

Město CHEB



3/2009

Rada města Chebu na své schůzi dne 19. února 2009 usnesením č. RM 62/3/2009 schválila tyto

ZÁSADY

**rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům
spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb
pro účtovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období**

Město Cheb v souladu se *zákonem č. 458/2000 Sb. ze dne 28. listopadu 2000, o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích*, se zřetelem na prováděcí *Vyhlášku Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. ze dne 12. října 2001, kterou se stanovují pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele a Vyhlášku Ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb. ze dne 17.07.2007, kterou se stanovují pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody*, měrně ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé užitkové vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům a z důvodů ujednocení pravidel pro rozúčtování nákladů na úhrady za všechna plnění spojené s užíváním bytů a nebytových prostor **s t a n o v u j e** tyto **z á s a d y** pro rozúčtování nákladů na úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Chebu, které jsou závazné pro všechny jejich nájemce.

Článek I

Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění

- Náklady na tepelnou energii na vytápění u domů s ústředním vytápěním** (netýká se domů s etážovým nebo individuálním vytápěním) zahrnují účtované platby v cenách podle platných cenových předpisů, které byly vynaloženy v dané účtovací jednotce za stanovené roční účtovací období. **Výsledná cena tepelné energie na vytápění** (dále i jen „**tepla na vytápění**“) bude vypočtena ze spotřeby a jednotkové ceny tepla na vytápění za příslušné účtovací období.
- Náklady na tepelnou energii na vytápění v účtovací jednotce** osazené měřiči tepla a indikátory vytápění (indikátory vytápění nejsou měřiče a ani měřidla tepla, ale jsou to technická zařízení poskytující číselnou vstupní informaci, která ale nemá rozměr fyzikální veličiny, pro poměrové rozúčtování nákladů tepla na vytápění. Jsou to tzv. individuální rozdělovače topných nákladů - dále jen „**IRTN**“) se **nájemcům bytů a nebytových prostor** (dále jen „**konečným spotřebitelům**“) **rozúčtují ve dvou složkách**:
 - základní složka**, na kterou připadne **40%** (v případě osazení kompaktních měřičů tepla – kalorimetrů nebo v případě přímého registrování teploty v prostoru místnosti a vnějšího prostředí tzn. denostupňové metody) **nebo 50%** (v případě osazení odpařovacích, elektronických a jiných IRTN založených na registraci teploty na otopním tělese nebo na nepřímém registrování teploty na odtokové trubce z otopného tělesa) **celkových nákladů** naměřených na fakturačním měřidle tepelné energie pro vytápění umístěném na patě domu v odběrném místě (dále jen „**fakturační měřidlo tepla**“), které se na konečné spotřebitele rozúčtují podle poměru (**m²**) velikosti započítatelné podlahové plochy jejich bytů nebo nebytových prostorů k celkové započítatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v účtovací jednotce.
 - spotřební složka**, na kterou připadne **60%** (v případě osazení kompaktních měřičů tepla – kalorimetrů nebo v případě přímého registrování teploty v prostoru místnosti a vnějšího prostředí tzn. denostupňové metody) **nebo 50%** (v případě osazení odpařovacích, elektronických a jiných IRTN založených na registraci teploty na otopním tělese nebo na nepřímém registrování teploty na odtokové trubce z otopného tělesa) **celkových nákladů** naměřených na fakturačním měřidle tepla, kdy se takto zjištěný náklad rozúčtuje mezi konečné spotřebitele úměrně k výši odečtených náměrů měřičů tepelné energie nebo odpočtů indikátorů vytápění (IRTN) umístěných v bytech a nebytových prostorech s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou, orientací k světovým stranám a výkonem otopných těles tzv. **celkovým vyhodnocovacím součinitelem otopného tělesa K**.
- Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v účtovací jednotce u bytů hodnotu **+40% až -25%** (u nebytových prostor podle druhu užívání **+40% až -40%**) oproti průměru účtovací jednotky v daném účtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů **+ 40% až - 25%** u bytů a **+40% až -40%** u nebytových prostor, je povinen smluvní dodavatel rozúčtování provést úpravu (rozdělení) nákladů spočívající v úpravě (změně) základní a spotřební složky v celkových nákladech.
- V účtovací jednotce, kde u konečných spotřebitelů nejsou instalovány měřiče tepelné energie nebo IRTN, se náklady na tepelnou energii na vytápění** naměřené podle fakturačních měřidel umístěných na patě domu pro konečné spotřebitele **rozúčtují jednosložkově, kdy na základní složku připadne 100% celkových nákladů**, které budou konečným spotřebitelům rozúčtovány podle poměru (**m²**) velikosti započítatelné podlahové plochy jejich bytů nebo nebytových prostor k celkové započítatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v účtovací jednotce.
- Provedení odečtů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečných spotřebitelů zabezpečí město Cheb cestou **správce** svého domovního fondu v rozsahu uzavřených smluv se servisní společností (servisními společnostmi) jednou ročně vždy ke konci účtovacího období a dále dle požadavků města. Každý **konečný spotřebitel svým podpisem na odečtovém formuláři**, jehož kopii obdrží, **potvrdí správnost odečtených náměrů všech instalovaných měřičů tepelné energie nebo odpočtů IRTN** jeho bytu nebo nebytového prostoru.
- Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované prokazatelné vyzvání instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění nebo jejich odečet (odpočet) ve stanoveném řádném nebo náhradním termínu, resp. v mimořádném termínu a **platné odečty budou provedeny ve více než 75% bytů nebo nebytových prostor účtovací jednotky, činí spotřební složka nákladů na vytápění v daném účtovacím období u tohoto konečného spotřebitele 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy bytu, tj. bude o 60% vyšší**, než je průměrná hodnota spotřební složky v místnostech s odečtenými měřiči tepla či IRTN. Při výpočtu výše uvedených nákladů je rozúčtovatel povinen postupovat podle přílohy č. 2 vyhlášky č. 372/2001 Sb. v platném znění.
V případě odečtení méně než 75% bytů nebo nebytových prostor účtovací jednotky budou náklady na tepelnou energii na vytápění rozúčtovány konečným spotřebitelům v poměru jejich započítatelných podlahových ploch tzn. ve výši 100% podle základní složky.
- Na byty a nebytové prostory odpojené se souhlasem města Cheb od vnitřního rozvodu vytápění v budově s ústředním vytápěním, se **rozúčtovává vždy základní složka** nákladů na vytápění.

