

SMĚRNICE NA ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

tato směrnice je vyhotovena v souladu s ustanoveními stanov společenství vlastníků, zákonem č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, 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 zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb.

II. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník jednotky 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. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději **do jednoho měsíce** ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
3. Vlastník jednotky 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. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

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

IV. Stanovení nákladů na služby a jejich rozúčtování na vlastníky bytů

1 Dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody

Rozúčtování nákladů na vytápění

- a) Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40%.
- b) Spotřební složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 60%.

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.

2 Dodávka vody a odvádění odpadních vod

- a) Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod tvoří cena této služby uhrazená dodavateli
- b) Dodávka vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
- c) Do nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních vod se nezahrnují náklady na zařízení, 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 bytů.

3 Provoz výtahu

1. Provoz výtahu se rozúčtuje podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Do osob rozhodných pro rozúčtování se zahrnují i psi (1 pes = 1 osoba).
2. Náklady na provoz výtahu neplatí bytové jednotky č. 1 - 10. ✓
3. Do nákladů na provoz výtahu se zahrnují náklady na:
 - spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
 - mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
 - vyprošťování osob z výtahu,
 - údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
 - čištění šachty a šachetní prohlubně,
 - vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
 - obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
 - opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky,

- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
 - výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.
4. Do nákladů na provoz výtahu se nezahrnují:
- střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny)
 - výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu
 - revize

4 Osvětlení společných prostor

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

5 Úklid společných prostor

1. Úklid společných prostor se rozúčtuje podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
2. Do nákladů na úklid společných prostor se zahrnují náklady na:
 - mzdu zaměstnance včetně povinného pojistného,
 - úklidové prostředky a pomůcky včetně pracovních ochranných pomůcek,
 - čištění oken ve společných prostorách (zajišťováno dodavatelsky),
 - úklid pozemku příslušejícího k domu a odklízení sněhu.

V. Výše záloh

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

VI. Splatnost záloh

Zálohy na služby jsou splatné spolu s příspěvkem na správu domu a pozemku 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 SVJ vlastníkům bytů nejpozději **do čtyř měsíců** od skončení zúčtovacího období.
3. Zúčtovacím obdobím, za které SVJ 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 SVJ nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období doloží vlastníkovu bytu 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 vlastník bytu SVJ neprodleně, nejpozději však do 30 dnů od dne doručení vyúčtování od doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odstavce 4. SVJ musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

X. Pokuty a penále

1. Jestliže osoba odpovědná za správu domu nebo vlastník nesplní svoji povinnost stanovenou touto směrnicí nebo zákonem, zejména nesplní-li vlastník povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li osoba odpovědná za správu domu včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem vlastníka 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.
2. Výši pokuty osoba odpovědná za správu domu ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou vlastníků v domě. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý

započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s vlastníky činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.

XI. Závěrečná ustanovení

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

Směrnice byly schváleny shromážděním SVJ dne 10.5.2016 a použijí se poprvé pro zúčtovací období 2017.



Příloha č.1 - Zálohy na služby

			VYÚČTOVÁVÁ SE							
č.j	Plocha bytu započtená	Plocha bytu celková	Služby						CELKEM	
X	X	X	Spotřeba na m3 + spotřeba na byt	Spotřeba na m3 + spotřeba na byt	Spotřeba na m3	osoba	na byt	osoba	X	
	m2	m2	Teplo	TUV	Vodné/stočné	společná elektrřina	úklid	výtah	X	
1	58,88	68,14	1032	1100	400	77	25	0	2634	
2	26,82	31,57	590	200	210	39	25	0	1064	
3	46,96	56,22	649	320	310	64	25	0	1368	
4	58,88	68,14	522	600	450	77	25	0	1674	
5	38,66	47,92	696	280	158	55	25	0	1214	
6	58,88	68,14	798	534	210	77	25	0	1644	
7	26,82	31,57	417	550	200	39	25	0	1231	
8	46,96	56,22	890	406	450	65	25	0	1836	
9	58,88	68,14	0	0	272	27	25	0	324	
10	58,88	68,14	1288	1000	684	77	25	0	3074	
11	58,88	68,14	657	422	390	20	25	60	1574	
12	26,82	31,57	509	610	315	39	25	42	1540	
13	46,96	56,22	541	490	158	67	25	42	1323	
14	58,88	68,14	1068	300	263	77	25	42	1775	
15	58,88	68,14	872	500	158	77	25	42	1674	
16	58,88	68,14	1018	730	330	78	25	42	2223	
17	26,82	31,57	475	890	250	39	25	42	1721	
18	46,96	56,22	695	1100	600	65	25	200	2685	
19	58,88	68,14	656	324	150	77	25	42	1274	
20	58,88	68,14	500	604	400	60	25	160	1749	
21	58,88	68,14	542	264	70	77	25	42	1020	
22	26,82	31,57	299	176	70	39	25	42	651	
23	46,96	56,22	864	510	263	64	25	42	1768	
24	58,88	68,14	1299	850	350	45	25	155	2724	
25	58,88	68,14	531	300	50	76	25	44	1026	
26	58,88	68,14	1052	556	880	77	25	84	2674	
27	26,82	31,57	505	215	560	39	25	42	1386	
28	46,96	56,22	761	320	158	65	25	42	1371	
29	58,88	68,14	1089	723	263	77	25	42	2219	
30	58,88	68,14	823	999	500	77	25	150	2574	
31	58,88	68,14	1226	621	545	77	25	140	2634	
32	26,87	31,57	340	400	258	39	25	42	1104	
33	46,96	56,22	962	1100	450	65	25	42	2644	
34	58,88	68,14	498	533	300	77	25	42	1475	
35	58,88	68,14	549	519	236	77	25	42	1448	

36	58,88	68,14	822	558	350	77	25	42	1874
37	26,82	31,57	366	493	158	39	25	42	1123
38	46,96	56,22	605	618	240	96	25	84	1668
39	58,88	68,14	1183	510	315	77	25	42	2152
40	58,88	68,14	1050	812	315	77	25	42	2321
41	58,88	68,14	1090	329	157	77	25	42	1720
42	26,82	31,57	468	450	330	39	25	42	1354
43	46,96	56,22	800	400	200	40	25	53	1518
44	58,88	68,14	880	750	300	77	25	42	2074
45	58,88	68,14	918	875	600	77	25	42	2537
46	58,88	68,14	763	320	105	77	25	42	1332
47	26,82	31,57	464	456	155	39	25	42	1181
48	46,96	56,22	595	450	240	65	25	42	1417
49	58,88	68,14	1121	510	157	78	25	42	1933
50	58,88	68,14	995	700	400	78	25	42	2240
51	58,88	68,14	1125	533	250	78	25	42	2053
52	26,82	31,57	340	450	210	39	25	42	1106
53	46,96	56,22	486	757	448	35	25	116	1867
54	58,88	68,14	985	940	505	77	25	42	2574
55	58,88	68,14	882	633	300	77	25	42	1959
56	58,88	68,14	800	200	50	77	25	42	1194
57	26,82	31,57	495	566	256	39	25	50	1431
58	46,96	56,22	968	885	473	65	25	42	2458
59	58,88	68,14	1238	912	400	77	25	42	2694
60	58,88	68,14	703	500	158	77	25	42	1505
	2984,87	3486,3	45355	33653	18383	3821	1500	2892	105604