

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená mezi

Město Slaný

IČO: 00234877

se sídlem: Velvarská 136, 274 01 Slaný

zastoupené: společností RDK servis, s.r.o.

IČO: 48949833

se sídlem Kynského 126/20, 274 01 Slaný

zastoupenou Ing. Josefem Rabasem, jednatelem společnosti

(dále jen pronajímatel)

a

pan/paní:

trvale bytem:

(dále jen nájemce).

Číslo smlouvy: A/B

I.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. ve Slaném, ulice V uvedeném domě pronajímatel pronajímá touto nájemní smlouvou nájemci byt č. v podlaží, sestávající z Bližší specifikace je popsána v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že byt uvedený v článku I., odst. 1) této smlouvy je ve stavu způsobilém k řádnému užívání, je vybaven zařizovacími předměty a dalším vybavením v rozsahu uvedeném v evidenčním listu.
- 3) Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného bytu znám a v tomto stavu jej přejímá.

II.

Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou jednoho roku, a to od do
- 2) Nájemce se zavazuje, že v případě, že bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, požádá pronajímatele písemně o prodloužení doby nájmu, a to nejpozději dva měsíce před uplynutím doby, na kterou je nájem sjednán. Pokud bude nájemce řádně a beze zbytku plnit své povinnosti dle této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, je možné prodloužení stávající smlouvy dodatkem nebo uzavřením nové smlouvy o nájmu bytu za podmínky, že orgán obce (v době podpisu této smlouvy rada města) takový pronájem bytu schválí, vždy však za smluvních podmínek určených tímto orgánem obce a v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v té době. Nájem může být takto prodloužen i opakovaně.

III.

Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním bytu

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za užívání bytu, které ke dni podpisu této nájemní smlouvy činí- Kč měsíčně. Nájemce se dále zavazuje platit spolu s nájemným za užívání bytu i nájemné za užívání vybavení bytu ve výši Nájemné za užívání bytu a za užívání jeho vybavení celkem ke dni podpisu této smlouvy činí

Způsob stanovení výpočtu nájemného je uveden v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy a vychází z platné směrnice Městského úřadu Slaný, upravující hospodaření s byty v majetku města Slaný.

- 2) Nájemce se dále zavazuje platit spolu s nájemným za užívání bytu i zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu ve výši uvedené v evidenčním listu.
- 3) Všechny uvedené platby se nájemce zavazuje hradit pravidelně měsíčně vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za který jsou hrazeny, a to prostřednictvím plateb v rámci SIPO, nebo bankovním převodem, nebo v hotovosti na pokladně pronajímatele.
- 4) Neuhradí-li nájemce nájemné z bytu nebo nájemné za užívání vybavení bytu v řádném termínu, je povinen hradit úrok z prodlení v zákonné výši až do uhrazení dlužné částky.
- 5) Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nedojde-li k jiné dohodě, je pronajímatel oprávněn jednou ročně, a to a to k 1. lednu běžného roku, sjednané nájemné jednostranně upravit, a to maximálně o násobek výše inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Pronajímatel oznámí nájemci změnu nájemného vždy nejpozději do konce měsíce dubna příslušného roku. Provedené změny pronajímatel zaznamená na evidenčním listu. Případný nedoplatek za měsíce, kdy navýšení nájmu nebylo oznámeno, bude nájemci vyúčtován současně s vyúčtováním cen služeb.
- 6) Výši měsíční zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu pronajímatel stanoví, popř. změni přiměřeně k výši úhrady za služby v předchozím období, může ji změnit také, dojde-li ke změně cen poskytovaných služeb nebo změně počtu osob bydlících v bytě. Případnou změnu výše měsíční zálohy musí nájemci oznámit písemně tak, aby bylo oznámení doručeno nájemci nejpozději do konce předcházejícího měsíce. Provedenou změnu pronajímatel zaznamená na evidenčním listu.
- 7) Rozúčtování skutečně zjištěných nákladů na poskytnuté služby mezi jednotlivé nájemce bude prováděno v souladu se zákonem a podle „Pravidel pro rozúčtování“, která tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této nájemní smlouvy s „Pravidly pro rozúčtování“ seznámil, a že s těmito „Pravidly pro rozúčtování“ souhlasí.
- 8) Vyúčtování skutečně zjištěných nákladů na poskytnuté služby a nájemcem uhrazených záloh provede pronajímatel vždy jedenkrát ročně za uplynulý kalendářní rok a doručí je nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Případné přeplatky a nedoplatky vzniklé z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 15 dnů od doručení zúčtovací faktury nájemci. Na požádání nájemce má pronajímatel povinnost umožnit nájemci nahlédnutí do vyúčtování zúčtovacího období, doložit nájemci výši skutečných nákladů na poskytnuté služby a na způsob jejich rozúčtování a umožnit nájemci pořízení výpisů nebo kopií předmětných dokladů.
- 9) Neuhradí-li nájemce zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu nebo nedoplatek z vyúčtování nákladů na poskytnuté služby v řádném termínu, je povinen hradit úrok z prodlení v zákonné výši až do uhrazení dlužné částky. Neuhradí-li pronajímatel přeplatek z vyúčtování nákladů na poskytnuté služby v řádném termínu, je povinen hradit úrok z prodlení v zákonné výši až do uhrazení dlužné částky.
- 10) Neuhradí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu za dobu delší než 3 měsíce, bude tato skutečnost považována za porušení povinností zvlášť závažným způsobem.

IV. Složení jistoty

- 1) S ohledem na ustanovení §2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého si mohou strany ujednat peněžitou jistotu až do výše trojnásobku měsíčního nájemného, dohodly se smluvní strany na tom, že nájemce složí před podpisem této nájemní smlouvy na účet pronajímatele peněžní prostředky k zajištění úhrady nájemného z bytu, nájemného za užívání

vybavení bytu, úhrady za služby spojené s užíváním bytu, náhrady škody způsobené v bytě nebo v domě, popř. i úhrady za jiné závazky vyplývající z nájmu bytu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tedy v částce.....,- Kč. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel tyto peněžní prostředky použil k úhradě výše uvedených pohledávek, pokud bude prokazatelně zjištěno, že pohledávka vznikla, nebyla nájemcem v řádné lhůtě uhrazena a nájemce je v prodlení s úhradou takové pohledávky déle než jeden měsíc.

