřeby za poslední tři zúčtovací období (včetně zohlednění počtu osob rozhodných pro rozúčtování), není-li možné průměr určit, pak podle směrných čísel stanovených vyhláškou č. 120/2011 Sb.,

   ii. při neoprávněné manipulaci nebo úmyslném ovlivnění měřidla podle předchozího odstavce s tím, že uživatel nese veškeré náklady spojené s opravou měřidla,

   iii. podle písmene b. tohoto odstavce, pokud uživatel měl pochybnosti o správné funkci měřidla a jeho přezkoušením v autorizovaném metrologickém středisku, o které požádal, se prokázala správná funkce měřidla, s tím, že uživatel nese veškeré náklady spojené s přezkoušením měřidla v autorizovaném metrologickém středisku,

   iv. podle písmene c. část i. tohoto odstavce, pokud uživatel měl pochybnosti o správné funkci měřidla a jeho přezkoušením v autorizovaném metrologickém středisku, o které požádal, se prokázala nesprávná funkce měřidla, s tím, že veškeré náklady spojené s přezkoušením měřidla v autorizovaném metrologickém středisku nese vlastník.

4. Provoz výtahu

a. Do nákladů za provoz výtahu se zahrnují náklady zúčtovací jednotky na elektrickou energii, náklady za servis (nezahrnuje se - vyprošťování osob z výtahu, výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny, výdaje na modernizaci a rekonstrukci výtahu apod.) a běžné opravy.

b. Rozúčtování nákladů za provoz výtahu se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění.

5. Energie (elektrická, plyn) pro společné prostory (dále jen „energie“)

a. Do nákladů za energie pro společné prostory se zahrnují náklady zúčtovací jednotky na elektrickou energii, dodávku plynu účtované dodavatelem té které služby v zúčtovacím období.

b. Rozúčtování nákladů na energie pro společné prostory se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění.

6. Úklid společných prostor

a. Do nákladů za úklid společných prostor se zahrnují náklady zúčtovací jednotky účtované dodavatelem této služby v zúčtovacím období, s výjimkou nákladů za provedení úklidu za konkrétního uživatele, který je účtován přímo tomu kterému uživateli.

b. Rozúčtování nákladů za úklid společných prostor se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění.

7. Odvoz odpadních vod a čištění jímek

a. Do nákladů za odvoz odpadních vod a čištění jímek se zahrnují náklady zúčtovací jednotky účtované dodavatelem této služby v zúčtovacím období.

b. Rozúčtování nákladů za odvoz odpadních vod a čištění jímek se provádí v poměru spotřeby vody v jednotlivých jednotkách zjištěné z naměřených hodnot na podružných vodoměrech, případně postupem dle čl. II, odst. 3 písm.c).

8. Umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu

a. Do nákladů za umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se zahrnují náklady zúčtovací jednotky za elektrickou energii (spotřeba je měřena podružným měřidlem, v případě

jeho poruchy nebo nepřítomnosti odborným odhadem) pro provoz společného zařízení umožňující příjem a šíření signálu do jednotky (antény, zesilovače, kanálové vložky apod.) v zúčtovacím období.

b. Rozúčtování nákladů za umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění.

9. Provoz a čištění komínů

a. Do nákladů za provoz a čištění komínů se zahrnují náklady za čištění a vybírání sazí účtovaných dodavatelem této služby v zúčtovacím období.

b. Rozúčtování nákladů za provoz a čištění komínů se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění.

10. Servis a odečty měřidel

a. Do nákladů za servis a odečty měřidel se zahrnují náklady zúčtovací jednotky za servis (výměna radiomodulů u indikátorů pro rozúčtování tepla) a odečtu a zpracování dat z měřidel (osobní nebo dálkové odečtení čísla měřidla a naměřených jednotek) účtovaných dodavatelem služby v zúčtovacím období.

b. Rozúčtování nákladů za servis a odečty měřidel se provádí tak, že náklad za jednotku je určen jako součin nákladu za zúčtovací jednotku účtovaného dodavatelem služby v zúčtovacím období a zlomku, kde v čitateli bude počet měřidel v jednotce a ve jmenovateli součet všech měřidel v jednotkách v zúčtovací jednotce.

11. Provoz a servis spotřebičů

a. Spotřebiči se pro účely těchto pravidel rozumí zejména - plynová a elektro topidla, sporáky, pečící trouby, ohřívače vody. Do nákladů za provoz a servis spotřebičů se zahrnují náklady za servis spotřebiče předepsaný jeho výrobcem nebo vyžádaný technickým stavem spotřebiče.

b. Rozúčtování nákladů za provoz a servis spotřebičů se provádí podle počtu spotřebičů v jednotce.

