

OBEČNÁ PRAVIDLA

k poskytování a rozúčtování plnění služeb spojených s užíváním bytů v obytných domech ve správě ENTES COMPANYY s.r.o. Šumperk s platností od 1.1.2002

Pro obecná pravidla k poskytování a rozúčtování plnění služeb spojených s užíváním bytů bylo použito následujících obecně závazných právních předpisů, zákonů a prováděcích vyhlášek :

- ◆ č. 40/1964 Sb. – občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
- ◆ zákon č 72/1994 Sb., kterým se upravují spoluvlastnické vztahy k budovám a bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů
- ◆ zákon č. 406/2001 Sb. o hospodaření energií
- ◆ vyhláška č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů na dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa
- ◆ vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele
- ◆ vyhláška č. 291/2001 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách
- ◆ zákon č. 274/2001 Sb. a prováděcí vyhláška č. 428/2001 Sb. o odvodovech a kanalizacích pro veřejnou potřebu

I.

Spoluvlastnické vztahy majitelů, nájemců a uživatelů bytových a nebytových jednotek domu.

1. Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.
2. Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinností uvedené ve větě první vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného (§ 672 občanského zákoníku).
3. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. Ustanovení zvláštních právních předpisů - stavebního zákona tím nejsou dotčena.
4. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky. Vlastník jednotky je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.
5. Jsou-li v domě prostory a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, např. kotelny, výměňkové stanice, kryty civilní obrany, prádelny, sušárny a zařízení provozní povahy, přecházejí práva a povinnosti dosavadního vlastníka budovy, týkající se těchto prostorů a zařízení, na vlastníky jednotek, popřípadě jejich právní nástupce nabytím vlastnictví k jednotce.
6. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky.
8. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů).
9. K účelu uvedenému v odstavci 8 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Úhrn záloh si určí vlastníci jednotek zpravidla vždy na rok dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník po společném projednání věci. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 8 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě.
10. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností uvedených v odstavci 8 vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.
11. Pohledávky vlastníků jednotek vzniklé z neplnění povinností uvedených v § 13 odst. 2 a § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů se při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 občanského soudního řádu po uspokojení pohledávek daní a poplatků, před ostatními pohledávkami.
12. O věcech movitých, které jsou v jednotce a patří vlastníkově jednotky nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, se při výkonu zástavního práva přiměřeně použijí ustanovení o zástavním právu na zajištění nájemného dle § 672 občanského zákoníku s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.

II.

Služby spojené s užíváním bytů, stanovení záloh a způsob rozúčtování nákladů na tyto služby.

1. Služby spojené s užíváním bytových jednotek jsou vlastníkům bytů, společenstvím vlastníků nebo družstvům poskytovány na základě smlouvy se správcem domu v rozsahu specifikovaném pro jednotlivé kategorie spravovaných nemovitostí. Správce domu pro vlastníky bytových jednotek zajišťuje standardní služby se stanovením výše měsíční zálohy na jejich poskytování a následné vyúčtování.
2. Vyúčtování je správce na základě smlouvy o zajišťování správy domu povinen provést nejpozději do 3 kalendářních měsíců po ukončení zúčtovacího období, které se pro tyto účely rozumí období od 1.1. do 31.12. běžného roku.
3. Rozsah standardních služeb dle kategorie druhu nemovitostí a jeho technického vybavení společných částí domu a jednotlivých bytových jednotek, jsou zejména následující služby :
 - 3.1. Dodávka tepelné energie pro vytápění.
 - 3.2. Dodávka tepelné energie pro ohřev TUV.
 - 3.3. Dodávka TUV – vodné, stočné.
 - 3.4. Dodávka SV – vodné, stočné.
 - 3.5. Náklady osvětlení společných částí domu.
 - 3.6. Náklady provozu osobního výtahu.
 - 3.7. Náklady na svoz a likvidaci domovního odpadu.
 - 3.8. Provoz STA.
 - 3.9. Čištění komínů.
 - 3.10. Pojištění domu.
 - 3.11. Úklid společných částí domu.
 - 3.12. Náklady odečtů měřidel v bytech.
 - 3.13. Zajištění provozu společných částí domu (prádelny, sušárny apod.)
 - 3.14. Fond oprav a údržby společných částí domu.
4. Na základě dohody mezi jednotlivými vlastníky bytů, společenstvím vlastníků nebo družstva a správcem lze zabezpečit a poskytovat služby další, které přímo nesouvisí s provozem domu :
 - 4.1. zajištění odvozu a likvidace komunálního odpadu mimo služby spojené s užíváním bytů (zajištění kontejnerů pro úklid společných prostor domu, okolí domu apod.)
 - 4.2. zajištění likvidace zvlášť nebezpečného odpadu
 - 4.3. jednání za vlastníka s orgány státní správy a samosprávy na základě plné moci vyplývající ze smlouvy o správě domu a bytů
 - 4.4. vyhodnocení energetické náročnosti domu z ohledem na příslušné předpisy, doporučení možností řešení ke snížení spotřeb energií ve společných prostorách domu a v bytových jednotkách (v oblastech vytápění, dodávky TUV, SV, elektrické energie, zemního plynu)
 - 4.5. konzultace a poradenství k energetickém hospodářství domu, návrhy řešení vedoucích k dosažení maximálních úspor pro vlastníky bytů zdarma
 - 4.6. ochrana před monopolními dodavateli služeb
 - 4.7. zajištění občasných hlídání a péče o děti
 - 4.8. zajištění dohledu, dozoru nad objektem, ostraha objektu v době nepřítomnosti
 - 4.9. zajištění technických bezpečnostních zařízení – ochrana majetku a zdraví osob
 - 4.10. zajištění služeb pomocnice v domácnosti
 - 4.11. informace o možnostech stavebního spojení, penzijního připojištění a jeho zprostředkování
 - 4.12. informace o možnostech zákonného pojištění motorových vozidel a jeho zprostředkování
 - 4.13. informace o možnostech zdravotních pojištění a jeho zprostředkování
 - 4.14. informace o pojištění majetku a osob a jeho zprostředkování
 - 4.15. informace o místních vyhláškách samosprávy
 - 4.16. zajišťování úprav pozemku náležejícího k domu (sečení trávy, odstranění odpadků atd.)
 - 4.17. veškerá součinnost a pomoc při ustavení společenství vlastníků jednotek v domě dle zákona č. 103/2000 Sb. a zápisem do obchodního rejstříku, vedení podvojného účetnictví a plnění všech povinností vyplývajících ze stanov společenství, poradenství v oblasti účetnictví a daní k činnosti společenství vlastníků pro statutární orgány i jednotlivé členy společenství
 - 4.18. zpracování domovního řádu a požárně – poplachových směrnic pro dům

