

SMĚRNICE NA ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

tato směrnice je vyhotovena v souladu s ustanoveními stanov společenství vlastníků, zákonem č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, zákonem č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (v aktuálním znění) a vyhláškou č. 269/2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

I. Předmět úpravy

1. Tato směrnice upravuje 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 ustanovení tohoto zákona týkající se bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor.
3. Tato směrnice se nevztahuje na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb.

II. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.
2. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději **do jednoho měsíce** ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
3. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu **změny v počtu osob**, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

III. Rozsah služeb

Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) osvětlení společných prostor v domě,
- c) úklid společných prostor v domě,
- d) provoz a čištění komínů

IV. Stanovení nákladů na služby a jejich rozúčtování na vlastníky bytů

1 *Dodávka vody a odvádění odpadních vod*

- a) Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod tvoří cena této služby uhrazená dodavateli
- b) Dodávka vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
- c) V případě poruchy vodoměru je vlastník povinen tuto co nejdříve ohlásit. Náklady na spotřebu vody za dobu nefunkčního vodoměru se rozúčtují dpočtem dle spotřeby v předchozích obdobích po dohodě s vlastníkem
- d) 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, náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby s jednotlivými vlastníky bytů.

2 *Osvětlení společných prostor*

1. Osvětlení společných prostor se rozúčtuje rovným dílem na všechny jednotky
2. Do nákladů na osvětlení společných prostor se zahrnují náklady na:
 - spotřebu elektrické energie včetně nájemného za společné elektroměry, dle faktury od dodavatele
3. Do nákladů na osvětlení společných prostor se nezahrnují:
 - náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny ani vybudování rozvodů nových.
 - údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek)
 - výměnu žárovek a zářivek,
 - opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
 - opravy a výměnu osvětlovacích těles.

3 *Úklid společných prostor*

1. Úklid společných prostor se rozúčtuje rovným dílem na všechny jednotky.
2. Do nákladů na úklid společných prostor se zahrnují náklady na:
 - mzdu zaměstnance včetně povinného pojistného,
 - úklidové prostředky a pomůcky včetně pracovních ochranných pomůcek,
 - čištění oken ve společných prostorách (zajišťováno dodavatelsky),
 - úklid pozemku příslušejícího k domu a odklizení sněhu.

4 Provoz a čištění komínů

1. Provoz a čištění komínů se rozúčtuje podle počtu využívaných vyústění do komínů.
2. Komíny jsou společnou částí domu jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem.
3. Do společných částí se nezahrnují dodatečně instalované komínové vložky pořízené se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče.

V. Výše záloh

Náklady na služby hradí vlastníci bytů měsíčními zálohami ve výši **1/12** předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušný byt.

VI. Splatnost záloh

Zálohy na služby jsou splatné spolu s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do **20. dne** každého měsíce.

VII. Vyúčtování záloh

1. Osoba odpovědná za správu domu má povinnost zálohy včas vyúčtovat
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 SVJ vlastníků bytů nejpozději **do čtyř měsíců** od skončení zúčtovacího období.
3. Zúčtovacím obdobím, za které SVJ provede rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby je kalendářní rok.

VIII. Přeplatky a nedoplatky

Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh jsou splatné v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování.

IX. Námitky proti vyúčtování

1. Na základě písemné žádosti, SVJ nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období doloží vlastníkově bytu náklady na jednotlivé služby, způsob jejich

Společenství vlastníků Náš dům Svatoplukova

rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie podkladů na jeho náklad.

2. Případné námitky k vyúčtování předloží vlastník bytu SVJ neprodleně, nejpozději však do 15 dnů od dne doručení vyúčtování od doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odstavce 4. SVJ musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

X. Pokuty a penále

1. Jestliže osoba odpovědná za správu domu nebo vlastník nesplní svoji povinnost stanovenou touto směrnicí nebo zákonem, zejména nesplní-li vlastník povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li osoba odpovědná za správu domu včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem vlastníka nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.
2. Výši pokuty osoba odpovědná za správu domu ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou vlastníků v domě. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s vlastníky činí výše pokuty 10 Kč za každý započatý den prodlení.

XI. Závěrečná ustanovení

1. V případě nejasnosti rozhodne o zahrnutí konkrétních částek do nákladů na jednotlivé služby statutární orgán SVJ.

Směrnice byly schváleny shromážděním SVJ dne 8.11. 2021 a použijí se poprvé pro zúčtovací období 2021.

Podpis statutárního orgánu: