

Metodický pokyn k rozúčtování nákladů tepla, teplé a studené vody a ostatních provozních nákladů domu

Společenství vlastníků Branická 1569 - 1571

Datum projednání a schválení schůzí SVJ: 13. 6. 2018

I. Zákon o službách č. 67/2013 Sb., ostatní zákonné předpisy

Definice a vymezení některých pojmů dle § 2. (Zákon o službách č. 67/2013 Sb.):

- a) **Poskytovatel služby** – je vlastník nemovitostí (např. SVJ, BD)
- b) **Příjemce služeb** – nájemce bytu, vlastník jednotky
- c) **Zúčtovací období** – je nejvýše 12ti měsíční, jeho počátek určuje poskytovatel služeb
- d) **Nákladem na služby podle tohoto zákona nejsou revize** zařízení a součástí domu, odpisy domu

Revize – periodicky prováděná prohlídka zařízení domu, bytu nebo nebytového prostoru, funkční vyzkoušení bezpečnostních prvků, komponentů a ostatních dílů zařízení za účelem posouzení celkového stavu zařízení z hlediska bezpečnosti a provozuschopnosti – provádí odborný pracovník, který má odbornou způsobilost k provádění revizí - náklad s tím spojený, není předmětem vyúčtování příjemcům služeb podle zákona č. 67/2013 Sb.

Úvodní ustanovení, § 1. (Zákon o službách č. 67/2013 Sb.):

- zákon o službách se týká všech forem bydlení (nájemního, družstevního vlastnického)
- je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se přiměřeně i na něj ustanovení tohoto zákona
- pokud jsou v domě jen nebytové prostory, odkazují na zákon č. 89/2012 Sb. (NOZ) § 2303 a § 2247
- zákon se nevztahuje na služby, které si zajišťuje příjemce služeb sám.
- Odst. (4) **Veškerá ujednání podle tohoto zákona musí mít písemnou formu**

MMR v metodickém pokynu k zákonu č. 67/2013 Sb. uvádí:

V případě nedodržení písemné formy bude možné dovolat se neplatnosti právního úkonu.

- Toto písemné ujednání je přílohou součástí dokladových materiálů v rámci vlastnického bydlení

Za písemnou formu lze i považovat zápis ze schůze nebo shromáždění – ten pak zaslat písemně všem příjemcům služeb.

V objektu, kde jsou instalovány výměňkové stanice, je písemné ujednání o způsobu rozúčtování bezpodmínečně nutné!

V tomto písemném ujednání se tedy pro rozúčtování bude používat základní složka nákladů.

Nejdůležitější právní předpisy, které se týkají rozúčtování služeb - způsob rozúčtování bude proveden v souladu zejména s těmito předpisy:

- Zákon č. 67/2013 Sb. ve znění zákona č. 104/2015 Sb., „zákon o službách“
- Zákon č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o hospodaření energií a jeho prováděcí vyhlášky
- zákon č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, energetický zákon a jeho prováděcí vyhlášky
- S vyhláškou Ministerstvo zemědělství č. 48/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 ve znění pozdějších předpisů, o vodovodech a kanalizacích
(*Ve vyhlášce č. 48/2014 Sb. jsou uvedena roční směrná čísla spotřeby vody*)
- Se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (NOZ)
- Nařízením vlády č. 366/2013 Sb.

II. Pravidla pro rozúčtování

Zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a začíná dnem 1.1. a končí 31.12.

Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

Pokud vlastník svojí jednotku pronajme, převede **povinnosti týkající se zpřístupnění bytu k odečtům a servisu** měřicí a regulační techniky na svého nájemce. **Pokud nájemce nezpřístupní byt** k odečtům či servisu, bude **rozúčtování** nákladů za studenou vodu **provedeno** na vlastníka **náhradním způsobem** dle platné legislativy a těchto pravidel (písemného ujednání).

Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy.

Příjemce služeb je povinen hradit zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování.

V případě prodlení s úhradami je příjemce povinen zaplatit též sankci i úroky z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění společenství výši jinou.

Vlastník má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období (NOZ § 1181), vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí domu. Tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává.

Splatnost případných přeplatků a nedoplatků je nejpozději do 8 (osmi) měsíců od skončení zúčtovacího období.

Termín odečtu bude během ledna

Pro odečty jsou stanoveny dva termíny odečtů – první termín se oznámí všem, druhý termín už jen neodečteným jednotkám.

Oznámení termínu prvního odečtu - písemným oznámením umístěným ve společných prostorách, popřípadě doplněné oznámením, které bude příjemcům služeb vloženo do jejich označených poštovních schránek

Samoodečty nejsou možné.

Byl-li odečet v řádných termínech uskutečněn v 90% bytových a nebytových jednotkách v domě, má se za to, že termín odečtu byl dán řádně a prokazatelně na vědomí.

Za umožnění odečtu nebo servisu se nemá jen zpřístupnění bytu, ale i snadný přístup k vodoměrům a dostatečný manipulační otvor.

Pokud bude u některého příjemce služeb vyúčtování provedeno náhradním způsobem s navýšením 200%, tak v následujícím období, kdy je odečet umožněn, **se toto navýšení 200% nezapočítává.**

Vodu spotřebovaná ve společných prostorách (na úklid domu atd.) se bude rozúčtovávat dle poměru spotřeby v jednotlivých bytech.

Poskytovatel služeb a příjemce služeb se dohodli na výši pokuty za prodlení s nepeněžitým plnění (§13 zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění) a to ve výši 0 Kč za každý započatý den prodlení.

III. Rozúčtování

Rozúčtování nákladů na studenou vodu (SV)

Pokud při rozúčtování nákladů **na studenou vodu** nebudete umožněn odečet, nebo vodoměr bude časově mimo úředního ověření, bude **uplatněno navýšení 200%**

Pokud náklady na vodné a stočné budou větší cca o více jak 15-20%, než činí náměry z bytových vodoměrů, pak bude:

Rozdíl převyšující 15-20% bude vyúčtován podle počtu osob.

Stočné - náklad bude rozúčtován společně jako vodné podle náměrů z vodoměrů na studenou vodu

Rozúčtování ostatních domovních nákladů

1. Úklid, osvětlení společných prostor, odpad, elektrická energie výtah atd.

- podle počtu osob (v případě, že byt není užíván, je minimálně 1 osoba rozhodná pro rozúčtování tedy nájemce nebo vlastník bytu)

2. Náklady na vedení ekonomicko-správní agendy

- na každý byt stejná částka.

3. Odměny členů statutárních orgánů

- podle počtu bytů

4. Náklady spojené s odečtem měřidel a rozúčtováním

- bude hrazeno z dlouhodobé zálohy (fondu oprav)

5. Provozní náklady domu (materiál, poštovné, deratizace)

- na každý byt stejně

Pro rozúčtování některých ostatních domovních nákladů je možné použít i jiná kritéria, avšak v souladu se Zákonem o službách (zákon č. 67/2013 Sb.).

IV. Povinnosti příjemce služeb

Příjemce služeb je povinen písemně oznámit potřebu oprav v jeho jednotce a umožnit jejich provedení (týká se měřicí a regulační techniky). Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Příjemce služeb je povinen po předchozí písemné výzvě (**za písemnou výzvu se považuje písemné oznámení umístěné ve společných prostorách domu**) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakožto i odpočet naměřených hodnot.

Příjemce služeb si náklady **vzniklé s třetím individuálním termínem** (odečet, montáž, servis) **hradí sám**.

V. Povinnosti poskytovatele služeb

Poskytovatel služeb je povinen na základě písemné žádosti příjemce služeb zajistit ověření či výměnu vodoměrů v jeho jednotce. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí poskytovatel služeb. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb.

Poskytovatel služeb je povinen pravidelně zajišťovat úřední ověření poměrových VDM na SV, ve všech jednotkách. Náklady spojené s ověřením případně výměnou poměrových měřidel, budou hrazeny:

- z dlouhodobé zálohy (ZOBF).

Praha, prosinec 2017

Za SBD Nový domov
Ing. Vladimír Štulík v.r.
ředitel