

**Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání ubytovacích a nebytových jednotek v domě Nad Opatovem 2140 – dále jen „Pravidla o poskytování a rozúčtování služeb“
(platná do 31.12.2025)**

Rada městské části Praha 11 se usnesla podle § 94 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, vydat tato Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání ubytovacích a nebytových jednotek (dále jen „pravidla“).

Tato pravidla se vztahují na objekt Nad Opatovem 2140. Byla schválena usnesením RMČ č. 0718/33/R/2024 ze dne 17.07.2024.

Tato pravidla jsou vydávána na základě zejména těchto právních předpisů a upřesňujících dokumentů:

- 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 č. 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.“),
- metodického pokynu („Praktická doporučení a upozornění“) MMR k zákonu č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., zákona č. 163/2020 Sb. a ve znění zákona č. 424/2022 Sb.
- metodického pokynu MMR („Praktická doporučení a souvislosti k aplikaci zákona o službách, a dále také k jeho vazbě na některé další právní předpisy a regulace, technické a metrologické podmínky) – verze 31.1.2024,

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

Čl. I.

Obecná část

- (1) Nájemce ubytovací 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 vyplývající z nájmu jednotek jsou upravena v příslušných ustanoveních NOZ a v jednotlivých nájemních smlouvách.
- (3) Ve všech činnostech týkajících se poskytování dodávek plnění služeb jedná za pronajímatele (tj. městskou část Praha 11) společnost Jihoměstská majetková a.s. (správce)
- (4) 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, umožnění rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů, odvoz komunálního odpadu, dodávka elektrické energie do jednotek, provoz recepce a další vzájemně sjednané služby.
- (5) Pro účely písemného oznámení oběma stranám lze použít i e-mailové adresy (nájemce i pronajímatele), které jsou uvedeny v nájemní smlouvě.

Čl. II.

Princip stanovení úhrady nákladů za služby

Částka, připadající na úhradu nákladů za služby, se platí **paušální platbou**, která je součástí nájemného. Podrobný rozpis jednotlivých nákladových položek je rozepsán v evidenčním listě a může být v této podobě použit pro účely sociálních dávek v oblasti bydlení. Do paušální platby patří náklady za dodávku tepla, teplé užitkové vody a studené vody a dále náklady na provoz výtahů, na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách domu, na provoz výtahů, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor, provoz recepce a náklady na společnou televizní anténu.

Do paušální částky není zahrnut náklad na dodávku energie do jednotlivých ubytovacích a nebytových jednotek.

Čl. III.

Období účinnosti pravidel

Podle zásad, stanovených těmito pravidly, se obě strany zavazují řídit **od prvního dne účinnosti nájemní smlouvy do 31.12.2025.**

Čl. IV.

Osoby rozhodné pro stanovení výše paušální částky

Osobami rozhodnými pro stanovení výše paušální platby jsou nájemce ubytovací jednotky a dále osoby, které s nájemcem žijí v ubytovací jednotce po dobu delší, než 2 měsíce. Příjemce služeb je povinen oznámit poskytovateli služeb písemně změnu v počtu osob rozhodných pro stanovení výše paušální částky, a to do 60 dnů poté, co změna nastala. Pokud tak neučiní, bude mu účtována smluvní pokuta ve výši 100,- Kč za každý den ode dne, kdy změna nastala.

V případě, že jednotka nebude po dobu celého zúčtovací období nebo jeho část užívána, bude počet osob, rozhodných pro stanovení výše paušálu, roven 1.

Čl. V.

Způsob změny výše paušální platby

Výše paušální platby za služby může být ze strany Pronajímatele předmětem jednostranné úpravy, pokud dojde ke změně cen příslušných služeb, a to kdykoliv v průběhu období, stanoveného v článku III. těchto pravidel. Úpravu cen služeb, na jejichž základě má být Nájemci zvýšena paušální platba za služby, musí Pronajímatel před jejich zvýšením Nájemci na vyžádání prokázat. Změnu výše paušální platby, stanovené v tzv. evidenčním listě, je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně. Platba ve změněné výši bude účtována od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení. V písemném oznámení pronajímatel nájemci změnu výše příslušné platby řádně zdůvodní.

Čl. VI.

Splatnost paušální platby a úrok z prodlení

Datum splatnosti paušální platby je stanoveno v nájemní smlouvě. V případě prodlení úhrady má pronajímatel právo uplatnit zákonný úrok z prodlení podle aktuálně platných ustanovení občanského zákoníku.

Čl. VII.

Ostatní ujednání

(1) Náklady na zajištění dodávky elektrické energie v jednotkách se měří pomocí podružných elektroměrů, náležejících k příslušné jednotce. K 31.12.2024 a k 31.12.2025 bude proveden odečet všech podružných elektroměrů v objektu, stejně tak v případě ukončení nájemního vztahu před posledním dnem zúčtovacího období. Cena elektrické energie za změřenou dodávku do jednotky bude navýšena o 15% a vyúčtována s nájemníkem. V případě zjištění prokazatelné manipulace s podružným elektroměrem (porušení plomby či jiná prokazatelná manipulace), se určí spotřeba elektrické energie v dané jednotce jako trojnásobek průměru

spotřebované energie všech ubytovacích jednotek v domě za dané zúčtovací období s přihlédnutím k počtu osob. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku bude proveden mimořádný odečet podružného měřidla.

(2) Mezi služby, které jsou předmětem paušální platby, 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.

(3) V případě, že skutečná spotřeba služeb ze strany podnájemce za kalendářní rok 2024 nebo kalendářní rok 2025 přesáhne výši paušální úhrady o více než 20 %, je nájemce oprávněn po podnájemci požadovat doplacení úhrady za služby až do výše odpovídající skutečné spotřebě.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

(1) Tato pravidla se nevztahují na služby, které si nájemce (konečný spotřebitel či příjemce služeb) zajišťuje prokazatelně bez účasti pronajímatele (poskytovatele služby).

(2) Tato pravidla mají formu dohody mezi nájemcem a pronajímatelem (poskytovatelem služeb).

V Praze dne:

.....
.....

Správce

Nájemce

Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání ubytovacích a nebytových jednotek v domě Nad Opatovem 2140

Rada městské části Praha 11 se usnesla podle § 94 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, vydat tato Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání ubytovacích a nebytových jednotek (dále jen „pravidla“).

Tato pravidla se vztahují na objekt Nad Opatovem 2140.

Tato pravidla jsou vydávána na základě zejména těchto právních předpisů a upřesňujících dokumentů:

- 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 č. 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.“),
- metodického pokynu („Praktická doporučení a upozornění“) MMR k zákonu č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., zákona č. 163/2020 Sb. a ve znění zákona č. 424/2022 Sb.
- metodického pokynu MMR („Praktická doporučení a souvislosti k aplikaci zákona o službách, a dále také k jeho vazbě na některé další právní předpisy a regulace, technické a metrologické podmínky) – verze 31.1.2024,

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

ODDÍL 1 – VŠEOBECNÉ INFORMACE

Čl. I.

Obecná část

(1) Nájemce ubytovací 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 vyplývající z nájmu jednotek jsou upravena v příslušných ustanoveních NOZ a v jednotlivých nájemních smlouvách.

(3) Ve všech činnostech týkajících se poskytování dodávek plnění služeb jedná za pronajímatele (tj. městskou část Praha 11) společnost Jihoměstská majetková a.s. (správce)

(4) 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, umožnění rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů, odvoz komunálního odpadu, dodávka elektrické energie do jednotek, provoz recepce a další vzájemně sjednané služby.

(5) Pro účely písemného oznámení oběma stranám lze použít i e-mailové adresy (nájemce i pronajímatele), které jsou uvedeny v nájemní smlouvě.

Čl. II.

Zúčtovací období

Zúčtovacím obdobím je období od 1.1. do 31.12. kalendářního roku. Vyúčtování předepsaných záloh na plnění spojené s užíváním jednotky je prováděno jednou za rok.

Čl. III.

Osoby rozhodné pro rozúčtování služeb

Osobami rozhodnými pro rozúčtování jsou nájemce ubytovací jednotky a dále osoby, které s nájemcem žijí v ubytovací jednotce po dobu delší, než 2 měsíce. Příjemce služeb je povinen oznámit poskytovateli služeb písemně změnu v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, a to do 10 dnů poté, co změna nastala. 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 příslušné zúčtovací období. Na dodatečně uplatňované změny počtu osob nebude brán zřetel, tj. reklamace z tohoto titulu nebudou uznány s výjimkou případů, kdy počet evidovaných osob je nižší než počet osob skutečně užívajících jednotku v průběhu zúčtovacího období.

V případě, že byt nebude po dobu celého zúčtovací období nebo jeho část užíván, bude počet osob, rozhodných pro rozúčtování, roven 1.

Čl. IV.

Způsob změny výše předpisu záloh na služby

Změnu zálohy, stanovené v tzv. evidenčním listě, je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně. Platba ve změněné výši bude účtována od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení. V písemném oznámení pronajímatel nájemci změnu výše příslušné zálohy řádně zdůvodní.

Čl. V.

Splatnost zálohy a úrok z prodlení

Datum splatnosti záloh je stanoveno v nájemní smlouvě. V případě prodlení úhrady zálohy má pronajímatel právo uplatnit zákonný úrok z prodlení podle aktuálně platných ustanovení občanského zákoníku.

Čl. VI.

Stanovení výše záloh

Měsíční výše záloh je stanovena jako 1/12 předpokládaných nákladů nájemce za celé zúčtovací období. Konkrétní výše každé zálohy je uvedena v evidenčním listě, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Čl. VII.

Podstatné náležitosti vyúčtování předloženého nájemci

Ve vyúčtování musí být uvedeno:

- a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřeba tepelné energie na UT, spotřeba tepelné energie na ohřev TUV v GJ a množství vody v m³ spotřebované na poskytování TUV,
- b) za zúčtovací 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/m³ a poskytování SV v Kč/ m³,
- c) za zúčtovací 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 zúčtovací jednotky a ubytovací či nebytové jednotky konečného spotřebitele (nájemce) v m², v případě poskytování TUV průměrný počet osob užívajících byt či nebytový prostor konečného spotřebitele (nájemce) a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných IRTN či kalorimetrů

zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele (nájemce), součet náměrů instalovaných poměrových měřidel za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového poměrového měřidla TUV v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele (nájemce) a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele (nájemce) podle evidence spotřeb v m³. Započitatelnou plochou se pro účely vytápění rozumí pro všechny jednotky plocha jednotky bez balkónů a lodžii, ale se započítáním podlahové plochy kóje situované na stejném patře jako příslušná jednotka.

e) spotřeba tepelné energie na UT za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m² 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 zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového poměrového měřidla SV v jednotce konečného spotřebitele (nájemce) a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele (nájemce) podle evidence spotřeb v m³, počet osob evidovaných u pronajímatele (správce) za fakturační místo a u konečného spotřebitele (nájemce),

i) náklady za poskytování jednotlivých služeb za celý objekt 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.

Čl. VIII.

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 správce),

c) reklamační období pro podání námitek proti vyúčtování je pro nájemce 30 dnů od data doručení (tj. do tohoto termínu musí být reklamáce 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.

e) Oprávněný přeplatek do výše 100,- Kč nebude z důvodů snížení administrativních nákladů nájemci zasílán a bude zohledněn v rámci vyúčtování dalšího období.

f) Jestliže poskytovatel služeb nesplní povinnost dle odst. b) tohoto článku, zejména nedoručí-li nájemci včas vyúčtování, je povinen zaplatit nájemci pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním nájemce. Výše pokuty činí 50 Kč za každý započatý den prodlení.

g) 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 se řídí příslušným ustanovením občanského zákoníku.

Čl. IX.

Reklamační řízení (námitky) k vyúčtování služeb

(1) Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel (správce) povinen nejpozději do 4 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. Informační oprávnění žadatele se vztahuje i na elektronické dokumenty. Žadatel není oprávněn požadovat zaslání elektronických nebo naskenovaných dokumentů, rozhodnutí o jejich případném zaslání je výhradně na rozhodnutí správce.

(2) Nájemce jednotky může proti vyúčtování služeb uplatnit reklamaci podáním námitek u správce. Reklamací lze uplatnit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování a musí být podána písemnou formou s uvedením konkrétních důvodů reklamace. Pokud příjemce služeb v tomto termínu námitky nepodá, souhlasí se způsobem i obsahem předloženého vyúčtování.

(3) 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 správce.

ODDÍL 2 – ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA JEDNOTLIVÉ SLUŽBY

Čl. X.

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 jednotky 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 m² u jednotky, na kterou je uzavřena nájemní smlouva, je minimálně ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobený koeficientem 0,8.

b) nejvyšší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² u jednotky by měl být ve výši 2 násobku průměrného nákladu na 1 m² 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. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné plochy jednotky k celkové započitatelné podlahové ploše všech jednotek v domě. Základní složka vyjadřuje část nákladů na vytápění, která není závislá na chování příjemce služby. Započitatelná podlahová plocha se liší od skutečné podlahové plochy jednotky v důsledku použitých koeficientů náročnosti jednotlivých místností. Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel. Spotřební složka je rozdělována s použitím korekcí a výpočtových metod zohledňujících rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou.

(5) Veškeré náklady budou vyčísleny v souladu s platnými právními předpisy.

(6) Při rozdělení spotřební složky nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce mezi příjemce služeb se vychází z náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění. Přitom se použijí korekce a výpočtové metody zohledňující i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy však nesmí u příjemců služeb, u kterých jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, překročit v zúčtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období (dále jen "limitní hodnota"). Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody takto:

a) hodnota spotřební složky se u příjemce služeb, jehož náklady na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy překročily limitní hodnotu, upraví tak, aby se náklady příjemce služeb na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy rovnaly limitní hodnotě, tedy 70 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případě, že nebyla dodržena spodní hranice alespoň 70 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku, nebo 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případě, že nebyla dodržena horní hranice nejvýše 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku,

b) hodnota spotřební složky upravená podle písmene a) se odečte od spotřební složky nákladů na vytápění zúčtovací jednotky a zůstatek se rozdělí mezi ostatní příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou, a

c) pokud po rozdělení zůstatku podle písmene b) překračuje u některého z ostatních příjemců služeb hodnota nákladů na vytápění připadajících na 1 m² limitní hodnotu, upraví poskytovatel služeb výpočtovou metodu obdobně podle písmen a) a b), a to i opakovaně, dokud všichni příjemci služeb nevyhoví stanovené přípustné odchylce rozdílu v nákladech na vytápění připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období.

(7) Vzhledem ke skutečnosti, že v domě jsou nainstalována dálkově odečitatelná měřidla (dálkově odečitatelná zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění), měřící spotřebu tepla, je poskytovatel povinen v měsíční lhůtě informovat příjemce služby o zjištěné spotřebě tepla, a to s účinností od 1.1.2027. Povinnost poskytnutí informace o spotřebě tepla je splněna, pokud je tato informace zpřístupněna způsobem, umožňujícím dálkový přístup a současně je příjemce služeb o této informaci vyrozuměn. Dálkový přístup zahrnuje náhled do příslušné aplikace, umístění na webové stránky, zaslání e-mailem nebo jiným komunikačním nástrojem. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku bude proveden mimořádný odečet měřidla.

Čl. XI.

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 jednotek; 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 (m³) 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 (m³) na poměrovém měřidle pro TUV v jednotce.

(5) 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 (m³) na poměrovém měřidle TUV,

c) náklady za vodné a stočné za TUV v poměru náměrových dílků (m³) 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 (správce) před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele TUV. Pokud reklamace 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 vztahených na 1 m² u měřených jednotek vztahených 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 m² 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. Instalovaná měřidla musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s ČSN.

(15) Vzhledem ke skutečnosti, že v domě jsou nainstalována dálkově odečitatelná měřidla, měřící spotřebu připravované teplé vody, je poskytovatel povinen v měsíční lhůtě informovat příjemce služby o zjištěné spotřebě. Povinnost poskytnutí informace o spotřebě této dodávky je splněna, pokud je tato informace zpřístupněna způsobem, umožňujícím dálkový přístup a současně je příjemce služeb o této informaci vyrozuměn. Dálkový přístup zahrnuje náhled do příslušné aplikace, umístění na webové stránky, zaslání e-mailem nebo jiným komunikačním nástrojem. Při změně nájemce jednotky v průběhu roku bude proveden mimořádný odečet měřidla.

Čl. XII.

Studená voda – vodné a stočné (SV)

(1) Celkové náklady za vodné a stočné za SV za zúčtovací jednotku, kde jsou instalována poměrová měřidla, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m3) na poměrovém měřidle pro SV.

(2) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějšího a nového nájemce jednotky rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m3) 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“.