

P R A V I D L A

pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu

Pravidla jsou stanovena se zřetelem na vyhlášku Ministerstva průmyslu a obchodu ČR č. 245/1995 Sb., 85/1998 Sb., 372/2001 Sb., 152/2001 Sb., 194/2007 Sb., 224/2001 Sb., 477/2006 Sb., 366/2010 Sb., 269/2015 Sb. o dodávkách tepla a teplé vody a jejich rozúčtování.

Čl. 1

Náklady na teplo pro vytápění

1. se v zúčtovací jednotce osazené elektronickými indikátory topných nákladů (dále též E-ITN) rozúčtují ve dvou složkách:
 - a) **základní složce ve výši 40 % (dále též ZS)** celkových nákladů (tj. hodnot naměřených na fakturačním měřidle) a na spotřebitele se rozúčtují podle m^2 započitatelné plochy bytu pro rozúčtování nákladů na teplo a dodávku TV;
 - b) **spotřební složce ve výši 60 % (dále též SS)** celkových nákladů (tj. hodnot naměřených na fakturačním měřidle) a na spotřebitele se rozúčtují podle údajů na měřidle tepla v bytě upravených koeficienty podle orientace světové strany a polohy místnosti v rámci domu.

V případě, kdy nebude umožněn odečet naměřených hodnot v bytě nebo dojde k úmyslnému poškození měřičů nebo i neúmyslnému, ale družstvu bezodkladně nenahlášenému poškození, tvoří spotřební složka trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na $1 m^2$ započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

2. V zúčtovací jednotce, která není osazena E-ITN, se náklady na vytápění dané fakturačním měřidlem, rozúčtují na spotřebitele podle započitatelné podlahové plochy bytu, nebytového prostoru nebo obytné místnosti, vynásobené koeficientem dle přílohy vyhlášky 269/2015 Sb.
 - koeficient bytů a obytných místností 1,0
 - koeficient pro nebytové prostory, podle způsobu jejich využití, od 1,0 až 1,4

Čl. 2

Náklady na dodávku teplé vody

1. Náklady na ohřev teplé vody (dále též TV) připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí na dvě složky:
 - a) **základní složku ve výši 30%** celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se mezi spotřebitele podle m^2 započitatelné podlahové plochy bytu v souladu s vyhláškou 269/2015 Sb.
 - b) **spotřební složku ve výši 70%** celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se mezi spotřebitele podle údajů poměrových měřidel v bytech spotřebitelů (vodoměrů).
2. Náklady na studenou vodu pro ohřev na TV připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů.
3. Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované upozornění odečty vodoměrů, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na $1 m^2$ podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 vyhlášky 269/2015 Sb.
4. V případě vadného vodoměru se spotřebiteli rozúčtuje spotřeba ve výši průměrné spotřeby na základě dvou shodných období, pokud nedojde k jiné dohodě.

Čl. 3

Náklady na dodávku studené vody

Náklady zúčtovací jednotky se rozúčtují na spotřebitele ve výši spotřeby zúčtované dodavatelem podle fakturačního měřidla.

1. V zúčtovací jednotce plně osazené vodoměry na studenou vodu se náklady rozúčtují na spotřebitele podle poměrových měřidel v bytech (vodoměrů).
2. V zúčtovací jednotce, která není plně osazena vodoměry na studenou vodu protože to nájemníci neumožnili nebo jejich instalaci odmítli, budou náklady těmto nájemníkům bez vodoměrů rozúčtovány ve výši rozdílu mezi celkovými náklady jednotky a náklady za spotřebu v jednotce měřenou na jednotlivých poměrových měřidlech (vodoměrech) nájemníků. Tento rozdíl bude rozúčtován na

- byty bez vodoměrů podle počtu osob v bytě v průběhu účtovaného období.
3. Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované upozornění odečty vodoměrů, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.
 4. V případě vadného vodoměru se spotřebiteli rozúčtuje spotřeba ve výši průměrné spotřeby na základě dvou shodných období, pokud nedojde k jiné dohodě.

Čl. 4

Náklady na servis měřidel (tepla, TV, studené vody), na odečty spotřeb a jejich rozúčtování fakturované dodavatelem se stanoví paušálem na byt podle počtu a druhu měřidel a nevyúčtovávají se.

Čl. 5

Náklady na osvětlení společných prostor

Náklady na osvětlení společných prostor a zařízení domu se rozúčtují na nájemce ve výši nákladů zúčtovaných dodavatelem pronajímateli, podle počtu osob v bytě v průběhu účtovaného období.

Čl. 6

Náklady na výtah

Náklady na výtah hradí nájemci od třetího nadzemního podlaží výše podle počtu osob v bytě v průběhu účtovaného období, případně dle rozhodnutí dvoutřetinové většiny nájemců v domě či rozhodnutí družstva (např. podle počtu jízd zaznamenaných na přístupových elektronických čípech vydaných nájemci a osobám užívajících společnou domácnost nájemce).

V domě, kde je uzamčen přístup k výtahové kabině, se náklady na výtah rozúčtují podle množství vydaných klíčů k provozní kabině výtahu.

Čl. 7

Náklady na fekální službu

Náklady na odvoz fekálií a čištění kanalizace se uhradí ze společných prostředků příslušného střediska bytového hospodářství.

Čl. 8

Náklady na svoz a likvidaci tuhého domovního odpadu

(budou-li povinni nájemci tuto službu hradit)

Náklady na svoz a likvidaci tuhého domovního odpadu se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných pronajímateli, podle počtu osob v bytě v průběhu účtovaného období.

