

SMĚRNICE č. 2c)

Způsob rozúčtování a vyúčtování nákladů za poskytování plnění spojených s užíváním bytů a stanovení výše záloh.

I.

Základní poslání směrnice

Obsahem směrnice je řešení otázek týkajících se poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty v návaznosti na zákon č.67/2013 Sb. ve znění novel zejména zákona č.424/2022 Sb.(dále jen zákon o službách). Členům družstva – nájemcům (dále jen příjemce) jsou poskytovány služby, které zajišťuje vlastník nemovitosti – bytové družstvo. Neplatí pro přímé vztahy, kde si nájemci sami zajišťují služby bez účasti BD (např. dodávka elektřiny).

II.

Vymezení rozsahu služeb

V souladu s ustanovením § 2247 Občanského zákoníku, § 3 zákona o službách a stanovami BD jde o tyto nezbytné služby:

- a) Dodávka vody a odvádění odpadních vod
- b) Dodávka tepla a teplé vody
- c) Odvoz komunálního odpadu
- d) Provoz výtahu
- e) Elektřina ve společných prostorách
- f) Úklid společných prostor
- g) Pojištění nemovitosti
- h) Úhrada daně z nemovitosti

III.

Vymezení pojmů

- 1) **Celkové náklady za poskytování služeb** - jde o ceny za služby sjednané s dodavateli a řádně vyúčtované ve fakturách, popř. v zákonných předpisech v průběhu zúčtovacího období.
- 2) **Zúčtovací období** - jde o rozhodné období, za které se provádí vyúčtování služeb a tvoří jej kalendářní rok od 1.1. do 31.12.
- 3) **Rozúčtování** - jde o rozdělení celkových nákladů vynaložených v daném zúčtovacím období a vyčíslení výše nákladů připadajících na jednotlivé příjemce buď dle dohody se samosprávou, resp. rozhodnutím družstva nebo podle zákonem stanoveného kritéria za celé zúčtovací období.
- 4) **Vyúčtování** - jde o vyčíslení rozdílu mezi náklady, které na příjemce služeb po rozúčtování celkových nákladů připadly, a souhrnem jím zaplacených záloh v daném zúčtovacím období. S vyúčtováním se pojí povinnost BD předložit příjemci služeb vyúčtování nejpozději do 4 měsíců, tj. do 30. 4. následujícího kalendářního roku. Pokud příjemce nepodá do 30 dnů od doručení vyúčtování námitku, platí domněnka

Bytové družstvo Bystřice, Nová 501, 257 51 Bystřice

IČO: 257 38 160

souhlasu s vyúčtováním dle § 8 zákona o službách. Lhůty pro provedení finančního vyrovnání nedoplatek nebo přeplatek záloh na služby upravují stanovy BD.

- 5) **Doručení**- jde o situaci, kdy se příjemce reálně mohl s obsahem seznámit elektronickou cestou prostřednictvím e-mailu na adresu uvedenou v domovní knize nebo fyzickým doručením do poštovní schránky příjemce.

IV.

Stanovení výše záloh a způsob změny jejich výše

Zálohy se stanovují pro určité zúčtovací období. Výši záloh stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady nebo výdaji tak, aby bylo možné pokrýt platby vůči externím dodavatelům služeb. O jejich výši je příjemce informován písemně v **Měsíčním předpise pevných a zálohových plateb spojených s užíváním bytu**. Příjemce je povinen platit stanovené zálohy pravidelně každý měsíc spolu s nájemným.

Při prokazatelně očekávaných změnách souvisejících nákladů (např. zásadní zdražení vstupů nebo změna dodavatele) může představenstvo rozhodnout o změně výše záloh v průběhu zúčtovacího období a oznámit je písemně příjemci služeb. Platbu ve změněné výši lze požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení.

V.

