

S m ě r n i c e č.1/2008

**R o z ú č t o v á n í nákladů za družstvem
poskytované služby spojené s užíváním bytu**

Služby pro nerušené užívání bytu a jeho provoz si zajišťuje jak uživatel bytu sám, tak i družstvo, jako vlastník či Správce. Družstvo, ve smyslu platných předpisů, pro uživatele bytů zajišťuje tyto služby:

- 1) dodávka studené vody a odvod odpadních vod
- 2) dodávka tepla pro vytápění (není-li dům vybaven vlastním zdrojem tepla)
- 3) dodávka teplé užitkové vody (není-li dům vybaven vlastním ohřevem vody)
- 4) dodávka elektřiny pro společné prostory
- 5) ostatní služby, kam se zahrnují všechny ostatní, centrálně zajišťované a poskytované služby pro daný dům; sem patří:
 - odvoz domovního odpadu, není-li jiným předpisem stanoveno jinak,
 - zajištění úklidu společných prostor - dle rozsahu a dispozic stanovených výborem DS či výborem společenství vlastníků - dále souhrnně volený správní orgán,
 - případně služby další, stanovené voleným správním orgánem.

Jednotlivé služby jsou podle druhu služby dodávány vždy pro příslušnou skupinu domů, dům či jeho část (dále odběrné místo či zúčtovací jednotka). Služby jsou družstvem zajišťovány na základě hospodářských smluv a hrazeny na základě fakturace dodavatelů těchto služeb.

Družstvo příslušné náklady na jednotlivé druhy služeb rozúčtovává mezi uživatele bytů v příslušném odběrném místě dle schválených či celostátně platných pravidel. Tato pravidla také stanovují potřebné podklady pro rozúčtování mezi jednotlivé uživatele bytů zúčtovací jednotky. Podklady pro rozúčtování kromě jiného tvoří:

- náklady určené k rozúčtování
- plošná výměra jednotlivých místností v bytě
- náměry příslušných poměrových měřidel a indikátorů (dále také jen měřidel)
- počty osob, které byt užívají

Družstvo, z titulu vlastnictví či správy, pro financování nákladů spojených s výše uvedenými službami stanovuje zálohy, které jsou splatné měsíčně jako součást Předpisu plateb pro zajištění správy domu (nájmu).

Vyúčtování předepsaných záloh se provádí ročně a je součástí **Vyúčtování předpisu záloh za služby a úhrad** za příslušný rok. Zúčtovacím obdobím je účetní období od 1.ledna do 31. prosince každého roku.

Dojde-li během roku ke změně uživatele, je nutno, aby se původní a nový uživatel dohodli na tom, že roční vyúčtování bude provedeno s uživatelem novým, který byt užíval k 31.12. vyúčtovávaného roku.

V případě, že k dohodě mezi původním a novým uživatelem nedojde, je původní uživatel povinen nabyvateli poskytnout finanční jistinu tak, aby byl jednoznačně zajištěn dostatek finančních prostředků pro vyúčtování. Případný zůstatek kauce bude nabyvatelem původnímu uživateli vrácen. Výši prostředků stanoví

Správa družstva na základě odhadu předpokládaných nákladů domu a odhadu podílu daného bytu na nich s 15% navýšením jako rezervou a dalším navýšením o nevratnou částku ve výši 595 Kč na paušální úhradu nákladů správy se zajištěním dokladů a výpočtů.

A. Pravidla pro zpracování podkladů

1) Struktura podkladů pro rozúčtování:

~~~~~

podklady pro rozúčtování tvoří:

a) *náklady v Kč, určené k rozúčtování:* jsou uvedeny ve fakturách dodavatele služby;

b) *plošné výměry místností v bytě:* údaje jsou součástí technické a projektové dokumentace domu, za jejich správné použití odpovídá správa SBD. Pro potřeby rozúčtování se vypočítává:

- podlahová plocha bytu - jako součet ploch všech místností bytu
- upravená podlahová plocha bytu jako součet ploch všech vytápěných místností a ploch nevytápěných místností upravených příslušným koeficientem dle vyhlášky 372/2001 MMR.

c) *náměry poměrových měřidel a indikátorů v bytě:* odečty údajů zajišťuje správa SBD v intervalech odpovídajících vyhodnocovací metodě a dle pravidel stanovených voleným správním orgánem. Uživatel bytu je povinen umožnit přístup k měřičům jak k provedení odečtů tak i ke kontrole měřičů. Uživatel naměřené údaje i výsledek kontroly v bytě stvrzuje, pro případy reklamace, svým podpisem.

##### d) *počty osob v bytě:*

Počet osob v bytě zjišťuje volený správní orgán formou měsíční evidence, uživatel bytu je povinen skutečné počty osob a jejich změny výboru neprodleně hlásit. V případě rozporu je pro vyúčtování použit údaj zjištěný voleným správním orgánem.

##### 2) Poměrová měřidla a indikátory v bytě:

~~~~~

Pro poměrové rozdělení nákladů jsou v objektech osazeny bytové vodoměry na poměrové rozdělení nákladů na studenou vodu (dále jen SV), na teplou užitkovou vodu (dále TUV) a instalovány (či instalovány budou) indikátory.

Rozdělení nákladů za spotřebu tepla pro vytápění a ohřev TUV, spotřebu SV pro TUV, SV i ostatních provozních výdajů domu na jednotlivé byty zajišťuje správa SBD.

I. Pro zajištění řádného a ve stanoveném termínu provedeného vyúčtování všech zálohových služeb je stanoveno:

- povinnosti pro uživatele bytu:

1. Umožnit přístup do svého bytu pro montáž, demontáž, vyhodnocení, provedení odečtu, příp. pravidelnou kontrolu technického stavu měřidel nebo indikátorů pověřeným osobám, které se prokáží oprávněním vydaným správcem. Uživatel, pokud se s pověřenou osobou nedohodne samostatně, je povinen akceptovat stanovený termín pro zpřístupnění bytu, pokud s ním byl seznámen alespoň 7 dní předem, v případě náhradního termínu pak 3 dny předem. Jestliže byt nebude zpřístupněn ani při druhém náhradním termínu, bude byt posuzován jako nezpřístupněný.

2. V případě nutnosti zajištění operativní kontroly či odečtu instalovaných měřidel umožnit přístup okamžitě, za přítomnosti alespoň jednoho pracovníka správy SBD, popřípadě člena voleného správního orgánu.

3. Jednat tak, aby svou činností nezpůsobil poškození instalovaných měřidel, ani jakýmkoliv jiným způsobem nenarušoval jejich funkci. Porušení měřidla, indikátoru či plomby nahlásit nejpozději do tří dnů pracovníkům Správy družstva. Pokud uživatel bytu tuto povinnost nesplní, bude sankcionován.

4. Jedenkrát měsíčně:

- a) kontrolovat funkčnost vodoměrů a provádět kontrolní odečty spotřeby,
- b) u elektronických indikátorů provádět vizuální kontrolu funkčnosti (*porucha se projevuje buď zhasnutím displaye nebo rozsvícením nápisu ERROR*).

Nejpozději do 3 dnů po zjištění závady na měřidle je povinen tuto nahlásit pověřenému technikovi správy SBD. Za období od nahlášení do odstranění poruchy odbornou firmou, bude spotřeba stanovena náhradním výpočtem, není-li způsob náhradního výpočtu stanoven, pak podle průměrné měsíční spotřeby naměřené v daném bytě v předcházejícím zúčtovacím období.

5. Nahlásit pravdivé počty osob užívajících byt v jednotlivých měsících v zúčtovacím období pro rozdělení nákladů služeb dle specifikace DS.

- povinnosti pro správce:

1. Oznámit uživatelům bytů termín provedení pravidelných odečtů vodoměrů a vyhodnocení měřidel na vývěsce v objektu nebo na jiném všem přístupném místě 7 dnů předem.

2. Oznámit uživatelům bytů termín provedení náhradního odečtu měřidel písemným oznámením do jeho poštovní schránky 3 dny předem.
Poznámka: uživatel si může se Správcem dohodnout termín pro náhradní odečet individuálně, obvykle za úhradu.

- správce je oprávněn:

1. V případě, že uživatel bytu neplní své, výše stanovené, povinnosti, je správce oprávněn tato neplnění sankcionovat. Výši sankce určuje příslušný obecně platný předpis a tato směrnice.

2. Zajistit náhradní dopočet při neodůvodněném poklesu spotřeby. V intervalu poklesu spotřeby bude spotřeba stanovena podle průměrné měsíční spotřeby naměřené v daném bytě v předcházejícím období.

3. V případě nutnosti zajistit operativní kontrolu či odečet instalovaných měřidel, a to za přítomnosti alespoň jednoho pracovníka správy SBD, popřípadě člena voleného správního orgánu.

4. Zajistit výměnu vodoměru s neodůvodněně nízkou spotřebou.

5. Rozdělit náklady na teplo a TUV, pokud není měřeno a účtováno zvlášť (domovní směšovací stanice osazené vstupním měřidlem, blokové kotelny), na teplo k vytápění ve výši 60% a teplo na ohřev TUV ve výši 40%.

