

Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek v domech s byty.

Preambule

Rada města Slavičín se usnesla podle §102 odst.3 zákona č. 128/2000Sb., vydat Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek v domech s byty (dále jen „pravidla“).

Tato pravidla se vztahují na objekty, které jsou ve vlastnictví města Slavičín, ve správě BTH Slavičín, spol.s r.o., a kde nejsou smluvně řešena pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek. Tato pravidla jsou vydávána rovněž v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s užíváním bytů, 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 užitkové vody, měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a pro přípravu teplé užitkové vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, s vyhláškou č. 78/2013 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách, 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. 366/2010 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa, s vyhláškou č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, s vyhláškou 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) .

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) V případě, že nájemce jednotky poškodí měřicí a regulační techniku umístěnou v jednotce, pronajímatel provede opravu či výměnu na náklady nájemce jednotky.

Čl. II.

Plnění spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce - obecně

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 vody (dále jen „TV“), 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. Přerušeni 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) Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období jednotky na teplotu nižší než 17 °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 u jednotek osazených

- měřiči tepla.
- 50% na základní složku a 50% na spotřební složku v případě, že jsou v jednotkách instalovány indikátory rozdělování topných nákladů (dále jen „IRTN“)

Náklady na vytápění obsažené:

- a. ve složce základní jsou rozúčtovány v poměru velikosti započítatelných podlahových ploch pro otop jednotlivých jednotek,
- b. ve složce spotřební jsou rozúčtovány :

1. v případě, že jsou instalovány měřiče tepla nebo IRTN, úměrně výši náměrů měřičů tepla nebo IRTN s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou. Pravidelné odečty jsou prováděny *správce* pověřenou osobou.

2. v případě, že nejsou instalovány měřiče tepla nebo IRTN, v poměru velikosti započítatelných podlahových ploch pro otop jednotlivých jednotek.

3. dojde-li ke změně konečného spotřebitele v průběhu zúčtovacího období a nejsou-li známy odečty k termínu změny, budou náklady na vytápění rozúčtovány následovně:

a. základní složka vytápění, v případě, že nejsou instalovány měřiče tepla ani 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	Červenc	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

b. spotřební složka vytápění podle korigovaných náměrů příslušných měřičů připadajících na jednotlivé uživatele, v případě že není proveden odečet všech měřičů k danému datumu, 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).

(4) Po dobu neobsazené jednotky hradí náklady spojené s jejím vytápěním vlastník jednotky.

(5) V případě odpojené jednotky od vnitřního rozvodu vytápění hradí její nájemce základní složku nákladů na vytápění (dle vyhlášky 269/2015 Sb, § 5 odst.(2).

(6) V případě, že nájemce jednotky na základě rozhodnutí majitele neumožní instalaci měřičů tepla, IRTN nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní odečet údajů na

měřičích, IRTN nebo měřič tepla, IRTN poškodí, činí v daném zúčtovacím období u tohoto nájemce spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

(7) V případě poruchy IRTN či měřiče bude spotřební složka tepla za dobu poruchy stanovena podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období.

Čl. IV.

Teplá voda

(1) TV je dodávána celoročně v době od 6.00 do 22.00 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 TV jsou rozděleny na:

- a. náklady na teplo pro ohřev TV,
- b. vodné a stočné za TV.

(3) Celkové náklady na teplo pro ohřev TV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 30% základní složku nákladů a 70% spotřební složku nákladů:

- a. 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 TV.
- b. spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TV v jednotce.

(4) Celkové náklady za vodné a stočné za TV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TV v jednotce. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně *správce pověřenou osobou*.

(5) V případě, že poměrové vodoměry v jednotkách na TV nejsou instalovány, jsou spotřební složka na teplo pro ohřev TV a celkový náklad za vodné a stočné za TV 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 TV mezi dřívějšího a nového nájemce jednotky rozúčtovány následovně:

- a. základní složka nákladů tepla pro přípravu TV podle dnů trvání nájmu v kalendářním roce,
- b. spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TV,
- c. náklady za vodné a stočné za TV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TV
- d. pokud nejsou vodoměry na TV instalovány, pak spotřební složka nákladů pro TV uvedená u písmene b) a náklad za vodné a stočné za TV uvedený u písmene

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

(7) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče TV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit správci, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče budou nájemci jednotky vyúčtovány spotřební složky za TV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům nájemce předchozích období vztažených na počet osob užívajících jednotku a dnů nefunkčnosti měřiče.

