

**Pravidla pro poskytování a rozúčtování  
plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor  
v objektech městské části Praha-Suchdol  
Znění platné od 1. 9. 2024**

Rada městské části Praha-Suchdol se usnesla podle § 94 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, vydat Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v objektech městské části Praha-Suchdol (dále jen „pravidla“), která se vztahují na objekty v přímé správě městské části. Pravidla jsou vydávána v souladu zejména se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a s jeho prováděcími vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie, vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, vyhláškou č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie a dále v souladu s vyhláškou č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, obecně závaznou vyhláškou č. 17/2021 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci a 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.

**Čl. I.**

**Obecná část**

- (1) Nájemce bytové a nebytové jednotky (dále jen „jednotka“) a osoby s ním jednotku užívající mají vedle práva užívat jednotku i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotky, případně domu, spojeno.
- (2) Nájemce je povinen užívat jednotku, společné prostory a zařízení domu řádně a též řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky, případně domu.
- (3) Nájemce jednotky je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- (4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit potřebu oprav v jednotce a umožnit jejich provedení (týká se rovněž měřící a regulační techniky tepla, teplé a studené vody). Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- (5) Nájemce je povinen drobné opravy a běžnou údržbu jednotky provádět sám. Pokud tak činit nebude, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce provést tuto činnost na jeho náklady.
- (6) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v domě způsobil sám, nebo které způsobili ti, co s ním jednotku užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- (7) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu v jednotce, bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- (8) Nájemce jednotky je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakožto i odpočet naměřených hodnot. Dále je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky a patří pronajímateli.
- (9) V případě, že nájemce jednotky poškodí měřící a regulační techniku umístěnou v jednotce, pronajímatel provede její opravu či výměnu na náklady nájemce jednotky.

## Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v objektech městské části Praha-Suchbát

(10) Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním jednotky do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v souladu s právními předpisy.

(11) Zúčtovací jednotka je objekt (dům či blok), na který je dodavatelem fakturován celkový náklad zajednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek. Plněním se obecně rozumí dodávka tepla, teplé užitkové vody (dále jen „TUV“), studené vody (dále jen „SV“) a ostatních služeb.

(12) Pronajímatel je povinen písemně odpovědět na připomínky nebo námítky nájemců do 30 dnů od jejich obdržení.

### Čl. II.

#### Vytápění

(1) Topné období je stanoveno §2 vyhl. č. 194/2007 Sb. každoročně od 1. 9. do 31. 5. s tím, že dodávka tepla se zahájí v topném období, jestliže průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13 °C a nelze očekávat zvýšení této teploty. Přerušení 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 v době od 6:00 do 22:00 hod. se jednotky zpravidla vytápí na 20 až 23 °C v závislosti na charakteru a poloze místnosti, v noční době od 22:00 do 6:00 hod. je prováděn noční útlum vytápění (§2 vyhl. č. 194/2007 Sb.) na 18 °C. Tyto teploty jsou v případě kontroly měřeny uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou.

(3) Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období jednotky na teplotu nižší než 17 °C. Náklady na vytápění do výše uvedených teplot je nájemce jednotky povinen hradit, a to u obsazené jednotky takto:

a) nejnižší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění 1 m<sup>2</sup> u jednotky, na kterou je uzavřena nájemní smlouva, je minimálně ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobeného koeficientem 0,70;

b) nejvyšší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění 1 m<sup>2</sup> u jednotky, na kterou je uzavřena nájemní smlouva, je maximálně ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobeného koeficientem 2,00.

