

Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek.

Preambule

Rada města Domažlice se usnesla podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, vydat Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek (dále jen „pravidla“).

Tato pravidla se vztahují na objekty, které jsou ve vlastnictví města Domažlice a ve správě Domažlické správy nemovitostí spol. s r.o. (dále jen „DSN“). Tato pravidla jsou vydávána rovněž v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a s jeho prováděcími vyhláškami, především s vyhláškou č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a 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 dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, s vyhláškou č. 148/2007 Sb., o energetické náročnosti budov, se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, s jeho prováděcími vyhláškami, především s vyhláškou č. 477/2006 Sb., o stanovení způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané energie na přípravu teplé užitkové vody pro více odběrných míst, s vyhláškou č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, s vyhláškou č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o odvododech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o odvododech a kanalizacích).

Čl. I. Obecná část

- (1) Nájemce bytové a nebytové jednotky (dále jen „jednotka“) a osoby s ním jednotku užívající mají vedle práva užívat jednotku i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotky, případně domu, spojeno.
- (2) Nájemce je povinen užívat jednotku, společné prostory a zařízení domu řádně a též řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky, případně domu.
- (3) Nájemce jednotky je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- (4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit potřebu oprav v jednotce a umožnit jejich provedení (týká se rovněž měřicí a regulační techniky tepla, teplé a studené vody). Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- (5) Nájemce je povinen drobné opravy a běžnou údržbu jednotky provádět sám. Pokud tak činit nebude, má pronajímatel právo po předchozím upozornění provést tuto činnost na náklady nájemce.
- (6) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v domě způsobil sám, nebo které způsobili ti, co s ním jednotku užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

- (7) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu v jednotce, bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- (8) Nájemce jednotky je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakožto i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky a patří pronajímateli.
- (9) Pokud nájemce neumožní zákonem stanovenou kontrolu, revizi, servis vyhrazených zařízení ve lhůtě, o které byl předem informován, může mu být za provedení zákonem stanovených kontrol, revizí, servisu vyhrazených zařízení v náhradním termínu účtován poplatek ve výši 250,00 Kč bez DPH. V případě, že tak neučiní ani v náhradním termínu, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemníka a je důvodem k výpovědi nájemní smlouvy.
- (10) V případě, že nájemce jednotky poškodí měřicí a regulační techniku umístěnou v jednotce, pronajímatel provede opravu či výměnu na náklady nájemce jednotky.
- (11) Nezaplátí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním jednotky do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení v souladu s právními předpisy.
- (12) 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.
- (13) V průběhu zúčtovacího období (kalendářního roku) lze měsíční zálohy změnit v míře odpovídající
 - Změně ceny služeb
 - Na základě změny dané zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu
 - Změny předpokládané výše spotřeby v kalendářním roce
 - Změny počtu členů domácnosti
 - Z dalších důvodů (změna rozsahu, finanční ocenění nebo kvality služeb)
- (14) Měsíční zálohu může vlastník budovy požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše záloh uživateli bytu. Placení záloh za služby se uskutečňuje měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce.

Čl. II.

Plnění spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce - obecně

- (1) Zúčtovací jednotka je dům či blok, na který je dodavatelem fakturovaný celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek. Plněním se obecně rozumí dodávka tepla, teplé užitkové vody (dále jen „TUV“), studené vody (dále jen „SV“) a ostatních služeb.

Čl. III.

Vytápění

- (1) Topné období je stanoveno každoročně od 1.9. do 31.5. s tím, že dodávka tepla se zahájí v topném období, když průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13°C a nelze očekávat zvýšení této teploty. Přerušení nebo ukončení topného období nastane tehdy, pokud průměrná teplota ve dvou po sobě následujících dnech vystoupí nad 13°C a nepředpokládá se pokles této teploty.
- (2) V průběhu topného období je zaručeno vytápění na 18°C až 23°C podle charakteru a polohy místnosti v domě (měřeno uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou), a to

v době od 6.00 do 22.00 hod. V noční době od 22.00 do 6.00 hod. je prováděn noční útlum na minimálně 18°C.

