

Rada města Ralsko



usnesením č. R-26/15/15 ze dne 25. 11. 2015 vydává

Pravidla pro poskytování plnění spojených s užíváním bytů

Rada města Ralsko tímto vydává tato „Pravidla pro poskytování plnění spojených s užíváním bytů“ jejichž součástí je i postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby. Tato pravidla, vztahující se na byty ve vlastnictví města Ralsko, s účinností od 1. 1. 2016 ruší a nahrazují „Pravidla pro poskytování plnění spojených s užíváním bytů“ schválená usnesením rady města Ralsko č. R-31/16/13 ze dne 16. 12. 2013.

Pravidla se vydávají v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 (občanský zákoník), se zákonem č. 67/2013 Sb. ze dne 19. února 2013 ve znění zákona č. 104/2015 Sb. ze dne 10. 4. 2015, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, s vyhláškou č. 269/2015 Sb. ze dne 30. 9. 2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a vyhláškou č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody a zákonem č. 505/1990 Sb. o metrologii.

I.

Vymezení pojmů

1. Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty – dále jen „služby“
2. Poskytovatel služeb - vlastník nemovitosti.
3. Příjemce služeb - nájemce bytu.
4. Zúčtovací období - období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů.
5. Náklady na služby - cena služeb ujednaná s dodavatelem, nebo celkové náklady na poskytování služeb.
6. Rozúčtování - vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby.
7. Vyúčtování - vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období.
8. Osoby rozhodné pro rozúčtování služeb – nájemce bytu s ostatními uživateli bytu v průběhu zúčtovacího období.

II.

Vymezení a rozsah služeb

1. Službami poskytovanými s užíváním bytů jsou:

Obytné domy č. p. 332 - 337, č. p. 349 - 353 a č. p. 501 - 515: dodávka tepla, centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, domovník, kabelová televize

Obytné domy č. p. 276 a 277: dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, provoz a čištění komínů, společná televizní anténa

Obytný dům č. p. 306: dodávka vody, odvoz odpadních vod a čištění jímek, osvětlení společných prostor v domě, provoz a čištění komínů

Obytné domy č. p. 909 a 910: dodávka vody a odvádění odpadních vod

III.

Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

1. Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednají. Sjednaná výše měsíčních záloh se vyčíslí v evidenčním listu pro dohodnuté nájemné, který je nedílnou součástí smlouvy o nájmu bytu.
2. Nedojde-li k ujednání, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční spotřeby vody (příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.
4. Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

IV.

Rozúčtování nákladů na služby

1. Dodávka vody a odvádění odpadních vod - v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.
2. Provoz a čištění komínů - podle počtu využívaných vyústění do komínů.
3. Umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu:
 - kabelová televize - účastnické poplatky platí příjemce služby přímo poskytovateli služby (majiteli)
 - společná televizní anténa - hrazena měsíční paušální částkou na byt
4. Osvětlení společných prostor v domě - podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
Náklady na osvětlení společných prostor v domě zahrnují náklady na osvětlení společných prostor, nákladů na výměny žárovek, zářivek, nákladů na výměny a opravy vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, osvětlovacích těles.
5. Úklid společných prostor v domě - podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
Náklady na úklid společných prostor v domě zahrnují mzdy uklízečích, náklady na úklidové prostředky, náklady na vyklízení společných prostor.
6. Odvoz odpadních vod a čištění jímek - podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
7. Domovník - podle obydlených měsíců.

V.

Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody

1. Dodávka tepla – náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí na složku základní a spotřební. Výše základní složky na vytápění v zúčtovací jednotce se stanovuje 50 % a 50 % nákladů tvoří spotřební složka. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu k celkové započitatelné podlahové ploše bytů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňující i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služeb, 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. V případě překročení přípustných rozdílů musí být provedena úprava výpočtové metody dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. Neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakovaně prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, postupuje se při výpočtu spotřební složky na vytápění dle přílohy č. 2, vyhlášky č. 269/2015 Sb.

2. Centralizované poskytování teplé vody- náklady na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období tvořené náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu se rozdělí na složku základní a spotřební. 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. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu instalovaných u příjemců služeb. Bytové vodoměry na teplou vodu musí splňovat podmínky zákona č.505/1990 Sb. o metrologii v platném znění. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na teplou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, postupuje se při výpočtu spotřební složky dle přílohy č. 2, vyhlášky č. 269/2015 Sb.

VI.

Rozúčtování nákladů na dodávku studené vody

1. Náklady na dodávku studené vody v zúčtovací jednotce se rozdělí mezi příjemce služeb podle náměrů bytových vodoměrů. Bytové vodoměry na studenou vodu musí splňovat podmínky zákona č.505/1990 Sb. o metrologii v platném znění. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na studenou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb jeho náklad trojnásobek průměrné spotřeby podle průměrného počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb a počtu dnů zúčtovacího období.

VII.

Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

1. Zúčtovacím obdobím, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů je kalendářní rok, tj. od 1. 1. - 31. 12. příslušného roku.
2. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
3. Poskytovatel služeb ve vyúčtování uvede skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel pro rozúčtování.
4. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

VIII.

Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

1. Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle zákona č. 67/2013 Sb. ve znění zákona č. 104/2015 Sb. a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.
2. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatnění námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.

IX.

Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

1. Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou zákonem č. 67/2013 Sb. ve znění zákona č. 104/2015 Sb. ve stanovené lhůtě, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb 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. Výše pokuty činí 50,- Kč za každý započatý den prodlení.

starosta města Ralsko
Ing. Miloš Tita

