

# SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK BĚLUŇSKÁ 1842

Běluňská 1842/2, 193 00 Praha 9, IČ. 247 47 998

## P R A V I D L A o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě

---

### Část 1

#### I.

- 1) Pravidla určují na základě zákona č. 67/2013 SB. způsob poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě Společenství VJ Běluňská 1842 (dále jen služby) a postup při účtování záloh, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby a zajišťovaných na základě příkazní (mandátní) smlouvy se správcem Družstvo Běluňská.
- 2) Tato pravidla se nevztahují na služby, které si příjemce služeb zajišťuje sám bez účasti poskytovatele služeb.
- 3) Veškerá ujednání musí mít písemnou formu.

#### II.

#### Vymezení pojmů

- 1) **Poskytovatelem** služeb je Společenství VJ Běluňská 1842, pro které na základě příkazní (mandátní) smlouvy zpracovává podklady Správce.
- 2) **Příjemcem** služeb jsou vlastníci jednotek podle zákona upravujícího vlastnictví bytů.
- 3) **Zúčtovacím obdobím**, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů je kalendářní rok od 1.1. do 31.12.
- 4) **Náklady na služby** je cena služeb, ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb. Nákladem na služby podle zákona č. 67/2013 Sb. nejsou revize zařízení a společných částí domu, pojištění domu a využívání datových sítí, které jsou řešeny v části „2“ těchto pravidel a jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy.
- 5) **Rozúčtování** je vyčíslení výše nákladů na poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby
- 6) **Vyúčtování** je vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období.
- 7) **Osobami rozhodnými pro zúčtování** služeb je vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechá do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce dohromady v průběhu zúčtovacího období.

### III.

#### Vymezení a rozsah služeb

- 1) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě a jejich úklid, odvoz komunálního odpadu, umožnění příjmu televizního vysílání.
- 2) Rozsah poskytovaných služeb si poskytovatel a příjemce služeb ujednájí a nebo o něm rozhodne společenství.

### IV.

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

- 1) Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednájí, nebo o ní rozhodne společenství.
- 2) Nedojde-li k ujednání, nebo není-li přijato rozhodnutí společenství, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 3) Nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, nebo není-li přijato rozhodnutí společenství, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody, vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem. Směrná čísla jsou uvedena v příloze č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. a následně č. 275/2013 Sb.
- 4) Poskytovatel služeb 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 považována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

### V.

#### Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou vlastníků v domě, nebo o něm rozhodne společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- 2) Nedojde-li k ujednání nebo rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby takto:

a) Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují na základě platného právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele zpracovaného do organizační směrnice poskytovatele těchto služeb (vyhláška č. 372/2001 Sb. a případně nově zpracované úpravy této vyhlášky jí nahrazující).

b) Dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech. **V případě neúměrně nízké spotřeby vody, o které na základě výborem předložených podkladů rozhodne shromáždění společenství alespoň 2/3 většinou hlasů všech členů, se použije ustanovení zákona č. 274/2001 Sb. a následně zákona č. 275/2013 Sb., ve znění prováděcí vyhlášky, použitím platných směrných čísel roční spotřeby vody. Podnět k prošetření vykazované neúměrně nízké spotřeby vody může písemnou formou předložit každý člen společenství nebo šetření provede výbor sám, a to na základě přehledu spotřeb v rámci celého společenství.** Nezměřená spotřeba vody (rozdíl mezi hlavním vodoměrem dodavatele a bytovými vodoměry se rozúčtují stejným dílem za bytovou jednotku.

c) Provoz výtahu – základní poplatek za výtah (povinný servis výtahu) rovným dílem za bytovou jednotku. Provozní náklady se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro zúčtování od 2. nadzemního podlaží. Držení psa se účtuje jako jedna osoba navíc.

d) Odvoz komunálního odpadu podle osob rozhodných pro rozúčtování

e) Osvětlení společných prostor domu a jejich úklid, odvod dešťových vod a čištění odpadních jímek, drobné opravy a údržba a případně další sjednané služby mezi poskytovatelem a příjemcem služeb vždy stejným dílem za bytovou jednotku.

f) Umožnění příjmu televizního signálu a přístupu k internetovým službám stejným dílem za bytovou jednotku.

g) Náklady na neobydlený byt se rozúčtují jako by v bytě bydlela jedna osoba.