K činnostem prováděnými odborně způsobilými osobami např. telekomunikační služby, ostraha majetku, pojištění atd. budou sjednávána samostatná smluvní ujednání mezi správcem, vlastníkem a poskytovatelem dotčené služby (činnosti).

5. **Dodávka tepelné energie pro vytápění.**

Služba dodávky tepelné energie pro jednotlivé domy a bytové nebo nebytové jednotky je poskytována včetně stanovení záloh a vyúčtování nákladů dle zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích ve znění prováděcích vyhlášek, zejména vyhláška č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na dodávky tepelné energie pro jednotlivá odběrná místa a následně vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou jsou stanovena pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a přípravu TUV mezi konečné spotřebitele.

K regulaci měření množství dodávek tepla pro vytápění jsou závazná ustanovení zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění prováděcích vyhlášek č. 152/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a pro přípravu teplé užitkové vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.

- 5.1. Na základě § 6, odst. 7 zákona č. 406/2000 Sb. vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek musí vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům v rozsahu stanoveném vyhláškou. Konečný spotřebitel je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto zařízení. Povinnost podle § 6 odst. 7 vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie musí být splněna do 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, tedy do 31.12.2004.
- 5.2. Pokud v termínu instalace MaR techniky neumožní společenství vlastníků bytů vystavuje se sankčnímu postihu dle § 12, odst. b zákona č. 406/2000 Sb. až do výše 1.000.000,- Kč, v případě jednotlivých fyzických osob – vlastníků bytů potom dle § 12, odst. c až do výše 100.000,- Kč od orgánů státní správy – příslušné státní energetické inspekce.
- 5.3. Stanovení měsíční zálohy na dodávky tepelné energie je provedeno na základě zjištěné skutečné spotřeby tepla pro uvedenou bytovou jednotku za předchozí zúčtovací období, případně od údajů dodavatele tepelné energie a stanovené jednotkové ceny tepla pro dané období dle cenové kalkulace dodavatele.
- 5.4. Dodavatel tepelné energie vyúčtuje náklady na vytápění v souladu s vyhláškou č. 224/2001 Sb. mezi jednotlivá odběrná místa na základě odečtu fakturačního měřidla instalovaného na vstupu do objektu podle údajů spotřebovaného tepla v energetických jednotkách a dle jednotkové konečné ceny tepelné energie pro vytápění, která je cenou dle příslušných Výměrů MF ČR cenou věcně usměrňovanou.
- 5.5. Vyúčtované náklady na odběrné místo – dům jsou následně dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. rozúčtovány správcem konečným spotřebitelům – vlastníků bytů jako složka nákladů základní a spotřební. Dle citované vyhlášky činí základní složka 40 – 50 % celkových nákladů a zbytek nákladů tvoří spotřební složka. Pro účely rozdělení základní a spotřební složky nákladů v tomto případě stanovujeme základní složku ve výši 40 % a spotřební složku ve výši 60 % nákladů.
- 5.6. Základní složku rozdělí správce mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započítatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započítatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce - domu.
- 5.7. Spotřební složku rozdělí správce mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.
- 5.8. V zúčtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány měřiče tepelné energie nebo indikátory vytápění, vlastník spotřební složku rozdělí mezi konečné spotřebitele obdobným způsobem jako složku základní.
- 5.9. Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů 1,6násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 vyhlášky č. 372/2001 Sb.
- 5.10. Při poruše a následném obnovení odečtu měřiče tepelné energie nebo indikátoru vytápění se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřiče nebo indikátoru spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky bez zvýšení uvedeného v odstavci č. 5.9. U těch indikátorů vytápění, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se při obnovení odečtu pro odečítané zúčtovací období použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

