

# **Pravidla**

## **o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek v domech svěřených m. č. Praha 10**

### **Preambule**

Rada městské části Praha 10 se usnesla podle § 94 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, vydat Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek (dále jen „pravidla“).

Tato pravidla se vztahují na objekty, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a které byly svěřeny do správy městské části Praha 10 dle Statutu hl. m. Prahy, vydaného na základě zákona č.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „pronajímatel“ nebo „poskytovatel“).

Těmito pravidly se nahrazují pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek v domech svěřených m. č. Praha 10 schválená usnesením RMČ č. 18 ze dne 10. 3. 1015.

Tato pravidla jsou vydávána na základě zejména těchto právních předpisů:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“),
- 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 „zákon č. 67/2013 Sb.“),
- zákon č. 318/2012 Sb., kterým se mění zákon o hospodaření energií (dále jen „zákon č. 318/2012 Sb.“),
- zákon č. 320/2015 o hasičském záchranném sboru s novou částí o čištění, kontrole a revizích spalinových cest (dále jen „zákon č. 320/2015 Sb.“)
- vyhláška č. 269/2015 Sb., kterou se stanoví rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (dále jen „vyhláška č. 269/2015 Sb.“),
- vyhláška 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu vč. likvidace srážkových vod (dále jen „vyhláška č. 428/2001 Sb.“),
- vyhláška č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie (dále jen „vyhláška č. 194/2007 Sb.“)

a dále na základě příslušných právních předpisů hl. m. Prahy o poplatcích za komunální odpad, atd.

Pravidla upravují postupy související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domech s byty (dále jen „služby“).

### **Čl. I.**

#### **Obecná část**

- (1) Nájemce (nebo „spotřebitel“) bytové a nebytové jednotky (dále jen „jednotka“) a osoby s ním jednotku užívající mají vedle práva užívat konkrétní jednotku i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním této jednotky, případně domu, spojeno.
- (2) Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytového prostoru jsou upravena v příslušných ustanoveních NOZ a nájemních smlouvách.

- (3) Ve všech činnostech týkajících se poskytování dodávek plnění služeb jedná za pronajímatele (tj. městskou část Praha 10) příslušný správce (správní firma).

## **Čl. II.**

### **Plnění spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce - obecně**

- (1) Zúčtovací jednotka je dům pod číslem popisným či ucelený stavební blok, na který je dodavatelem fakturovaný celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek resp. plněním poskytovaných služeb nájemcům (konečným spotřebitelům).
- (2) Plněním se obecně rozumí poskytování služeb, zejména pak dodávka tepla (dále jen „UT“), teplé užitkové vody (dále jen „TUV“), studené vody (dále jen „SV“) a odvádění odpadních vod vč. likvidace srážkových vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod vč. čištění jímek, umožnění rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů, odvoz komunálního odpadu a další vzájemně sjednané služby.