(8) V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TV, může písemně požádat správce o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování spotřebních složek nákladů za TV bude provedeno podle směrného čísla spotřeby vody a počtu osob užívajících jednotku. Pokud však se prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TV je provedeno podle údajů poměrového měřiče v jednotce.

(9) V případě odpojené jednotky od centrální dodávky TV v domě hradí nájemce základní složku nákladů na ohřev TV, 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 TV před odpojením.

(10) V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém měřiči TV nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu spotřební složky tepla pro ohřev TV a trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za TV v ostatních měřených jednotkách vztažený na podlahovou plochu bytu či přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru.

Čl. V.

Studená voda – vodné a stočné

(1) Náklady za vodné a stočné za SV za zúčtovací jednotku, kde jsou instalovány poměrové vodoměry v jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru pro SV. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně *správce* pověřenou osobou.

(2) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějšího a nového nájemce jednotky rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru SV v jednotce.

(3) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit správci, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti poměrového měřiče bude nájemci jednotky vyúčtován náklad za SV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům u nájemce předchozího období vztažených na počet osob a dnů nefunkčnosti měřiče.

(4) 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 za SV bude provedeno podle odstavce 3 tohoto článku. Pokud však se prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování nákladů za SV je provedeno podle údajů poměrového měřiče.

(5) V případě, že nájemce jednotky neumožní odečet údajů na poměrovém měřiči SV, bude mu zúčtována spotřeba ve výši průměrného nákladu měřených jednotek vztažená na osobu v zúčtovací jednotce, a to podle počtu osob evidovaných v jednotce u správce domu, případně s užitím směrných čísel podle zvláštního právního předpisu.

(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 jednotkách s uvedením poznámky „neměřený odběr“.

(7) V zúčtovací jednotce, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry na SV v jednotkách, budou rozúčtovány náklady na vodné a stočné podle počtu osob evidovaných u správce domu s užitím směrných čísel podle zvláštního právního předpisu.

Čl. VI.

Ostatní služby

(1) Náklady na svoz komunálního odpadu (je-li součástí vyúčtování služeb) se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných správci objektu, a to podle počtu osob evidovaných u správce a délky odbydlého období. U nebytových prostor budou náklady řešeny individuálně.

(2) Náklady na osvětlení společných prostor a zařízení domu se rozúčtují ve výši nákladů fakturovaných, a to podle počtu evidovaných osob u správce a délky nájmu jednotky v zúčtovacím období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, výměny žárovek, opravy a výměny schodišťových automatů a osvětlovacích těles apod. Rovněž jsou do těchto nákladů zahrnuty opravy a výměny venkovních zvonků a ovládání domovních dveří.

(3) Náklady za provoz výtahu se rozúčtují podle počtu osob evidovaných u správce, a to užívajících jednotky od druhého nadzemního podlaží výše. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, běžné opravy do 2000,- Kč v jednotlivém případě, výměnu osvětlovacích těles .

(4) Náklady na prohlídky a čištění komínů se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných správci objektu, a to podle počtu jednotek.

(5) Náklady na opravu a výměnu dílčích částí STA (společná televizní anténa) a opravy rozvodů STA se rozúčtují podle počtu bytových a nebytových jednotek, které jsou účastnickými zásuvkami pro příjem signálu STA vybaveny. Do nákladů se zahrnuje také elektrická energie spotřebovaná provozem STA.

(6) Náklady na úklid společných prostor domu se rozúčtují podle bytových a nebytových jednotek 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.

(7) Náklady na vývoz septiku – náklady na vývoz kalu z odpadní jímky se rozúčtují podle počtu osob užívajících jednotku evidovaných u správce.

(8) Domy které neplatí stočné a jsou napojeny na čističku odpadních vod hradí náklady spojené s provozem této čističky podle počtu osob a délky nájmu jednotky. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii spotřebovanou provozem čističky, na opravu a údržbu, případně vývoz.

Čl. VII.

Společná ustanovení

(1) Vyúčtování záloh na plnění spojené s užíváním jednotky je prováděno jednou za rok a to za zúčtovací období leden až prosinec, tj. za předchozí kalendářní rok. Nájemce obdrží vyúčtování služeb každoročně do 30.4.

(2) 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.

(3) 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.

(4) V případě společné přípravy TV a společném měření množství tepelné energie a vody pro více odběrných míst budou rozděleny náklady na jednotlivá odběrná místa dle vyhlášky 366/2010 Sb.