- (3) Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 40% na základní složku a 60% na složku spotřební. Náklady na vytápění obsažené:
- ve složce základní jsou rozúčtovány v poměru velikosti započitatelných ploch jednotlivých jednotek,
 - ve složce spotřební jsou rozúčtovány:
 - v případě, že jsou instalovány indikátory rozdělování topných nákladů (dále jen „IRTN“), v poměru velikosti korigovaných údajů na IRTN, který je umístěn na topném tělese v jednotce; údaj na IRTN je korigován příslušnými koeficienty, mimo jiné především velikostí tělesa, polohou místnosti (pokud již svou konstrukcí tyto atributy nezohledňuje) a výpočtovou metodou, a to z důvodu, aby spotřební složka nákladů byla rozúčtována se zohledněním rozdílné náročnosti vytápěných místností a dodávkou tepelné energie nejen z topných těles, ale i ze stoupaček, a vnitřní konstrukcí domu, aby vyúčtování respektovalo dosahovanou tepelnou pohodu v jednotkách podle užití nájemcem; pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně *správce*, *případně správce pověřenou firmou*; způsob provádění odečtů je *definován v článku VII odst.(3) těchto pravidel*,
 - v případě, že nejsou instalovány IRTN nebo kalorimetry, v poměru velikosti započitatelných ploch jednotlivých jednotek.
- (4) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na vytápění mezi dřívějším a novým nájemcem jednotky rozúčtovány následovně:
- základní složka vytápění, v případě, že nejsou instalovány IRTN, tak i spotřební složka, se rozdělí v procentuálním podílu podle počtu měsíců, ve kterých je jednotka užívána v zúčtovacím období, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících, a to takto:

Měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%
Leden	19	Duben	9	Červenec	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

- spotřební složka vytápění podle korigovaných náměrů příslušných měřičů připadajících na jednotlivé uživatele; za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel; pokud to není technicky možné (u odpařovacích IRTN), se roční náměr rozdělí podle počtu měsíců, ve kterých je jednotka užívána, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle tabulky u písmene a).
- (5) Po dobu neobsazené jednotky hradí náklady spojené s jejím vytápěním vlastník domu a to stejným „klíčem“ jako nájemník.
- (6) V případě odpojené jednotky od topné soustavy v domě hradí její nájemce základní složku nákladů na vytápění.
- (7) V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci IRTN nebo odečet údajů na IRTN nebo IRTN poškodí, bude mu vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených jednotkách zvýšený koeficientem 1,6 jako navýšení

nákladů pro jednotku. Výpočet bude proveden podle vzorce uvedeného ve zvláštním právním předpisu¹⁾. V účtu spotřebitele bude poznámka „neměřený odběr“.

- (8) V případě poruchy IRTN či kalorimetru bude spotřební složka tepla za dobu poruchy stanovena podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období. Není-li srovnatelné období, bude pro stanovení spotřební složky tepla použita průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² v zúčtovací jednotce.
- (9) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40% oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období (viz. vyhláška č. 372/2001 Sb.§4 odst.4). Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, je cena upravena, a to dle překročení, buď na spodní, nebo na horní hranici tohoto rozpětí.

Čl. IV. Teplá užitková voda

- (1) TUV je dodávána celoročně v době od 6.00 do 23.00 hod. tak, aby měla na výstupu u spotřebitele teplotu 45°C až 60°C s možnou výjimkou během odběrných špiček v objektu.
- (2) Náklady na TUV jsou rozděleny na:
- náklady na teplo pro ohřev TUV,
 - vodné a stočné za TUV.
- (3) Celkové náklady na teplo pro ohřev TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 30% základní složku nákladů a 70% spotřební složku nákladů:
- základní složka nákladů je rozúčtována v poměru podlahových ploch bytů; u nebytové jednotky je podlahová plocha přepočtena koeficientem, který je stanoven odborným posouzením správce podle rozsahu odběru a způsobu užití TUV, a je uvedena v nájemní smlouvě (nebo v evidenčním listu na jednotku),
 - spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce.
- (4) Celkové náklady za vodné a stočné za TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně *správce* či *správce pověřenou firmou*. Způsob provedení odečtů je *definován v článku VII odst.(3) těchto pravidel*,
- (5) V případě, že poměrové vodoměry v jednotkách na TUV nejsou instalovány, jsou spotřební složka na teplo pro ohřev TUV a celkový náklad za vodné a stočné za TUV rozúčtovány v poměru počtu osob hlášených u správce (směrných čísel spotřeby vody) s ohledem na délku užívání jednotky v zúčtovacím období.
- (6) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na TUV mezi dřívějším a novým nájemcem jednotky rozúčtovány následovně:
- základní složka nákladů tepla pro přípravu TUV podle dnů trvání nájmu v kalendářním roce,
 - spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TUV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TUV,
 - náklady za vodné a stočné za TUV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TUV, za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel,
 - pokud nejsou vodoměry na TUV instalovány, pak spotřební složka nákladů pro TUV uvedená u písmene b) a náklad za vodné a stočné za TUV uvedený u

¹⁾ Příloha č. 2 vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

písmene c) budou rozúčtovány podle počtu osob s ohledem na délku trvání nájmu v zúčtovacím období.

- (7) Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele TUV na zúčtovací jednotku bude vyšší či nižší, správce před rozúčtováním nákladů musí hledat příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele TUV. Rozdíl bude vyúčtován podle náměrů poměrových měřidel na TUV.
- (8) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče TUV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit správci, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti se vypočte množství dodané vody nebo její část podle dodávek ve stejném období minulého roku, nebo nebydlel-li nájemce v minulém období v daném bytě výpočet se provádí dle směrných čísel (vyhl. 428/2001 Sb.).
- (9) V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TUV, může písemně požádat správce o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování spotřebních složek nákladů za TUV bude provedeno podle odstavce 8 tohoto článku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TUV je provedeno podle údajů poměrového měřiče v jednotce.
- (10) V případě odpojené jednotky od centrální dodávky TUV v domě hradí nájemce základní složku nákladů na ohřev TUV, a to u bytů podle podlahové plochy bytu a u nebytového prostoru podle podlahové plochy přepočtené koeficientem, který je stanoven odborným posouzením správce podle původního rozsahu odběru a způsobu užití TUV před odpojením.
- (11) V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém měřiči TUV nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad spotřební složky tepla pro ohřev TUV dle odstavce 8 tohoto článku s tím, že sankce za neoprávněnou manipulaci bude trojnásobek výpočtu. V účtu spotřebitele bude poznámka „neoprávněná manipulace s měřidlem“.
- (12) V případě, že nájemce jednotky neumožní odečet údajů na poměrovém měřiči TUV, v účtu nájemce jednotky bude poznámka „neprovedený odečet“. Vyúčtování bude provedeno dle odstavce 8 tohoto článku.
- (13) Úřední ověření poměrových vodoměrů na TUV v jednotkách je stanoveno zvláštním právním předpisem²⁾ po 5 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou vodoměru budou nájemcům jednotek vyúčtovány ve službách. Instalované vodoměry musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s ČSN 25 78 01.

Čl. V.

Studená voda – vodné a stočné

- (1) Náklady za vodné a stočné za SV za zúčtovací jednotku, kde jsou instalovány poměrové vodoměry ve všech jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro SV. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně správcem, případně správcem pověřenou osobou. Způsob provedení odečtů je definován v článku VII odst. 3 těchto pravidel.

²⁾ Vyhláška 285/2011, kterou se mění vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu, ve znění pozdějších předpisů

³⁾ Vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

- (2) V zúčtovací jednotce, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry na SV v jednotkách (případně pouze částečně), bude množství dodané vody zjišťováno výpočtem dle směrných čísel (vyhl. 428/2001 Sb.), případný nesoulad mezi náměrem fakturačního VDM a součtu spotřeb dle směrných čísel bude rozúčtován taktéž dle směrných čísel.
- (3) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějším a novým nájemce jednotky rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru SV v jednotce. Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel. (viz. bod (1), (2) tohoto čl.)
- (4) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit správci, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti se vypočte množství dodané vody nebo jeho část podle dodávek ve stejném období minulého roku, nebo nebydlel-li nájemce v minulém období v daném bytě, výpočet se provádí dle směrných čísel (vyhl. 428/2001 Sb.) a to v souladu s bodem (2) tohoto článku.
- (5) V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV, může písemně požádat správce o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování nákladů na SV bude provedeno podle odstavce 4 tohoto článku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování nákladů na SV je provedeno podle údajů poměrového měřiče.
- (6) V případě, že nájemce jednotky neumožní odečet údajů na poměrovém měřiči SV, v účtu nájemce jednotky bude poznámka „neprovedený odečet“. Vyúčtování bude provedeno dle odstavce 4 tohoto článku.
- (7) Pokud bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude nájemci vyúčtována dodávka SV dle odstavce 4 tohoto článku, s tím, že sankce za neoprávněnou manipulaci bude trojnásobek výpočtu. V účtu spotřebitele bude poznámka „neoprávněná manipulace s měřidlem“.
- (8) Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku bude vyšší či nižší, správce před rozúčtováním nákladů musí hledat příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele. Rozdíl bude vyúčtován podle náměrů poměrových měřidel na SV. Pokud reklamační bude účinná bude rozdíl doúčtován dle stejného klíče.
- (9) Úřední ověření poměrových vodoměrů na SV v jednotkách je stanoveno zvláštním právním předpisem²⁾ po 5 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou vodoměru budou nájemcům jednotek vyúčtovány ve službách. Instalované vodoměry musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s ČSN 25 78 01.