6. Dodávka tepelné energie pro ohřev TUV.

Služba dodávky tepelné energie pro ohřev TUV u jednotlivých domů a bytových nebo nebytových jednotkách je poskytována včetně stanovení záloh a vyúčtování nákladů dle zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích ve znění prováděcích vyhlášek, zejména vyhláška č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na dodávky tepelné energie pro jednotlivá odběrná místa a následně vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou jsou stanoveny pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a přípravu TUV mezi konečné spotřebitele.

- 6.1. Stanovení měsíční zálohy na dodávky tepelné energie pro ohřev TUV je provedeno na základě zjištěné skutečné spotřeby TUV v m³ pro uvedenou bytovou jednotku za předchozí zúčtovací období, případně od údajů dodavatele tepelné energie a stanovené jednotkové ceny tepla pro dané období dle cenové kalkulace dodavatele.
- 6.2. Dodavatel tepelné energie vyúčtuje náklady na ohřev TUV v souladu s vyhláškou č. 224/2001 Sb. mezi jednotlivá odběrná místa na základě součtu odečtů vodoměrů TUV a podlahové plochy jednotlivých zúčtovacích jednotek všech odběrných míst připojených k danému zdroji tepla na složku základní a spotřební. Základní složka činí 30 %, spotřební 70 % nákladů.

- 6.3. Vyúčtované náklady ohřevu TUV na odběrné místo – dům jsou následně dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. rozúčtovány správcem konečným spotřebitelům – vlastníkům bytů jako složka nákladů základní a spotřební. Dle citované vyhlášky činí základní složka 30 % celkových nákladů a zbytek nákladů tvoří spotřební složka.
- 6.4. Základní složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele podle poměru velikostí podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.
- 6.5. Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů.
- 6.6. V zúčtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry, vlastník spotřební složku rozdělí podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor v zúčtovacím období a nebo v případě dohody všech konečných spotřebitelů podle poměru velikostí podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostor v zúčtovací jednotce. Rozdíly v rozsahu vybavení jednotlivých bytů v zúčtovací jednotce mající vliv na odběr teplé užitkové vody zohlední vlastník přepočtem spotřební složky na základě odborného posouzení. V nebytových prostorách stanoví vlastník průměrný počet osob nebo odpovídající velikost podlahové plochy na základě odborného posouzení podle způsobu odběru a rozsahu využívání teplé užitkové vody.
- 6.7. Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci vodoměrů, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 372/2001 Sb.
- 6.8. Při poruše a následném obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odstavci č. 6.7.

7. Dodávka TUV – vodné, stočné.

Služba dodávky TUV – vodné, stočné jednotlivých domů a bytových nebo nebytových jednotkách je poskytována včetně stanovení záloh a vyúčtování nákladů dle zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích ve znění prováděcích vyhlášek, zejména vyhláška č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na dodávky tepelné energie pro jednotlivá odběrná místa a následně vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou jsou stanoveny pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a přípravu TUV mezi konečné spotřebitele.

- 7.1. Stanovení měsíční zálohy na dodávky TUV – vodné, stočné je provedeno na základě zjištěné skutečné spotřeby TUV v m³ pro uvedenou bytovou jednotku za předchozí zúčtovací období, případně od údajů dodavatele TUV a stanovené jednotkové ceny vodného a stočného pro dané období od dodavatele.
- 7.2. Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé užitkové vody rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů. Ustanovení odstavců č. 6.6. až 6.8. platí obdobně.

8. Společná ustanovení pro služby vytápění a dodávky TUV.

Na základě § 6 vyhlášky č. 372/2001 Sb. jsou stanoveny zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na dodávky tepelné energie pro vytápění a pro přípravu TUV včetně samotné dodávky TUV – vodné, stočné.

