
	<b>Městský úřad Šternberk</b>	Vydání/změna:1/1	List číslo: 1/9
	Druh dokumentu: <b>INSTRUKCE SMM</b>		
	Identifikační označení: <b>I 10-03 Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících</b>		

# Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících

## OBSAH :

1. ÚVOD A CÍL
2. OBLAST POUŽITÍ
3. DEFINICE POJMŮ
4. PRÁVNÍ PŘEDPISY
5. EVIDENCE POSKYTOVANÝCH SLUŽEB
  - 5.1. ORJ 11
  - 5.2. NÁJEMCI/VYPŮJČITELÉ
6. ÚHRADA SLUŽEB
  - 6.1. DODAVATELŮM SLUŽEB
  - 6.2. NÁJEMCI, VYPŮJČITELI
7. VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB
  - 7.1. PODKLADY PRO VYÚČTOVÁNÍ
  - 7.2. VYÚČTOVÁNÍ
8. VYMÁHÁNÍ
9. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
ZPRACOVAL	Vedoucí oddělení SBNP	Bc. Dana Hoppová	5.1.2009	
OVĚŘIL	Manažer kvality	Ing. Roman Sobkuliak	31.5.2011	
SCHVÁLIL	Vedoucí odboru SMM	Mgr. Miroslav Fiala	5.1.2009	
ÚČINNOST	1.4.2009			

	<b>Městský úřad Šternberk</b>	Vydání/změna:1/1	List číslo: 2/9
	Druh dokumentu: <b>INSTRUKCE SMM</b>		
	Identifikační označení: <b>I 10-03 Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících</b>		

## 1. Úvod a cíl

Město Šternberk zajišťuje správu bytů, bytových jednotek a nebytových prostorů ve svém vlastnictví. Pro jiné vlastníky na základě smluv o správě. Cílem instrukce je popsat tento proces pro možnost zajištění hospodárnosti, ekonomičnosti a účelnosti zajišťování služeb a jejich následné vyúčtování.

## 2. Oblast a použití

Instrukce je určena pro vnitřní potřebu Města Šternberka. Je závazná pro pracovníky odboru správy majetku města zajišťující správu bytů a nebytových prostorů.

## 3. Definice pojmů

### Služby

jsou plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, bytové jednotky a nebytového prostoru, na kterých se pronajímatel/správce a nájemce/vypůjčitel na základě písemné smlouvy dohodli.

Zpravidla se jedná o zajištění dodávky studené vody, teplé užitkové vody, tepla, osvětlení společných prostor domů, zajištění provozu společných televizních antén, úklid společných prostor domů, vývoz jímk, zajištění čištění a revize komínových těles, revize technického vybavení kotelen, apod.. Dále jen služby.

### Pronajímatel/správce

Město Šternberk se sídlem ve Šternberku, Horní náměstí 16, IČ 00299529, DIČ CZ00299529 vlastník/spoluvlastník.

### Nájemce/vypůjčitel


je fyzická či právnická osoba dle zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

### Zálohy na úhradu služeb

jsou zálohy na úhradu za poskytování služeb. Jejich výši a způsob úhrady řešila vyhláška ministerstva financí ČR č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve znění pozdějších předpisů. Tato byla od 1.8.2000 zrušena nálezem ústavního soudu č. 231/2000 Sb.. Vzhledem k tomu, že dle této vyhlášky byly do 31.7.2000 uzavírány všechny nájemní smlouvy na byty se po jejím zrušení výše a způsob úhrady služeb analogicky používá ustanovení této vyhlášky.

### Splatnost záloh na úhradu služeb

je stanovena v pravidelných měsíčních platbách se splatností v příslušném měsíci nájmu nejpozději k poslednímu dni tohoto měsíce společně s platbou nájemného, pokud není Radou města Šternberka stanoveno jinak.

	<b>Městský úřad Šternberk</b>	Vydání/změna:1/1	List číslo: 3/9
	Druh dokumentu: <b>INSTRUKCE SMM</b>		
	Identifikační označení: <b>I 10-03 Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících</b>		

## **Vyúčtování služeb**

je vyúčtování zaplacených záloh nájemců, vypůjčitelů na poskytované služby za příslušné kalendářní období.

### **ORJ 11**

Organizační jednotka ve vztahu k rozpočtu Města Šternberka

## **4. Právní předpisy**

Pravidla a postup správy bytů, bytových jednotek a nebytových prostorů v oblasti poskytování služeb se řídí zákonem

- č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
- č. 128/2000 Sb., o obcích / obecní zřízení /, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů
- 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. 152/2001 Sb., kterou se stanovují pravidla vytápění a dodávky tepelné energie
- Energetický regulační věstník energetického regulačního úřadu
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů
- vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích
- Cenovým věstníkem ministerstva financí č. 1 pro příslušný rok
- č.320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláškou č. 416/2004 Sb., k zákonu č.č. 320/2001 Sb.,
- č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů ve znění pozdějších předpisů
- č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- řídící dokumentací Města Šternberka

a dalšími předpisy s poskytováním služeb souvisejících.


## **5. Evidence poskytovaných služeb**

### **5.1. ORJ 11**

### **5.2. Nájemci/ vypůjčitelé**

#### **5.1. ORJ 11**

Jedná se o organizační jednotku ve vztahu k rozpočtu Města Šternberka – oddělení správy bytů a nebytových prostor odboru správy majetku města. Evidence poskytovaných služeb a jejich typ je na základě uzavřených smluv mezi Městem Šternberk a dodavatelem služeb. U dodávky energií – plynu a el. energie na základě jednotlivých uzavřených smluv o dodávce. Tyto smlouvy jsou evidovány v listinné podobě a dále elektronicky v programu GINIS s provázaností na evidenci finančního odboru a v souladu s řídící dokumentací. Takto jsou evidovány i smlouvy uzavřené v rámci smlouvy o správě mezi Městem Šternberkem a

	<b>Městský úřad Šternberk</b>	Vydání/změna:1/1	List číslo: 4/9
	Druh dokumentu: <b>INSTRUKCE SMM</b>		
	Identifikační označení: <b>I 10-03 Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících</b>		

vlastníkem bytu, domu a na základě které bylo Město Šternberk pověřeno takovéto smlouvy uzavírat.

## **5.2. Nájemci/ vypůjčitelé**

### **5.2.1. Nájemci bytů, bytových jednotek**

### **5.2.2. Nájemci, vypůjčitelé nebytových prostorů**

#### **5.2.1. Nájemci bytů, bytových jednotek**

U nájemců bytů, bytových jednotek je typ nasmlouvané služby včetně výše zálohy na tuto službu stanovena ve výpočtovém listu nájemného, který je nedílnou součástí smlouvy o nájmu. Jejich evidence je vedena v programu SSB České Lípy pro každého nájemce samostatně, a to od data účinnosti smlouvy až po její skončení. Tato evidence podléhá kalendářní měsíční evidenci v příslušném roce nájmu.

#### **5.2.2. Nájemci, vypůjčitelé nebytových prostorů**

Typ služby a forma hrazení je předmětem smlouvy o nájmu/vypůjčce.

## **6. Úhrada služeb**

### **6.1. Dodavatelům služeb**

### **6.2. Nájemci, vypůjčitelé**

#### **6.1. Dodavatelům služeb**

Dodavatelům služeb se služby hradí na základě faktur obdržených v příslušném roce nájmu, vypůjčky. U dodávky tepla a el. energie se jedná o zálohové faktury. Úhrada faktur probíhá dle řídicí dokumentace Města Šternberka o oběhu účetních dokladů.

#### **6.2. Nájemci, vypůjčitelé**

##### **6.2.1. Nájemci bytů, bytových jednotek**


Služby ze strany nájemců bytů, bytových jednotek se hradí formou zálohových plateb v termínu stanoveném smlouvou o nájmu nebo prohlášením vlastníka. Zálohy na služby jsou hrazeny prostřednictvím sdružených inkasních plateb obyvatelstva - SIPO. Každý měsíc je prováděna aktualizace změn.

Proti těmto měsíčně evidovaným předpisům záloh jsou měsíčně přiřazovány platby záloh jednotlivých nájemců. Skutečné finanční náklady za poskytnuté služby jsou nájemcům vyúčtovány.

## **7. Vyúčtování služeb**

### **7.1. Podklady pro vyúčtování**

- smlouvy s dodavateli služeb, energií
- nájemní smlouvy na byty, bytové jednotky

	<b>Městský úřad Šternberk</b>	Vydání/změna:1/1	List číslo: 5/9
	Druh dokumentu: <b>INSTRUKCE SMM</b>		
	Identifikační označení: <b>I 10-03 Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících</b>		

- faktury dodavatelů služeb
- zálohové faktury dodavatelů plynu, el. energie
- konečné vyúčtovací faktury energií za příslušné období
- odečtový list regulační techniky
- odečty vodoměrů na teplou a studenou vodu
- podklady o zúčtovacích nákladech na opravy
- oznámení nájemců bytů, bytových jednotek o změně počtu osob v bytě
- doklady o výměně měřicí a regulační techniky
- rozhodnutí Rady města Šternberka o způsobu vyúčtování služeb

## 7.2. Vyúčtování

Vyúčtování se provádí v termínech dle platných právních předpisů; do 30.4. roku následujícího po roku zúčtovacího období u bytů, bytových jednotek, nebytových prostorů s dodávkou tepla a teplé užitkové vody; do 31.5.2011 u ostatních bytů, bytových jednotek a nebytových prostorů. Zúčtovacím je období od 1.1. do 31.12 roku předcházejícího. U prodaných bytů, bytových jednotek a domů se jedná o období od 1.1. příslušného roku nájmu k datu právních účinků vkladu práva vlastnického pro kupujícího do příslušného katastru nemovitostí v tomtéž roce. U prodaných bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů za období vykonávané správy Městem Šternberk pro jednotlivé vlastníky bytových jednotek.

Vyúčtování všech služeb se oznamuje nájemcům jednotným protokolem o vyúčtování služeb s oznámením data vyplacení přeplatků a nedoplatků služeb. Reklamační období vyúčtování je 21 dnů. Tato lhůta je odvozena z vyhlášky 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, a je pro všechny vyúčtované služby společná.

## 8. Vymáhání

Předmětem vymáhání jsou nezaplacené nedoplatky vyúčtování služeb - pohledávky po termínu splatnosti. Jsou vymáhány dle SMĚRNICE SMK S 61-01 Evidence pohledávek a jejich vymáhání schválenou Radou města Šternberka usnesením č. 136 ze dne 10.1.2011 ve znění pozdějších revizí a změn.

## 9. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

9.1. Schválení této instrukce probíhá dle ustanovení 5.4.3.1. Směrnice SMK S 42-02.

Druh dokumentu: **INSTRUKCE SMM**

Identifikační označení: **I 10-03 Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících**

## **Příloha č. 1**

## Záznam o seznámení

Označení a název dokumentu: I 10-03 Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících

vydání č./revize č.:1/1

Odbor:SMM

Osoby zde uvedené svým podpisem stvrzují, že byly s obsahem dokumentu seznámeny a rozumí jejich obsahu.

[illegible]

Druh dokumentu: **INSTRUKCE SMM**


Identifikační označení: **I 10-03 Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících**

## ***Příloha č. 2***


## Revizní / změnový list

[illegible]

F 42-02-02

	<b>Městský úřad Šternberk</b>		Vydání/změna:1/1	List číslo: 8/9
	Druh dokumentu: <b>INSTRUKCE SMM</b>			
	Identifikační označení: <b>I 10-03 Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících</b>			



	<b>Městský úřad Šternberk</b>	Vydání/změna:1/1	List číslo: 9/9
	Druh dokumentu: <b>INSTRUKCE SMM</b>		
	Identifikační označení: <b>I 10-03 Správa bytů a nebytových prostor v oblasti poskytování služeb s pronájmem souvisejících</b>		