

Vnitřní předpis o určení výše příspěvků na správu domu a pozemku a úhrady cen plnění spojených s užíváním jednotek 2022

Článek 1. Předmět úpravy

1. Tento vnitřní předpis upravuje podle čl. 14 odst. 3 stanov Společenství vlastníků Murgašova 1 (dále jen „společenství“) a v souladu s občanským zákoníkem a se zákonem č. 67/2013 Sb. postup stanovení nákladů na jednotlivá plnění poskytovaná s užíváním jednotek, způsob rozúčtování těchto nákladů na vlastníky jednotek, stanovení výše a vyúčtování záloh na jejich úhradu a způsob účtování dalších nákladů spojených s vlastnictvím a užíváním jednotek (dále jen „služby“).
2. Tento vnitřní předpis se přiměřeně použije i na pronajímané společné části domu.

Článek 2. Rozsah poskytovaných služeb a další nákladů

1. Společenství zajišťuje tyto služby:
 - a) dodávku tepla,
 - b) centralizované poskytování teplé vody,
 - c) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
 - d) provoz výtahu,
 - e) elektrickou energii společných prostor v domě,
 - f) úklid společných prostor v domě a pozemku příslušejícího k domu,
 - g) odvoz komunálního odpadu,
 - h) příjem rozhlasového a televizního signálu.
2. Společenství dále vlastníkům poskytuje příspěvky na správu domu, náklady na společnost zajišťující správu domu, pojištění domu a všechny další náklady, které společenství vzniknou.

Článek 3. Dodávka tepla

1. Náklady na dodávku tepla tvoří cena této služby uhrazená společenstvím dodavateli. Základní složka činí 40 %, spotřební složka činí 60 % nákladů.
2. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
3. Vlastníci jsou povinni průběžně kontrolovat funkčnost indikátorů topných nákladů a hlásit případné poruchy. Pokud poruchu nenahlásí neprodleně, hradí náklady spojené s jejich výměnou.

Článek 4. Centralizované poskytování teplé vody

1. Náklady na centralizované poskytování teplé vody (TV) tvoří cena této služby uhrazená společenstvím dodavateli.
2. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
3. Rozdíl mezi fakturovanou spotřebou vody na výrobu TV a součtem náměrů na podružných vodoměrech bude vyúčtován v poměru náměrů podružných vodoměrů, a to jak spotřební složky tepla pro ohřev TV, tak celkových nákladů vody na TV.
4. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti podružného vodoměru, může písemně požádat o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí společenství a rozúčtování nákladů bude provedeno podle směrných čísel roční spotřeby vody. Pokud se však prokáže správná funkčnost podružného vodoměru, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování bude provedeno podle naměřených hodnot na podružném vodoměru.
5. Při poruše podružného vodoměru (bez zavinění vlastníka) nebo pokud bez zavinění vlastníka nebylo možno provést odečet podružného vodoměru, se naměřená hodnota stanoví podle údajů dvou srovnatelných období, není-li jich, podle jednoho minulého období; není-li ani to, pak průměrem na jednu osobu v zúčtovací jednotce v daném roce.
6. Pokud fakturovaná spotřeba TV na zúčtovací jednotku bude vyšší o 20 % nebo více než součet naměřených hodnot na podružných vodoměrech, je společenství povinno před rozúčtováním nákladů nalézt příčinu (např. ověřit fakturační vodoměr a podružné vodoměry), případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele. Pokud reklamáce bude neúčinná nebo příčina nebude nalezena, celý náklad bude vyúčtován v poměru náměrů podružných vodoměrů.
7. Úřední ověření podružných vodoměrů je stanoveno zvláštním právním předpisem (vyhláška č. 345/2002 Sb.). Instalované vodoměry musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s ČSN 25 78 01.
8. Vlastníci jsou povinni průběžně kontrolovat funkčnost podružného vodoměru a hlásit případné poruchy. Pokud poruchu nenahlásí neprodleně, hradí náklady spojené s výměnou podružného vodoměru.

Článek 5.