- 8.1. Na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu vytápění rozúčtovává správce základní složku nákladů podle § 4 odst. 2; na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu teplé užitkové vody rozúčtovává vlastník základní složku nákladů podle § 5 odst. 3. vyhlášky č. 372/2001 Sb.
- 8.2. Při poruše měřiče tepelné energie, indikátoru vytápění nebo instalovaného vodoměru správce spotřební složku za dobu poruchy stanoví podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období.
- 8.3. Dojde-li ke změně konečného spotřebitele v průběhu zúčtovacího období a nejsou-li známy odečty k termínu změny, vlastník rozdělí
 - 8.3.1. spotřební složku nákladů na tepelnou energii na vytápění podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny konečného spotřebitele; nejsou-li tyto údaje známy, podle přílohy č. 3 k této vyhlášce,
 - 8.3.2. základní složku nákladů na tepelnou energii na vytápění v poměru počtu dnů vytápění bytu nebo nebytového prostoru před a po termínu změny konečného spotřebitele,
 - 8.3.3. spotřební složku nákladů na tepelnou energii na poskytování teplé užitkové vody včetně nákladů na spotřebovanou vodu podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období, v případě rozúčtování podle podlahové plochy jen podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového konečného spotřebitele, nedohodnou-li se původní a nový konečný spotřebitel jinak,

- 8.3.4. základní složku nákladů na tepelnou energii na poskytování teplé užitkové vody podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového konečného spotřebitele.
- 8.4. Nemá-li zúčtovací jednotka, byt či nebytový prostor svého konečného spotřebitele, rozumí se konečným spotřebitelem vlastník.

9. Dodávka SV – vodné, stočné.

Služba související s užíváním bytů – dodávka SV – vodné, stočné je vlastníkům bytů, společenstvím vlastníků nebo družstvům poskytována na základě zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb.

- 9.1. Stanovení měsíční zálohy na dodávky SV – vodné, stočné je prováděno na základě zjištěné spotřeby SV v m³ za předchozí zúčtovací období a na základě aktuální ceny vodného a stočného od dodavatele. Není-li vodoměr SV v bytové jednotce osazen stanovuje se výše zálohy na základě směrného čísla spotřeby na osobu dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb. dle kategorizace odběru a použití SV na jednoho obyvatele bytu :
- 9.1.1. v domech pouze s výtoky 16 m³
- 9.1.2. v domech pouze s výtoky a společným WC (pavlačový typ) 25 m³
- 9.1.3. je-li v bytě výtok a WC (bez koupelny, sprchového nebo vanového koutu) 31 m³
- 9.1.4. je-li v bytě výtok, WC a koupelna (sprchový nebo vanový kout) s kamny na pevná paliva 41 m³
- 9.1.5. je-li v bytě výtok, WC a koupelna (sprchový nebo vanový kout) s průtokovým ohřívačem nebo elektrickým bojlerem 46 m³
- 9.1.6. je-li v bytě výtok, WC a koupelna (sprchový nebo vanový kout) s centrální přípravou teplé vody 56 m³
- 9.2. Vyúčtování nákladů na dodávku SV – vodného, stočného provádí dodavatel na základě naměřené spotřeby fakturačního vodoměru osazeného na vstupu do obytného domu a kalkulované ceny vodného a stočného pro dané zúčtovací období.
- 9.3. Rozúčtování nákladů mezi konečné spotřebitele – vlastníky bytů je prováděno na základě údajů vodoměrů SV, kdy tyto údaje slouží pouze pro poměrové rozdělení nákladů.
- 9.4. Jsou-li výsledky měření na základě jeho vyhodnocení nevěrohodné, rozdělí se náklady podle průměrného ročního počtu osob v jednotlivých bytových jednotkách. Za nevěrohodné pro tyto účely se považují takové výsledky měření, když součty údajů z měření vodoměrů SV ze všech bytových jednotek se liší od údaje fakturačního vodoměru SV dodavatele na vstupu do domu o více než 15 % za předpokladu, že měřicí zařízení dodavatele měří s přesností stanovenou příslušným metrologickým předpisem.
- 9.5. Pokud v obytném domě v některých bytových jednotkách nejsou osazeny vodoměry SV, provede se nejprve rozúčtování nákladů na SV podle instalovaných bytových vodoměrů a zbytek nákladů se rozdělí mezi jednotlivé bytové jednotky podle průměrného ročního počtu osob v jednotce maximálně do výše směrného čísla spotřeby dle odstavce 9.1.
- 9.6. Pokud obytný dům není osazen bytovými vodoměry SV, provede se rozúčtování nákladů podle průměrného ročního počtu osob v bytové jednotce.

10. Náklady osvětlení společných částí domu.

Osvětlení společných částí domu je službou spojenou s užíváním bytů, která je zajišťována a rozúčtovávána na základě § 11 vyhlášky č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytů a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytů. Citovaná vyhláška je však účinná pouze do 31.12.2001. Od 1.1.2002 je účtování této služby řešeno Cenovým výměrem MF ČR.