(4) Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 50 % na základní složku a 50 % na složku spotřební. Náklady na vytápění těchto složek jsou rozděleny mezi nájemce takto:

a) základní složka je rozúčtována v poměru velikostí započitatelných ploch jednotlivých jednotek,

b) spotřební složky je rozúčtována takto:

1. v případě, že jsou instalovány indikátory rozdělování topných nákladů (dále jen „IRTN“), je rozdělena v poměru velikosti korigovaných údajů na IRTN, které jsou umístěny na topných tělesech v jednotce;

2. údaj na IRTN je korigován příslušnými koeficienty, aby spotřební složka nákladů byla rozúčtována se zohledněním zejména polohy jednotky, rozdílné náročnosti vytápěných místností a vnitřní konstrukce domu;

3. pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně, způsob provádění odečtů je stanoven v článku VI. odst. (5) těchto pravidel;

4. rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služeb s měřením nebo zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce hodnoty určené jako spodní (- 30 %) a horní hranice (+ 100 %) oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, v případě překročení přípustných rozdílů bude provedena úprava výpočtové metody, aby byla splněna předchozí podmínka.

(5) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na vytápění mezi původního a nového nájemce jednotky rozúčtovány následovně:

a) základní složka nákladů (a v případě, že nejsou instalovány IRTN či kalorimetry, tak i spotřební složka) se rozdělí podle procentuálního podílu nákladů na vytápění v jednotlivých měsících, ve kterých je

# Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v objektech městské části Praha-Suchbát

jednotka v zúčtovacím období užívána, takto:

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

b) spotřební složka nákladů se rozdělí podle korigovaných náměrů příslušných měřičů připadajících na jednotlivé uživatele; za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel; pokud to není technicky možné, tak se roční náměr rozdělí podle počtu měsíců, ve kterých je jednotka užívána, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle tabulky u písmene a).

(6) Po dobu, kdy je jednotka neobsazena, hradí náklady spojené s jejím vytápěním vlastník domu. Nejnižší přípustné náklady na vytápění na 1 m<sup>2</sup> jsou ve výši průměrného celkového nákladu na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobeného koeficientem 0,70.

(7) V případě odpojené jednotky od topné soustavy v domě hradí její nájemce základní složku nákladů na vytápění.

(8) V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci IRTN nebo odečet údajů na IRTN nebo IRTN poškodí, bude mu vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených jednotkách zvýšený koeficientem 3. Výpočet bude proveden podle vzorce uvedeného ve vyhl. č. 372/2001 Sb. (§ 4 bod 7.). Ve vyúčtování této jednotky bude poznámka „neměřený odběr“.

(9) V případě poruchy IRTN bude spotřební složka tepla za dobu poruchy stanovena podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období. Není-li srovnatelné období, bude pro stanovení spotřební složky tepla použita průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> v zúčtovací jednotce.

## Čl. III.

### Teplá užitková voda

(1) TUV je dodávána celoročně tak, aby měla na výstupu u spotřebitele teplotu 45°C až 60°C s možným krátkodobým poklesem teploty během odběrných špiček v zúčtovací jednotce.

(2) Náklady na TUV jsou rozděleny na:

- a) náklady na teplo pro ohřev TUV;
- b) vodné a stočné pro TUV.

(3) Celkové náklady na teplo pro ohřev TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na základní složku nákladů ve výši 30 % a spotřební složku nákladů ve výši 70 %:

- a) základní složka nákladů je rozúčtována v poměru podlahových ploch bytů; u nebytové jednotky je podlahová plocha přepočtena koeficientem, který je stanoven odborným posouzením podle rozsahu odběru a způsobu užití TUV, a je uveden v nájemní smlouvě nebo v evidenčním listu jednotky;
- b) spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce.

(4) Celkové náklady na vodné a stočné pro TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně, způsob provedení odečtů je stanoven v článku VI. odst. (5) těchto pravidel.

(5) V případě, že poměrové vodoměry na TUV nejsou v jednotkách instalovány, jsou spotřební složka na teplo pro ohřev TUV a celkový náklad za vodné a stočné za TUV rozúčtovány v poměru počtu osobhlášených u správce

## Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v objektech městské části Praha-Suchbát

(s případným využitím směrných čísel spotřeby vody) s ohledem na délku užívání jednotky v účtovacím období.