- 2) Pronajímatel je povinen o takto provedené úhradě své pohledávky ze složených peněžních prostředků nájemce neprodleně písemně informovat a současně jej vyzvat, aby nejpozději do jednoho měsíce peněžní prostředky složené na účtu doplnil do původní výše. Pokud by nájemce do jednoho měsíce peněžní prostředky do původní výše nedoplnil, bude tato skutečnost považována za porušení jeho povinností zvláště závažným způsobem.
- 3) Dojde-li ke zvýšení nájemného dle bodu III. /5. této smlouvy nebo jiným způsobem, je nájemce povinen do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zvýšení nájemného dozvěděl, peněžní prostředky složené na účtu doplnit do výše, která bude odpovídat dvojnásobku měsíčního nájemného po jeho zvýšení. Pokud by nájemce do jednoho měsíce peněžní prostředky nedoplnil, bude tato skutečnost považována za porušení jeho povinností zvláště závažným způsobem.
- 4) Jistota bude pronajímatelem nájemci vrácena zpět do třiceti (30) dnů ode dne ukončení platnosti této smlouvy, ne však dříve, než bude pronajímateli správcem domu doručeno vyúčtování služeb za poslední období, kdy nájemce byt užíval.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- 1) Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Pronajímatel hradí pojištění nemovitosti proti škodám způsobeným živelnou pohromou.
- 3) Nájemce se zavazuje byt, jeho příslušenství, společné prostory v domě a jeho zařízení užívat řádně, ostatní nájemce v domě nerušit a neomezovat.
- 4) Spolu s nájemcem mohou byt užívat osoby, které jsou jako členové domácnosti uvedeny na evidenčním listu. Nájemce nesmí přijmout jinou osobu jako nového člena domácnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (to neplatí, přijme-li jako nového člena domácnosti osobu blízkou, popř. jde-li o případ hodný zvláštního zřetele). Nájemce se zavazuje každou změnu v počtu osob, které v bytě bydlí, bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli. Změnu pronajímatel zaznamená na evidenčním listu. Neoznámení změny v počtu osob, které v bytě bydlí, může být považováno za hrubé porušení povinností nájemce.
- 5) Nájemce nesmí dát předmětný byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Přenecháním bytu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele by nájemce porušil své povinnosti zvláště závažným způsobem.
- 6) Byt je vybaven zařízením pro měření a regulaci tepla a teplé užitkové vody, které je specifikováno v evidenčním listu. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv zásahů do tohoto zařízení. Způsobí-li škodu nebo poškození plomby na tomto zařízení, je povinen veškerou škodu vzniklou pronajímateli nebo ostatním nájemcům včetně nákladů na odstranění závadného stavu neprodleně uhradit.

VI.

Opravy a udržování bytu

- 1) Nájemce bude na vlastní náklad zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy v bytě, včetně zabudovaných rozvodů el. energie, vody, kanalizace a plynu od hlavních domovních rozvodů až po jejich vstupní či výstupní zařízení v bytě. Nájemce je také povinen na svůj náklad zajišťovat běžnou

údržbu a drobné opravy zařizovacích předmětů v bytě, které jsou ve vlastnictví pronajímatele. Povinnosti nájemce při údržbě a opravách bytu jsou podrobněji upraveny v příloze č. 3 této smlouvy.

- 2) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nebo jím určenému správci potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, nebo těch oprav, které sice má nést nájemce, ale které není schopen sám zajistit, a umožnit provedení těchto oprav. Nájemce odpovídá za případnou škodu vzniklou nesplněním uvedených povinností.
- 3) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřenému správci přístup do bytu a do ostatních prostor jím výlučně užívaných, pokud to vyžaduje provedení nezbytných oprav a oprav ostatních bytů, popřípadě domu jako celku, a přístup osobám pověřeným pronajímatelem kontrolou užívání bytu a jeho zařízení.
- 4) Nájemce není oprávněn provádět v bytě žádné stavební úpravy ani jakkoli zasahovat do nosných a nenosných stavebních konstrukcí bytu. Pokud nájemce provede stavební úpravy přes uvedený zákaz, je povinen tyto stavební úpravy na svůj náklad odstranit a po skončení nájmu vrátit byt pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal.

VII.

Skončení nájmu bytu

- 1) Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán (viz čl. II. této nájemní smlouvy). Před uplynutím této doby může skončit písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem nebo výpovědí. To platí i pro společný nájem bytu.
- 2) Nájemce může nájem vypovědět, změní-li se okolnosti, za kterých byla nájemní smlouva uzavřena, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Výpovědní doba činí v takovém případě tři měsíce.
- 3) Výpověď musí mít písemnou formu a musí být druhé straně nájemního vztahu doručena. Důvod výpovědi musí být ve výpovědi výslovně uveden. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 4) Pronajímatel může nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou,
 - a. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která v domě bydlí, nebo proti cizímu majetku, který se v domě nachází,
 - c. je-li třeba ve veřejném zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že jej nebude dále možné užívat,
 - d. je-li tu jiný obdobně závažný důvod.
- 5) Jestliže nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem (viz např. čl. III odst. 10, čl. IV. odst. 2, čl. V. odst. 5, nebo poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem apod.), může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemce byt vyklidil a předal bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce od doručení výpovědi.
- 6) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmětný byt vyklidit a vyklizený se vším vybavením a zařízením předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím stavu, ve kterém byt na počátku nájemního vztahu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání bude sepsán zápis.
- 7) Pronajímatel je povinen nejpozději do 1 měsíce od předání bytu vrátit nájemci peněžní prostředky složené jako jistota (viz čl. IV. této nájemní smlouvy), pokud nebyly oprávněně vyčerpány k úhradě dlužných pohledávek. Nevyčerpané peněžní prostředky je pronajímatel povinen vrátit i s příslušenstvím (nájemce má právo na úroky ze složené jistiny alespoň ve výši zákonné sazby).

Pronajímatel a nájemce se shodli na tom, že pro tuto nájemní smlouvu vylučují možnost automatického obnovení nájmu v důsledku případného faktického užívání bytu po dni, kterým nájemní vztah skončil, upravenou v § 2285 občanského zákoníku.

