

# SMĚRNICE O NÁJEMNÉM A PŘEDPISU ÚHRAD VLASTNÍKŮ VČETNĚ ROZÚČTOVÁNÍ

č. 2 – 029 - 1115

## I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Směrnice stanoví tvorbu a způsob rozúčtování nájemného a cen služeb mezi družstvem a nájemcem, popřípadě mezi správcem domu a vlastníkem jednotky. U vlastníků jednotky tvoří úhrady spojené s bydlením (užíváním jednotky) náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu. Způsob rozúčtování věcně usměrňovaného nájemného a cen služeb se řídí ustanoveními zák. 89/2012 Sb. (Nový občanský zákoník – dále jen NOZ) a 67/2013 Sb., (Zákon o službách) a dalšími právními předpisy, které upravují tuto oblast plateb pro nájemce bytových družstev a vlastníky bytů.

Rozúčtování jednotlivým příjemcům služeb se provádí jednou ročně nejpozději v termínu dle platných stanov OSBD Česká Lípa a příkazní smlouvy o obstarávání správy domu.

### Výklad pojmů:

- Rozúčtování: rozdělení nákladů za zúčtovací období a zúčtovací jednotku mezi příjemce služeb.
- Vyúčtování: písemný doklad, na jehož základě se provede vyrovnání přeplatků a nedoplatků.
- Zúčtovací jednotka: budova, zapsaná do katastru nemovitostí, pokud není v konkrétní položce uvedeno jinak.
- Zúčtovací období: období, za které se provádí vyúčtování nákladů za věcně usměrňované nájemné a služby. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
- Jednotka: byt, nebytový prostor (garáž) vymezené zákonem 89/2012 Sb. (NOZ).
- Podlahová plocha bytu: podlahová plocha všech místností včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.
- Podlahová plocha nebytového prostoru (garáže): je podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch, určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem.
- Započitatelná podlahová plocha bytu: podlahová plocha všech místností bytu kromě teras, balkónů a lodžií (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt (do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem, nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků), vynásobená koeficienty dle přílohy č. 1, část A. vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (dále jen „vyhláška“). Vzhledem k srovnatelnému uspořádání místností v bytech je dle odst. 2, písm. c) přílohy č. 1 část A. vyhlášky započitatelná podlahová plocha bytu rovna podlahové ploše ve smyslu vyhlášky.
- Započitatelná podlahová plocha nebytového prostoru (garáže): podlahová plocha všech místností nebytového prostoru kromě vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo nebytový prostor, vynásobená koeficienty dle přílohy č. 1 vyhlášky.
- Spoluvlastnický podíl: je uveden v prohlášení vlastníka, jedná se o poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Podlahovou plochou jednotky se rozumí plocha všech místností včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.
- Osoboměsíce: součet počtu osob v jednotlivých měsících zúčtovacího období, které užívají byt a služby s bytem související. Všichni příjemci služeb mají dle NOZ a příkazní smlouvy o obstarávání správy domu povinnost hlásit neprodleně změnu počtu osob.
- Uživatel, příjemce služeb: nájemce nebo vlastník bytové jednotky.

- Náměr: hodnota vykázané spotřeby jako rozdíl zjištěný na základě odečtu naměřených hodnot na konci a na začátku daného zúčtovacího období.
- Odečet: zjišťování velikosti náměru na bytovém měřidle u příjemců služeb v bytě.
- Bytový vodoměr: vodoměr, měřící spotřebu vody v bytě příjemce služeb.

## II. NÁJEMNÉ A ÚHRADY VLASTNÍKŮ

Nájemné a úhrady vlastníků zahrnují ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně dlouhodobých záloh tvořených k jejich úhradě. Ekonomicky oprávněnými náklady pro účely této směrnice jsou:

Položky, které se nevyúčtovávají:

- 1a. anuita - splátka dlouhodobého investičního úvěru, poskytnutého na družstevní výstavbu
- 1b. bankovní úvěr – úvěr na opravu či technické zhodnocení domu
- 2a. dlouhodobá záloha na opravy, investice a údržbu domu (DZOI) a jeho příslušenství, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů (modernizace, rekonstrukce)
- 2b. platba DZOI jiným způsobem – vnitrodružstevní půjčka
- 3a. záloha na opravy a údržbu domu tvořená stejně na byt
- 3b. záloha na opravy a údržbu domu tvořená jiným sjednaným způsobem
4. náklady na správu družstva
5. náklady spojené s doručováním na kontaktní adresu

