

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, měrné 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 ujednacení 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

- 1) **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.
- 2) **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:
 - a) **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 započitatelné podlahové plochy jejich bytů nebo nebytových prostorů k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v účtovací jednotce.
 - b) **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.
- 3) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné 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.
- 4) 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 započitatelné podlahové plochy jejich bytů nebo nebytových prostor k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v účtovací jednotce.
- 5) 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.
- 6) Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované prokazatelné vyzvání instalací 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 započitatelné 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 započitatelných podlahových ploch tzn. ve výši 100% podle základní složky.
- 7) 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 zmíněné 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 měření 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%	Ríjen	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 obnovení 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 započitatelné 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 započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období,
 - při zaviněném poškození nebo neprodleném nenahlášení 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 doložen 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. domovník atd.
- Provedení odečtů vodoměrů TUV u konečných spotřebitelů zabezpečí město Cheb cestou správce svého domovního fondu v rozsahu uzavřených smluv se servisními 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 opakované 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 naměřených 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 prostorů 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 odečtení 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 neprodleně písemně 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 dopočtena dle Článku II bod 7);
 - b) při zaviněném poškození nebo neprodleně 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 nutností vyvolaná výměna vodoměru 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 dodavatelí služeb na základě uzavřených příslušných smluv. U ostatních plnění (služeb) poskytovaných nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor pronajmatelem nebo jeho *správce*m, 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 STUDENÉ VODY (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 „objektu“) 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 provedené 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 nezaviněném poškození nebo zjištění nefunkčnosti vodoměru na SV, nebo jeho plomby a neprodleně písemně nahlášení konečným spotřebitelem této skutečnosti určenému *správci* domovního fondu města bude odstranění závady provedeno na objednávku uživatele bytu nebo nebytového prostoru *správce* prostřednictvím smluvní servisní organizace dle smlouvy. Spotřeba SV za období nefunkčnosti vodoměru SV bude vypočtena 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 zjištěném ovlivňování jejich funkčnosti nebo při nahlášení jejich nezaviněného poškození (nefunkčnosti) bude *správce* resp. servisní organizace **uplatňovat vůči konečnému spotřebiteli plnou náhradu vodoměru SV včetně nákladů na montáž a mimořádné odečty.**
- **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 domácnosti (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 OSVĚTLENÍ 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 UŽÍVÁNÍ VÝTAHU

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 zablokovaný 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 přitom rozhodující pro jaký účel je vyústění do komína využíváno.

III. 6.

Rozúčtování nákladů za provedení ODEČTŮ A ROZÚČTOVÁNÍ

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 UŽÍVÁNÍ 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 *zásovek 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, které 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 teple užitkové vody. Zúčtovací jednotku tvoří vždy množina bytů a případně nebytových prostorů, do kterých je dodávána tepelná energie k vytápění tohoto celku nedílnou soustavou ústředního vytápění nebo u teple 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 dvířkových ústupků.
- 3) *Započítatelná podlahová plocha* – je podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. I části A, vyhlášky č. 372/2001 Sb. (dále jen vyhláška), mají-li některé místnosti v zúčtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, započítatelná 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 teple užitkové vody – podlahová plocha vynásobená koeficienty stanovenými podle přílohy č. I 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 činnosti 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 teple 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 teple 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, odečtů 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) ***Neprodlžením nahlášením poškození nebo nefunkčnosti měřičů tepla, IRTN a vodoměrů TUV nebo SV se rozumí oznámení této skutečnosti správcem 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“) p i s e m n ě 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 neprodlené 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 k o n e č n á s p l a t n o s t 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 úhrady 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 účinností 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

Příloha č. 3

Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru

(vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním nebytového prostoru)

Čl. 1

Běžná údržba nebytového prostoru

Běžnou údržbou nebytového prostoru se rozumí udržování a čištění nebytového prostoru včetně zařízení a vybavení nebytového prostoru, které se provádí obvykle při užívání nebytového prostoru. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení nebytového prostoru ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v Čl. 3, písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Čl. 2

Drobné opravy nebytového prostoru

Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

Čl. 3

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří nebytového prostoru a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru nebytového prostoru,

c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

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

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Čl. 4

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v Čl. 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3 000 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

MĚSTO CHEB

17/2012

Pravidla

pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu“
ve vlastnictví města Chebu

Rada města Chebu, na základě usnesení schůze Rady města Chebu RM č. 152/6/2012 ze dne 12.04.2012 vydává s účinností od 01.05.2012, v aktualizovaném znění dle NOZ s účinností od 1.1.2014 níže uvedené „Pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu“ ve vlastnictví města Chebu (dále jen „Domovní řád“)

DOMOVNÍ ŘÁD

Domovní řád blíže konkretizuje práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, které vyplývají z nájemního vztahu. Dále Domovní řád upravuje provozně technické záležitosti související s užíváním bytů, nebytových prostor, společných prostor, společných částí a zařízení domu a se správou domu.