Čl. VI.

Ostatní služby

- (1) Náklady na elektřinu do společných prostor se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných dodavatelem, a to podle počtu evidovaných osob u správce a délky nájmu jednotky v zúčtovacím období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, . V případě průchozích sklepů jsou náklady sečteny a rozúčtovány podle počtu evidovaných osob u správce a délky nájmu jednotky v zúčtovacím období.

²⁾ Vyhláška 285/2011, kterou se mění vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu, ve znění pozdějších předpisů³⁾ Vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

- (2) Náklady na údržbu společných částí domu se rozúčtují na bytovou jednotku. Do nákladů se zahrnují opravy schodišťových automatů a osvětlovacích těles, opravy venkovních zvonků, ovládání venkovních dveří, výdej materiálu ze skladu (např. hrablo, žárovky).
- (3) Náklady na provoz výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných dodavatelem, a to podle počtu osob evidovaných u správce, a to užívajících jednotky od druhého nadzemního podlaží výše. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady za servis (paušál), povinné prohlídky, běžné opravy, údržba výtahu a náklady na vyproštění z výtahu.
- (4) Náklady na úklid společných prostor se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných dodavatelem, a to podle počtu osob evidovaných u správce a délky nájmu v zúčtovacím období. Do nákladů je nájemci zahrnut běžný úklid i mimořádný úklid po znečištění či vyklizení společných prostor od velkoobjemového odpadu nájemců jednotek. V případě, že je prováděn mimořádný úklid společných prostor za nájemce neprovádějícího řádný úklid dle rozpisů v dané zúčtovací jednotce, náklad na tento úklid jde k tíži tohoto nájemce. O objednání takového úklidu rozhoduje správce.
- (5) Celkové náklady na provoz společné televizní antény se rozúčtují bytovým jednotkám, které mají zpřístupněnou zásuvku STA. Do celkových nákladů jsou zahrnuty náklady za elektrickou energii (u neměřených odběrů 1,0 kWh/den), opravy a běžná údržba. Vypočítané náklady na el. energii u neměřených odběrů se odečítají od nákladů el. energie, kde jsou STA napojeny. O zpřístupnění nebo znepřístupnění musí nájemce požádat písemně. Náklady budou zohledněny od následujícího měsíce od data zpřístupnění nebo znepřístupnění, které je správce povinen provést do 10-ti pracovních dnů od podání žádosti. Náklady s tím spojené jsou hrazeny nájemníkem. V případě, že bude prokázána neoprávněná manipulace se zásuvkou STA nebo zjištěno porušení plomby, bude provedeno zpětné vyúčtování nákladů na provoz STA za daný kalendářní rok a udělena sankce ve výši 5 000,00 Kč.
- (6) Náklady spojené se zajištěním likvidace tzv. srážkové vody budou zahrnuty do nákladů nájemců nebytových jednotek na ostatní služby samostatnou položkou a to podle výměru užitkové plochy evidované u správce a délky zúčtovacího období.
- (7) Náklady na čištění spalinových cest se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných dodavatelem, a to podle počtu spalinových cest v bytové jednotce. Do celkových nákladů jsou zahrnuty náklady na čištění komínů a vybírání sazí

Čl. VII. Společná ustanovení

- (1) 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. Vzhledem k časovému nesouladu ročních odečtů od dodavatele se zúčtovacím obdobím se do nákladů zúčtovacího období započítávají dodavatelské faktury, které jsou fyzicky zaúčtovány na vrub příslušného kalendářního roku.