Položky, které se vyúčtovávají:

6. náklady na pojištění domu
7. náklady na správu domu
8. daň z nemovitosti
9. náklady na provoz domu

Ekonomicky oprávněné náklady se rozpočítávají na jednotlivé uživatele takto:

### **Ad 1a. Anuita**

Nákladem je splátka úvěrů a úroků z nich. Platba je podle výše poskytnutého úvěru, připadající na jednotlivý byt. Vlastník se nepodílí na platbě úvěru na družstevní bytovou výstavbu, protože jeho podíl byl splacen před převodem jednotky do vlastnictví.

### **Ad 1b. Bankovní úvěr**

Nákladem je splátka úvěrů a úroků včetně poplatků za vedení úvěru u peněžního ústavu. Platba jednotlivého uživatele se stanoví podle výše poskytnutého úvěru, připadající na jednotlivou jednotku.

### **Ad 2a. Dlouhodobá záloha na opravy, investice a údržbu domu**

Minimální výši stanovuje představenstvo dle čl. 38 odst. 3 stanov OSBD Česká Lípa. Vyšší tvorbu je možno schválit na členské schůzi samosprávy dle čl. 77 odst. 2b) stanov OSBD Česká Lípa a shromáždění společenství vlastníků jednotek. U nájemců je klíčem podlahová plocha bytu, u vlastníků je klíčem spoluvlastnický podíl na společných částech domu.

### **Ad 2b. Platba DZOI jiným způsobem**

Nákladem je splátka vnitrodružstevní půjčky včetně úroku (manipulačního poplatku). Platba jednotlivého uživatele se stanoví podle výše poskytnuté půjčky, připadající na jednotlivou jednotku.

### **Ad 3a. Dlouhodobá záloha na opravy, investice a údržbu domu tvořená stejně na byt**

Výši stanovuje představenstvo, viz čl. 67 odst. 13j) stanov OSBD Česká Lípa. Minimální výše je stanovena podle nákladů správní činnosti správce, které nejsou hrazeny jinou položkou nájemného. Jedná se zejména o náklady na rozúčtování a vyúčtování, spojených s užíváním jednotek, vč.

provedení odečtů tepla a vody. Dále se jedná o náklady správní činnosti domu, schválené samosprávou.

#### **Ad 3b. Dlouhodobá záloha na opravy, investice a údržbu domu tvořená jiným schváleným způsobem**

Dohodou mezi všemi nájemci i vlastníky je možné tvořit zálohu na opravy a údržbu domu jiným způsobem. Dohoda musí stanovit konkrétní účel, pro který se záloha vytváří, výši zálohy a délku trvání této platby.

#### **Ad 4. Náklady na správu družstva**

Podle rozhodnutí orgánu družstva (shromáždění delegátů, představenstvo). Byl přijat klíč - stejná částka na byt či garáž u jednotlivých skupin (nájemci, vlastníci členové a nečlenové družstva). Výši tohoto poplatku určuje shromáždění delegátů.

#### **Ad 5. Náklady spojené s doručováním na kontaktní adresu**

Pokud uživatel bytu požádá o doručování na kontaktní adresu (pouze na území České republiky), bude mu od nejbližšího možného následujícího období účtován paušální poplatek za doručování na tuto adresu. Výši tohoto poplatku stanoví představenstvo dle cen poštovních služeb a počtu předpokládaných zásilek.

#### **Ad 6. Náklady na pojištění domu**

Nákladem je platba podle smlouvy s pojišťovnou, ponížená o případnou bonifikaci. Pro rozúčtování výše nákladů je pro kategorii nájemců i vlastníků je uplatněn stejný postup jako v bodě II. odst. 2 písm. a).

#### **Ad 7. Náklady na správu domu**

Podle rozhodnutí příslušného orgánu (členská schůze samosprávy, představenstvo, shromáždění delegátů, shromáždění vlastníků). Rovněž je uplatněna stejná částka na byt.

