

Směrnice bytového družstva pro stanovení nákladů na plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů, družstevních nebytových prostor, bytů v osobním vlastnictví a nebytových prostor v osobním vlastnictví

Směrnice se řídí Zákonem č. 67/2013 Sb., § 729 zákona č. 90/2012 Sb., § 33 odst. 2 a 3 zákona č. 586/1992 Sb. a vyhláškou č. 372/2001 Sb. – v platném znění.

1. Předmět úpravy

a) tato směrnice upravuje postup stanovení nákladů na jednotlivá plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů a nebytových prostor, způsob rozúčtování těchto nákladů na nájemce bytů a stanovení výše a vyúčtování záloh na jejich úhradu.

2. Rozsah poskytovaných služeb

- a) dodávka tepla a teplé vody
- b) dodávka vody a odvádění odpadních vod
- c) spotřeba elektrické energie ve společných prostorách
- d) úklid společných prostor, deratizace, dezinfekce, čištění kanalizace
- e) náklady na zpracování vyúčtování a odečtů
- f) ostatní služby (mzdy, soc. a zdravotní pojištění, spotřeba PHM, cestovné, poštovné, pojištění atd.)

Stanovení nákladů na služby a jejich rozúčtování

Dodávka tepla a teplé vody

- a) Do nákladů na dodávku tepla a teplé vody z vlastní kotelny domu se zahrnují náklady na spotřebu paliv, plynu, vody, přeúčtované z vodného – stočného, mzda obsluhy kotelny, včetně povinného pojištění, spotřeba elektrické energie na provoz kotelny, revize, materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny.
- b) Do nákladů na dodávku tepla a teplé vody se nezahrnují výdaje na pořízení, ověřování, modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny, opravy a výměny vodoměrů v bytech a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů, a náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby.
- c) Do nákladů na dodávku tepla a teplé vody od cizího dodavatele se zahrnuje cena uhrazená družstvem dodavateli této služby.
- d) Náklady na dodávku tepla a teplé vody se rozúčtují podle platného předpisu (nyní Vyhláška č. 372/2001 Sb.).

Základní složka činí 40 % nákladů na tepelnou energii na vytápění a rozdělí se mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

Spotřební složka činí 60 % nákladů na tepelnou energii na vytápění a rozdělí se mezi konečné spotřebitele poměrem dle naměřených údajů měřičů tepelné energie (kalorimetrů).

Bytové jednotky odpojené od dodávek tepla a teplé vody z domovní kotelny vody se náklady rozúčtují v souladu s aktuálně platnými zákony a vyhláškami, tj. vyúčtuje se základní složka nákladů ve výši 40 %, podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru, která se přepočítá dotykovými stěnami od sousedních bytů dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. příloha 1, odstavce A. bodu 2, k celkové započitatelné ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

Dodávka vody a odvádění odpadních vod

- a) Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod tvoří cena této služby uhrazené družstvem dodavateli.
- b) Do nákladů na dodávku vody a odpadních vod se nezahrnují náklady na pořízení, ověřování, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod v domě, včetně jejich výměny a náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby.
- c) Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech v bytech.

d) V případech, kdy konečný spotřebitel úmyslně poškodí, ovlivní či neumožní instalaci vodoměrů, bude stanoven náklad na spotřebu studené vody u tohoto konečného spotřebitele vypočtený z 3x zvýšeného průměru spotřeby za poslední dvě (příp.jedno) zúčtovací období, není-li známo ani jedno poslední zúčtovací období stanoví se tato spotřeba ve výši směrné roční spotřeby vody připadající na osobu dle platné vyhlášky zvýšené 3x.

V případech, kdy konečný spotřebitel neumožní odečet bude stanoven náklad na spotřebu studené vody u tohoto konečného spotřebitele vypočtený z průměru spotřeby za poslední dvě (příp.jedno) zúčtovací období, není-li známo ani jedno poslední zúčtovací období stanoví se tato spotřeba ve výši směrné spotřeby vody připadající na osobu dle platné vyhlášky. Pokud konečný spotřebitel neumožní odečet opakovaně (tj. další rok, příp. roky) bude mu takto zjištěná spotřeba zvýšena 3x. Trojnásobné zvýšení se neprovede, pokud družstvo posoudí, že k odečtu nemohlo dojít na straně nájemníka (vlastníka jednotky) z vážných důvodů jako je např. nemoc, pobyt v nemocnici apod. Tato úhrada bude součástí úhrady nákladů na studenou vodu v zúčtovací jednotce (objektu).

e) V případě vadného vodoměru bude náměr konečného spotřebitele za zúčtovací období stanoven jako průměr posledních dvou zúčtovaných období nebo dle části náměru probíhajícího zúčtovacího období a to v závislosti na zjiitelných faktech. V případě změn rozhodných skutečností, které neumožní využít výše uvedený postup, bude příslušný náměr pro vyúčtování daného zúčtovacího období stanoven z dosažené průměrné roční hodnoty v příslušné zúčtovací jednotce (objektu) za vyúčtované zúčtovací období.

f) Při obnovení odečtu vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od zjištěného stavu spotřeba odpovídající průměrné spotřebě připadající na 1 m2 podlahové plochy zúčtovací jednotky bez zvýšení uvedeného v odst. d)

Spotřeba elektrické energie ve společných prostorách

a) Do nákladů na osvětlení společných prostor v domě se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie, včetně nájemného za společné elektroměry.

b) Do nákladů na osvětlení společných prostor se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny, ani vybudování rozvodů nových, opravy a údržba rozvodů elektřiny, opravy a výměna žárovek, schodišťových automatů, jističů a osvětlovacích těles.

c) Náklady na osvětlení společných prostor v domě se rozúčtují na nájemce bytů v rámci rozúčtování nákladu na dodávku tepla a teplé vody.

Úklid společných prostor, deratizace, dezinfekce a čištění kanalizace

a) Náklady na úklid, deratizaci, dezinfekci a čištění kanalizace zahrnují cenu uhrazenou družstvem dodavateli této služby.

b) Náklady na úklid, deratizaci, dezinfekci a čištění kanalizace se rozúčtují stejnou částkou na každý byt.

Náklady na zpracování vyúčtování a odečty

a) Náklady na zpracování vyúčtování a odečty zahrnují cenu uhrazenou družstvem dodavateli této služby.

b) Náklady na zpracování vyúčtování a odečty zahrnují cenu dle ceníků bytového družstva.

c) Náklady na zpracování vyúčtování a odečty se rozúčtují stejnou částkou na každý byt .

Ostatní nákladové služby

a) Náklady, které vznikají domovním samosprávám z jejich vlastní činnosti, zahrnují náklady za mzdy funkcionářů, včetně zákonného pojištění, pojištění domů, pojištění odpovědnosti z mezd, spotřebu PHM, cestové, dopravné, telefonní poplatky, poštovné, zapůjčení mechanismů, čištění a praní prádla, dary, manka a škody, soudní poplatky, kolky a arbitráže a občerstvení.

b) Do ostatních nákladových služeb nejsou zahrnuty náklady správních středisek družstva.

c) Ostatní nákladové služby se rozúčtují podle podlahových ploch bytů.

Zúčtovací období, výše a splatnost záloh

a) Zúčtovacím obdobím, za které družstvo provede rozúčtování a vyúčtování nákladů je kalendářní rok.

b) Náklady hradí uživatelé bytů měsíčními zálohami ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušný byt.

c) Zálohy na služby jsou splatné spolu s nájemným vždy do 25. dne každého měsíce.

Změna konečného spotřebitele

Dojde-li v průběhu zúčtovacího období ke změně konečného spotřebitele (nájemce), postupuje se takto:

- a) Při převodu družstevního podílu budou služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) vyúčtovány poslednímu nájemci – tj. nabyvateli, a to jak za rok v němž došlo k převodu družstevního podílu, tak i za rok, který ještě nebyl ke dni převodu vyúčtován.
- b) Při úmrtí nájemce budou služby účtovány na tohoto nájemce až do doby ukončení dědického řízení. Poté přejdou na dědice.

Provádění odečtů naměřených hodnot u konečných spotřebitelů

- a) Odečty se provádějí 1 x ročně.
- b) S datem a hodinou provádění odečtů musí být koneční spotřebitelé seznámeni nejméně 7 kalendářních dnů předem formou oznámení umístěného v dané zúčtovací jednotce na obvyklém místě. Za místo obvyklé se považuje např. vývěska v domě, vstupní dveře do objektu, webové stránky družstva apod.
- c) Prokazatelné opakované upozornění na termín odečtů bude realizováno následujícím způsobem:
 - 1) řádný termín bude oznámen písemně umístěním v dané zúčtovací jednotce (objektu) na obvyklém místě
 - 2) náhradní termín bude oznámen písemně, vhozením do schránky konečného spotřebitele, který odečet neumožnil
 - 3) pokud nájemník (vlastník) neumožní odečet ani po uplynutí náhradního termínu, bude vyzván doporučeným dopisem, zaslaným na kontaktní adresu; tento dopis bude zpoplatněn dle "Zásad pro placení příspěvků členy Holzova, bytové družstvo na činnost družstva a poplatků za úkony“.
 - 4) jiný mimořádný termín lze dohodnout individuálně a to tak, aby bylo zajištěno včasné zpracování vyúčtování; za individuální termín odečtu uhradí nájemník poplatek za výjezd, to ve výši „Zásad pro placení příspěvků členy Holzova, bytové družstvo na činnost družstva a poplatků za úkony“.

Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

- a) Vyúčtování služeb s údaji o výši celkových nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb a o celkové výši přijatých záloh za služby tak, aby výše rozdílů byla zřejmá a zkontrolovatelná z hlediska stanoveného způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé služby s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí družstvo uživateli bytu nejpozději do 4 kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
- b) Do vyúčtování se zahrnou pohledávky bytového družstva za uživatelem bytu (dlužné nájemné).
- c) Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování uživateli bytu. V případě oprávněné reklamace se lhůta prodlužuje o 1 měsíc.
- d) Případné námitky k vyúčtování předloží uživatel bytu písemně a neprodleně, nejpozději 30 dnů dle data uvedeného na vyúčtování. Družstvo musí vyřídit uplatněné písemné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námítky. Na pozdější reklamace již nebude brán zřetel.
- e) Reklamace dle bodu budou uznány za oprávněné pouze v případě chybných výpočtů při rozúčtování nákladů ze strany družstva.
- f) Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací konečných spotřebitelů bude v případě uznané reklamace provedeno do 30 dnů opravné vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh. S takto provedeným opravným vyúčtováním budou neprodleně písemně seznámeni koneční spotřebitele v zúčtovací jednotce.

4.5. Reklamace nadměrné spotřeby TUV a SV

Reklamace nadměrné spotřeby (výměna a zkouška byt. vodoměru státní zkušebnou) budou prováděny při dodržení tohoto postupu:

- 1) Reklamace musí být podána konečným spotřebitelem písemně na správu družstva.
- 2) Reklamující složí v pokladně družstva zálohu na reklamační řízení (přezkoušení vodoměru). Výše zálohy bude stanovena dle platného ceníku společnosti, která zajišťuje přezkoušení vodoměru.
- 3) Reklamovaný vodoměr bude vyměněn a zaslán k provedení zkoušky do autorizovaného metrologického střediska. Výsledek zkoušky bude reklamujícímu sdělen do 60 dnů od provedení úhrady zálohové částky v pokladně
- 4) **Nebude-li zjištěna závada na vodoměru** nebo z výsledků zkoušky vyplývá, že vodoměr způsoboval podměrování není reklamace uznána. Ze složené zálohy se uhradí vzniklé náklady (výměna a zkouška) a případný přeplatek se vrátí reklamujícímu
- 5) Pokud bude **zjištěna závada** na vodoměru (nadměrování), bude uživateli dle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu státní zkušebny přepočteno poslední zúčtované období a složená záloha bude reklamujícímu vrácena. Vzniklý rozdíl z provedeného přepočtu původního rozúčtování bude zohledněn při rozúčtování bezprostředně následujícího zúčtovacího období.

6) Uplatnění reklamace nadměrné spotřeby **nemá odkladný účinek** na dodržení **termínu splatnosti** nedoplatku z vyúčtování dle Čl. 4.6..

4.6. Přeplatek a nedoplatek

Přeplatek a nedoplatek vyplývající z vyúčtování služeb je splatný nejpozději do **3 měsíců od uplynutí reklamační lhůty** a současně nejpozději do 7 kalendářních měsíců od uplynutí zúčtovacího období. V případě uznaných reklamací je přeplatek a nedoplatek splatný do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

Zálohy

Zálohy na úhrady (služby) spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) se stanovují ve výši předpokládaných nákladů za kalendářní rok. Základní výpočet vychází z nákladů za uplynulé období upravené koeficientem, který stanoví představenstvo družstva s ohledem na změnu výše ceny platné pro aktuální rok. Změna záloh se provádí zpravidla od 1.5. t.r., kdy jsou již známy náklady roku předchozího. Měsíční zálohy na teplo, TV a SV může dohodnout nájemník (vlastník) se správcem domu individuálně v závislosti na dosahovaných spotřebách. Pokud došlo ke snížení počtu osob v bytě nebo pokud byt není dlouhodobě obýván, lze snížit zálohy na minimum každoročně stanovené rozhodnutím představenstva družstva. V ostatních případech činí minimální výše zálohy 1/12 skutečných nákladů předchozího zúčtovacího období.

Zvláštní ustanovení

- a) Uživatel bytu oznámí družstvu písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, kterými jsou nájemce bytu a osoby, u který lze mít za to, že byt užívají po dobu delší než 3 měsíce v průběhu zúčtovacího období, přitom se nemusí jednat o souvislou dobu.
- b) Obsah této směrnice byl schválen představenstvem družstva na své schůzi dne a na členské schůzi dne pro družstevní byty.
- c) Tato směrnice se použije poprvé pro rozúčtování nákladů za rok 2015.
- d) K úpravě záloh k rozúčtování dojde od 1. 6. 2015.
- e) Tato směrnice je zveřejněna na stránkách Holzova, bytové družstvo, <http://druzstvoholzova.webnode.cz>