VIII. Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany tímto prohlašují, že s osobními údaji, které získají na základě této Smlouvy, budou nakládat v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a dalšími právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů.
- 2) Nájemce dále prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Město Slaný je jako územní samosprávný celek povinno poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“).
- 3) Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, případně na něj navazujícími platnými právními předpisy České republiky.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou.
- 5) Práva a povinnosti z této smlouvy nelze převádět na třetí osobu.
- 6) V případě, že jednotlivé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení či právní mezery se zavazují smluvní strany nahradit ustanoveními platnými nebo v případě potřeby doplnit právní mezery ustanoveními platnými při zachování stejného či nejbližšího možného původního smluvního úmyslu smluvních stran.
- 7) Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 8) Město Slaný osvědčuje touto doložkou ve smyslu ustanovení § 41 zákona o obcích v platném znění, že ohledně uzavření této smlouvy byly splněny všechny zákonné podmínky požadované zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích pro platnost právního jednání obce. Uzavření této smlouvy a její obsah byly schváleny usnesením Rady Města Slaný č..... ze dne
- 9) Tato smlouva vstupuje v platnost okamžikem podpisu obou smluvních stran.
- 10) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah schvalují, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Slaném dne

Ve Slaném dne

.....
pronajímatel Město Slaný

.....
nájemce

Přílohy: 1) evidenční list
 2) pravidla pro rozúčtování
 3) povinnosti nájemce při údržbě bytu ve vlastnictví pronajímatele

Evidenční list – bude doplněn viz konkrétní bytová jednotka

Pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění, dodávku teplé a studené vody a ostatních domovních nákladů

Preamble

Vlastník nemovitosti Město Slaný na zasedání Rady města dne 7.12.2016 schválil tato Pravidla o rozúčtování nákladů tepelné energie k vytápění, ohřevu teplé vody, vodného, stočného a ostatních domovních nákladů (dále jen „pravidla“).

Tato pravidla jsou vydávána v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, s jeho prováděcí vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, zákonem č. 406/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o hospodaření energií, a s jeho prováděcími vyhláškami, zejména vyhláškou č. 194/2007 Sb., včetně novely č. 237/2014 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a pro přípravu teplé užitkové vody. Se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, (energetický zákon) s jeho prováděcími vyhláškami, především s vyhláškou č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebrané množství tepelné energie. S vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 48/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), rovněž i se zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem (dále jen NOZ) a Nařízením vlády č. 366/2013 Sb., ze dne 30. října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Čl. I.

Obecná část

- 1) Souhlasí-li s tím pronajímatel, může **nájemce** provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá (NOZ § 2263).
- 2) Strany (**pronajímatel a nájemce**) si ujednájí způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem. Způsob rozúčtování musí být určen před vyúčtováním služby (NOZ 2247).
- 3) Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost (NOZ § 2272, zákon č. 67/2013 Sb.).
- 4) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci (NOZ § 2219).
- 5) Nájemce společně s nájemným platí zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel (NOZ § 2251).
- 6) **Poskytovatel služeb** je vlastník nemovitosti.
- 7) **Příjemce služeb** je nájemce bytu nebo nebytových prostor.
- 8) **Zúčtovací období** je nejvýše dvanáctiměsíční, jeho počátek je vždy od 1. 1.
- 9) **Příjemce služeb** je povinen platit zálohy na služby poskytnuté s užíváním bytu, výši záloh si příjemce služeb ujedná s poskytovatelem služeb.
- 10) **Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb jsou:**
Nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 11) Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy z oprávněných důvodů.
- 12) Společnými částmi domu jsou i mimo jiné: rozvody vody teplé i studené včetně stoupačích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, odbočky od nich včetně instalovaných měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií (vládní nařízení č. 366/2013 Sb. §6).
- 13) Společnými částmi domu jsou i mimo jiné: v případě centrálního vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části, (vládní nařízení č. 366/2013 Sb. §6).

Čl. II.

Odečty indikátorů-rozdělovačů topných nákladů (dále jen RTN) nebo přístrojů se snímačem teploty vnitřního vzduchu ve vytápěném prostoru a teploty venkovního vzduchu (dále jen GRAD) nebo bytových měřičů tepla (dále jen BMT) a bytových vodoměrů (dále jen VDM)

Odečty RTN nebo GRAD nebo BMT a VDM v bytových či nebytových jednotkách za zúčtovací období se provádějí tak, aby byly ukončeny do 31. 1. následujícího roku a to:

- 1) Příjemce služeb bytových/nebytových prostor je informován minimálně 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě, a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do jeho jménem označené poštovní schránky (NEPLATÍ PRO DÁLKOVÉ ODEČTY),
- 2) při návštěvě se osoba provádějící odečty (dále jen „odečítatel“) na požádání prokáže průkazem odečítatele,
- 3) odečtené údaje jsou zapsány do odečtového listu a příjemce služeb je stvrdí svým podpisem; pokud je příjemce služeb odmítne p odepsat, poznamená tuto skutečnost odečítatel do odečtového listu, 1 kopii odečtového listu příjemce služeb obdrží,
- 4) pokud při odečtu je zjištěna porucha měření, plomby, odečítatel zjištěnou skutečnost zapíše do odečtového protokolu; správnost údajů v protokolu stvrdí příjemce služeb svým podpisem; pokud odmítne, odečítatel tuto skutečnost do protokolu poznamená,
- 5) pokud příjemce služeb neumožní odečet při první návštěvě odečítatele, je informačním lístkem vhozeným do jeho jménem označené poštovní schránky informován o termínu druhé návštěvy,
- 6) pokud ani při druhé návštěvě není odečítateli umožněn odečet, má příjemce služeb ještě možnost do 10. 2. sám kontaktovat firmu provádějící odečty a domluvit si individuální termín odečtů; náklady s tím spojené si však hradí sám, na místě při provedení odečtů,
- 7) pokud příjemce služeb neumožní odečet ani v jednom uvedeném termínu, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci těchto pravidel s užitím navýšení nákladů,
- 8) příjemce služeb je povinen zpřístupnit otvory (šachty, v nichž jsou poměrová měřidla, vodoměry umístěny) a to před příchodem odečítatele; rovněž je povinen zpřístupnit všechna otopná tělesa v případě požadovaného odečtu RTN, které jsou dálkově odečítatelné,
- 9) samoodečty přístrojů jsou povoleny jen ve výjimečných případech a po předchozí písemné domluvě se zástupcem poskytovatelem služeb,
- 10) je-li v objektu odečteno 90 a více % bytů/NP, má se za to, že termín odečtů byl příjemcům služeb sdělen prokazatelným způsobem v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., v platném znění a příjemce služeb neodečtené jednotky je povinen dokladovat, proč odečet neumožnil nebo si o něj individuálně (písemně) nezažádal.

Čl. III.

Rozúčtování nákladů na vytápění

- 1) Topné období je stanoveno každoročně od 1. 9. do 31. 5. 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.
- 2) V průběhu topného období je zaručeno vytápění na 18°C až 23°C podle charakteru a polohy místnosti v domě (měřeno uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou), a to v době od 6.00 do 22.00 hod. V noční době od 22.00 do 6.00 hod. je prováděn noční útlum na 17-18°C.
- 3) Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období bytové i nebytové jednotky na teplotu nižší než 17-18°C. Plnění do výše této teploty je příjemce služeb povinen užívat a náklady s tím spojené uhradit.
- 4) Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to na základní složku a na složku spotřební, v poměru : 30 -70 %,40 -50 %,60 -50 % (dle instalovaného systému MaR)

Náklady na vytápění obsažené:

- a) **ve složce základní** jsou rozúčtovány v poměru velikosti započitatelných podlahových ploch jednotlivých jednotek,
- b) **ve složce spotřební** jsou rozúčtovány podle:
 - korigovaných náměrů z rozdělovačů topných nákladů na otopných tělesech (dále jen RTN)

- přístrojů se snímačem teploty vnitřního vzduchu ve vytápěném prostoru a teploty venkovního vzduchu (dále jen GRAD)
- kalorimetru – bytového měřiče tepla (dále jen BMT)

Odečtené jednotky z RTN za dané zúčtovací období se v každé místnosti samostatně přepočítávají pomocí teplotního výkonu tělesa v ní umístěného a koeficientem zohledňujícím rozdílnou náročnost vytápěných místností. Součtem přepočtených dílků z každé místnosti v bytě/ NP vzniknou spotřební jednotky celkem pro každý jednotlivý byt/ NP. Dále pak v případě potřeby, jednotky budou korigovány v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., v platném znění dle § 6 odst. (3) a prováděcí vyhlášky tak, aby nejnižší vyúčtované celkové náklady (Kč) nepřesáhly rozdíl **-20% oproti průměrnému nákladu na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (celková úhrada nákladů za vytápění bytu, tj. základní a spotřební složka vytápění)**, nejvyšší vyúčtované celkové náklady rozdíl **+100% oproti průměrnému nákladu na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (celková úhrada nákladů tj. základní a spotřební složka za vytápění bytu).**

Odečtené jednotky z GRAD se za každou místnost v bytě/nebytovém prostoru sečtou za dané zúčtovací období, čímž vzniknou spotřební jednotky za každý jednotlivý byt/ NP, které se pak v případě potřeby dále korigují v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., v platném znění dle § 6 odst. (3) a prováděcí vyhlášky, tak aby nejnižší vyúčtované celkové náklady (Kč) nepřesáhly rozdíl **-20% oproti průměrnému nákladu na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (celková úhrada nákladů za vytápění bytu, tj. základní a spotřební složka vytápění)**, nejvyšší vyúčtované celkové náklady rozdíl **+100% oproti průměrnému nákladu na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (celková úhrada nákladů tj. základní a spotřební složka za vytápění bytu).**

Odečtené jednotky z BMT za dané zúčtovací období se přepočítají koeficientem zohledňujícím rozdílnou náročnost vytápěných místností, čímž vzniknou spotřební jednotky pro každý jednotlivý byt/ NP. Dále pak v případě potřeby, jednotky budou korigovány v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., v platném znění dle § 6 odst. (3) a prováděcí vyhlášky, tak aby nejnižší vyúčtované celkové náklady (Kč) nepřesáhly rozdíl **-20% oproti průměrnému nákladu na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (celková úhrada nákladů za vytápění bytu, tj. základní a spotřební složka vytápění)**, nejvyšší vyúčtované celkové náklady rozdíl **+100% oproti průměrnému nákladu na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (celková úhrada nákladů tj. základní a spotřební složka za vytápění bytu).**

Pokud jsou v objektu nebytové prostory (NP), které jsou vytápěny na nižší projektovanou teplotu než je 17°C, jako například garáže, garážová stání, sklady apod. bude jim odpovídajícím způsobem ponížena započítatelná podlahová plocha

- 5) **Při změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období** budou náklady na vytápění mezi dřívějším a nového příjemce služeb rozúčtovány následovně:
- základní složka vytápění**, se rozdělí v procentuálním podílu podle počtu vytápěných dní, ve kterých je jednotka užívána v zúčtovacím období, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících, **pokud dodavatel tepla nepředá nebo poskytovatel služeb nemá k dispozici počet vytápěných dnů**, bude postupováno podle uvedené tabulky, klimatické náročnosti:

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

- spotřební složka vytápění** se rozdělí podle korigovaných náměrů příslušných RTN, GRAD, BMT připadajících na jednotlivé příjemce služeb. Za tímto účelem si příjemce služeb provede mimořádný odečet měřidel; pokud si příjemce služeb neprovedl meziodečet a písemně jej nepředal zástupci poskytovatele služeb nebo firmě provádějící rozúčtování nebo správní firmě, roční náměr se rozdělí podle počtu dní, ve kterých jednotku užíval, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle tabulky u písmene a).
- Po dobu neobsazení bytové/nebytové jednotky, hradí náklady spojené s jejím vytápěním vlastník.
 - V případě odpojené bytové/nebytové jednotky od otopné soustavy v domě, hradí příjemce služeb její základní složku nákladů na vytápění v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb. § 5 odst. 2.
 - V případě, že nebude bytová/nebytová jednotka zpřístupněna k odečtu či servisu všech RTN nebo GRAD nebo BMT v jednotce nebo nebude umožněna instalace všech RTN nebo GRAD nebo BMT nebo bude prokázána neoprávněná manipulace s RTN nebo GRAD nebo BMT (např. porušení plomby apod.) nebo bez písemného souhlasu poskytovatele služeb či správní firmy bude RTN nebo GRAD nebo BMT odmontován, bude spotřební složka nákladů doložena jako trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. V rozúčtování bude tento "náhradní výpočet" označen.
 - V případě, že bude bytová/nebytová jednotka zpřístupněna, ale nebude umožněno odečíst některá měrná místa (např. uzamčený pokoj, rozbitý RTN nebo GRAD, atd.) bude pro dané měrné místo stanoven náhradní odečet průměrem spotřebovaných dílků za danou jednotku.
 - Bude-li počet neodečtených měrných míst vyšší než 50% z celkového počtu v dané jednotce, bude spotřeba stanovena dle bodu 9) tohoto článku s navýšením.
 - Bude-li počet měrných míst vyšší než 50%, kde:
 - RTN nebo GRAD nebo BMT bude nefunkční bez zavinění příjemce služeb,
 - nebude-li možné z prokazatelných technických důvodů u příjemce služeb instalovat RTN nebo GRAD nebo BMT bude náhradní výpočet spotřeby tepla stanoven dle bodu 9) bez navýšení 200%.
 - Příjemce služeb je povinen písemně bezodkladně informovat poskytovatele služeb nebo správní firmu o nefunkčních RTN nebo GRAD nebo BMT.

Čl. IV. Teplá voda (dále jen TV)

- TV je dodávána celoročně v době od 6:00 do 22:00 hodin tak, aby měla na výstupu u příjemce služeb teplotu 45 °C až 60 °C s možnou výjimkou během odběrných špiček v objektu.
- Náklady na TV jsou rozděleny na:
 - náklady na teplo pro ohřev TV,
 - vodné a stočné za TV.
- Celkové náklady na teplo pro ohřev TV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to
 - 30% základní složku nákladů**, která je rozúčtována v poměru podlahových ploch bytových/nebytových jednotek
 - 70% spotřební složku nákladů**, která je rozúčtována v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TV v bytové/nebytové jednotce.
- Celkové náklady za vodné a stočné za TV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny 100% v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TV v bytové/nebytové jednotce.
- Při změně příjemce služeb bytové/nebytové jednotky v průběhu rozúčtovacího období budou náklady na TV mezi dřívějším a nového příjemce služeb rozúčtovány následovně:
 - základní složka nákladů tepla pro přípravu TV podle dnů trvání užívání v kalendářním roce,
 - spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TV,
 - náklady za vodné a stočné za TV 100% v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TV.
- Za tímto účelem si příjemce služeb při změně příjemce služeb, provede mimořádný odečet měřidel a ten písemně předá poskytovateli služeb nebo správní firmě nebo rozúčtovací firmě. Pokud příjemce služeb písemně nepředá provedení meziodečet a k dispozici bude pouze odečet za celé zúčtovací období, bude tento rozdělen podle počtu odybydlých dnů.
- Po dobu neobsazené bytové/nebytové jednotky, hradí základní náklady na ohřev TV její vlastník.
- V případě odpojené bytové/nebytové jednotky od centrálního rozvodu TV v domě, hradí příjemce služeb základní složku nákladů na ohřev TV v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb. § 5 odst. 2.
- V případě, že nebude bytová/nebytová jednotka zpřístupněna k provedení kompletního odečtu (tj. všech měrných míst v jednotce) nebo neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů TV s platným ověřením nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s vodoměrem TV (např. VDM má porušenou plombu popřípadě je bez plomby apod.), rozúčtování nákladů pro danou bytovou/nebytovou jednotku proběhne následovně:
 - základní složka bude rozúčtována dle podlahové plochy,
 - spotřební složka bude doložena jako průměrná spotřeba TV dílků na 1 m² podlahové plochy v zúčtovací jednotce a navýšena o 200 %. V rozúčtování bude tento "náhradní výpočet" označen,

- c) při obnově odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba TV dílků stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období **bez navýšení 200 %**
- 10) V případě, že bude bytová/nebytová jednotka zpřístupněna, ale nebude možno odečtené stavy použít (například nižší konečný stav než počáteční, vadný vodoměr bez zavinění příjemce služeb):
- bude stanovena průměrná spotřeba TV dílků dle bodu 9b) bez navýšení
 - bude-li k dispozici spotřeba TV dílků minimálně ze dvou předchozích let jednoho příjemce služeb, nedojde-li ke změně v užívání, může být spotřeba stanovena průměrem z minulých let
- 11) Příjemce služeb je povinen nefunkční vodoměry ihned písemně nahlásit poskytovateli služeb nebo správní firmě.
- 12) V případě, že příjemce služeb jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TV, může písemně požádat poskytovatele služeb nebo správní firmu o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, rozúčtování spotřebních složek nákladů za TV bude provedeno dle dvou předchozích srovnatelných zúčtovacích období (nedojde-li ke změně příjemce služeb a způsobu užívání jednotky) nebo podle průměrné spotřeby TV dílků vztahených na 1 m² u měřených jednotek. Náklady s přezkoušením hradí poskytovatel služeb. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb a vyúčtování spotřebních složek za TV je provedeno podle údajů poměrového měřiče v bytové/nebytové jednotce.
- 13) Pokud fakturovaná spotřeba (spotřební složka) od dodavatele TV na zúčtovací jednotku (dům) bude o 15 % a více vyšší než je součet náměrů bytových vodoměrů, zástupce poskytovatele služeb před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele TV. Pokud reklamáce bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, bude náklad nad 15 % rozdílu vyúčtován mezi příjemce služeb v poměru podlahových ploch jednotek nebo počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb.
- 14) Příjemce služeb bytové/nebytové jednotky je povinen řádně zpřístupnit vodoměr k jeho výměně v době pravidelných cejchovacích cyklů (podle platné legislativy 1 x 5 let pro VDM s platným ověřením od roku 2012). Za zpřístupnění se nemá jen umožnění vstupu do bytové/nebytové jednotky, ale volný a bezproblémový přístup k měřiči. Pokud je přístup ztížen (malý otvor, zarezlé matice apod.), je výměna provedena v náhradním termínu a náklady s tím spojené si hradí příjemce služeb sám.

Čl. V.

Studená voda – vodné a stočné (dále jen SV)

- Celkové náklady na vodné a stočné budou rozděleny mezi bytové/nebytové jednotky: 100% v poměru SV dílků zjištěných z odečtů SV vodoměrů
Není-li v zúčtovací jednotce (domě) provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytových/nebytových prostorech v domě, podle směrných čísel roční spotřeby vody.
- Nebude-li bytová/nebytová jednotka zpřístupněna k provedení kompletního odečtu (tj. všech měrných míst v jednotce) nebo nebude umožněna instalace měřičí techniky s platným ověřením nebo bude prokázána neoprávněná manipulace s vodoměrem SV (např. VDM má porušenou plombu popřípadě je bez plomby apod.), rozúčtování nákladů pro danou jednotku proběhne následovně:
spotřeba bude doložena jako průměrná spotřeba SV dílků na 1 m² podlahové plochy v zúčtovací jednotce a navýšena o 200 %. V rozúčtování bude tento "náhradní výpočet" označen.
V případě, že bude bytová/nebytová jednotka zpřístupněna, ale nebude možno odečtené stavy použít (například nižší konečný stav než počáteční, vadný vodoměr bez zavinění příjemce služeb):

 - bude stanovena průměrná spotřeba SV dílků dle bodu 2 tj. dle m² bez navýšení.
 - bude-li k dispozici spotřeba SV dílků minimálně ze dvou předchozích let, nedojde-li ke změně příjemce služeb a způsobu užívání jednotky, může být spotřeba stanovena průměrem z předchozích srovnatelných let

