

Směrnice č. 10S Rozúčtování nákladů

Směrnice pro stanovení a rozúčtování nákladů za spotřebované teplo pro vytápění, za spotřebovanou teplou užitkovou vodu, za spotřebovanou studenou vodu, za služby spojené s měřením a zpracováním rozúčtování a pro úpravu zúčtování dalších nákladů na služby spojené s užíváním bytu a příslušných společných prostor

Čl. 1 Předmět úpravy

1. Tato směrnice upravuje v souladu s právními předpisy postup pro stanovení nákladů za spotřebované teplo pro vytápění, za spotřebovanou teplou užitkovou vodu a za spotřebovanou studenou vodu a nákladů za jejich měření a zúčtování (dále jen „služby“), způsob rozúčtování těchto nákladů na příjemce služby a stanovení výše a vyúčtování záloh na jejich úhradu.
2. Tato směrnice upravuje způsob stanovení a zúčtování nákladů dalších služeb spojených s užíváním bytů a společných prostor.
3. Tato směrnice se přiměřeně použije pro všechny byty i družstevní nebytové prostory v domě.

Čl. 2 Vymezení pojmů

Zúčtovací jednotkou se rozumí dům nebo jeho část, popřípadě domy nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné zařízení a společné měření nebo stanovení množství média, nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé a studené vody.

Zúčtovacím obdobím je období, za které bytové družstvo provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je dvanáctiměsíční a jeho počátek se stanovuje na 1.1. každého kalendářního roku.

Příjemcem služeb se rozumí nájemce bytu nebo nebytového prostoru nebo vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví.

Podlahovou plochou se rozumí podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžií a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem; nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

Započitatelnou podlahovou plochou je podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. 1 části A vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. 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.

Podlahovou plochou nebytových prostorů se pro účely poskytování teplé vody rozumí podlahová plocha vynásobená koeficienty stanovenými podle přílohy č. 1 části B k vyhlášce č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Čl. 3

Dodávka tepla pro vytápění

1. Náklady na dodávku tepla pro vytápění tvoří cena této služby za zúčtovací jednotku uhrazená bytovým družstvem dodavateli na základě faktury či faktur dodavatele za spotřebované teplo tak, aby pokrývala celé zúčtovací období. Celkovou spotřebu za zúčtovací jednotku stanovuje fakturační měřidlo dodavatele instalované na patě domu, tj. zúčtovací jednotky. V případě objektu pošta, který je přístavkem k bl. 45a a má charakter samostatného objektu je napojení tohoto samostatně vytápěného prostoru provedeno s měřením podružným měřidlem spotřeby tepla a tento je přidruženou zúčtovací jednotkou.
2. Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40 % nákladů a zbývajících 60 % nákladů tvoří spotřební složku, není-li měření prostoru prováděno kalorimetrem.
3. Při rozúčtování nákladů na dodávku tepla v zúčtovací jednotce mezi příjemce služby se základní složka nákladů rozdělí mezi příjemce služby podle poměru velikosti podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor k celkové podlahové ploše bytů a užívaných nebytových prostor, a to i v případě, že byt nebo nebytový prostor je od vnitřního rozvodu vytápění odpojen. Spotřební složka nákladů se rozúčtuje mezi příjemce služby v poměru naměřených hodnot na indikátorech spotřeby tepla instalovaných v bytech a nebytových prostorech.
4. Odečty indikátorů spotřeby tepla v bytech a nebytových prostorách se provádí jednou ročně ke konci zúčtovacího období. Termín a způsob odečtů nebo výměny indikátorů spotřeby tepla je oznámen na vývěsce v jednotlivých vchodech bytových domů. Náklady na tyto odečty se rozdělí podle čl. 7. Neumožní-li příjemce služeb odečty náměrů ITN a výměnu měřicího zařízení bude mu účtován trojnásobek spotřební složky průměrných nákladů na vytápění v domě.