## **Čl. III.**

### **Teplo (UT)**

- (1) Topné období je stanoveno každoročně od 1. 9. do 31. 5. s tím, že dodávka UT se zahájí v topném období, když průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13 °C a nelze očekávat zvýšení této teploty. Přerušeni nebo ukončení topného období nastane tehdy, pokud průměrná teplota ve dvou po sobě následujících dnech vystoupí nad 13 °C a nepředpokládá se pokles této teploty.
- (2) V průběhu otopného období jsou byty v době od 6,00 – 22,00 hod. a ostatní prostory vytápěny tak, aby dosažené průměrné teploty vnitřního vzduchu zajišťovaly výpočtové teploty vnitřního vzduchu stanovené projektem budovy (vyhláška č. 194/2007 Sb.)
- (3) Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období jednotku na teplotu nižší než 17 °C. Plnění do výše této teploty je nájemce jednotky povinen strpět a náklady s tím spojené uhradit, a to u obsazené jednotky takto:
- a) nejnižší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m<sup>2</sup> u jednotky, na kterou je uzavřena nájemní smlouva, je minimálně ve výši průměrného celkového nákladu na 1m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobený *koeficientem 0,8*.
  - b) nejvyšší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m<sup>2</sup> u jednotky by měl být ve výši *2 násobku* průměrného nákladu na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky; pokud je celkový náklad vyšší, má nájemce jednotky právo požadovat po pronajímatelem (správcem) pověřenou firmou analýzu k prokázání správnosti vyúčtovaných nákladů na vytápění.
- (4) Celkové náklady na UT pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 40 % na základní složku a 60 % na složku spotřební.
- (5) Veškeré náklady budou vyčísleny v souladu s platnými právními předpisy.
- (6) V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci IRTN nebo odečet údajů na IRTN, a to i přes opakované prokazatelné upozornění, nebo IRTN neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto nájemce spotřební složka nákladů trojnásobek (300%) průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Výpočet spotřeby bude proveden podle vzorce uvedeného ve zvláštním právním předpisu. V účtu spotřebitele bude poznámka „neměřený odběr“. (zákon č. 67/2013 Sb.)

**Čl. IV.**  
**Teplá užitková voda (TUV)**

- (1) TUV je dodávána celoročně v době od 6.00 do 22.00 hod. tak, aby měla na výstupu u spotřebitele teplotu 45 °C až 60 °C s možnou výjimkou během odběrných špiček v objektu.
- (2) Náklady na TUV jsou rozděleny na:
  - a) náklady na teplo pro ohřev TUV,
  - b) vodné a stočné za TUV.
- (3) Celkové náklady na teplo pro ohřev TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 30% základní složku nákladů a 70% spotřební složku nákladů:
  1. základní složka nákladů je rozúčtována v poměru podlahových ploch bytů; u nebytové jednotky je podlahová plocha přepočtena koeficientem, který je stanoven odborným posouzením pronajímatele podle způsobu užití a rozsahu odběru TUV, a je uveden v nájemní smlouvě (nebo v evidenčním listu jednotky),
  2. spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce.
- (4) Celkové náklady za vodné a stočné za TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém měřidle pro TUV v jednotce. Pravidelné odečty jsou prováděny min. jednou ročně a to pronajímatelem (správcem) pověřenou firmou. Způsob provedení odečtů je definován v článku VII. odst. (3) těchto pravidel.
- (5) V případě, že poměrová měřidla v jednotkách na TUV nejsou instalována, jsou spotřební složka na teplo pro ohřev TUV a celkový náklad za vodné a stočné za TUV rozúčtovány v poměru počtu osob hlášených u pronajímatele (správce) dle směrných čísel spotřeby vody s ohledem na délku užívání jednotky v zúčtovacím období.
- (6) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na TUV mezi dřívějšího a nového nájemce jednotky rozúčtovány následovně:
  - a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TUV podle dnů trvání nájmu v kalendářním roce,
  - b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TUV v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém měřidle TUV,
  - c) náklady za vodné a stočné za TUV v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém měřidle TUV, za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel,
  - d) pokud nejsou poměrová měřidla na TUV instalována, pak spotřební složka nákladů pro TUV uvedená u písmene b) a náklad za vodné a stočné za TUV uvedený u písmene c) budou rozúčtovány podle počtu osob s ohledem na délku trvání nájmu v zúčtovacím období.
- (7) Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele TUV na zúčtovací jednotku bude o 20 % a více vyšší nežli je součet náměrů bytových poměrových měřidel, pronajímatel (správcem) před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele TUV. Pokud reklamáce bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, bude náklad nad 20 % rozdílu vyúčtován v poměru podlahových ploch jednotek, a to jak spotřební složky tepla pro ohřev TUV, tak celkových nákladů vodného a stočného za TUV.
- (8) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřidla TUV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli (správci), který zajistí nápravu. Za období nefunkčnosti měřidla budou nájemci jednotky vyúčtovány spotřební složky za TUV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům vztažených na 1 m<sup>2</sup> u měřených jednotek vztažených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.
- (9) V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TUV, může písemně požádat pronajímatele (správce) o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování spotřebních složek nákladů

za TUV bude provedeno podle směrného čísla spotřeby vody a počtu osob užívajících jednotku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TUV je provedeno podle údajů poměrového měřidla v jednotce.

- (10) V případě odpojené jednotky od centrální dodávky TUV v domě hradí nájemce základní složku nákladů na ohřev TUV, a to u bytů podle podlahové plochy bytu a u nebytového prostoru podle podlahové plochy přepočtené koeficientem, který je stanoven odborným posouzením pronajímatele (správce) podle původního rozsahu odběru a způsobu užití TUV před odpojením.
- (11) V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci vodoměrů TUV nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto nájemce spotřební složka nákladů trojnásobek (300%) průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky. Výpočet spotřeby bude proveden podle vzorce uvedeného ve zvláštním právním předpisu. V účtu spotřebitele bude poznámka „neměřený odběr“. (zákon 67/2013 Sb.).
- (12) Veškeré náklady budou vyčísleny v souladu s platnými právními předpisy.
- (13) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřidla TUV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli (správci), který zajistí nápravu.
- (14) Úřední ověření poměrových měřidel TUV je stanoveno zvláštním právním předpisem max. po 5 letech. Náklady spojené s tímto ověřením, případně výměnou, budou nájemcům jednotek vyúčtovány v nájemném ve formě odpisové hodnoty zařizovacího předmětu. Instalovaná měřidla musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s ČSN.

## **Čl. V.**

### **Studená voda – vodné a stočné (SV)**

- (1) Celkové náklady za vodné a stočné za SV za zúčtovací jednotku, kde jsou instalována poměrová měřidla v jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém měřidle pro SV. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně pronajímatelem (správce) pověřenou firmou. Způsob provedení odečtů je definován v článku VII. odst. (3) těchto pravidel.
- (2) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějšího a nového nájemce jednotky rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém měřidle SV v jednotce. Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel.
- (3) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřidla SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli (správci), který zajistí nápravu. Za období nefunkčnosti poměrového měřidla bude nájemci jednotky vyúčtován náklad za SV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům u měřených jednotek vztažených na počet osob a dnů nefunkčnosti měřidla.
- (4) V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV, může písemně požádat pronajímatele (správce) o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady 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 jednotky a vyúčtování nákladů za SV je provedeno podle údajů poměrového měřidla.

- (5) V případě, že nájemce jednotky neumožní z objektivně prokázaných závažných důvodů (dlouhodobá nemoc, pobyt v zahraničí atd.) odečet údajů na poměrovém měřidle SV, bude mu zálohově zúčtována spotřeba ve výši průměrného nákladu měřených jednotek vztažená na osobu v zúčtovací jednotce, a to podle počtu osob evidovaných v jednotce u pronajímatele (správce), případně s užitím směrných čísel podle zvláštního právního předpisu. V účtu nájemce jednotky bude poznámka „průměr“.
- (6) Pokud nájemce jednotky neumožní odečet údajů na poměrovém měřidle SV bez závažného důvodu nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřidlem (například porušení plomby apod.), bude nájemci vyúčtována sankce dle platných právních předpisů a v účtu spotřebitele bude poznámka „neměřený odběr“.
- (7) Veškeré náklady budou vyčísleny v souladu s platnými právními předpisy.