- 8) Při změně konečného spotřebitele v průběhu zúčtovacího období budou hodnoty **spotřební složky** nákladů bytu (nebytového prostoru) na tepelnou energii na vytápění rozděleny v případě, že to je technicky možné, odečtem naměřených hodnot (meziodečtem měřičů a IRTN-**povinnost konečného spotřebitele vyžádat u správce na vlastní náklady**) ke dni provedené změny konečného spotřebitele. V případě, že meziodečet není technicky možný nebo nejsou-li známy odečty k termínu změny konečného spotřebitele, rozdělí se **spotřební složka** nákladů na tepelnou energii na vytápění podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny konečného spotřebitele s použitím hodnot uvedených v příloze č.3 k vyhlášce č. 372/2001 Sb. a to:

Leden	19%	Duben	9%	Říjen	8%
Únor	16%	Květen	2%	Listopad	14%
Březen	14%	Září	1%	Prosinec	17%

Základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění se rozdělí při změně konečného spotřebitele v poměru počtu dnů vytápění bytu nebo nebytového prostoru před a po termínu změny konečného spotřebitele v daném zúčtovacím období..

- 9) Při nezaviněné poruše měřičů tepla nebo IRTN se **spotřební složka** stanoví podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období.
- 10) Postup rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění **při zjištění poškození** měřičů nebo IRTN a **při zjištění ovlivňování** jejich funkčnosti :
- při nezaviněném poškození** měřičů a indikátorů vytápění nebo jejich plomby a **neprodleném** písemném nahlášení této skutečnosti nájemcem (dále jen také „konečný spotřebitel“) určenému **správci** domovního fondu města bude odstranění závad provedeno na základě objednávky konečného uživatele bytu u **správce** prostřednictvím servisní organizace dle smlouvy. Při obnově funkčnosti měřičů a indikátorů vytápění se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřičů a IRTN spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené období připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky bez zvýšení o 60%. U měřičů a indikátorů vytápění, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období,
 - při zaviněném poškození nebo neprodleném nahlášení poškození** měřičů a indikátorů vytápění nebo jejich plomby ze strany konečného spotřebitele (uživatele bytu a NP), nebo **při zjištěném ovlivňování jejich funkčnosti** bude město Cheb cestou správce, resp. cestou smluvní servisní organizace **uplatňovat** vůči konečnému spotřebiteli **plnou náhradu** měřidel nebo indikátorů vytápění, včetně nákladů na montáž a mimořádný odečet.
- spotřeba nákladů na tepelnou energii na vytápění bude určena dle Článku I bod 6.**
- 11) V případě montážního zásahu na otopném tělese (havárie, provozní nutností vyvolaná změna výkonu apod.) zabezpečí město Cheb nebo jeho **správce** zpětnou montáž téhož opraveného tělesa nebo montáž nového otopného tělesa se stejným výkonem (při montáži se musí manipulovat s otopným tělesem tak, aby nedošlo k poškození IRTN, v případě odpařovacího IRTN k vylití kapaliny z ampule indikátoru vytápění.) Náklad na tepelnou energii na vytápění do doby zpětné montáže otopného tělesa nebo IRTN bude dopočten pomocí průměrné procentuální klimatické náročnosti v jednotlivých měsících s použitím hodnot uvedených v příloze č.3 k vyhlášce č. 372/2001 Sb. Případné změny **instalovaného výkonu otopného tělesa** oznámí **správce domovního fondu města** servisní organizaci provádějící montáž IRTN a rozúčtování nákladů (dle smlouvy) do **dvou dnů** formou závazné objednávky. Servisní organizace zabezpečí v případě potřeby přemontáž IRTN a provede příslušné změny v evidenci pro zpracování rozúčtování nákladů na tepelnou energii za příslušné zúčtovací období.

