

Pravidla pro poskytování plnění a stanovení záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, postup při jejich rozúčtování, vyúčtování a placení.

Společenství vlastníků jednotek bytového domu – bydlení Petržilkova (dále SVJ) si v souladu s platnou legislativou a na základě usnesení shromáždění ze dne 28. listopadu 2013

stanovuje pravidla

o poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním jednotek v domech na adresách Petržilkova 2704/34; 2704/36; 2705/32; 2706/30; 2707/38, Praha 5 – Stodůlky, PSČ 158 00 vystavených na parcelách č. 2780/510, 2780/511, 2780/512 a 2780/513 vše podle geometrického plánu c. 3850-101/2009, k.ú. Stodůlky, obec Praha a postupy při jejich rozúčtování, vyúčtování a placení platná od 01.ledna 2014.

I. Správu domu¹⁾

1. Odměna za administrativní správu bytových a nebytových jednotek hrazené externímu správci se rozvrhnou na každou jednotku stejně, vyjma jednotek č. 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610 a 611, které jsou sklepy vlastníků.
2. Odměna za administrativní správu garážových stání zapsaných k bytům uvedeným v Prohlášení vlastníka hrazené externímu správci se rozvrhnou na každé garážové stání stejně.
3. Odměny členů orgánů SVJ, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti SVJ se rozvrhnou za každou jednotku stejně, vyjma jednotek č. 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610 a 611, které jsou sklepy vlastníků.

II. „Fond oprav“

Příspěvky určené k zajištění údržby a větších oprav společných částí domu, tzv. fondu oprav, se stanoví v poměru výše vlastnických podílů všech jednotek.

III. Komodity

A. Dodávka tepla

1. Výrobu tepla, provoz, údržbu a servis předávací (výměňíkové) stanice zajišťuje na základě smlouvy dodavatel Dalkia Česká republika, a.s.
2. Náklady spojené s dodávkou tepla pro vytápění a ohřev TV fakturované dodavatelem tepla, pronájem části kolektoru, elektřiny potřebné pro provoz předávací stanice a sekundární rozvod vyúčtuje správce mezi vlastníky jednotek dle těchto pravidel.
3. Celkové náklady na dodávku tepla do domu prostřednictvím předávacích (výměňíkových) stanic budou rozděleny mezi vytápění a ohřev teplé vody v poměru z náměrů fakturačních měřidel dodavatele.

B. Vytápění

4. Náklad na vytápění na výstupu z předávací stanice na patě domu za fakturačními měřiči dodavatele tepla pro komerční nebytové prostory bude rozúčtován v poměru velikosti vlastnických podílů těchto prostor a způsobu jejich využití.
5. V domech je pevně instalován systém stacionárního dálkového radiového odečtu poměrových měřidel spotřeby tepla SensusBase s autonomním napájením. Instalovaná měřidla jsou stejného typu ve všech bytových jednotkách v domě.
6. Ověřování poměrových měřičů tepla je zákonnou normou stanoveno vždy po 4 letech (první ověření je v roce 2013). Náklady spojené s ověřováním (včetně případné repase nebo náhrady měřiče za nový) hradí SVJ. Instalované poměrové měřiče tepla musí být ve všech jednotkách v domě, s výjimkou komerčních prostor, stejného typu.
7. Otopné období je stanoveno od 1. září do 31. května s tím, že dodávka tepla se zahájí v topném období, když průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13 °C a

nelze očekávat zvýšení této teploty. Přerušeni nebo ukončení topného období nastane tehdy, pokud průměrná teplota ve dvou po sobě následujících dnech vystoupí nad 13 °C a nepředpokládá se pokles této teploty.

8. V průběhu topného období je zaručeno vytápění bytů na 20 °C až 22 °C dle charakteru místnosti (měřeno uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou), a to v době od 6.00 až 22.00 hod. V noční době od 22.00 do 6.00 hod. je prováděn noční útlum na 18 °C.
9. Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období jednotky na teplotu nižší než 16 °C. Plnění do výše této teploty je vlastník jednotky povinen strpět a náklady s tím spojené uhradit.
10. Souhrnný náklad na teplo pro vytápění na výstupu z předávacích stanic na patě domů za fakturačními měřiči dodavatele tepla pro byty (bez komerčních nebytových prostor) bude rozúčtován v poměru velikosti vlastnických podílů a náměru měřičů tepla pro bytové jednotky a to 40 % na základní složku a 60% na složku spotřební.
 - a) Nejnižší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² u obsazené jednotky může být ve výši 0,76 násobku (tj. -24%) průměrného celkového nákladu na 1 m² vlastnického podílu (vyúčtování na teplotu cca 16°C).
 - b) Nejvyšší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na 1 m² u jednotky může být 1,24 násobku (tj. +24%) průměrného nákladu na 1 m² vlastnického podílu (vyúčtování na průměrnou teplotu cca 24 °C).
 - c) Oddělené nevytápěné jednotky a oddělené nevytápěné prostory (sklepy) na chodbách, které jsou zahrnuty do výměry jednotek, se do výpočtu nezahrnují.
11. Náklady na vytápění obsazené ve složce spotřební jsou rozúčtovány v poměru hodnot z poměrových měřidel - náměrů.
12. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na vytápění mezi dřívějším a nového vlastníka rozúčtovány následovně:
 - a) Základní složka vytápění, se rozdělí v procentuálním podílu dle klimatické náročnosti v jednotlivých měsících následovně:

Měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%
Leden	19	Duben	9	Červenec	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

- b) Spotřební složka dle odečteného údaje na poměrovém měřiči.
13. V případě, že vlastník jednotky neumožní ověření nebo náhradní odečet údajů poměrového měřiče, nebo jej poškodí, bude mu vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených bytech zvýšený koeficientem 1,6 jako navýšení. Výpočet bude proveden dle vzorce v příloze 2, vyhlášky č.372/2001 Sb. O prominutí navýšení rozhodne v odůvodněných případech shromáždění. Navýšení zúčtovatelné není. V případě neumožněného odečtu bude pro následné zúčtovací období za jednotku brán průměrný náměr přepočtený na vlastnický podíl.

C. Teplá voda

1. Teplá voda (TV) je dodávána celoročně tak, aby měla na výstupu u spotřebitele v době od 6.00 do 22.00 hod teplotu 45 až 60 °C s možnou výjimkou během odběrných špiček v objektu.
2. Náklady na TV jsou rozděleny na:
 - náklady na teplo pro ohřev TV,
 - vodné a stočné za TV.
3. Celkové náklady za teplo pro ohřev TV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny 30 % na základní složku nákladů a 70 % na spotřební složku nákladů:
 - a) základní složka nákladů je rozúčtována v poměru výměry místností jednotky. **Tento náklad musí strpět i majitel neobsazeného nebo nevyužívaného bytu.**
 - b) spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru hodnot z poměrových měřidel – náměrů poměrových bytových vodoměrů pro TV.
4. Celkové náklady za vodné a stočné z TV dle náměru vodoměru dodavatele tepla jsou na zúčtovací jednotky rozděleny v poměru údajů na bytovém(ých) poměrovém(ých) vodoměru(ech) – náměru pro TV.

5. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na TV mezi dřívějšího a nového vlastníka rozúčtovány následovně:
 - a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TV dle „odbydlých“ dnů v roce,
 - b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TV v poměru náměrových dílků na poměrovém(ých) vodoměru(ech) TV,
 - c) Vyúčtování vodného a stočného je nutné provádět v součinnosti a vyúčtováním vodného a stočného za SV v souladu s odstavcem D/7 těchto pravidel.
6. Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku bude o 20 % a více vyšší, nežli je součet náměrů bytových vodoměrů za TV, správce před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele vody. Pokud reklamacie bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, bude náklad vodného a stočného za TV do výše 20 % vyúčtován dle náměrů a náklad odpovídající nákladům rozdílu nad 20 % bude vyúčtován v poměru vlastnických podílů.
7. V případě, že vlastník jednotky zjistí nefunkčnost mechanické části poměrového měřiče TV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit správci, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče budou vlastníku jednotky vyúčtovány spotřební složky za TV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům u měřených jednotek vztahených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.
8. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TV, může písemně požádat správce o jeho přezkoušení na zkušebně. Náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky.
9. V případě, že vlastník jednotky neumožní cejchování nebo náhradní odečet údajů na poměrovém měřiči TV, nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu spotřební složky tepla pro ohřev TV a trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za TV v ostatních měřených bytech vztahený na vlastnický podíl, jako navýšení. Výpočet bude proveden dle vzorce v příloze 2, vyhlášky č.372/2001 Sb. O prominutí navýšení rozhodne v odůvodněných případech shromáždění.
10. V případě neumožnění náhradního odečtu, bude brán průměrný náklad spotřební složky tepla pro ohřev TV a průměrný náklad vodného a stočného pro TV (bez navýšení) jako zálohové vyúčtování pro následné zúčtovací období. Navýšení zúčtovatelné není.
11. Ověřování bytových vodoměrů na TV je zákonnou normou stanoveno po 5 letech (předchozí ověření v roce 2013). Náklady spojené s ověřováním (včetně případné repase nebo náhrady měřiče za nový) hradí SVJ. Instalované poměrové měřiče tepla musí být ve všech jednotkách v domě stejného typu.

D. Studená voda – vodné a stočné

1. Náklady za vodné a stočné za studenou vodu (SV) budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na bytovém(ých) poměrovém(ých) vodoměru(ech) pro SV
2. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějšího a nového vlastníka rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrovém bytovém vodoměru SV.
3. V případě, že vlastník jednotky zjistí nefunkčnost mechanické části poměrového měřiče SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit správci, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče budou vlastníku jednotky vyúčtovány náklady za SV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům u měřených jednotek vztahených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.
4. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV, může písemně požádat správce o jeho přezkoušení na zkušebně. Náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky.
5. V případě, že vlastník jednotky neumožní náhradní odečet údajů na poměrovém měřiči SV, bude mu zálohově zúčtována spotřeba ve výši průměrného nákladu měřených jednotek vztahená na vlastnický podíl. Vyúčtování bude provedeno v následném zúčtovacím období. Pokud však i tehdy neumožní odečet, bude mu vyúčtován trojnásobek nákladu ve výši průměrného nákladu na

vlastnický podíl v zúčtovací jednotce v měřených jednotkách. O prominutí navýšení rozhodne v odůvodněných případech shromáždění.

6. Pokud bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude vyúčtován trojnásobek nákladu ve výši průměrného nákladu na vlastnický podíl v zúčtovací jednotce v měřených jednotkách.
7. Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku bude o 20 % a více vyšší, nežli je součet náměřů bytových vodoměrů za SV, správce před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele vody. Pokud reklamáce bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, bude náklad vodného a stočného za SV do výše 20 % vyúčtován dle náměřů, a náklad odpovídající nákladům rozdílu nad 20 % bude vyúčtován v poměru vlastnických podílů.
8. Ověřování bytových vodoměrů na SV je zákonnou normou stanoveno po 5 letech (předchozí ověření v roce 2013). Náklady spojené s ověřováním (včetně případné repase nebo náhrady měřiče za nový) hradí SVJ. Instalované poměrové měřiče tepla musí být ve všech jednotkách v domě stejného typu.
9. Náklady na stočné za dešťovou vodu budou rozúčtovány v poměru vlastnických podílů jednotek.

IV. Služby

1. Náklady na ostatní služby:
 - a. Odvoz a likvidaci komunálního odpadu včetně údržby nádob.
 - b. Úklid vnitřních společných částí domu.
 - c. Spotřebu elektřiny ve společných částech domu.
 - d. Servis, povinné revize a běžné opravy:
 - i. Výtahu;
 - ii. požárně bezpečnostních zařízení;
 - iii. ostatních technologií.
 - e. Ostrahu objektu.
 - f. Požární bezpečnost a prevenci.
 - g. Péči o areálovou zeleň.
 - h. Pojištění domu.
 - i. Běžné opravy a údržba domu.

Se rozúčtují na jednotky ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech.

2. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

V. Stanovení a placení záloh na příspěvky ²⁾

1. Stanovení měsíčních záloh na příspěvky spojené s užíváním bytu na následné zúčtovací období je stanovováno v minimální výši 1/12 nákladu z minulého zúčtovacího období za danou službu zvýšeného o 10% nebo podle rozpočtu.
2. Stanovení měsíčních záloh na příspěvky spojené s užíváním bytu, pokud nebude Shromáždění usnášeníschopné, je v kompetenci Výboru SVJ.
3. Měsíční zálohu je možné změnit v průběhu roku v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná záloha musí být v oznámení řádně odůvodněna a může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení.

4. Zálohy jsou splatné do patnáctého dne každého měsíce, jejich připsáním na účet SVJ.
5. Dostane-li se poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

VI. Vyúčtování příspěvků ²⁾

1. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu je prováděno jednou za rok a bude vždy za zúčtovací období leden až prosinec.
2. V případě změny vlastníka se provede vyúčtování zvlášť pro každého, vždy ale až dle článku V.3.. Rozhodným počátečním dnem je datum návrhu vkladu do KN.
3. Časový sled průběhu činností spojených s rozúčtováním, vyúčtováním a vyrovnáním plateb za zúčtovací období je od konce zúčtovacího období následující:
 - a. Provedení rozúčtování a vyúčtování bude doručeno vlastníkům jednotek do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období (do 30. dubna).
 - b. Námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování musí být předloženy do 30 dnů od doručení vyúčtování (od 1. 5. do 31.5).
 - c. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
 - d. Finanční vyrovnání přeplateků a nedoplateků z vyúčtování bude provedeno do tří měsíců od doručení vyúčtování vlastníkům jednotek (tj. do konce sedmého měsíce po skončení zúčtovacího období).
4. Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany.

Poznámky a odkazy:

- 1) *Zákon 89/2012 Sb. Občanský zákoník, §1180, odstavec (1) - Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.*
- 2) *Zákon 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.*

VII. Závěrečná ustanovení

Tato pravidla pro rozúčtování nákladů byla schválena shromážděním SVJ dne 28.11.2013 a jsou platná a účinná ode dne 1.1.2014.

Ing. Josef Valchář v.r.
předseda výboru SVJ

JUDr. Jana Šikulová v.r.
člen výboru SVJ