Čl. I

Klid v domě

Základním předpokladem dobrého soužití, nájemníků a ostatních uživatelů bytů, společných a nebytových prostor domu (dále jen „nájemce“), je dodržování klidu v domě.

(1) Nájemci jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, jež s nimi bydlí nebo je navštěvují, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy, ani další obyvatele domu nadměrným hlukem. Chápe se tím i šetrné zavírání dveří do domu po celý den.

(2) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoli hluku. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je třeba především v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku, aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu.

(3) Noční klid je od 22:00 do 06:00 hod a nájemci jsou ho povinni respektovat.

Rušením nočního klidu může nájemce naplnit skutkovou podstatu přestupku proti veřejnému pořádku (§47 odst. 1 písmeno b) a odst. 2 zákona o přestupcích č. 200/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o přestupcích“.

Čl. II

Otevírání a zavírání domu

(1) Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech nájemců vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu.

(2) **Nájemci jsou povinni v domech, kde není funkční automatické uzamykací zařízení, zamykat vchodové dveře bytového domu celodenně.**

(3) Umožnit vstup do domu mohou nájemci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (zástupci vlastníka domu, policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).

(4) V případě že nájemce zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti a pod), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR (Městskou policii Cheb).

(5) Nájemci zodpovídají za řádné označení svého domovního zvonku a jeho funkčnost, za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.

Čl. III

Osvětlení domu

(1) Ve společném zájmu všech nájemců, je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště, atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

(2) Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.

Čl. IV

Klíče a jejich užívání při řešení poruch, havárií a jiných vážných situacích v domě

(1) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místností s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, půdy atd. jsou uloženy u domovníka nebo odpovědné osoby v domě určené správcem. Duplikáty klíčů jsou uloženy u správce, provádějícího správu domu.

(2) Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií a jiných vážných situací v bytech a nebytových prostorech nájemců, se všem nájemcům **ukládá, aby při své nepřítomnosti v domě** (jak dlouhodobě, tak i kratší když není znám způsob jejich okamžitého vyrozumění) sdělili domovníkovi, správci nebo svému sousedovi způsob vyrozumění, případně kontakt na osobu, která v případě nouze byt, nebytový prostor nebo společný prostor (dále jen „jednotka“) zpřístupní. **Neučiní-li tak nájemce, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a jednotka bude otevřena na náklady nájemce.**

Čl. V

Užívání jednotek v domě a jejich stavební úpravy

(1) **Nájemce nesmí provádět v jednotce žádné stavební úpravy ani jiné změny, bez písemného souhlasu vlastníka domu.** Jde například o přeložky nebo změny hlavního (hlavní stoupačky) vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, rozvodů a zásuvek společné televizní antény (dále jen „STA“), kabelové televize, zadržování nebo prorážení oken, výměnu bytových jader, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček, zasklívání balkonů a lodžii, výměnu otopných těles, výměnu indikátorů rozdělovačů topných nákladů a vodoměrů, odstraňování nebo výměnu termoregulačních ventilů, zřizování jiných tepelných zdrojů pro vytápění jednotek atd. Stejně tak nesmí nájemce zřizovat rozhlasové, televizní, satelitní antény a jiné zařízení na pláštích a střeše domu bez schválení vlastníka domu. Dále nájemce nemůže bez povolení vlastníka domu měnit barevný vzhled fasád, vnějšího nátěru oken, balkonů, lodžii, zasahovat do zateplení pláště domu apod. Nájemce může provádět změny v jednotce výhradně s dodržением ustanovení § 667 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.