Článek II

Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody

Náklady na poskytování teplé užitkové vody (dále jen „náklady na TUV“) v zúčtovací jednotce za zúčtovací období **tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové (studené) vody a náklady na spotřebovanou užitkovou (studenou) vodu**. Náklady na přípravu a dodávku TUV zahrnují účtované platby v cenách podle platných cenových předpisů, které byly vynaloženy v dané zúčtovací jednotce za roční zúčtovací období. **Výsledná cena tepelné energie spotřebované na ohřev užitkové vody a spotřebované užitkové vody** bude vypočtena z její celkové spotřeby a odpovídající jednotkové ceny za příslušné zúčtovací období.

- Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody** v zúčtovací jednotce u konečných spotřebitelů se rozúčtují ve dvou složkách které jsou fixně stanoveny §5 odst. 2 Vyhlášky č.372/2001 Sb. :
 - základní složka**, na kterou připadne **30%** celkových nákladů, tj. naměřené hodnoty fakturačního měřidla umístěného na výměňkové stanici (VS) příslušné větve daného objektu se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti v m² vypočtené **podlahové plochy** bytů nebo nebytových prostorů k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce;
 - spotřební složka** na kterou připadne **70%** celkových nákladů, tj. naměřené hodnoty fakturačního měřidla se rozdělí poměrně mezi konečné spotřebitele podle náměrů instalovaných poměrových měřidel na TUV (dále jen vodoměrů TUV) v bytech nebo nebytových prostorech konečných spotřebitelů.

V zúčtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry TUV nebo nemají platnou dobu ověření, tedy dobu používání jako měřidla (stanovuje zákon o metrologii č. 505/1990 Sb. a prováděcí vyhláška č. 345/2002 Sb.) a nebo nejsou stejného typu, se rozdělí spotřební složka podle průměrného počtu osob užívajících byt v zúčtovacím období v jednotlivých měsících tzv. „osoboměsíce“. V nebytových prostorech se stanoví průměrný počet osob na základě odborného posouzení podle charakteru nebytového prostoru, způsobu odběru a rozsahu využívání TUV.
- Náklady na spotřebovanou užitkovou (studenou) vodu jako surovinu pro ohřev TUV**, připadající na zúčtovací jednotku, se rozdělí na **spotřební složku (tvoří 100% nákladů, základní složka tvoří 0% nákladů)** a rozúčtují se mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů TUV instalovaných u konečných spotřebitelů.
V zúčtovací jednotce, kde u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry TUV nebo nemají platné ověření a nebo nejsou stejného typu, se náklady spotřební složky rozúčtují úměrně podle průměrného počtu osob bydlících v bytech v zúčtovacím období. V nebytových prostorech se stanoví počet osob podle způsobu využívání TUV.
Náklady na poskytování TUV odebrané přímo jednotlivými konečnými spotřebiteli ve společných prostorech zúčtovací jednotky, kde jsou instalovány vodoměry TUV, se rozúčtují na tyto konečné spotřebitele podle evidence spotřeb dodaných prostřednictvím odpovědné osoby určené vlastníkem domu (nebo správcem) např. domovním atd.
- Provedení odečtů vodoměrů TUV u konečných spotřebitelů zabezpečí město Cheb cestou **správce** svého domovního fondu v rozsahu uzavřených smluv se servisní organizací (servisními organizacemi) jednou ročně vždy ke konci zúčtovacího období a dále dle požadavků města. Každý **konečný spotřebitel svým podpisem na odečtovém formuláři**, jehož kopii obdrží, **potvrdí správnost odečtených náměrů všech instalovaných vodoměrů TUV** v jeho bytě nebo nebytovém prostoru.
- Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakovaně prokazatelné vyzvání instalaci vodoměrů TUV v bytě nebo nebytovém prostoru který