- Při obnově odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba SV dílků stanovená za neměřené zúčtovací období. Byla-li doložena spotřeba v neměřeném období navýšena o 200 %, nebude toto navýšení v měřeném období odečteno
- Při změně příjemce služeb bytové/nebytové jednotky v průběhu zúčtovacího období budou náklady na SV mezi dřívějším a nového příjemce služeb rozúčtovány následovně:
 - budou-li předány příjemcem služeb meziodečty při stěhování, bude rozúčtováno podle předaného meziodečtu vodoměru SV
 - nebudou-li předány meziodečty při stěhování, bude k dispozici odečet pouze za celé zúčtovací období, bude tento rozdělen podle počtu odbydlých dnů
- V případě, že příjemce služeb bytové/nebytové jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV, může písemně požádat poskytovatele služeb nebo správní firmu o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, rozúčtování spotřebních složek nákladů za SV bude provedeno dle dvou předchozích srovnatelných zúčtovacích období nebo podle průměrné spotřeby SV dílků vztahených na 1 m² u měřených jednotek. Náklady s přezkoušením hradí poskytovatel služeb. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb a rozúčtování je provedeno podle údajů poměrového měřiče v bytové/nebytové jednotce.
- Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody za zúčtovací jednotku bude o 15 % a více vyšší, nežli je součet náměrů bytových vodoměrů, poskytovatel služeb nebo správní firma 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, náklad převyšující 15 % rozdíl bude vyúčtován podle podlahových ploch **nebo** podle počtu osob, vede-li jejich aktuální evidenci poskytovatel služeb.
- Příjemce služeb bytové/nebytové jednotky je povinen řádně zpřístupnit vodoměr k jeho výměně v době pravidelných cejchovacích cyklů (podle platné legislativy 1 x 5 let pro VDM s platným ověřením od roku 2012). Za zpřístupnění se nemá jen umožnění vstupu do bytové/nebytové jednotky, ale volný a bezproblémový přístup k měřiči. Pokud je přístup ztížen (malý otvor, zarezlé matice apod.), je výměna provedena v náhradním termínu a náklady s tím spojené si hradí příjemce služeb sám.
- Pokud dodavatel vody uplatňuje při fakturaci dvousložkovou cenu, která obsahuje cenu **za pevnou složku**, budou tyto náklady 100 % shodně rozúčtovány jako vodné a stočné (podle náměrů z vodoměrů) nebo pevná složka bude mezi jednotlivé příjemce služeb rozdělena podle podlahové plochy.
- V případě, že dodavatel fakturuje srážkovou vodu, tato nákladová položka bude rozúčtována pouze na nebytové jednotky.**

Čl. VI.

Rozúčtování nákladů na vytápění, teplé a studené vody ve společných a nebytových prostorech

- Náklady na vytápění společných prostor** v zúčtovací jednotce (domě) se zvláště nerozúčtovávají. Na vytápění (temperování) společných prostor se podílejí všichni příjemci služeb bytových/nebytových jednotek svým vypočteným podílem z celkových nákladů. Společné prostory jsou prostory společných částí domu, ke kterým mají všichni příjemci služeb přístup (například: chodby, nepronajaté kočárkárny, prádelny apod.).
- Náklady na vytápění na nebytové prostory** (prostor má vlastníka či nájemce) jsou rozúčtovány shodně jako pro příjemce služeb bytových jednotek. V případě, že nebytový prostor nemá otopné těleso, ale sousedí s místností s otopným tělesem, je prostup tepla vyúčtován podle započítatelné podlahové plochy nebytové jednotky, dle přílohy č.1 bodu 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.
- Náklady na teplotu a studenou vodu odebranou přímo jednotlivými příjemci služeb (například v prádelně) ve společných prostorech, kde jsou instalovány vodoměry, mohou být rozúčtovány mezi konkrétní příjemce služeb podle evidence spotřeb (zápis odebrané vody ze společné prádelny).
- Náklady na teplotu a studenou vodu odebranou ve společných prostorech** za účelem úklidu domu stejně jako náklady na teplotu a studenou vodu odebranou ve společných prostorech za účelem stavebních prací souvisejících s výstavbou, přestavbou, rekonstrukcí či modernizací společných částí domu, mohou být rozúčtovány mezi konkrétní příjemce služeb podle evidence spotřeb podružných měřidel.
- Náklady na teplotu a studenou vodu odebranou v nebytových prostorech** (prostor má nájemce) jsou vyúčtovány podle náměrů z vodoměrů shodně jako příjemcům služeb bytových jednotek nebo podle směrných čísel roční spotřeby vody.

Čl. VII.

Rozdělení nákladů spojených s odečty a rozúčtováním na jednotlivé příjemce služeb

Náklady spojené s odečtem měřidel a následným rozúčtováním budou mezi příjemce služeb **rozděleny na každou bytovou/nebytovou jednotku stejně** v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., pokud náklady spojené s odečtem měřidel a následným rozúčtováním nehradí poskytovatel služeb

Čl. VIII.
Rozúčtování ostatních nákladů

- 1) **Provoz vytáhu** je rozúčtován podle počtu osob hlášených v jednotlivých bytových jednotkách v rozhodném účtovacím období (osoboměsíce). Do rozúčtování nejsou zahrnuti osoby hlášené v bytových jednotkách 1NP (přízemí domu). Osoby hlášené v bytových jednotkách 2NP (1. patro domu) jsou do rozúčtování zahrnuti pouze polovinou hlášených osoboměsíců.
- 2) **Spotřeba společné elektřiny pro osvětlení**, jako i spotřeba pro přístroje a zařízení sloužící pro potřebu domu vyjma spotřeby elektřiny při stavebních pracích souvisejících s výstavbou, přestavbou, rekonstrukcí či modernizací společných částí domů a to i v případě společných částí domů ve výhradním užívání jednotlivých vlastníků bytových jednotek je rozúčtována podle osob, hlášených v jednotlivých bytových jednotkách v rozhodném účtovacím období (osoboměsíce). Spotřeba je vypočtena z celkové spotřeby v korunách, po odečtení podružně měřené spotřeby v nebytových prostorách.
- 3) **Úklid společných prostor** je rozúčtován podle počtu osob hlášených v jednotlivých bytových jednotkách v rozhodném účtovacím období (osoboměsíce).
- 4) **Umožnění příjmu rozhlasu, televize** podle počtu bytů.
- 5) **Povoz** a čištění komínů dle počtu vyústění v jednotce.
- 6) Po dobu neobsazené nebo přechodně nevyužívané bytové/nebytové jednotky, hradí náklady na služby její vlastník.