(6) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na TUV mezi původního a nového nájemce jednotky rozúčtovány následovně:

- a) základní složka nákladů na teplo pro přípravu TUV podle dnů trvání nájmu v kalendářním roce,
- b) spotřební složka nákladů na teplo pro přípravu TUV a náklady za vodné a stočné na TUV v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém vodoměru TUV; za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel,
- c) pokud nejsou vodoměry na TUV instalovány, pak spotřební složka nákladů pro TUV a náklad za vodné a stočné za TUV budou rozúčtovány podle počtu osob a s ohledem na délku trvání nájmu v účtovacím období.

(7) Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele SV na účtovací jednotku bude o 20 % a více vyšší než je součet náměrů bytových vodoměrů SV+TUV, MČ provede analýzu příčin tohoto stavu ještě před rozúčtováním nákladů a v odůvodněných případech provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele SV. Pokud reklamáce bude zamítnuta nebo nebude nalezena zjevná příčina rozdílu v naměřených hodnotách, bude náklad nad 20 % rozdílu mezi centrálním měřením a součtem bytových vodoměrů vyúčtován v poměru podlahových ploch jednotek, a to jak spotřební složky tepla pro ohřev TUV, tak celkových nákladů vodného a stočného za SV+TUV. V případě uznané reklamáce bude příslušná částka nájemcům vrácena v poměru ke spotřebám jednotlivých nájemců, a to nejpozději při vyúčtování následujícího období.

(8) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče TUV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit písemně nebo elektronickou poštou zástupci pronajímatele – pracovníkovi bytové správy úřadu MČ, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče bude nájemci jednotky vyúčtována spotřební složka za TUV v částce odpovídající průměru spotřeby ve dvou srovnatelných obdobích a není-li takový údaj k dispozici, použije se průměrná hodnota spotřební složky připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy účtovací jednotky vztažená na počet dnů nefunkčnosti měřiče.

(9) V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TUV, může písemně požádat pronajímatele o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkce měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování spotřebních složek nákladů za TUV bude provedeno dle odst.

(8). Pokud se při ověření prokáže správná funkce poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TUV je provedeno podle údajů poměrového měřiče v jednotce.

(10) V případě jednotky odpojené od centrální dodávky TUV v domě hradí nájemce základní složku nákladů na ohřev TUV, a to u bytů podle podlahové plochy bytu a u nebytového prostoru podle podlahové plochy přepočtené koeficientem, který je stanoven odborným posouzením pronajímatele podle rozsahu odběru a způsobu užití TUV.

(11) V případě, že nájemce jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém měřiči TUV nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši součinu podlahové plochy jednotky a trojnásobku průměrného nákladu spotřební složky tepla pro ohřev TUV připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy účtovací jednotky a dále náklad ve výši součinu podlahové plochy jednotky a trojnásobku nákladů na vodné a stočné za TUV připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy účtovací jednotky. Ve vyúčtování jednotky bude poznámka „neměřený odběr – sankce“.

(12) Ověření přesnosti poměrových vodoměrů TUV v jednotkách bude prováděno v souladu s vyhl. č. 345/2002 Sb. v platném znění nejdéle po pěti letech od posledního ověření.

### Čl. IV.

#### Studená voda – vodné a stočné

(1) Náklady za vodné a stočné za SV za účtovací jednotku, kde jsou instalovány poměrové vodoměry v jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém vodoměru pro SV.

Náklady za vodné a stočné za SV dopouštěnou do systému tzv. šedé (dešťové vody) na splachování WC za účtovací jednotku, kde jsou v jednotkách instalovány poměrové vodoměry na vodu na splachování (dešťovou

## **Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v objektech městské části Praha-Suchbát**

i dopouštěnou SV společně), budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém vodoměru pro SV dopouštěnou do systému tzv. šedé (dešťové vody) na splachování WC.

Pravidelné odečty vodoměrů jsou prováděny jednou ročně, způsob provedení odečtů je definován v článku VI. odst. (5) těchto pravidel.

(2) Při změně nájemce jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi původního a nového nájemce jednotky rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém vodoměru SV v jednotce. Za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel.

(3) V případě, že nájemce jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit zástupci pronajímatele – pracovníkovi bytové správy úřadu MČ, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče bude nájemci jednotky vyúčtován náklad za SV v částce odpovídající průměru spotřeby ve dvou srovnatelných obdobích, není-li takový údaj k dispozici, použije se průměrný náklad u měřených jednotek vztažený na počet osob a počet dnů nefunkčnosti měřiče.

(4) V případě, že nájemce jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV, může písemně požádat správce o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkce měřidla, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování nákladů za SV bude provedeno podle odstavce 3 tohoto článku. Pokud se prokáže správná funkce poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí nájemce jednotky a vyúčtování nákladů za SV je provedeno podle údajů poměrového měřiče.

(5) V případě, že nájemce jednotky neumožní odečet údajů na poměrovém měřiči SV, bude mu účtován náklad na spotřebu SV ve výši součinu průměrného nákladu u měřených jednotek vztaženého na osobu v zúčtovací jednotce a počtu osob evidovaných v jednotce, v opodstatněných případech s užitím směrných čísel spotřeby vody podle vyhl. č. 428/2001 Sb. Ve vyúčtování takové jednotky bude poznámka „neměřený odběr“.

(6) Pokud bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby, záměrné poškození apod.) a také v případě, že nájemce neumožní opakovaně ani v dalším zúčtovacím období provedení odečtu spotřeby SV, bude dotyčné jednotce vyúčtován trojnásobek nákladu na SV stanoveného dle bodu (5). Ve vyúčtování takové jednotky bude poznámka „neměřený odběr – sankce“.

(7) Pokud bude fakturovaná spotřeba od dodavatele SV na zúčtovací jednotku o 20 % a více vyšší, než je součet náměrů bytových vodoměrů SV a TUV, MČ provede analýzu příčin tohoto stavu ještě před rozúčtováním nákladů a v odůvodněných případech provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele SV. Pokud reklamáce bude zamítnuta nebo nebude nalezena zjevná příčina rozdílu v naměřených hodnotách, bude náklad nad 20 % rozdílu mezi centrálním měřením SV a součtem bytových vodoměrů vyúčtován v poměru podle počtu osob evidovaných v jednotkách. V případě kladné reklamáce bude příslušná částka nájemcům vrácena v poměru ke spotřebě jednotlivých nájemců, a to nejpozději při vyúčtování následujícího období.

(8) Ověření přesnosti poměrových vodoměrů SV v jednotkách bude prováděno v souladu s vyhl. č. 345/2002 Sb. v platném znění nejdéle po pěti letech od posledního ověření.

(9) V zúčtovací jednotce, kde nejsou osazeny poměrové vodoměry na SV v jednotkách, budou rozúčtovány náklady na vodné a stočné podle počtu osob evidovaných u pronajímatele s užitím směrných čísel podle vyhl. č. 428/2001 Sb (§ 27).

### **Čl. V.**

#### **Ostatní služby**

(1) Náklady na odvoz domovního odpadu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných pronajímateli, a to podle počtu evidovaných osob a doby nájmu jednotky v zúčtovacím období. Do nákladů se započítává svoz jak komunálního odpadu, tak případné jednorázové přistavení velkého kontejneru na základě žádosti nájemců všech jednotek a dále náklady na odvoz a vyklizení případného velkoobjemového odpadu nájemců ze společných prostor. U nebytových prostor mohou být náklady řešeny individuálně v nájemní smlouvě.

(2) Náklady na osvětlení společných prostor a zařízení domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných

## Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v objektech městské části Praha-Suchbátov

pronajímateli, a to podle počtu osob evidovaných u pronajímatele a doby nájmu jednotky v zúčtovacím období. Do nákladů se zahrnují zejména náklady na elektrickou energii na osvětlení.

(3) Náklady na úklid společných prostor domu se rozúčtují ve výši vynaložených nákladů pronajímatele na úklid, a to poměrově podle počtu osob evidovaných v zúčtovací jednotce a doby nájmu jednotky v zúčtovacím období. Do nákladů je nájemci zahrnut běžný úklid i mimořádný úklid po znečištění či vyklizení společných prostor od velkoobjemového odpadu nájemců jednotek.