užívá, nebo jejich odečet ve stanoveném řádném nebo náhradním termínu, resp. v mimořádném termínu a **platné odečty budou provedeny ve více než 75% bytů a nebytových prostorů zúčtovací jednotky, číni spotřební složka nákladů neměřených odběrů TUV v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele t r o j n á s o b e k průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky, tj. bude navýšena o 200%**. Při výpočtu se bude postupovat podle přílohy č. 2 vyhlášky č. 372/2001 Sb.

V případě odečtení méně než 75% bytů a nebytových prostor zúčtovací jednotky budou náklady na TUV rozúčtovány konečným spotřebitelům dle průměrného počtu osob bydlících v bytech nebo užívajících nebytový prostor (U NP se průměrný počet osob stanoví odborným posouzením).

- 5) Na byty a nebytové prostory odpojené se souhlasem města Cheb od vnitřního rozvodu TUV se **vždy rozúčtovává základní složka** nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV.
- 6) Při **změně konečného spotřebitele** v průběhu zúčtovacího období budou hodnoty **spotřební složky** nákladů bytu (nebytového prostoru) rozděleny odečtem naměřených hodnot (meziodečtem instalovaných vodoměrů TUV - **povinnost konečného spotřebitele vyžádat u správce na vlastní náklady**). Nejsou-li známy odečty k termínu změny konečného spotřebitele, rozdělí se **spotřební složka** nákladů na spotřebovanou vodu pro TUV podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období a příslušných směrných čísel.
- 7) Při poruše instalovaného vodoměru TUV se stanoví spotřební složka za dobu poruchy podle údajů dvou předěšlých srovnatelných zúčtovacích období.
- 8) Postup rozúčtování nákladů na TUV **při zjištění poškození** instalovaných vodoměrů TUV a **při zjištění ovlivňování** jejich funkčnosti :
 - a) **při nezávislém poškození** funkčnosti vodoměru TUV nebo jeho plomby a **neprodleném** písemném nahlášení této skutečnosti konečným spotřebitelem určenému **správci** domovního fondu města bude odstranění závad provedeno na objednávku uživatele bytu nebo nebytového prostoru u **správce** prostřednictvím smluvní servisní organizace. Spotřeba TUV do doby nové instalace vodoměru bude doložena dle Článku II bod 7);
 - b) **při závislém poškození nebo neprodleném nahlášení nefunkčnosti instalovaných vodoměrů TUV** nebo jejich plomby ze strany konečného spotřebitele (uživatele bytu a NP) nebo **při zjištěném ovlivňování jejich funkčnosti** bude město Cheb cestou správce, resp. cestou smluvní servisní organizace **uplatňovat** vůči konečnému spotřebiteli **plnou náhradu vodoměru TUV**, včetně nákladů na montáž a mimořádný odečet.
- spotřeba nákladů na na poskytování TUV bude určena dle Článku II bod 4).

Při obnově odečtu na instalovaném vodoměru TUV se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru TUV průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v Článku II bod 4).

- 9) Úhrady konečných spotřebitelů stanovené podle Článku II bodu 4) jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi konečné spotřebitele v daném zúčtovacím období.
- 10) V případě montážního zásahu do instalace vodoměrů TUV (havárie, provozní nutnosti vyvolaná výměna vodoměrů apod.) zabezpečí město Cheb cestou správce nebo cestou smluvní servisní organizace opravu nebo montáž nového vodoměru TUV a včasné zajištění odečtů starého a nového vodoměru TUV servisní organizací dle uzavřené smlouvy. Servisní organizace zabezpečí provedení příslušné změny v evidenci pro zpracování rozúčtování nákladů na TUV za příslušné zúčtovací období.

