

## Směrnice č. 2 / 2002

### Vyúčtování plateb nájemného/plateb za užívání bytu a zálohových služeb spojených s užíváním bytů

Nerušené užívání bytu je kromě jiného závislé na vnějších vazbách, tzn. dodávkách elektrické energie, plynu, tepla, teplé i studené vody, odvodu a likvidaci tekutého i pevného odpadu počínaje a péčí o technický stav domu konče. Toto vše má charakter služeb, které jsou uživatelům bytů poskytovány.

Tyto služby pro užívání bytu i jeho provoz si zajišťuje jednak uživatel bytu sám, jednak družstvo, jakožto vlastník či správce.

Družstvem zajišťované služby jsou jednotlivými dodavateli poskytovány a fakturovány družstvu nikoliv na jednotlivé byty, ale na celý dům či jeho část. Tyto náklady mezi jednotlivé byty rozúčtovává družstvo, a to podle předem stanovených závazných pravidel. Způsob účtování družstvu i popis pravidel rozúčtování na jednotlivé byty je uveden dále.

Družstvo náklady, které vynakládá ve spojení s užíváním bytů, hradí v rámci výkonu správy majetku. Zásady pro správu majetku jsou v rámci našeho družstva stanoveny v **Pravidlech pro správu majetku ve vlastnictví a správě Stavebního bytového družstva Pozemní stavby Liberec**, které byly schváleny na DSD ve 12/2002.

#### I. Všeobecná ustanovení:

1. **Finanční zdroje pro správu majetku** tvoří měsíční platby, které pro potřeby družstva coby Správce na příslušný účet uživatelé bytů zasílají.

Výše měsíčních plateb je pro každý byt předepsána a nazývá se:

- **nájemné** u bytů v majetku družstva (stanovuje se dle obč. zák. a vyhl. MF 85/1997 Sb.)
- **platby pro zajištění správy bytů a garáží** pro byty převedené do osobního vlastnictví.

V dalších bude tento předpis měsíčních plateb nájmu či plateb pro zajištění správy souhrnně označován jako **nájemné/platby**.

2. **Předpis nájemného/plateb** (blíže viz Pravidla pro správu majetku) je rozčleněn do dvou částí:
  - a) **úhrady za užívání bytu** – tato část **není** předmětem vyúčtování s uživateli jednotlivých bytů, ale vyúčtování se provádí v rámci roční závěrky se společnými finančními prostředky domu
  - b) **zálohy na služby spojené s užíváním bytu** – jde o služby, které zajišťuje a financuje družstvo jakožto správce. Na tyto služby družstvo vybírá zálohy a provádí jejich roční vyúčtování, a to za podmínek a v termínu, které stanovuje vyhláška MMR č. 372/2001 Sb., vyhláška č. 85/1997 Sb. a doplňuje tato směrnice.
3. **Seznam služeb**, které zajišťuje pro uživatele bytu družstvo, je stanoven a podrobně popsán co do rozsahu i způsobu rozúčtování na jednotlivé byty ve Směrnici č. 1/2002 **Rozúčtování nákladů za družstvem poskytované služby spojené s užíváním bytu**.

#### II. Obsah, struktura a termíny vyúčtování:

Vyúčtování pro každý jednotlivý byt je zpracováváno písemně a označeno jako „Vyúčtování předpisu záloh za služby a úhrad“. **Vyúčtování roku** v sobě shrnuje výsledky jak **rozúčtování služeb**, tak i navazující kroky, kdy rozúčtované náklady jsou **vyúčtovány** oproti skutečně uhrazeným předpisům nájemného/plateb či jiným pohledávkám družstva vůči bytu.

1. **Zúčtovací období** pro vyúčtování plateb nájemného/plateb a záloh s jednotlivými byty je roční, vždy od 1.1. do 31.12.

