

ZÁSADY

PRO STANOVENÍ ZÁLOHY NA NÁJEMNÉ ZA UŽÍVÁNÍ BYTŮ, MÍSTNOSTÍ NESLOUŽÍCÍCH K BYDLENÍ A POZEMKŮ, NA SLUŽBY S NIMI SPOJENÉ A PRO JEJICH VYÚČTOVÁNÍ

Nájemce je povinen platit stanovené zálohy na nájemné za užívání bytů, místností nesloužících k bydlení (dále jen „jednotek“), pozemků a za služby spojené s užíváním jednotek a pozemků, měsíčně, nejpozději do 25. dne běžného měsíce.

Není-li úhrada zaplacená do pěti dnů po lhůtě splatnosti, je nájemce povinen zaplatit družstvu za neuhrazené nájemné a zálohy na služby úrok z prodlení, stanovený stanovami SBD DRUBYD nebo jiným právním předpisem.

Zúčtovací období je jeden rok, tj. od 1.1. do 31.12. běžného roku.

A.

Nájemné za užívání jednotek a pozemků

I. Vymezení zálohy na úhradu nájemného

Nájemné za užívání jednotek a pozemků je určeno ke krytí účelně vynaložených provozních a správních výdajů a nákladů souvisejících s užíváním jednotek a pozemků.

Zahrnuje:

1. dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice
2. krátkodobou zálohu na provozní výdaje
3. krátkodobou zálohu na správu
4. mimořádnou splátku dlouhodobé zálohy

Tam, kde se v těchto Zásadách používá pojem podlahová plocha, rozumí se tím podlahová plocha všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.

II. Způsob stanovení záloh na úhradu nájemného

1) dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice do bytového fondu (BF) a garáží je v souladu se stanovami družstva, stanovována představenstvem, ve výši odpovídající potřebám údržby, oprav, dodatečných investic BF. Prostředky dlouhodobé zálohy se použijí na opravy, údržbu a dodatečné investice do bytového fondu, na náklady spojené s protipožárním zabezpečením budovy a revizemi vyhrazených technických zařízení, deratizací a desinsekci, na činnosti spojené s ověřováním měřidel dle Zákona č. 505/1990 Sb., o metrologii, ve znění pozdějších předpisů, náklady spojené s projektovou dokumentací, stavebním dozorem, vyplácené mzdy a ostatní náklady spojené s dohodami o provedení práce

nebo o pracovní činnosti ve prospěch budovy a souvisejícího pozemku (ů), nákup drobného majetku pro místnosti drobných oprav včetně osobních ochranných pracovních pomůcek pro dohodáře, spoluúčast na pojistných událostech, splátky půjček poskytovaných na opravy a údržbu a technické zhodnocení budovy, náhrady za nerealizované opravy a technické zhodnocení (výměna oken na vlastní náklady aj.), drobný nákup do spotřeby. V případě ztráty vzniklé z ostatního hospodaření budovy mohou být prostředky dlouhodobé zálohy použity se souhlasem shromáždění delegátů na úhradu této ztráty.

Stanoví se na jednotky v poměru podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

2) krátkodobá záloha na provozní výdaje je určena na krytí provozních nákladů, které se ve spojení s nájmem vyskytnou.

a) provozní výdaje družstva - mezi náklady hrazené z prostředků krátkodobé zálohy na provozní výdaje družstva jsou náklady, které připadají pouze na družstevní část budovy - patří sem zejména daň z nemovitosti, odpisy nebytových prostor domu, daň z příjmu právnických osob z výnosů domu a jiné provozní náklady spojené s provozem družstevní části domu.

b) provozní výdaje budovy – mezi náklady hrazené z prostředků krátkodobé zálohy na provozní výdaje budovy patří náklady, které souvisí s provozem celé budovy – patří sem zejména pojistné, poplatky hrazené v souvislosti s provozem domu (výpis z katastru, stavební povolení aj.) a jiné provozní náklady.

Náklady mohou být sníženy o výnosy příslušného domu z pronájmu nebytových prostor, společných částí domu, z umístění technického zařízení apod.

Celková výše záloh se stanoví rozhodnutím statutárního orgánu ve výši odpovídající jednotlivým nákladovým položkám s přihlédnutím k příslušným zákonům a uzavřeným smlouvám. Do celkové zálohy mohou být zahrnuty i očekávané provozní náklady, které nejsou blíže specifikovány a souvisí s provozem družstva nebo budovy.