#### **Ad 8. Daň z nemovitosti**

Platí pouze nájemci a vlastníci pouze v roce, ve kterém se stali vlastníky jednotky. Nákladem je daň zaplacená na jednotlivé domy a pozemky. Klíčem je podlahová plocha bytu. Vlastníci mají povinnost daň z nemovitosti uhradit sami příslušnému finančnímu úřadu poprvé za rok, ve kterém mají byt ve vlastnictví na počátku roku. Daň z nemovitosti se platí podle stavu majetku k 1. 1. každého roku.

#### **Ad 9. Náklady na provoz domu**

Podle rozhodnutí orgánu družstva (členská schůze samosprávy) a následného schválení na shromáždění společenství vlastníků jednotek je možné tvořit zálohu na provoz domu. U nájemců je klíčem podlahová plocha bytu, u vlastníků je klíčem spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Z této zálohy jsou hrazeny všechny činnosti související s provozem domu vykonávané přímo zaměstnanci OSBD Česká Lípa nebo realizované jinými osobami formou DPP či DPČ.

### **III. SLUŽBY**

Službami se rozumí:

1. vytápění (ústřední vytápění)
2. dodávka teplé vody
3. dodávka studené vody
4. osvětlení společných prostor
5. užívání výtahu
6. užívání prádelny, sušárny, mandlovn
7. provoz společného rozvodu televizního signálu
8. kontrola a čištění komínů

- 9. odvoz splašků a čištění žump
- 10. úklid společných prostor
- 11. pojištění odpovědnosti bytu

Náklady za služby se rozúčtují na jednotlivé příjemce služeb takto:

### Ad 1. Vytápění - dle vyhlášky

Zúčtovací jednotkou je budova, zapsaná do katastru nemovitostí. Na základě souhlasu všech příjemců služeb v domě lze za zúčtovací jednotku považovat část budovy, která má jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepla a nákladů na teplo na vytápění.

V zúčtovací jednotce se rozúčtování nákladů na vytápění bude provádět podle těchto pravidel:

- a) náklady na vytápění v rámci zúčtovací jednotky se rozdělí na složku základní ve výši 50 % a složku spotřební ve výši 50 % celkových nákladů
- b) složka základní se rozdělí mezi příjemce služeb v poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu či nebytového prostoru
- c) složka spotřební se rozdělí mezi příjemce služeb úměrně náměrům měřidel pro rozdělování nákladů na vytápění
- d) zakrytí či svévolné odpojení jednotlivých radiátorů nebude zohledňováno
- e) v případě, kdy příjemce služeb prokazatelně a se souhlasem vlastníka objektu nevyužívá centrální vytápění, bude mu účtována základní složka nákladů, příslušejících k velikosti započitatelné podlahové plochy bytu (místnosti)
- f) poloha jednotlivých místností bude zohledňována následujícími korekčními koeficienty, kterými bude násoben náměr, zjištěný na zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění:

Nezateplené	Zateplená stěna	Druh místnosti
1,00	1,00	vnitřní
0,85	0,85	přízemní nad vstupní chodbou
0,71	0,86	krajová (minimálně dvě stěny sousedí s prostorem mimo půdorys domu)
0,73	0,73	přízemní (nebo nad technickým podlažím)
0,72	0,72	podstřešní
0,56	0,76	krajová a současně přízemní
0,46	0,55	krajová a současně podstřešní

Pozn.: První sloupec (Nezateplené) se použije pro zcela nezateplenou nebo naopak kompletně zateplenou zúčtovací jednotku. Druhý sloupec (Zateplená stěna) se použije u dotčených místností v případě, že zúčtovací jednotka má zateplené pouze některé stěny (např. štíty).