12. Údržba společných částí nemovitostí

a. Do nákladů za údržbu společných částí nemovitosti se zahrnují náklady zúčtovací jednotky zejména za opravy schodišťových automatů, osvětlovacích těles, zvonkových tabel, výplní otvorů (okna, dveře včetně kování), domovní ČOV a dodání spotřebního materiálu (žárovky, rohožky, košťata, hrabla, posypová sůl apod.) účtovaných dodavatelem služby v zúčtovacím období.

b. Pravidlo obsažené výše pod písm. a. se nepoužije pro objekty (budovy) Břetislavova 84, Břetislavova 209, Baldovská 638, ve kterých se náklady za údržbu společných částí nemovitosti nezahrnují.

c. Rozúčtování nákladů za údržbu společných částí nemovitosti se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění.

13. Elektrická energie pro jednotku

a. Pravidla obsažená níže v tomto odstavci se použijí pouze v případě, že množství dodané elektrické energie pro jednotku není měřeno samostatným (fakturačním) elektroměrem příslušejícím výlučně k jednotce, nýbrž elektroměrem podružným.

b. Do nákladů za elektrickou energii se zahrnují náklady zúčtovací jednotky na elektrickou energii účtované dodavatelem služby v zúčtovacím období.

c. Rozúčtování nákladů za spotřebu elektrické energie se provádí v poměru naměřených hodnot na podružných elektroměrech.

III. Běžná údržba a drobné opravy jednotky a jejího vybavení

1. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním jednotky dle zákona č. 89/2012 Sb. a jeho prováděcích předpisů (zejm. nařízení vlády č. 308/2015 Sb.).

IV. Společná ustanovení

1. Vlastník nemovitosti má právo požadovat na uživateli jednotky placení zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním jednotky (dále jen „**zálohy**“ nebo „**zálohy na služby**“)). Výše zálohy se stanovuje v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění. Vlastník má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy na služby v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění. Změna záloh podle předchozí věty bude provedena podle vzorce nZ = (NVY + pZC – pZ) / PM, kde:
   - nZ je nová záloha na další období,
   - NVY je částka celkových nákladů na všechny služby dodané do jednotky vyplývající z vlastníkem provedeného vyúčtování služeb za zúčtovací období,
   - pZC je částka předpokládané změny cen služeb v dalším období (zde vlastník zohlední předpokládané navýšení/snížení cen služeb v důsledku např. rozhodnutí cenových orgánů, nebo inflace),
   - pZ je částka souhrnu záloh předepsaných uživateli od počátku kalendářního roku do dne stanovení nové zálohy na další období,
   - PM je počet kalendářních měsíců do konce kalendářního roku, za něž uživatel dosud zálohy nezaplatil.
2. Uživatel v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění oznámí vlastníkovi písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro vyúčtování. Na námitky k vyúčtování z důvodu nesplnění takové povinnosti nebude přihlíženo.
3. Pokud vlastník eviduje vůči uživateli jednotky neuhrazenou pohledávku, má právo započíst ji jednostranně oproti pohledávce uživatele na vyplacení přeplatku vyplývajícího z vyúčtování služeb.
4. Spotřeby měrných jednotek za jednotlivé služby, které vyžadují měření spotřeb měřidly, vycházejí z počátečního stavu v zúčtovacím období (konečný stav předchozího vyúčtování, stav měřidla k datu zahájení užívání v průběhu zúčtovacího období) a konečného stavu v zúčtovacím období. Odečty dat z měřidel (výrobní číslo, stav jednotek, datum odečtu) provádí vlastník nebo jím pověřená osoba.
5. Provedení odečtů měřidel bude provedeno:
   a. Osobou pověřenou k provedení odečtu měřidla (dále jen „**odečitatel**“) a v tomto případě:
      i. je uživatel informován minimálně 5 dnů před termínem odečtu s uvedením časového rozmezí provedení odečtů v domě, a to vyvěšením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do označené poštovní schránky,
      ii. se odečitatel na požádání uživatele prokáže průkazem nebo pověřením vlastníka k provedení odečtů,
      iii. jsou odečtená data zapsána do odečtového listu a uživatel je stvrdí svým podpisem; pokud uživatel odmítne podepsat, poznamená tuto skutečnost odečitatel do odečtového listu,
      iv. pokud je při odečtu zjištěna porucha měřidla, odečitatel toto poznamená do odečtového listu,
      v. pokud uživatel neumožní odečet ve stanoveném termínu a čase, je informačním lístkem vhozeným do schránky nebo vylepeným na vstupní dveře do jednotky informován o této skutečnosti a o náhradním termínu nebo možnosti a způsobu nahlášení samoodečtu,
   b. u jednotek vybavených elektronickými měřiči s možností dálkového odečtu bez součinnosti uživatele. Pokud nebude z nějakého důvodu možné provést dálkový odečet, bude postupováno podle písmene a. tohoto odstavce.

V. Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla ruší a nahrazují pravidla schválená radou města dne 5.12.2017 usnesením č. 4760.
2. Tato pravidla byla schválena radou města dne 12.12.2023 usnesením č. 1460 a nabývají účinnosti dnem schválení.