

Obec Jindřichov



ZÁSADY PRO ROZÚČTOVÁNÍ A VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÉ S NÁJMEM BYTU A NEBYTOVÉHO PROSTORU

č. vnitřního předpisu 2/2014

pro domy a byty v majetku Obce Jindřichova.

Schváleno: 24.02.2014
Předpis nabyl účinnosti: 25.02.2014

Zpracovala: Šárka Bednaříková, správní referent
Plněním předpisu pověřena: Eva Valouchová, bytový referent

Schválil: Vlastimil Adámek, starosta



Způsob rozúčtování služeb spojených s nájmem bytu je vypracovaný v souladu 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,
- 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
- vyhláškou č. 477/2006 Sb., o stanovení způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství tep. energie na přípravu teplé vody pro více odběrných míst,
- vyhláškou č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákona, ve znění pozdějších předpisů

I.

Vymezení pojmů

Pro účely této směrnice se rozumí:

- pronajímatel, poskytovatel služeb je vlastník nemovitosti
- spotřebitel, nájemce je příjemce služeb
- zúčtovacím obdobím je období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů. Zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek je od 1.1. předmětného roku
- náklady na služby je cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb
- rozúčtování je vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby
- vyúčtování je vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období
- osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb je 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.

II.

Poskytované služby

1. Za služby poskytované pronajímatelem jako plnění spojená s užíváním bytu (dále jen služby) se považuje:
 - dodávka tepla a teplé užitkové vody (TUV)
 - úklid společných prostor v domě
 - dodávka vody (SV) a odvádění odpadních vod (stočné)
 - osvětlení společných prostor v domě
 - kontrola a čištění komínů
 - odvoz odpadních vod a čištění žump
 - vybavení bytu společnou televizní anténou
 - další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodnou.
2. Příjemce služeb hradí náklady na poskytované služby ve výši skutečně vynaložených nákladů. Ceny se sjednávají dle zvláštních předpisů nebo rozhodnutím cenového orgánu, jinak ve výši, která odpovídá cenám obvyklým v místě a čase plnění, přičemž při posuzování obvyklé ceny se vychází především z rozsahu a kvality poskytovaných služeb a jejich ceny v dané obci či srovnatelné lokalitě.

III.

Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

1. Poskytovatel služeb má právo požadovat po příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb dojednají s finanční rezervou do 2 000,- Kč.
2. Nedojde –li k ujednání, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Nedojde–li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období.
4. Poskytovatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

IV.

Rozúčtování nákladů na služby

1. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
2. Náklady na služby se rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod (stočné) v poměru naměřených hodnot na patových fakturačních vodoměrech. Není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody⁽¹⁾
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů
 - c) umožnění příjmu televizního signálu podle počtu zásuvek na připojení v bytě,
 - d) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, čištění jímek a popř. další služby sjednané mezi poskytovatelem a příjemcem služeb podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
 - e) odvoz odpadních vod podle odečtu poměrových vodoměrů SV a TUV
 - f) náklady na dodávku tepla a teplé užitkové vody se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.⁽²⁾

(1) Vyhl. č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.

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

Ad. 2 a) Rozúčtování nákladů za dodávku studené vody (SV) a odvádění odpadních vod (stočné)
Náklady za dodávku SV se rozúčtují mezi konečné spotřebitele (příjemce služeb) poměrně dle výše spotřeby vyúčtované dodavatelem vody – Obcí Jindřichov podle odečtu na patovém fakturačním měřidle příslušné budovy nebo stavby (dále jen objektu), kdy *spotřební složka = 100% nákladů na SV, základní složka = 0% nákladů na SV následovně:*

- a) v objektu, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry na SV bude výpočet výše úhrady nákladu na spotřebu SV proveden dle průměrného počtu osob evidovaných u vlastníka v účtovacím období (podle tzv. osoboměrů) a ročního směrného čísla spotřeby vody daného vyhláškou.
- b) objektu plně osazeném poměrovými vodoměry na SV bude výše úhrady nákladu na spotřebu SV rozúčtována na základě provedených odečtů poměrových vodoměrů SV a TUV (tzv. náměrů vodoměrů). Konečným spotřebitelům v případě rozdílu součtu všech poměrových vodoměrů SV v daném objektu proti stavu fakturačního měřidla způsobeném např. nižší třídou přesnosti vodoměrů SV a TUV bude tento rozdíl v případě, že nebude přesahovat 20% rozúčtován podílově. Tzn. že celkový náklad vyfakturovaný dodavatelem (obcí) SV na základě odečtu fakturačního měřidla v Kč, se podělí celkovým součtem všech vodoměrů SV daného objektu a vynásobí počtem spotřeby vodoměru SV konečného spotřebitele.