*Poznámka: rok, za který se provádí vyúčtování je v textu označován také jako „vyúčtovávaný rok“ či „rok vyúčtování“, rok ve kterém se vyúčtování počítá a předává uživateli (následující rok po roce vyúčtování) se v textu označuje jako „aktuální rok“ či „akt. rok“.*

2. **Časový harmonogram** průběhu vyúčtování je jednoznačně určen termíny, které **stanovuje vyhláška MMR č. 372/2001 Sb.** a metodický pokyn MMR k této vyhlášce a tudíž jsou pro rozúčtovatele závazné:

- a) je-li k rozúčtování nákladů podána oprávněná reklamace, musí rozúčtovatel do 30 dnů provést opravené rozúčtování
- b) časový sled pro vyúčtování a finanční vyrovnání plateb je odvozen od konce zúčtovacího období (31.12. roku vyúčtování):

- rozúčtování a vyúčtování do jednotlivých bytů	do 30.4.
- lhůta pro uplatnění reklamace	21 dnů
- lhůta pro vyřízení reklamace a přepočítání	30 dnů
- splatnost nedoplatku či přeplatku:	
- nedošlo-li v domě k reklamaci rozúčtování	do 31.7.
- došlo-li v domě k reklamaci rozúčtování	do 31.8.

3. **Vyúčtování zúčtovacího období** se provádí za celý rok a s tím uživatelem, který byt užíval k 31.12. vyúčtovávaného roku.

Pokud uživatel, který byt užíval pouze část roku, trvá na samostatném vyúčtování, je mu toto vyúčtování vyhotoveno za zvláštní úplatu a tento uživatel je navíc povinen v družstvu pro účely vyúčtování a nákladů s tím spojených složit finanční jistinu dle podmínek stanovených Směrnicí č. 1/2002 **Rozúčtování nákladů za družstvem poskytované služby spojené s užíváním bytu.**

Uživatel, který byt sice užíval k 31.12., nikoliv však po celý rok a trvá na vyúčtování pouze své alikvotní části roku, **musí sám a na své náklady již při převodu bytu na sebe** zajistit, aby předchozí uživatelé za část roku, po který byt užívali, finanční jistinu pro potřeby vyúčtování na účet družstva složili. Dojde-li k převodu bytu v období od 31.12. vyúčtovávaného roku do doby distribuce vyúčtování, je vyúčtování bytu vypořádáno ve smyslu dohody uživatelů ze smlouvy o převodu předmětného bytu.

4. **Obsah vyúčtování** – vyúčtování je rozděleno do těchto částí:

- A) specifikace a seznam základních údajů o uživateli a bytu, pro který se vyúčtování provádí
- B) vyúčtování zálohových plateb bytu a podílu příslušného bytu na nákladech domu podle jednotlivých služeb
- C) vyúčtování úhrad předpisu měsíčních plateb nájemného/plateb za zúčtovávaný rok včetně zaúčtování případného přeplatku plateb úhrad nájemného/plateb za měsíce leden až březen akt. roku
- D) započtení evidovaných dluhů bytu
- E) výpočet konečné částky vyúčtování roku

*Poznámka: Rozúčtování i vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění i na dodávku TUV se plně řídí vyhláškou MMR č. 372/2001.*

### **III. Doručování vyúčtování a reklamace vyúčtování:**

- 1) **Vyúčtování se uživateli bytu doručuje** přednostně osobně, a to výhradně na adresu bytu, za který je vyúčtování vyhotoveno (pokud není dále stanoveno jinak).
- 2) **Termín doručení vyúčtování** musí být oznámen způsobem v domě obvyklým (např. na domovní vývěsce), nejméně 8 dní předem, náhradní termín doručení se vyhláší nejpozději

v den řádného doručování, a to obvykle 3 dny po řádném termínu. Uživatel si může s doručujícím dohodnout termín odlišný.

Nepřevzetí z důvodu nedoručitelnosti při splnění stanovených podmínek je posuzováno jako odmítnutí převzetí s právními důsledky dle bodu 4.