## Čl. VI.

### Ostatní služby

- (1) Náklady na svoz domovního odpadu (je-li součástí vyúčtování služeb) se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných pronajímateli, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, tj. evidovaných u pronajímatele (správce) a délky nájmu jednotky v zúčtovacím období. Do nákladů se započítává svoz jak komunálního odpadu vč. zajištění odemykání a zamykání vstupů a vynášení nádob. Odvoz a likvidace živnostenského odpadu z nebytových prostor budou řešeny individuálně nájemní smlouvou.
- (2) Náklady na osvětlení společných prostor a zařízení domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných pronajímateli, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, tj. evidovaných u pronajímatele (správce) a délky nájmu jednotky v zúčtovacím období. Do nákladů se zahrnují náklady na dodávku elektrické energie a spotřební materiál. Do nákladů se nezahrnují náklady na opravy a revize.
- (3) Náklady za provoz výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných pronajímateli, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, tj. evidovaných u pronajímatele (správce) a délky nájmu jednotky v zúčtovacím období užívajících jednotky od druhého nadzemního podlaží výše. V případě, že jsou společné prostory v podzemních podlažích dosažitelné výtahem, jsou náklady rozúčtovány všem nájemcům bez ohledu umístění jednotky v podlaží. Do nákladů se zahrnují náklady na dodávku elektrické energie, náklady za pravidelný servis (paušál), prohlídky, běžné opravy a údržbu, náklady na vyproštění z výtahu.
- (4) Náklady na úklid společných prostor domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných pronajímateli, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, tj. evidovaných u pronajímatele (správce) a délky nájmu v zúčtovacím období. Do nákladů je zahrnut pravidelný běžný i generální úklid.
- (5) Náklady na mimořádný úklid po znečištění či vyklizení společných prostor od velkoobjemového odpadu nájemců jednotek bude zahrnut do nákladů na ostatní služby a to samostatnou položkou a bude účtován dle počtu jednotek v domě a délky nájmu v zúčtovacím období.
- (6) Náklady na komíny a spalinové cesty (čištění, pravidelné kontroly) se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných pronajímateli, budou zahrnuty do nákladů na ostatní služby a to samostatnou položkou a budou účtovány dle počtu využívaných vyústění do komínů (bez ohledu na způsob využití – topení, větrání apod.). Náklady na zhotovení pasportizace komínů hradí pronajímatel.
- (7) Náklady spojené se zajištěním umožnění příjmu televizního a případně rozhlasového signálu (provoz STA) budou zahrnuty do nákladů nájemců na ostatní služby samostatnou položkou a to podle počtu instalovaných kabelových zásuvek evidovaných v pasportu jednotky u pronajímatele (správce) a délky zúčtovacího období. Zásuvka je pevnou součástí vybavení jednotky a k vynětí úhrady nestačí jen vyjádření uživatele jednotky o jejím nepoužívání.
- (8) Náklady spojené se zajištěním likvidace tzv. srážkové vody budou zahrnuty jen do nákladů nájemců nebytových jednotek na ostatní služby samostatnou položkou a to podle výměru užívané plochy evidované v pasportu jednotky u pronajímatele (správce) a délky zúčtovacího období.

- (9) Mezi ostatní služby, které se vyúčtovávají nájemcům, nepatří zejména úklid vnějších ploch a údržby zeleně dvorů, předzahrádek, zahrad apod. a náklady na revize, opravy a údržbu společných prostor a zařízení s výjimkou výtahů.

## **Čl. VII. Společná ustanovení**

- (1) a) Vyúčtování předepsaných záloh na plnění spojené s užíváním jednotky je prováděno jednou za rok a bude vždy za účtovací období leden až prosinec kalendářního roku a bude doručeno nájemci nejpozději do 4 měsíců po skončení účtovacího období.
- b) Při použití vyúčtování služeb pomocí předepsaných záloh bude případný přeplatek zaslán s ohledem na výši zaplacených záloh, stejně tak bude postupováno v případě vyúčtování případného nedoplatku.
- c) Oprávněný přeplatek do výše 100,- Kč nebude z důvodů snížení administrativních nákladů nájemci zasílán a bude zohledněn v rámci vyúčtování dalšího období.