Na jednotky se rozdělují v poměru podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

3) krátkodobá záloha na správu je určena na krytí nákladů, spojených s vlastní správou domu, jednotek a družstva

a) náklad na zajišťování správy družstva – mezi tyto náklady patří zejména úhrady za správu družstva (vedení účetnictví družstva, správní výdaje družstva apod.)

b) náklad na zajišťování správy budovy – mezi tyto náklady patří úhrady za správu budovy (vedení účetnictví SVJ, vyúčtování nájemného a služeb, správní poplatky, kancelářské potřeby, poštovné, odměny statutárního orgánu SVJ apod.)

c) náklady výboru samospráv – mezi tyto náklady patří výdaje spojené s činností samosprávy – odměny VČS, úhrada telefonních nákladů, nájemné za místnosti pro konání schůzí, nákup kancelářských potřeb apod.

d) odečty a vyúčtování nákladů na dodávky služeb – tyto náklady zahrnují odečty vodoměrů TV a SV, odečty RTN, náklady na rozpočítání nákladů mezi jednotky, datové odečty aj. náklady spojené s evidencí dat, jejich zveřejňováním a vyúčtováním.

Celkové výše záloh se stanoví rozhodnutím statutárního orgánu ve výši odpovídající jednotlivým nákladovým položkám.

Na jednotky se rozdělují rovnoměrně stejnou částkou.

4) mimořádná splátka dlouhodobé zálohy – je určena zejména na splátky úvěru poskytnutého na komplexní revitalizaci domu. Je stanovena ve výši vyplývající z dané smlouvy a na jednotky se rozděluje v poměru podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

III. Postup při vyúčtování zálohy na úhradu nájemného

Případné rozdíly, které vzniknou v průběhu roku mezi skutečnými náklady souvisejícími s užíváním jednotky a zálohami stanovenými dle části A/II. bodu 2,3 se vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako rozdíly z vyúčtování služeb.

Zůstatek dlouhodobé zálohy dle části A/II. bodu 1,4 se převede do dalšího roku.

B.

Záloha na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek a pozemků

I. Vymezení zálohy na úhradu nákladů za služby

Záloha na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek a pozemků, dále jen „služby“ je určena ke krytí:

1. dodávky tepla pro ústřední topení (ÚT)
2. dodávky teplé vody (TV), tj. teplo pro ohřev + studená voda pro ohřev
3. dodávky studené vody (SV) a odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
4. dodávky elektrické energie do společných prostor a k provozu výtahu
5. jiných dohodnutých služeb:
 - a) zimní údržba chodníků
 - b) úklid společných prostor
 - c) ostatní dohodnuté služby
6. elektrické energie pro STA

Tam, kde se v těchto Zásadách používá pojem „započitatelná podlahová plocha“, rozumí se tím podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. 1, části A vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění na nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele.

Tam, kde se v těchto Zásadách používá pojem „zúčtovací jednotka“, rozumí se tím budova nebo její část, která má jedno společné, technologicky propojené odběrné zařízení, společné měření nebo stanovení množství odebíraného média nebo společně stanovené náklady.

II. Způsob stanovení zálohy na úhradu nákladů za služby

1) Dodávka tepla pro ÚT

Výši záloh pro zúčtovací jednotky stanoví statutární orgán na základě kvalifikovaného odhadu výše spotřeby dle skutečnosti minulých období s přihlédnutím k platným cenám tepelné energie a očekávaným klimatickým podmínkám. Rozdělení záloh na jednotky se provede:

- a) v poměru nákladů rozdělovaných na jednotky v předchozím účtovacím období, pokud je zúčtovací jednotka vybavena rozdělovači topných nákladů (RTN),
- b) podle velikosti započitatelné podlahové plochy těchto jednotek (dle vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb.).

2) Dodávka teplé vody (TV)

Výši záloh pro zúčtovací jednotky stanoví statutární orgán na základě kvalifikovaného odhadu výše nákladů dle skutečnosti minulých období s přihlédnutím k platným cenám tepla, vodného a stočného u SV. Rozdělení záloh na jednotky se provede:

- a) v poměru nákladů rozdělovaných na jednotky v předchozím účtovacím období, pokud je zúčtovací jednotka vybavena vodoměry na TV,
- b) jako součin průměrných nákladů na spotřebu TV na osobu v dané zúčtovací jednotce v předchozím účtovacím období a počtu osob v daném bytě v případě, že údaj o spotřebě za uplynuté období není znám.

