



## Stavební bytové družstvo Vítkovice

Daliborova 54,709 71,Ostrava - Mariánské Hory  
IČO 00 05 08 06, zapsáno u KS v Ostravě,  
OR oddíl Dr XXII, vložka 8  
DIČ CZ00050806

Vnitrodružstevní směrnice č.2/2014 – dodatek č. 1

### Všeobecné smluvní podmínky pro výkon správy převedených jednotek v podmínkách bytového spoluvlastnictví

#### 1. Účel dodatku

Účelem navrhované změny je nahrazení zrušených právních pojmů, pravidel a podmínek :

- podle změn zákona č. 67/2013 Sb. zákonem č. 104/2015 Sb. , a to s účinností od 1.1.2016
- podle vyhlášky č. 269/2015 Sb. , kterou se ruší zákon č. 372/2001 Sb., a to s účinností od 1.1.2016

Cílem zakotvení nové terminologie, pravidel a podmínek poskytování služeb do textu Všeobecných smluvních podmínek pro výkon správy převedených jednotek v podmínkách bytového spoluvlastnictví je odstranění právní nejistoty vlastníků jednotek o tom, jaká pravidla pro poskytování služeb budou platná pro zúčtovací období od 1.1.2016.

#### 2. Vlastní změny smluvních podmínek

Nahrazuje se text celé části IV. – Služby novým zněním :

#### 3. Závěrečná ustanovení dodatku

Tento Dodatek byl projednán Shromážděním delegátů dne 6. 6. 2016 a tímto dnem nabývá platnosti. Nabytím účinnosti tohoto dodatku 1.1.2016 se jeho znění stává součástí úplného znění Všeobecných smluvních podmínek pro výkon správy převedených jednotek v podmínkách bytového spoluvlastnictví.

#### Obsah :

část	článek	název
<b>IV.</b>		<b>Služby</b>
	18.	Stanovení a rozúčtování služeb
	19.	Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše
	20.	Dodávka tepla a teplé užitkové vody
	21.	Dodávka studené vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi
	22.	Rozúčtování nákladů na vytápění
	23.	Rozúčtování nákladů na společnou přípravu teplé vody
	24.	Zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování studené a teplé vody
	25.	Provoz domu
	26.	Vyúčtování nákladů na služby příjemcům těchto služeb
	27.	Provádění odpočtů měřidel v bytech
	28.	Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

## Část IV. Služby

### Článek 18.

#### Stanovení a rozúčtování služeb

1. Těmito pravidly je upraveno poskytování služeb v domech v podmínkách bytového spoluvlastnictví, tj. v domech, ve kterých jsou byty (nebytové prostory) ve vlastnictví družstva, případně ve vlastnictví osob, které byty převedly do osobního vlastnictví a nevzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou.
2. Příjemcem služeb podle těchto pravidel je vlastník převedené bytové resp. nebytové jednotky v domě (dále jen příjemce).
3. Poskytovatelem služeb podle těchto pravidel je do doby vzniku společenství vlastníků družstvo (dále jen poskytovatel).
4. Poskytovatel zabezpečí v domě uplatnění stejných pravidel i pro byty ve svém vlastnictví. Uplatnění jiných pravidel pro byty ve vlastnictví poskytovatele je nepřípustné.
5. Zúčtovacím obdobím, za které poskytovatel provede rozúčtování a vyúčtování je kalendářní rok.
6. Pravidla se nevztahují na služby, které si příjemce zajišťuje nad rámec rozsahu služeb poskytovaných poskytovatelem bez jeho účasti.
7. Kromě případů změny poskytovatele v průběhu zúčtovacího období způsob rozúčtování nelze v průběhu zúčtovacího období měnit.
8. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb podle těchto pravidel jsou :
  - a) nájemce družstevního bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
  - b) vlastník bytové jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
  - c) nájemce družstevního nebytového prostoru nebo jednotky,
  - d) vlastník nebytové jednotky
9. Poskytovatel podle obecně platných právních předpisů o hospodaření energií vybaví vnitřní tepelná zařízení bytových domů přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie v bytech nebo nebytových prostorech příjemců. Těmito zařízeními jsou :
  - Přístroje se snímačem teploty vnitřního vzduchu ve vytápěném prostoru nebo indikátory pro rozdělování nákladů na vytápění místnosti otopnými tělesy (tj. indikátory instalovanými na každém otopném tělese, nebo na odtokové trubce z otopného tělesa), pokud do bytu vstupují rozvody pro vytápění na více místech,
  - Měřiče tepla v případě, že rozvod tepla vstupuje do bytu či nebytového prostoru v jednom místě.

10. V případě společné přípravy teplé vody v domě poskytovatel na vstupní potrubí zásobující každý byt nebo nebytový prostor teplou vodou osadí vodoměr s povinným ověřováním používaný k rozdělování nákladů na společnou přípravu teplé vody.

11. Příjemce pravidelně kontroluje funkci bytových měřidel, aby mohl včas, bez zbytečného odkladu, nahlásit závadu měření. Po předchozí výzvě je povinen zpřístupnit svůj byt nebo nebytový prostor k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci a odpočtu naměřených hodnot.

12. Příjemce může požádat o přezkoušení bytových měřidel – bytových vodoměrů prostřednictvím poskytovatele Státní zkušebny. Pokud je zkušebnou zjištěno, že bytový vodoměr vykazuje zápornou odchylku vyšší než je povolená tolerance, spotřeba se nepřeočítává. Při zjištění plusové tolerance nad povolenou mez, je ve prospěch příjemce přepočtena nadměrná spotřeba v posledním zúčtovacím období podle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu Státní zkušebny.

13. Vodoměry jsou bytová měřidla, která podléhají pravidelnému úřednímu ověřování. V případě, že vodoměr byl na základě vyžádané kontroly označen za vyhovující, zůstává vyúčtování beze změny a náklady na úřední ověření funkčnosti jsou vyúčtovány příjemci.

14. Při oprávněných reklamacích změřeného množství vody se stanoví spotřeba průměrem zúčtovací jednotky z předchozího zúčtovacího období, nebo směrnou spotřebou ve výši 30 m<sup>3</sup> daného média na osobu a rok, nelze-li průměrnou spotřebu zjistit. Úctovanou paušální spotřebu lze zohlednit pouze při vyúčtování spotřeby za bezprostředně následující zúčtovacího období. Paušální spotřeba není sankcí.

### Článek 19.

#### Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

1. Poskytovatel má právo požadovat po příjemci placení měsíčních záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, a to ve výši 1/12 předpokládaných nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
2. Poskytovatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo změny rozsahu nebo kvality služby. Změna může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
3. Výši zálohy na služby určuje podle těchto zásad poskytovatel. Aktualizaci resp. změnu výše předpisu záloh na služby pro všechny příjemce v domě provádí poskytovatel k 1.1. nebo 1.7. běžného zúčtovacího období.
4. Při změně příjemce v průběhu zúčtovacího období, kdy údaj o naměřené spotřebě studené a teplé vody v minulém zúčtovacím období je bezpředmětný, stanoví poskytovatel zálohu paušálně ve výši 30 m<sup>3</sup> na osobu a rok.