Článek III

Rozúčtování ostatních nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor

Rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, mimo nákladů uvedených v Článku I a II těchto zásad, se provádí ve výši cen fakturovaných dodavatelem služeb na základě uzavřených příslušných smluv. U ostatních plnění (služeb) poskytovaných nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor pronajímatelem nebo jeho *správce*, se provádí rozúčtování nákladů ve výši skutečně vynaložených nákladů nebo do výše cen obvyklých v místě a čase plnění.

III. 1

Rozúčtování nákladů za dodávku S T U D E N Ě V O D Y (SV)

Náklady za dodávku SV se rozúčtují mezi konečné spotřebitele poměrně dle výši spotřeby vyúčtované dodavatelem vody podle odečtu na patním fakturačním měřidle příslušné budovy nebo stavby (dále jen „objekt“) kdy **spotřební složka = 100% nákladů na SV; základní složka = 0% nákladů na SV následovně:**

- a) v **objektu, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry** na studenou vodu (dále jen „vodoměr na SV“) nebo v případě odečtení méně než 75% bytů a nebytových prostor daného objektu nebo kdy vodoměry nemají platné ověření a nebo nejsou v daném objektu vodoměry na SV stejného typu, bude výpočet výše úhrady nákladu na spotřebu SV proveden dle průměrného počtu osob evidovaných u *správce* v zúčtovacím období (podle tzv. osoboměsíci) a ročního směrného čísla spotřeby vody daného vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb.;
- b) v **objektu plně osazeném stejnými poměrovými vodoměry** na studenou vodu bude výše úhrady nákladu na spotřebu SV rozúčtována na základě provedených odečtů proti součtu odečtených dílků poměrových vodoměrů SV (tzv. náměrů vodoměrů). Konečným spotřebitelům v případě rozdílu součtu všech náměrů vodoměrů SV v daném objektu proti stavu fakturačního měřidla způsobeném nižší třídou přesnosti vodoměrů SV, bude tento rozdíl v případě, že nebude přesahovat 20% rozúčtován podílově. To znamená, že celkový náklad vyfakturovaný dodavatelem SV na základě odečtu fakturačního měřidla v Kč, se podělí celkovým součtem všech vodoměrů SV daného objektu a vynásobí počtem odečtených dílků vodoměru SV konečného spotřebitele. V případě, že výše uvedený rozdíl přesáhne 20%, po provedení kontrole fakturačního měřidla a provedených odečtů vodoměrů SV, se provede rozúčtování nákladů dle zásad uvedených v bodu a);
- c) neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované prokazatelné vyzvání instalaci vodoměrů SV v bytě nebo nebytovém prostoru který užívá, nebo jejich odečet ve stanoveném řádném nebo náhradním termínu, resp. v mimořádném termínu a **platné odečty budou provedeny ve více než 75% bytů a nebytových prostorů daného objektu, určí se výše úhrady nákladu na spotřebu SV tohoto konečného spotřebitele podle bodu III.1 písmena a), která bude navýšena o 100%**.
- d) při **změně konečného spotřebitele** v průběhu zúčtovacího období se spotřeba SV bytu nebo nebytového prostoru za dané zúčtovací období rozdělí mezi konečné spotřebitele daného bytu (nebo NP) na základě provedení odečtu vodoměru SV v den provedené změny (tzv. meziodečtem instalovaných vodoměrů SV - **povinnost předávajícího konečného spotřebitele vyžádat u správce na vlastní náklady**). Nejsou-li známy odečty k termínu změny konečného spotřebitele, rozdělí se **spotřební složka** nákladů na SV podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období a příslušných směrných čísel.
- e) postup rozúčtování nákladů na SV **při zjištění poškození** instalovaných vodoměrů SV a **při zjištění ovlivňování** jejich funkčnosti :