- 10.1. Výše měsíční zálohy na osvětlení společných prostor domu je stanovena na základě ceny této služby poskytované za předchozí zúčtovací období podle nákladů od dodavatele elektrické energie, podle průměrného ročního počtu osob jednotlivých bytových jednotek a aktuální ceny jednotky elektrické energie k přiznanému tarifu.
- 10.2. Náklady na službu jsou rozúčtovány na základě vyúčtování dodavatele elektrické energie a průměrného ročního počtu osob v jednotlivých bytech.
- 10.3. V případě změny způsobu rozúčtování na základě nahrazujícího právního předpisu vyhlášku č. 176/1993 Sb., bude postupováno v souladu s touto právní normou, pokud se vlastníci bytů nedohodnou na rozúčtování nákladů této služby jiným způsobem.

11. Náklady na provoz osobního výtahu.

Provoz osobního výtahu domu je službou spojenou s užíváním bytů, která je zajišťována a rozúčtovávána na základě § 11 vyhlášky č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytů a úhradě za plnění poskytovanou s užíváním bytů. Citovaná vyhláška je však účinná pouze do 31.12.2001. Od 1.1.2002 je účtování této služby řešeno Cenovým výměrem MF ČR.

- 11.1. Výše měsíční zálohy na provoz osobního výtahu domu je stanovena na základě ceny této služby poskytované za předchozí zúčtovací období podle nákladů od dodavatele elektrické energie a servisní organizace provozu výtahu, podle průměrného ročního počtu osob jednotlivých bytových jednotek využívajících tuto službu a aktuální ceny jednotky elektrické energie k přiznanému tarifu a paušální částky dle smlouvy se servisní odbornou organizací.
- 11.2. Na základě § 11, odst. 7 vyhlášky č. 176/1993 Sb. hradí zálohy a náklady za užívání výtahu ti vlastníci a uživatelé bytů, kteří výtah užívají, avšak vždy vlastníci a uživatelé bytů od třetího nadzemního podlaží.
- 11.3. Náklady na službu jsou rozúčtovány na základě vyúčtování dodavatele elektrické energie pro pohon osobního výtahu a nákladů servisní organizace, která smluvně zajišťuje pravidelnou údržbu výtahového stroje, klece a kabiny, provozní revize a zkoušky vyhrazeného technického zařízení výtahu včetně havarijní a vyprošťovací služby. Celkové náklady provozu osobního výtahu jsou následně rozúčtovány podle průměrných ročních počtů osob jednotlivých bytů užívajících tuto službu.
- 11.4. V případě změny způsobu rozúčtování na základě nahrazujícího právního předpisu vyhlášku č. 176/1993 Sb., bude postupováno v souladu s touto právní normou, pokud se vlastníci bytů nedohodnou na rozúčtování nákladů této služby jiným způsobem.

12. Náklady na svoz a likvidaci domovního odpadu.

Náklady na svoz a likvidaci domovního odpadu je službou spojenou s užíváním bytů, která je zajišťována a rozúčtovávána na základě § 11 vyhlášky č. 176/1993 Sb. Od 1.1.2002 je účtování této služby řešeno Cenovým výměrem MF ČR. a dle obecně závazné vyhlášky Města Šumperka č. 73/2001 o poplatku za sběr, třídění, využívání a zneškodňování komunálního odpadu.

- 12.1. Výše měsíční zálohy na svoz a likvidaci domovního odpadu je stanovena na základě poplatku této služby určeného dle obecně závazné vyhlášky Města Šumperka č. 73/2001 a podle průměrného ročního počtu osob jednotlivých bytových jednotek.
- 12.2. Náklady této služby jsou na základě ročního zúčtování dle smlouvy následně rozúčtovány na jednotlivé bytové jednotky dle průměrného ročního počtu osob žijících ve společné domácnosti.
- 12.3. Na základě OZV č. 73/2001 osvobození od platby může provést Městský úřad v Šumperku - odbor životního prostředí nebo registrovaný plátcé – správce domu poplatku u osob nevyužívající systém hospodaření s komunálním odpadem (např. osoby ve výkonu trestu, osoby plnící základní vojenskou prezenční službu, osoby dlouhodobě v Šumperku nepřítomné) na základě podaného čestného prohlášení obsahující doklady potvrzující oprávnění žádat osvobození od platby prostřednictvím správce domu.
- 12.4. Vlastníci a uživatelé bytových jednotek mimo územní správu města Šumperka hradí náklady na svoz a likvidaci domovního odpadu dle účtovaných nákladů na zajištění této služby a rozpočítané na jednotlivé bytové jednotky dle průměrného ročního počtu osob žijících v bytové jednotce vlastníka.