3) Dodávka studené vody (SV) a odvod odpadních vod

Výši záloh pro zúčtovací jednotky stanoví statutární orgán na základě kvalifikovaného odhadu výše nákladů na SV dle skutečnosti minulého období s přihlédnutím k platným cenám. Rozdělení záloh na jednotky se provede:

- a) v poměru nákladů rozdělovaných na jednotky v předchozím účtovacím období, když celá zúčtovací jednotka je vybavena vodoměry na SV,
- b) jako součin počtu osob v bytě a průměrných nákladů spotřeby na jednu osobu v zúčtovací jednotce, kde:
 - v průběhu minulého období došlo k technické závadě na vodoměru
 - nájemce neumožnil odečet stavu vodoměru na SV
 - dochází ke změně nájemce nebo počtu osob v průběhu zúčtovacího období.

4) Dodávka elektrické energie do společných prostor a k provozu výtahu

Výši záloh pro zúčtovací jednotku stanoví statutární orgán na základě kvalifikovaného odhadu výše spotřeby el. energie pro osvětlení společných prostor, provoz výtahu, vzduchotechniku a kamerové systémy a to dle skutečnosti minulých období s přihlédnutím k platným cenám elektrické energie. Rozdělení záloh na jednotky se provede v poměru nákladů rozdělovaných na jednotky v předchozím účtovacím období. U nových nájemců se

výše záloh stanoví podle počtu osob s přihlédnutím k nákladům předchozího období na jednu osobu.

5) Jiné dohodnuté služby

- a) **zimní údržba chodníků** – pro stanovení záloh budou použity smluvně dohodnuté ceny s dodavatelem služeb a celkově předpokládané náklady za budovu. Rozdělení záloh se provede rovnoměrně stejnou částkou na byt,
- b) **úklid společných prostor** – podkladem pro stanovení záloh jsou předpokládané ceny sjednané s dodavatelem a z toho vyplývající náklady za budovu nebo její část. Rozdělení záloh se provede stejnou částkou na byt,
- c) **ostatní dohodnuté služby** – podkladem pro stanovení záloh jsou předpokládané ceny sjednané s dodavatelem a z toho vyplývající náklady za budovu. Rozdělení záloh se provede v návaznosti na druh služby dle m², počtu osob, na jednotku, případně jiného dohodnutého kritéria. V případě, že k dohodě nedojde, stanoví způsob rozdělení nákladů představenstvo družstva.

6) Dodávka el. energie pro STA

Výše záloh je stanovována statutárním orgánem na základě kvalifikovaného odhadu výše spotřeby elektrické energie pro STA s přihlédnutím k platným cenám elektrické energie. Rozdělení záloh se provede rovnoměrně stejnou částkou na byt.

III. Postup při vyúčtování zálohy na úhradu nákladů za služby

1) Vyúčtování záloh na dodávky tepla pro ÚT a TV

1.1. Všeobecná ustanovení

- a) rozúčtování nákladů za dodávky tepla a TV se na jednotky (konečné spotřebitele) provádí jednou ročně, vždy za období od 1. 1. do 31. 12. předcházejícího roku a v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejm. vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb. a dále s těmito zásadami,
- b) při dodávce TV z hlavní předávací stanice (dále jen HPS) jsou jako fakturační měřidla SV pro ohřev TV stanovená měřidla instalovaná na vstupu do HPS, a to za předpokladu, že dodavatel TV má zajištěno měření vlastní spotřeby. Tato měřidla jsou v majetku dodavatele SV. Pro rozúčtování spotřeby TV v zúčtovací jednotce slouží jako poměrová měřidla bytové vodoměry TV,
- c) při dodávce TV z domovní předávací stanice (dále jen DPS) slouží pro rozúčtování spotřeby SV pro ohřev TV údaje z vodoměru instalovaného v DPS a poměrových bytových vodoměrů TV,

- d) jako fakturační měřidla pro ÚT jsou dodavatelem tepla instalovaná stanovená měřidla v zúčtovací jednotce, která jsou v majetku dodavatele tepla. Rozdělovače topných nákladů (RTN) instalované na jednotlivých otopných tělesech jsou pouze poměrovými měřidly.