Čl. IX.
Povinnosti příjemce služeb

- 1) Příjemce služeb je povinen bez zbytečného odkladu poskytovateli služeb nebo správní firmě písemně oznámit potřebu oprav v jeho jednotce a umožnit jejich provedení (týká se měřící a regulační techniky tepla, teplé a studené vody). Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Příjemce služeb je povinen po předchozí písemné výzvě (za písemnou výzvu se považuje písemné oznámení umístěné ve společných prostorách domu) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakožto i odpočet naměřených hodnot.
- 3) V případě, že příjemce služeb poškodí měřící a regulační techniku bezodkladně to písemně nahlásí poskytovateli služeb nebo správní firmě, který zajistí její opravu či výměnu na náklady příjemce služeb jednotky. Náklady spojené s opravou či výměnou hradí příjemce služeb jednotky sám hned na místě.
- 4) V případě, že příjemce služeb zjistí nefunkčnost poměrového měřiče RTN nebo GRAD nebo BMT, vodoměru na TV nebo SV, je povinen toto zjištění bezprostředně písemně ohlásit poskytovateli služeb nebo správní firmě, který zjedná nápravu.
- 5) Příjemce služeb je povinen umožnit přístup k poměrovým měřičům (RTN nebo GRAD nebo BMT, VDM) pro servis a odečet. Pro každý odečet nebo servis měřidel jsou vždy vyhlášeny dva termíny. Pokud příjemce služeb v prvním nebo druhém termínu bytový/nebytový prostor nezpřístupní, je povinen dohodnout si písemně s rozúčtovací společností další, individuální termín. Náklady s tímto individuálním termínem si hradí příjemce služeb sám hotově na místě.
- 6) **Příjemce služeb nesmí bez písemného souhlasu poskytovatele služeb nebo správní firmy demontovat otopná tělesa, instalované poměrové vodoměry (VDM), indikátory (RTN) nebo BMT či termostatické hlavice (TRV), protože tyto zařízení se považují za společnou část domu ve výlučném užívání vlastníka jednotky.**
- 7) Příjemce služeb je povinen poskytovateli služeb nahlásit počet osob užívajících s ním bytovou jednotku, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období, stejně tak i v případě, přenechal-li svoji jednotku jiné osobě či osobám.
Zákon č. 67/2013 Sb. ve svém § 12 ukládá povinnost příjemci služeb písemně nahlásit poskytovateli služeb nebo správní firmě počty osob užívajících s ním bytovou či nebytovou jednotku včetně případných změn během jednotlivých účtovacích období, pokud je příjemce služeb nenahlásí, je poskytovatel služeb oprávněn dle § 13 uplatnit pokutu 50 Kč za každý započatý den prodlení.
- 8) Příjemce služeb případně námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování písemně předloží poskytovateli služeb nebo správní firmě neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.
- 9) Příjemce služeb je povinen hradit v plné předepsané výši a včas zálohové platby za služby spojené s užíváním bytu. Pokud příjemce služeb uhradí nižší částku než je předepsaná záloha, budou ze zasláné platby nejprve uhrazeny předpisy za teplo k vytápění, teplotou a studenou vodu.

Čl. X.
Povinnosti poskytovatele služeb

- 1) Poskytovatel služeb je povinen na základě písemné žádosti příjemce služeb zajistit ověření či výměnu vodoměrů v jeho bytové/nebytové jednotce. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí poskytovatel služeb. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb.
- 2) Poskytovatel služeb je povinen pravidelně zajišťovat úřední ověření měřičů tepla BMT, poměrových vodoměrů na teplotu a studenou vodu, ve všech bytových/nebytových jednotkách. Úřední ověření je stanoveno zvláštním právním předpisem 1). Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou poměrových měřidel, budou hrazeny příjemcem služeb. Instalovaná poměrová měřidla musí být v celé účtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena u všech příjemců služeb a v souladu s platnými předpisy.
- 3) V případě, že objekt má společné fakturační měřidlo s dalším objektem, celkové fakturované náklady na vodné a stočné jsou mezi oba objekty rozděleny podle náměrů z bytových/nebytových vodoměrů.
- 4) V případě, že u dodávky teplé vody je jedno fakturační měřidlo pro více objektů, poskytovatel služeb zajistí, aby rozúčtování nákladů na tyto služby bylo provedeno v souladu se zvláštním právním předpisem 2), a to následně:
 - a) u tepla pro ohřev teplé vody se základní složka nákladů stanovuje ve výši 30 % celkových nákladů, na TE spotřebovanou na přípravu TV v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů, a spotřební složka nákladů se stanovuje ve výši 70 % celkových nákladů, v poměru součtu náměrů poměrových vodoměrů; pokud bude součet náměrů za všechny objekty činit rozdíl 15 % a více oproti fakturačnímu vodoměru, bude náklad nad 15 % rozdílů spotřební složky rozdělen mezi objekty v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů,
 - b) u vodného a stočného za teplotu vodu, budou celkové náklady mezi objekty rozděleny v poměru součtu náměrů poměrových vodoměrů; pokud bude součet náměrů za všechny objekty činit rozdíl 15 % a více oproti fakturačnímu vodoměru, bude náklad na vodné a stočné za TV nad 15 % rozdílů rozdělen mezi objekty v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů.
- 5) Poskytovatel služeb zajistí vyúčtování přijatých měsíčních záloh za jednotlivé služby nebo stanovených zálohových plateb za jednotlivé služby s vyčísleným případným evidovaným dluhem.
- 6) Poskytovatel služeb je povinen v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. doručit příjemcům služeb vyúčtování do 4 měsíců po skončení účtovacího období. Příjemce služeb a poskytovatel služeb si ujednají, že pokutu z nepeněžitého plnění nebudou uplatňovat
- 7) Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb (nebo správce objektu) povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení účtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle těchto pravidel a umožnit příjemci služeb pořízení kopie. Za pořízení kopii je poskytovatel služeb (nebo správce objektu) oprávněn požadovat adekvátní finanční vyrovnání

Čl. XI.
Náležitosti vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody, vodného a stočného (dále jen studené vody) a dalších služeb

- 1) Náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na poskytování teplé a studené vody a dalších služeb připadajících na příjemce služeb v účtovací jednotce se vyúčtovávají jednou ročně, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období za leden až prosinec předchozího kalendářního roku. V tomto termínu poskytovatel služeb zajistí, aby s konkrétním vyúčtováním byl písemně seznámen příjemce služeb.
- 2) Ve vyúčtování poskytovatel služby uvede
 - a) za účtovací jednotku odděleně spotřeba tepelné energie na vytápění, spotřebu tepelné energie na ohřev vody v GJ a množství vody v m³ spotřebované na poskytování teplé a studené vody,
 - b) za účtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev vody v Kč/GJ a vody spotřebované na