13. Provoz společné televizní antény.

Provoz společné televizní antény (STA) domu nebo skupiny domů je službou spojenou s užíváním bytů, která je zajišťována a rozúčtovávána na základě § 11, odst. 6, písm. c) vyhlášky č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytů a úhradě za plnění poskytovanou s užíváním bytů. Citovaná vyhláška je však účinná pouze do 31.12.2001. Od 1.1.2002 je účtování této služby řešeno Cenovým výměrem MF ČR.

- 13.1. Zálohy služby provozu STA jsou stanoveny na základě nákladů na spotřebovanou elektrickou energii pro napájení zesilovače STA a nákladů na servis a údržbu STA zajišťovanou odbornou firmou, rozdělené podle počtu bytových jednotek, které službu využívají a nebo mají v bytě instalovanou zásuvku STA.
- 13.2. Vyúčtování nákladů služby mezi jednotlivé bytové jednotky je prováděno dle bodu č. 13.1. Spotřeba elektrické energie pro napájení zesilovače STA je vypočítána dle štitkového příkonu tohoto zařízení a délky jeho provozu.
- 13.3. V případě změny způsobu rozúčtování na základě nahrazujícího právního předpisu vyhlášku č. 176/1993 Sb., bude postupováno v souladu s touto právní normou, pokud se vlastníci bytů nedohodnou na rozúčtování nákladů této služby jiným způsobem.

14. Pojištění domu.

Služba pojištění domu je zajišťována na základě společného ujednání mezi správcem a vlastníky bytů, společenstvím vlastníků nebo družstvem a pojišťovnou v dohodnutém rozsahu pojištění proti přírodním živlům a odpovědnosti za škodu.

- 14.1. Stanovení měsíční zálohy i její roční rozúčtování je prováděno na základě celkových nákladů účtovaných příslušnou pojišťovnou, rozdělené podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu, které jsou uvedeny v „Prohlášení vlastníka“ dle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů a registrovaných u příslušného katastrálního úřadu.

15. Služby úklidu společných částí domu, čištění komínů, provozu společných prostor

Uvedené služby jsou vlastníky bytových jednotek využívány jen u omezeného počtu obytných domů. Stanovení záloh a ročního zúčtování nákladů na tyto služby jsou prováděny dle dohody s vlastníky bytových jednotek, společenstvím vlastníků nebo družstvem podle skutečných účtovaných nákladů od jednotlivých dodavatelů a rozúčtovány na jednotlivé bytové jednotky v souladu s vyhláškou č. 176/1993 Sb. V případě změny způsobu rozúčtování na základě nahrazujícího právního předpisu vyhlášku č. 176/1993 Sb., bude postupováno v souladu s touto právní normou, pokud se vlastníci bytů nedohodnou na rozúčtování nákladů této služby jiným způsobem. Od 1.1.2002 je účtování této služby řešeno Cenovým výměrem MF ČR.

16. Náklady odečtů měřidel v bytech.

Tato služba nákladů na odečty měřidel instalovaných bytech je v současné době účtována pouze u bytových jednotek, které mají nainstalovány indikátory topných nákladů. Tuto službu zajišťuje servisní organizace. Na základě smlouvy mezi správcem a servisní organizací, tato zajišťuje pravidelné odečty indikátorů (RTN) a následně jejich vyhodnocení pro rozúčtování nákladů na dodávky tepla pro vytápění včetně servisu těchto indikátorů.

- 16.1. Stanovené zálohy i vyúčtování nákladů odečtů měřidel v bytech je provedeno dle stanovených cen služeb v servisní smlouvě a na základě nákladů vyúčtovaných dodavatelem služby podle počtu jednotlivých měřidel nebo indikátorů instalovaných v bytové jednotce.

17. Fond oprav a údržby společných částí domu.

Fond oprav a údržby společných částí domů, dále jen FO je zřízen pro vlastníky bytových jednotek, společenství vlastníků nebo družstva na základě zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů.

- 17.1. Na základě § 15, odst. 1 zákona jsou vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.
- 17.2. K účelu uvedenému v odstavci č. 17.1. skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Úhrn záloh si určí vlastníci jednotek zpravidla vždy na rok dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek na základě smlouvy správce, výbor nebo pověřený vlastník po společném projednání věci. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce č. 17.1. nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě.
- 17.3. FO slouží výhradně k úhradám nákladů na opravy a údržbu společných částí domů. Výše stanovených záloh FO i náklady na provedené opravy a údržbu jsou vedeny pro každou bytovou jednotku zvlášť.
- 17.4. Po ročním vyúčtování poskytnutých záloh FO a nákladů na opravy a údržbu společných částí domu jsou finanční zůstatky převedeny na vkladový nebo spořicí účet jednotlivých obytných domů u bankovního ústavu.
- 17.5. Čerpání finančních prostředků z FO je prováděno plně v souladu se zněním smlouvy o správě domu a v souladu s ustanovením zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Na základě usnesení jednotlivých shromáždění vlastníků bytových jednotek dochází v současné době postupně ke změnám příspěvků do FO. Způsob tvorby FO je zakládán především formou stavebního spojení se státním příspěvkem vinkulovaným ve prospěch oprav a údržby společných částí domu a nadále ukládáním prostředků na účet FO jednotlivých domů bez zvýšení současného stanoveného příspěvku.