II. Odečty bytových vodoměrů a evidence dokumentace vodoměrů

1. Odečty bytových vodoměrů se provádějí čtvrtletně v termínech do 31.3., 30.6., 30.9. a konečný odečet k 15.12. kalendářního roku. Odečty bytových vodoměrů zajišťuje správa SBD. Správnost odečteného stavu vodoměru potvrzuje uživatel bytu podpisem na odečítacím listu.

2. Základní dokumentaci bytových vodoměrů zajišťuje dodavatel montáže vodoměrů a tvoří ji "Protokol o montáži nebo výměně vodoměru", kde je uvedeno výrobní číslo a stav počítadla demontovaného a nově instalovaného vodoměru. Originál tohoto dokladu zůstává u prováděcí firmy v souladu s pravidly SMI (státní metrologický institut), kopii obdrží správa SBD jako doklad k fakturaci za provedené práce.

3. Platnost úředního ověření vodoměrů trvá:

a) pro TUV - 4 roky od data posledního ověření

b) pro SV - 6 let od data posledního ověření

c) Tato lhůta začíná běžet od 1.1. následujícího kalendář.roku

Zajištění úředního ověření přesnosti vodoměrů při uplynutí předepsané lhůty zajistí správa SBD ve spolupráci s DS u specializované firmy jako placenou službu z fondu oprav příslušné DS. Při výměně vodoměru za nově úředně ověřený bude proveden odečet stavu původního i nově namontovaného, který vzájemně potvrdí montážní pracovník i uživatel bytu na montážním protokolu.

4. Uživatel je oprávněn požádat správu SBD o prověření přesnosti funkce vodoměru. V tomto případě správa družstva zajistí výměnu vodoměru za úředně ověřený do 7 dnů po podání písemné žádosti. Případnou reklamaci lze uplatnit pouze za časové období od termínu posledního předchozího pravidelného odečtu (viz bod 1). Reklamovaný vodoměr bude předán k úřednímu ověření přesnosti měření Státnímu metrologickému středisku (SMS). V případě, že měřidlo bude uznáno SMS jako nevyhovující z hlediska požadované přesnosti měření, budou vzniklé náklady hrazeny ze společných prostředků domu nebo dodavatelem měřidla, pokud je měřidlo v záruce. Bude-li naopak měřidlo shledáno jako vyhovující, hradí veškeré vzniklé náklady uživatel.

5. V případě, že reklamovaný vodoměr bude shledán Státním metrologickým střediskem jako nevyhovující platné normě, bude spotřeba bytu v reklamovaném intervalu stanovena jako průměrná spotřeba měřených bytů v objektu vztažená na m² podlahové plochy a dle plochy reklamovaného bytu. Spotřeba bude takto upravena zpětně, t.j. od posledního předchozího pravidelného odečtu.

6. Při podezření z ovlivňování vodoměru ze strany uživatele bytu správce zajistí instalaci vodoměru s antimagnetickou úpravou na dobu alespoň tři měsíců.

Po uplynutí této doby bude vyhodnocena spotřeba naměřená tímto vodoměrem: a) Pokud bude spotřeba dle antimagnetického vodoměru shodná nebo nižší než spotřeba na původním vodoměru, bude účtována spotřeba zjištěná původním vodoměrem.

b) Pokud bude spotřeba dle antimagnet. vodoměru vyšší než spotřeba na původním vodoměru bude spotřeba zjištěná doúčtována za celé právě probíhající účt. období.

7. V případech:

- a) že některé byty v objektu nemají osazeny vodoměry
- b) že některé byty v objektu nemají osazen vodoměr s platným ověřením, protože ani po předchozí výzvě neumožnil uživatel zpřístupnění bytu
- c) že dojde k jakékoliv manipulaci s měřidlem nebo k jeho úmyslnému poškození ze strany uživatele bude stanovena sankce ve výši trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.

8. V případech, kdy nebude umožněn vstup do bytu k provedení pravidelného čtvrtletního odečtu stanovuje představenstvo družstva následující sankční dopočty:

- Bude-li umožněn konečný odečet, bude každý chybějící pravidelný odečet sankcionován 10% navýšením zjištěné celoroční spotřeby.
- Při neumožnění konečného odečtu bude stanoveno navýšení minimálně 100% ke stanovené celoroční spotřebě bytu. V tomto případě se dále sankcionuje každý chybějící pravidelný odečet dalším 30% navýšením stanovené celoroční spotřeby bytu.

