

Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby poskytované s nájmem bytů a nebytových prostor

Město Staré Město v souladu s ust. §2247 zákona č. 89/2012 Sb., se zákonem č. 67/2013 Sb. a vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj 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, stanovuje následující pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor v domech ve vlastnictví Města Staré Město:

Rozúčtování nákladů za dodávku studené vody:

Náklady na dodávku studené vody, tedy náklady na vodné a stočné, se rozúčtují ve výši nákladů fakturovaných vlastníku, příp. správci podle údajů na hlavním vodoměru za zúčtovací období pro příslušný dům (zúčtovací jednotku). To se netýká nebytových prostorů, které mají vlastní (nikoliv podružný) vodoměr.

- a) Měřená spotřeba – údaj o spotřebě naměřené na hlavním vodoměru domu za zúčtovací období se vydělí součtem údajů o spotřebě odečtených na podružných vodoměrech a zpětně se tímto poměrem vynásobí údaje o spotřebě odečtené na jednotlivých podružných vodoměrech v bytech a nebytových prostorech. V případě, kdy nájemce přes opakované prokazatelné upozornění neumožní odečet, popř. úmyslně ovlivní vodoměr, účtují se tomuto nespolupracujícímu nájemci náklady na vodné a stočné ve výši trojnásobku průměru nákladů na vodné a stočné připadajících na všechny jednotlivé ostatní nájemce v domě.
- b) Neměřená spotřeba – náklady se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle poměru směrného čísla na vodu dle zák. č. 274/2001 Sb. a vyhl. Č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou spotřebu, a podle počtu osob evidovaných u vlastníka, a to v průměru za zúčtovací období.

Rozúčtování nákladů na osvětlení společných prostor:

Náklady se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku na příslušný dům, a to podle počtu osob jednotlivých domácností (a nebytových prostor, které tuto službu využívají – netýká se nebytových prostor, které mají samostatný vstup z ulice) evidovaných u vlastníka, a to v průměru za zúčtovací období. Náklady se skládají z částky za vlastní spotřebu elektrické energie a za opravy prováděné na tomto zařízení, např. výměnu žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, osvětlovacích těles a dále opravy uvedených předmětů, opravy a výměny el. zámků, zvonkových panelů a svítidel nouzového osvětlení.

Rozúčtování nákladů na čištění a kontrolu komínů:

Náklady se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku na příslušný dům, a to podle počtu a druhu využívaných vyústění do komínů v jednotlivých bytech a nebytových prostorách.

Rozúčtování nákladů za užívání výtahu:

Náklady na provoz výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných vlastníku objektu, a to podle počtu osob evidovaných v bytech u vlastníka, a užívajících jednotky v druhém nadzemním podlaží a výše. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady na servis, povinné revize a prohlídky, běžné opravy, údržba výtahů a náklady na vyprošťování z výtahů.

Rozúčtování nákladů na teplo:

V případě, že je v domě zavedeno centrální vytápění, náklady na tepelnou energii na vytápění za zúčtovací období rozdělí vlastník na složku základní a spotřební.

Základní složka činí 50% a zbytek tvoří spotřební složku.

Základní složku rozdělí vlastník mezi nájemce podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu k celkové započitatelné podlahové ploše bytů v zúčtovací jednotce (dům, popř. domy nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření – dále jen „dům“).

Spotřební složku rozdělí vlastník mezi nájemce úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u jednotlivých nájemců s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40% oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výše uvedené výpočtové metody.

V domě, kde nejsou instalovány měřiče tepelné energie nebo indikátory vytápění, vlastník spotřební složku rozdělí mezi jednotlivé nájemce obdobným způsobem jako složku základní.

Odečty měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečných spotřebitelů provádí vlastník nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období. Odečet a kontrola provozuschopnosti je prováděna radiově.

Neumožní-li nájemce instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění nebo ovlivní odečet, účtuje se v daném zúčtovacím období tomuto nespolupracujícímu nájemci spotřební složka nákladů připadající na 1 m² ve výši 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy celého domu. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 k vyhl. č. 372/2001 Sb. takto stanovené úhrady nespolupracujících nájemců jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na tepelnou

energii na vytápění v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi konečné spotřebitele v daném zúčtovacím období.