1.2. Způsob vyúčtování záloh za teplo pro ÚT

1.2.1. Rozdělení zjištěných nákladů na jednotky se provede:

- a) u bytů s RTN nainstalovanými po celé zúčtovací období
- **základní složka** se rozdělí v poměru započitatelné podlahové plochy, výši základní složky stanoví statutární orgán podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla dle přílohy č. 6 vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb.
 - **spotřební složka** se rozdělí v poměru přepočtených dílků náměru RTN, zohledňujících polohu místností, výkon otopného tělesa a přestup tepla z otopného tělesa na RTN. Koeficienty polohy místností tvoří přílohu těchto „Zásad“. V odůvodněných případech, které nejsou specifikovány v příloze „Zásad“, může statutární orgán nebo jím pověřená osoba dle odborného posouzení stanovit odpovídající koeficient. Koeficienty výkonu otopných těles a přestupu tepla na RTN jsou uváděny přímo ve vyúčtování. V případě, že má blok individuálně zpracovány koeficienty pro zohlednění polohy jednotlivých místností odbornou firmou, budou pro rozúčtování nákladů za teplo pro ÚT mezi konečné spotřebitele použity tyto koeficienty jednotlivých místností.
- Za ochlazovanou stěnu je považována i stěna u dilatační spáry budovy, pokud dilatační spára není zateplena. Zateplená stěna není považována za stěnu ochlazovanou.
- V případě změny koeficientů polohy místností z důvodu změny tepelně technických vlastností, budou tyto upravené koeficienty použity pro rozúčtování nákladů za dodávky tepla v zúčtovacím období, následujícím po období, ve kterém bylo zateplení provedeno,
- b) rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí u příjemců služeb překročit v zúčtovací jednotce hodnotu o 30 % nižší nebo o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu (korekci) výpočtové metody dle § 3 odst. 2 vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb.,
- c) u bytů, kde nájemce neumožnil montáž RTN, provedl demontáž RTN nebo měřících ampulí, neumožnil odečet, ovlivnil měření nebo nainstaloval bez souhlasu družstva takové otopné těleso, u kterého nelze použít namontované RTN k vyúčtování tepla dle „Zásad“ schválených shromážděním delegátů, stanoví se spotřební složka nákladů u těchto bytů jako součin trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky a započitatelné podlahové plochy těchto bytů. V případě písemné reklamace takto stanovené spotřební složky nákladů může v odůvodněných případech statutární orgán nebo jím pověřená

osoba rozhodnout, zda-li bude stanovená spotřební složka nákladů upravena bez trojnásobného navýšení,

- d) nájemce zaplatí základní složku i v případě, že v některé z místností byl zjištěn nulový náměr na RTN,
- e) u vestavěných garáží, u pronajatých nebytových prostor a místností společných prostor využívaných na základě dohody o dočasném užívání, nemají-li otopná tělesa a sousedí-li s vytápěnými místnostmi, budou účtovány náklady na přestup tepla podle § 5 vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb. a přílohy č. 1. k této vyhlášce.

Výpočet nákladů dle bodu 1.2.1. písm. b), c), d) a e) je prováděn jako první a tyto náklady se odečítají od celkových nákladů za dodávku tepla pro ÚT a teprve tyto upravené náklady se rozúčtují mezi jednotlivé nájemce dle bodu 1.2.1. písm. a).

1.2.2. Rozdělení nákladů za dodávky tepla pro ÚT podle kalendářních měsíců

Náklady za dodávky tepla pro ÚT jsou všeobecně stanoveny v % spotřeby tepla pro ÚT v jednotlivých kalendářních měsících z celoročního objemu a to následovně:

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

1.2.3. Nájemcům bytů nebo nebytových prostorů, které jsou odpojené od vnitřních rozvodů ústředního topení nebo TV, se účtuje základní složka nákladů na topení nebo základní složka nákladů na teplo pro ohřev k přípravě TV (ve smyslu znění vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb.)

1.3. Způsob vyúčtování záloh za TV

a) u nákladů na teplo pro ohřev vody:

- 1) 30 % nákladů (základní složka) se rozdělí v poměru podlahových ploch bytů
- 2) 70 % nákladů (spotřební složka) se rozdělí:
 - a) v poměru zjištěných údajů vodoměrů,
 - b) u bytů, kde nájemce ovlivnil měření, neumožnil montáž vodoměru, odečet stavu vodoměru, pravidelné úřední ověření vodoměru, poškodil vodoměr či jeho plombu nebo vyměnil vodoměr bez souhlasu vlastníka bytu, stanoví se spotřební složka nákladů u těchto bytů jako součin trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky a podlahové plochy těchto bytů. V případě písemné reklamace takto

stanovené spotřební složky nákladů může v odůvodněných případech statutární orgán nebo jím pověřená osoba rozhodnout, zda-li stanovená spotřební složka nákladů bude upravena bez trojnásobného navýšení.

b) u nákladů na studenou vodu pro ohřev se tyto rozdělí:

1) v poměru zjištěných údajů vodoměrů,

2) u bytů, kde nájemce ovlivnil měření, neumožnil montáž vodoměru, odečet stavu vodoměru, pravidelné úřední ověření vodoměru, poškodil vodoměr či jeho plombu nebo vyměnil vodoměr bez souhlasu vlastníka, stanoví se spotřební složka nákladů u těchto bytů jako součin trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky a podlahové plochy těchto bytů. V případě písemné reklamace takto stanovené spotřební složky nákladů může v odůvodněných případech statutární orgán nebo jím pověřená osoba rozhodnout, zda-li bude stanovená spotřební složka nákladů upravena bez trojnásobného navýšení,

c) u bytů, kde byl proveden odečet vodoměrů, a byla zjištěna nulová spotřeba, bude nájemcům účtována v souladu s vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb. základní složka nákladů za teplo pro ohřev vody v poměru podlahové plochy bytu,

d) v případě, že není měřena spotřeba TV z důvodu prokazatelně nahlášené poruchy vodoměru, stanoví se neměřená část spotřeby po dobu poruchy podle údajů dvou srovnatelných zúčtovacích období.

U bytů, kde nebyl v předchozím období (předchozích obdobích) umožněn odečet stavu vodoměru na TV, se pro vyúčtování posledního období se známým konečným odečtem postupuje dle § 4 odst. 6 vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb.

Mimořádné odečty TV se v důsledku změny ceny v průběhu zúčtovacího období nebudou provádět. Při vyúčtování se bude vycházet z ročních údajů o spotřebě v m³ TV a ročních nákladů na TV za zúčtovací období.

2) Vyúčtování záloh za dodávky a odvod SV

2.1. Všeobecná ustanovení

a) rozúčtování nákladů za dodávky SV na byty se provádí jednou ročně,

b) funkci fakturačního měřidla plní vodoměry instalované na vstupu do zúčtovací jednotky. Tyto vodoměry jsou v majetku dodavatele SV, který provádí odečty stavu vodoměrů pro fakturaci,

- c) v případě zúčtovací jednotky s instalovanými DPS je ve faktuře obsažena i spotřeba SV pro ohřev TV. O tuto spotřebu se celková fakturace SV pro rozúčtování konečným spotřebitelům sníží,
- d) koeficient ztrát je podíl spotřeby SV fakturované dodavatelem a součtu spotřeb dle bytových poměrových vodoměrů SV včetně paušálních spotřeb dle odst. III., 2.2.2, písm. b) „Zásad“.
Ztráta je rozdíl spotřeby SV fakturované dodavatelem a součtu spotřeb dle bytových vodoměrů SV včetně stanovených paušálních spotřeb.
Ztráta se rozpočítává na byty v poměru naměřených hodnot bytových vodoměrů.

2.2. Způsob vyúčtování záloh za SV

Rozdělení takto zjištěných nákladů na byty se provede:

- a) poměrně dle zjištěné skutečné spotřeby v m³ SV v bytech,
- b) paušálně, tj. 35 m³ na 1 osobu/ 1 rok tam, kde došlo k závadě nebo poškození vodoměru nebo jeho plomby, které nebyly zaviněny nájemcem. V případech, kdy nájemce ovlivnil měření, neumožnil montáž vodoměru, odečet stavu vodoměru, pravidelné úřední ověření vodoměru, vyměnil vodoměr bez souhlasu vlastníka, poškodil vodoměr či jeho plombu, se takto stanovený paušál násobí koeficientem 2 (dva), pokud statutární orgán, nebo jím pověřená osoba na základě kvalifikovaného odhadu nerozhodne jinak,
- c) u bytu, kde nebyl v předchozím období (předchozích obdobích) umožněn odečet stavu vodoměru na SV, se pro vyúčtování posledního zúčtovacího období se známým konečným stavem vodoměru stanoví podíl spotřeby SV připadající na poslední zúčtovací období z celkové spotřeby SV mezi známým počátečním stavem a konečným stavem vodoměru v poměru osoboměsíců takto:

$$\frac{\text{konečný stav vodoměru} \text{ minus } \text{počáteční stav vodoměru}}{\text{děleno}} \\ \frac{\text{počet osoboměsíců v období mezi poč. a koneč. stavem vodoměru}}{\text{krát}} \\ \text{počet osoboměsíců v posledním zúčtovacím období}$$

- d) v případě, že není měřena spotřeba SV z důvodu prokazatelně nahlášené poruchy vodoměru, stanoví se neměřená část spotřeby po dobu poruchy podle údajů dvou srovnatelných zúčtovacích období.

