
o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor (služeb), stanovení záloh a rozúčtování nákladů na příjemce služeb.

Čl. I.

Rozúčtování nákladů na studenou vodu v zúčtovací jednotce.

1. Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod do kanalizace zahrnují účtované náklady, které byly vynaloženy v dané jednotce (v domě) za zúčtovací období v místě připojení odběrného zařízení.
2. Rozúčtování nákladů za dodávku vody se provádí 1× ročně na základě podkladů zjištěných od příjemců služeb.
3. Celkový náklad za dodávku vody se rozdělí mezi příjemce služeb podle náměrů podružných vodoměrů. K této se připočte individuální spotřeba (popř. podíl spotřeby) vody podle vodoměrů ve společných prostorách (např. prádelně) podle evidovaných záznamů.
4. Příjemce služeb je povinen pravidelně kontrolovat správnost měření podružného vodoměru a případnou závadu neprodleně oznámit správci nemovitosti. Má-li příjemce služeb pochybnosti o správnosti měření, má po předchozí dohodě se správcem právo požádat vlastníka vodoměru o jeho přezkoušení. Zjistí-li se tímto přezkoušením, že vodoměr nesplňuje stanovené požadavky, je zjištěná odchylka zohledněna při rozúčtování celkových nákladů a to za aktuální zúčtovací období. V opačném případě uhradí příjemce služeb veškeré náklady spojené s přezkoušením.
5. V zúčtovací jednotce, kde nejsou instalovány vodoměry, nebo nelze-li výsledky měření k rozúčtování použít pro jejich nevěrohodnost, provede se rozúčtování podle počtu rozhodných osob v bytě v závislosti na vybavení bytu a podle počtu osob a druhu nebytových prostorů (směrná čísla roční potřeby vody). Za nevěrohodný se považuje také vodoměr s prošlým metrologickým ověřením.
6. V těch případech, kdy příjemce služeb odebírá vodu bez měření ať z důvodu, že si nepřeje ve svém bytě, popřípadě nebytovém prostoru, instalovat spotřební vodoměr nebo jeho měření ovlivní a nebo z jiných důvodů neumožní výsledky měření odběru vody využít k vyúčtování, zaplatí tento příjemce služeb v daném zúčtovacím období náklad ve výši trojnásobku průměrných nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při obnovení odečtů se postupuje obdobně jak upravuje vyhláška pro rozúčtování teplé vody.
7. Vodoměry studené vody jsou jen poměrová měřidla a slouží tudíž jen k poměrovému rozúčtování příslušných nákladů, jelikož vlastník domu není dodavatelem vody.

Čl. II.

Ostatní služby.

1. Náklady na **svoz domovního odpadu** se rozúčtují ve výši oprávněných nákladů účtovaných dodavateli těchto služeb, a to podle počtu rozhodných osob. Do nákladů se započítává svoz jak komunálního odpadu, tak i svoz velkého odpadu (přistavení kontejneru pro dům a pod.).
2. Náklady **na osvětlení společných prostor a zařízení domu** se rozúčtují ve výši oprávněných nákladů účtovaných dodavateli těchto služeb, a to podle počtu rozhodných osob. Do nákladu se zahrnuje spotřebovaná elektrická energie, včetně poplatků za dodávku a distribuci elektřiny, výměny žárovek, opravy a výměny schodišťových automatů, zásuvek, vypínačů a osvětlovacích těles. Rovněž tak opravy a výměny venkovních zvonků, ovládání domovních dveří a komunikačního zařízení.
3. Náklady na **provoz a čištění komínů** se rozúčtují ve výši oprávněných nákladů účtovaných dodavateli těchto služeb, a to podle počtu využívaných vyústění do komína.

4. Náklady na **umožnění příjmu rozhlasového a televizního vysílání** se rozúčtují ve výši oprávněných nákladů na umožnění příjmu těchto služeb, a to podle počtu kabelových zásuvek. Do nákladů se zahrnuje náklady na výměnu jednotlivých částí zařízení, náklady na opravy. Při rozúčtování této služby nezávisí, zda je tato služba využívána aktivně, či pouze připravena k využití.
5. Náklady za **užívání výtahu** se rozúčtují ve výši oprávněných nákladů účtovaných dodavateli těchto služeb a to podle počtu rozhodných osob pro rozúčtování služeb. Do nákladu se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady za servis, povinné prohlídky a běžné opravy výtahu.
6. Náklady vzniklé používáním **společné prádelny, sušárny a mandlu**, hradí uživatelé při jejich použití poměrně podle spotřebované elektřiny. Do nákladů se zahrnují veškeré náklady na spotřebovanou energii a na opravy zařízení prádelen, sušáren a mandlů.
7. **Úklid společných prostor** v domě zajišťují uživatelé bytů v dohodnutého pořadí podle místních zvyklostí. V případě, že příslušný uživatel bytu neprovede úklid v termínu, bude následně na jeho náklady úklid objednan u úklidové služby. Vzniklé náklady je tento uživatel bytu povinen uhradit na základě přefakturace.
8. Náklady na **odvádění odpadních vod kanalizacemi, odvoz splašků a čištění septiků či žump** se rozúčtují mezi uživatele této služby a to podle počtu rozhodných osob.

Čl. III.

Stanovení záloh a vyúčtování.

1. Zálohy na úhradu poskytovaných služeb (jsou-li stanoveny) poukazuje nájemce měsíčně současně s platbou nájemného. Jejich výše se stanovuje jednou dvanáctinou předpokládaných ročních nákladů na službu.
2. Vyúčtování se provádí jedenkrát ročně do 4 kalendářních měsíců po ukončení zúčtovacího období. Nedoplatek a přeplatek z vyúčtování je splatný do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Z přeplatku vyúčtování má pronajímatel právo přednostně umořit případný nedoplatek za nájemné a zálohy na služby.
3. Pronajímatel seznámí nájemce na jeho žádost s podklady, ze kterých vyúčtování vychází, případně se způsobem rozúčtování nákladů.
4. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.

Čl. IV.

Závěrečné ustanovení.

1. Odběratel je povinen umožnit na požádání přístup do bytu osobě pověřené vlastníkem či správcem k odečtu a kontrole měřicího a regulačního zařízení.
2. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb jsou: a) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo b) vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.
3. Příjemce služeb oznámí poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
4. Je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se ustanovení této směrnice týkající se bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor.
5. Tato pravidla se vydávají s účinností od 1.1.2014 a ruší původní znění pravidel z prosince 2012.

prosinec 2013

TermoReal s.r.o.
Jaroslav Gottstein - jednatel v.r.