

Pravidla pro rozúčtování služeb

PŘÍLOHA Č. 2

1. Rozúčtování elektrické energie

Základem pro rozúčtování je spotřebovaná elektrická energie ve společných a pronajatých prostorách, tzn. že celková spotřebovaná elektrická energie za účtovací období se sníží o spotřebu ostatních prostor polikliniky, zejm. garáže, kotelnu, mlékomat, občerstvovací automaty, apod.

Z tohoto základu se 25% (což odpovídá společným prostorám) rozpočítává rovným dílem mezi všechny nájemce prostor na poliklinice a zbývajících 75% se rozpočítá mezi nájemce podle procentního koeficientu jejich podílu na spotřebované elektrické energii (podíl je uveden v části B těchto pravidel, vychází z počtu a příkonu elektrických přístrojů a zařízení užívaných nájemcem v pronajatých prostorech). Pronajímatel přitom přihlíží k případné smluvené kratší době užívání pronajatých prostor nájemcem v týdnu.

Vyúčtování bude obsahovat i:

celkové množství spotřebované el. energie v celém areálu polikliniky za účtovací období

celkovou spotřebovanou el. energii ve společných prostorech a v pronajatých prostorech (v Kč i kWh)

spotřebovanou el. energii pro každý pronajatý prostor (podle koeficientu, viz. část B)

2. Rozúčtování tepla

Rozúčtování tepla se provádí pro každou budovu areálu samostatně, spotřeba budovy je stanovena podle samostatných měřidel tepla instalovaných v jednotlivých budovách. Spotřeba tepla se rozúčtovává jednotlivým nájemcům tak, že celková spotřeba budovy je rozdělena na 40 % základní složku, která je se nájemcům dále rozúčtuje podle procentního podílu podlahové plochy pronajatého prostoru (netýká se skladů) k podlahové ploše všech pronajatých prostor v budově a 60% spotřební složku, která se nájemcům rozúčtuje v poměru korigovaných náměrů elektronických indikátorů topných nákladů nainstalovaných v pronajatých nebytových prostorách (podíl je uveden v části B těchto pravidel)

Vyúčtování bude obsahovat i:

celkové množství spotřebovaného tepla pro každou budovu areálu polikliniky,

spotřebované teplo pro každý pronajatý prostor (podle koeficientu, viz. část B)

3. Rozúčtování vody

Pronajaté prostory s instalovaným podružným vodoměrem podle údajů z tohoto měření.

Ostatní pronajaté prostory – po odečtení údajů z podružných měření od celkové spotřeby vody v areálu polikliniky se rozpočítává na jednotlivé nájemce podle počtu osob, které užívají pronajaté prostory. Pronajímatel přitom přihlíží k případné smluvené kratší době užívání pronajatých prostor v týdnu.

4. Rozúčtování likvidace odpadu

Náklady na likvidaci odpadu se rozúčtovávají na jednotlivé nájemce podle počtu osob, které užívají pronajaté prostory. Pronajímatel přitom přihlíží k případné smluvené kratší době užívání pronajatých prostor v týdnu.

5. Úklid společných prostor

Úklid společných prostor zajišťují nájemci společně a nerozdílně vlastními silami a na vlastní náklady. Přiřazení částí společných prostor a pronajatých prostor, jejichž nájemci za úklid určené části společných prostor odpovídají je vyznačen na přiloženém plánu.

6. Zálohy na služby

Pronajímatel může stanovit výši měsíční zálohy na služby spojené s nájmem pronajatých prostor. Záloha může být stanovena ve výši maximálně 1/12 skutečné spotřeby služeb za předchozí zúčtovací období, výše zálohy se mění od následujícího kalendářního měsíce po doručení písemného oznámení o výši zálohy nájemci.

7. Rozúčtování výtahu

Rozúčtování nákladů na provoz výtahu bude zapracováno do vyúčtování služeb. Bude provedeno na počet ordinací / nájemců/ s přepočtem na počet ordinačních dnů. Zálohy se nestanovují.

8. Rozúčtování nákladů na srážkové vody

Celkový náklad rozúčtování se rozpočítá mezi jednotlivé nájemce dle podlahové plochy pronajatého prostoru. Každý nájemce zaplatí poměrnou část odpovídající velikosti pronajatého prostoru za 5 dní v týdnu. V případě několika nájemců v pronajatých prostorách se podělí mezi sebou poměrnou částí, vždy ale za 5 dní v týdnu. Takto vypočteným procentním podílem se mezi jednotlivé nájemce rozdělí celkový náklad na srážkové vody za rok. V ročním vyúčtování služeb bude uveden celkový náklad za srážkové vody a procentní podíl pronajatého prostoru k celkové pronajaté ploše.

Náklady za nepronajaté plochy prostor sloužících k podnikání uhradí pronajímatel.“

Platnost pravidel je stanovena pro rozúčtování služeb od 1.1.2015.

Vymezení drobných oprav a běžné údržby pronajatých prostor

Drobné opravy pronajatých prostor

(1) Za drobné opravy se považují opravy pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody umístěných v pronajatých prostorech.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor

Náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor jsou náklady na jejich udržování a čištění, které se provádějí obvykle při jejich delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v části A odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