Čl. 4

Dodávka teplé užitkové vody

1. Náklady na dodávku teplé užitkové vody tvoří cena této služby za zúčtovací jednotku uhrazená bytovým družstvem dodavateli na základě faktury či faktur dodavatele tak, aby pokrývala celé zúčtovací období. Celkovou spotřebu za zúčtovací jednotku stanovuje fakturační měřidlo dodavatele instalované na patě domu, tj. zúčtovací jednotky.
2. Náklady na dodávku teplé užitkové vody jsou tvořeny náklady na teplo spotřebované na poskytování teplé vody a náklady na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody. Základní složka nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů.
3. Při rozúčtování nákladů na dodávku teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce mezi příjemce služby se základní složka nákladů rozdělí mezi příjemce služby podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a užívaných nebytových prostor. Spotřební složka nákladů a náklady na vodu spotřebovanou pro přípravu teplé užitkové vody se rozúčtuje mezi příjemce služby v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech teplé užitkové vody instalovaných v bytech a nebytových prostorech.
4. V zúčtovací jednotce, ve které u příjemců služby nejsou instalovány vodoměry teplé užitkové vody a nedošlo k dohodě všech těchto příjemců služby, se rozdělí spotřební

složka mezi tyto příjemce služby podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Rozdíly v rozsahu vybavení jednotlivých bytů nebo nebytových prostorů v zúčtovací jednotce mající vliv na odběr teplé vody zohlední bytové družstvo přepočtem spotřební složky na základě svého odborného posouzení. V nebytových prostorech stanoví bytové družstvo odpovídající velikost podlahové plochy na základě svého odborného posouzení podle způsobu odběru a rozsahu využívání teplé vody.

5. Odečty vodoměrů teplé užitkové vody v bytech a nebytových prostorách se provádí jednou ročně ke konci zúčtovacího období. Termín a způsob odečtů nebo výměny vodoměrů teplé užitkové vody je oznámen na vývěsce v jednotlivých vchodech bytových domů.
6. Neumožní-li příjemce služby instalaci vodoměru na teplou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jeho odečet nebo jej ovlivní nebo jej poškodí, postupuje se při výpočtu spotřební složky za dané zúčtovací období u tohoto příjemce podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 269/2015 Sb., tj. spotřební složka nákladů připadající na 1m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru.

Čl. 5

Dodávka studené vody a odvádění odpadních vod

1. Náklady na dodávku studené vody a odvádění odpadních vod (dále jen „vodné a stočné“) tvoří cena této služby za zúčtovací jednotku uhrazená bytovým družstvem dodavateli na základě faktury či faktur dodavatele za vodné a stočné tak, aby pokrývala celé zúčtovací období. Celkovou spotřebu za zúčtovací jednotku stanovuje fakturační měřidlo dodavatele instalované na patě domu, tj. zúčtovací jednotky.
2. Vodné a stočné v zúčtovací jednotce se rozúčtuje mezi příjemce služby v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech studené vody instalovaných v bytech a nebytových prostorech.
3. V zúčtovací jednotce, ve které u příjemců služby nejsou instalovány podružné vodoměry studené vody a nedošlo k dohodě všech těchto příjemců služby, rozúčtuje se vodné a stočné mezi tyto příjemce služby podle směrných čísel roční potřeby vody
4. Odečty vodoměrů studené vody v bytech a nebytových prostorách se provádí jednou ročně ke konci zúčtovacího období. Termín a způsob odečtů nebo výměny vodoměrů studené vody je oznámen na vývěsce v jednotlivých vchodech bytových domů.
5. Neumožní-li příjemce výměnu vodoměru studené vody v bytě nebo v nebytovém prostoru nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jeho odečet nebo jej ovlivní nebo jej poškodí, použijí se pro výpočet vodného a stočného dodaného tomuto příjemci služby směrná čísla roční spotřeby vody definovaná v Příloze č.12 k vyhlášce č.428/2001 Sb.

Čl. 6

Zúčtovací období, výše a splatnost záloh

1. Zúčtovací období, za které bytové družstvo provede rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, se stanovuje od 1. ledna do 31. prosince běžného kalendářního roku.
2. Výše měsíční zálohy zůstává shodná s výší měsíční zálohy za předchozí zúčtovací období, pokud činí přeplatek nebo nedoplatek vyplývající z vyúčtování nanejvýš 10 % částky přijaté na zálohách za služby za dané zúčtovací období, tj. za období, jehož se přeplatek nebo nedoplatek vyplývající z vyúčtování týká. V opačném případě se výše měsíční zálohy

na služby pro nové zúčtovací období stanoví jako 1/12 z předpokládané roční ceny za tuto službu vypočtené z výše nákladů za předchozí zúčtovací období a vývoje cen.