9. Celková sankce nesmí přesáhnout hranici sankce stanovené vyhláškou.

III. Pravidla pro poskytování slevy z úhrady za ohřev TUV a vytápění

Pravidla řeší individuální případy reklamace ve vztahu uživatel bytu a vlastník objektu (Správce). Nedodávka TUV a tepla z důvodu závady ze strany dodavatele bude řešena reklamačním řízením správce s dodavatelem.

Pro individuální případy reklamací jsou stanovena následující pravidla posouzení a stanovení přiměřenosti slevy dle § 698, odst. 3 Občanského zákoníku pro případ dodávky pod hranici stanovenou Vyhláškou 152/2001 ministerstva průmyslu a obchodu:

1. Uživatel musí prokazatelně požádat správu družstva o poskytnutí slevy z důvodu dlouhodobé dodávky nesplňující podmínky v průběhu účtovacího období, a to neprodleně v době, kdy se závada vyskytuje.
2. Oprávněnost reklamace se posoudí kontrolním měřením měřicím přístrojem se záznamem:
 - a) Teplota TUV se měří v tekoucím proudu po odpuštění 10 litrů, v čase mimo odběrovou špičku, kdy je pokles teploty vody přípustný i dle platné vyhlášky, po dobu 3-5 minut. Při prokázané nižší teplotě se měření provede opakovaně, obvykle po 7 dnech (nutný časový prostor na odstranění případné poruchy) se poskytne uživateli sleva ve výši 3% za každý stupeň do minimální teploty TUV (45oC) z celkových nákladů na ohřev odebraného množství m³ za reklamovaný interval u každého uživatele.
 - b) Při nedotápění se kontrolní měření se záznamem provádí dle pravidel stanovených vyhláškou. Při prokázaném nedotápění se poskytne uživateli sleva ve výši 5% za každý stupeň nedotápění

(pod hranicí 20°C naměřených v čase od 6,00 do 22,00 hod) z celkových nákladů na vytápění nedotápěného prostoru, za období od podání reklamace na nedotápění procentuálním zatížením měsíců dle vyhlášky 152/2001 MPO.

3. Sleva bude poskytnuta při vyúčtování služeb.

4. Výsledná částka individuální slevy bude vymáhána na tom, kdo závadu způsobil do doby vymožení se uhradí z účtu nedobytných pohledávek příslušné domovní samosprávy.

B. Rozúčtování nákladů za spotřebu SV

Zúčtovací jednotkou je odběrní místo - soubor vchodů napojených na jedno fakturační měřidlo SČVK.

Celkové náklady zúčtovací jednotky, fakturované dodavatelem SV v zúčtovacím období budou poměrově rozděleny dle spotřeby zjištěné odečty bytových vodoměrů SV v zúčtovací jednotce.

V objektech, kde je TUV získávána ohřevem SV ve směšovací stanici domu, se celkové fakturované náklady SV dělí součtem spotřeb dle bytových vodoměrů SV a TUV.

C. Rozúčtování nákladů za spotřebu tepla pro vytápění objektu

Pravidla pro vytápění jsou definována vyhláškou 152/2001 MPO. Dodávka tepla pro vytápění je měřena na patě objektu měřidlem dodavatele. Rozúčtování nákladů fakturovaného dodavatelem se provádí:

1. Pokud není instalováno poměrové měření (indikátory) v poměru podle upravených ploch bytů daného odběrného místa.
2. V případě, že je instalováno poměrové měření (indikátory) se rozúčtování provádí dle výsledků výpočtu spotřeb bytů dle náměrů poměrového měření. Výpočet podílu spotřeby jednotlivých místností na spotřebě odběrního místa provádí oprávněná odborná firma.

V tom případě jsou celkové náklady na vytápění rozděleny na dvě složky:

a) základní složka - 50% z celkových nákladů - bude rozdělena mezi jednotlivé byty v poměru upravených podlahových ploch bytů;

b) spotřební složka - 50% z celkových nákladů - bude rozdělena mezi jednotlivé byty v poměru náměrů instalovaných indikátorů, upravených příslušnou výpočtovou metodou.

Není-li uživatelem zpřístupněn byt z prokázaných vážných důvodů, je po dohodě se správcem možné použít údaje indikátorů pro další následující období vč.využití naměřených údajů za dvě období. Tento postup však uživateli bytu neumožňuje reklamovat rozdělení nákladů v předcházejícím období.

3. Při poruše měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění (bez zavinění nájemce či vlastníka bytu) se spotřební složka

stanoví podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných období. Nejsou-li tyto údaje známy, stanoví se spotřební složka pomocí přílohy č.3 vyhl.č.372/2001 Sb.