Rozúčtování nákladů za služby

a) Dodávka vody a odvádění odpadních vod (stočné)

Rozúčtování nákladů se provádí podle hodnot zjištěných (v poměru naměřených hodnot) na podružných vodoměrech s platným ověřením v bytech a nebytových prostorách. Hodnoty naměřené na podružných vodoměrech se sečtou a stanoví se poměr spotřeby pro rozpočítání celkové spotřeby naměřené fakturačním měřidlem na jednotlivé jednotky. Po instalaci dálkově odečitatelných měřičů může příjemce požádat o placenou informaci o spotřebě v bytě jednou za měsíc prostřednictvím internetu.

b) Dodávka tepla a teplé vody

Pro měření množství tepla dodaného do domu v topném médiu se používají patní (fakturační) měřiče. Bytový měřič tepla slouží k rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům podle § 6 zákona o službách a vyhlášky č. 269/2015 Sb. ve znění novel zejména vyhlášky č. 274/2023 Sb. Rozdělení základní a spotřební složky nákladů **na vytápění** je určeno rozhodnutím bytového družstva dle přílohy č.6 k této vyhlášce v poměru 50 /50. Rozdělení základní a spotřební složky nákladů **na poskytování teplé vody** činí dle § 4 vyhlášky 30% základní a 70% spotřební.

U všech příjemců služeb je vždy v základní složce rozúčtována na 1 m² započítatelné podlahové plochy stejná částka. Spotřební složka se rozdělí poměrně podle náměrů na měřidlech.

c) Odvoz komunálního odpadu

Pro jednotlivé domy jsou vyčleněny označené kontejnery pro běžný komunální odpad se zámek a náklady jsou hrazeny v návaznosti na četnost vývozu a objem nádob v ceně sjednané s poskytovatelem služby.

Ukazatel pro rozúčtování nákladů si stanoví jednotlivé samosprávy. Při rozpočítávání nákladů podle počtu osob v bytech, budou tyto údaje aktualizovány vždy 1x ročně k 30.11. podle

Bytové družstvo Bystřice, Nová 501, 257 51 Bystřice

IČO: 257 38 160

vedené domovní knihy a potvrzeny delegátem. Stav platný k začátku zúčtovacího období je rozhodující pro celé fakturační období.

d) Provoz výtahu

Rozúčtování se provádí příjemcům služby v bytech umístěných od 1. nadzemního podlaží výše s výjimkou domů v Bystřici, Nová ul. čp. 501, čp. 502, ve kterých jsou sklepní kóje ve 4. nadzemním podlaží. Do ceny služby se zahrnují veškeré náklady spojené s provozem kromě nákladů na revize a střední a generální opravy výtahů, neboť ty se hradí z fondu dlouhodobých záloh příslušného střediska samosprávy.

Náklady, které se nehradí z dlouhodobé zálohy, se rozúčtují na bytovou jednotku.

e) Elektřina ve společných prostorách

Do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektřiny včetně nájemného za elektroměry, údržbu rozvodů elektřiny, výměnu žárovek, opravy vypínačů, spínačů, automatů a jističů, opravy a výměnu osvětlovacích těles. Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize elektroinstalací. Rozúčtování nákladu se provádí na bytovou jednotku.

f) Úklid společných prostor

Do ceny služby se zahrnují náklady na mzdu zaměstnance včetně povinného pojištění, úklidové prostředky včetně ochranných pomůcek, čištění oken ve společných prostorách, dezinfekce, deratizace jsou-li prováděny subjektem odlišným od zaměstnance BD. Rozúčtování nákladu se provádí na bytovou jednotku. Pokud úklid zabezpečují bezúplatně nájemníci v domě dle rozpisu, není služba zahrnuta do nákladů spojených s nájmem bytu.

g) Pojištění nemovitosti

Výše pojistného je stanovena dle smlouvy uzavřené s pojišťovnou prostřednictvím SČMBD pro příslušné zúčtovací období a rozúčtuje se podle podlahové plochy bytu.

h) Úhrada daně z nemovitosti

Výše daně z nemovitosti je stanovena právním předpisem účinným v příslušném zúčtovacím období a rozúčtuje se podle podlahové plochy bytu.

Účinnost

Tato směrnice byla schválena shromážděním delegátů družstva D-1/2024 ze dne 17.4.2024, usnesení č. 8 pro následující roky počínaje zúčtovacím obdobím od 1.1.2024 a nahrazuje směrnici č.2b) v plném rozsahu.

Jana Součková
Předsedkyně BD Bystřice