

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 zálohy 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 ostatních provozních nákladů, které se ve spojení s nájmem vyskytnou. Mezi náklady, které se hradí z prostředků krátkodobé zálohy na provozní výdaje, patří zejména daň z nemovitosti, pojistné a jiné provozní náklady např. daň z příjmu právnických osob z výnosů domu, poplatky hrazené v souvislosti s provozem domu (výpis z katastru, stavební povolení aj.)

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

Celková výše zálohy se stanoví rozhodnutím představenstva družstva ve výši odpovídající jednotlivým nákladovým položkám s přihlédnutím k zákonu o dani z nemovitosti a uzavřené pojistné smlouvě. Do celkové zálohy mohou být zahrnuty i očekávané provozní náklady, které nejsou blíže specifikovány a souvisí s provozem budovy.

Na jednotky se rozděluje 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 např. odměny výboru členské samosprávy (VČS), poplatků na správu (náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, provozní poplatky, odpisy majetku, osobní náklady zaměstnanců správy, kancelářské potřeby, poštovné, úhradu telefonních nákladů spojených se zajišťováním údržby domu aj.), a pokud na domě vznikla právnická osoba společenství vlastníků jednotek se zvolenými orgány potom i náklady na odměny orgánů SVJ, náklady na správu jednotek v rámci SVJ apod.

Celková výše zálohy se stanoví rozhodnutím představenstva družstva ve výši odpovídající jednotlivým nákladovým položkám.

Na jednotky se rozděluje rovnoměrně stejnou částkou.

4) mimořádná splátka dlouhodobé zálohy – je určena zejména na splátky úvěru poskytnutého na komplexní revitalizace domu a na splátky tzv. vnitrodružstevní půjčky.

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 pitné vody (SV) a za odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
4. odečtů vodoměrů, rozdělovačů topných nákladů a výpočet nákladů na dodávku tepla, TV, SV, datových odečtů
5. dodávky elektrické energie do společných prostor a za provoz výtahu
6. jiných dohodnutých služeb:
 - a) zimní údržba chodníků
 - b) úklid společných prostor
 - c) ostatní dohodnuté služby
7. 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 k vyhl. č. 269/2015 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 představenstvo 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 byty 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.).

2) Dodávka teplé vody (TV)

Výši záloh pro zúčtovací jednotky stanoví představenstvo 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 SV a odvod odpadních vod

Výši záloh pro zúčtovací jednotky stanoví představenstvo 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 některých bytech nejsou instalovány vodoměry na SV
 - jsou instalovány vodoměry na SV v průběhu účtovacího období
 - nájemce neumožnil odečet stavu vodoměru na SV
 - dochází ke změně nájemce v průběhu účtovacího období.

4) Odečty vodoměrů, měřících ampulí, datové odečty a výpočet nákladů na dodávku tepla

Výši záloh pro zúčtovací jednotky stanoví představenstvo na základě kvalifikovaného odhadu výše nákladů na odečty vodoměrů, měřících ampulí, datové odečty a výpočet nákladů na dodávku tepla dle skutečnosti minulého období s přihlédnutím k platným cenám. Rozdělení záloh se provede rovnoměrně stejnou částkou na jednotku.

5) Dodávka elektrické energie do společných prostor

Výši záloh pro zúčtovací jednotku stanoví představenstvo na základě kvalifikovaného odhadu výše spotřeby el. energie pro osvětlení společných prostor, provoz výtahu, vzduchotechniku a to dle skutečnosti minulých období s přihlédnutím k platným regulovaným platbám za dopravu elektřiny a platbám za silovou elektřinu. 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.

6) 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.

7) Dodávka el. energie pro STA

Výše záloh je stanovována představenstvem družstva na základě kvalifikovaného odhadu výše spotřeby elektrické energie pro STA s přihlédnutím k platným sazbám za odběr 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. a dále s těmito zásadami,
- b) částka k rozúčtování mezi nájemce je dána výší fakturace dodavatelů,
- c) 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,
- d) 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,
- e) jako fakturační měřidla pro ÚT jsou dodavatelem tepla stanovená měřidla instalovaná 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
- 40 % nákladů se rozdělí v poměru započitatelné podlahové plochy,
 - 60 % nákladů se rozdělí v poměru přepočtených dílků náměru odpařovacích a elektronických 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 technik energetických dodávek 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 zateplení domu, budou tyto upravené koeficienty použity pro rozúčtování nákladů za dodávky tepla v zúčtovacím období, následujícím po období, ve kterém bylo zateplení provedeno,
- b) pokud dojde k překročení přípustných rozdílů (-20%, +100%) mezi náklady připadajícími na 1 m² započitatelné plochy u příjemce služeb zjištěnými na základě měření uvedeného v § 3 odst. 2 vyhl. č.269/2015 Sb., provede poskytovatel služeb úpravu (korekci) výpočtové metody,
- 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 technik energetických dodávek družstva rozhodnout, zda-li stanovená spotřební složka nákladů bude upravena bez trojnásobného navýšení,
- d) nájemce zaplatí základní složku nákladů v poměru započitatelné podlahové plochy bytu 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. 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 takto upravené 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.)