Čl. 9

Náklady na čištění komínů

Náklady na čištění komínů se uhradí ze společných prostředků příslušného střediska bytového hospodářství. Náklady spojené s dodatečným provedením této služby si uhradí nájemce, z jehož viny k dodatečnému provedení došlo.

Čl. 10

Používání prádel a mandlů v domech

Náklady na používání prádel a mandlů v domě budou rozúčtovány mezi nájemce, kteří prádelnu užívali dle správy družstva předložených záznamů. Cena služeb vychází z fakturace dodavatele služeb.

Čl. 11

Změna nájemce v průběhu zúčtovacího období

Dojde-li v průběhu zúčtovacího období ke změně nájemce, postupuje se:

1. Při výměně bytů nebo převodu členských práv a povinností budou služby zúčtovány každému jednotlivému nájemci samostatně za období, kdy byl z nich nájemcem bytu. Nejpozději k datu 31.12. zúčtovacího období doloží nájemci konečné stavy měřidel, zapsané

při předání bytu. Pokud konečné stavy nebudou doloženy, rozúčtování bude provedeno poměrem, dle energetické náročnosti měsíců. V případě neuhrazení nedoplatku převádějícím přechází tato povinnost na nabyvatele družstevního podílu, a to v souladu s čl. 13 odst. 3 stanov družstva.

2. V případě doloženého úmrtí nájemce budou služby zúčtovány na něj za období do doby vrácení vyklizeného bytu pozůstalými a bude součástí dědického řízení.
3. Při vrácení vyklizeného bytu z jiného důvodu než v bodě 2) a při přidělení volného bytu budou služby zúčtovány každému nájemci samostatně za období, kdy byl každý z nich nájemcem bytu.

Čl. 12

Společná a závěrečná ustanovení

1. Ceny za služby se rozúčtovávají ve výši nákladů zúčtovaných dodavatelem služeb pronajímateli.
2. Ceny za služby poskytované pronajímatelem se rozúčtovávají ve skutečné doložitelné výši.
3. Započitatelná podlahová plocha pro rozúčtování nákladů na teplo a dodávku TV je podlahová plocha všech místností v bytě po odečtení lodžie či balkonu, včetně balkonů a lodžii zasklených.
4. V průběhu roku smí pronajímatel, po předchozím oznámení nájemci, změnit výši měsíčních záloh na služby spojené s bydlením tak, aby odpovídaly předpokládaným ročním nákladům (aktuální ceně služby, předpokládané spotřebě služby, v návaznosti na změně počtu osob domácnosti, při změně rozsahu poskytovaných služeb apod.).
5. Pokud se nájemce bez vědomí a souhlasu pronajímatele odpojí od vnitřního rozvodného zařízení ústředního vytápění zúčtovací jednotky, je povinen platit úhradu za poskytování ústředního topení. Pokud je odpojen se souhlasem pronajímatele, rozúčtuje se mu základní složka nákladů. Totéž platí u dodávek TV.
6. Odečty měřičů tepla a vodoměrů v bytech se provádí tak, aby byly ukončeny k 31. 12. každého roku. Odečty probíhají v období od 10.12 do 23.12. Přesný termín je na objektu vyvěšen minimálně týden dopředu. Kontrolní odečty si provádí čtvrtletně každý nájemce sám a případnou nefunkčnost měřáků nahlásí bez prodlení správě družstva.
7. Pokud nájemce ve stanovených termínech neumožní řádný odečet, lze sjednat dodatečné odečty na vlastní žádost nájemce nejpozději však do konečného zpracování vyúčtování a to na vlastní náklady nájemce přímo zpracovatelské firmě.
8. Při odečtech E-ITN měřičů nájemce umožní volný přístup ke všem těmto měřicím zařízením.
9. Zálohy na služby spojené s bydlením se zúčtují proti nákladům za kalendářní rok. Vyúčtování služeb obdrží nájemce do 4 měsíců od ukončení kalendářního roku.
10. Reklamace na vyúčtování služeb lze uplatnit u pronajímatele pouze písemně nejpozději do 21 kalendářních dnů od doručení vyúčtování. Na pozdější reklamace nebude brán zřetel.
11. Nedoplatky z vyúčtování služeb je povinen uhradit nájemce pronajímateli do 3 měsíců od převzetí doručení vyúčtování služeb. Poštou oznámená a nájemcem nevyzvednutá zásilka se považuje za doručenou. Preplatky z vyúčtování služeb budou vráceny pronajímatelem složenkou typu B, která jim bude doručena Českou poštou, nebo na účet u banky, a to nejpozději do 3 měsíců od uplynutí čtyřměsíční lhůty pro doručení vyúčtování služeb. V případě, že v zúčtovacím místě byla podána reklamace, prodlužuje se tato lhůta o další jeden měsíc.
12. Nájemcům, u kterých bude při vyúčtování služeb vykázán přeplatek, ale budou mít vůči pronajímateli závazek z předchozích období, bude proveden vzájemný zápočet pohledávek a závazků ve smyslu platných ustanovení Občanského zákoníku. Totéž se týká i nájemců, kteří mají více bytů v užívání, kdy může dojít k zápočtu mezi jednotlivými byty.
13. Tato pravidla pro rozúčtování služeb spojených s bydlením se vztahují na objekty ve vlastnictví Podkrušnohorské bytové družstvo, Duchcovská 412/88C, Teplice, a byla schválena představenstvem družstva dne 20. září 2018 s účinností od 1. ledna 2019.

Ing. Tomáš Vysloužil, Ph.D.
předseda představenstva

Ing. Tomáš Zenk
člen představenstva

V Teplicích dne 20. září 2018