- g) příjemci služeb bude v dané místnosti (bytě) účtována průměrná hodnota spotřební složky v zúčtovací jednotce, připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy, v těchto případech:
  - 1. bez zavinění příjemce služeb nebyla provedena instalace zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění
  - 2. bez zavinění příjemce služeb nebylo možno provést odečet zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění
- h) při poruše zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (bez zavinění příjemce služeb) se spotřební složka za dobu poruchy stanoví podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období
- i) neumožní-li příjemce služeb instalaci zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění ve svém bytě (místnosti), nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní odečet zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo je ovlivní (např. neoprávněnou manipulací, poškozením plomb), činí v daném zúčtovacím období jeho spotřební složka nákladů 3 násobek průměrné hodnoty (výpočet dle vyhlášky, přílohy č. 2), připadající na 1 m<sup>2</sup>

započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Opakovaný prokazatelný způsob upozornění na termín odečtů je:

1. minimálně dva řádné termíny, oznamované obvyklým způsobem
2. doporučený dopis na adresu příjemce služeb, přičemž nezáleží, zda byl příjemcem služeb přijat

O uplatnění ustanovení o navýšení průměrné hodnoty spotřební složky rozhodují pracovníci správy družstva a to na základě vlastních zjištění nebo na základě návrhu orgánu družstva, zajišťujícího činnost samosprávy

- j) v případě, že příjemce služeb poškodí zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, hradí náklady spojené s jeho opravou a opětovnou montáží  
[Pozn.: Veškeré závady zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění se hlásí písemně příslušnému bytovému technikovi nebo energetikovi družstva.]
- k) odečty zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění se provádí jednou ročně ke konci zúčtovacího období
- l) rozdíl v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období
- m) pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice a to dle vyhlášky, §3, odst. 2a-c)
- n) v zúčtovací jednotce, kteřá nemá poměrově měřenou spotřebu tepla v jednotlivých bytech, se spotřební složka rozdělí na jednotlivé příjemce služeb obdobným způsobem jako složka základní (podle velikosti započitatelné podlahové plochy bytu či nebytového prostoru)
- o) vyúčtování nákladů na vytápění musí obsahovat náležitosti, uvedené v §6 vyhlášky. Úplné znění tohoto paragrafu je uvedeno v příloze této směrnice.

## **Ad 2. Dodávka teplé vody (TV) - dle vyhlášky**

Zúčtovací jednotkou je dům nebo jeho část, popřípadě domy nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nákladů na společnou přípravu teplé vody. Náklady na společnou přípravu teplé vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období tvoří náklady na teplo spotřebované na ohřev teplé vody a náklady na spotřebovanou vodu.

V zúčtovací jednotce se rozúčtování nákladů na společnou přípravu TV bude provádět podle těchto pravidel:

- a) náklady na teplo spotřebované na ohřev teplé vody v rámci zúčtovací jednotky se rozdělí na složku základní ve výši 30 % a složku spotřební ve výši 70 %
- b) složka základní se rozdělí mezi příjemce služeb v poměru velikosti jejich započitatelné podlahové plochy bytu
- c) složka spotřební se rozdělí mezi příjemce služeb úměrně podle náměrů bytových vodoměrů. K náměrům bytových vodoměrů se připočtou případné náměry TV, zjištěné na vodoměrech ve společných prostorách, pokud jsou tyto instalovány, odečítány a ze strany samosprávy přiřazeny konkrétnímu příjemci služeb
- d) náklady na spotřebovanou vodu, použitou k poskytování teplé vody, připadající na zúčtovací jednotku, se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů bytových vodoměrů
- e) pro rozdělení spotřební složky nákladů na společnou přípravu teplé vody podle náměrů bytových vodoměrů musí tyto být úředně ověřené a měly by splňovat podmínku řádného chodu v průběhu celého fakturačního období bez mechanického poškození a bez porušení plomb
- f) v případě poruchy bytového vodoměru, která nebude způsobena příjemcem služeb a bude nahlášena do čtrnácti kalendářních dnů po montáži nebo posledním odečtu, bude při

okamžitým odstranění závady spotřební složka nákladů účtována podle náměrů bytového vodoměru.

[Pozn.: Závady se hlásí písemně příslušnému bytovému technikovi na středisko bytové správy nebo energetikovi družstva.]