### **Ve vyúčtování musí být uvedeno:**

- a. za účtovací jednotku odděleně spotřeba tepelné energie na UT, spotřeba tepelné energie na ohřev TUV v GJ a množství vody v m<sup>3</sup> spotřebované na poskytování TUV,
- b. za účtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na UT a tepelné energie spotřebované na ohřev TUV v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování TUV v Kč/m<sup>3</sup> a poskytování SV v Kč/ m<sup>3</sup>,
- c. za účtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na tepelnou energii na UT a na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV a na vodu spotřebovanou na poskytování TUV, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na UT a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV v % a v Kč,
- d. podlahová plocha a započitatelná podlahová plocha účtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele (nájemce) v m<sup>2</sup>, v případě poskytování TUV průměrný počet osob užívajících byt či nebytový prostor konečného spotřebitele (nájemce) a za celou účtovací jednotku v účtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných IRTN či kalorimetrů účtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele (nájemce), součet náměrů instalovaných poměrových měřidel za účtovací jednotku a náměr instalovaného bytového poměrového měřidla TUV v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele (nájemce) a ve společných prostorách účtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele (nájemce) podle evidence spotřeb v m<sup>3</sup>,
- e. spotřeba tepelné energie na UT za účtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy,
- f. podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele (nájemce) s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště na tepelnou energii na UT, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování TUV,
- g. koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétní jednotky a pro přepočty odečtů IRTN u konečného spotřebitele (nájemce),
- h. náklad na dodávku SV za fakturační místo a podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele (nájemce), součet náměrů instalovaných poměrových měřidel SV za účtovací jednotku a náměr instalovaného bytového poměrového měřidla SV v jednotce konečného spotřebitele (nájemce) a ve společných prostorách účtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele (nájemce) podle evidence spotřeb v m<sup>3</sup>, počet osob evidovaných u pronajímatele (správce) za fakturační místo a u konečného spotřebitele (nájemce),
- i. náklady za poskytování jednotlivých služeb dle čl. VI. Pravidel za fakturační místo (účtovací jednotku) a podíl nákladů připadající na konečného spotřebitele (nájemce),

- j. výše a součty zaplacených záloh konečným spotřebitelem (nájemcem) a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na konečného spotřebitele (nájemce),
- k. lhůta a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování konečným spotřebitelem (nájemcem),
- l. způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku při výpočtu služeb s termínem úhrady nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování.

(2) 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 zpracování vyúčtování služeb za daný kalendářní rok,
- b) nájemce bude s vyúčtováním písemně seznámen každoročně nejpozději do 30. 4. následujícího roku (tj. do tohoto termínu musí být nájemci vyúčtování osobně doručeno, případně doporučeně odesláno na kontaktní adresu uvedenou v evidenci pronajímatele (správce),
- c) reklamační období pro podání námitek proti vyúčtování je pro nájemce 30 dnů od data doručení (tj. do tohoto termínu musí být reklamacie písemně doručena pronajímateli (správci);
- d) splatnost přeplatků a nedoplatků (finančního vypořádání) je nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování; v případě uznaných oprávněných reklamací a zpracování nového vyúčtování služeb, je splatnost přeplatků a nedoplatků nejpozději do 31. 8. příslušného kalendářního roku; u přeplatků se za dodržení termínu považuje okamžik předání správcem na Českou poštu k distribuci, popř. výplata z pokladny ve středisku správce; u nedoplatků je dodržením termínu okamžik poukázání (zaplacení) složenky na České poště nebo podání platebního příkazu v bance, tj. bez uplatnění penalizační sankce.

