



Statutární město Ostrava

Městský obvod Polanka nad Odrou

1. května 330/160, 725 25 Ostrava – Polanka nad Odrou

## PRAVIDLA O ROZSAHU SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR V BYTOVÝCH DOMECH A JEJICH ROZÚČTOVÁNÍ

### ČI. I.

#### Úvodní ustanovení

1. Tato pravidla se vztahují na byty a nebytové prostory v domech s byty v Ostravě – Polance nad Odrou na **ul. 1. května č.p. 1/2a, ul. Janovská č.p. 476, ul. 1. května č.p. 545 a ul. 1. května č.p. 592**, jejichž pronajímatelem je SMO - městský obvod Polanka nad Odrou a upravují poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty (dále jen „*služby*“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů za služby.
2. Rozsah jednotlivých poskytovaných služeb je uveden ujednáním ve **smlouvě o nájmu** a v **evidenčním listě** mezi nájemníkem a pronajímatelem.
3. **Tato pravidla se nevztahují na služby, které nájemník zajišťuje bez účasti pronajímatele.**
4. Nájemníci jsou dle **zákona č. 89/2012 Sb.** „Občanský zákoník“ umožnit montáž a odečet měřidel ve svých bytech v souvislosti s poskytováním služeb. Dále jsou povinni umožnit kontrolu těchto měřidel a jejich výměnu v případě poruchy, cejchování, změny uživatele bytu a podobně.
5. Byt či nebytový prostor v domě s byty (dále jen „*jednotka*“).
6. Pro účely těchto pravidel se zúčtovací jednotkou rozumí soubor jednotek (dům či vchod), mezi které je prováděno rozúčtování nákladů za poskytované služby (dále jen „*zúčtovací jednotka*“).
7. Pro účely těchto pravidel se zúčtovacím obdobím rozumí kalendářní rok (dále jen „*zúčtovací období*“).

### ČI. II.

#### Pravidla rozúčtování nákladů na služby

##### 1. Dodávka tepla (vytápění)

- a) Topné období (zahájení, přerušování a ukončení), vytápěcí teplota a rozsah nočního útlumu jsou stanoveny v souladu s platnými právními předpisy a vyhláškami.
- b) Rozúčtování nákladů za dodávky tepla se provádí v souladu se **zákonem č. 67/2013 Sb.** v platném znění a v souladu s **vyhláškou č. 269/2015 Sb.** v platném znění.
- c) Do nákladů za dodávku tepla se zahrnují náklady zúčtovací jednotky účtované dodavatelem této služby v zúčtovacím období.
- d) Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 40 % na základní složku a 60 % na složku spotřební.

##### 2. Centralizované poskytování teplé užitkové vody

- a) Teplá užitková voda je dodávána v souladu s platnými právními předpisy a vyhláškami.
- b) Rozúčtování nákladů za teplo pro ohřev teplé užitkové vody a za vodné a stočné teplé užitkové vody se provádí v souladu se **zákonem č. 67/2013 Sb.** v platném znění a v souladu s **vyhláškou č. 269/2015 Sb.** v platném znění.
- c) Do nákladů za centralizované poskytování teplé užitkové vody se zahrnují náklady zúčtovací jednotky účtované dodavatelem této služby v zúčtovacím období.
- d) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče teplé užitkové vody, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu.

##### 3. Dodávky vody, odvádění odpadních vod

- a) Do nákladů za dodávky vody a odvádění odpadních vod se zahrnují náklady zúčtovací jednotky účtované dodavatelem této služby v zúčtovacím období.
- b) Rozúčtování nákladů za dodávky vody a odvádění odpadních vod se provádí v souladu se **zákonem č. 67/2013 Sb.** v platném znění a těmito pravidly,

- c) Pronajímatel dále rozhodl, že v případě dále popsaných mimořádných situací bude rozúčtování nákladů za dodávky vody a odvádění odpadních vod provedeno takto:
- při nefunkčním nebo nenainstalovaném měřidle nebo při neumožnění konečného odečtu podle průměrné spotřeby za poslední tři zúčtovací období (včetně zohlednění počtu osob rozhodných pro rozúčtování), není-li možné průměr určit, pak podle směrných čísel stanovených **vyhláškou č. 120/2011 Sb.**,
  - **při neoprávněné manipulaci nebo úmyslném ovlivnění měřidla** podle předchozího odstavce s tím, že nájemce nese veškeré náklady spojené s opravou měřidla.
- d) Bytová měřidla musí splňovat podmínky **zákona č. 505/1990 Sb.** o metrologii v platném znění a doba platnosti bytového měřidla je stanovena **vyhláškou č. 345/2002 Sb.** v platném znění.

#### **4. Provoz výtahu**

- a) Do nákladů za provoz výtahu se zahrnují náklady zúčtovací jednotky na elektrickou energii, náklady za servis, povinné revize a prohlídky, běžné opravy a údržba a náklady na vyprošťování osob z výtahu.
- b) Rozúčtování nákladů za provoz výtahu se provádí v souladu se **zákonem č. 67/2013 Sb.** v platném znění.

#### **5. Energie (elektrická, teplo) pro společné prostory (dále jen „energie“)**

- a) Do nákladů za energii pro společné prostory se zahrnují náklady zúčtovací jednotky na elektrickou energii, dodávku tepla účtované dodavatelem té které služby v zúčtovacím období.
- b) Rozúčtování nákladů na energie se provádí v souladu se **zákonem č. 67/2013 Sb.** v platném znění.

#### **6. Úklid společných prostor a domovnictví**

- a) Do nákladů za úklid společných prostor a domovnictví se zahrnují náklady zúčtovací jednotky účtované dodavatelem této služby v zúčtovacím období, s výjimkou nákladů za provedení úklidu za konkrétního uživatele, který je účtován přímo tomu kterému uživateli.
- b) Rozúčtování nákladů za úklid společných prostor a domovnictví se provádí v souladu se **zákonem č. 67/2013 Sb.** v platném znění.
- c) Dále se zde zahrnují náklady zúčtovací jednotky za dezinfekční, desinfekční a deratizační práce vč. monitoringu účtované dodavatelem této služby v zúčtovacím období, s výjimkou nákladů za provedení dezinfekčních, desinfekčních a deratizačních prací za konkrétního uživatele, který je účtován přímo tomu konkrétnímu uživateli.
- d) Náklady za dezinfekční, desinfekční a deratizační práce v zúčtovací jednotce se rozúčtují na každou jednotku v zúčtovacím období.

#### **7. Umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu**

- a) Do nákladů za umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se zahrnují náklady zúčtovací jednotky za elektrickou energii pro provoz společného zařízení umožňující příjem a šíření signálu do jednotky v zúčtovacím období.
- b) Rozúčtování nákladů za umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se provádí v souladu se **zákonem 67/2013 Sb.** v platném znění.

#### **8. Provoz a čištění komínů**

- a) Do nákladů za provoz a čištění komínů se zahrnují náklady za čištění komínů účtovaných dodavatelem této služby v zúčtovacím období.
- b) Náklady za provoz a čištění komínů v zúčtovací jednotce se rozúčtují na každou jednotku v zúčtovacím období.

#### **9. Servis a odečty měřidel**

- a) Do nákladů za servis a odečty měřidel se zahrnují náklady zúčtovací jednotky za servis a odečtu a zpracování dat z měřidel účtovaných dodavatelem služby v zúčtovacím období.
- b) Rozúčtování nákladů za servis a odečty měřidel se provádí tak, že náklad za jednotku je určen jako součin nákladů za účtovací jednotku účtované dodavatelem služby v zúčtovacím období a zlomku,

kde v čitateli bude počet měřidel v jednotce a ve jmenovateli součet všech měřidel v jednotkách v zúčtovací jednotce.

#### **10. Údržba společných částí nemovitosti**

- a) Do nákladů za údržbu společných částí nemovitosti se zahrnují náklady zúčtovací jednotky zejména za opravy schodišťových automatů, osvětlovacích těles, zvonkových panelů a dodání spotřebního materiálu (žárovek, zářivek, vypínačů, spínač, jisticů, výměna osvětlovacích těles, atd.).
- b) Rozúčtování nákladů za údržbu společných částí nemovitosti se provádí v souladu se **zákonem č. 67/2013 Sb.** v platném znění.

#### **Čl. III.**

##### **Reklamacie vyúčtování**

1. Nájemník může uplatnit reklamaci vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, a to písemně do 30. dne ode dne, kdy vyúčtování obdržel.
2. Reklamacie budou uznány za oprávněné pouze v případě **chybných výpočtů** při rozúčtování nákladů ze strany SMO – městského obvodu Polanka nad Odrou.
3. Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací nájemníků bude v případě uznané reklamacie provedeno do 30 dnů opravné vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh. S takto provedeným opravným vyúčtováním budou neprodleně písemně seznámeni nájemníci.
4. Rozhodnutí ve věci podané reklamacie obdrží reklamující (nájemník) do 30 dnů ode dne jejího doručení na SMO – městský obvod Polanka nad Odrou.

#### **Čl. IV.**

##### **Pravidla rozúčtování nákladů na služby**

1. Vlastník nemovitosti má právo požadovat na uživateli jednotky placení zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním jednotky (dále jen „zálohy“ nebo „zálohy na služby“).
  - a) Výše zálohy se stanovuje v souladu se **zákonem č. 67/2013 Sb.** v platném znění. Vlastník má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy na služby v souladu se **zákonem č. 67/2013 Sb.** v platném znění.
  - b) Skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
  - c) Finanční vyrovnání provede pronajímatel a nájemce v dohodnuté lhůtě.
2. Uživatel v souladu se **zákonem č. 67/2013 Sb.** v platném znění **oznámí vlastníkově písemně** a bez zbytečného odkladu změny v **počtu osob** rozhodných pro vyúčtování. Na námítky k vyúčtování z důvodu nesplnění takové povinnosti nebude přihlíženo.
3. **Pokud vlastník eviduje vůči uživateli jednotky neuhrazenou pohledávku, má právo započíst ji jednostranně oproti pohledávce uživatele na vyplacení přeplatku vyplývajícího z vyúčtování služeb.**
4. **Spotřeby měrných jednotek za jednotlivé služby**, které vyžadují měření spotřeb měřidly, vycházejí z počátečního stavu v zúčtovacím období (konečný stav předchozího vyúčtování, stav měřidla k datu zahájení užívání v průběhu zúčtovacího období) a konečného stavu v zúčtovacím období. Odečty dat z měřidel (výrobní číslo, stav jednotek, datum odečtu) provádí **vlastník** nebo **jím pověřená osoba** nebo **nájemník** (nájemník má povinnost si na konci měsíce stavy měřidel opisovat a při rozúčtování předat **odečtový list**).

#### **Čl. V.**

##### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

1. Tato pravidla navazují na smlouvu o nájmu bytu a doplňují ji.
2. Tato pravidla byla schválena Radou městského obvodu Polanka nad Odrou dne **14.10.2020** a bylo přijato usnesení č. **0610/RMOB-Pol/1822/52**.