## Článek 20.

### Dodávka tepla a teplé užitkové vody

1. Není-li možné v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem tepelné energie nebo s vlastní předávací stanicí určit odděleně náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody, případně 60% nákladů na tepelnou energii na vytápění a 40% nákladů na tepelnou energii na ohřev vody.
2. Pro účely těchto směrnic v souladu s obecně platným právním předpisem o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům se rozumí :
  - a) zúčtovací jednotkou je dům nebo jeho část, popřípadě domy nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepla, nákladů na teplo na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody,
  - b) vytápěním je ústřední vytápění pomocí otopné soustavy ovlivňující zúčtovací jednotku, kterou prochází, napojené na společný zdroj tepla; vytápěním není vytápění bytů a nebytových prostorů prostřednictvím samostatných etážových okruhů zásobovaných teplem z vlastních zdrojů tepla, používajících různé druhy paliv nebo elektřinu, ani vytápění prostřednictvím uzavřených okruhů, do nichž se dodává a měří teplo na základě smlouvy dodavatele přímo s příjemcem,
  - c) společnou přípravou teplé vody pro dům je ohřev a poskytování centrálně připravované teplé vody příjemcům,
  - d) podlahovou plochou bytu je podlahová plocha místnosti bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžií 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 dveřních ústupků,
  - e) započítatelnou podlahovou plochou bytu je podlahová plocha přepočtená podle prováděcí vyhlášky koeficientem pro její stanovení ; 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,
  - f) podlahovou plochou nebytových prostorů pro účely rozdělení základní složky nákladů na teplotu vodu stanovuje poskytovatel podle rozsahu odběru a způsobu užití teplé vody,
  - g) náměrem je hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo vodoměrech na teplotu vodu na konci a na začátku daného zúčtovacího období,
  - h) nákladem na vytápění a na poskytování teplé vody pro dům jsou náklady skutečně vynaložené v příslušném zúčtovacím období na pořízení služeb, tj. náklady na teplo na vytápění, náklady na teplo spotřebované na přípravu teplé vody, náklady na pitnou vodu spotřebovanou na přípravu teplé vody, a to v cenách podle cenových předpisů.

3. Ceny za jednotku tepla se řídí cenovými předpisy. Množství tepla se určí měřením stanoveným měřidlem podle metrologických předpisů. Žádné jiné nákladové položky, účtované příjemcům , než podle cenových předpisů vztahujících se k ceně tepla, do kalkulace ceny tepla nevstupují.
4. Do nákladů za teplo nepatří náklady na pořízení měřidel , náklady na vyregulování soustav ústředního vytápění a rozvodného systému teplé vody v domě, náklady na odečty měřidel a rozúčtování nákladů na vytápění a poskytování teplé vody. Tyto náklady jsou součástí jiných plateb příjemců spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.

## Článek 21.

### Dodávka studené vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi

1. Poskytovatel stanoví příjemcům měsíční zálohy na úhradu nákladů na poskytování vody přiměřeně k vývoji nákladů minulého zúčtovacího období jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu v zúčtovací jednotce. V průběhu roku je poskytovatel oprávněn změnit měsíční zálohy k 1.1. nebo 1.7. běžného roku v míře odpovídající změně ceny služby nebo jiných podmínek stanovených poskytovatelem , za kterých se služba poskytuje. Takto stanovenou roční zálohu na dodávku vody v zúčtovací jednotce poskytovatel rozpočte na jednotlivé byty nebo nebytové prostory :
  - podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech nebo v nebytových prostorech za uplynulé zúčtovací období, v případě, že poměrová měřidla nebyla v bytech osazena, podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v bytech zúčtovací jednotky.
2. Náklady na studenou vodu, v objektech bez bytových vodoměrů, rozpočítává poskytovatel podle počtu osob bydlících v bytech. Tam, kde jsou bytové poměrové vodoměry instalovány, postupuje poskytovatel při vyúčtování podle stavu jejich odpočtu s tím, že se náměr koriguje příslušným koeficientem přepočtu. Koeficient vzniká z rozdílu stavu fakturačního měřidla (domovní vodoměr) a součtu všech vodoměrů v bytech
3. V případě nefunkčnosti bytového vodoměru je příjemci účtována průměrná spotřeba za uplynulé zúčtovací období nebo paušální směrná spotřeba ve výši 30 m<sup>3</sup> na osobu a rok. Účtovaná paušální spotřeba lze zohlednit pouze při vyúčtování spotřeby za bezprostředně následující zúčtovací období. Paušální spotřeba není sankcí.

## Článek 22.

### Rozúčtování nákladů na vytápění

1. Skutečné náklady na tepelnou energii na vytápění rozdělí poskytovatel na složku základní a spotřební rovným dílem. V případě komplexního zateplení domu poskytovatel stanovil podíl spotřební složky ve výši 60%.