- při nezáviněném poškození nebo zjištění nefunkčnosti vodoměru na SV, nebo jeho plomby a **neprodleněm** písemným nahlášením konečným spotřebitelem této skutečnosti určenému **správci** domovního fondu města bude odstranění závad provedeno na objednávku uživatele bytu nebo nebytového prostoru **správce** prostřednictvím smluvní servisní organizace dle smlouvy. Spotřeba SV za období nefunkčnosti vodoměru SV bude vypočtená do doby nové instalace vodoměru **podle bodu III.1 písmena a) úměrně k době nefunkčnosti** a po odstranění závady (nebo instalaci nového vodoměru SV) bude spotřeba pro zbývající část zúčtovacího období určena podle bodu III.1 písmena b);
 - při zaviněném poškození instalovaných vodoměrů SV nebo jejich plomby ze strany konečného spotřebitele (uživatele bytu a NP), při zjištění ovlivňování jejich funkčnosti nebo při nenahlášení jejich nezáviněného poškození (nefunkčnosti) bude **správce** resp. servisní organizace **uplatňovat** vůči konečnému spotřebiteli **plnou náhradu vodoměru SV** včetně nákladů na montáž a mimořádný odečet.
- **úhrada nákladů na poskytování SV bude určena podle bodu III.1 písmena c);**
- f) v případě montážního zásahu do instalace vodoměrů SV (havárie, provozní nutností vyvolaná výměna vodoměru apod.) zabezpečí město Cheb cestou správce nebo cestou smluvní servisní organizace opravu nebo montáž nového vodoměru SV a včasné zajištění odečtů starého a nového vodoměru SV servisní organizací dle uzavřené smlouvy. Servisní organizace zabezpečí provedení příslušné změny v evidenci pro zpracování rozúčtování nákladů na SV za příslušné zúčtovací období.
- g) úhrady konečných spotřebitelů stanovené podle Článku III bod III.1 písmeno c) jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování studené vody v objektu, ve kterém se rozúčtovávají celkové náklady na SV mezi konečné spotřebitele v daném zúčtovacím období.

III. 2.

Rozúčtování nákladů za ÚKLID a VYKLIZENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

V případě, že nájemci v domě úklid společných prostor vlastními silami neprovádí, neuposlechnou písemnou výzvu města ke sjednání nápravy, bude město Cheb, s ohledem na bezpečnost a splnění protipožárních opatření, nuceno tuto službu zabezpečit na své náklady. Takto vzniklé náklady se rozúčtují mezi nájemce ve výši vynaložených nákladů městem Cheb prokazatelně vyúčtovaných sjednaným dodavatelem služby za dané zúčtovací období, a to podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) evidovaného u **správce** za dané zúčtovací období v předmětném domě. V případě, že se prokáže zaviněné porušení povinností nájemce, který zapříčiní nutnost vyklizení společných prostor domu založením černé skládky, budou mu předepsané k úhradě náklady vynaložené městem Cheb na její odstranění v plné výši. V případě, že město Cheb zjistí, že v domech není prováděn pravidelný úklid společných prostor nájemci a i přes písemnou výzvu do 30 dnů ode dne jejího doručení úklid společných prostor nebude nájemci prováděn, zabezpečí správce sjednání této služby dodavatelsky, se současným předepsáním měsíčních záloh na poskytování této služby podle evidovaného počtu osob domácností (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) za dané zúčtovací období. Rozúčtování nákladů za zúčtovací období se provede podle evidovaného průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) za dané zúčtovací období v předmětném domě.

III. 3.

Rozúčtování nákladů za O S V Ě T L E N Í SPOLEČNÝCH PROSTOR

Náklady na osvětlení společných prostor a další vestavěná společná zařízení domu se rozúčtují konečným spotřebitelům ve výši nákladů vyúčtovaných dodavatelem (dle platných smluv) podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) evidovaného u **správce** za dané zúčtovací období v předmětném domě pro stanovené fakturační místo.

III. 4.

Rozúčtování nákladů za U Ž Í V Á N Í V Ý T A H U

Náklady na provoz a údržbu výtahu se rozúčtují konečným spotřebitelům kterým je umožněno výtah užívat ve výši nákladů vyúčtovaných dodavatelem (dle platných smluv) za servis a opravy výtahu, a to podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor (u nebytového prostoru na základě odborného posouzení počtu osob) evidovaného u **správce** v předmětném domě pro stanovené fakturační místo za dané zúčtovací období, které výtah používají avšak vždy u bytů a nebytových prostor od druhého nadzemního podlaží v případě, že výchozí nástupní stanice výtahu je v prvním nadzemním resp. v prvním podzemním podlaží. V případě, že výchozí nástupní stanice výtahu je jenom ve druhém nadzemním podlaží, rozúčtují se náklady vždy všem konečným spotřebitelům od třetího nadzemního podlaží. V případě, že je výtah v některém podlaží na základě rozhodnutí vlastníka nemovitosti města Cheb zablokovan a nájemci užívající byty nebo nebytové prostory výtah z tohoto důvodu nemůžou užívat, nebudou jim zálohy na užívání výtahu předepisovány a na konci zúčtovacího období rozúčtovány.