Ve vyúčtování musí být uvedeno:

- a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřeba tepelné energie na vytápění, spotřeba tepelné energie na ohřev TUV v GJ a množství vody v m³ spotřebované na poskytování TUV,
- b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev TUV v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování TUV v Kč/m³ a poskytování SV v Kč/m³,

- c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na tepelnou energii na vytápění a na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV a na vodu spotřebovanou na poskytování TUV, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV v % a v Kč,
 - d) podlahová plocha a započitatelná podlahová plocha zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele v m², v případě poskytování TUV průměrný počet osob užívajících byt či nebytový prostor konečného spotřebitele a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných IRTN či kalorimetrů zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) TUV v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovávaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m³,
 - e) spotřeba tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m² započitatelné podlahové plochy,
 - f) podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování TUV,
 - g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétní jednotky a pro přepočty odečtů IRTN u konečného spotřebitele,
 - h) náklad na dodávku SV za fakturační místo a podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů SV za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) SV v jednotce konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovávaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m³, počet osob evidovaných u správce domu za fakturační místo a u konečného spotřebitele,
 - i) výše a součty zaplacených záloh konečným spotřebitelem a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na konečného spotřebitele,
 - j) lhůta a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování konečným spotřebitelem (tato lhůta nesmí být kratší než 21 dnů),
 - k) způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku vypočteného podle písmene h).
- (2) Termíny k rozúčtování záloh, nákladů a služeb spojených s užíváním jednotek jsou následující:
 - a) zúčtovacím obdobím záloh je období kalendářního roku, tj. od 1.1. do 31.12. Do nákladů zúčtovacího období jsou zahrnuty veškeré dodavatelské faktury, které jsou fyzicky zaúčtovány na vrub příslušného kalendářního roku,
 - b) nájemce/spotřebitel bude s vyúčtováním písemně seznámen každoročně do 30.4. po zúčtovacím období (tzn. do tohoto termínu musí být nájemci vyúčtování osobně doručeno, případně doporučeně odesláno na kontaktní adresu),
 - c) pokud pronajímatel eviduje vůči nájemci neuhrazenou pohledávku, má právo započíst si její výši oproti případnému přeplatku z vyúčtování.
 - d) přeplatky a nedoplatky jsou splatné:
 - do 31.7. příslušného kalendářního roku (bez uplatnění reklamací)
 - pokud byly uplatněny reklamace, které vlastník uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí

zúčtovacího období; u přeplatků se za dodržení termínu považuje termín předání správcem na Českou poštu k distribuci, popř. výplata z pokladny ve středisku správce; u nedoplatků je dodržení termínu termín poukázání (zaplacení) složenky na České poště nebo podání platebního příkazu v bance, tj. bez uplatnění penalizační sankce.

- (3) Odečty IRTN, kalorimetrů a poměrových vodoměrů v jednotkách za zúčtovací období se provádějí tak, aby byly ukončeny k 31.1. následujícího kalendářního roku, a to následovně:
- nájemce je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě, a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do označené poštovní schránky,
 - při návštěvě se osoba provádějící odečty (dále jen „odečítatel“) na požádání prokáže průkazem a pověřením správce k provedení odečtů,
 - odečtené údaje jsou zapsány do odečtového listu a nájemce je stvrdí svým podpisem; pokud nájemce odmítne podepsat, poznamená tuto skutečnost odečítatel do odečtového listu,
 - pokud při odečtu je zjištěna porucha měření, odečítatel o zjištěné skutečnosti vystaví „protokol o závadě“; správnost údajů v protokolu stvrdí nájemce podpisem; pokud odmítne, odečítatel tuto skutečnost do protokolu poznamená,
 - pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě odečítatele, je informačním lístkem vhozeným do schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy,
 - pokud ani při druhé návštěvě není odečítateli umožněn odečet, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci těchto pravidel s případným užitím navýšení nákladů (viz. čl.V, bod 7).
- (4) U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu osob užívajících jednotku, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období s počtem osob evidovaných u správce pro zúčtovací období. Na dodatečně uplatňované změny počtu osob nebude brán zřetel, tj. reklamace z tohoto titulu nebudou uznány.
- (5) Není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede správce vyúčtování dotčené služby podle individuálních podmínek. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.
- (6) V případě, že u tepla pro vytápění či dodávky TUV je jedno fakturační měřidlo pro více objektů, správce zajistí, aby rozúčtování nákladů na tyto služby bylo provedeno v souladu se zvláštním právním předpisem⁴⁾, a to následně:
- u tepla pro vytápění se základní složka nákladů stanovuje ve výši 50% celkových nákladů, v poměru součtu započitatelných ploch bytů a nebytových prostor pro vytápění jednotlivých objektů, a spotřební složka nákladů se stanovuje ve výši 50 % celkových nákladů, v poměru součtu korigovaných náměrů IRTN, pokud jsou IRTN shodného typu; pokud jsou v jednotlivých objektech IRTN rozdílného typu nebo nejsou instalovány, pak i spotřební složka nákladů bude rozdělena mezi objekty v poměru součtu započitatelných ploch bytů a nebytových prostor pro vytápění jednotlivých objektů,
 - u tepla pro ohřev TUV se základní složka nákladů stanovuje ve výši 30% celkových nákladů, v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor

⁴⁾ Vyhláška č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa.

- jednotlivých objektů, a spotřební složka nákladů se stanovuje ve výši 70% celkových nákladů, v poměru součtu náměrů poměrových vodoměrů.
- c) u vodného a stočného za TUV budou celkové náklady mezi objekty rozděleny v poměru součtu náměrů poměrových vodoměrů.
- (7) V případě, že vyrobené teplo není měřeno (u domovních kotelen), je vypočítáváno ze spotřeby paliva s užitím účinnosti užití energie podle zvláštního právního předpisu⁵⁾ a s výhřevností uvedené na faktuře od dodavatele paliva. Pak rozdělení vyrobeného tepla - Q_c na teplo pro ústřední topení (dále jen „ÚT“) - $Q_{ÚT}$ a teplo pro TUV - Q_{TUV} bude:
- teplo pro TUV - Q_{TUV} :
na vstupu do ohřivače TUV je instalován fakturační vodoměr pro TUV, naměřená spotřeba vody pro TUV je S_{TUV} v m^3 ; k výpočtu bude užit měrný ukazatel spotřeby tepla pro ohřev TUV ve výši $0,3 \text{ GJ}/m^3$; pak spotřeba tepla pro ohřev TUV bude:
$$Q_{TUV} = S_{TUV} \times 0,3 \text{ GJ}/m^3 \text{ (GJ)},$$
 - teplo pro ÚT - $Q_{ÚT}$:
$$Q_{ÚT} = Q_c - Q_{TUV} \text{ (GJ)},$$
 - v případě, že fakturační vodoměr na vstupu do ohřivače TUV je nefunkční a spotřeba vody pro TUV je pro zúčtovací jednotku stanovena jiným způsobem, pak rozdělení tepla bude:
$$Q_c = 0,65 Q_{ÚT} + 0,35 Q_{TUV}$$
- (8) Definice ploch pro účel těchto pravidel je následující:
- podlahovou plochou bytu či nebytového prostoru se pro účely TUV rozumí: podlahová plocha místnosti bytu a nebytového prostoru 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 otopným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků, který je stanoven odborným posouzením správce podle rozsahu odběru a způsobu užití TUV.
 - započítatelná podlahová plocha se rozumí: podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č.1 části A vyhlášky č. 372/2001 Sb.; 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.
- (9) Rozúčtování cen služeb u nájemních bytů v domech, kde vzniklo společenství vlastníků bytů, se řídí pravidly přijatými tímto společenstvím. V případě, že dané společenství vlastní pravidla přijata nemá, provede se vyúčtování dle těchto pravidel.
- (10) Tato pravidla budou uplatňována pro rozúčtování počínaje rokem 2008.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

Tato pravidla byla schválena RM dne 14.1.2008 usnesením č.1954 a nabývají účinnosti dne 1.1.2008.

Změna Pravidel byla schválena RM dne 17.1.2012 usnesením č. 1837.

Ing. Miloslav Miller
jednatel DSN spol. s r.o.

⁵⁾ Příloha č. 2 vyhlášky č. 150/2001 Sb., kterou se stanoví minimální účinnost užití energie při výrobě elektřiny a tepelné energie.