3) Vyúčtování záloh za dodávky elektrické energie do společných prostor a k provozu výtahu

3.1. Všeobecná ustanovení

- a) pokud je na elektroměr pro osvětlení schodiště napojen i zesilovač STA využívaný více částmi budovy, stanoví se kvalifikovaným odhadem výše roční spotřeby tohoto zařízení a tomu odpovídající náklady se rozdělí rovnoměrně na všechny napojené byty. Tato korekce se provede před vlastním rozúčtováním na byty,
- b) pokud jsou na elektroměr pro osvětlení schodiště napojeny i pronajaté nebytové prostory, odečtou se od celkové fakturované částky před jejím rozúčtováním na byty celkové roční platby za elektřinu uhrazené nájemci těchto nebytových prostor,
- c) v případě, že v době vyúčtování služeb nebudou některé náklady nebo jejich část vyfakturovány, vypočtou se náklady k rozúčtování mezi jednotky průměrem z fakturace za poslední známé období dle vzorce:

$$\frac{\text{poslední vyfakturovaná spotřeba v měrných jednotkách}}{\text{děleno}} \\ \frac{\text{počet fakturovaných měsíců}}{\text{krát}} \\ \frac{\text{počet nevyfakturovaných měsíců}}{\text{krát}} \\ \text{platná cena za měrnou jednotku}$$

3.2. Postup při vyúčtování záloh na byty dle skutečné spotřeby

Rozúčtování nákladů na spotřebu el. energie pro provoz výtahů, osvětlení společných prostor a kamerového systému se rozdělí na byty podle vykázaného počtu osob bydlících v bytech během zúčtovacího období.

3.3. Rozúčtování nákladů za spotřebu el. energie pro STA

Celkové náklady vypočtené dle roční spotřeby STA a průměrné ceny el. energie se odečtou od celkové fakturace a rozpočítají v rámci budovy nebo všech napojených částí rovnoměrně stejnou částkou na byt.

4) Vyúčtování záloh za jiné dohodnuté služby

a) za provedení zimní údržby chodníků:

Náklady na byty se v rámci budovy rozpočítají rovnoměrně stejnou částkou na byt.

b) za úklid společných prostor:

Rozdělení nákladů se provede stejnou částkou na byt.

c) za ostatní dohodnuté služby:

Podkladem pro vyúčtování celkových nákladů je fakturace za jiné dohodnuté služby. Rozdělení nákladů se provede podle druhu služby dle m², počtu osob, na byt, příp. jiného dohodnutého kritéria. Pokud nedojde k dohodě, rozhodne statutární orgán.

IV. Termíny pro vyúčtování záloh a pro úhradu zjištěných přeplatků a nedoplatků

- 1) Rozdíly mezi zálohami a skutečnými náklady družstva vynaloženými na poskytnutá plnění v průběhu zúčtovacího období vyúčtuje družstvo s nájemci nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 2) Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo nájemci uhradí nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb. V téže době je nájemce povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek nebo uzavřít dohodu o splátkách. V tom případě dlužná částka musí být vyšší než 500,-- Kč, měsíční splátka musí činit min. 500,-- Kč a doba splácení nedoplatku nesmí běžně překročit 8 měsíců. Neučiní-li tak, je povinen uhradit úrok z prodlení. V mimořádných případech, na základě žádosti nájemce o prodloužení lhůty splácení, rozhoduje předseda družstva.
- 3) V případě, že družstvo má za nájemcem pohledávku, je družstvo oprávněno přeplatek vzniklý z vyúčtování záloh na nájemné za užívání bytů, místností nesloužících k bydlení a pozemků, na služby s nimi spojené jednostranně započíst s pohledávkou, kterou má za nájemcem.
- 4) Zálohy na nájemné za užívání bytů, místností nesloužících k bydlení a pozemků, na služby s nimi spojené se při změně nájemce během kalendářního roku nevyúčtovávají. Bývalý a nový nájemce jednotky se mezi sebou vypořádají dohodou.

