

**PRAVIDLA O POSKYTOVÁNÍ A ROZÚČTOVÁNÍ PLNĚNÍ SPOJENÝCH
S UŽÍVÁNÍM BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA KLATOVY
VE ZNĚNÍ PLATNÉM OD 1.1.2016**

ČI. I

Rada města Klatov se usnesla podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, vydat Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytových jednotek (dále jen „pravidla“).

Tato pravidla se vztahují na byty v domech, které jsou ve vlastnictví města Klatovy, které na základě mandátní smlouvy spravuje Správa nemovitostí Klatovy s.r.o. (dále jen správce). Tato pravidla jsou vydávána v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.

Tato pravidla se vztahují i na rozúčtování plnění spojených s užíváním ubytovacích jednotek na ubytovně v Zahradní ul. 743/III (dále bude používáno jednotné označení byt).

ČI. II

Základní ustanovení

1. Zúčtovací jednotka je dům či vchod, na který je dodavatelem vyfakturován celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek.
2. Plnění spojená s užíváním bytů jsou zejména dodávka tepla, teplé vody, studené vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
3. Přesný výčet poskytovaných plnění je uveden v nájemní nebo ubytovací smlouvě (dále jen smlouva). Výše záloh na tato plnění je uvedena v evidenčním listu resp. platebním výměru, který je nedílnou součástí smlouvy.
4. Pronajímatel 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.
5. 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
 - změně předpokládané výše spotřeby v kalendářním roce
 - změně počtu členů domácnosti
 - z dalších důvodů (např. změna rozsahu nebo kvality služeb).

O změně výše záloh a důvodu změny je nájemce informován písemně formou Měsíčního předpisu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu resp. platebním výměrem.

5. Placení záloh za služby se uskutečňuje měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce. Měsíční zálohu může vlastník bytu požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení výše záloh uživateli bytu.

ČI. III

Vytápění a dodávka teplé užitkové vody

1. Technické charakteristiky dodávky tepla a teplé vody obsahují ustanovení vyhlášky MPO č. 194/2007 Sb., v platném znění, kterou se stanoví pravidla pro vytápění a pro dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícímu dodávku tepla konečným spotřebitelům, vydanou na základě zmocnění podle § 14 odst.4 zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií, v platném znění.
2. Způsob rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé užitkové vody pro více odběrných míst stanoví vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
3. Náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozúčtují podle vyhlášky č. 269/2015 Sb. V souladu s touto vyhláškou se náklady na tepelnou energii rozdělí v poměru 40% základní složka a 60% spotřební složka.

Čl. IV Vodné a stočné

1. Náklady za vodné a stočné (dále jen SV) za zúčtovací jednotku, kde jsou u všech konečných spotřebitelů instalovány poměrové vodoměry, budou rozúčtovány v poměru hodnot (m^3) odečtených na poměrových vodoměrech pro SV v jednotlivých bytech.
2. Při změně nájemce bytu v průběhu roku budou náklady na SV rozúčtovány mezi dřívějšího a nového nájemce v poměru odečtených hodnot (m^3) na poměrovém vodoměru SV. Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel.
3. V případě, že nájemce 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 součinu průměrného denního nákladu zjištěného v dotčeném bytě za 2 předchozí vyúčtovací období a počtu 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 spojené s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování nákladů za SV bude provedeno podle odstavce 3 tohoto článku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce bytu a vyúčtování nákladů za SV je provedeno podle údajů poměrového měřiče.
5. V případě, že nájemce neumožní odečet údajů na poměrovém měřiči SV, bude postupováno podle odst. 3 tohoto článku.
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 bytech.
7. Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku bude o 20 a více procent vyšší, nežli je součet náměrů poměrových vodoměrů, bude správce před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce hledat příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele vody. Pokud reklamáce bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, rozdíl bude rozúčtován podle odst. 1 tohoto článku.
8. V zúčtovací jednotce, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry na SV v bytech, budou rozúčtovány náklady na vodné a stočné podle počtu osob evidovaných u správce domu a počtu měsíců užívání bytu v zúčtovacím období s užitím směrných čísel podle zvláštního právního předpisu (Vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu).