(3) Odečty IRTN, kalorimetrů a poměrových měřidel v jednotkách za zúčtovací období se provádějí tak, aby byly zahájeny nejdříve od 15. 12. zúčtovacího roku a ukončeny nejpozději k 31. 1. následujícího kalendářního roku, za těchto podmínek:

- a) nájemce bude informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě, a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do jménem označené poštovní schránky,
- b) při návštěvě se osoba provádějící odečty (dále jen „odečítatel“) na požádání prokáže průkazem a pověřením pronajímatele (správce) k provedení odečtů,
- c) odečtené údaje budou zapsány do odečtového listu a nájemce je stvrdí svým podpisem; pokud nájemce odmítne podepsat, poznamená tuto skutečnost odečítatel do odečtového listu,
- d) pokud při odečtu bude zjištěna porucha měření, odečítatel o zjištěné skutečnosti vystaví „protokol o závadě“; správnost údajů v protokolu stvrdí nájemce podpisem; pokud odmítne, odečítatel tuto skutečnost do protokolu poznamená,
- e) pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě odečítatele, bude informačním lístkem pronajímatele (správce) vhozeným do schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy,
- f) pokud nájemce neumožní odečet ani při druhé návštěvě, bude (odečítatelem, tedy odečítací firmou) vyzván doporučeným dopisem k zpřístupnění bytu, pokud ani po tomto nebude odečet umožněn, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci těchto pravidel a zákona 67/2013 Sb. s užitím navýšení nákladů.

(4) U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu osob užívajících jednotku v průběhu zúčtovacího období, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období s počtem osob evidovaných u pronajímatele (správce) pro zúčtovací období. Na dodatečně uplatňované změny počtu osob nebude brán zřetel, tj. reklamacie z tohoto titulu nebudou uznány, s výjimkou

případů, kdy počet evidovaných osob je nižší než osob skutečně užívajících jednotku v průběhu účtovacího období.

- (5) Není-li možné v účtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede pronajímatel (správce) vyúčtování dotčené služby podle individuálních podmínek. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.
- (6) Je-li instalováno ve všech odběrných místech dodávky teplé vody měřící zařízení odebraného množství teplé vody i odebraného množství tepelné energie v teplé vodě, účtuje se dodávka odběratelům podle údajů těchto měření:
- a) Není-li možné při společném měření dodávky teplé vody určit množství dodávané tepelné energie pro přípravu teplé vody, využijí se po nezbytnou dobu ke stanovení množství tepelné energie údaje o změřeném množství studené vody odebrané pro přípravu teplé vody a údaje o spotřebovaném množství tepelné energie pro její ohřev v časově srovnatelném období v předchozím kalendářním roce.
  - b) Pokud pronajímatelé nebo vlastníci objektů či jejich částí s jedním, technologicky propojeným odběrným tepelným zařízením, jednou společnou tepelnou přípojkou a jedním společným odběrným místem dodávky se spolu navzájem nedohodnou o způsobu rozdělování nákladů, které připadnou na jednotlivé objekty nebo jejich části, náklady na dodávku tepelné energie se rozdělují na jednotlivé objekty nebo jejich části poměrně podle jednotným způsobem určených podlahových ploch ([viz vyhláška č. 269/2015 Sb.](#)).
- (7) Nedojde-li k dohodě o způsobu rozdělení nákladů na dodávku teplé vody při společné přípravě a společném měření množství tepelné energie a vody pro více odběrných míst, rozdělení nákladů na jednotlivá odběrná místa se provede takto:
- a) náklady na tepelnou energii k přípravě teplé vody ve společné přípravě a na její dodávku do všech odběrných míst se dělí na složku základní a spotřební, přičemž základní složka činí 30% a spotřební složka 70% nákladů,
  - b) základní složka nákladů se rozdělí na jednotlivá odběrná místa podle podlahové plochy prostorů užívaných jednotlivými odběrateli, nepředá-li odběratel dodavateli údaje o podlahové ploše bytů a nebytových prostor nebo předá-li údaje nepřesné, určí se podlahová plocha podle velikosti objektu a s přihlédnutím k rozsahu odběru, charakteru spotřeby a způsobu užití teplé vody,
  - c) spotřební složka nákladů na tepelnou energii k přípravě teplé vody a náklady na dodávku vody pro přípravu teplé vody a její stokování se rozdělí poměrně podle údajů měření odběru teplé vody v odběrných místech dodávky, do doby instalace měření dodaného množství teplé vody v odběrném místě se použije součet údajů z měření spotřeby teplé vody podle poměrových měřidel instalovaných u konečných spotřebitelů (nájemců),
  - d) nejsou-li známy údaje z měření podle písmene c) ze všech odběrných míst dodávky z důvodu, že nebylo dosud instalováno v odběrném místě dodávky měření dodaného množství teplé vody, nebo nebyl-li odběratelem předán dodavateli teplé vody součet údajů z měření spotřeby teplé vody podle poměrových měřidel instalovaných u konečných spotřebitelů (nájemců), rozdělí se spotřební složka nákladů stejným způsobem jako složka základní podle písmene b) tohoto bodu,
  - e) není-li dodatelem ve všech odběrných místech instalováno měření dodaného množství teplé vody a jsou-li rozdílné údaje mezi změřeným množstvím dodané teplé vody v její společné přípravě a součtem údajů z odběrných míst s instalovaným měřením a údajů z vodoměrů v konečné spotřebě, pak:
    1. pokud údaj měření ve společné přípravě je nižší než součet údajů z měření ve všech odběrných místech, nebo když údaj měření ve společné přípravě je vyšší o méně než 15% oproti součtu údajů měření ze všech odběrných míst, rozdělují se náklady spotřební složky podle písmene c) tohoto bodu,