Při obnovení odečtu měřiče tepelné energie nebo indikátoru vytápění se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřiče nebo indikátoru spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky bez navýšení. U těchto indikátorů vytápění, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se při obnovení odečtu pro odečítané zúčtovací období použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Dojde-li v průběhu zúčtovacího období ke změně nájemce a nejsou-li známy odečty k termínu změny, rozdělí celkový náklad na teplo (viz výše) tak, že základní složka nákladů se rozdělí mezi uživatele jednotky v poměru počtu dnů vytápění jednotky ke dni změny osoby nájemce a spotřební složka nákladů se rozdělí podle skutečné klimatické náročnosti částí zúčtovacího období ke dni změny osoby uživatele. Nejsou-li tyto údaje známy, rozdělí se podle podlahových ploch a podle klimatické náročnosti v jednotlivých měsících stanovené v příloze č. 3 k vyhl. č. 372/2001 Sb. (leden – 19%, únor - 16 %, březen - 14%, duben - 9%, květen - 2%, září – 1%, říjen – 8%, listopad 14%, prosinec – 17%).

Rozúčtování nákladů na dodávku teplé užitkové vody (TUV):

Náklady na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a náklady na spotřebovanou vodu. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody rozdělí vlastník na složku základní a spotřební.

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

Základní složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostor v zúčtovací jednotce.

Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u jednotlivých nájemců. Odečty instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů provádí vlastník nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.

Neumožní-li nájemce instalaci podružných poměrových vodoměrů nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet nebo je ovlivní, účtuje se v daném zúčtovacím období tomuto nespolupracujícimu nájemci spotřební složka nákladů připadající na 1 m² jako trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy celého domu.

Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby celého domu připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez výše uvedeného zvýšení. Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování TUV rozdělí vlastník mezi jednotlivé nájemce poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u jednotlivých nájemců.

Zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování TUV v zúčtovací jednotce budou řešeny dle §6 vyhl. č. 372/2001 Sb.

Společná ustanovení:

Zálohy na služby spojené s užíváním bytů i nebytových prostor se zúčtují jednou ročně, a to do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období. V této lhůtě vlastník zajistí, aby s konkrétním vyúčtováním byl seznámen nájemce písemnou formou s doručením na adresu příslušného bytu, resp. sídla nájemce nebytového prostoru. Vyúčtování služeb za poměrnou část zúčtovacího období v případě změny nájemce v jeho průběhu se vyúčtování služeb zasílá na adresu nového bydliště původního nájemce. V případě, že se písemné vyúčtování služeb za zúčtovací období nepodaří nájemci doručit, zasílá se opakovaně s vykázaným doručením a pokud ani opakované zaslání vyúčtování služeb nebude nájemci doručeno, vhodí se do poštovní schránky jako osobní sféry nájemce, čímž bude považováno za doručené. Ve stejné lhůtě má nájemce na základě písemné žádosti právo nahlédnout do všech podkladů pro rozúčtování a vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, popř. pořídit si výpisy nebo kopie těchto podkladů. Lhůta a způsob k uplatnění reklamací proti vyúčtování činí 30 dnů od doručení písemného vyúčtování jednotlivým nájemcům. Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací nájemců vlastník do 30 dnů provede v případě jím uznaných reklamací opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, se kterou neprodleně písemně seznámí nájemce v domě. Nedoplatek nebo přeplatek, vyplývající z vyúčtování, je splatný po vypořádání všech námitek či reklamací vyúčtování služeb, nejpozději však do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které vlastník uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

Tato pravidla byla schválena na zasedání Rady Města Staré Město dne 13.7.2015 pod č. 295.

Dle uvedených pravidel bude poprvé postupováno při vyúčtování služeb za rok 2015.



Jiří Kamp
starosta města

MĚSTO
788 32 STARÉ MĚSTO
OKRES ŠUMPERK

Vypracovala: Nováková Marta