V případě provedení jakýchkoliv stavebních úprav nebo změn jednotek nájemcem bez písemného souhlasu vlastníka domu, bude vlastník domu požadovat, aby takovéto stavební úpravy a změny byly uvedeny do původního stavu na náklady nájemce, a to ve stanovené lhůtě. V případě, že nájemce nebude tento požadavek vlastníka domu respektovat, zabezpečí vlastník domu ve

spolupráci se stavebním úřadem odstranění takto provedených stavebních úprav na náklady nájemce. Uvedeným jednáním může nájemce naplnit skutkovou podstatu přestupku dle zákona o přestupcích a přestupku podle stavebního zákona.

(2) Písemný souhlas vlastníka domu nenahrazuje nájemci povolení nebo souhlas stavebního úřadu, pokud je pro tento druh prováděných stavebních prací a úprav nutný.

(3) Užívání jednotky nájemcem může být jenom k účelu, pro který je stavebně zkolaudován. **Podnikání nájemce v jednotce domu, (dále jen „místo podnikání v domě“)** je možné jenom v případě písemného souhlasu vlastníka domu, s dodržением ustanovení stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ze strany nájemce (*rekolaudace užívaného prostoru k účelu podnikání.*). Souhlas vlastníka domu pro podnikání nájemce v jednotce domu spojené s návštěvami klientů, dodavatelů, odběratelů nebo spojené s využíváním služeb spojených s užíváním místa podnikání v domě bez vlastního měření (*teplo, TUV, SV, výtah, společná elektřina, STA, atd.*) a dále spojené se sníženou kvalitou bydlení všech nebo některých nájemců v domě (*zvýšená hlučnost, prašnost, zápach, nebezpečí vzniku požáru, ekologických havárií apod.*) je mimo jiné podmíněn souhlasem podnikajícího nájemce s hrazením přiměřeně zvýšené úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním jednotky pro podnikání bez vlastního měření které jsou rozúčtovány podílově, mezi všechny nájemce domu (*teplo, TUV, SV, výtah, společná elektřina, atd.*) v souladu s platnou legislativou.

V případě nedodržení tohoto postupu bude vůči nájemci podnikajícímu v jednotce nebo společných částech a prostorách domu bez souhlasu vlastníka domu zahájeno řízení o podání výpovědi z nájmu jednotky a dále bude podán vlastníkem domu podnět příslušnému stavebnímu a živnostenskému úřadu k zahájení správního řízení dle platných legislativních předpisů.

(4) Nájemce je **povinen** ve své jednotce na základě požadavku vlastníka domu umožnit provedení oprav, rekonstrukcí a dalších činností plynoucích z povinnosti údržby, oprav a řešení havarijních stavů na společných částech domu umístěných v jednotce nájemce, jako i umožnit instalaci poměrových měřidel a indikátorů pro rozúčtování nákladů za dodávku tepla, teplé užitkové a studené vody nájemci.

Čl. VI

Užívání společných prostor a zařízení domu

(1) **Společné části, prostory a zařízení domu** (dále jen „společné prostory“) jsou nájemci povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.

(2) O případné změně užívání společných prostor může rozhodnout výhradně vlastník domu.

(3) Společné prostory a zejména únikové cesty k požárním zařízením musí být volné. Přístupy k uzavěrům médií musí být neustále dostupné a vlastníkem domu označené dle platných legislativních norem. Nájemci jsou povinni zabezpečit, aby nikde v domě nebyly bez souhlasu vlastníka domu ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně. Dále jsou nájemci povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójiích (místnostech sklepů) a jiných k tomu určených místech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

V případě umístění a odložení věcí v těchto prostorech nájemcem bez souhlasu vlastníka domu nebo domovníka domu a věcí, které mohou způsobit škody na majetku nebo zdraví nájemců, je vlastník domu oprávněn tyto věci bez náhrady odstranit na náklad tohoto nájemce. Uvedeným jednáním může nájemce naplnit skutkovou podstatu přestupku.

(4) **Ve všech společných prostorech a částech domu JE PŘÍSNĚ ZAKÁZANO KOUŘIT!** Porušení tohoto zákazu bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce a nájemní smlouvy.