- g) příjemci služeb bude v daném bytě účtována průměrná hodnota spotřební složky v zúčtovací jednotce, připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy, v těchto případech:
    - 1. bez zavinění příjemce služeb nebyla provedena instalace bytového vodoměru
    - 2. bez zavinění příjemce služeb nebylo možno provést odečet bytového vodoměru
  - h) při poruše bytového vodoměru (bez zavinění příjemce služeb) se spotřební složka za dobu poruchy stanoví podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období
  - i) neumožní-li příjemce služeb instalaci bytových vodoměrů nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet či výměnu nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období jeho spotřební složka nákladů trojnásobek hodnoty spotřební složky nákladů, připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (výpočet dle přílohy č. 2 vyhlášky). Opakovaný prokazatelný způsob upozornění na termín odečtů je:
    - 1. minimálně dva řádné termíny, oznamované obvyklým způsobem
    - 2. doporučený dopis na adresu příjemce služeb, přičemž nezáleží, zda byl příjemcem služeb přijat.
- O uplatnění ustanovení o navýšení průměrné hodnoty spotřební složky rozhodují pracovníci správy družstva a to na základě vlastních zjištění nebo na základě návrhu orgánu družstva, zajišťujícího činnost samosprávy
- j) v případě, že příjemce služeb poškodí bytový vodoměr, hradí náklady spojené s jeho opravou a opětovnou montáží
  - k) při dodatečné montáži vodoměru se vodoměr pro účely účtování začne využívat nejpozději od následujícího odečtu všech vodoměrů
  - l) při obnovení odečtu na bytovém vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy za neměřené zúčtovací období
  - m) odečty bytových vodoměrů se provádí jednou ročně ke konci zúčtovacího období
  - n) vyúčtování nákladů na společnou přípravu teplé vody musí obsahovat náležitosti, uvedené v §6 vyhlášky. Úplné znění tohoto paragrafu je uvedeno v příloze této směrnice.

### **Ad 3. Dodávka studené vody (SV)**

Zúčtovací jednotkou je objekt nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné zařízení a společné měření nebo stanovení množství nákladů na poskytování studené vody.

V zúčtovací jednotce se rozúčtování nákladů na dodávku SV bude provádět podle těchto pravidel:

- a) náklad se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů bytových vodoměrů. K náměrům bytových vodoměrů se připočtou případné náměry SV, zjištěné na vodoměrech ve společných prostorách, pokud jsou tyto instalovány, odečítány a ze strany samosprávy přiřazeny konkrétnímu příjemci služeb
- b) pro rozdělení nákladů na studenou vodu podle náměrů bytových vodoměrů musí tyto být úředně ověřené a měly by splňovat podmínku řádného chodu v průběhu celého fakturačního období bez mechanického poškození a bez porušení plomb
- c) v případě poruchy bytového vodoměru, která nebude způsobena příjemcem služeb a bude nahlášena do čtrnácti kalendářních dnů po montáži nebo posledním odečtu, bude při okamžitém odstranění závady náklad účtován podle náměrů bytového vodoměru.  
[Pozn.: Závady se hlásí písemně příslušnému bytovému technikovi na středisko bytové správy nebo energetikovi družstva.]
- d) příjemci služeb bude v daném bytě účtována průměrná spotřeba připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy v těchto případech:

1. bez zavinění příjemce služeb nebyla provedena instalace bytového vodoměru
2. bez zavinění příjemce služeb nebylo možno provést odečet bytového vodoměru

Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a 2/3 většinou příjemců služeb v domě o rozúčtování nákladů za dodávku studené vody podle osoboměsíců, bude příjemci služeb účtována průměrná spotřeba podle počtu osoboměsíců.

- e) při poruše bytového vodoměru (bez zavinění příjemce služeb) se spotřeba za dobu poruchy stanoví podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období
- f) neumožní-li příjemce služeb instalaci bytových vodoměrů nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet či výměnu nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období jeho náklad trojnásobek průměrné spotřeby připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy. Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a 2/3 většinou příjemců služeb v domě o rozúčtování nákladů za dodávku studené vody podle osoboměsíců, činí jeho náklad trojnásobek průměrné spotřeby podle osoboměsíců. Opakovaný prokazatelný způsob upozornění na termín odečtů je:
  1. minimálně dva řádné termíny, oznamované obvyklým způsobem
  2. doporučený dopis na adresu příjemce služeb, přičemž nezáleží, zda byl příjemcem služeb přijat.