Při nezaviněném poškození nebo zjištění nefunkčnosti vodoměru nebo jeho plomby na SV nebo TUV a neprodleně písemným nahlášením konečným spotřebitelem této skutečnosti určenému správci domovního fondu – vlastníku bude odstranění závad provedeno na objednávku uživatele bytu nebo nebytového prostoru vlastníkem bytu. Spotřeba SV nebo TUV za období nefunkčnosti vodoměru SV nebo TUV bude vypočtena do doby nové instalace vodoměru úměrně k době nefunkčnosti dle průměrné předchozí spotřeby nájemce za předešlé pololetí a po odstranění závady (nebo instalaci nového vodoměru SV nebo TUV) bude spotřeba pro zbývající část účtovacího období vypočtena dle nové spotřeby.

Při zaviněném poškození instalovaných vodoměrů nebo jejich plomby na SV nebo TUV ze strany konečného spotřebitele při zjištěném ovlivňování jejich funkčnosti nebo při nenahlášení jejich nezaviněného poškození (nefunkčnosti) bude **vlastník uplatňovat** vůči konečnému spotřebiteli **plnou náhradu vodoměru SV nebo TUV** včetně nákladů na montáž, mimořádný odečet se sankcí stanovenou vlastníkem nemovitostí ve výši 1 000,- Kč.

V případě montážního zásahu do instalace vodoměru SV nebo TUV (havárie, provozní nutností vyvolaná výměna vodoměru apod.) zabezpečí vlastník opravu nebo montáž nového vodoměru SV nebo TUV a včasné zajištění odečtů starého a nového vodoměru. Bytový referent pak zajistí provedení příslušné změny v evidenci pro zpracování rozúčtování nákladů na SV nebo TUV za příslušné účtovací období.

Náklady na odvádění odpadních vod (stočné) se rozúčtují mezi konečné spotřebitele poměrně podle výše spotřeby vyúčtované dodavatelem služby – Obcí Jindřichov podle odečtu SV na patním fakturačním měřidle příslušné budovy nebo objektu. Výše úhrady nákladu při odvádění odpadních vod bude rozúčtována na základě provedených odečtů poměrových vodoměrů SV a TUV (tzv. náměrů vodoměrů). Konečným spotřebitelům v případě rozdílu součtu všech poměrových vodoměrů SV a TUV v daném objektu proti stavu fakturačního měřidla způsobeném např. nižší třídou přesnosti vodoměrů SV bude tento rozdíl v případě, že nebude přesahovat 20% rozúčtován podílově. Tzn. že celkový náklad vyfakturovaný dodavatelem (obcí) SV na základě odečtu fakturačního měřidla v Kč, se podělí celkovým součtem všech vodoměrů SV daného objektu a vynásobí počtem spotřeby vodoměru SV konečného spotřebitele.

Ad. 2 b) Rozúčtování nákladů na kontrolu a čištění komínů

Náklady na kontroly a čištění komínů se rozúčtují mezi konečné spotřebitele **podle počtu využívaných vyústění do komína (průduchů) a to podle skutečně vynaložených nákladů dodavatelem služby na konkrétní byt nebo nebytový prostor.** Není přitom rozhodující pro jaký účel je vyústění do komína využíváno.

Ad. 2 c) Rozúčtování nákladů za užívání společných televizních antén

Náklady na provoz a údržbu společných televizních antén se rozúčtují konečným spotřebitelům ve výši nákladů vyúčtovaných dodavatelem za servis a opravy STA, a to podle průměrného počtu **zásuvek na připojení** v bytech a nebytových prostorech evidovaných u vlastníka za dané účtovací období v předmětném domě pro stanovené fakturační místo.

Ad. 2 d) Rozúčtování osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, popř. další služby

- **Rozúčtování nákladů na osvětlení společných prostor** a další vestavěná zařízení domu se rozúčtují konečným spotřebitelům ve výši nákladů vyúčtovaných dodavatelem podle průměrného počtu osob užívajících byt (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) evidovaného u bytového referenta za dané účtovací období (osoboměsíců) v předmětném domě pro stanovené fakturační místo.

- **Rozúčtování úklidu společných prostor** v domě a vyklizení společných prostor – v případě, že nájemci v domě úklid společných prostor vlastními silami neprovádí, neuposlechnou na písemnou výzvu vlastníka ke sjednání nápravy, bude vlastník s ohledem na bezpečnost a splnění protipožárních opatření, nucen tuto službu zabezpečit na své náklady. Takto vzniklé náklady se rozúčtují mezi nájemce ve výši vynaložené vlastníkem prokazatelně vyúčtovaných dodavatelem služby za dané období, a to podle počtu osob evidovaných u vlastníka za dané účtovací období v předmětném domě.

V případě, že se prokáže zaviněné porušení povinností nájemce, který zapříčiní nutnost vyklizení společných prostor domu založením černé skládky, budou mu předepsané náklady vynaložené vlastníkem na jejich odstranění předloženy v plné výši k úhradě.

V případě, že vlastník zjistí, že v domech není prováděn pravidelný úklid společných prostor nájemci a i přes písemnou výzvu do 30 dnů ode dne jejího doručení úklid společných prostor nebude prováděn, zabezpečí vlastník sjednání této služby dodavatelem, se současným předepsáním měsíčních záloh na poskytování této služby podle evidovaného počtu osob v domácnosti (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) za dané účtovací období. Rozúčtování nákladů za účtovací období se provede podle evidovaného průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) za dané účtovací období.

-Rozúčtování odvozu odpadních vod a čištění jímek

se rozúčtuje konečným spotřebitelům podle součtu odečtů poměrových vodoměrů SV a TUV v daném objektu. Tzn. že celkový náklad na odvoz odpadních vod a čištění jímek se podělí celkovým součtem spotřeb SV a TUV a vynásobí počtem spotřeby vodoměru SV a TUV konečného spotřebitele.

Ad. 2 e) Rozúčtování nákladů na dodávku tepla TUV

1.Provedení odečtů indikátorů vytápění u konečných spotřebitelů a rozúčtování nákladů spotřeby tepelné energie na vytápění provádí externí firma TECHEM, spol. s r.o. OZ Olomouc, Kosmonautů 1103/6a, 772 11 Olomouc, a to dodavatelem na základě uzavřené smlouvy s vlastníkem domu, kdy náklady spojené s touto činností se rozúčtují konečným spotřebitelům ve výši skutečných nákladů za příslušný byt a nebytový prostor podle počtu odečítaných ITN (indikátor topných nákladů) a v souladu s platnou vyhláškou č. 372/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Rozúčtování nákladů se nájemcům bytů a nebytových prostor rozúčtují ve dvou složkách:

- a) **základní složka**, na kterou připadne **40% celkových nákladů** naměřených na fakturačním měřidle tepelné energie pro vytápění umístěném na patě domu v odběrném místě, které se na konečné spotřebitele rozúčtují podle poměru (m²) velikosti započitatelné podlahové plochy jejich bytů nebo nebytových prostorů k celkové započitatelné podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v účtovací jednotce,
- b) **spotřební složka**, na kterou připadne **60% celkových nákladů** naměřených na fakturačním měřidle tepla, kdy se takto zjištěný náklad rozúčtuje mezi konečné spotřebitele úměrně k výši odečtů indikátorů ITN umístěných v bytech a nebytových prostorech s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou, orientací k světovým stranám a výkonem otopných těles *tzv. celkovým vyhodnocovacím součinitelem otopného tělesa*.

2.V účtovací jednotce, kde u konečných spotřebitelů nejsou instalovány měřiče ITN, se náklady na tepelnou energii na vytápění naměřené podle fakturačních měřidel umístěných na patě domu pro konečné spotřebitele rozúčtují jednosložkově, kdy na základní složku připadne 100 % celkových nákladů, které budou konečným spotřebitelům rozúčtovány podle poměru (m²) velikosti podlahové plochy jejich bytů nebo nebytových prostor k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v účtovací jednotce.

3.Náklady na poskytování teplé užitkové vody (TUV) v účtovací jednotce za účtovací období tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové (studené) vody a náklady na spotřebovanou užitkovou (studenou) vodu. Náklady na přípravu a dodávku TUV zahrnují účtované platby v cenách podle platných cenových předpisů, které byly vynaloženy v dané účtovací jednotce za roční účtovací období. Výsledná cena tepelné energie spotřebované na ohřev užitkové vody a spotřebované užitkové vody bude vypočtena z její celkové spotřeby a odpovídající jednotkové ceny za příslušné účtovací období.

Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v zúčtovací jednotce u konečných spotřebitelů se rozúčtují ve dvou složkách, které jsou fixně stanoveny v § 5 odst. 2 vyhl. č. 372/2001 Sb.:

- a) **základní složka**, na kterou připadne **30% celkových nákladů**, tj. naměřené hodnoty fakturačního měřidla umístěného na výměňkové stanici (VS) příslušné větve daného objektu se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti v m² vypočtené podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostor v zúčtovací jednotce,
- b) **spotřební složka**, na kterou připadne **70% celkových nákladů**, tj. naměřené hodnoty fakturačního měřidla se rozdělí poměrně mezi konečné spotřebitele podle náměrů instalovaných poměrových (bytových) vodoměrů na TUV (dále jen vodoměrů TUV) v bytech nebo nebytových prostorech konečných spotřebitelů.

V.

Vyúčtování a splatnost přeplateků a nedoplateků

1. Veškeré nakládání s byty včetně rozúčtování a vyúčtování služeb se provádí programem SBN v aktualizované verzi společnosti Alis s.r.o. Česká Lípa, Mariánská 538, 470 01 Česká Lípa přes modul rozúčtování a vyúčtování záloh a nákladů za služby spojené s bydlením, včetně potřebných tiskových sestav či výstupů.
2. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za účtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
3. Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.
4. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel i příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

VI.

Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

1. Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a umožnit příjemci pořízení kopie podkladů.
2. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb písemně neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odstavce, příjemci služeb. Vyřízení uplatnění námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.