III. 5.

Rozúčtování nákladů na KONTROLU A ČIŠTĚNÍ KOMÍNŮ

Náklady na kontroly a čištění komínů se rozúčtují mezi jednotlivé konečné spotřebitele **podle počtu využívaných vyústění do komína (průduchů) a to podle skutečně vyúčtovaných nákladů dodavatelem služby na konkrétní byt nebo nebytový prostor**. Není přítom rozhodující pro jaký účel je vyústění do komína využíváno.

III. 6.

Rozúčtování nákladů za provedení O D E Č T Ů A R O Z Ů Č T O V Á N Í

V případě, kdy odečty (odpočty) měřičů nebo poměrových měřidel a rozúčtování nákladů spotřeby tepelné energie na vytápění, TUV, SV a případně dalších služeb provádí externí firma dodavatelsky na základě uzavřené smlouvy s vlastníkem objektu, se náklady spojené s touto činností rozúčtují konečným spotřebitelům ve výši skutečných nákladů vyúčtovaných dodavatelem (dle platných smluv) za příslušný byt a nebytový prostor podle počtu odečítaných měřičů tepla, IRTN, poměrových vodoměrů TUV a SV a na jejich základě prováděných rozúčtování nákladů, případně nákladů dalších poskytovaných služeb celé zúčtovací jednotky.

III. 7.

Rozúčtování nákladů za U Ž Í V Á N Í SPOLEČNÝCH TELEVIZNÍCH ANTÉN

Náklady na provoz a údržbu společných televizních antén se rozúčtují konečným spotřebitelům ve výši nákladů vyúčtovaných dodavatelem (dle platných smluv) za servis a opravy STA, a to podle průměrného počtu **zásuvek na připojení** v bytech a nebytových prostorech evidovaných u **správce** za dané zúčtovací období v předmětném domě pro stanovené fakturační místo.

Článek IV.

Společná ustanovení

- 1) **Zúčtovací jednotkou je objekt** nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, **kteří mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření** nebo stanovení množství tepelné energie a nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody. Zúčtovací jednotkou tvoří vždy množina bytů a případně nebytových prostorů, do kterých je dodávána tepelná energie k vytápění tohoto celku nedílnou soustavou ústředního vytápění nebo u teplé užitkové vody nedílným vnitřním rozvodem.
- 2) **Podlahová plocha místnosti** – je podlahová plocha místnosti bytu kromě teras, balkonů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dvéřních ústupků.
- 3) **Započitatelná podlahová plocha** - je podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č.1 části A, vyhlášky č. 372/2001 Sb. (dále jen vyhláška); mají-li některé místnosti v zúčtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, započitatelná podlahová plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v zúčtovací jednotce.
- 4) **Podlahovou plochou nebytových prostorů** – je pro účely poskytování teplé užitkové vody – podlahová plocha vynásobená koeficienty stanovenými podle přílohy č. 1 části B, vyhlášky č. 372/2001 Sb.
- 5) **Vlastník zúčtovací jednotky nebo její části** - je její vlastník, spoluvlastník a dále společenství vlastníků nebo osoba vlastníkem pověřená výkonem činností stanovených vyhláškou (dále jen vlastník).
- 6) **Zúčtovacím obdobím** – je období, za které vlastník provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění, nákladů na poskytování teplé a studené vody a ostatních nákladů spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a společných prostorů.

Zúčtovací období je dvanáctiměsíční (tzn. dvanáct měsíců po sobě jdoucích), začíná 1. ledna a končí 31. prosince daného kalendářního roku.

- 7) **Rozúčtováním nákladů** – je rozdělení nákladů na tepelnou energii na vytápění, nákladů na poskytování teplé a studené vody a ostatních nákladů spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru a společných prostorů za zúčtovací období a zúčtovací jednotku nebo pro stanovené fakturační místa příslušného domu mezi konečné spotřebitele, které vlastník provede způsobem, který je stanovený platnými právními normami (vyhláškami, výměrami atd.)
- 8) **Vyúčtováním** – je písemný doklad, na základě kterého se provede vyrovnání přeplatků a nedoplatků plynoucích z rozúčtování nákladů za zúčtovací období, včetně případných změn provedených na základě oprávněných reklamací.
- 9) **Náměrem** – je hodnota vykázané spotřeby jako rozdíl zjištěný na základě odečtu naměřených hodnot na konci daného zúčtovacího období a na konci předchozího zúčtovacího období.
- 10) **Zálohy** – na úhradu všech nákladů v zúčtovací jednotce stanoví její vlastník osobně nebo cestou správce jeho nemovitého majetku přiměřeně k vývoji nákladů ve dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období a na základě růstu cen poskytovaných služeb ze strany dodavatelů.
- 11) **Odečty měřičů tepla, odpočtů poměrových indikátorů (IRTN) a odečty náměrů vodoměrů TUV a SV** se provádí vždy po předchozím písemném oznámení ke konci daného zúčtovacího období zejména v době od 10.12. do 31.12. daného zúčtovacího období. U zúčtovacích jednotek, které jsou osazeny digitálními IRTN jemožné provést jejich odečet nejpozději do 15.1. následujícího zúčtovacího období.