(5) V případě, že v domě je jen jeden hlavní vodoměr, který slouží pro měření množství studené a teplé vody, a množství teplé vody je měřeno samostatně vodoměrem osazeným (odpočtovým vodoměrem pro TV) správcem budovy v místě ohřevu teplé vody, bude rozúčtování provedeno následovně:

- a. spotřeba teplé vody dle odpočtového vodoměru TV osazeného správcem budovy v místě ohřevu vody bude rozúčtována dle čl.IV těchto pravidel
- b. spotřeba studené vody dle hlavního vodoměru snižená o spotřebu teplé vody vodoměrem osazeného správcem budovy v místě ohřevu vody bude rozúčtována dle čl.V těchto pravidel.

(6) V případě, že v domě je jen jeden hlavní vodoměr(vodoměr dodavatele vody), který slouží pro měření množství studené a teplé vody , a množství teplé vody je měřeno samostatně vodoměrem osazeným(odpočtovým pro TV) správcem budovy v místě ohřevu vody, a dále pak množství studené vody je měřeno samostatně odpočtovým vodoměrem SV osazeným správcem budovy na který jsou napojeny všechny poměrové vodoměry SV jednotek.bude rozúčtování provedeno následovně :

- a. pokud součet odpočtového vodoměru TV a odpočtového vodoměru SV k hlavnímu vodoměru dodavatele bude vykazovat rozdíl, tento rozdíl bude rozdělen poměrově ke spotřebě odpočtového vodoměru TV a odpočtového vodoměru SV.
- b. zjištěná spotřeba odpočtového vodoměru TV upravená o případný rozdíl od hlavního vodoměru dodavatele bude rozúčtována:
 - b1) v případě společné přípravy a měření TV pro více objektů dle vyhlášky 366/2010Sb. a dále pak v jednotlivých objektech dle čl.IV těchto pravidel
 - b2) v případě přípravy TV pouze pro jeden objekt dle čl.IV těchto pravidel
- c. zjištěná spotřeba odpočtového vodoměru SV upravená o případný rozdíl od hlavního vodoměru dodavatele bude rozúčtována dle čl. V. těchto pravidel.

(7) V případě, že je jen jeden hlavní vodoměr (dodavatele vody), který slouží pro měření množství vody SV i TV pro dva nebo více domů a dále pak je v každém domě osazen správcem odpočtový vodoměr, který měří spotřebu TV i SV daného domu, a na tento odpočtový vodoměr je dále pak napojen správcem odpočtový vodoměr, který měří spotřebu TV v místě ohřevu daného domu, bude rozúčtování provedeno následovně:

- a. Pokud součet odpočtových vodoměrů jednotlivých domů, které měří celkovou spotřebu v domě bude vykazovat rozdíl k hlavnímu vodoměru dodavatele, tento rozdíl bude poměrově rozdělen ke spotřebě těchto odpočtových vodoměrů .
- b. Spotřeba odpočtových vodoměrů upravená o případný rozdíl bude dále rozúčtována v domě a to:
 - b1) spotřeba teplé vody dle odpočtového vodoměru TV osazeného správcem budovy v místě ohřevu vody bude rozúčtována dle čl.IV těchto pravidel
 - b2) spotřeba studené vody dle odpočtového vodoměru domu upravená o případný rozdíl od hlavního vodoměru dodavatele a snížená o spotřebu teplé vody odpočtového vodoměru osazeného správcem budovy v místě ohřevu vody bude rozúčtována dle čl.V těchto pravidel.

(8) Definice ploch pro účely pravidel:

- a) započitatelná podlahová plocha pro otop se rozumí :
 - pro byty – plocha bytu bez balkonů, lodžií (zasklených) a sklepů; v případě rozdílných výšek je přepočtena na průměrnou výšku v domě v součinnosti podle zvláštního právního předpisu.
 - pro nebytové prostory – plocha nebytových prostor bez balkonů, lodžií (i zasklených) a sklepů; v případě rozdílných výšek je přepočtena na průměrnou výšku v domě a na účel využívání nebytového prostoru podle zvláštního předpisu.
- b) podlahová plocha pro účely TV se rozumí :

- pro byty – podlahová plocha bytu bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů

- pro nebytové prostory – podlahová plocha nebytového prostoru bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů, je přepočtena koeficientem, který je stanoven odborným posouzením správce podle rozsahu a odběru a užití TV.

(9) Tato pravidla budou uplatňována pro rozúčtování počínaje rokem 2016.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

Tato pravidla byla schválena RM dne 15.12.2015 pod č. usnesení 32/0431//15 a Pravidla schválena dne 08. 09. 2015 se tímto ruší.

Tato pravidla nabývají platnosti dnem 1. 1. 2016.