V. Postup pro stanovení počtu osob žijících v bytech během zúčtovacího období

- 1) Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb je nájemce bytu (**vždy minimálně jedna osoba**) a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 2) Podkladem pro stanovení počtu osob v jednotlivých měsících v průběhu zúčtovacího období je bytová evidence družstva.
- 3) Z důvodu zajištění přesnosti bytové evidence, je nájemce bytu dle platné legislativy povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit změny v počtu osob žijících v bytě.
- 4) Úprava počtu osob v odůvodněných případech spadá do kompetence výboru samosprávy v domě nebo pověřeného člena družstva. Rozhodnutí výboru samosprávy nebo pověřeného člena družstva o počtu osob je konečné.

VI. Doručování

- 1) Doručování všech písemností podle těchto „Zásad“ se provádí způsobem uvedeným ve stanovách SBD DRUBYD.
- 2) Zasílání přeplatků nájemcům jednotek se provádí na účet, který nájemce písemně nahlásil, nebo poštovní poukázkou na poslední známou adresu (od zasílaných přeplatků bude odečteno poštovné) nejpozději do osmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
Nájemce zodpovídá za správnost jím nahlášených údajů.
Přeplatky do výše 100,-- Kč budou připočteny k zálohám na další období.
- 3) Reklamacе na vyúčtování záloh na nájemné za užívání bytů, místností nesloužících k bydlení a pozemků, na služby s nimi spojené se podávají písemně, nejpozději do 30 dnů od doručení vyúčtování dle § 8 Zákona č. 67/2013 Sb..
- 4) Rozdíly ve vyúčtování vzniklé oprávněnými reklamacemi se převádějí jako přeplatek či nedoplatek do vyúčtování nákladů následujícího zúčtovacího období budovy nebo její části.

Náklady spojené s doručováním písemností se účtují jako správní náklad do hospodaření budovy.

C.

Zjišťování údajů o spotřebě měřených médií v jednotkách (SV, TV, ÚT) a nákladů pro vyúčtování

- 1) Údaje o spotřebě měřených médií v jednotkách a případně i jejich další zpracování budou zajišťovány prostřednictvím dodavatelské firmy.
- 2) Pro potřeby vyúčtování služeb se provádí pravidelný odečet spotřeb jednou ročně.
- 3) Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům dodavatelské firmy, nebo statutárním orgánem pověřené osobě, po předchozí výzvě, nebo písemném oznámení provést odečet potřebných údajů včetně kontroly měřičů, výměny jejich spotřebních částí a opravu. Za písemné oznámení o provádění montáže, výměny, ověřování, odečtu RTN a vodoměrů se považuje písemné oznámení s datem a rozsahem prováděných prací, které je vyvěšeno 7 kalendářních dnů předem ve vstupních prostorách budovy nebo je vhozeno do jednotlivých poštovních schránek nájemců. Náhradní odečet se provádí od 27. do 31. prosince pouze na základě požadavku samotného uživatele jednotky u dodavatelské firmy provádějící odečty. U dálkových odečtů nájemce nestvrzuje odečet svým podpisem.
- 4) Všechny měřiče energií (kompletní RTN včetně měřicí ampule a plomby, vodoměry SV i TV včetně plomb na šroubení a značky ověření) v jednotce je nájemce povinen kontrolovat a závady neprodleně hlásit na výrobně-technický úsek SBD DRUBYD, tel.

596312406 nebo 596311906 a spolupracovat dle pokynů výrobně-technického úseku SBD DRUBYD při jejich odstraňování.

V případě zjištěných nebo nahlášených poruch měřičů energií zajistí statutární orgán nebo jím pověřená osoba neprodleně jejich opravu, příp. výměnu bez souhlasu výboru příslušné samosprávy.

Statutární orgán nebo jím pověřená osoba může samostatně rozhodnout o mimořádném ověření či výměně měřiče také v případě, kdy je důvodné podezření z ovlivňování měření ze strany uživatelů jednotek.

- 5) V souladu s platnými stanovami družstva, kdy je nájemce povinen umožnit orgánům pověřeným družstvem nebo jejich zástupcům, mj. kontrolu, popř. výměnu měřičů spotřeby vody a tepla o odečtu jejich údajů, je nájemce také povinen umožnit předem ohlášenou kontrolu technického stavu RTN, vodoměrů SV, TV a vodovodních baterií a splachovačů WC pověřeným zástupcům družstva, kteří se prokáží zmocněním k této kontrole. Neumožnění takové kontroly bude mít za následek rozúčtování nákladů za dodané energie v dané jednotce v příslušném zúčtovacím období podle ustanovení části B/III. bodu 1.2.1., 1.3. nebo 2.2. těchto „Zásad“.

D.

Změny výše záloh

Výše měsíčních zálohových plateb pro jednotlivé budovy nebo jejich části se může změnit rozhodnutím představenstva družstva obvykle v termínech od 1.1. a 1.7. běžného roku. K úpravám dochází v případě navýšení, nebo snížení nákladů, změny ceny služby, nebo její kvality či rozsahu. Změna předpisu záloh na žádost samosprávy mimo tyto termíny bude zpoplatněna dle „Zásad upravujících výši úhrad členů družstva, občanů a organizací za činnost a úkony družstva“.

Individuální změny výše záloh jsou možné pouze u služeb spojených s užíváním bytu, a to na základě změny počtu osob, dispozice s bytem či jiných skutečností, které by vedly ke změně spotřeby dané služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po oznámení nové výše zálohy.

E.

Hromadné výstupy z kancelářské techniky (předpis nájemného, vyúčtování služeb aj.) s tištěnou hlavičkou Stavební bytové družstvo DRUBYD, Ciolkovského 625/54, Karviná – Ráj, IČ: 000 52 159, zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, odd. Dr. XXII, vložka 239, nebudou opatřovány razítkem a podpisem.

Tyto zásady byly schváleny shromážděním delegátů dne 27.11.2024. Tyto zásady nahrazují zásady schválené shromážděním delegátů dne 7.6.2016 a jsou platné i pro nájemce, u kterých byl ukončen nájemní poměr.

U družstevních jednotek v domech, kde vzniklo společenství vlastníků budou použity „Zásady pro stanovení záloh spojených se správou budovy a pozemku(ů) společenství vlastníků jednotek budovy a pro jejich vyúčtování“ platné v tomto společenství.

Ve smyslu Zákona č. 67/2013 Sb., § 13, odst. 2, se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na 50,-- Kč měsíčně.

V ostatních a blíže nespecifikovaných případech se postupuje při rozúčtování dle platné legislativy.

Ing. Ladislav T k a d l e c, v.r.
předseda družstva

Příloha: Vliv polohy místností

Příloha

VLIV POLOHY MÍSTNOSTI

poloha v budově	podlaží	počet ochlaz. stěn celkem	počet nezatepl. stěn	počet zatepl. stěn	součinitel Kr
střední	střední	1	1	0	0,92
střední	přízemní (podsklep.)	2	2	0	0,72
střední	podstřešní	2	2	0	0,62
nárožní	střední	2	2	0	0,77
nárožní	přízemní (podsklep.)	3	3	0	0,60
nárožní	podstřešní	3	3	0	0,52
nárožní	přízemí nad úrovní terénu nepodsklep.	4	4	0	0,47
poloha v budově	podlaží	počet ochlaz. stěn celkem	počet nezatepl. stěn	počet zatepl. stěn	součinitel Kr
střední	střední	1	0	1	1
střední	přízemní (podsklep.)	2	1	1	0,8
střední	podstřešní	2	1	1	0,7
nárožní	střední	2	1	1	0,85
nárožní	přízemní (podsklep.)	3	2	1	0,68
nárožní	podstřešní	3	2	1	0,60
nárožní	přízemí nad úrovní terénu nepodsklep.	4	3	1	0,55
poloha v budově	podlaží	počet ochlaz. stěn celkem	počet nezatepl. stěn	počet zatepl. stěn	součinitel Kr
střední	podstřešní	2	0	2	0,78
nárožní	střední	2	0	2	0,93
nárožní	podstřešní	3	1	2	0,68
nárožní	přízemní (podsklep.)	3	1	2	0,76
nárožní	přízemí nad úrovní terénu nepodsklep.	4	2	2	0,63
poloha v budově	podlaží	počet ochlaz. stěn celkem	počet nezatepl. stěn.	počet zatepl. stěn	součinitel Kr
nárožní	přízemní (podsklep.)	3	0	3	0,84
nárožní	podstřešní	3	0	3	0,76
nárožní	přízemí nad úrovní terénu nepodsklep.	4	1	3	0,71
nárožní	přízemí nad úrovní terénu nepodsklep.	4	0	4	0,79