V praxi to znamená, že v případě průměrného příspěvku do FO bez vlivu spoluvlastnických podílů ve výši 300,- Kč/měsícně, budou prostředky rozděleny a průměrná částka ve výši 250,- Kč/měsícně bude správcem poukazována na stavební spoření jednotlivých vlastníků bytů a zbývající částka ve výši 50,- Kč/měsícně ukládána na vkladový nebo spořicí účet u bankovního ústavu k úhradám nákladů na drobné běžné opravy a údržbu společných částí domu, revize, kontroly a servis zařízení apod. Výhody tohoto způsobu tvorby FO jsou :

- a. Státní příspěvek ve výši 15%(25 %) z ročních uložených finančních prostředků a úročení spořitelnou celkového vkladu ve výši 3 – 4 %, případně i vyšší dle hospodářského výsledku spořitelny.
- b. Možnost čerpání překlenovacího úvěru ve výši až 5násobku současně uložených prostředků u stavební spořitelny s úrokem 7 – 9 % před ukončením cyklu stavebního spoření.
- c. Výpisy z konta stavebního spoření obdrží vlastníci bytů a mají kontrolu nad svými finančními prostředky ve stavební spořitelně (úhrady měsíčních částek, připsání státního příspěvku apod.) a prakticky je odstraněno riziko z případné zpronevěry uložených finančních prostředků.

17.6. Na základě zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů dle § 15, odst. 4 se při převodu vlastnictví bytu se na zálohy poskytnuté do fondu oprav a údržby společných částí domu, které již uhradil, nepřihlíží u bývalého vlastníka jednotky při vypořádání závazků z vyúčtování záloh a nákladů služeb souvisejících s užíváním předmětného bytu.

18. Závěrečná ustanovení obecných pravidel.

- 18.1. Na základě smlouvy o zajišťování správy domů a bytů mezi naší společností a vlastníky bytů, společenstvím vlastníků nebo družstvem je zabezpečován provoz domů včetně všech uvedených služeb a vedení fondu oprav a údržby společných částí domů formou stavebního spoření nebo na vkladových a spořicích účtech jednotlivých domů pouze ve výši 135,- Kč měsíčně za bytovou jednotku. Žádné další náklady spojené s vedením jakýchkoliv účtů, drobných režijních nákladů, poštovního kopírování nebo dalších obdobných nákladů již není vlastníkům bytů účtováno.
- 18.2. Odměna za správu domu stanovená ve výši 145,- Kč měsíčně za bytovou jednotku již obsahuje příslušnou daň z přidané hodnoty a možnost úpravy její výše je v souladu se smlouvou o zajišťování správy domů a bytů dle vyhlášeného indexu spotřebitelských cen služeb Českým statistickým úřadem za předcházející období.
- 18.3. V souvislosti se vznikem jednotlivých společenství vlastníků bytových jednotek, které je právníčkou osobou zapisovanou do obchodních rejstříků nebo zvláštních rejstříků společenství, vznikají i další práva a povinnosti těchto právnických subjektů ke státním orgánům, především finančním úřadům na základě zákona č. 513/1991 Sb. obchodní zákoníku ve znění pozdějších předpisů, dále zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků ve znění pozdějších předpisů. Přípravovaná novela zákona o vlastnictví bytů podstatně usnadňuje fungování jednotlivých společenství. Jedná se především o vedení samostatného účetnictví, registrace u místně příslušného správce daní a zpracování a podání přiznání daně z příjmu. Společenství vlastníků, která nemají příjmy z podnikání (např. pronájem vlastních nemovitostí) se nemusí u správce daní registrovat, ani podávat daňová přiznání, čímž je v podstatě zrušena povinnost vedení účetnictví. Tato podmínka neplatí, pokud společenství vzniknou příjmy, kdy je povinnost registrace u správce daní do 30 dnů. Potom je povinností společenství zahájit vedení účetnictví a předložit správci daní, v příslušném termínu, přiznání daně z příjmu. Na základě novely zákona o vlastnictví bytů mohou společenství vlastníků účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví. Tato činnost spadá dle živnostenského zákona do živností vázaných, které může provozovat osoba s odbornou kvalifikací jako činnost účetních poradců a vedení účetnictví. Je to tedy činnost podstatně odlišná od správy domů a bytů, která se řadí do živností volných.
- 18.4. Na základě smluvního vztahu o zajišťování činnosti účetního poradce a vedení účetnictví pro právnícký subjekt – společenství vlastníků bude stanovena odměna v rozpětí od 1.500,- do 3.000,- Kč za zpracování přiznání k dani z příjmu právnícké osoby za dané zúčtovací období dle rozsahu zpracovávaných daňových dokladů
- 18.5. Novela zákona o vlastnictví bytů dále prodlužuje termín pro konání ustavujícího shromáždění vlastníků a registraci v rejstříku vedeného příslušným soudem do konce roku 2002. Společenství vlastníků, která již byla registrována u obchodního rejstříku, budou bezplatně převedena do zvláštního registru zřízeného příslušným soudem. Dalším přínosem novely tohoto zákona je skutečnost, že přítomnost notáře je nutná jen u prvního ustavujícího shromáždění vlastníků. Další shromáždění, na kterých mohou být měněny stanovy nebo orgány společenství již probíhá bez účasti notáře.
- 18.6. Pro nově vzniklá společenství vlastníků bytových jednotek budeme postupně zajišťovat bezplatně provedení stavebních, technických a energetických prohlídek domů se stanovením dlouhodobých plánů oprav, údržby a rekonstrukcí společných částí budov. Na tyto dlouhodobé investiční akce budeme od státních orgánů a různých státních dotačních fondů uplatňovat pomoc při financování formou přímých dotací nákladů nebo formy výhodných úvěrů a dotací úroků z úvěrů.

