

DOHODA

o způsobu rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., uzavřená mezi:

Pronajímatelem: CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s., Křížíkova 1098/6, Chomutov, PSČ 430 01, zastoupená Jaroslavem Schindlerem, ředitelem společnosti a

Nájemcem bytu č....., ulice:..... č.p..... v Chomutově:

jméno:.....nar:.....

Článek I.

Pravidla rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a NP v majetku spol. CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. a Statutárního města Chomutov spravovaných spol. CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

A. Plnění spojená s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce (poskytované služby) – obecně.

Zúčtovací jednotka je dům či blok, na který je dodavatelem fakturovaný celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek. Službou se obecně rozumí dodávka tepla pro vytápění (teplo), teplé užitkové vody (TUV), studené vody a stočného (SV), elektrická energie společných prostor, ostatní.

Rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů v domech Společenství vlastníků jednotek (SVJ) se provádí v souladu s platnými právními předpisy, avšak odvíjí se od způsobu rozúčtování jednotlivých SVJ.

B. Vytápění a dodávky teplé užitkové vody:

TEPLO:

V zúčtovací jednotce, kde nejsou měřiče tepla nebo indikátory (RTN – rozdělovače topných nákladů), se náklady na vytápění dané fakturačním měřidlem, rozúčtují na spotřebitele podle započítatelné plochy bytu, nebytového prostoru, vynásobené koeficientem dle přílohy vyhl. Č. 372/2001 Sb:

- koeficient bytů a obytných místností 1,0
- koeficient pro nebytové prostory, podle způsobu jejich využití, od 1,0 do 1,4

VYTÁPĚNÍ V JEDNOTKÁCH S NAINSTALOVANÝMI RTN – ROZDĚLOVAČI TOPNÝCH NÁKLADŮ

1. Rozdělení celkových nákladů na vytápění v zúčtovacích jednotkách, kde jsou nainstalovány u konečných odběratelů měřiče tepla nebo indikátory (RTN – rozdělovače topných nákladů) se provádí tak, že:

- a) celkové náklady na vytápění se rozdělí na základní složku (50 %) a spotřební složku (50 %),
- b) základní složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započítatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započítatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce,
- c) spotřební složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

- Odečty RTN a rozdělení nákladů provádí dodavatelské firmy na základě uzavřených smluv. Na základě předaných dat provede pronajímatel vlastní vyúčtování zálohových plateb na jednotlivé byty a nebytové prostory. Odečty měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečných spotřebitelů provádí pronajímatel nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.
- Odečtem se rozumí odečet stavu (respektive hodnot na poměrových RTN), kontrola výrobního čísla, kontrola neporušenosti plomb, kontrola provozuschopnosti RTN, kontrola radiátorů (velikosti a typu), podpis protokolu. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40 % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, zajistí pronajímatel úpravu.
- Každý uživatel bytu a NP je povinen odebírat službu řádně, tj. v daném případě tak, aby nedošlo k porušení tepelné stability domu. Vnitřní minimální teplota zajišťující tepelnou stabilitu nesmí z uvedeného důvodu klesnout pod 16°C.
- Uživatel bytu a NP je povinen v případě zjištění poruchy RTN neprodleně tuto skutečnost nahlásit pronajímateli. V případě poruchy se k naměřené hodnotě RTN připočte průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky s ohledem na dobu, kdy byl RTN mimo provoz.
- V případech, kdy konečný spotřebitel neumožní instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
- V objektu s vlastní předávací stanicí v případě poruchy podružného měřidla spotřeby tepla pro ohřev TUV se teplo k ohřevu TUV stanoví z tepla naměřeného na fakturačním měřidle v mimo otopném období.

TEPLÁ UŽITKOVÁ VODA (TUV):

- Náklady na ohřev TUV připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí na 2 složky:
 - Základní ve výši 30% celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se mezi spotřebitele podle m² započitatelné plochy bytu
 - Spotřební ve výši 70% celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se mezi spotřebitele podle údajů poměrových měřidel v bytech spotřebitelů (vodoměrů)
- Náklady na vodu jako surovinu pro ohřev připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí podle náměrů vodoměrů u konečných spotřebitelů.
- Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované upozornění odečty vodoměrů, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 vyhl. č. 372/2001 Sb.
- V případě vadného vodoměru se spotřebiteli rozúčtuje spotřeba ve výši průměrné spotřeby v předcházejícím období.

C. Studená voda – vodné a stočné (SV)

Náklady zúčtovací jednotky se rozúčtují na spotřebitele ve výši spotřeby zúčtované dodavatelem podle fakturačního měřidla:

- V zúčtovací jednotce, kde **nejsou osazeny poměrové vodoměry** na SV v jednotkách budou rozúčtovány náklady na SV podle počtu osob evidovaných u správce domu s užitím směrných čísel podle přílohy vyhl. č. 428/2001 Sb.
- V zúčtovací jednotce, kde **jsou osazeny poměrové vodoměry** na SV ve všech jednotkách budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru pro SV. Rozdíl v součtu náměrových dílků na poměrovém vodoměru proti spotřebě zjištěné na fakturačním měřidle

dodavatele SV je promítán do sazby za dodaný 1 m³ SV při fixaci náměrových dílků na poměrovém vodoměru.

3. Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované upozornění odečty vodoměrů, nebo je ovlivní, budou rozúčtovány náklady na SV podle počtu osob evidovaných u správce domu s užitím směrných čísel podle přílohy vyhl. Č. 428/2001 Sb.
4. Odečty instalovaných poměrových vodoměrů u spotřebitelů se provádí nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.

D. Ostatní služby

Elektrická energie společných prostor:

Náklady na osvětlení společných prostor, opravy osvětlení, opravy zvonků, jsou rozúčtovány na základě fakturace podle počtu osob evidovaných u správce v jednotlivých zúčtovacích jednotkách.

Výtahy:

V domech, kde jsou výtahy, se rozúčtování provádí na základě vyfakturovaných nákladů podle počtu osob evidovaných u správce v jednotlivých zúčtovacích jednotkách. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady na servis (paušál), povinné revize a prohlídky, běžné opravy, údržba výtahu a náklady na vyproštění z výtahu.

Komíny:

Náklady na komíny se účtují v domech, kde dochází k ohřevu TUV nebo k vytápění lokálním topným zařízením na tuhá paliva nebo plyn, u nichž je povinný vývod do komína. Náklady se rozúčtují podle počtu užívaných průduchů do komína v jednotce.

Odvoz fekálií a čištění kanalizace.

Náklady na odvoz fekálií a čištění kanalizace v domech jsou rozúčtovány na základě fakturace podle počtu osob evidovaných u správce v jednotlivých zúčtovacích jednotkách.

Opravy ve společných prostorách:

Náklady na opravy závad ve společných prostorách, vzniklých špatným užíváním či nevhodnou manipulací, jsou rozúčtovány na příslušnou jednotku dle uzavřené nájemní smlouvy – jedná se např. o opravy vchodových dveří a dveří do ostatních společných prostor, opravy oken ve společných prostorách, opravy zábradlí, maleb aj.

Úklid společných prostor:

V případě, že je v domě úklid zajišťován pronajímatelem, jsou náklady rozúčtovány nájemcům na příslušnou jednotku dle uzavřené nájemní smlouvy.

E. Vyúčtování záloh úhrad za služby

1. Vyúčtování záloh na plnění spojených s užíváním bytu je prováděno jednou za rok, zúčtovacím obdobím je leden až prosinec.
2. Rozúčtování nákladů za služby a dodávky a vyúčtování nedoplatků a přeplatků nájemcům se provádí do 30.4. následujícího kalendářního roku.
3. Nájemce může podat proti vyúčtování reklamaci, a to ve lhůtě 21 dnů od obdržení vyúčtování. Pronajímatel je povinen reklamaci vyřídit do 30 dnů od jejího obdržení. V případě uznané reklamace provede pronajímatel opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, se kterou neprodleně písemně seznámí nájemce jako konečného spotřebitele. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. do 31.7., a pouze v případě uznané reklamace celého domu do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího

období, tj. do 31.8. Výsledky reklamací uplatněných mimo toto období se převádějí do příštího zúčtovacího období.

4. Nájemcům, u kterých bude při vyúčtování služeb vykázán přeplatek, avšak budou mít vůči pronajímateli závazek z předchozích období, bude proveden vzájemný zápočet pohledávek a závazků.
5. Odečty vodoměrů se provádějí tak, aby byly ukončeny k 31.12. každého roku podle následného postupu:
 - nájemce je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě a to vylepením na informační místo v domě nebo vhozením informačního lístku do poštovní schránky,
 - při návštěvě se pracovník provádějící odečty na požádání prokáže firemním průkazem a pověřením pronajímatele k provedení odečtů,
 - odečtené údaje se zapíše do odečtového listu a nájemce je stvrdí svým podpisem; pokud nájemce odmítne podepsat, poznamená pracovník tuto skutečnost do odečtového listu,
 - pokud je při odečtu zjištěna porucha měření, pracovník tuto skutečnost zaznamená do odečtového listu a následně předá k dořešení kompetentní osobě. Správnost údajů v protokolu stvrdí nájemce podpisem; pokud nájemce odmítne, pracovník provádějící odečty tuto skutečnost do protokolu poznamená,
 - pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě pracovníka, je mu do schránky vhozen předtištěný lístek, do kterého je povinen doplnit požadované údaje a doručit ho na domovní správu
 - pokud není možné pro nespůlupráci nájemce realizovat odečet v bytě, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci obecně závazných právních předpisů s užitím sankcí.
6. U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu bydlících osob, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období, a to s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných, bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.
7. Není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede pronajímatel vyúčtování dotčené služby dle individuálních podmínek s maximální snahou dodržet obecně platné právní předpisy. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.

F. Závěrečné ujednání

1. V ostatních případech, které nejsou zahrnuty v této směrnici, se bude postupovat dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, a dle dalších platných právních předpisů.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této dohody potvrzují svým podpisem.