3. Zálohy na služby jsou splatné spolu s nájemným vždy do 15. dne každého měsíce.

Čl. 7

Vyúčtování služeb dodávek tepla a vody

1. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé komodity služeb vyúčtuje bytové družstvo příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
2. Na základě písemné žádosti příjemce služeb je bytové družstvo povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit příjemci služeb pořízení kopie těchto podkladů na jeho náklady.
3. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb bytovému družstvu neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 2. tohoto článku směrnice, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek provede bytové družstvo nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.
4. Přeplatek nebo nedoplatek vyplývající z vyúčtování služeb je splatný ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb příjemci služeb.
5. V nákladech na služby, ani v zálohách na služby nejsou zahrnuty náklady na pořízení, ověřování, opravy a výměny vodoměrů, na pořízení a instalaci indikátorů, náklady na opravy rozvodů tepla, vody a odpadních vod v zúčtovací jednotce nebo v bytech nebo v nebytových prostorách včetně jejich výměny a náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním těchto služeb mezi konečné příjemce. Náklady na obnovu indikační náplně či zdroje provozní energie sloužící jen po dobu zúčtovacího období se do zúčtování zahrnují.
6. Zúčtovací období, za které bytové družstvo provede vyúčtování nákladů na náklady spojené s užíváním bytů či nebytových prostor, se stanovuje od 1. ledna do 31. prosince běžného kalendářního roku.

Čl. 8

Náklady dalších služeb

1. Další služby spojené s užíváním bytů a k nim příslušných společných prostor mezi něž patří mj. užívání a servis výtahů, spotřeby el. energie společných prostor v domě vč. výměny funkčních prvků osvětlení (žárovky, vypínače, jističe), odvoz zbytných věcí ze sklepů a společných prostor, čištění odpadního potrubí, užívání domovní prádely (sušárny, mandlovny), provozní náklady společné televizní či rozhlasové antény vč. výměny funkčních prvků, provoz vzduchotechnických zařízení, služby úklidové, služby ochranné a obslužné, služby pojištění majetku, pojištění vzniku škody a osobní újmy, pojištění bytové náhrady, úklid sněhu a posyp, služby deratizace, hygieny a požární ochrany, souvisí s provozem domu a plněním jeho funkce a účelu pro potřeby zajištěného bydlení na odpovídající kulturní úrovni.
2. Náklady na uvedené služby jsou předmětem provozních nákladů bytové části domu a zahrnují se v rámci roční účetní závěrky do hospodaření střediska bytového hospodářství dle čl. 75 Stanov bytového družstva.


3. Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádává podle rozhodnutí představenstva bytového družstva po projednání ve výborech samosprávy a s vlastníky jednotek.
4. Měsíční příspěvky na uvedené služby se slučují do jediné položky příspěvek na provoz domu. Výše tohoto příspěvku je stanovována rozhodnutím představenstva družstva podle výsledků hospodaření střediska bytového hospodářství za předchozí zúčtovací období a její výše se stanovuje podle předpokládaných nákladů v minulém období a dalších kritérií:
 - u výtahů a spotřeby elektrické energie od počtu osob užívajících byt a povinnosti členů ze stanov družstva oznamovat změnu počtu osob,
 - u úklidu a služeb ochranných a obslužných se přihlíží k rozhodnutí samosprávy při objednávání služeb, které skupině bytů se tato služba v rámci samosprávy bude provádět,
 - u STA podle počtu zásuvek STA v bytě,
 - u ostatních položek podle podlahové plochy bytu.
5. Příspěvek na uvedené služby je součástí předpisu úhrad za užívání bytu a je splatný v součtu s nájmem vždy do 15. dne každého kalendářního měsíce.


Čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. V případech stanovení a rozúčtování nákladů za spotřebované teplo pro vytápění, za spotřebovanou teplou užitkovou vodu a za spotřebovanou studenou vodu výslovně neupravených v této směrnici se postupuje dle zákona 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 dle vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
2. Ruší se Směrnice č.10S schválená členskou schůzí dne 13. 6. 2019.
3. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem schválení.
4. Tato Směrnice č.10S byla schválena členskou schůzí dne 15. 6. 2022.

Bytové družstvo Centrum Havířov
se sídlem Dlouhá třída 467/13
736 01 HAVÍŘOV - Město ②
IČ: 476 77 228, DIČ: CZ47677228


.....
Ing. David Vínovský
předseda představenstva


.....
Radim Snopek
místopředseda představenstva