

Pravidla pro poskytování a rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek v majetku statutárního města Zlín

Čl. I. Obecná ustanovení

1. Těmito pravidly se stanoví pravidla pro poskytování a rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví statutárního města Zlín vč. stanovení záloh na tyto služby.
2. Tato pravidla jsou závazná pro:
 - obytné domy v majetku a ve správě statutárního města Zlína,
 - správce obytných domů v majetku statutárního města Zlína,
 - domy prodávané dle zákona o vlastnictví bytů do okamžiku přijetí vlastních pravidel shromážděním vlastníků bytových jednotek a
 - byty v majetku statutárního města Zlína, které byly předány k hospodaření zřízeným příspěvkovým organizacím.
3. Tato pravidla jsou vydávána v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a s jeho prováděcími vyhláškami, především s vyhláškou č. 194/2007 Sb. kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, s vyhláškou č. 148/2007 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách, se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, s jeho prováděcími vyhláškami, především s vyhláškou č. 366/2010 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa, s vyhláškou 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, s vyhláškou č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů.

Čl. II. Služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce - obecná ustanovení

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 (dále jen „teplo“), teplé užitkové vody (dále jen „TUV“), studené vody a stočného (dále jen „SV“) a ostatních služeb.

Čl. III. Teplo, teplá užitková voda, studená voda

1. Topné období (zahájení, přerušení a ukončení), vytápěcí teplota a rozsah nočního útlumu jsou stanoveny v souladu s platnými právními předpisy a vyhláškami. Zahájení a ukončení dodávky tepla, příp. jeho přerušení se bude řídit podle jednoho referenčního místa, které sleduje a vyhodnocuje průměrnou denní teplotu venkovního vzduchu pro celé území statutárního města Zlína. Tímto referenčním místem je dispečink dodavatele tepelné energie Tepla Zlín, a.s. na Jižních Svazích ve Zlíně.
 2. Zúčtovací období pro rozúčtování nákladů na vytápění a dodávku TUV pro byty a nebytové prostory ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Zlína je stanoveno od 1. ledna do 31. prosince každého roku. Odečty poměrových měřidel pro potřeby rozúčtování se provádí pravidelně k 31. prosinci daného roku s tolerancí +/- 5 dnů. Mimořádné odečty budou prováděny v případě změny cen energií, při změně uživatele bytu nebo nebyt. prostoru, na vyzvání dodavatele tepla apod.
 3. Vyúčtování služeb spojených s bydlením se řídí vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., v platném znění, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Uvedená vyhláška se nevztahuje na domy vybavené bytovými stanicemi např. Logotherm. Tyto stanice umožňují oddělenou přípravu teplé užitkové vody v každém bytě samostatně. Kalorimetr pro měření spotřebovaného tepla měří souhrnně teplo spotřebované na přípravu teplé užitkové vody a teplo daného bytu. Byt není vybaven vodoměrem na teplou užitkovou vodu a má samostatný přívod teplotnosného média z páteřního rozvodu domu, od kterého ho lze samostatně odpojit. V tomto případě nelze rozlišit podíl tepla připadající na přípravu teplé užitkové vody od podílu tepla připadající na otop.
 4. Rozúčtování nákladů na tepelnou energii dodávanou do bytových jednotek vybavených bytovými stanicemi, je rozděleno dvousložkovým způsobem, rozděleným v poměru základní složka 40 % a spotřební složka 60 %.
 5. Základní složku rozdělí vlastník (správce) mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti otápené podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové otápené podlahové ploše bytů a nebytových prostor v zúčtovací jednotce (domě).
 6. Spotřební složku rozdělí vlastník (správce) mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie.
 7. **Vyúčtování služeb** (dále jen „vyúčtování“) je rozděleno na dvě části. První část tvoří vyúčtování za celý dům (fakturační místo), druhou část tvoří vyúčtování za daný byt (bytová jednotka).
- Vyúčtování topení** (dále jen „ÚT“) (dle vyhlášky MMR č. 372/2001 Sb. v platném znění)
10. Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období jsou na základě faktur od dodavatele tepla rozpočítány v poměru 40 % - základní složka a 60 % - spotřební složka. Náklady na zúčtovací jednotku jsou stejné pro všechny nájemníky domu.
 11. Pro výpočet základní složky ÚT se vezme 40 % z celkové spotřeby dodaných GJ do domu. Základní složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti otápené podlahové plochy bytu nebo

nebytového prostoru k celkové otápné ploše bytů a nebytových prostor v zúčtovací jednotce.

