

Způsob rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytového prostoru

Tento předpis určuje pravidla poskytování plnění spojených s užíváním bytu a nebytového prostoru v domě (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.

Je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahuje se předpis i na tento nebytový prostor.

1. Základní vymezení pojmů

- Poskytovatelem služeb je vlastník nemovitostí.
- Příjemcem služeb je nájemce bytu nebo nebytového prostoru na základě nájemní smlouvy.
- Zúčtovacím obdobím, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů je období od 1. 1. do 31. 12. daného roku.
- Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb je příjemce služeb a osoby, kteří s ním žijí v bytě v průběhu zúčtovacího období.
- Zúčtovací jednotkou je objekt nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, které mají jedno společné technologicky propojené odběrné a společné měření.

2. Vymezení a rozsah služeb

Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, elektřina pro čerpadla, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů, odvoz komunálního odpadu, mandl a prádelna, DDD (dezinfekce, dezinfekce, deratizace bytových jednotek).

3. Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

- Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednají.
- Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny 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.

4. Rozúčtování nákladů na služby

a) Dodávka vody a odvádění odpadních vod

Zúčtovací jednotka plně osazená vodoměry.

U bytových a nebytových prostor se rozúčtování nákladů na studenou vodu provádí dle naměřených hodnot (spotřeb) na podružných vodoměrech. V případě rozdílu mezi součtem podružných vodoměrů a naměřenou hodnotou na fakturačním patním vodoměru se celkový náklad na daném fakturačním místě podělí součtem spotřeb podružných vodoměrů. Cena za 1 m³ pak vyjadřuje cenu poměrové jednotky dle podružných vodoměrů.

Zúčtovací jednotka částečně osazená vodoměry.

U bytových a nebytových prostor osazených vodoměry se provádí dle naměřených hodnot (spotřeb) na podružných vodoměrech.

U bytových a nebytových prostor bez vodoměrů se celkový náklad zjistí rozdílem mezi spotřebou na fakturačním měřidle a součtem náměrů všech podružných vodoměrů. Celkový náklad bude rozúčtován podle počtu osob v jednotlivých prostorách.

Zúčtovací jednotka bez vodoměrů

U bytových a nebytových prostor bez instalace podružných vodoměrů se rozúčtují náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod těmito způsoby:

1. Na patě zúčtovací jednotky je fakturační měřidlo dodavatele - vyúčtování bude provedeno dle počtu osob hlášených v bytě a v nebytovém prostoru v daném zúčtovacím období.
2. Zúčtovací jednotka bez měření - vyúčtování je provedeno dle směrných čísel roční spotřeby vody, které určuje příloha č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb.

V případě vadného vodoměru se příjemci služeb rozúčtuje spotřeba ve výši průměrné spotřeby v předcházejícím období, pokud nedojde k jiné dohodě.

Srážková voda (týká se nebytových prostor)

1. Pronájem celého objektu jedním nájemcem

Nájemci se přeúčtuje 100% vyfakturované částky od dodavatele

2. Pronájem celého objektu více nájemci

Celkový náklad od dodavatele se rozdělí mezi jednotlivé nájemce dle % podílu pronajaté plochy objektu.

b) Náklady na teplo pro vytápění

Způsob rozúčtování nákladů se řídí Vyhl. 372/2001 Sb.

Poskytovatel služeb stanovil základní složku ve výši 40% z celkových nákladů, tj. hodnot naměřených na fakturačním měřidle a spotřební složku ve výši 60%.

Pokud se příjemce služeb bez vědomí a souhlasu a poskytovatele služeb odpojí od vnitřního rozvodného zařízení ústředního vytápění zúčtovací jednotky, je povinen platit úhradu za poskytování ústředního topení.

Pokud se odpojí se souhlasem poskytovatele služeb, rozúčtuje se příjemci služeb pouze základní složka nákladů.

Obě varianty platí i pro dodávku TUV.

c) Centrální dodávka teplé užitkové vody

Způsob rozúčtování nákladů se řídí Vyhl. 372/2001 Sb.

Základní složka činí 30% a spotřební složka 70% z celkových nákladů.

V případě vadného vodoměru se příjemci služeb rozúčtuje spotřeba ve výši průměrné spotřeby v předcházejícím období, pokud nedojde k jiné dohodě.

d) Provoz a čištění komínů

Rozúčtování se provádí podle počtu využívaných vyústění do komínů.

e) Příjem rozhlasového a televizního signálu

Rozúčtuje se podle počtu kabelových zásuvek.

f) Náklady na výtah

Náklady za elektřinu za výtah a opravy výtahů (tzn. měsíční paušály, drobné opravy do částky 2.000,- Kč na jednu práci) platí příjemce služeb podle počtu osob v bytě v průběhu účtovaného období.

g) Osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu

(budou-li povinni příjemci služeb tuto službu hradit) se rozpočítá podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

h) Elektřina čerpadel

Použití k čerpání teplé vody a tepla - náklad se rozúčtuje podle započitatelné podlahové plochy bytu (dle výpočtu TUV).

Použití k čerpání SV a TUV - náklad se rozúčtuje podle počtu osob v bytě v průběhu účtovaného období

i) Prádelna, mandl

Vyúčtování dle nahlášených stavů vodoměru a elektroměrů v prádelně za jednotlivé příjemce služeb, kteří prostory využívají. Stav hlásí domovník dané zúčtovací jednotky. V objektech kde domovník není, hlásí stavy uživatelé mandlu a prádelny přímo pracovníci na přepážce klientského centra dané oblasti.

j) Vandalismus a ostatní mimořádné náklady

Náklady prokazatelně způsobené vandalismem (např. poškození výtahů, schodišťových automatů, vypínačů, osvětlovacích těles, zámků, schránek, atd.), znečištění společných prostor (např. odklizení starého nábytku, odpadků, výkalů apod.) se rozúčtují po předchozím písemném upozornění konkrétnímu nájemci, nebo všem nájemníkům v domě. Náklad bude rozúčtován na byt.

DDD - týkající se 1 až 3 bytových jednotek na jeden zásah vyúčtuje pronajímatel 50% nákladu na příslušné bytové jednotky. Netýká se DDD celého objektu.

k) úklid společných prostor v domě

zajištění úklidovou službou - rozúčtování podle počtu osob v bytové jednotce

5. Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

1. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období u bytových jednotek, u nebytových prostor do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období.
2. 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.

3. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
4. Příjemcům služeb, u kterých bude při vyúčtování služeb vykázán přeplatek, ale budou mít vůči poskytovateli služeb závazek z předchozích období, bude proveden vzájemný zápočet pohledávek a závazků ve smyslu platných ustanovení Občanského zákoníku.

6. Reklamace

Reklamace na vyúčtování služeb lze uplatnit u poskytovatele služeb pouze písemně, nejpozději do 30 ti kalendářních dnů od doručení vyúčtování. Na pozdější reklamace nebude brán zřetel.

Ostatní dle Předpisu č. 67/2013 Sb.

Doporučení nájemníkům:

Ve svém vlastním zájmu kontrolujte stavy měřidel (vodoměry, RTN) a nahlase příslušným rozúčtovatelům energií v dané oblasti. Název dodavatele těchto služeb a kontakt na něj Vám sdělí pracovníci na pobočce dané oblasti. Kontrolu proveďte při nastěhování i ukončení nájmu.