- 3) **Převzetí vyúčtování** uživatel bytu stvrzuje svým podpisem na kopii vyúčtování, kterou vrací doručujícímu.  
*Poznámka: Svým podpisem uživatel v žádném případě nestvrzuje souhlas s obsahem vyúčtování, potvrzuje pouze jeho převzetí!!!*
- 4) V případě, že **uživatel bytu odmítne vyúčtování převzít**, doručující o tomto učiní na kopii záznam. Záznam musí obsahovat: datum a čas pokusu o doručení, důvod odmítnutí, jméno a podpis doručujícího. (Odmítnutí stvrzení převzetí vyúčtování podpisem je považováno za odmítnutí převzetí.)  
Vyúčtování bude přesto takovémuto uživateli náhradně zasláno poštou, a to na jeho náklady (viz bod 8). **V takovém případě nastávají účinky doručení dnem odmítnutí převzetí!**
- 5) **Má-li uživatel bytu uzavřenu platnou dohodu** s družstvem o doručování všech písemností na jinou adresu, je mu vyúčtování zasláno na dohodnutou adresu poštou bezplatně.  
Účinky doručení jsou stanoveny dle bodu 7.
- 6) **Na základě dohody uživatele** bytu se Správou družstva je možno vyúčtování zaslat poštou (viz body 7 a 8). Takováto dohoda musí být uzavřena s oddělením vyúčtování služeb nejméně 7 dnů před předpokládaným termínem distribuce vyúčtování a uživatel při sjednávání této dohody uhradí příslušné náklady dle bodu 8.
- 7) **Doručování vyúčtování poštou** se provádí doporučeně. Pro doručení platí postup určený ve Stanovách družstva. Za den doručení (není-li jinde stanoveno jinak) je považován datum oznámení o uložení zásilky, a to i v případě, kdy si uživatel zásilku nepřevzme.
- 8) **Náklady** spojené s přípravou doručení a odesláním vyúčtování hradí příjemce. Doručení vyúčtování poštou má **charakter náhradního doručení** a je zpoplatněno dle Sazebníku pro individuálně poskytované úkony.  
*Toto ustanovení se netýká příjemců, kteří mají s družstvem platnou dohodu o doručování písemností na jinou adresu dle bodu 5.*
- 9) **Reklamáce vyúčtování:** Uživatel je oprávněn reklamovat vyúčtování do 21 dnů ode dne, kdy mu bylo vyúčtování doručeno či ode dne, který je za tento den považován. Reklamáce musí být písemná, text reklamáce musí obsahovat konkrétní důvod reklamáce.
- 10) **Oprávněná reklamáce rozúčtování** některé ze služeb má za následek přepracování rozúčtování dané služby v rámci příslušného odběrného místa – domu. V takovémto případě družstvo provede ve lhůtě do 30 dnů také nový přepočít vyúčtování všech bytů v daném domě, **původní vyúčtování pro všechny byty v daném domě se stávají z důvodu oprávněné reklamáce neplatnými**. Družstvo o tomto, nejpozději do 7 dnů od uznání reklamáce, vyrozumí ostatní uživatele v daném domě obvyklou formou. Ostatním uživatelům však již nevzniká nárok na uplatnění reklamáce z důvodu přepočtu. Z důvodu oprávněné reklamáce rozúčtování bytů u jediného bytu v daném domě **dochází k prodloužení termínu splatnosti** přeplatku či nedoplatku za vyúčtování roku u všech bytů v domě.
- 11) **Reklamáce vyúčtování** v části vyúčtování úhrad předpisu měsíčních plateb nájemného/plateb či započtení dluhů neovlivňuje vyúčtování ostatních bytů v daném domě a tudíž nezakládá důvod k prodloužení termínu splatnosti přeplatku či nedoplatku u ostatních bytů v domě.