O uplatnění ustanovení o navýšení průměrné hodnoty nákladu rozhodují pracovníci správy družstva a to na základě vlastních zjištění nebo na základě návrhu orgánu družstva, zajišťujícího činnost samosprávy

- g) v případě, že příjemce služeb poškodí bytový vodoměr, hradí náklady spojené s jeho opravou a opětovnou montáží
- h) při dodatečné montáži vodoměru se vodoměr pro účely účtování začne využívat nejpozději od následujícího odečtu všech vodoměrů.
- i) při obnovení odečtu na bytovém vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy v zúčtovací jednotce za neměřené období. Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a 2/3 většinou příjemců služeb v domě o rozúčtování nákladů za dodávku studené vody podle osoboměsíců, je průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na průměrný počet osoboměsíců.
- j) odečty bytových vodoměrů se provádí jednou ročně ke konci zúčtovacího období
- k) v zúčtovací jednotce, ve které nejsou osazeny vodoměry na SV, se náklad rozpočítá na jednotlivé příjemce služeb poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v celé zúčtovací jednotce za zúčtovací období. Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a 2/3 většinou příjemců služeb v domě o rozúčtování nákladů za dodávku studené vody podle osoboměsíců, rozpočítá se náklad na jednotlivé příjemce služeb poměrem počtu osoboměsíců příjemce služeb k počtu osoboměsíců v celé zúčtovací jednotce za zúčtovací období.

#### **Ad 4. Elektřina společných prostor**

Náklady na spotřebu elektrické energie za provoz společných prostor, jejíž výše je určena fakturou dodavatele, se rozdělí v poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v celé zúčtovací jednotce.

Zúčtovací jednotkou mohou být byty na jednom společném fakturačním měření a to za podmínky schválení členskou schůzí domu a shromážděním vlastníků.

Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a 2/3 většinou příjemců služeb v domě o rozúčtování nákladů za spotřebu elektrické energie podle osoboměsíců, rozpočítá se náklad na jednotlivé příjemce služeb poměrem počtu osoboměsíců příjemce služeb k počtu osoboměsíců v celé zúčtovací jednotce za zúčtovací období.

Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a všemi příjemci služeb v domě o rozúčtování nákladů za spotřebu elektrické energie, platí pro rozúčtování nákladů tato dohoda.

## **Ad 5. Užívání výtahu**

Zúčtovací jednotkou se rozumí okruh bytů, nacházejících se ve stejném vchodě jako výtah nebo výtahy, jejichž náklad se rozpočítává.

Náklady za užívání výtahu (tzv. paušál) se rozdělí v zúčtovací jednotce mezi jednotlivé příjemce služeb podle velikosti podlahové plochy bytu s tím, že příjemci služeb, bydlící v přízemí (prvním nadzemním podlaží) neplatí žádný náklad a příjemci služeb, bydlící v prvním patře (druhém nadzemním podlaží) mají pro tyto účely poníženou velikost podlahové plochy bytu na 20 % skutečnosti.

Prvním nadzemním podlažím se pro tyto účely rozumí takové podlaží, které nemá mezi hlavním vstupem do objektu a vstupem do bytu jednu celou stanici výtahu.

Druhým nadzemním podlažím se pro tyto účely rozumí takové podlaží, které má mezi hlavním vstupem do objektu a vstupem do bytu jednu celou stanici výtahu.

Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a 2/3 většinou příjemců služeb v domě o rozúčtování nákladů za užívání výtahu podle osoboměsíků, platí pro rozúčtování nákladů tato dohoda a to včetně zohlednění prvního a druhého nadzemního podlaží.

Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a všemi příjemci služeb v domě o rozúčtování nákladů za užívání výtahu, platí pro rozúčtování nákladů tato dohoda.

## **Ad 6. Prádelna, sušárna, mandlovna**

Je-li v působnosti samosprávy ve společných prostorech funkční prádelna, sušárna či mandlovna, rozúčtuje se náklad na jejich provoz mezi jednotlivé příjemce služeb podle dohodnuté sazby za jednotku výkonu (za 1 kWh) nebo za časový úsek užívání (za 1 hodinu provozu). Podklady pro takové rozdělení vyhotoví a předají zástupci samosprávy písemně nejpozději s odečty ostatních bytových měřidel. Je-li rozdělovacím klíčem časový úsek, sdělí samospráva svou dohodnutou a odsouhlasenou sazbu. Dohodnutá sazba by měla obsahovat přiměřenou část nákladů za spotřebu el. energie, osvětlení, vody a případné amortizace strojů.

Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a všemi příjemci služeb v domě o rozúčtování nákladů za provoz prádelny, sušárny či mandlovny, platí pro rozúčtování nákladů tato dohoda. Nedodá-li samospráva v rámci odečtů podklady pro rozúčtování, zahrnou se náklady na provoz prádelny, sušárny či mandlovny do společných nákladů domu a rozúčtují dle příslušných klíčů jednotlivých položek, tzn. spotřeba vody dle odst. III. 2. a III. 3. a spotřeba elektřiny dle odst. III. 4.

## **Ad 7. Společný rozvod televizního signálu**

Celkové náklady na provoz společné televizní antény (STA) nebo kabelové televize (TKR) v domě se rozpočítají stejnou částkou na každý jednotlivý byt. Výši nákladu určuje faktura od dodavatele služby nebo ho lze určit jiným způsobem, který musí být schválen písemnou dohodou všech v domě. Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a všemi příjemci služeb v domě o rozúčtování nákladů za provoz STA nebo TKR, platí pro rozúčtování nákladů tato dohoda.

## **Ad 8. Kontrola a čištění komínů a kouřovodů**

Jsou-li v působnosti samosprávy používány pro účely lokálního topení či ohřevu TV komíny a kouřovody, jsou náklady na jejich pravidelné kontroly a čištění rozděleny mezi jednotlivé příjemce služeb podle počtu využívaných vyústění do komína. Výši nákladu určuje faktura od dodavatele služby. Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a všemi příjemci služeb v domě o rozúčtování nákladů za kontrolu a čištění komínů, platí pro rozúčtování nákladů tato dohoda.

## **Ad 9. Odvoz splašků a čištění žump**

Náklady, související s odvozem splašků a čištění žump, se rozpočítávají následovně:

- a) V zúčtovací jednotce, která má měřenou spotřebu SV, se celkové náklady v zúčtovací jednotce rozdělí poměrem celkových nákladů k součtu údajů všech bytových měřidel a vynásobí spotřebou dle údajů jednotlivých bytových měřidel.



- b) V zúčtovací jednotce, která nemá měřenou spotřebu SV, se celkové náklady v zúčtovací jednotce rozdělí poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v celé zúčtovací jednotce za zúčtovací období.

Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a 2/3 většinou příjemců služeb v domě o rozúčtování nákladů za odvoz splašků a čištění žump podle počtu osoboměsíců, rozdělí se náklady poměrem počtu osoboměsíců příjemce služeb k počtu osoboměsíců v celé zúčtovací jednotce za zúčtovací období.

Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a všemi příjemci služeb v domě o rozúčtování nákladů za odvoz splašků a čištění žump, platí pro rozúčtování nákladů tato dohoda.

#### **Ad 10. Úklid společných prostor**

Je-li úklid společných prostor na samosprávě prováděn dodavatelským způsobem cizí firmou nebo formou placené služby na dohodu, rozúčtovávají se náklady na tuto činnost stejnou částkou na byt.

Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a 2/3 většinou příjemců služeb v domě o rozúčtování nákladů za úklid společných prostor podle osoboměsíců, platí pro rozúčtování nákladů tato dohoda.

Je-li učiněna písemná dohoda mezi družstvem a všemi příjemci služeb v domě o rozúčtování nákladů za úklid společných prostor, platí pro rozúčtování nákladů tato dohoda.

#### **Ad 11. Pojištění odpovědnosti z provozu domácnosti**

Bude realizováno na domech, kde všichni příjemci služeb vyjádří písemný souhlas se zavedením pojištění odpovědnosti z provozu domácnosti. OSBD Česká Lípa v tomto případě zajistí pro všechny byty v daném domě pojištění odpovědnosti z provozu domácnosti, při splnění specifických podmínek, určených pojistnou smlouvou. Náklady na pojištění se rozúčtovávají stejnou částkou na byt.

### **IV. SAMOSTATNÝ ZDROJ TEPLA**

V případě, že družstvo provozuje samostatný zdroj tepla a TV, platí stejná pravidla pro vyúčtování tepla a TV. Základem pro určení výše nákladů na vytápění a společnou přípravu TV na zúčtovací jednotku jsou skutečné náklady za provoz zdroje ve fakturačním období. Těmi jsou zejména náklady na energie, služby, běžnou údržbu, mzdy.