Čl. V Komunální odpad

1. Komunálním odpadem se rozumí veškerý odpad vznikající na území obce při činnosti fyzických osob, který je uveden jako komunální odpad v prováděcím právním předpisu (zákon 185/2001 Sb., o odpadech) s výjimkou odpadu vznikajícího u právnických osob a fyzických osob oprávněných k podnikání.
2. Náklady na svoz komunálního odpadu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku objektu, a to podle počtu osob evidovaných u správce domu a počtu měsíců užívání bytu v zúčtovacím období.
3. Do nákladů se započítává svoz komunálního odpadu, opravy odpadových nádob a nákup nových.

Čl. VI Osvětlení společných prostor

1. Náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu, a to podle počtu osob evidovaných u správce domu a počtu měsíců užívání bytu v zúčtovacím období.
2. Do celkových nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii vč. nájemného za elektroměry, výměny žárovek, zářivek, vypínačů, opravy a výměny schodišťových automatů a osvětlovacích těles apod. Rovněž jsou do těchto nákladů zahrnuty opravy venkovních zvonků, společné části dorozumivacího zařízení, ovládání domovních dveří, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení.
3. Náklady na spotřebu elektrické energie v ubytovací jednotce se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu, a to podle náměru na podružných elektroměrech náležících k ubytovací jednotce.

Čl. VII Provoz výtahů

1. Náklady na provoz výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu, a to podle počtu osob evidovaných u správce a počtu měsíců užívání bytu v zúčtovacím období. Cenu za užívání výtahu platí ti nájemci, kteří výtah užívají, avšak vždy nájemci bytů od třetího nadzemního podlaží výše.

2. V případě, že jsou společné prostory v podzemních podlažích dosažitelné výtahem ze všech podlaží, jsou náklady rozúčtovány všem nájemcům a uživatelům.
3. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady za servis (paušál), běžné opravy a údržba výtahu vč. výměny skla a podlahové krytiny výtahu a náklady na vyproštění z výtahu.

Čl. VIII

Náklady na úklid společných prostor, domovníctví a provoz EPS

1. Náklady na úklid společných prostor domu, domovníctví a provoz EPS se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku domu a to podle počtu osob evidovaných u správce a počtu měsíců užívání bytu v zúčtovacím období.
2. Do nákladů na úklid se zahrnuje běžný úklid i mimořádný úklid po znečištění či vyklizení společných prostor a prostoru okolo odpadových nádob od odpadu nájemců jednotek, vč. nákladů na přistavení kontejnerů.

Čl. IX

Společná televizní anténa

Náklady na servis antény a rozvodů se rozúčtují podle počtu bytových jednotek.

Čl. X

Kabelová televize

Odběratelem služby je uživatel bytu. Pokud jsou poplatky fakturovány vlastníku nemovitosti, jsou předepsány uživateli k úhradě ve výši připadající na jednotku.

Čl. XI

Provoz komínové techniky

Náklady související s provozem komínové techniky (čištění komínů) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komína (kouřovodů) bez ohledu na účel provozovaného odkouření.

Čl. XIII

Společná ustanovení

1. Odečty IRTN v bytech jsou prováděny pochůzkovým elektronickým dálkovým odečtem tak, aby byly ukončeny nejpozději k 31.1. následujícího kalendářního roku.
2. Odečty kalorimetrů a poměrových vodoměrů v bytech za zúčtovací období se provádějí tak, aby byly ukončeny nejpozději k 31. 1. následujícího kalendářního roku, za podmínek:
 - a) nájemce je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě, a to vylepením na informační místo v domě;
 - b) při návštěvě se osoba provádějící odečty (dále jen „odečítatel“) prokáže průkazem vydaným správcem;
 - c) odečtené údaje jsou zapsány do odečtového listu a nájemce je stvrdí svým podpisem; pokud nájemce odmítne podepsat, poznamená tuto skutečnost odečítatel do odečtového listu;
 - d) pokud je při odečtu zjištěna porucha měření, odečítatel zjištěnou skutečnost uvede do odečtového listu a nájemce podpisem potvrdí správnost; pokud odmítne, odečítatel tuto skutečnost do odečtového listu zaznamená;
 - e) pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě odečítatele, je písemně uvědomen o této skutečnosti a vyzván k umožnění odečtu v náhradním termínu;
 - f) pokud není odečítateli umožněno provést odečet do stanoveného termínu, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci těchto pravidel.
3. V průběhu měsíce prosince jsou do jednotlivých domů rozeslány Podklady pro vyúčtování. Nájemce vyplní všechny požadované údaje podle skutečnosti.
4. V podkladech jsou rovněž uvedeny počty osob v jednotlivých měsících nahlášených pronajímateli. Pokud se počet osob skutečně užívajících jednotku liší od počtu osob nahlášených, nájemce svou oznamovací povinnost (viz § 2272 OZ) splní dodatečně písemně.
5. V případě pochybností o skutečném počtu osob užívajících jednotku, budou služby na tomto údaji závislé, zúčtovány za celé zúčtovací období s počtem osob evidovaných u správce pro zúčtovací období.
6. 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. Termíny k rozúčtování nákladů a služby spojené s užíváním jednotek jsou následující:
 - a) zúčtovacím obdobím je období kalendářního roku, tj. od 1.1. do 31.12., během kterého jsou poskytovány dodávky a služby k užívání jednotky; do nákladů zúčtovacího období jsou zahrnuty veškeré

dodavatelské faktury, které jsou fyzicky zaúčtovány na vrub příslušného kalendářního roku do doby zahájení prací na vyúčtování služeb za daný kalendářní rok;

- b) vyúčtování doručí pronajímatel nájemci bytu nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období a to vložení do poštovní schránky, případně odesláním na kontaktní adresu, pokud o to nájemce požádá;
 - c) nájemce má ve lhůtě 5 měsíců po skončení zúčtovacího období právo na základě písemné žádosti na předložení podkladů o nákladech na jednotlivé služby, způsobu jejich rozúčtování a způsobu stanovení výše záloh rovněž má právo na pořízení kopie podkladů.
 - d) případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce správci neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování; uplatněné námitky budou vyřízeny do 30 dnů od doručení námitky
 - d) po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací konečných spotřebitelů vlastníků do 30 dnů provede v případě oprávněných reklamací opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, s kterou neprodleně písemně seznámí konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce;
 - e) v případě, že proti vyúčtování nebudou uplatněny reklamace, je splatnost přeplatků a nedoplatků do 31.7. příslušného kalendářního roku;
v případě oprávněných reklamací a zpracování nového vyúčtování služeb, je splatnost přeplatků a nedoplatků nejpozději do 31.8. příslušného kalendářního roku;
U přeplatků z vyúčtování se za dodržení termínu považuje termín předání podkladů správcem České pošty s.p. k distribuci, výplata z pokladny pronajímatele prostřednictvím správce nebo podáním platebního příkazu v bance v případě zaslání na účet nájemce.
U nedoplatků z vyúčtování se za dodržení termínu považuje datum poukázání (zaplacení) složenky na České poště s.p., podání platebního příkazu v bance nebo uhrazení v pokladně pronajímatele.
7. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou záloh nebo nedoplatku z vyúčtování, je povinen zaplatit úrok z prodlení, který odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.
8. Pokud pronajímatel nebo nájemce nesplní svoji nepeněžitou povinnost stanovenou těmito pravidly, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 2,- Kč za každý započatý den prodlení.
9. Pokud pronajímatel eviduje vůči nájemci neuhrazenou pohledávku, má právo započíst si její výši oproti případnému přeplatku z vyúčtování.
10. Rozúčtování cen služeb u nájemních bytů v domech, kde vzniklo společenství vlastníků bytů, se řídí pravidly přijatými tímto společenstvím.

Čl. XIV

Závěrečné ustanovení

Tato pravidla byla schválena Radou města Klatov dne 15.12.2015, usnesením č. 25, bod 536/25 a nabývají účinnosti dnem 1.1.2016. Od tohoto dne se ruší Pravidla o poskytování a rozúčtování služeb ze dne 4. 3. 2015