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

Čl. I.

Pravidla pro vytápění.

Vytápění objektu se řídí ustanoveními vyhlášky č. 194/2007 Sb., pokud není mezi dodavatelem a odběratelem či konečným spotřebitelem dohodnuto jinak. Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období byty na teplotu nižší než 16-17°C. Plnění do výše této teploty je uživatel bytu povinen strpět a náklady s tím spojené uhradit.

Čl. II.

Rozúčtování nákladů na teplo k vytápění.

1. Náklady na tepelnou energii k vytápění a jinému využití zahrnují účtované platby v cenách podle cenových předpisů, které byly vynaloženy v dané zúčtovací jednotce (v domě) za roční zúčtovací období v místě připojení odběrného tepelného zařízení.
2. Rozúčtování nákladů za dodávku tepelné energie se provádí 1× ročně prostřednictvím správce nebo prostřednictvím odborné organizace, která zajišťuje i odečet údajů poměrových měřičů tepla či indikátorů vytápění (jsou-li osazeny).

3. Náklady na tepelnou energii k vytápění v rámci zúčtovací jednotky se rozdělí na složku základní a spotřební, přičemž na základní složku připadne 40 % a na spotřební složku 60 % nákladů.

Základní složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele v poměru jejich započitatelné podlahové plochy bytu (viz ust. vyhl. 372/2001 Sb.).

Spotřební složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím výpočtové metody či korekcí, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie podle jejich polohy.

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. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede se úprava výpočtové metody s ohledem na tepelnou stabilitu domu (OZ § 689).

4. V zúčtovací jednotce, kde u konečných spotřebitelů nejsou instalovány indikátory vytápění nebo měřiče tepelné energie, se náklady na vytápění rozdělí podle započitatelné podlahové plochy bytů a nebytových prostor.
5. Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
6. Pokud z některého bytu byla odstraněna otopná tělesa nebo prokazatelně nejsou pro vytápění využívána či jsou odpojena, podílí se uživatel tohoto bytu na úhradě základní složky podílem podle započitatelné podlahové plochy. (To platí i pro nebytový prostor, ve kterém otopné těleso nebylo instalováno, ale přes okolní stěny do něho teplo proniká, přičemž se použije koeficientů dle přílohy č.1 vyhlášky).

Čl. III.

Rozúčtování nákladů na teplou vodu v zúčtovací jednotce.

1. Náklady na přípravu a dodávku teplé vody (TeV) zahrnují účtované platby v cenách podle platných cenových předpisů, které byly vynaloženy v dané zúčtovací jednotce (v domě) za zúčtovací období.
2. Rozúčtování nákladů za dodávku TeV se provádí 1× ročně na základě podkladů zjištěných správcem, který zajišťuje i odečet vodoměrů u konečných spotřebitelů.
3. Náklady na teplo k přípravě teplé vody se dělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 30 % a spotřební 70 % nákladů.

Základní složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele v poměru velikosti podlahové plochy bytů.

Spotřební složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů bytových vodoměrů. K této složce se připočte individuální spotřeba (popř. podíl spotřeby) TeV podle vodoměrů ve společných prostorách.

Náklady na studenou vodu použitou pro přípravu TeV se rozdělí poměrem podle náměrů instalovaných bytových vodoměrů. Evidenci stavu a údaje o spotřebě vody na vodoměrech ve společných prostorách zajišťuje pověřená osoba v domě.
4. V zúčtovací jednotce, ve které nejsou u konečných spotřebitelů instalovány vodoměry nebo jsou-li výsledky jejich měření na základě vyhodnocení nevěrohodné, se spotřební složka rozdělí podle průměrného počtu osob užívajících byt v zúčtovacím období, není-li dohodnuto jinak.
5. V těch případech, kde spotřebitel odebírá TeV bez měření ať již z důvodu, že si nepřeje ve svém bytě, popřípadě nebytovém prostoru, instalovat vodoměr TeV a nebo z jiných důvodů neumožní výsledky měření odběru TeV využít k vyúčtování, zaplatí tento spotřebitel v daném zúčtovacím období náklad ve výši trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez uvedeného zvýšení.
6. Na byty odpojené od vnitřního rozvodu teplé vody se rozúčtovává základní složka nákladů na teplo k přípravě TeV.

Čl. IV.

Zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce.

1. Nebude-li možno měřič tepelné energie nebo indikátor vytápění odečíst bez zavinění uživatele, nebo bude-li odečtená hodnota nulová, stanoví se spotřební složka technickým výpočtem z průměrné spotřební složky s ohledem na tepelnou stabilitu domu a §4 odst. 4 vyhl. 372/2001 Sb.
2. Dojde-li ke změně konečného spotřebitele v průběhu zúčtovacího období rozdělí se
 - a) spotřební složka nákladů na tepelnou energii na vytápění podle odečtů k termínu změny, případně stanovené podle předchozích ustanovení, není-li možné odečty zjistit,
 - b) základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění v poměru podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny konečného spotřebitele; nejsou-li tyto údaje známy, podle přílohy č. 3 vyhlášky 372/2001 Sb.,
 - c) spotřební složka nákladů na tepelnou energii na poskytování teplé vody včetně nákladů na spotřebovanou vodu podle odečtu náměru bytového vodoměru k termínu změny, a v případě, že je nelze pro poruchu zjistit, podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového konečného spotřebitele, nedohodnou-li se původní a nový konečný spotřebitel jinak,
 - d) základní složka nákladů na tepelnou energii na poskytování teplé vody podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového konečného spotřebitele.

Čl. V.

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. VI.

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 prefakturace.
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. VII.

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 námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.

Čl. VII.

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 2009.

prosinec 2013

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