(5) **Společné části domu, určené ke společnému užívání nájemců jsou zejména:**

střecha, základy domu, izolace, hlavní svislé i vodorovné konstrukce, vstupní dveře vchodů do domu, schodiště, chodby, výtah, prádelny, sušárny, kočárkárny, společné televizní antény nebo antény satelitních televizí i internetu a jejich rozvody včetně účastnických zásuvek, patní měřiče médií, měřiče nebo indikátory tepla včetně ventilů otopných těles, rozvody a poměrové měřiče teplé a studené vody mimo bytových rozvodů za vodoměrem, kanalizace, rozvody plynu a elektřiny umístěné před hodinami nájemců, vnější části vstupních dveří do jednotek, vnější části oken jednotek, konstrukce balkonů a lodžii a další prostory, které jsou v souladu s platnou legislativou vymezené vlastníkem domu.

(6) Zvláštní režim platí pro využívání těchto společných částí domu:

Kočárkárny (pokud není na základě požadavků nájemců vlastníkem domu rozhodnuto jinak) slouží:

- k ukládání kočárků, nářadí a potřeb sezónního charakteru (sáňky, lyže, kola)
- k přechodnému uložení materiálů k stavebním a jiným úpravám jednotek nebo domu na dobu odsouhlasenou vlastníkem domu nebo domovníkem domu. Nájemci, kteří kočárkárnu využívají, zodpovídají za pořádek a za uložení věcí podle určení.

Místnost sušáren – Nájemci jsou povinni udržovat v sušárnách pořádek a samotné sušárny používat jen na nezbytně nutnou dobu, aby nedocházelo k omezování ostatních zájemců o její využití ze strany nájemců. Jde zejména o včasné odebrání suchého prádla.

Místnost mandlovna – tato místnost je měřicím místem energií (měření tepla a studené vody) a klíče od místnosti je v péči zodpovědné osoby (domovníka).

Místnost prádelny - Nájemci jsou povinni udržovat v prádelnách pořádek a samotné prádelny užívat jen na nezbytně nutnou dobu, aby nedocházelo k omezování ostatních zájemců o její využití ze strany nájemců.

Uložení věcí v kočárkárnách, sušárnách a prádelnách je na vlastní nebezpečí každého nájemce a vlastníka domu neručí za případné škody na majetku nájemců způsobené porušením domovního řádu nebo trestnou činností nájemců nebo cizích osob. Klíče od těchto místností, nesmí nájemce přenechat bez souhlasu domovníka domu nebo vlastníka domu žádné jiné osobě.

Výtahy - jejich užívání všemi nájemci je možné výhradně v souladu s návodem k obsluze pro daný typ výtahu instalovaný v domě. **Cenu služby za užívání výtahů jsou povinni platit všichni nájemci a to i při nepravidelném užívání. Všem nájemcům je přísně zakázáno zasahovat do výtahového zařízení bez souhlasu organizace, která smluvně provádí servis a provozování výtahu v domě.**

V případě užívání výtahů nájemcem v rozporu s návodem k obsluze, neoprávněným zásahem do výtahového zařízení nebo v případě zjištění vandalizmu nájemcem spojeného s výtahem, při kterém dojde k poruše, závadě nebo poškození výtahu, vyžadující zásah nebo opravu servisní organizací, je povinností takto jednajícího nájemce uhradit náklady spojené s prováděním zásahu nebo opravy. V případě, že nájemce odmítne tuto povinnost splnit, bude vlastník domu vymáhat tyto náklady na takto jednajícího nájemci soudně a bude tuto skutečnost považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy. Všechny nutné zásahy a opravy spojené s poruchou výtahů je možné ze strany nájemců vyžadovat jedině cestou domovníka domu nebo cestou zástupce vlastníka provádějícího správu domu (v mimopracovní době na telefon havarijní služby vlastníka domu).

Čl. VII

Nakládání s domovním odpadem

Pro likvidaci domovního odpadu jsou určeny nádoby na odpadky (kontejnery) kromě tříděného odpadu (plasty, papír, sklo). K ukládání tříděného odpadu slouží speciální kontejnery s označením druhu odpadu. Mimo nádoby na odpad nelze do tohoto prostoru odkládat jiný odpad (obalový materiál, nábytek, stavební suť), pro které je městem určeno zvláštní místo (sběrný dvůr). Nájemci nesmí vyhazovat

jakýkoliv odpad, včetně zbytků jídel z oken jednotek a společných prostor. Takové chování je nejen neestetické, ale navíc je zdrojem pro šíření hlavy a hlodavců, to samé platí i pro odkládání (krmení) jídla pro zvířata ve společných prostorách a okolo domu. V případě zjištění a prokázání porušení tohoto ustanovení nájemcem bude jednání nájemce oznámeno příslušnému orgánu k přestupkovému řízení.

