

Směrnice o úhradách za plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů a bytů v domech spravovaných družstvem

Článek 1 – Předmět úpravy

Směrnice stanoví poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby. Je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se ustanovení této směrnice týkající se bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor. Směrnice se nevztahuje na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb.

Článek 2 – Základní pojmy

Pro účely této směrnice se rozumí:

- a) zúčtovací jednotkou** – dům nebo jeho část, popř., domy nebo jeho části, které mají jedno společné technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepla, nákladů na teplo, na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody,
- b) jednotka** – byt, nebytový prostor (garáž, NP sloužící k podnikání apod.),
- c) poskytovatelem služeb** – vlastník nemovitosti, smluvní správce,
- d) příjemcem služeb**
 - nájemce bytu (je-li vlastníkem jednotky SBD Bohumín), nebo
 - vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,
- e) uživatel bytu**
 - příjemce služeb dle čl. 2, písm. d),
 - podnájemník v případě vlastnictví jednotky SBD Bohumín,
 - nájemce bytu v případě vlastnictví jednotky jiné fyzické osoby,
- f) osobou rozhodnou pro rozúčtování služeb**
 - nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
 - vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- g) orgánem družstva** – orgán, v jehož působnosti je stanovení záloh na služby,

- h) zúčtovacím obdobím** – období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů. Zúčtovací období je kalendářní rok od 1. 1. do 31. 12. b.r.,
- i) náklady na služby** – cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb,
- j) nákladem na vytápění a na poskytování teplé vody (dále jen „TV“) pro dům** – náklady skutečně vynaložené v příslušném zúčtovacím období na pořízení služeb, tj. náklady na teplo na vytápění, náklady na teplo spotřebované na přípravu TV, náklady na pitnou vodu spotřebovanou na přípravu TV,
- k) rozúčtováním** – vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby,
- l) vyúčtováním** – vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období,
- m) podlahovou plochou** – podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů, lodžii a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt. Do podlahové plochy se počítá i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, otopným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků,
- n) podlahovou plochou nebytových prostorů pro účely poskytování TV** – podlahová plocha vynásobená koeficienty stanovenými podle přílohy č. 1 části B této směrnice,
- o) započitatelnou podlahovou plochou** – podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. 1 části A této směrnice. Mají-li některé místnosti v zúčtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, stanoví se započitatelná podlahová plocha těchto místností postupem podle § 2 písm. e) vyhlášky č.269/2015 Sb.

Článek 3 – Vymezení a rozsah služeb

- 1) Službami poskytovanými uživateli jednotek se rozumí:
 - a) vytápění a dodávka teplé vody,
 - b) dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“),
 - c) užívání výtahu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě,
 - e) odvoz domovního odpadu,
 - f) další případné služby, na nichž se družstvo s uživatelem bytu dohodne.
- 2) Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

Článek 4 – Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

- 1) Poskytovatel služeb má právo požadovat po příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu.
- 2) Výši záloh stanoví poskytovatel služby v závislosti na předpokládaných nákladech služeb a dle výše spotřeby příjemce služeb za minulé období.
- 3) Příjemce služeb se s poskytovatelem služeb může dohodnout i na jiné výši záloh, než určuje bod 2).

- 4) Zálohy na služby se platí spolu s nájemným měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.
- 5) Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně služby nebo z dalších oprávněných důvodů.

Článek 5 – Stanovení cen služeb, vč. jejich rozúčtování

- 1) Cena služby je ve výši ujednané ceny s dodavatelem nebo ve výši celkových nákladů na poskytovanou službu.
- 2) Do cen služeb nelze zahrnout náklady na revize, opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do nájemného.
- 3) U služeb, které jsou rozúčtovány dle počtu osob je povinností příjemce služeb písemně oznámit změnu počtu osob rozhodných pro vyúčtování služeb dle čl. 2 písmeno f). Neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, bude to bráno jako hrubé porušení jeho povinností.
- 4) K 31. 12. b.r. vystaví družstvo (správce) formulář, kde příjemce služeb (popř. uživatel bytu) provede zapsání konečné úpravy počtu osob za kalendářní rok. Uvedený počet osob musí být na formuláři podepsán daným příjemcem služeb, popř. uživatelem jednotky. Pokud nebude na formuláři podpis, musí příjemce služeb zaslat družstvu čestné prohlášení s uvedením počtu osob za jednotlivé kalendářní měsíce v dané jednotce. V opačném případě bude brán počet osob dle údaje předpisu nájmu a posledního uvedeného počtu osob v evidenci družstva. Ceny služeb se rozúčtují podle členů domácnosti za celé období (např. 2 osoby po celý rok = 24 osob uvedených ve vyúčtování). V případě rozporu mezi tvrzením příjemce služeb (uživatele bytu) a počtem osob zdržujících se trvale po dobu delší než dva kalendářní měsíce v průběhu zúčtovacího období v daném bytě dle sdělení zástupce samosprávy, bude brán údaj počtu osob sdělený předsedou samosprávy daného domu.
- 5) Kdo přenechá jednotku do užívání jiné osobě si zkontroluje nejpozději do 28.2. běžného roku nahlášený počet dle jednotlivých měsíců, jak bydleli v daném roce, za které je prováděné vyúčtování. Kontrolou je myšleno ověření počtu osob na ekonomickém úseku družstva emailem, telefonicky, popř. osobně.
- 6) V případě, že jednotka nebude v daném měsíci obývána, bude do vyúčtování počítána vždy 1 osoba/měsíc.

Článek 6 – Stanovení ceny u jednotlivých druhů služeb a způsobů jejich rozúčtování

I. Náklady na dodávku studené vody – vodné a stočné:

A. Stanovení ceny služby

1. Cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavateli služby.
2. K ceně je možno připočítat další oprávněné náklady dle dodavatelských faktur – např. náklady na tlakovou stanici.

B. Rozúčtování ceny služby

1. V domech, kde jsou nainstalovány bytové vodoměry – podle poměru hodnot naměřených na vodoměrech instalovaných u konečných spotřebitelů k celkové spotřebě domu, zjištěné fakturačním měřidlem.
2. V domech, kde v bytech nejsou instalovány bytové vodoměry, popř. jsou, ale dům se souhlasem 75% všech uživatelů v domě rozhodne k rozdělení nákladů měřiče nepoužít, rozúčtují se náklady na dodávku vodného a stočného podle počtu osob.
3. Je-li na zdroji tepla osazeno měření studené vody pro TV před vstupem do ohřívačů, vychází se při rozdělení nákladů na SV a TV z údajů tohoto měřiče.

II. Náklady na užívání výtahu:

A. Stanovení ceny služby

1. Do ceny služby se zahrnují náklady na:
 - provádění odborných zkoušek, odborných a provozních prohlídek,
 - měsíční paušál dle dodavatelských faktur,
 - náklady na údržbu, opravy a materiál dle dodavatelských faktur,
 - náklady na el. energii dle dodavatelských faktur (je-li samostatně měřena).
2. Do ceny služby se nezahrnují náklady na střední a generální opravu výtahu a technické zhodnocení výtahu.

B. Rozúčtování ceny služby

1. Podle počtu osob mezi uživatele jednotek, nacházející se ve výše než druhém nadzemním podlaží, pokud členská schůze samosprávy nerozhodne jinak.

III. Náklady na osvětlení společných prostor:

A. Stanovení ceny služby

1. Do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu el. energie ve společných prostorách, vč. nájemného za elektroměry dle dodavatelských faktur.

B. Rozúčtování ceny služby

1. Sazbou za byt/měsíc.
2. V případě schválení členskou schůzí samosprávy – podle počtu osob.

IV. Náklady na odvoz tuhého komunálního odpadu:

A. Stanovení ceny služby

1. Náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu dle dodavatelských faktur.
2. Náklady na mimořádný odvoz komunálního odpadu, pokud předseda samosprávy nerozhodne jinak.

B. Rozúčtování ceny služby

1. Dle počtu osob mezi uživatele bytů.

V. Případné další služby

A. Stanovení ceny služby

1. Dle dodavatelských faktur.

B. Rozúčtování ceny služby

1. Dle rozhodnutí představenstva družstva.

VI. Dodávka tepla a teplé vody

A. Stanovení ceny služby

1. U domů s kotelnou ve vlastnictví družstva – cena je stanovena dle ekonomicky oprávněných nákladů dané kotelny.
2. U domů, které odebírají teplo a TV dodavatelsky – dle dodavatelských faktur.
3. Náklady na teplo a TV, které byly vynaloženy za účtované období, zahrnují:
 - náklady na tepelnou energii na vytápění,
 - náklady na tepelnou energii spotřebovanou na přípravu TV,
 - náklady na vodné a stočné spotřebované na přípravu TV,
 - ostatní náklady – např. náklady na tlakovou stanici.

B. Rozúčtování ceny služby

1. Ceny služby se rozúčtovávají dle vyhlášky č. 274/2023 Sb. v planém znění.
2. Náklady ve vyúčtování jsou za daný kalendářní rok – tj. od 1.1. do 31.12. daného roku.

C. Rozúčtování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce

1. Celkové náklady na vytápění se rozdělí na základní a spotřební složku. Poměr základní a spotřební složky bude určen podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla dle přílohy č. 6 Vyhl. 274/2023 Sb. Takto určená základní složka bude snížena o 10 procentních bodů do minimální výše 40 %.
2. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy dané jednotky k celkové započitatelné podlahové ploše všech jednotek v zúčtovací jednotce.
3. Spotřební složka je rozdělena mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel (zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění) s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.
4. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služeb v zúčtovací jednotce hodnotu o 30 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Při překročení přípustných rozdílů bude provedena úprava výpočtové metody dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. – § 3, odst. 2, písm. a) – c).
5. V jednotkách, ve kterých došlo k odpojení od vnitřního rozvodu vytápění, rozúčtovává poskytovatel služeb pouze základní složku nákladů na vytápění.
6. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

D. Rozúčtování nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce

1. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na přípravu TV se rozdělí na základní a spotřební složku. Poměr základní a spotřební složky činí 30 : 70.
2. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb dle poměru velikostí podlahové plochy dané jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v zúčtovací jednotce.
3. Spotřební složka nákladů je rozdělena mezi příjemce služeb poměrně dle náměrů vodoměrů teplé vody instalovaných v dané jednotce.
4. Náklady na vodné a stočné spotřebované na přípravu TV a ostatní náklady (náklady na tlakovou stanici) se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně dle náměrů vodoměrů teplé vody instalovaných v dané jednotce.
5. Je-li na zdroji tepla osazeno měření studené vody pro TV před vstupem do ohřívačů, vychází se při rozdělení nákladů na SV a TV z údajů tohoto měřiče.
6. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
7. V jednotkách, ve kterých došlo k odpojení od vnitřního rozvodu TV rozúčtovává poskytovatel služeb pouze základní složku nákladů na dodávku TV.

Článek 7 – Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

1. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
2. Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, vč. uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh na služby.
3. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
4. Při finančním vyrovnání započte poskytovatel služeb své splatné pohledávky vůči příjemci služeb.
5. V případě převodu družstevního podílu a změny vlastnictví v průběhu kalendářního roku, bude vyúčtování vždy provedeno na nového nájemce nebo vlastníka.

Článek 8 – Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

1. Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh na služby a provedení vyúčtování podle platné legislativy.

2. Případné námitky ke způsobu vyúčtování a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
3. Příjemce služeb nemůže být seznámen s vyúčtováním jiného příjemce služeb. Informace o spotřebách jednotlivých příjemců služeb může obdržet pouze předseda samosprávy. V případě pronájmu jednotky nebude podnájemník seznámen s výsledkem vyúčtování dané jednotky (pouze nájemce). V případě nájmu jednotky (jiný vlastník než SBD Bohumín) nemá správce povinnost seznámit nájemce s výsledkem vyúčtování dané jednotky, tuto povinnost má vlastník jednotky.

Článek 9 – Ostatní

1. Odečty měřičů tepla, studené vody a teplé vody jsou prováděny
 - a) dálkovými odečty,
 - b) fyzickými opisy min. 1x ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období. Odečty provádějí pracovníci pověřeni SBD Bohumín, popř. pracovníci firmy, která zpracovává údaje indikátorů a provádí vyúčtování. Datum odečtu musí být oznámeno min. 7 kalendářních dnů předem (oznámení na vývěsce ve společných prostorách domu). Na oznámení musí být uveden také náhradní termín odečtu.
 - c) Pověřený pracovník SBD Bohumín může provést namátkovou kontrolu měřičů tepla a vody bez předchozího oznámení uživatele.
 - d) V případě fyzických opisů запиše pověřený pracovník stavy měřičů do odečítacího listu a příjemce služeb (nebo jím pověřená osoba), popř. uživatel bytu, stvrdí správnost opisu svým podpisem. Opravy zápisu jsou povoleny čitelným přeškrtnutím a napsáním správného údaje, vč. parafy pracovníka provádějícího opis.
 - e) Za provedení odečtů a správnost údajů za danou jednotku vždy odpovídá příjemce služeb.
 - f) Neumožní-li příjemce služeb instalaci měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, postupuje se při výpočtu spotřební složky na vytápění dle přílohy č. 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.
 - g) Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů TV, postupuje se při výpočtu spotřební složky dle přílohy č. 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.
 - h) Pokud měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nemohla být u příjemce služeb instalována z prokazatelných technických důvodů, poskytovatel služeb u tohoto příjemce služeb v daném zúčtovacím období stanoví spotřební složku ve výši průměrné hodnoty spotřební složky připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
 - i) Při poruše měřidla podle zákona o metrologii, zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo instalovaného vodoměru stanoví poskytovatel služeb spotřební složku za dobu poruchy podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období. Nejsou-li tyto údaje k dispozici, je možno spotřebu stanovit i

podle kratšího srovnatelného období, jiné srovnatelné jednotky nebo technickým výpočtem. Dopočet provádí vedoucí technického úseku SBD Bohumín.

- j) Neumožní-li příjemce služeb, přes opakované prokazatelné upozornění, odečet stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo je neoprávněně ovlivní, postupuje se při výpočtu spotřební složky dle přílohy č. 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.
- k) Neumožní-li příjemce služeb, přes opakované prokazatelné upozornění, odečet vodoměrů na TV, nebo je neoprávněně ovlivní, postupuje se při výpočtu spotřební složky dle přílohy č. 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.
- l) Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů SV a přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřeba ve výši trojnásobku průměrné spotřeby na osobu v daném domě.
- m) V případě zjištění ovlivňování měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, vodoměrů SV a TV, mohou být příjemci služeb předepsány případné další náklady, které vznikly z důvodu výměny měřiče, nového zaplombování apod.
- n) V případě nezaviněného neumožnění odečtu, bude spotřební složka na neodečtenou dobu stanovena podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných období. Nejsou-li tyto údaje k dispozici, je možno spotřebu stanovit i podle kratšího srovnatelného období, jiné srovnatelné jednotky nebo technickým výpočtem. Dopočet provádí technický úsek SBD Bohumín.
- o) Při obnoveném 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.
- p) Má-li příjemce služeb pochybnosti o správnosti údajů měřičů, má právo požádat písemně o jejich přezkoušení. Technický úsek SBD Bohumín zajistí do 30 dnů od podání žádosti výměnu měřiče a jeho přezkoušení. V případě, že měřič bude shledán vadným, provede SBD Bohumín přepočet vyúčtování a seznámí s ním příjemce služeb. Náklady na přezkoušení měřiče hradí daná samospráva. V případě, že měřič bude shledán jako vyhovující, vyúčtování zůstává nezměněné. Náklady na přezkoušení budou předepsány k úhradě příjemci služby.

Článek 10 – Pokuty a poplatek z prodlení

1. Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svou povinnost stanovenou tímto předpisem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 1 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zavinění druhé smluvní strany.

Článek 11 – Závěrečné ustanovení

1. Touto směrnicí se ruší Směrnice o úhradách za plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů a bytů, v domech spravovaných družstvem ze dne 31.10.2023.
2. Směrnice nabývá platnost dnem 1. 1. 2025.
3. Změny článku V. Stanovení cen služeb, vč. jejich rozúčtování platí už pro vyúčtování služeb za r. 2024, ostatní změny platí pro vyúčtování služeb za r. 2025.
4. Směrnice byla schválena shromážděním delegátů dne 4.12.2024.
5. Ustanovení této směrnice upravující postup pro společenství se použijí přiměřeně i tam, kde společenství nevzniklo a dům je rozdělen na jednotky.

Ing. Vladislav Rusek, předseda představenstva, v.r.

Ing. Dagmar Hejdová, MBA, LL.M. člen představenstva, v.r.

Bohumín, 25.10.2024