

# PRAVIDLA

kterými se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty:

## Společenství vlastníků Na Vlnovce 708/7 v Ústí nad Labem

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Tato pravidla upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.
2. Je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se tato pravidla přiměřeně i na tento nebytový prostor.
3. Tato pravidla se nevztahují na služby, které si příjemce služeb zajišťuje sám bez účasti poskytovatele služeb.

### II.

#### Vymezení pojmů

1. Poskytovatelem služeb se rozumí Společenství vlastníků jednotek domu.
2. Příjemcem služeb se rozumí konečný spotřebitel, kterým je vlastník bytu nebo nebytového prostoru v domě, který je zúčtovací jednotkou.
3. Zúčtovacím obdobím se rozumí období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů, zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb.
4. Nákladem na služby se rozumí objem služeb poskytnutých dodavatelem služeb v daném zúčtovacím období, násobený cenou služeb, sjednanou s dodavatelem služeb. Nákladem na služby nejsou revize zařízení a součástí domu, odpisy domu, popřípadě další podobné položky.
5. Rozúčtováním nákladů se rozumí vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období na jednotlivé příjemce služeb a způsob jejich rozdělení.
6. Vyúčtováním nákladů se rozumí vyčíslení skutečné výše nákladů na poskytované služby v daném zúčtovacím období proti předepsaným zálohám jednotlivými příjemci služeb v daném zúčtovacím období.
7. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb se rozumí příjemci služeb v domě a osoby, které s nimi byty nebo nebytové prostory, v daném zúčtovacím období užívali po dobu delší než 2 měsíce.

### III.

#### Vymezení a rozsah služeb

1. Službami jsou zejména dodávka tepla a teplé užitkové vody, dodávka studené vody a odvádění odpadních vod, užívání výtahu, osvětlení společných prostor domu, úklid společných prostor domu, správa a odečet rozdělovačů topných nákladů a podružných vodoměrů, jsou-li v jednotkách instalovány.
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje poskytovatel služeb.

#### IV.

### Výše záloh na služby a způsob změny jejich výše

1. Poskytovatel služeb požaduje po příjemci služeb placení záloh na poskytované služby měsíčně ve výši předepsané správcem společných částí domu vypočítané jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů služeb v cenách služeb daného zúčtovacího období, společně s placením příspěvku do fondu oprav, nejpozději však do **25. dne každého kalendářního měsíce**.
2. Poskytovatel služeb má právo změnit prostřednictvím správce společných částí domu v průběhu roku výši měsíčních záloh na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny požadovaného rozsahu nebo kvality služeb. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše zálohy musí být v oznámení odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

#### V.

### Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby

1. Rozúčtování nákladů na dodávku **studené vody** a odvádění odpadních vod bude prováděno ve výši vyúčtované spotřeby vody dodavatelem podle fakturačního měřidla následovně :
  - a) Rozúčtování nákladů na dodávku studené vody a odvádění odpadních vod bude prováděno v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, jsou-li instalovány u všech konečných spotřebitelů (příjemců služeb) zúčtovací jednotky.
  - b) V zúčtovací jednotce, ve které nejsou instalovány žádné podružné vodoměry budou náklady na dodávku studené vody rozúčtovány poměrně podle průměrného počtu osob užívajících jednotky konečných spotřebitelů (příjemců služeb) nebo podle směrných čísel roční spotřeby vody.
  - c) V zúčtovací jednotce, ve které jsou instalovány podružné vodoměry jen u některých konečných spotřebitelů budou náklady na dodávku studené vody a odvádění odpadních vod rozúčtovány tak, že konečným spotřebitelům bude stanovena spotřeba vody podle směrných čísel roční spotřeby vody na osobu a celkové náklady budou následně rozúčtovány poměrem takto stanovených spotřeb u konečných spotřebitelů bez instalovaných vodoměrů a naměřených spotřeb podružnými vodoměry u těch konečných spotřebitelů (příjemců služeb) s instalovanými podružnými vodoměry.
2. **Elektrická energie společných prostor** - rozúčtování nákladů na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách zúčtovací jednotky bude prováděno poměrem podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb v jednotlivých bytech nebo nebytových prostorách domu (zúčtovací jednotky).
3. **Úklid společných prostor** - rozúčtování nákladů na úklid společných prostor v domě bude prováděno podílem podle počtu bytových a nebytových jednotek v domě ( zúčtovací jednotce ).
4. **STA** - rozúčtování nákladů na společnou anténu v domě bude prováděno podílem podle počtu bytových a nebytových jednotek v domě ( zúčtovací jednotce ).

#### VI.

### Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

1. 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.

2. Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést 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 sjednaných pro rozúčtování.
3. Lhůta pro případné uplatnění reklamací proti vyúčtování příjemcem služeb nesmí být kratší než 21 dnů.
4. Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací příjemců služeb poskytovatel služeb zajistí v případě oprávněných reklamací do 30 dnů provedení opravy vyúčtování se kterou neprodleně písemně seznámí konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce.
5. Nedoplatek a nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které byly poskytovatelem služeb uznány, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
6. U příjemců služeb, u kterých bude ve vyúčtování vyčíslen přeplatek, ale budou mít vůči poskytovateli služeb neuhrazený závazek z předchozích období bude proveden vzájemný zápočet pohledávek a závazků ve smyslu příslušného ustanovení Občanského zákoníku.

Schváleno dne 17.září 2017

.....  
předseda společenství

.....  
místopředseda společenství

.....  
člen společenství