12. U spotřební složky ÚT se jako poměr užívá 60 % z celkové dodávky GJ za dům. Spotřební složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění.

13. V zúčtovací jednotce, ve které nejsou u konečného spotřebitele - nájemníka instalovány měřiče tepelné energie nebo indikátory tepla se spotřební složka ÚT rozdělí stejně jako složka základní tj. podle m^2 otápné podlahové plochy.

14. Náklad na byt - použijí se vypočtené částky na m^2 z části výpočtů nákladů na zúčtovací jednotku a propočítají se plochou- m^2 a spotřebou daného bytu nebo nebytového prostoru.

15. V případě, že se nájemník v průběhu roku stěhoval je pro výpočet ÚT použita tepelná náročnost jednotlivých měsíců daného roku, která je doložena dodavatelem tepla.

Vyúčtování teplé užitkové vody (dále jen „TUV“)

16. TUV je dodávána v souladu s platnými právními předpisy a vyhláškami.

17. Náklady na TUV jsou rozděleny na:

a) náklady na teplo pro ohřev TUV,

b) vodné a stočné za TUV.

18. Vyúčtování TUV se rozdělí na ohřev TUV a studenou vodu v TUV (SV v TUV). Náklady na ohřev TUV se dělí na základní složku - 30 %, která se rozúčtuje podle m^2 otápné podlahové plochy a spotřební složku - 70 %, která se rozúčtuje podle m^3 naměřenými poměrovými měřidly z celého domu.

19. Rozúčtování TUV je rozděleno opět na zúčtovací jednotku a následně na byt.

20. Pro výpočet základní složky ohřevu TUV se vezme 30 % z celkové dodávky od dodavatele tepla vyjádřené v korunách. Tato částka se podělí celkovou otápnou podlahovou plochou bytů (NP), tím dostaneme výši základní složky ohřevu TUV na 1 m^2 otápné podlahové plochy. Mezi konečné spotřebitele je základní složka rozdělena podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru

21. Spotřební složka ohřevu TUV vychází z naměřených spotřeb všech měřidel TUV v bytech (NP). Pro výpočet spotřební složky ohřevu TUV si vezmeme 70 % z celkové dodávky od dodavatele tepla vyjádřené v korunách. Tato částka se podělí celkovým počtem naměřených m^3 ve všech bytech (NP), tímto způsobem vypočítáme cenu 1 m^3 spotřební složky ohřevu TUV. Mezi konečné spotřebitele se spotřební složka rozdělí podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech (NP).

Studená voda v teplé užitkové vodě (SV v TUV)

22. Dodavatel vodného a stočného vyúčtuje skutečně spotřebované náklady na základě zápisu fakturačního - hlavního vodoměru. Celkový náklad v korunách na zúčtovací jednotku se vypočítá jako součin jednotkové ceny v Kč za m^3 studené vody a spotřeby studené vody v m^3 zapsané na hlavním vodoměru.

23. Spotřeba SV v TUV u konečného spotřebitele se vypočítá jako součin spotřeby poměrového - bytového měřidla - vodoměru a jednotkové ceny stanovené dodavatelem vodného a stočného. Rozdíl spotřeb vodného a stočného mezi fakturačním měřidlem a součtem poměrových - bytových

měřidel tzv. proměrek, se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů poměrových - bytových vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů

24. Vyhláška MMR č. 372/2001 Sb. v platném znění stanoví postup pro situace, kdy odečet měřidla nebyl u některých spotřebitelů umožněn. V případě opakovaného neumožnění odečtu měřidla (napodruhé) bude navýšení spotřební složky odběru TUV trojnásobné. Bude třeba vzít v úvahu důvody neumožnění odečtu (např. upoutání na lůžko v nemocnici apod.)

Studená voda (dále jen „SV“)

25. Náklady na zúčtovací jednotku - dodavatel vodného a stočného na základě faktur vyúčtuje skutečnou spotřebu SV naměřenou na fakturačním - hlavním vodoměru. Tato spotřeba se vynásobí jednotkovou cenou SV platnou pro Zlín a daný rok, tím se získá celková spotřeba SV v korunách.

26. Součtem bytových - poměrových měřidel se získá spotřeba SV v bytech a nebytových prostorách. Rozdíly ve spotřebě SV vypočtené mezi údajem naměřeným na patě domu (vodoměr dodavatele) a součtem spotřeb poměrových - bytových vodoměrů, tzv. proměrky, jsou účtovány k úhradě konečným spotřebitelům podle naměřených spotřeb na jednotlivých poměrových měřidlech.

27. Náklad na byt - použije se jednotková cena/m³ platná pro Zlín a daný rok a vynásobí se spotřebovanou SV naměřenou na poměrovém měřidle daného bytu.

28. Tzv. proměrka na byt se vypočítá jako rozdíl mezi fakturačním měřidlem a součty poměrových měřidel, kdy mezi konečné spotřebitele se rozdělí poměrně podle náměrů poměrových - bytových vodoměrů instalovaných u jednotlivých spotřebitelů.

29. V případě, že poměrová měřidla nebudou v bytech nainstalována, bude rozúčtování SV provedeno dle počtu nahlášených členů domácnosti.

30. Pokud nájemce neumožní odečet měřidla, bude výpočet spotřeby SV proveden pomocí směrných čísel (příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. v platném znění).

31. V případě jakýchkoliv změn počtu osob bydlících v bytě nebo v součtech spotřeb bytových vodoměrů musí být vyúčtování služeb přepočítáno a konečný výsledek nákladů na byt se změni.

32. Úřední ověření vodoměru na SV je stanoveno po 5 letech. Ověřování funkčnosti vodoměru mimo tuto stanovenou dobu, na základě požadavku nájemníka, je zpoplatněno následovně: vadný vodoměr - hradí vlastník nemovitosti, vhodný vodoměr - hradí nájemník.

Čl. VI.

Ostatní služby

1. Zúčtovací období ostatních služeb spojených s bydlením je totožné s obdobím pro zúčtování topení, TUV a SV tj. od 1. ledna do 31. prosince.

2. Do soupisu ostatních služeb, které jsou rozúčtovány nájemcům bytů/nebytových prostor jsou zahrnuty:

- a) užívání výtahu,
- b) společné prostory,

- c) společná televizní anténa (STA),
- d) kontrola a čištění komínů,
- e) úklid společných prostor,
- f) služby domovníka,
- g) informační a dohledová služba (jiné).

Ad a) Užívání výtahu

Do ceny za užívání výtahu, které hradí nájemce bytu se zpravidla zahrnuje spotřeba elektrické energie, povinné revize výtahu, rozvodů sloužících pro výtah, náklady na výtahového technika a dozorce výtahu, čištění a mazání výtahu, výměna rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří. Pro rozúčtování služby se vychází z počtu osob za zúčtovací období (kalendářní rok), které užívají bytové jednotky. Pro rozúčtování nákladů na užívání výtahu se postupuje podle usnesení RMZ ze dne 8. 2. 2010 č. 59/3R/2010. Pokud RMZ nestanoví (pro daný dům) způsob rozúčtování nákladů za užívání výtahu, hradí náklady spojené s užíváním výtahu nájemníci v bytech od třetího nadzemního podlaží výše.