12) Neprodleným nahlášením poškození nebo nefunkčnosti měřičů tepla, IRTN a vodoměrů TUV nebo SV se rozumí oznámení této skutečnosti správci nejpozději následující pracovní den po dni zjištění poškození nebo nefunkčnosti.

13) Kontrola funkčnosti měřičů tepla, IRTN a vodoměrů TUV a SV – konečný spotřebitel je povinen provádět kontrolu minimálně jednou za měsíc, při které provádí mimo jiné kontrolní odečet, který porovnává s odečtenou hodnotou z minulé kontroly (vztahuje se jen na ty měřiče tepla, IRTN a vodoměry TUV a SV, které takový postup umožňují bez toho, aby byla porušena jejich integrita).

14) Vyúčtování všech nákladů zúčtovací jednotky za zúčtovací období na konečné spotřebitele – provede vlastník zúčtovací jednotky (město Cheb) vždy jednou ročně a to nejpozději do **30.4. následujícího zúčtovacího období. V tomto termínu město Cheb prostřednictvím správce zajistí doručení písemného vyúčtování konečným spotřebitelům. V písemném vyúčtování správce uvede všechny údaje stanovené v § 7 odst. 2 vyhlášky č. 372/2001 Sb. a dále údaje vyúčtování dalších služeb spojených s užíváním bytu, nebytových a společných prostorů.**

15) Koneční spotřebitelé, u kterých bude při vyúčtování vykazován přeplatek, ale budou mít vůči městu Cheb evidované závazky bude proveden zápočet těchto závazků vůči přeplatku.

16) Splácení vyúčtovaných nedoplatků u konečných spotřebitelů splátkovým kalendářem může povolit město Cheb na základě jejich písemné žádosti, který po projednání odpovědným orgánem stanoví způsob a výšku splátek, kterou oznámí žadateli.

17) Reklamacie na vyúčtování služeb lze uplatnit u správce provádějícího správu nemovitostí města Cheb (dále jen „správce“) písemně nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne doručení (převzetí) písemného vyúčtování. Na pozdější reklamacie nebude brán zřetel !!!

18) Správce seznámí konečného spotřebitele na jeho žádost s podklady, ze kterých vyúčtování vychází, případně se způsobem rozúčtování nákladů mezi ostatní konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce.

19) Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací správce provede v případě jím uznaných reklamací opravu vyúčtování nedoplatků nebo přeplatků záloh, s kterou neprodleně písemně seznámí konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce.

20) Splatnost nedoplatku a nebo přeplatku vyplývajícího z vyúčtování je do 31.7. a pokud byly uplatněny oprávněné reklamacie, které vlastník zúčtovací jednotky po projednání se správcem uznal, je konečná splatnost nedoplatku nebo přeplatku nejdéle do 31.8. následujícího zúčtovacího období (např. za vyúčtování zúčtovacího období 2008 je konečná splatnost přeplatku nebo nedoplatku nejpozději do 31.8.2009).

21) Tyto zásady nabudou platnosti a účinnosti dnem jejich schválení Radou města Chebu.

22) Po nabytí platnosti těchto zásad zajistí správce provádění rozúčtování a vyúčtování všech nákladů v zúčtovací jednotce dle obsahu přijatých zásad ve všech objektech, kde vykonává správu na základě uzavřené mandátní smlouvy s městem Cheb.

23) Úpravy a změny těchto zásad v dalším období je možné provést jenom na základě jejich schválení Radou města Chebu v souladu s platnými legislativními normami.

Článek V Účinnost

Tyto „Zásady rozúčtování nákladů na úhradu za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro zúčtovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období“, nabývají účinnosti dnem 19. února 2009.

V Chebu dne 19. února 2009

MUDr. Jan Svoboda v. r.
starosta města

doc. Dr. Ing. Miroslav Plevný v. r.
místostarosta