#### **IV. Popis jednotlivých částí vyúčtování roku:**

##### **A) Specifikace a seznam základních údajů o uživateli a bytu, pro který se vyúčtování provádí**

Specifikace obsahuje v první řadě identifikaci bytu, kde je kromě základních údajů, tj. číslo bytu, adresa a jméno uživatele bytu k 31.12. vyúčtovaného roku, také uvedena podlahová a upravená podlahová plocha bytu (do upravené podlahové plochy bytu se započítávají plochy místností, které nemají topná tělesa, až po přepočtení koeficienty dle vyhl. MMR č. 372/2001 Sb.). Je uváděn i průměrný počet osob bydlících v bytě v roce vyúčtování.

Vyhláška č. 372/2001 Sb. taxativně určuje seznam údajů, které musí vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody obsahovat. Všechny požadované údaje jsou obsaženy jednak v této části vyúčtování, dále v části následující, která obsahuje vyúčtování zálohových plateb.

Údaje o jednotkových cenách tepelné energie za GJ pro vytápění i pro přípravu TUV a cena studené vody pro přípravu TUV jsou uváděny z důvodu přehlednosti pouze na zadní straně vyúčtování, neboť rozpočítávání nákladů na jednotlivé byty nijak neovlivňují.

Ve vyúčtování však nejsou uvedeny následující položky, a to z těchto důvodů:

- **měrná spotřeba tepelné energie na metr čtvereční**, neboť tento údaj má pouze informativní charakter (viz vyhl. 372/2001 Sb.)
- **součet vodoměrů ve společných prostorech** – neboť spotřeba SV a náklady na TUV jsou za tyto prostory zúčtovány shodně s byty

##### **B) Vyúčtování zálohových plateb bytu a podílu příslušného bytu na nákladech domu podle jednotlivých služeb**

Vyúčtování zálohových plateb se provádí za tyto služby:

- **studená voda (SV)**
- **teplá užitková voda:**           **TUV – množství**  
  **TUV – ohřev**
- **elektrina** pro společné prostory
- **ostatní služby**
- **vytápění**

*Poznámka: zvýrazněny jsou názvy položek, ve tvaru uvedeném na formuláři vyúčtování*

I když některá ze služeb není příslušnému domu poskytována, je vyúčtování služby přesto provedeno, avšak s nulovými náklady.

Jednotlivé služby jsou vyúčtovávány podle těchto pravidel:

- 1) Dodavatel svými podmínkami ve smlouvě na dodávku stanovuje tzv. **odběrné místo (ve vyúčtování roku je označeno jako OM)** – obvykle skupina domů, dům či vchod. Pro dané odběrné místo (OM) jsou z fakturace převzaty náklady v Kč. Spotřeba za OM ve fyz. jednotkách se stanovuje dle náměrů či odečtů poměrových měřidel v bytech. V rámci jednoho odběrného místa (OM) mají všechny byty tyto údaje shodné.
- 2) Podle obecně platných pravidel (viz Směrnice pro rozúčtování) je spotřeba bytů v rámci jednoho OM rozpočítávána takto:
  - **studená voda** – poměrově podle náměru bytových vodoměrů
  - **TUV – množství** – poměrově podle náměru bytových vodoměrů
  - **TUV – ohřev** – dvousložkově:  
30% nákladů na OM – podle podlahových ploch bytů

- 70% nákladů na OM – podle náměru byt. vodoměří
- **elektrina pro spol. prostory** – rozhodnutím voleného správního orgánu podle počtu osob, velikosti bytů či jednotně za byty
- **ostatní služby:**
  - *úklid spol. prostor* – blíže viz Směrnice pro rozúčtování podle osob, velikosti bytů či jednotně dle počtu bytů
  - *odvoz domovního odpadu* – dle vyhlášky příslušné obce
- **vytápění:**
  - buďto dvousložkově – je-li v domě instalováno poměrové měření:
    - 50% nákladů na OM – podle upravené plochy bytů
    - 50% nákladů na OM – podle náměrů poměrových měřičů
  - nebo – není-li poměrové měření instalováno:
    - 100% nákladů na OM – podle upravené plochy bytů

U jednotlivých služeb je proto za příslušné OM vypočteno:

- **součet spotřeb všech bytů** v  $\text{Pm}^3$  (poměrové  $\text{m}^3$ ) – pro SV a TUV
- **součet všech spotř. dílků** za místnosti všech bytů – vytápění
- **součet ploch všech bytů** – pro TUV – ohřev
- **součet upravených ploch** všech bytů – pro vytápění
- **součet všech osob** (pro elektrinu a úklid, je-li vyžadován)

Pro výpočty spotřeby jednotlivých bytů jsou za jednotlivá odběrná místa interně (tj. pouze pro potřeby výpočtů) vypočteny jednotkové náklady v daném OM:

- pro SV – na 1  $\text{Pm}^3$
- pro TUV – ohřev – na 1  $\text{Pm}^3$  a 1  $\text{m}^2$  podl. plochy
- pro TUV – množství – na 1  $\text{Pm}^3$
- pro vytápění – na 1 výpočtový dílek poměrového měření a 1  $\text{m}^2$  upravené podlahové plochy,

u ostatních záloh pak na výpočtovou jednotku dle pravidel pro rozúčtování – tj. na 1 osobu či 1  $\text{m}^2$  podl. plochy či byt.

*Poznámka: Tyto jednotkové náklady nejsou ve vyúčtování zobrazeny, jejich hodnoty je však možno získat zpětnými přepočty, tj. vydělením příslušných nákladů bytu počtem spotřebovaných jednotek.*

- 3) Pro každý byt jsou podle bodu 2 vypočteny jeho poměrné náklady, v případě dvousložkového výpočtu náklady za obě složky.
- 4) Je vypočten objem předepsaných záloh za byt.
- 5) Dílčí vyúčtování je vypočteno jako rozdíl mezi součtem záloh (bod 4 těchto pravidel) a náklady (bod 3 těchto pravidel).

### C) Vyúčtování úhrad předpisu měsíčních plateb nájemného/plateb za zúčtovávaný rok včetně zaúčtování případného přeplatku plateb úhrad nájemného/plateb za měsíce leden až březen aktuálního roku

Tato část vyúčtování je na vyúčtování roku označena jako **PŘEHLED plateb předepsaných ÚHRAD.**

- 1) Předepsané platby nájemného/plateb za jednotlivé měsíce roku vyúčtování jsou porovnány se skutečností. Výsledek je ve vyúčtování uveden jako „saldo ÚHRAD“ přísl. roku a je **vždy započten** do vyúčtování příslušného roku.

- 2) Protože se vyúčtování provádí obvykle v dubnu aktuálního roku a platby v lednu až březnu akt. roku mnohdy obsahují úhrady za nedoplatky nájemného/úhrad z roku vyúčtování, jsou i platby za leden až březen akt. roku ve vyúčtování bytů kontrolovány.
- 3) V případě, že je saldo úhrad za leden až březen aktuálního roku kladné (přeplatek) a saldo úhrad za rok vyúčtování záporné (dluh), je přeplatek za leden až březen akt. roku použit na vrub dluhu. Tato částka je současně odečtena z měsíční platby nájemného/plateb za měsíc duben aktuálního roku.
- 4) Pokud započtení přeplatku plateb za leden až březen akt. roku nastane, je uživatel bytu na 3. řádku přehledu plateb této části vyúčtování **vždy informován, v jaké výši je saldo aktuálního roku započteno.**

#### **D) Započtení evidovaných dluhů bytu**

V této části je uveden přehled o dlužích, které Správa družstva k danému bytu eviduje a zda byly dlužné částky do vyúčtování roku započteny. Dluhy mohou být pochopitelně započteny jen v případě, že po jednotlivých krocích vyúčtování, tj. po vyúčtování záloh a zápočtu úhrad nájemného/plateb byl indikován možný přeplatek.

Dlužné částky jsou rozděleny do skupin s tímto označením:

- „K“ – částky, které jsou určeny družstvem k soudnímu vymáhání
- „P“ – dlužné poplatky z prodlení
- „O“ – dluhy k Fondu oprav domu apod.
- „I“ – jiné individuální pohledávky
- „U“ – dluhy v souvislosti se smluvně zajištěným úklidem
- ( „+“ – pro případné zaúčtování individuálních přeplatků)

Ve vyúčtování jsou zobrazeny všechny evidované dluhy vůči bytu.

U každého dluhu jsou zobrazeny následující údaje:

- typ dluhu
- výše dluhu
- započtená částka z tohoto dluhu
- evidenční popis dluhu

#### **E) Výpočet konečné částky vyúčtování roku**

Vyúčtování roku je tvořeno postupně. Základ tvoří dílčí vyúčtování jednotlivých zálohových plateb dle bodu B. Výsledek je upraven o zápočty vyúčtování úhrad předpisu nájemného/plateb a dluhů.

Jednotlivé kroky jsou součástí algoritmu výpočtu vyúčtování roku, zobrazení jejich výsledků má výhradně informativní účel a nelze je tudíž z vyúčtování roku vytrhávat ani se jich dovolávat samostatně.

Vyúčtování roku je pro větší srozumitelnost dále označeno též jako přeplatek či nedoplatek.

#### **V. Závěrečná ustanovení:**

- 1) Tato směrnice je zpracována v souladu s vnitrodružstevní Směrnicí č. 1/2002 o rozúčtování nákladů za družstvem poskytované služby spojené s užíváním bytu a vyhláškou MMR č. 372/2001 Sb.

- 2) Touto směrnicí se v zájmu jednotného postupu při vyúčtování služeb v souladu s ustanovením § 696 obč. zák. a § 4 vyhl. MF č. 85/1997 Sb. určují ceny služeb, které nejsou stanoveny zvláštními předpisy.
- 3) Tato směrnice byla projednána a schválena představenstvem družstva dne 11.12.2002 pod č. usn. 135/2002. Dle této směrnice bude provedeno vyúčtování roku 2002 pro všechny byty v majetku či správě SBD Pozemní stavby Liberec.

## **Příloha ke směrnici:**

### **tabulka č. 1 – Měsíční podíly na roční spotřebě tepla na vytápění**

Tato tabulka je přílohou č. 3 vyhlášky 372/2001 Sb. a určuje procentuální podíly jednotlivých měsíců na roční spotřebě tepla pro vytápění.

Měsíc	% z celoročku	Měsíc	% z celoročku
leden	19	červenec	0
únor	16	srpen	0
březen	14	září	1
duben	9	říjen	8
květen	2	listopad	14
červen	0	prosinec	17

### **tabulka č. 2 – Koeficienty pro přepočet podlahové plochy**

Pro rozúčtování tepla pro vytápění se používá tzv. upravená podlahová plocha. Do ní se započítávají plochy místností, které nemají topná tělesa, až po přepočtení dále uvedenými koeficienty.

Pravidla pro přepočty a příslušné koeficienty stanovuje vyhláška MMR č. 372/2001 Sb. Z textu vyhlášky vyjímáme:

*Stanovení koeficientů u místností bytů v nichž není umístěno otopné těleso a které jsou začleněné v objektu tak, že s místnostmi s otopným tělesem přímo sousedí:*

	<i>koeficient</i>
<i>jednou stěnou</i>	<i>0,1</i>
<i>dvěma stěnami</i>	<i>0,2</i>
<i>třemi stěnami</i>	<i>0,35</i>
<i>čtyřmi stěnami</i>	<i>0,5</i>
<i>pěti a více stěnami</i>	<i>0,75-1,0</i>

*Stěnou se rozumí boční stěna, strop a podlaha. Má-li místnost velké rozdíly v délkách stěn nebo sousedící místnosti nejsou podél celých délek stěn, zvolí se koeficient úměrný hodnotám z tabulky.*

*Za sousedící vytápěné místnosti se nepovažují chodby a schodiště společných částí objektu, i když v nich je umístěno otopné těleso.*