*nebo*



2. pokud údaj měření ve společné přípravně je vyšší o 15% nebo více než součet údajů z měření ve všech odběrných místech, rozdělují se náklady spotřební složky ze všech odběrných míst odpovídající součtu údajů z měření ve všech odběrných místech podle písmene c) tohoto bodu, zbývající náklady jako základní složka podle písmene b) tohoto bodu.
- (8) V případě, že vyrobené teplo není měřeno (u domovních kotelen), je vypočítáváno ze spotřeby paliva s užitím účinnosti užití energie podle zvláštního právního předpisu a s výhřevností uvedené na faktuře od dodavatele paliva. Pak rozdělení vyrobeného tepla -  $Q_c$  na teplo pro ÚT -  $Q_{ÚT}$  a teplo pro TUV -  $Q_{TUV}$  bude:
- a) teplo pro TUV –  $Q_{TUV}$ ;
- na vstupu do ohřívače TUV je instalován fakturační vodoměr pro TUV, naměřená spotřeba vody pro TUV je  $S_{TUV}$  v  $m^3$ ; k výpočtu bude užit měrný ukazatel spotřeby tepla pro ohřev TUV ve výši  $0,3 \text{ GJ}/m^3$ ; pak spotřeba tepla pro ohřev TUV bude
- $$Q_{TUV} = S_{TUV} \times 0,3 \text{ GJ}/m^3 \text{ ( GJ)},$$
- b) teplo pro ÚT –  $Q_{ÚT}$ :
- $$Q_{ÚT} = Q_c - Q_{TUV} \text{ (GJ)},$$
- c) v případě, že fakturační vodoměr na vstupu do ohřívače TUV je nefunkční a spotřeba vody pro TUV je pro zúčtovací jednotku stanovena jiným způsobem, pak rozdělení tepla bude
- $$Q_c = 0,65 Q_{ÚT} + 0,35 Q_{TUV}.$$
- (9) Definice ploch pro účel těchto pravidel je následující:
- a) započitatelnou plochou se pro účely vytápění rozumí:
1. pro byty - plocha bytu bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů; v případě rozdílných výšek místností je přepočtena na průměrnou výšku v domě v součinnosti podle zvláštního právního předpisu,
  2. pro nebytové prostory - plocha nebytových prostor bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů; v případě rozdílných výšek místností je přepočtena na průměrnou výšku v domě a na účel využívání nebytového prostoru podle zvláštního právního předpisu,
- b) podlahovou plochou bytu či nebytového prostoru se pro účely TUV rozumí:
1. pro byty - podlahová plocha bytu bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů,
  2. pro nebytové prostory - podlahová plocha nebytových prostor bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů; je přepočtena koeficientem, který je stanoven odborným posouzením správce podle rozsahu odběru a způsobu užití TUV dle vyhl. č. 269/2015 Sb.
- (10) V případě, že při provedeném odečtu měřidel bude zjištěn rozdíl hodnoty patního měřidla oproti součtu hodnot poměrových měřidel všech nájemců a to větší než 20 % (v období od 30. 1. do 15. 4. kalendářního roku následujícího po uplynutí sledovaného období) provede pronajímatel (správce) :
- a) kontrolu a přeměření patního měřidla,
- b) prověření poměrových měřidel včetně možných neměřených odběrů, havárií a stavební činnosti v domě. Při zjištění manipulace s měřidlem nebo v případě, že nájemce neumožní kontrolu poměrového měřidla, mu budou načítovány náklady spojené s prověřováním měřidel a dále bude nájemci vyúčtován trojnásobek nákladu ve výši průměrného nákladu na osobu v zúčtovací jednotce v měřených jednotkách. V účtu spotřebitele (nájemce) bude poznámka „neměřený odběr“.
- c) porovnání hodnot poměrových měřidel s předchozími obdobími z hlediska možné manipulace.