OBEČNÁ PRAVIDLA

k poskytování a rozúčtování plnění služeb spojených s užíváním bytů v obytných domech ve správě ENTES COMPANY s.r.o.

- 18.7. Naším dlouhodobým úkolem je poskytovat vlastníkům bytových jednotek, společenstvím vlastníků nebo družstvům takové služby, které jednoznačně povedou k regeneraci obytných budov současně s podstatným snížením nákladů spojených s užíváním bytů především v oblasti spotřeb energií.
- 18.8. Naše společnost připravuje zřízení vlastních internetových stránek, na kterých by informovala statutární zástupce společenství a jednotlivé vlastníky bytů o aktuálních zprávách a údajích týkajících se správy domů, služeb spojených s užíváním bytů a cenách služeb včetně dalších právních a organizačních záležitostech správy domů.

19. Základní informace správce.

Společnost ENTES COMPANY s.r.o. se sídlem na nám. 14. října č. 1307/2, Praha 5 vznikla 6.12.1995 zápisem do obchodního rejstříku vedeného MS v Praze, vedeného v oddílu C, vložka 136106, IČO 646 17 700, DIČ CZ64617700.

Od roku 1997 zajišťuje správu domů a bytů pro obytné domy v Šumperku a blízkém okolí pro celkový počet téměř 1 600 bytových jednotek.

Adresa pro osobní a písemný styk :

ENTES COMPANY s.r.o.
Zábřežská 678/3
787 01 Šumperk

Telefonní spojení :

Telefon : 583 222 747, 588 003 240-2
Mobil : 774 120 162

E-mailové adresy :

sprava.domu@tiscali.cz

Provozní doba :

Pondělí	09.00 – 12.00	14.00 – 17.00 hodin
Úterý	09.00 – 12.00	hodin
Středa	09.00 – 12.00	14.00 – 17.00 hodin
Čtvrtek	09.00 – 12.00	hodin
Pátek	09.00 – 12.00	hodin

Mimo uvedenou dobu lze předem telefonicky domluvit možnost návštěvy v pracovních dnech od 08.00 do 18.00 hodin.

Havarijní služby :

Elektrozařízení :	firma DOSTÁL - ELEKTRO SME, a.s.	tel. 583 285 610, 777 242 133 tel. 583 490 130, 583 213 400, 840 114 115
Vodoinstalace :	firma Musil Jiří	tel. 724 114 228
Kanalizace :	ŠPVS a.s. Šumperk firma Václavský Jiří	tel. 583 317 202 tel. 721 660 736
Topení, teplá voda :	ŠPVS a.s. Šumperk ENTES CONSULTING s.r.o. SATEZA a.s. Šumperk	tel. 583 317 202 tel. 583 216 479 tel. 583 215 030
Plynoinstalace :	Firma Musil Jiří SMP a.s. Šumperk ENTES CONSULTING s.r.o.	tel. 724 114 228 tel. 1239, 583 312 111 tel. 583 216 479
Osobní výtah Údržba bytového fondu Pokrývačství, Klempřství :	LIFTMONT CZ, s.r.o. Zbyněk Kopečný ZAKO firma STANAP – Peichl Č.	tel. 603 206 205 tel. 583 218 553, 602 859 436 tel. 777 669 728

V Šumperku dne : 30.12.2001

Zpracoval : Josef Pátík