2. Základní složku rozdělí poskytovatel mezi příjemce podle poměru započitatelné podlahové plochy bytu k celkové započitatelné podlahové ploše všech bytů v domě. Spotřební složku rozdělí poskytovatel úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou.
3. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců, kde jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel úpravu výpočtové metody u příjemců, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice. U ostatních příjemců se vychází pouze z náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění. Poskytovatel provede úpravu výpočtové metody takto :
  - a) hodnota nákladu na vytápění bytu, kdy rozdíl překročil stanovenou limitní hodnotu, vztahenou na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu, se upraví na limitní přípustnou hodnotu nákladů na vytápění na 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy, tedy 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku, v případech, kdy nebyla dodržena spodní hranice 20 %, nebo 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případech, kdy nebyla dodržena horní hranice 100 %,
  - b) upravený náklad na vytápění bytu je pak násobkem výměry započitatelné podlahové plochy a hodnoty upravené a
  - c) takto stanovená upravená hodnota nákladů na vytápění bytu se odečte od celkové částky nákladů na vytápění a zbytek se rozdělí mezi ostatní příjemce podle zákona, dokud všichni příjemci nevyhoví stanovené přípustné odchylce rozdílů v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období.
4. V zúčtovací jednotce, ve které v bytech nejsou doposud instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, poskytovatel spotřební složku rozdělí mezi příjemce stejným způsobem jako složku základní.
5. Neumožní-li příjemce instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto nájemce bytu spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
6. Pokud měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nemohla být v bytě instalována z prokazatelných technických důvodů, poskytovatel u tohoto příjemce v daném zúčtovacím období stanoví spotřební složku ve výši průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Spotřební složka

nákladů u tohoto bytu je pak násobkem průměrné hodnoty spotřební složky a započitatelné podlahové plochy.

7. Při obnově odečtu měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky bez zvýšení. U těch měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se při obnově odečtu pro odečítané zúčtovací období použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.
8. Při poruše měřiče tepelné energie, indikátoru vytápění poskytovatel stanoví spotřební složku za dobu poruchy kvalifikovaným odhadem podle průměrných údajů dvou posledních zúčtovacích období.
9. Náklady na vytápění společných prostor v zúčtovací jednotce se zvlášť nerozúčtovávají; na jejich vytápění (temperování) se podílejí všichni příjemci svým podílem nákladů zahrnutým v základní složce. Společné prostory jsou prostory společných částí domu, ke kterým mají všichni uživatelé bytů a nebytových prostorů přístup; nejsou to tudíž ani byty ani nebytové prostory, které mají vždy jednoho nájemce nebo vlastníka jednotky a které jsou volně přístupny pouze uživatelům těchto jednotlivých bytů a nebytových prostorů.

### Článek 23.

#### Rozúčtování nákladů na společnou přípravu teplé vody

1. Náklady na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a náklady na spotřebovanou vodu. Základní složka nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů.
2. Poskytovatel stanoví příjemcům měsíční zálohy na úhradu nákladů na poskytování teplé užitkové vody přiměřené k vývoji nákladů minulého zúčtovacího období jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu v zúčtovací jednotce. Takto stanovenou roční zálohu na dodávku teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce poskytovatel rozpočte na jednotlivé byty :
  - základní složka (30%) podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě,
  - spotřební složka (70%) podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech za uplynulé zúčtovací období, v případě, že poměrová měřidla nebyla osazena podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v bytech zúčtovací jednotky,

Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 %

- nákladů. Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé vody rozdělí poskytovatel mezi příjemce poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů v bytech.
3. V zúčtovací jednotce, ve které v bytech nejsou instalovány vodoměry a nedošlo k dohodě všech příjemců, rozdělí poskytovatel spotřební složku podle průměrného počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb v zúčtovacím období nebo podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Rozdíly v rozsahu vybavení jednotlivých bytů v zúčtovací jednotce mající vliv na odběr teplé vody zohlední poskytovatel přepočtem spotřební složky na základě odborného posouzení. V nebytových prostorech stanoví poskytovatel průměrný počet osob nebo odpovídající velikost podlahové plochy na základě odborného posouzení podle způsobu odběru a rozsahu využívání teplé vody.
  4. Neumožní-li příjemce instalaci vodoměrů na teplou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto bytu spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky.
  5. Úhrady příjemců stanovené podle odstavce 4. jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi příjemce v daném zúčtovacím období.
  6. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odstavci 4.
3. Na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu teplé vody rozúčtovává poskytovatel základní složku nákladů podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.
  4. Náklady na poskytování teplé vody odebrané ve společných prostorách zúčtovací jednotky, kde jsou instalovány vodoměry, rozúčtuje poskytovatel na příjemce podle evidence spotřeb jednotlivých příjemců; pokud nejsou ve společných prostorách zúčtovací jednotky instalovány vodoměry, rozúčtují se náklady příjemcům podle poměru velikosti započítatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započítatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.
  5. Při poruše bytového měřidla stanoví poskytovatel spotřební složku za dobu poruchy podle údajů dvou posledních známých zúčtovacích období.
  6. Dojde-li ke změně příjemce v průběhu zúčtovacího období a nejsou-li známy odečty naměřených hodnot bytového měřidla odebraného tepla k termínu změny, poskytovatel rozdělí :
    - a) spotřební složku nákladů na vytápění podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny
 

• leden	19%
• únor	16%
• březen	14%
• duben	9%
• květen	2%
• červen	0%
• červenec	0%
• srpen	0%
• září	1%
• říjen	8%
• listopad	14%
• prosinec	17%
    - b) základní složku nákladů na vytápění v poměru počtu dnů vytápění bytu nebo nebytového prostoru před a po termínu změny příjemce,
    - c) spotřební složku nákladů na poskytování teplé vody včetně nákladů na spotřebovanou vodu podle průměrného počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb a počtu dnů zúčtovacího období, v případě rozúčtování podle podlahové plochy jen podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového příjemce, nedohodnou-li se původní a nový příjemce jinak,
    - d) základní složku nákladů na poskytování teplé vody podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového příjemce.

#### Článek 24.

##### Zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování studené a teplé vody

1. Není-li možné v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem tepla nebo s vlastní předávací stanicí určit odděleně náklady na teplo na vytápění a náklady na teplo spotřebované na poskytování teplé vody, stanoví se tyto náklady podle vyhlášky, která 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 dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.
2. Na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu vytápění rozúčtovává poskytovatel základní složku nákladů na vytápění podle poměru velikosti započítatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započítatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce; započítatelná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru se přepočte na nepřímo vytápěnou započítatelnou podlahovou plochu podle přílohy č. 1 části A bodu 2 k vyhlášce č. 269/2015 Sb..
7. Dojde-li ke změně příjemce v průběhu zúčtovacího období a jsou-li provedeny odečty měřidla k termínu změny příjemce, poskytovatel rozdělí :
  - a) základní složku nákladů na vytápění v poměru počtu dnů vytápění bytu nebo nebytového prostoru před a po

- termínu změny příjemce,
- b) spotřební složku nákladů na vytápění v poměru součtů zjištěných přepočtených náměrů měřidel,
  - c) základní složku nákladů na teplo na poskytování teplé vody podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového příjemce,
  - d) spotřební složku nákladů na teplo na poskytování teplé vody a náklady na spotřebovanou vodu v poměru součtu náměrů bytových vodoměrů na teplou vodu, které připadají na původního a nového příjemce,
  - e) náklady na spotřebu studené vody podle dohody původního a nového příjemce.
8. Nemá-li v zúčtovací jednotce, byt či nebytový prostor ve vlastnictví poskytovatele svého nájemce, rozumí se příjemcem vlastník této jednotky.

### **Článek 25. Provoz domu**

1. Provoz domu zahrnuje náklady na provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a další služby, na kterých se poskytovatel s příjemci dohodl.
2. Měsíční zálohy na jednotlivé druhy těchto služeb stanoví příjemcům poskytovatel, a to jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu.
3. Rozúčtování těchto nákladů a zúčtování záloh poskytovatel provádí na základě dohody mezi poskytovatelem a příjemci v domě : rovnoměrným podílem na byt nebo podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, nebo podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
4. Návrh dohody musí být učiněn dvoutřetinovou většinou příjemců v domě. Pokud k dohodě nedojde, poskytovatel rozvrhne tyto služby zásadně podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
5. Skutečná výše cen a záloh na spotřebu elektrické energie pro osvětlení společných prostor v domě a provoz výtahů se rozpočítává v poměru 1:1, pokud není v domě zajištěno nezávislé měření těchto spotřeb elektrické energie.
6. Ceny služeb, které nejsou regulovány podle zvláštních předpisů, se sjednávají ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění, a to smluvně.
7. Poskytovatel na základě žádosti příjemce doloží, že výše cen odpovídá cenám podle odstavce 5.

### **Článek 26.**

#### **Vyúčtování nákladů na služby příjemcům těchto služeb**

1. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel příjemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
2. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci.

3. Na základě písemné žádosti příjemce je poskytovatel povinen do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení záloh, umožnit příjemci pořízení kopie podkladů.
4. Ve vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody za zúčtovací období poskytovatel uvede :
  - a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřebu tepla na vytápění, spotřebu tepla na ohřev vody v GJ a množství vody v m<sup>3</sup> spotřebované na poskytování teplé vody,
  - b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepla na vytápění a tepla spotřebovaného na ohřev vody v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování teplé vody v Kč/m<sup>3</sup>,
  - c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na vytápění a na teplo spotřebované na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody, podíly základních a spotřebních složek nákladů na vytápění a nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody v % a v Kč,
  - d) podlahovou plochu a započitatelnou podlahovou plochu zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce v m<sup>2</sup>, v případě poskytování teplé vody průměrný počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce , součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaných vodoměrů teplé vody v bytě či nebytovém prostoru příjemce a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé příjemce podle evidence spotřeb v m<sup>3</sup>, hodnoty podílu nákladu příjemce na vytápění, teplo na ohřev vody a na vodu v teplé vodě,
  - e) měrnou spotřebu tepla na vytápění za zúčtovací jednotku v zúčtovacím období vyjádřenou v GJ na m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy,
  - f) podíly nákladů připadající na příjemce s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště na vytápění, na teplo na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody,
  - g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemce .
5. Ve vyúčtování nákladů na studenou vodu za zúčtovací období poskytovatel uvede :
  - a) množství spotřebované vody za zúčtovací jednotku v m<sup>3</sup>,
  - b) cenu vody v zúčtovací jednotce v Kč/ m<sup>3</sup>,
  - c) počet osob rozhodných pro rozúčtování služby za celou zúčtovací jednotku ,
  - d) součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných vodoměrů příjemců za zúčtovací jednotku

- e) hodnoty podílu nákladu příjemce na vodu,
  - f) podíly nákladů připadající na příjemce
  - g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty
6. Ve vyúčtování nákladů na provoz domu za zúčtovací období poskytovatel uvede :
- a) celkové náklady za službu za zúčtovací jednotku v Kč ,
  - b) počet osob rozhodných pro rozúčtování služby za celou zúčtovací jednotku ,
  - c) celkovou podlahovou plochu za zúčtovací jednotku v m<sup>2</sup> ,
  - d) podíl nákladů na službu připadající na jednotku v Kč

### **Článek 27.**

#### **Provádění odpočtů měřidel v bytech**

1. Odpočty měřidel se provádějí jedenkrát ročně, obvykle vždy v období od 1. do 15. dne prosince, a to v době mezi 8.00-20.00 hod., u elektronických měřidel tepla s vizuálním odpočtem od 2. do 31. ledna rovněž v době mezi 8.00-20.00 hod., Konkrétní termín provádění odpočtů v bytech sdělí poskytovatel příjemcům nejpozději 8 dnů předem formou vývěsky v prostorech domu. Příjemce je povinen termín respektovat a protokol o provedeném odpočtu podepsat.
2. V případě, že příjemce nemůže splnit termín zpřístupnění bytu, má povinnost písemně dohodnout náhradní termín a v tomto termínu byt zpřístupnit k odpočtu, nejpozději do 20. prosince příslušného roku.

### **Článek 28.**

#### **Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním**

1. Jestliže poskytovatel nebo příjemce nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem o službách, zejména nesplní-li příjemce povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.
2. Výše pokuty činí 50 Kč za každý započatý den prodlení.