## VI.

### **Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků**

1) Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci 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) Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

## **VII.**

### **Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek**

1) Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období, tj. do 30 dnů po předání vyúčtování doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle zákona č. 67/2013 Sb. a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

2) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, případně doložení dokladů podle odstavce 1. příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitky. Uplatnění námitky příjemce služeb neopravňuje k neuhrazení předepsané výše vyúčtování. Uzananá námitka bude příjemci vyúčtována a uhrazena v uznané výši.

## **VIII.**

### **Zvláštní ujednání**

Příjemce služeb oznámí poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování vyplněním evidenčního listu vlastníka. Poskytovatel tj. Společenství VJ tyto skutečnosti neprodleně oznámí Správci pro aktualizaci údajů pro úpravu stanovených záloh a pro konečné rozúčtování.

## **Část 2**

Tato pravidla určují dále způsob poskytování ostatních plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě Společenství VJ Běluňská 1842, upravených podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. k provedení zákona č. 89/2012 Sb. – NOZ.

### **I.**

#### **Předmět úpravy**

1) Toto nařízení upravuje:

- a) způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, rozhodný pro rozúčtování nákladů
- b) části nemovité věci (domu), které jsou společné
- c) podrobnosti o činnostech, týkajících se správy domu

2) Ustanovení těchto pravidel týkajících se bytu platí rovněž pro nebytový prostor

Tato pravidla přejímají celé ustanovení vládního nařízení č. 366/2014 Sb. v plném znění a doplňuje je o konkrétní způsob jejich určení.

## II.

### **Rozúčtování nákladů na ostatní činnosti, týkající se správy domů**

1) Náklady na správu domu z hlediska provozního a technického:

a) opravy (mimo běžných drobných oprav a údržby), stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání včetně technických zařízení domu jako společných částí dle podílu nákladů na jednotlivou jednotku se účtují z dlouhodobé zálohy a nevyúčtovávají se.

b) revize technických sítí, společných technických zařízení domů, protipožární zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, datových sítí a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu jsou účtovány jako paušální platby z dlouhodobé zálohy podle podílu vlastníků a poskytované služby se nevyúčtovávají.

2) Náklady na ostatní správní činnosti:

a) poplatek na pojištění majetku vlastníků, tj. společných částí domu podle podílu vlastníků jsou účtovány jako paušální platby z dlouhodobé zálohy a nevyúčtovávají se.

b) poplatek na rozvod a používání datových sítí je účtován za bytovou jednotku jako paušální platba za bytovou jednotku z dlouhodobé zálohy a nevyúčtovává se.

3) Náklady na správní činnost pro správce na základě uzavřené příkazní (mandátní) smlouvy sjednané a schválené shromážděním vlastníků jsou rozúčtovány ve stejné výši za každou bytovou jednotku a jsou hrazeny zálohově. S vlastníky se za každé účetní období zúčtovávají.

4) Poplatky za spravování pronajatých bytů vlastníků, úhrada plateb za používání bytů hrazené složenkou jsou stanoveny paušální částkou schválenou shromážděním vlastníků a jsou daňovým příjmem správce a s vlastníky se nezúčtovávají.

## **Část 3**

### I.

#### **Pokuta a poplatek z prodlení**

1) Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou těmito pokyny ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinnosti v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. To neplatí pro případy uvedené v odstavci 2.

2) Dostane-li se poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžitým plněním podle těchto pravidel, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.

## II.

### Zvláštní ustanovení

**Osobou právně odpovědnou za správu domu je vždy Společenství VJ Běluňská 1842 a je oprávněna některé povinnosti a pravomoci přenést na základě příkazní (mandátní) smlouvy na správce.**

Účinnost těchto pravidel je dána datem jejich schválení shromážděním vlastníků. Podle těchto pravidel bude provedeno rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů od roku 2014.

## III.

### Závěrečná ustanovení

Tato pravidla byla přijata shromážděním společenstvím vlastníků jednotek dne 16.dubna 2015 a téhož dne nabýly účinnosti.

předseda výboru SVJ:                      ing. Michal FIŠER v.r.

místopředseda výboru SVJ:              ing. Rastislav KUBIZNIAK v.r.

V Praze dne 16. dubna 2015