Dodávka vody a odvádění odpadních vod

1. Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod tvoří cena této služby uhrazená společenstvím dodavateli.
2. Do nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních vod se nezahrnují náklady na pořízení, ověřování, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod v domě včetně jejich výměny ani náklady na instalaci poměrových vodoměrů, jejich odečítání a rozúčtování nákladů mezi vlastníky. Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují na vlastníky jednotek v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, a to včetně rozdílu mezi fakturovanou spotřebou a součtem náměrů na podružných vodoměrech.
3. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti podružného vodoměru, může písemně požádat o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí společenství a rozúčtování nákladů bude provedeno podle směrných čísel roční potřeby vody. Pokud se však prokáže správná funkčnost podružného vodoměru, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování bude provedeno podle naměřených hodnot na podružném vodoměru.
4. Při poruše podružného vodoměru (bez zavinění vlastníka), nebo pokud bez zavinění vlastníka nebylo možno provést odečet podružného vodoměru, se naměřená hodnota stanoví podle údajů dvou srovnatelných období; není-li jich, pak podle minulého období, není-li ani to, pak průměrem na jednu osobu v zúčtovací jednotce v daném roce.
5. Pokud fakturovaná spotřeba vody na zúčtovací jednotku bude vyšší o 20 % a více než součet naměřených hodnot na podružných vodoměrech, je společenství povinno před rozúčtováním nákladů nalézt příčinu (např. ověřit fakturační vodoměr a podružné vodoměry), případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele. Pokud reklamáce bude neúčinná nebo příčina nebude nalezena, celý náklad bude vyúčtován v poměru náměrů podružných vodoměrů.
6. Úřední ověření podružných vodoměrů je stanoveno zvláštním právním předpisem (vyhláška č. 345/2002 Sb.) po 5 letech. Instalované vodoměry musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s ČSN 25 78 01.
7. Vlastníci jsou povinni průběžně kontrolovat funkčnost podružného vodoměru a hlásit případné poruchy. Pokud poruchu nenahlásí neprodleně, hradí náklady spojené s výměnou podružného vodoměru.
8. Pokud vlastník neumožní ani po urgenci instalaci měřidla nebo neumožní ani po urgenci odečet vodoměru, ani sám nenahlásí správnou hodnotu vodoměru, popřípadě prokazatelně ovlivní vodoměr, bude mu účtován trojnásobek průměru spotřeby na osobu v zúčtovací jednotce v daném roce.

Článek 6.

Provoz výtahu

1. Do nákladů na provoz výtahu se zahrnují především náklady na
 - a) spotřebu elektrické energie na provoz výtahu,
 - b) servis výtahu (paušální poplatek společnosti provádějící údržbu),
 - c) mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
 - d) vyprošťování osob z výtahu,
 - e) údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
 - f) čištění šachty a šachetní prohlubně, vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
 - g) obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
 - h) opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky,
 - i) nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
 - j) výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.
2. Do nákladů na provoz výtahu se nezahrnují střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu.
3. Náklady na provoz výtahu se rozúčtují na vlastníky jednotek podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Článek 7.

Elektrická energie společných prostor v domě

1. Do nákladů na elektrickou energii společných prostor v domě se zahrnují především náklady na
 - a) spotřebu elektrické energie včetně nájemného za společné elektroměry,
 - b) údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek)
 - c) opravy a výměnu žárovek, zářivek osvětlovacích těles, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů.
2. Do nákladů na elektrickou energii společných prostor v domě se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny ani vybudování rozvodů nových.
3. Náklady na elektrickou energii společných prostor v domě se rozúčtují na vlastníky jednotek podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Článek 8.

Úklid společných prostor v domě a pozemku příslušejícího k domu

1. Náklady na úklid společných prostor a pozemku zahrnují především náklady na
 - a) běžný úklid dle smlouvy či dohody o provedení práce,
 - b) mimořádný úklid po znečištění,
 - c) úklidové prostředky a pomůcky včetně pracovních ochranných pomůcek,
 - d) vyklizení společných prostor od velkoobjemového odpadu,
 - e) úklid pozemku příslušejícího k domu a odklizení sněhu.
2. Náklady na úklid společných prostor a pozemku se rozúčtují na vlastníky jednotek podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Článek 9.

Příjem rozhlasového a televizního signálu

1. Příjem rozhlasového a televizního signálu je zajišťován prostřednictvím společné antény a náklady na něj zahrnují především náklady na
 - a) spotřebu elektrické energie (je-li samostatně měřena),
 - b) paušální poplatek společnosti provádějící údržbu,
 - c) údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů).
2. Náklady na příjem rozhlasového a televizního signálu nezahrnují náklady na výměnu antény a rozvodných kabelů.
3. Náklady na příjem rozhlasového a televizního signálu se rozúčtuje na každou jednotku stejně.

Článek 10.

Odvoz komunálního odpadu

1. Náklady na odvoz komunálního odpadu zahrnují cenu uhrazenou společenstvím dodavateli této služby. Do nákladů se zahrnuje odvoz jak komunálního odpadu, tak i velkého odpadu (přistavění kontejnerů pro dům).
2. Náklady na odvoz komunálního odpadu se rozúčtují na vlastníky jednotek podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Článek 11.

Příspěvky na dlouhodobou zálohu na opravy

1. Příspěvky na správu domu je vlastník povinen hradit podle podílu na společných částech, a to jako násobek velikosti podlahové plochy bytu a koeficientu 50.
2. Ze zálohy na opravy se hradí opravy, rekonstrukce, pojištění a ostatní náklady, které se rozúčtovávají na vlastníky podle podílu na společných částech domu.

Článek 12.

Další náklady spojené se správou domu a pozemku

1. Náklady na vlastní správní činnost společenství, jako jsou náklady na společnost zajišťující správu domu, účetnictví, odměny statutárních zástupců, rozúčtovací a bankovní poplatky, právní služby a další náklady dle zákona se rozúčtují na každou jednotku stejně (příspěvek na správní činnost jednotková režie).

Článek 13.

Zúčtovací období, výše záloh

1. Zúčtovacím obdobím, za které společenství provede rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, je kalendářní rok.
2. Společenství má právo požadovat na vlastnících placení záloh na úhradu nákladů na služby. Měsíční zálohy za jednotlivé služby se určují jako 1/12 z předpokládaných ročních nákladů na příslušnou jednotku.
3. Při stanovení záloh na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se postupuje podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
4. Výbor 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 poté, co bylo vlastníkově doručeno písemné oznámení nové výše zálohy.
5. Splatnost měsíčního předpisu je 25. dne v měsíci, za nějž je hrazeno. Výpočet úroku z prodlení za pozdní uhrazení se řeší podle platných předpisů (zákona).

Článek 14.

Vyúčtování a splatnost přepлатků a nedoplatků

1. Při vyúčtování dodávky tepla a centralizovaného poskytování teplé vody se postupuje podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
2. Vyúčtování služeb s údaji o výši celkových nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb a o celkové výši přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše rozdílů byla zřejmá a zkontrolovatelná z hlediska stanoveného způsobu

- rozúčtování nákladů na jednotlivé služby, a s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí společenství vlastníkům jednotek nejpozději do 4 kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
3. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě do 7 kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
 4. Na základě písemné žádosti společenství nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doloží vlastníkově jednotky náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie podkladů.
 5. Případné námitky k vyúčtování předloží vlastník jednotky Společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 4. Společenství musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.
 6. Pokud vlastník neobdrží vyúčtování služeb v zákonem daném termínu, a to ani po oznámení z jeho strany, že mu nebylo vyúčtování předáno, může požadovat po Společenství vlastníků pokutu ve výši 1 Kč za každý den zpoždění. Lhůta pro doručení vyúčtování se prodlužuje o dobu vyřizování reklamace. Za nedoručené není považováno vyúčtování, které má vady, jež nemají vliv na výši přeplatku nebo nedoplatku.
 7. Výplata podílu vlastníka na příjmech z pronájmu společných prostor se započítá do vyúčtování.

Článek 15. Zvláštní ustanovení

1. V případě nejasnosti rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do jednotlivé položky výbor společenství.
2. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu výboru jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů.
3. Změna kritérií pro rozúčtování služeb se použije od zúčtovacího období 2023.
4. Tento předpis byl schválen shromážděním společenství dne
5. Předpis nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení.