



Zásady

upravující poskytování plnění spojených s užíváním bytů a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby ve Společenství Zd. Štěpánka 1787

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Tyto zásady v souladu se zákonem č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby ve Společenství Zd. Štěpánka 1787.

Čl. 2

Vymezení pojmů

Pro účely těchto zásad se rozumí

a) poskytovatelem služeb

společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,

b) příjemcem služeb

vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví

c) zúčtovacím obdobím

období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb,

d) náklady na služby,

cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb; **nákladem na služby podle tohoto zákona nejsou revize zařízení** a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky,

e) rozúčtováním

vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby,

f) vyúčtováním,

vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období,

g) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb

1. 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, nebo

2. vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

Čl. 3

Vymezení a rozsah služeb

Službami jsou zejména:

- a) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody,
- b) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- c) provoz výtahu,
- d) elektrická energie pro osvětlení společných prostor v domě, a výtah
- e) úklid společných prostor v domě,
- f) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu.

Čl. 4

Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

(1) Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. **O výši záloh rozhodne výbor společenství. Měsíční zálohy za jednotlivé služby se stanoví 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.**

(4) 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. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

Čl. 5

Rozúčtování nákladů na služby

(1) O způsob rozúčtování **rozhodne výbor společenství**. 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** v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
- b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu **podle počtu zásuvek STA,**
- c) **provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby** sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb **na bytovou jednotku.**

Čl. 6

Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům

(1) Náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí na složku základní a spotřební. ¹⁾

Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové

započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů stanovených měřidel podle zákona o metrologii

(2) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služeb s měřením nebo zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. V případě překročení přípustných rozdílů musí být provedena úprava výpočtové metody.

Neumožní-li příjemce služeb přes opakované prokazatelné upozornění jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

(3) Náklady na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období tvořené náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu se rozdělí na složku základní a spotřební. ¹⁾

Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu instalovaných u příjemců služeb.

Neumožní-li příjemce služeb přes opakované prokazatelné upozornění jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.

1) *Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.*

Čl. 7

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.

(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.

Čl. 8

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 provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

(2) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.

Čl. 9

Zvláštní ustanovení

Příjemce služeb oznámí poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Čl. 10

Pokuta a poplatek z prodlení

(1) Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. To neplatí pro případy uvedené v odstavci 2.

(2) Dostane-li se poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžitým plněním podle těchto zásad, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.

§ 11

Přechodná ustanovení

(1) Pokud tyto zásady nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti těchto zásad se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

(2) Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti těchto zásad, se provede podle dosavadních právních předpisů.

§ 12

Účinnost

Tyto Zásady byly schváleny na schůzi shromáždění vlastníků jednotek dne 21. 9. 2016 a **nabývají účinnosti od 1. ledna 2017.**