

# **Pravidla pro rozúčtování nákladů za dodávku služeb spojených s užíváním nebytových prostor v domě**

## **Osinalická 1104 – MÚ Ďáblice**

### **Preamble**

Vlastník domu vydává tyto pravidla pro rozúčtování nákladů na splnění spojených s užíváním nebytových prostor v domě.

Tato pravidla jsou vydávána zejména v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen NOZ).

Vzhledem k tomu, že v objektu jsou pouze nebytové prostory, na způsob rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor se nevztahuje zákon č. 67/2013 Sb. ve znění zákona č. 104/2015 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Způsob rozúčtování služeb však bude přihlížet k některým ustanovením výše jmenovaného zákona.

### **Čl. I.**

#### **Obecná část**

- 1) **Strany (pronajímatel a nájemce) si ujednají**, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel.

Jedná se zejména o tyto služby: dodávku tepla a chladu, dodávku vody, odvádění odpadních vod, odvoz odpadu, osvětlení společných prostor, úklid domu, provoz výtahu, rozúčtování nákladů na jednotlivé služby mezi jednotlivé příjemce služeb

Způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem, musí být určen před vyúčtováním služby (NOZ § 2247)

- 2) **Poskytovatel služby** je vlastník nemovitosti
- 3) **Příjemce služeb** je nájemce nebytové jednotky
- 4) **Zúčtovací období** bude dvanáctiměsíční, jeho počátek je vždy od 1.5.
- 5) **Změna způsobu rozúčtování** je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

### **Čl. II.**

#### **Rozúčtování nákladů na vytápění a chlad**

- 1) **Celkové náklady na vytápění** budou nejprve rozděleny mezi jednotlivé zúčtovací skupiny následovně:
  - a) Z 30% mezi jednotlivé skupiny podle podlahové plochy tzv. základní složka (ZS)
  - b) Z 70% podle náměrů tzv. spotřební složka (SS)

- **skupina s indikátory** – dle spotřeby na elektrokotli
- **skupina s podlahovým vytápěním** – ordinace č. 5 – dle spotřeby na elektroměru, ordinace č. 6 a 7 je měřena společným elektroměrem,

**2) Vyčleněné náklady na vytápění na skupinu:**

**a) s indikátory (ZS+SS)** budou mezi jednotlivé příjemce služeb rozděleny 30% podle podlahové plochy a 70% podle korigovaných náměrů z indikátorů.

Dále bude uplatněna korekce na minimální (80% z průměrného nákladu) a maximální (200% z průměrného nákladu) hranici v rozúčtovaných nákladech na 1m2 podlahové plochy u jednotlivých příjemců služeb za dané rozúčtovací období

**b) s podlahovým vytápěním (ZS+SS)** budou mezi jednotlivé příjemce služeb rozděleny 30% podle podlahové plochy a 70% podle korigovaných náměrů z elektroměrů. Ordinace č. 6 + č. 7 mají jeden společný elektroměr, zjištěná spotřeba bude mezi tyto dvě ordinace rozdělena v poměru podlahových ploch. Dále bude uplatněna korekce na minimální (80% z průměrného nákladu) a maximální (200% z průměrného nákladu) hranici v rozúčtovaných nákladech na 1m2 podlahové plochy u jednotlivých příjemců služeb za dané rozúčtovací období

**3) Při změně příjemce služeb (nájemce nebytového prostoru) se náklady na vytápění rozdělí následovně:**

a) Základní složka (ZS dle m2 podlahové plochy) se rozdělí v procentuálním podílu podle počtu dnů, ve kterých byla jednotka užívána v daném zúčtovacím období s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících a to takto:

Měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%
Leden	19	Duben	9	Červenec	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

b) Spotřební složka vytápění (SS) podle korigovaných náměrů příslušných RTN zjištěných meziodečtů připadajících na jednotlivé příjemce služeb.

c) Prostory měřené elektroměrem musí být příjemci služeb (odečítá vždy příjemce služeb, který prostory opouští) ručně odečteny a mezistav předán poskytovateli služeb, který jej pak předá rozúčtovateli služeb

d) V případě, že nebude mezistav z elektroměrů předán, bude náměr rozdělen podle počtu dní, ve kterých předchozí příjemce služeb jednotku užíval, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle tabulky u písmene a).