Náklady na odpisy, velké opravy, rekonstrukce, modernizace apod. jsou nákladem ve smyslu hlavy II., odstavce 2 a).

### **V. OBECNÁ USTANOVENÍ**

1. Příjemci služeb jsou na základě § 1183 NOZ povinni umožnit ve svých bytech umístění a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla, teplé a studené vody. Dále jsou povinni umožnit kontrolu těchto zařízení a jejich výměnu v případě poruchy, úřednímu ověřování, změny příjemce služeb apod. Organizace, která provádí montáž a případně odečet zařízení pro měření spotřeby tepla, teplé a studené vody musí o tom příjemce služeb obvyklým způsobem informovat minimálně tři kalendářní dny předem. Obvyklým způsobem se rozumí buď písemnou formou, oznámením na vývěsní tabuli nebo prostřednictvím předsedy nebo výboru samosprávy. Pracovníci, zajišťující montáž, odečty, opravy či výměny zařízení se musí na požádání před vstupem do bytu prokázat osobním nebo služebním průkazem. Pokud odečty a kontrolu zajišťuje samospráva svépomocí, je příjemce služeb povinen umožnit tuto činnost na základě čl. 13, písm. i) Stanov OSBD Česká Lípa.
2. Příjemci služeb jsou na základě občanského zákoníku § 1177 a § 12 zák. č. 67/2013 Sb. povinni nahlásit skutečný počet osob, užívajících jednotku po dobu zúčtovacího období a to po jednotlivých měsících. V případě nesouladu počtu osob se skutečným užíváním určí počet osob správce.

3. Výše záloh na věcně usměrňované nájemné a služby budou stanoveny následovně: k 1. 1. kalendářního roku budou upraveny úměrně podle nárůstu cen a k 1. 7. kalendářního roku podle skutečných individuálních nákladů příjemce služeb v předchozím zúčtovacím období. Případné další potřebné úpravy budou prováděny čtvrtletně na základě změny výše nákladů v jakékoli položce nebo na základě individuální žádosti. Individuální žádost o změnu výše zálohy musí být písemně doručena nejméně jeden měsíc před měsícem, od něhož má změna platit. Bude-li žádost doručena později, bude změna provedena při následující měsíční změně předpisu.

## **VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Podle této směrnice se poprvé provede rozúčtování zálohových plateb roku 2016.
2. Směrnice byla projednána představenstvem družstva na jeho 5. zasedání dne 27. 10. 2015 pod bodem 5.4 a schválena shromážděním delegátů dne 26. 11. 2015 a nabývá platnosti dnem schválení.

RNDr. Jiří Bárta v.r.  
předseda představenstva

Petr Murka v.r.  
místopředseda představenstva

## VYHLÁŠKA Č. 269/2015 SB.

ze dne 30. září 2015

### o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

#### § 6

#### Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody příjemcům služeb

Ve vyúčtování poskytovatel služeb, kromě náležitostí stanovených zákonem, uvede:

- a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřebu tepla na vytápění, spotřebu tepla na ohřev užitkové vody v GJ a množství vody v m<sup>3</sup> spotřebované na poskytování teplé vody,
- b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepla na vytápění a tepla spotřebovaného na ohřev vody v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování teplé vody v Kč/m<sup>3</sup>,
- c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na vytápění a na teplo spotřebované na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody, podíly základních a spotřebních složek nákladů na vytápění a nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody v % a Kč,
- d) podlahovou plochu a započitatelnou podlahovou plochu zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele v m<sup>2</sup>, v případě poskytování teplé vody průměrný počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných měřičů podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce služeb, součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaných vodoměrů teplé vody v bytě či nebytovém prostoru příjemce služeb a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovávaných přímo mezi jednotlivé příjemce služeb podle evidence spotřeb v m<sup>3</sup>, hodnoty podílu nákladu příjemce služeb na vytápění, teplo na ohřev vody a na vodu v teplé vodě
- e) měrnou spotřebu tepla na vytápění za zúčtovací jednotku v zúčtovacím období vyjádřenou v GJ na m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy,
- f) podíly nákladů připadající na příjemce služeb s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť na vytápění, na teplo na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody,
- g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemce služeb.