## Čl. VIII.

### Reklamační řízení (*námítky*) k vyúčtování služeb

- (1) Písemné vyúčtování služeb bude doručeno nájemci jednotky vždy nejpozději do 30. 4. kalendářního roku následujícího po uplynutí rozhodného zúčtovacího období. Rozhodným zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
- (2) Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel (správce) 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 a umožnit nájemci za úplaty pořízení kopie podkladů.
- (3) Nájemce jednotky může proti vyúčtování služeb uplatnit reklamaci podáním námitek u správní firmy. Reklamací lze uplatnit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování a musí být podána písemnou formou s uvedením konkrétních důvodů reklamace.
- (4) Po uplatnění reklamace pronajímatel (správce) provede reklamační řízení. Ve lhůtě do 30 dnů pak, v případě uznaných reklamací provede opravu vyúčtování (dobropis, vrubopis), či ji zamítne jako nedůvodnou. S výsledkem reklamačního řízení písemně seznámí nájemce jednotky, který reklamaci uplatnil.
- (5) Po uzavření reklamačních řízení budou nejpozději do 31. 8. kalendářního roku následujícího po rozhodném zúčtovacím období vyplaceny nájemcům jednotek případné přeplatky.
- (6) Podání reklamace nemá odkladný účinek pro úhrady nedoplatků.
- (7) Ve všech činnostech týkajících se vyúčtování služeb a reklamačního řízení jedná za pronajímatele (tj. Městskou část Praha 10) příslušný správce (správní firma).

## IX.

### Sankční ustanovení

- (1) Jestliže správce nebo nájemce nesplní svoji povinnost dle těchto pravidel ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 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 správce nebo nájemce do prodlení s peněžitým plněním dle těchto pravidel, 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.

## X.

### Závěrečná ustanovení

- (1) Tato pravidla budou uplatňována při rozúčtování plnění spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek počínaje zúčtovacím obdobím roku 2016.
- (2) Tato pravidla lze změnit jen vzájemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemci dle § 5 až 6 zákona č. 67/2013 Sb. a to vždy pro vyúčtování služeb od následného kalendářního roku.
- (3) Tato pravidla se nevztahují na služby, které si nájemce (konečný spotřebitel či příjemce služeb) zajišťuje prokazatelně bez účasti pronajímatele (poskytovatele).
- (4) Tato pravidla se nevztahují na vyúčtování v objektech, kde vzniklo společenství vlastníků dle NOZ. Vyúčtování v těchto objektech bude probíhat dle platných právních předpisů a vnitřních pravidel schválených orgány příslušných společenství vlastníků.