**4) Náklady na chlad** budou mezi jednotlivé příjemce služeb 100% rozděleny podle předaných podkladů firmy TRONIC-CONTROL, NEBO JÍ AUTORIZOVANÝM ODEČITATELEM

**5) Při změně příjemce služeb (nájemce nebytového prostoru) se náklady rozdělí následovně:**

a) Firma TRONIC-CONTROL, NEBO JÍ AUTORIZOVANÝ ODEČITATEL předá náměry chladu v členění podle jednotlivých měsíců, měsíční náměry pak budou

- přerozděleny podle délky užívání nebytové prostory mezi jednotlivé příjemce služeb daného nebytového prostoru
- b) Firma TRONIC-CONTROL, NEBO JÍ AUTORIZOVANÝ ODEČITATEL předá roční náměr – pak příjemce služeb, který nebytový prostor opouští, provede ruční odečet a předá jej poskytovateli služeb, který jej předá rozúčtovateli služeb
  - c) Firma TRONIC-CONTROL, NEBO JÍ AUTORIZOVANÝ ODEČITATEL předá roční náměr a nebude proveden ruční odečet mezistavu, roční náměr bude mezi příjemce služeb daného nebytové prostoru rozdělen podle počtu dní užívání.
- 6) **Při poruše měřidla** popřípadě indikátoru je spotřeba (ve spotřební složce) dopočtena za dobu poruchy podle údajů z předchozího období.
- 7) **Neumožní-li příjemce služeb odečet popřípadě servis přístrojů** – je spotřeba stanovena jako průměrná spotřeba na m<sup>2</sup> v zúčtovací skupině s navýšením 200%. V následujícím období se od stavu měřiče odečte pouze stanovená průměrná spotřeba. Navýšení 200% je nevratné.

### Čl. III.

#### Teplá voda (ohřev teplé vody a SV pro TV)

**je v celém objektu řešena elektrickými průtokovými ohřívači, takže není předmětem těchto pravidel**

### Čl. IV.

#### Studená voda – vodné a stočné (dále jen SV)

- 1) **Náklady na vodné a stočné** budou mezi jednotlivé příjemce služby rozděleny 100% podle náměrů z vodoměrů na SV umístěných v jednotlivých ordinacích resp. v místnosti elektrokotle.
- 2) Společné WC (pro klienty ordinací) není osazeno vodoměrem na SV – je předpoklad, že spotřeba z WC nebude zanedbatelná. Spotřeba vodného a stočného za společné WC pro klienty bude tedy stanovena jako 1/10 z celkově fakturovaného vodného a stočného a takto stanovená spotřeba bude rozdělena v poměru počtu příjemců služeb, u kterých by přicházelo v úvahu, že jejich klienti mohou společné WC navštívit.
- 3) **Při změně příjemce služeb (nájemce nebytového prostoru) se náklady rozdělí:**
  - a) Podle předaných odečtů (odečítá vždy příjemce služeb, který prostory opouští) ručně odečtený mezistav předá poskytovateli služeb, který jej pak předá rozúčtovateli služeb
  - b) Pokud nebude předán mezistav, ale bude znám jen roční odečet, bude zjištěná spotřeba rozdělena v poměru podle počtu dnů užívání jednotlivými příjemci služeb
- 4) **Srážková voda** – tato položka bude rozúčtována na nebytové prostory podle podlahové plochy.

- 5) **Při změně příjemce služeb (nájemce nebytového prostoru) se náklady rozdělí** podle podlahové plochy zkrácené dle délky užívání nebytového prostoru
- 6) **Při poruše měřidla** vodoměru na SV je spotřeba (ve spotřební složce) dopočtena za dobu poruchy podle údajů z předchozího období.
- 7) **Neumožní-li příjemce služeb odečet popřípadě servis přístrojů** – je spotřeba stanovena jako průměrná spotřeba na m<sup>2</sup> v zúčtovací skupině. V následujícím období se od stavu měřiče odečte stanovená průměrná spotřeba za neměřené období.

#### **Čl. V.**

##### **Rozdělení nákladů spojených s rozúčtováním na jednotlivé příjemce služeb**

Náklady spojené s rozúčtováním na jednotlivé příjemce služeb budou mezi jednotlivé příjemce rozděleny jednotně podle počtu příjemců služeb v daném zúčtovacím období.