### Čl. VI.

#### Společná ustanovení

- (1) Vyúčtování záloh na plnění spojené s užíváním jednotky (služby) je prováděno jednou za rok.
- (2) Do nákladů na služby během zúčtovacího období mohou být zahrnuty následující náklady:
  - a) náklady dle dodavatelských faktur a dokladů nebo části nákladů v těchto fakturách a dokladech uvedených, které se vztahují k příslušnému zúčtovacímu období,
  - b) předpokládané náklady na služby v příslušném zúčtovacím období, které byly dodavatelem poskytnuty, ale nebyly do doby zahájení prací na vyúčtování služeb za daný kalendářní rok pronajímateli fakturovány a jsou uvedeny v účetní evidenci pronajímatele. Vypořádání předpokládaných nákladů (dohadných položek) podle faktur dodavatelů bude provedeno v následujícím zúčtovacím období v souladu s účetní evidencí pronajímatele,
  - c) prokazatelné a řádně doložené vlastní náklady pronajímatele spojené s poskytováním služeb v daném zúčtovacím období, což jsou zejména mzdové náklady pracovníků úklidu domu a obsluhy zdrojů tepla, prostředky na úklid, mzdové náklady pracovníků zajišťujících topenářské a instalatérské práce při údržbě a opravách v kotelně, zajišťujících příjem rozhlasového a televizního vysílání a provoz a čištění komínů.
- (3) Ve vyúčtování služeb musí být uvedeny následující údaje:
  - a) celková spotřeba tepelné energie na vytápění, spotřeba tepelné energie na ohřev TUV v GJ a množství vody v m<sup>3</sup> spotřebované na přípravu TUV za zúčtovací jednotku,
  - b) jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a cena tepelné energie spotřebované na ohřev TUV v Kč/GJ a cena vody spotřebované na poskytování TUV a SV v Kč/m<sup>3</sup>,
  - c) celkové náklady v Kč na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV a na vodu spotřebovanou na poskytování TUV a dále musí být uvedeny podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV v % a v Kč za zúčtovací jednotku,
  - d) podlahová plocha a započitatelná podlahová plocha zúčtovací jednotky a jednotky (bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele) v m<sup>2</sup>, počet osob užívajících jednotku a celkem počet osob za zúčtovací jednotku v zúčtovacím období,
  - e) součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných IRTN zúčtovací jednotky a náměrů jednotky,
  - f) součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) TUV v jednotce,
  - g) spotřeba tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy,
  - h) podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování TUV,
  - i) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétní jednotky a pro přepočty odečtů IRTN,
  - j) náklady na dodávku SV za zúčtovací jednotku a podíly nákladů připadající na jednotky, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů SV za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) SV v jednotce,
  - k) výše zaplacených záloh nájemcem jednotky a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na jednotku,
  - l) lhůta a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování,

## Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v objektech městské části Praha-Suchbát

- m) způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku vypočteného podle písmene k).
- (4) Termíny podstatné pro rozúčtování nákladů na služby jsou následující:
- zúčtovacím obdobím je období kalendářního roku, tj. období od 1. 1. do 31. 12., během kterého jsou poskytovány dodávky a služby spojené s užíváním jednotek,
  - nájemce bude s vyúčtováním písemně seznámen každoročně do 30. 4.; do tohoto termínu bude nájemci vyúčtování osobně doručeno nebo odesláno poštou na kontaktní adresu či e-mailem. Splatnost přeplatků a nedoplatků je do 60 dnů od obdržení vyúčtování. U přeplatků se za dodržení termínu považuje datum připsání na účet nájemce, datum odeslání poštovní poukázky, popř. výplata z pokladny pronajímatele, u nedoplatků se za dodržení termínu považuje datum zaplacení složenky na České poště nebo datum připsání nedoplatku na účet pronajímatele, popř. datum úhrady v pokladně pronajímatele,
  - nájemce je oprávněn k vyúčtování nákladů služeb podat námitky do 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování případně od doložení podkladů dle bodu (4) d). Námitky musí být doručeny pronajímateli písemně poštou nebo osobně do podatelny Úřadu městské části Praha-Suchbát, případně elektronicky do datové schránky pronajímatele (95ibzi3) nebo e-mailem prostřednictvím e-podatelny (posta@praha-suchbat.cz). Pronajímatel v případě oprávněné námitky provede do 30 dnů po uplynutí lhůty pro podání námitek opravu vyúčtování záloh za služby a neprodleně písemně seznámí nájemce s opravou vyúčtování,
  - na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nejpozději do 30. 5. doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, stanovení výše záloh za služby a umožnit pořízení kopie podkladů podstatných pro vyúčtování služeb.
- (5) Odečty IRTN a poměrových vodoměrů v jednotkách za zúčtovací období se provádějí dálkovým přístupem bez návštěvy technika v jednotce minimálně 1 x ročně:
- pro rozúčtování nákladů jsou rozhodující stavy měřidel zjištěné k 31. 12. příslušného roku,
  - nájemce je oprávněn si zjištěné stavy měřidel k 31. 12. příslušného roku ověřit u pronajímatele v termínu od 1. 2. do 10. 2. následujícího roku,
  - v případě nesouhlasu s odečtem je nájemce povinen do 20. 2. písemně oznámit svoje námitky pronajímateli. Námitky uplatněné po tomto termínu nemusí být s ohledem na závazné termíny vyúčtování služeb ze strany pronajímatele zohledněny,
  - v případě uplatnění námitek bude neprodleně proveden fyzický odečet stavů v jednotce a v případě trvání rozporu v odečtených stavech i s přihlédnutím k časovému posunu fyzického odečtu bude provedeno ověření funkčnosti měřidla.
- (6) V případě, že nelze z objektivních důvodů provést dálkový odečet nebo není instalována technika umožňující dálkový odečet a je zapotřebí vstupovat do jednotek, bude postupováno tak, aby byly odečty ukončeny nejpozději k 31. 1. následujícího roku, a to následujícím způsobem:
- nájemce je informován min. 7 dnů předem o termínu a časovém rozmezí odečtů v domě, a to vyvěšením informace na obvyklé místo v domě a současně individuálně vhozením informačního lístku do označené poštovní schránky,
  - při návštěvě se osoba provádějící odečty (dále jen „odečítatel“) na požádání prokáže průkazem a pověřením k provedení odečtů,
  - odečtené údaje jsou zapsány do odečtového listu a nájemce je povinen odečtené údaje zkontrolovat a stvrdit svým podpisem; pokud nájemce potvrzení údajů odmítne, odečítatel tuto skutečnost uvede do záznamu o odečtu,
  - pokud je při odečtu zjištěna porucha měření nebo dojde ke sporu mezi odečítatelem a nájemcem ohledně odečítaných hodnot, odečítatel o těchto skutečnostech vystaví „záznam o závadě“; správnost údajů v záznamu stvrdí nájemce podpisem; pokud nájemce potvrzení odmítne, odečítatel tuto skutečnost uvede do záznamu o odečtu,
  - pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě odečítatele, je informačním lístkem vhozeným do schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy,
  - pokud ani při druhé návštěvě není odečítateli umožněn odečet, je při rozúčtování nákladů postupováno podle čl. II. a násl. těchto pravidel,
  - v případě nesouhlasu se záznamy nebo postupem odečítatele je nájemce povinen do 14 kalendářních dnů od provedených odečtů písemně oznámit svoje námitky pronajímateli. Námitky uplatněné po tomto

## Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v objektech městské části Praha-Suchbát

termínu nemusí být s ohledem na závazné termíny vyúčtování služeb ze strany pronajímatele zohledněny.

(7) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 kalendářních dnů ode dne, kdy ke změně došlo. U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu osob užívajících jednotku, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období s počtem osob evidovaných u pronajímatele pro dané zúčtovací období. Na dodatečně uplatňované změny počtu osob nebude brán zřetel, tj. námitky z tohoto titulu nebudou uznány.

(8) Není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede správce vyúčtování dotčené služby podle individuálních podmínek. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.

(9) V případě, že vyrobené teplo není měřeno, je vypočítáváno ze spotřeby paliva s užitím účinnosti užití energie v příslušném zařízení, informací o spalném teple a poměru výhřevnosti a spalného tepla na faktuře dodavatele paliva. Rozdělení celkového vyrobeného tepla –  $Q_c$  na teplo pro ústřední topení (dále jen „ÚT“) –  $Q_{ÚT}$  a teplo pro TUV –  $Q_{TUV}$  bude provedeno takto:

- a) teplo pro TUV –  $Q_{TUV}$ ;  
na vstupu do ohříváče TUV je instalován vodoměr pro TUV, naměřená spotřeba vody pro TUV je  $S_{TUV}$  v  $m^3$ ; k výpočtu bude užit měrný ukazatel spotřeby tepla pro ohřev TUV ve výši  $0,3 \text{ GJ}/m^3$ ; spotřeba tepla pro ohřev TUV bude stanovena výpočtem:  
 $Q_{TUV} = S_{TUV} \times 0,3 \text{ GJ}/m^3 \text{ (GJ)}$ ,
- b) teplo pro ÚT –  $Q_{ÚT}$  bude stanoveno výpočtem:  
 $Q_{ÚT} = Q_c - Q_{TUV} \text{ (GJ)}$ ,
- c) v případě poruchy vodoměru na vstupu do ohříváče TUV bude spotřeba vody pro TUV stanovena dle údajů ve srovnatelném období s funkčním měřením spotřeby vody.

(10) Definice ploch pro účely těchto pravidel je následující:

- a) započitatelnou podlahovou plochou se pro účely vytápění jednotek rozumí podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. 1 části A k vyhlášce č. 269/2015 Sb.; mají-li některé místnosti v zúčtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, započitatelná podlahová plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v zúčtovací jednotce,
- b) podlahovou plochou bytu či nebytového prostoru se pro účely TUV rozumí:  
byty – podlahová plocha bytu bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů,  
nebytové prostory – podlahová plocha nebytových prostor bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů přepočtená koeficientem, který je stanoven odborným posouzením pronajímatele podle rozsahu odběru a způsobu užití TUV.

(11) Tato pravidla budou uplatňována od rozúčtování nákladů na služby a vyúčtování za rok 2022.

### Čl. VII.

#### Stanovení měsíčních záloh na služby a jejich změny

(1) Pronajímatel stanoví zálohy na služby jako měsíční podíl z nákladů za služby vyúčtovaných nájemci za poslední zúčtovací období nebo na základě předpokládaných cen služeb.

(2) O změnách měsíčních záloh na služby informuje pronajímatel nájemce písemně s uvedením důvodu pro změnu záloh. Nová výše záloh je platná od 1. dne měsíce následujícího po doručení oznámení o změně záloh.

(3) Pronajímatel oznamuje změnu výše záloh většinou současně s vyúčtováním služeb, alev odůvodněných případech si vyhrazuje právo upravit výši záloh i během roku.



**Čl. VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

(1) Tato pravidla byla schválena usnesením Rady MČ Praha-Suchdol č. 90.16 ze dne 26. 8. 2024 s účinností od 1.9.2024

(2) K datu účinnosti těchto pravidel se ruší:

- a) Pravidla pro poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v objektech městské části Praha-Suchdol schválená Radou městské části č. 21.1 ze dne 13. 4. 2015.
- b) Závazný pokyn pro postup správy bytového hospodářství při vyúčtování služeb a v případě prodlení s platbami nájmu a vyúčtování služeb schválený tajemnicí MČ dne 6. 2. 2015.
- c) Pravidla postupu při vzniku pohledávky MČ Praha-Suchdol za nájemcem schválená Radou městské části č. 31.10 ze dne 30. 7. 2007.

V Praze-Suchdole dne 26. 8. 2024

Ing. Petr Hejl  
starosta MČ Praha-Suchdol