- poskytování teplé a studené vody v Kč/m³,
- c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na tepelnou energii na vytápění a na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody a studené vody a případně dalších vyúčtovaných služeb, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody v % a v Kč,
 - d) podlahovou plochu a započitatelnou podlahovou plochu zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce služeb v m², součet náměrů z instalovaných indikátorů vytápění zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru - příjemce služeb, součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného vodoměru (vodoměrů) teplé vody v bytě či nebytovém prostoru příjemce služeb a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé příjemce služeb podle evidence spotřeb v m³, hodnoty podílu nákladu příjemce služeb pro vytápění, pro teplo v teplé vodě a vodu v teplé vodě,
 - e) měrnou spotřebu tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku v zúčtovacím období vyjádřenou v GJ na m² započitatelné podlahové plochy,
 - f) podíly nákladů připadající na příjemce služeb s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody,
 - g) koeficienty a součinitele použité pro náměry z indikátorů vytápění u příjemce služeb,
 - h) výši a součet záloh zaplacených příjemcem služeb a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na konečného spotřebitele,
 - i) lhůtu a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování příjemcem služeb.
 - j) koeficienty použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru obdrží příjemce služeb zvláštním dokladem (evidenční list bytu) a to pouze při jejich stanovení nebo v případě změny užívané jednotky. Tyto koeficienty nejsou součástí každoročního vyúčtování služeb.

Čl. XII. Závěrečná ustanovení

Tato pravidla budou uplatňována pro rozúčtování roku 2016 počínaje rokem 2017 a následná období.

Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 1.1.2017

Ve Slaném:

Souhlasím:

1) Příloha k vyhlášce č. 345/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu.
2) Vyhláška č. 405/2015 Sb. o stanovení způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie.

DOHODA „Povinnosti nájemce při údržbě bytů ve vlastnictví pronajímatele“**Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu.**

1. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Platí tedy dvě podmínky, které musí být splněny současně:
 - opravy hradí nájemce v případě, že daný předmět je součástí vybavení bytu,
 - vybavení bytu musí být ve vlastnictví pronajímatele.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů včetně hlavního jističe bytu, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku
 - opravy měřičů tepla a teplé vody

Opravy a výměny zde uvedené se považují za drobné opravy bez ohledu na výši finančního nákladu. To znamená, že **veškeré tyto náklady nese nájemce.**

PODROBNĚJI:**Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt**

Nájemce hradí všechny opravy vrchní části podlah bez ohledu na druh provedení podlah (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor apod.) a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkonů, lodžií a teras, pokud patří výhradně k jednomu bytu.

Není omezena plocha opravy ani druh krytiny. Jedná se tedy zejména o opravy:

- uvolněných dlaždic a parket
- upevnění a výměny prahů
- upevnění a náhrady podlahových lišt

Pokud se prokáže skutečnost, že nájemce v době užívání neprováděl řádně údržbu a opravy podlah nebude krytina z prostředků pronajímatele hrazena. V případě opotřebení dlouhodobým řádným užíváním poskytne pronajímatel po dohodě s nájemníkem prostředky na obnovu.

Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií**Opravy jednotlivých částí oken a dveří**

Jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé okenní křídlo, pokud jinak není třeba celé křídlo vyměnit. Do této skupiny oprav patří i zasklení oken a to bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy.

Mezi povinnosti nájemce patří tedy hradit veškeré opravy, jako jsou například:

- opravy a výměny dělicích příčlích a lišt oken a zasklených a dřevěných dveří
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek
- tmelení oken a dveřních tabulek
- opravy a výměny kliky, olivy štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů
- výměny těsnění oken a dveří

Výměny vypínačů, zásuvek, jističů včetně hlavního jističe bytu, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků

Pokud jde o vypínače, zásuvky, jističe, zvonky, domácí telefony i elektrické zámky, vztahuje se povinnost nájemce na úhradu nákladů nejen jejich oprav, ale také na jejich výměnu. Jedná se zejména o opravy a výměnu:

- vypínačů všeho druhu
- pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro byt)
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu
- osvětlovacích těles, příp. výměny jejich jednotlivých částí
- telefonní šňůry
- vložky sluchátkové a mikrotefonní

- seřízení domácího telefonu

To platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt nájemce. Nájemce tyto opravy hradí, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení (toto se týká i domovních telefonů a magnetických zámků), pokud slouží výhradně pro konkrétní byt.

Výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt

Nájemce bytu hradí také opravy a výměnu uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu. Hlavní uzávěr plynu pro byt však tvoří výjimku, není součástí bytu a nepatří k jeho vybavení, ani když je umístěn v bytě.

Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

Nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, hradí také opravy a výměny sifonů a lapačů tuku. Obdobně jako u hlavního uzávěru plynu pro byt nehradí nájemce bytu ani výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, tento je součástí vodoinstalace v domě.

Opravy měřičů tepla a teplé vody

Nájemce bytu hradit opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody v bytě. Pokud se týká výměny termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavice u radiátorů ústředního (dálkového) vytápění, je povinnost úhrady na pronajímateli. Majitel má právo úhradu odmítnout v případě, pokud nebyly uzavírací ventily řádně užívány (např. usazování vodního kamene, nebyla prováděna údržba mazání kuželky nebo nebyly používány, nelze ventily otáčet).

Za drobné opravy se považují:

Opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrů, odsavačů, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné se považují rovněž výměny drobných součástí těchto předmětů. Veškeré uvedené opravy hradí nájemce.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu:

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů (plynospotřebičů apod.), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry. Pokud jde o úhradu nákladů na vnitřní nátěr (dveří včetně vchodových do bytu, vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní atd.) je tato úhrada věcí nájemce. Vnější nátěry jsou věcí dohody mezi nájemcem a pronajímatelem. Pokud k dohodě nedojde, je povinen nájemce uhradit minimálně 50% nákladů na vnější nátěr.

V případě destrukce truhlářských výrobků (zejména okna) z důvodů neošetření nátěrem nese nájemce veškeré náklady na jejich obnovu.

Ostatní náklady na údržbu a opravy neobsažené v tomto předpisu se řídí dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Dohoda musí mít písemnou formu a být potvrzena oběma stranami.

Ve Slaném dne:

Pronajímatel:

Nájemce: