

Vnitrodružstevní směrnice

pro rozúčtování úhrad spojených s užíváním bytu a
nebytového prostoru (služeb)



Vnitrodružstevní směrnice byla zpracována v souladu se Stanovami SBD "Mír" Teplice, Zásadami pro stanovení nájemného a rozúčtování cen služeb v bytech a nebytových prostorách v majetku družstva, se 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 a s obecně závaznými předpisy v účinném znění.

Čl. 1

Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění

Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění se provádí dle obecně závazných předpisů v účinném znění.

Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce (objektu) za zúčtovací období se rozúčtují ve dvou složkách, a to v základní a spotřební.

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 nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

Čl.2

Rozúčtování nákladů na dodávku teplé vody

Náklady na dodávku teplé vody (TV) tvoří náklady na ohřev TV a náklady na spotřebovanou studenou vodu (SV) pro TV. Rozúčtování nákladů na dodávku teplé vody se provádí dle obecně závazných předpisů v účinném znění.

Náklady na ohřev TV se rozdělují na základní a spotřební složku.

Základní složka činí 30 % nákladů na ohřev TV a rozdělí se mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

Spotřební složka činí 70 % nákladů na ohřev TV a rozdělí se mezi konečné spotřebitele poměrně dle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů. Náklady na spotřebovanou vodu, použitou pro TV se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně dle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů

Bude-li zjištěn při výměně vodoměru za účelem povinného ověřování vyplývajícího ze zák. č. 505/1990 Sb. v platném znění nižší stav počítadla než je evidován na správě SBD "Mír" Teplice a byl využit v předchozím rozúčtování jako koncový, bude zjištěná hodnota využita k rozúčtování za probíhající zúčtovací období jako hodnota počáteční.

Čl. 3

Rozúčtování ostatních služeb spojených s užíváním bytu

3.1. Studená voda

- 3.1.1. Náklady na spotřebu studené vody (SV) se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrem podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů.
- 3.1.2. 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).
- 3.1.3. 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 zjistitelných 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.
- 3.1.4. 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. 3.1.2.

3.2 Osvětlení společných prostor

Náklady na osvětlení společných prostor, tj. náklady na spotřebovanou elektrickou energii včetně nákladů na odečty elektroměrů se **rozúčtují stejnou částkou na každý byt.**

3.3 Úklid společných prostor

Náklady na úklid společných prostor, tj. náklady na pravidelný úklid prováděný úklidovou firmou, náklady na mimořádný úklid prováděný úklidovou firmou a náklady na odvoz odpadu ze společných prostor vč. nákladů na velkokapacitní kontejner, přičemž do těchto nákladů se nezahrnuje mimořádný úklid při opravách domu, který je hrazen z dlouhodobé zálohy, popř. rezervy na opravy objektu, **se rozúčtují stejnou částkou na každý byt.**

Úklid společných prostor lze rozúčtovat po jednotlivých vchodech podle zavedené služby.

3.4 Užívání výtahu

3.4.1. Náklady na užívání výtahu, tj. spotřeba elektrické energie na provoz výtahu, servis včetně činností obsažených v servisu dle servisní smlouvy, telefonní poplatky vyplývající z provozu obousměrného dorozumívacího zařízení se rozúčtují na byty od 3. NP a výše stejnou částkou na byt. Na byty v 1. a 2. podlaží se v případě užívání výtahu tyto náklady rozúčtují stejným způsobem, avšak ve výši ½ nákladů připadající na byty od 3. NP a výše.

3.4.2. Rozúčtování nákladů za užívání výtahu v 1. a 2. podlaží se provádí po dohodě s delegátem objektu, popř. na základě osobní žádosti nájemníka.

3.4.3. Náklady na provoz výtahu lze rozúčtovat po jednotlivých vchodech tam, kde se na přelomu roku realizuje výměna výtahu a možnost užívání výtahů v jednotlivých vchodech je z tohoto důvodu rozdílná.

3.4.4. Do nákladů na služby se nezahrnují revize výtahu.

3.4.5. V případě jednoho elektroměru používaného současně k měření spotřeby na provoz výtahu a na osvětlení společných prostor v domě se postupuje takto:

a) na provoz výtahu připadá 70% z celkové spotřeby elektrické energie změřené tímto elektroměrem

b) na osvětlení společných prostor připadá 30% z celkové spotřeby elektrické energie změřené tímto elektroměrem

3.5 Užívání prádelny a mandlu

Rozúčtování nákladů za užívání prádelny a mandlu - tj. elektrická energie a spotřeba vody se provede dle skutečné (naměřené) spotřeby na ty nájemníky, kteří uvedené

zařízení užívali.

3.6 Provoz kamerového systému

Náklady na provoz kamerového systému, tj. zejména náklady na spotřebovanou elektrickou energii, náklady na odečty elektroměrů, servis, náklady na internet, monitoring apod. se **rozúčtují stejnou částkou na každý byt, popř. nebytový prostor.**

Čl. 4 Společná ustanovení

4.1. Zúčtovací období

- 4.1.1. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
- 4.1.2. Vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí 1 x ročně. Vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) obdrží konečný spotřebitel nejpozději do 4 měsíců od uplynutí zúčtovacího období.

4.2. Změna konečného spotřebitele

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

- 4.2.1. 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.
- 4.2.2. Při směně bytu (nebytového prostoru) v rámci SBD "Mír" Teplice budou služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) vyúčtovány poslednímu nájemci – tj. nabyvateli, a to jak za rok v němž došlo ke směně bytu (nebytového prostoru), tak i za rok, který ještě nebyl ke dni uskutečnění směny vyúčtován.
- 4.2.3. Při úmrtí nájemce budou služby účtovány na tohoto nájemce až do doby ukončení dědického řízení. Poté přejdou na dědice.
- 4.2.4. Při vrácení vyklizeného bytu družstvu a následném přidělení tohoto volného bytu budou služby účtovány každému nájemci samostatně, pokud nedojde k jiné dohodě.
- 4.2.5. Při převodu vlastnického práva k jednotce (týká se změny **vlastníka** jednotky) budou služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) vyúčtovány poslednímu vlastníkovvi – tj. nabyvateli, a to jak za rok v němž došlo k převodu vlastnického práva, tak i za rok, který ještě nebyl ke dni převodu vyúčtován (ve smyslu §1186, zákona č. 89/2012 Sb.).

4.3. Provádění odečtů naměřených hodnot u konečných spotřebitelů

- 4.3.1. Odečty se provádějí 2 x ročně, a to vždy za uplynulé pololetí.
- 4.3.2. 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 apod.

- 4.3.3. 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 SBD "Mír" Teplice na činnost družstva a poplatků za úkony" a "Zásad pro placení poplatků za úkony pro nájemce bytů, garáží (nečleny družstva, vlastníky bytů nebo garáží)"
- 4) jiný mimořádný termín lze dohodnout individuálně a to tak, aby bylo zajištěno včasné zpracování vyúčtování; za individuální termín odečtu uhradí nájemník (vlastník) firmě RONICA s.r.o. poplatek za výjezd, a to ve výši dle ceníku firmy RONICA s.r.o.

- 4.3.4. Byty, které byly osazeny rádiově odečítanými vodoměry a indikátory topných nákladů, se budou odečítat dálkovým způsobem (tj. bez vstupu do bytů) dle odst. 4.3.1. a dle odst. 4.3.2.

- 4.3.5. Výjimky z bodu 4.3.3. nastanou v případech, kdy družstvo posoudí, že k odečtu nemohlo dojít na straně nájemníka (vlastníka jednotky) z vážných důvodů jako je např. nemoc, pobyt v nemocnici apod.

V těchto výjimečných případech se pro stanovení spotřeby tepla a teplé vody použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky bez navýšení.

4.4. Reklamace vyúčtování

- 4.4.1. Konečný spotřebitel může uplatnit reklamaci vyúčtování, a to písemně ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy vyúčtování obdržel. Na pozdější reklamace již nebude brán zřetel.
- 4.4.2. Reklamace dle bodu 4.4.1. budou uznány za oprávněné pouze v případě chybných výpočtů při rozúčtování nákladů ze strany SBD „Mír“ Teplice a firmy, které vyúčtování zpracovává (fa Ronica). V případě chybných odečtů instalovaných indikátorů vytápění nebo vodoměrů, které jsou potvrzeny

podpisem konečného spotřebitele bude reklamační uznána za oprávněnou jen za podmínky, že konečný spotřebitel uplatňující reklamaci uhradí náklady vzniklé z provedení opravného vyúčtování.

- 4.4.3. Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací konečných spotřebitelů bude v případě uznané reklamační 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. Reklamační nadměrné spotřeby TUV a SV

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

- 1) Reklamační musí být podána konečným spotřebitelem písemně na správu družstva.
- 2) Reklamační složí v pokladně družstva zálohu na reklamační řízení (přezkoušení vodoměru). Výše zálohy bude stanovena dle platného ceníku společnosti, která zajišťuje přezkoušení vodoměru.
- 3) Reklamační vodoměr bude vyměněn a zaslán k provedení zkoušky do autorizovaného metrologického střediska. Výsledek zkoušky bude reklamačnímu 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 reklamační uznána. Ze složené zálohy se uhradí vzniklé náklady (výměna a zkouška) a případný přeplatek se vrátí reklamačnímu
- 5) Pokud bude **zjištěna závada** na vodoměru (nadměrování), bude uživateli dle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu státní zkušební přepočteno poslední zúčtované období a složená záloha bude reklamačnímu vrácena. Vzniklé náklady (výměna a zkouška) hradí firma RONICA s.r.o.. Vzniklý rozdíl z provedeného přepočtu původního rozúčtování bude zohledněn při rozúčtování bezprostředně následujícího zúčtovacího období.
- 6) Uplatnění reklamační 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.

4.7. 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 1.7. 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.

Schváleno shromážděním delegátů dne 13. 5. 2014

Schváleno shromážděním delegátů dne 17. 5. 2016

Schváleno shromážděním delegátů dne 1. 6. 2017