

## SMĚRNICE NA ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

tato směrnice je vyhotovena v souladu s ustanoveními stanov bytového družstva, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, 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 (v aktuálním znění) a vyhláškou č. 269/2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

### I. Předmět úpravy

1. Tato směrnice upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.
2. Je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se ustanovení tohoto zákona týkající se bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor.
3. Tato směrnice se nevztahuje na služby, které si příjemce služeb (člen družstva) zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb.

### II. Práva a povinnosti člena družstva

1. Člen družstva platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.
2. Člen družstva má povinnost oznámit osobě odpovědné za správu domu informaci o počtu osob, které mají v bytě domácnost.
3. Člen družstva oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu **změny v počtu osob**, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce.

### III. Rozsah služeb

Službami jsou zejména:

- a) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody,
- b) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- c) provoz výtahu,
- d) osvětlení společných prostor v domě,
- e) úklid společných prostor v domě,

### IV. Stanovení nákladů na služby a jejich rozúčtování na nájemce (členy družstva) bytů

#### *1 Dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody (dle vyhlášky 269/2015Sb.)*

#### **Rozúčtování nákladů na vytápění**

- a) Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 50%
- b) Spotřební složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 50%
- c) Do nákladů na vytápění se zahrnuje:
  - Cena od dodavatele (položka zaplacená za fakturu)
  - Spotřeba elektrické energie oběhového čerpadla
  - Část platu (50%) za obsluhu výměníkové stanice
  - Náklad odpočtu podle faktury od TECHEM

#### **Rozúčtování nákladů na přípravu teplé vody**

- a) Základní složka nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody činí 30%.
- b) Spotřební složka nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody činí 70% nákladů
- c) Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0%
- d) Spotřební složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 100% nákladů.

- e) Do nákladů na přípravu teplé vody se zahrnuje:
  - Cena od dodavatele (položka zaplacená za fakturu)
  - Spotřeba elektrické energie oběhového čerpadla
  - Část platu (50%) za obsluhu výměňkové stanice

## **2 Dodávka vody a odvádění odpadních vod**

- a) Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod tvoří cena této služby uhrazená dodavatelem
- b) Dodávka vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech v bytech
- c) Rozdíl mezi součtem vodoměrů v bytech a patními vodoměry (ztráta) se rozúčtuje podle počtu osob hlášených v bytech
- d) Do nákladů na dodávku vody a odvádění 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, náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby s jednotlivými vlastníky členských podílů.

## **3 Provoz výtahu**

- a) Provoz výtahu se rozúčtuje podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování
- b) Do nákladů na provoz výtahu se zahrnují náklady na:
  - spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (podle elektroměru ve vchodu)
  - paušální náklady údržby prováděné firmou
- c) Do nákladů na provoz výtahu se nezahrnují:
  - střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodicích lišt, kabiny apod.)
  - výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu
  - ostatní opravy výtahu mimo paušálních účtovaných firmou

## **4 Osvětlení společných prostor**

- a) Osvětlení společných prostor se rozúčtuje podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- b) Do nákladů na osvětlení společných prostor se zahrnují náklady na:
  - spotřebu elektrické energie včetně nájemného za společné elektroměry,
- c) Do nákladů na osvětlení společných prostor se nezahrnují:
  - náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny ani vybudování rozvodů nových.
  - údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek)
  - výměnu žárovek a zářivek,
  - opravy a výměnu vypínačů, spínačů, a jističů,
  - opravy a výměnu osvětlovacích těles.

## **5 Úklid společných prostor**

- a) Úklid společných prostor se rozúčtuje podle paušální částky na byt odhlasované na členské schůzi.
- b) Do nákladů na úklid společných prostor se zahrnují náklady na:
  - úklid společných prostor je prováděn dodavatelsky mimo úklidu sněhu
- c) Do nákladů na úklid společných prostor se nezahrnují náklady na:
  - prostředky pro úklid sněhu (košťata, shrnovače, posypová sůl, lopatka)

### **V. Výše záloh**

Náklady na služby hradí členové družstva měsíčními zálohami ve výši **1/12** předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušný byt.

### **VI. Splatnost záloh**

Zálohy na služby jsou splatné vždy do **25. dne** každého měsíce.

## **VII. Vyúčtování záloh**

1. Osoba odpovědná za správu domu má povinnost zálohy včas vyúčtovat
2. Vyúčtování služeb s údaji o výši celkových nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb a o celkové výši přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše rozdílů byla zřejmá a zkontrolovatelná z hlediska stanoveného způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé služby, a s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí družstvo členům družstva nejpozději **do čtyř měsíců** od skončení zúčtovacího období.
3. Zúčtovacím obdobím, za které družstvo provede rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby je kalendářní rok.

## **VIII. Přeplatky a nedoplatky**

Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh jsou splatné v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování.

## **IX. Námitky proti vyúčtování**

1. Na základě písemné žádosti družstvo nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období doloží členovi družstva náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie podkladů na jeho náklad.
2. Případné námitky k vyúčtování předloží člen družstva bytovému družstvu neprodleně, nejpozději však do 30 dnů od dne doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odstavce 4. Družstvo musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

## **X. Pokuty a penále**

1. Jestliže osoba odpovědná za správu domu nebo vlastník člen družstva nesplní svoji povinnost stanovenou touto směrnicí nebo zákonem, zejména nesplní-li člen družstva povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li osoba odpovědná za správu domu včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem člena družstva nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.  
(i přes upozornění vyvěšené na nástěnce si nepřevzme vyúčtování služeb)
2. Výši pokuty osoba odpovědná za správu domu ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou členů družstva v domě. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s členy družstva činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.
3. Pokuty a penále do výše 150,- Kč se nevybírají

## **XI. Závěrečná ustanovení**

1. V případě nejasnosti rozhodne o zahrnutí konkrétních částek do nákladů na jednotlivé služby statutární orgán bytového družstva.

Směrnice byly schváleny členskou schůzí družstva dne 24.11.2016 a použijí se poprvé pro zúčtovací období 2017.

**Příloha č.1 - Tvorba záloh na služby podle období, č.p. a jednotky**

**Č.p. 1451,1452,1453,1455,1456**

**vyúčtovává se**

**nevyúčtovává se**

<b>ÚKLID, SVĚTLO, VÝTAH, TOPENÍ, S.VODA, OHŘEV V.</b>	<b>DAŇ, POJIŠTĚNÍ, SPRÁVA, FO</b>
---	-----------------------------------