Čl. VIII

Zajištění čistoty a pořádku v domě

- (1) Nájemci jsou povinni neustále udržovat v domě pořádek a čistotu. Nájemci jsou povinni podílet se podle zpracovaného rozdělovníku na úklid společných prostor v domě (zametání a mytí schodů, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, osvětlovacích zařízení, zábradlí, vchodových dveří), čištění a odklizení sněhu z chodníků tvořících přístup do domu včetně jejich posypu, udržování pořádku na trávnících bezprostředně před domem (dále jen „úklid domu“).
- (2) Rozdělovník na odklizení sněhu z přístupových chodníků do domu včetně jejich posypu, úklid sklepních prostor a úklid před domem (**je identický s rozdělovníkem na úklid společných prostor**), bude vždy na kalendářní rok vyvěšen domovníkem domu nebo správcem domu na nástěnné informativní tabuli každého vchodu domu.
- (3) Mytí schodů mezi jednotlivými podlažními domy zajistí nájemci minimálně 1 x týdně na každém patře, ke kterým náleží dané podlaží na základě vzájemné dohody.
- (4) Zodpovědnost jednotlivých nájemců za čistotu společných prostor a úklid sněhu dle rozdělovníku (dále jen „úklid společných prostor“) trvá vždy od pondělí do neděle příslušného týdne.
- (5) V případě vážných důvodů je možné úklid společných prostor postoupit někomu jinému na základě projednání a odsouhlasení změny s domovníkem nebo správcem domu. Náhradník svým podpisem na rozdělovníku stvrdí, že se změnou souhlasí a je si vědom osobní odpovědnosti za provedení stanoveného úklidu, včetně možných sankcí.
- (6) Každý nájemce svým podpisem a uvedeným datem potvrdí provedení úklidu společných prostor v evidenci o provedeném úklidu společných prostor, kterou vede domovník (správce) domu. Domovník domu (odpovědná osoba určená správcem domu), bude pravidelně kontrolovat kvalitu prováděného úklidu společných prostor a plnění úklidu podle zpracovaného rozdělovníku.
- (7) Z úklidu sněhu budou automaticky vyřazeni nájemci starší 65-ti let a nájemci, kterým v tom brání jejich zdravotní stav. O vyřazení rozhodne zástupce vlastníka, provádějící správu domu.
- (8) Za samozřejmé se považuje, že mimořádně a bez zbytečného odkladu provede každý nájemce úklid v případě, že dojde k znečištění společných prostor v důsledku malování, stavebních úprav bytu či nějakou jinou činností nájemcem prováděnou (objednanou) prací.
V případě bezdůvodného neprovedení úklidu určeným nájemcem podle rozdělovníku nebo v případě, že znečištění nájemce způsobil a toto znečištění neprodleně neodstraní, je vlastník domu oprávněn zabezpečit provedení úklidu sjednanou odbornou firmou na náklad nájemce.
- (9) Zajištění provádění úklidu domu je možno zajistit vlastníkem domu na základě požadavku minimálně nadpoloviční většiny všech nájemců domu, jako placenou službu spojenou s užíváním jednotek domu na náklady nájemců. V tomto případě všechny nebo některé s nájemci dohodnuté uvedené povinnosti v provádění úklidu domu přecházejí z nájemců na subjekt provádějící úklid domu na základě smlouvy nebo dohody uzavřené mezi ním a vlastníkem domu. Náklady na takto poskytovanou službu budou ročně rozúčtovány dle počtu osob užívajících jednotku nájemce v smluvně sjednaných cenách. Domovník domu (správce domu) je povinen pravidelně kontrolovat provádění úklidu domu sjednaným dodavatelem služby a v případě zjištění nedostatků neprodleně přijímat opatření k jejich odstranění.

Čl. IX

Zajištění tepelné pohody v domě

- (1) Nájemce je povinen po dobu topné sezóny zajistit vytápění všech místností své jednotky tak, aby minimální vnitřní teplota v jeho jednotce neovlivňovala negativně zajištění tepelné stability domu. Pokud by nájemce udržoval v obytných místnostech bytové jednotky teplotu nižší, než cca 17°C, mohlo by to mít za následek poškození jednotky i domu (např. vznik plísní, poškození obvodového pláště domu, atd.), zhoršení podmínek bydlení, způsobení škod na jednotkách a navýšení nákladů na vytápění jednotek u ostatních nájemců. V případě, že nájemci bude prokázáno, že z důvodu nedodržení výše uvedené minimální teploty místností jeho jednotky dojde ke způsobení škody na majetku pronajímatele nebo ostatních nájemců a ke zvýšení nákladů na vytápění, bude tento nájemce povinen škodu na majetku nebo zvýšené náklady na vytápění ostatních nájemců uhradit.
- (2) Nájemcům není povoleno provádět větrání jednotek do vnitřních prostorů domu. Větrání společných prostor je nutné nájemci zabezpečit tak, aby nedošlo ke hmotným škodám na majetku nájemců a k pronikání hlodavců či vstupu cizích osob do domu.

Čl. X

Chov domácích zvířat

Každý nájemce nese zodpovědnost za domácí zvířata, která chová ve své jednotce a současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních nájemců a znečišťování společných prostor včetně okolí domu.

- (1) Nájemci je dovoleno chovat pouze zvířata a ptáky, jejichž chov v bytě je obvyklý. Zvířata a ptáky je dovoleno chovat pouze, pokud jejich chov není hygienicky závadný a neohrožuje čistotu a bezpečnost v domě.
- (2) K chovu více než dvou psů bojového plemene nebo koček, každého psa bojového plemene, k chovu jedovatých plazů a živočichů v bytě je nutný písemný souhlas vlastníka domu udělený na základě písemného souhlasu minimálně ¼ všech nájemců jednotek v daném vchodu domu. To se nevztahuje na drobné nejedovaté živočichy jako rybičky, křečky apod.
- (3) Nájemce - chovatel psa či kočky je povinen zabezpečit zdravotní způsobilost svého zvířete (zvířat), kterou prokazuje platným dokladem vystaveným veterinářem.
- (4) Nájemci - chovatelé psů jsou povinni chov ohlásit vlastníkovému domu, který má právo požadovat osobně nebo prostřednictvím domovníka (správce) domu předložení dokladu o registraci psů u příslušného městského úřadu a doklad o zaplacení příslušného správního poplatku.
- (5) Nájemce jako chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře (zvířata) neznečišťovalo (li) společné prostory domu, přístupové chodníky a pozemky v okolí domu. Venčení psů je přípustné jenom v souladu s obecně závaznou vyhláškou města Chebu a nesmí mít za následek omezování práv ostatních nájemců. Nájemce chovající domácí zvířata je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou jeho zvířetem. **Chování jakýchkoliv zvířat a živočichů ve společných částech a prostorách domu, včetně sklepů nájemců, není dovoleno.**
V případě nerespektování uvedených zásad chovu domácích zvířat včetně živočichů a v případě opakovaných stížností na zápach, hlučnost, znečišťování okolí či prostorů domu apod., může vlastník domu chov těchto zvířat zakázat.

Dále v případě nerespektování provádění úklidu znečištění společných prostor a okolí domu nájemcem-chovatelem zvířete, je správce domu oprávněn zabezpečit provedení úklidu sjednanou odbornou firmou na náklad viníka.

Čl. XI

Pěstování květin a sušení prádla na balkonech domu

- (1) Při pěstování květin na oknech a balkonech (lodžiiích) musí nájemce dbát na to, aby nádoby s květinami byly zajištěny proti pádu. Při jejich zalévání je nutné pečovat o to, aby voda nestékala po fasádě a oknech či balkonech v nižších podlažích a tím nedocházelo k narušení fasády domu.
- (2) Veškeré věci odložené na oknech a lodžiiích musejí být nájemci zajištěny proti pádu.
- (3) **Je přísně zakázáno krmít holuby v oknech a na balkonech domu. V případě způsobení škody na majetku vlastníka domu nebo ostatních nájemců nerespektováním uvedených zásad, bude ze strany vlastníka domu provedeno vůči viníkovi vymáhání finančních náhrad nutných k sjednání nápravy a náhradě škody.**

Čl. XII

Klepání a čištění předmětů

- (1) Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty je nájemcům dovoleno pouze mimo dům na místě k tomu určeném.
- (2) Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty z oken a balkonů je nájemcům přísně zakázáno.

Čl. XIII

Informační zařízení v domě

- (1) Vývěsky a jiná informační zařízení pro sdělení adresované nájemcům ze strany domovníka domu, správce domu a vlastníka domu, jsou umístěny uvnitř domu na místech pro tento účel zřízených.
- (2) Vlastník domu zabezpečí umístění nástěnné informační tabule (vitřiny) na viditelném místě v přízemí každého vchodu domu, na kterou bude vyvěšen tento domovní řád a všechny potřebné informace a údaje, které slouží pro informovanost nájemců.
- (3) Součástí informací pro nájemce uveřejňované na nástěnných informačních tabulích (vitřinách) budou informace o důležitých kontaktních telefonních číslech (policie, zdravotní záchranné služby, hasičů, havarijní služby atd.), jakož i informace týkající se užívání, provozování, správy, údržby a oprav domu, jednotek a společných prostor.
- (4) Vlastník domu zabezpečí označení všech hlavních uzávěrů (vody, plynu, elektřiny, požárních zařízení, atd.), k nimž musí být zabezpečen přístup. Dále vlastník domu zabezpečí na informačním zařízení v domě, zveřejnění evakuačních plánů a únikových cest pro případ vzniku mimořádných situací (požár, zemětřesení, atd.)
- (5) **Nájemce není oprávněn jakkoliv manipulovat s výše uvedenými hlavními uzávěry. Nájemce je může uzavřít jedině v případě vzniku mimořádné situace, kdy není možné vyrozumět domovníka nebo správce domu a může z tohoto důvodu dojít k prodlení při zamezení vzniku ohrožení zdraví a majetku nájemců a vlastníka domu. O této skutečnosti je příslušný nájemce povinen okamžitě informovat domovníka domu a správce domu telefonem na stanovené číslo havarijní služby. V případě nutnosti uzavření některého z hlavních uzávěrů při provádění povolených oprav nebo úprav v jednotce, je nájemce povinen požádat o souhlas s jejich uzavřením domovníka nebo správce domu, který uzavření a následně otevření zajistí. Současně o uzavření a opětovném otevření hlavních uzávěrů musí být všichni nájemci s předstihem informováni. Otevření hlavních uzávěrů je možné výhradně po předchozí oznámení, které musí být všemi dotčenými nájemci vzato na vědomí.**
- (6) Nájemci jsou povinni na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své jméno, aby bylo možno doručovat poštu na jejich adresu.

Čl. XIV

Závěrečná ustanovení

- (1) Nájemci jsou povinni veškeré záležitosti v jednotkách a domě uvést do souladu s tímto domovním řádem nejpozději do 1 měsíce ode dne jeho platnosti.
- (2) **Tento domovní řád je závazný pro všechny nájemce domu.**
- (3) Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit vlastník domu cestou svého správce nebo osobně. **Prioritou vlastníka domu pro řešení nedostatků v plnění domovního řádu ze strany nájemců, je vzájemný zájem na jejich odstranění. V případě, že nájemce není ochoten uvést své chování do souladu s pravidly vydaného domovního řádu, bude vůči němu postupováno tak, jak je dále uvedeno.**
- (4) **Jestliže nájemci jednotek nebo ti, kdo s ním bydlí nebo jej navštíví, zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno vůči nim v rozsahu závažnosti porušení domovního řádu.**
- (5) V domech, kde je zřízena funkce domovníka, jsou všichni nájemci povinni respektovat jeho pokyny a požadavky spojené se správou a provozem domu, včetně plnění povinností daných tímto domovním řádem.
- (6) **Opakované porušování domovního řádu ze strany nájemce, bude důvodem k vypovězení nájmu jednotky.**
- (7) Upravovat tento domovní řád, provádět v něm změny a upouštět od stanovených sankcí je možné výhradně na základě rozhodnutí vlastníka domu po schválení Radou města Chebu.
- (8) Tento domovní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení usnesením Rady města Chebu.
- (9) Skutečnosti a povinnosti nájemců spojené s nájmem a užíváním jednotek, které nejsou uvedené v tomto domovním řádu, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ), ve znění pozdějších předpisů a dalších platných legislativních norem.
- (10) Tento domovní řád byl aktualizován v souladu s NOZ ke dni 1.1.2014.

V Chebu dne 1. ledna 2014

RNDr. Pavel Vanoušek v. r.
starosta města

Bc. Tomáš Linda v. r.
místostarosta