#### **Čl. V.**

##### **Rozúčtování ostatních nákladů**

- 1) Náklady na výtah elektřina - mezi jednotlivé příjemce rozděleny jednotně podle počtu příjemců služeb v daném zúčtovacím období a délky užívání prostoru.
- 2) Náklady na výtah údržba, paušál – mezi jednotlivé příjemce rozděleny jednotně podle počtu příjemců služeb v daném zúčtovacím období a délky užívání prostoru.
- 3) Náklady na výtah se rozúčtují pro všechny příjemce služeb včetně přízemí jednotně podle počtu příjemců služeb v daném zúčtovacím období a délky užívání prostoru
- 4) Náklady na úklid domu - mezi jednotlivé příjemce rozděleny jednotně podle počtu příjemců služeb v daném zúčtovacím období a délky užívání prostoru
- 5) Náklady na odvoz odpadu – mezi jednotlivé příjemce rozděleny jednotně podle počtu příjemců služeb v daném zúčtovacím období a délky užívání prostoru

#### **Čl. VI.**

##### **Paušální platba**

- 1) Paušální platba určité služby může být písemně sjednána jen s některými příjemci služby
- 2) Je-li sjednána paušální platba, musí být sjednána na celé zúčtovací období pro danou konkrétní nebytovou jednotku
- 3) Úhrada paušální platby bude odečtena od celkových (fakturovaných) nákladů na danou službu a konkrétnímu příjemci služeb nebude tato služba vyúčtována

#### **Čl. VII.**

##### **Povinnosti příjemce služeb**

- 1) Příjemce služeb je povinen drobné opravy a běžnou údržbu jednotky provádět sám.

- 2) Příjemce služeb jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, anebo kterým vstup do jednotky umožnil. Nestane-li se tak, má poskytovatel služeb právo po předchozím upozornění nájemce jednotky, závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce jednotky náhradu.
- 3) Příjemce služeb je povinen bez zbytečného odkladu poskytovateli služeb písemně oznámit potřebu oprav měřicí a regulační techniky tepla, chladu, vodoměrů v jeho jednotce a umožnit jejich provedení. To se týká i všech poškozených, nebo chybějících plomb na této regulační a měřicí technice. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- 4) Příjemce služeb je povinen umožnit přístup k poměrovým měřičům pro odečet a servis. Pro každý odečet nebo servis měřidel jsou vždy vyhlášeny dva termíny. Pokud příjemce služeb v prvním nebo druhém termínu nebytový prostor nezpřístupní, je povinen dohodnout si s rozúčtovací společností třetí, individuální termín. Náklady spojené s tímto třetím, individuálním termínem, si hradí příjemce služeb sám hotově na místě
- 5) **Příjemce služeb, (ani osoby, kterým příjemce služeb umožnil vstup do jednotky, či jim umožnil užívání jednotky), nesmí bez písemného souhlasu poskytovatele služeb demontovat, upravovat, či měnit otopná tělesa, instalované poměrové vodoměry (VDM), měřiče, termostatické ventily na topení, a to ani na svůj náklad, protože tato zařízení jsou v majetku poskytovatele služeb**
- 6) Příjemce služeb předloží poskytovateli služeb neprodleně a písemně veškeré námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Příjemce služeb je povinen hradit v plné předepsané výši a včas zálohové platby za služby spojené s užíváním bytu.

## **Čl. VIII.**

### **Povinnosti poskytovatele služeb**

- 1) Poskytovatel služeb zajistí vyúčtování přijatých měsíčních záloh za jednotlivé služby.
- 2) Poskytovatel služeb doručí příjemcům služeb vyúčtování do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 3) Poskytovatel služeb provede finanční vyrovnání nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
- 4) Poskytovatel služeb je povinen na základě písemné žádosti příjemce služeb zajistit ověření či výměnu vodoměrů v jeho nebytové 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
- 5) Poskytovatel služeb je povinen pravidelně zajišťovat, aby byla používána měřidla

s platným cejchem – úředně ověřená měřidla. Úřední ověření je stanoveno zvláštním právním předpisem.

## **Čl. IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Vzhledem k tomu, že pro rozúčtovací období za rok 2018 nebyla Pravidla na rozúčtování stanovena a příslušný legislativní předpis se na objekt jen s nebytovými prostory nevztahuje, budou tato Pravidla uplatňována pro rozúčtování počínaje rokem 2019.
- 2) V případě dohody všech příjemců služeb budou pravidla použita i pro stávající rozúčtovací období, nedojde-li k jejich odsouhlasení, bude vše rozúčtováno dle podlahové plochy
- 3) Pravidla byla předložena všem příjemcům služeb, kteří je odsouhlasili
- 4) Pravidla budou i dále předkládána případným novým příjemcům služeb, jako příloha nájemní smlouvy