Ad b) Společné prostory

Do ceny za společné prostory se zahrnuje spotřeba elektrické energie vč. nájemného za elektroměry, výměna žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles a dále opravy uvedených předmětů, opravy a výměna elektrických vrátných, elektrických zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení. Pro rozúčtování služby se vychází z počtu osob za zúčtovací období (kalendářní rok).

Ad c) Společná televizní anténa (STA)

Do ceny za STA se zahrnují náklady spojené s výměnou jednotlivých částí antén, např. zesilovačů, náklady na revize STA a náklady na další běžné opravy. Pro rozúčtování se vychází z počtu bytů v zúčtovací jednotce.

Ad d) Kontrola a čištění komínů

V objektech, které jsou kolaudovány s použitelným komínovým vyústěním je dle platné legislativy povinnost zajistit revize komínů bez ohledu na skutečnost, zda jsou aktuálně využívány.

Tento náklad je následně rozúčtován mezi všechny nájemníky domu podle počtu vyústění do komína.

Ad e) Úklid společných prostor

Do ceny za úklid společných prostor v domě se zahrnuje také úklid nebo vyklízení půdy či sklepa. Úklid prováděný kolem domu, popelnic apod. je plně hrazen vlastníkem domů. Pro rozúčtování služby se vychází z počtu osob za zúčtovací období (kalendářní rok). Při rozúčtování této služby se postupuje dle usnesení RMZ ze dne 11. 6. 2007 č. 463/12R/2007.

Ad f) Služby domovníka

Pro rozúčtování služby se vychází z počtu osob za zúčtovací období (kalendářní rok). Při rozúčtování této služby se postupuje dle usnesení RMZ ze dne 11. 6. 2007 č. 463/12R/2007.

Ad g) Informační a dohledová služba

Tato služba je poskytnuta ve velkokapacitních domech, ve kterých je vybudováno zázemí pro informační a dohledovou službu. Při rozúčtování této služby se postupuje dle usnesení RMZ ze dne 11. 6. 2007 č. 463/12R/2007 a usnesení RMZ ze dne 26. 11. 2007 č. 967/24R/2007.

Náklady jsou rozúčtovány nájemníkům podle počtu osob za zúčtovací období (kalendářní rok).

Čl. VIII.

Časový sled průběhu činností spojených s vyúčtováním a rozsah údajů ve vyúčtování

1. Vyúčtování, které obdrží nájemník musí minimálně obsahovat údaje stanovené § 7, odst. 2, vyhlášky MMR č. 372/2001 Sb., v platném znění. Na všech dokumentech budou použity české výrazy, cizí slova a zkratky musí být vysvětleny.
2. Vyhláška MMR č. 372/2001 Sb., v platném znění stanoví, že náklady za vytápění a dodávku teplé užitkové vody (TUV) se rozúčtují jednou ročně a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Lhůta na podání reklamací je 21 dnů. Po této lhůtě bude provedeno finanční vyrovnání přeplatků a nedoplatků. Nájemníci podávají písemnou reklamaci výhradně vlastníkov (správci) na adresu uvedenou ve vyúčtování.
4. Do 30 dnů po uplynutí reklamační lhůty provede vlastník (správce) v případě jím uznaných reklamací opravu vyúčtování, se kterou neprodleně seznámí nájemníky. Veškerá vyúčtování budou nájemníkům předávána proti podpisu, v případě nezastižení nájemníka budou zaslána poštou.
5. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které vlastník (správce) uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

Čl. IX.

Stanovení výše záloh

Měsíční zálohy na služby spojené s bydlením může dohodnout nájemník s vlastníkem (správcem) individuálně v závislosti na dosahovaných spotřebách. Minimální výše zálohy však může být stanovena jako 1/12 skutečnosti předchozího zúčtovacího období. Úprava výše záloh bude provedena na základě záporného výsledku vyúčtování služeb předchozího období (nedoplatek z vyúčtování).

Čl. X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem 2.4.2013.
2. Tato pravidla byla schválena Radou města Zlína dne 2. 4. 2013, usnesením č. 37/7R/2013.

Ve Zlíně dne 2. 4. 2013

Ondřej Běták
náměstek primátora