4. Neumožní-li nájemce nebo vlastník bytu instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění v bytě (místnosti), nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní odečet měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo je ovlivní (např. neoprávněnou manipulací, poškozením plomb), případně je poškodí, činí v daném zúčtovacím období jeho spotřební složka nákladů 1,6 násobek průměrné hodnoty (výpočet dle vyhl.č. 372/2001 Sb. přílohy č.2), připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

5. V případě, že nájemce poškodí indikátor, hradí náklady spojené s opětovnou montáží ze svého.

D. Rozúčtování nákladů za spotřebu TUV

Zúčtovací jednotkou pro dodávku TUV je odběrní místo, t.j. dům či soubor domů, pro které fakturuje dodávku TUV dodavatel.

Náklady na teplou užitkovou vodu tvoří dvě položky :

- 1) množství spotřebované energie pro ohřev TUV
- 2) množství spotřebované vody

Náklady na spotřebovanou energii pro ohřev TUV se dále dělí na:

a) základní složku - zahrnuje podíl ztrát nutných pro zajištění teploty TUV v místě a čase odběru a činí 30% z celkové dodané energie. Základní složka bude rozdělena mezi konečné spotřebitele dle m² podlahové plochy bytu.

b) spotřební složku - činí 70% z celkové dodané energie a bude rozdělena mezi konečné spotřebitele poměrově podle spotřeby TUV v bytech zjištěné dle odečtu bytových vodoměrů.

Náklady na množství spotřebované vody se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrově podle spotřeby TUV zjištěné na základě odečtů bytových vodoměrů TUV.

E. Rozúčtování nákladů na elektřinu pro společné prostory

Rozúčtování nákladů na elektřinu spotřebovanou ve společných prostorách domu či vchodech se provádí na základě rozhodnutí voleného správního orgánu (rozhodnutí platí v rámci působnosti voleného správního orgánu jednotně) a to v poměru dle:

- 1) počtu osob
- 2) dle velikosti bytu
- 3) jednotně na byt

Pokud volený správní orgán rozhodnutí neučinil, provede se rozúčtování po vchodech dle varianty č. 2 (dle velikosti bytu).

F. Rozúčtování nákladů na ostatní služby

1) úklid společných prostor:

Pro stanovení způsobu zajištění úklidu v domě je rozhodující usnesení voleného správního orgánu, které je závazné pro všechny uživatele bytů v domě.

a) *úklid prováděný svépomocí*: Potřebné materiálové prostředky se hradí z fondu oprav domu. Pro takto prováděný úklid je v předpisu nájemného či úhrad za služby stanovena záloha na tuto službu v minimální výši 1 Kč na byt, a to pro případ, že uživatel bytu tuto svou povinnost neplní. V tomto případě zajistí úklid správce a pro proúčtování případných, takto vzniklých nákladů včetně sankcí použije vybrané zálohy za příslušný byt ve výši 1 Kč na byt a měsíc.

b) *úklid zajišťovaný smluvně*: V tomto případě úklid zajišťuje a hradí správce, na základě smlouvy. Správce také zajistí proúčtování vzniklých nákladů, a to dle způsobu, který je stanoven usnesením voleného správního orgánu domu.

Podíly jednotlivých uživatelů na smluvně zajišťovaném úklidu se zajišťují:

- formou pevně stanovené částky, která je uživateli bytu předepsána v položce "náklady na úklid spol. prostor, chodníků" -

- 9 -

položka č.11 předpisu úhrad za služby/nájemného. Vyúčtování se v tomto případě **provádí s fondem oprav příslušného domu, nikoliv s uživatelem.**

- formou zálohy, která je uživateli bytu předepsána v "záloze na ostatní služby" - položka č. 5 záloh na služby spojené s užíváním bytu. Vyúčtování se provede s jednotlivými uživateli bytů, dle usnesení voleného správního orgánu, poměrově takto:

- 1) dle počtu osob
- 2) dle velikosti bytu
- 3) jednotně na byt

2) odvoz domovního odpadu:

s ohledem na dosud nevyjasněný postup jednotlivých měst ve vztahu k novele zákona o odpadech nemohou být příslušná pravidla k datu vydání této směrnice zpracována. Proto i nadále platí v jednotlivých městech i obcích stávající pravidla.

3) další služby:

veškeré další služby družstvo poskytuje na základě individuální dohody s voleným správním orgánem. V této dohodě musí být kromě jiného jednoznačně určeno:

- rozsah a termínu poskytování
- cena za službu
- způsob rozúčtování mezi uživatele bytů