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, 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 technik energetických dodávek družstva 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 technik energetických dodávek družstva rozhodnout, zda-li stanovená spotřební složka nákladů bude upravena bez trojnásobného navýšení,
- c) u bytů, kde byl proveden odečet vodoměrů a byla zjištěna nulová spotřeba, bude nájemcům účtována v souladu s vyhláškou č. 269/2015 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.

V případě potřeby rozdělit neměřenou (neodečtenou) spotřebu TV mezi více nájemců, bude rozúčtování provedeno mezi tyto nájemce dle počtu osob bydlících v bytě v zúčtovacím období.

Mimořádné odečty TV se v důsledku změny ceny nebudou provádět v průběhu zúčtovacího období. 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., 2.2.1., 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). V případě písemné reklamace nebo odborným posouzením takto stanovených spotřeb může v odůvodněných případech technik energetických dodávek družstva rozhodnout, zda-li stanovená paušální spotřeba bude upravena bez 2 násobného navýšení,
- 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:

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

- d) v případě potřeby rozdělit neměřenou (neodečtenou) spotřebu SV mezi více nájemců, bude rozúčtování provedeno mezi tyto nájemce dle počtu osob bydlících v bytě v zúčtovacím období,
- e) 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 odečty vodoměrů, měřících ampulí, výpočet nákladů za dodávku tepla, datové odečty

3.1. Všeobecná ustanovení

- a) podkladem pro fakturaci dodavatele jsou počty skutečně odečtených měřidel popřípadě provedení dopočtu spotřební složky, dodatečná výměna měřících ampulí, popř. dalších položek týkajících se vyúčtování nákladů na dodávku tepla, TV a SV, změny jmen nájemců, změny vodoměrů v databázi, příp. změny

koeficientů polohy místností a smluvní cena za poskytování těchto služeb, datové odečty,

- b) rozúčtování fakturovaných částek na jednotky se provádí jednou ročně a to podle platných smluvních cen fakturovaných dodavatelem této služby.

3.2. Postup při vyúčtování celkových nákladů

Fakturované náklady se rozdělí rovnoměrně stejnou částkou na jednotku.

4) Vyúčtování záloh za dodávky elektrické energie do společných prostor a provoz výtahu

4.1. 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 zesilovače 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:

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

4.2. Postup při vyúčtování záloh na byty dle skutečné spotřeby

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

4.3. 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 se v rámci budovy nebo všech napojených částí rovnoměrně stejnou částkou na byt.

5) 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 za jiné dohodnuté služby je fakturace 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 představenstvo družstva.

6) Vyúčtování záloh v prázdném bytě

V případech, kdy byt není prokazatelně užíván, rozhodne o výši nákladů rozpočítávaných na byt, po dohodě s výborem samosprávy nebo pověřeným zástupcem na domě, technik energetických dodávek.

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

- 1) Rozdíly mezi zálohou a skutečnými náklady družstva vynaloženými na poskytnuté 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 6 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 služeb za užívání jednotky jednostranně započíst s pohledávkou, kterou má za nájemcem.
- 4) Zálohy na služby 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 nebo vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce 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 povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit změny v počtu osob žijících v bytě, dle platné legislativy.
- 4) Úprava počtu osob v odůvodněných případech spadá do kompetence výboru samosprávy v domě nebo pověřeného zástupce v domě. Rozhodnutí výboru samosprávy nebo pověřeného zástupce v domě o počtu osob je konečné.

VI. Doručování

- 1) Doručování všech písemností podle těchto „Zásad“ se provádí způsobem uvedeným ve stanovách SBD DRUBYD.
- 2) Zasilání přeplatků nájemcům jednotek se provádí poštovní poukázkou na poslední známou adresu nebo na účet nejpozději do osmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Přeplatky do výše 100,- Kč budou vypláceny v pokladně družstva.
- 3) Reklamacce na vyúčtování služeb s nájmem spojených se podávají písemně, nejpozději do 30-ti dnů od termínu vyúčtování záloh (části B/IV. odst.1.).
- 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 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 spotřeby jednou ročně.

- 3) Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům dodavatelské firmy po předchozím oznámení provést odečet potřebných údajů včetně informativní kontroly měřičů a výměny jejich spotřebních částí. 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.

Uživatelé jednotek, u kterých je možno provést dálkové odečty spotřeb energií (RTN, SV, TV), budou písemně vyzváni k zpřístupnění 7 kalendářních dnů předem pouze v případě poruchy zařízení provádějící dálkový odečet. U dálkových odečtů nájemce nestvrzuje odečet svým podpisem.

- 4) Všechny měřiče energií (kompletní RTN včetně měřící 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 technik energetických dodávek družstva neprodleně jejich opravu, příp. výměnu bez souhlasu výboru příslušné samosprávy.

Technik energetických dodávek 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 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.

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 požadovaná 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 7.6.2016. Tyto zásady nahrazují zásady schválené shromážděním delegátů dne 28.11.2013 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.

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 |

