

28. Směrnice bytového družstva pro stanovení nákladů na plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů, družstevních nebytových prostor, bytů v osobním vlastnictví a nebytových prostor v osobním vlastnictví

Směrnice se řídí Zákonem č. 67/2013 Sb., § 729 zákona č. 90/2012 Sb., § 33 odst. 2 a 3 zákona č. 586/1992 Sb. a Vyhláškou č. 372/2001 Sb. – v platném znění.

1. Předmět úpravy

- a) tato směrnice upravuje postup stanovení nákladů na jednotlivá plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů a nebytových prostor, způsob rozúčtování těchto nákladů na nájemce bytů a stanovení výše a vyúčtování záloh na jejich úhradu.
- b) tato směrnice se použije i na byty a nebytové prostory v osobním vlastnictví, pokud si společenství vlastníků neurčí jinak.

2. Rozsah poskytovaných služeb

- a) dodávka tepla a teplé vody
- b) dodávka vody a odvádění odpadních vod
- c) odvoz domovního odpadu
- d) spotřeba elektrické energie ve společných prostorách a ve výtazích
- e) provoz a čištění komínů
- f) příjem rozhlasového a televizního signálu
- g) úklid společných prostor, deratizace, dezinfekce, čištění kanalizace
- h) provoz a revize výtahů
- ch) náklady na zpracování vyúčtování a odečtů
- i) ostatní služby (mzdy, soc. a zdravotní pojištění, spotřeba PHM, cestovné, poštovné, pojištění atd.)

Stanovení nákladů na služby a jejich rozúčtování

Dodávka tepla a teplé vody

- a) Do nákladů na dodávku tepla a teplé vody z vlastní kotelny domu se zahrnují náklady na spotřebu paliv, plynu, vody, přeúčtované z vodného – stočného, mzda obsluhy kotelny, včetně povinného pojištění, spotřeba elektrické energie na provoz kotelny je-li samostatně měřena, revize, materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny.
- b) Do nákladů na dodávku tepla a teplé vody se nezahrnují výdaje na pořízení, ověřování, modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny, opravy a výměny vodoměrů v bytech a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů, a náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby.

- c) Do nákladů na dodávku tepla a teplé vody od cizího dodavatele se zahrnuje cena uhrazená družstvem dodavateli této služby.
- d) Náklady na dodávku tepla a teplé vody se rozúčtují podle platného předpisu (nyní Vyhláška č. 372/2001 Sb.).

Dodávka vody a odvádění odpadních vod

- a) Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod tvoří cena této služby uhrazené družstvem dodavateli.
- b) Do nákladů na dodávku vody a odpadních vod se nezahrnují náklady na pořízení, ověřování, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod v domě, včetně jejich výměny a náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby.
- c) Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech v bytech. Náklady za stálou platbu budou rozúčtovány dle podlahových ploch bytů.
- d) Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují dle osob rozhodných pro rozúčtování, a to v případě, kde nejsou všechny byty osazeny měřicí technikou. Náklady za stálou platbu budou rozúčtovány dle podlahových ploch bytů.

Odvoz komunálního odpadu

- a) Náklady na odvoz komunálního odpadu zahrnují cenu uhrazenou družstvem dodavateli této služby.
- b) Náklady na odvoz komunálního odpadu se rozúčtují na uživatele bytů podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Spotřeba elektrické energie ve společných prostorách a ve výtazích

- a) Do nákladů na osvětlení společných prostor a odběr elektrické energie pro výtahy (pokud nemají vlastní elektroměr) v domě se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie, včetně nájemného za společné elektroměry.
- b) Do nákladů na osvětlení společných prostor a odběr elektrické energie pro výtahy v domě se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny, ani vybudování rozvodů nových, opravy a údržba rozvodů elektřiny, opravy a výměna žárovek, schodišťových automatů, jističů a osvětlovacích těles.
- c) Náklady na osvětlení společných prostor a odběr elektrické energie pro výtahy v domě se rozúčtují na nájemce bytů podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Provoz a čištění komínů

- a) Náklady na provoz a čištění komínů zahrnují cenu uhrazenou družstvem dodavateli této služby.
- b) Náklady na provoz a čištění komínů se rozúčtují dle počtu všech bytových jednotek.

Příjem rozhlasového a televizního signálu

- a) Příjem rozhlasového a televizního signálu je zajišťován prostřednictvím společné antény a náklady s provozem zahrnují cenu uhrazenou družstvem dodavateli této služby.

- b) Náklady na příjem rozhlasového a televizního signálu nezahrnují náklady na výměnu antény a rozvodných kabelů, spotřebu elektrické energie, údržbu a opravy, včetně výměn jednotlivých částí antény.
- c) Náklady na příjem rozhlasového a televizního signálu se rozúčtují dle počtu všech bytových jednotek.

Úklid společných prostor, deratizace, dezinfekce a čištění kanalizace

- a) Náklady na úklid, deratizaci, dezinfekci a čištění kanalizace zahrnují cenu uhrazenou družstvem dodavateli této služby.
- b) Náklady na úklid, deratizaci, dezinfekci a čištění kanalizace se rozúčtují dle podlahových ploch bytů.

Provoz a revize výtahů

- a) Do nákladů na provoz výtahů se zahrnují náklady za elektrickou energii (pokud mají vlastní elektroměr), revize, porevizační opravy prováděné dodavatelem a paušální prohlídky, které zahrnují mazání výtahů, údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu, čištění šachty, obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků, opravy a výměny svítidel v kabině.
- b) Do nákladů na provoz výtahů se nezahrnují střední a generální opravy výtahů a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahů.
- c) Náklady na provoz výtahů se rozúčtují pouze na uživatele bytů umístěných od 2. nadzemního podlaží výše, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Náklady na zpracování vyúčtování a odečty

- a) Náklady na zpracování vyúčtování a odečty zahrnují cenu uhrazenou družstvem dodavateli této služby.
- b) Náklady na zpracování vyúčtování a odečty zahrnují cenu dle ceníků bytového družstva.
- c) Náklady na zpracování vyúčtování a odečty se rozúčtují dle podlahových ploch bytů.

Ostatní nákladové služby

- a) Náklady, které vznikají domovním samosprávám z jejich vlastní činnosti, zahrnují náklady za mzdy funkcionářů, včetně zákonného pojištění, pojištění domů, pojištění odpovědnosti z mezd, spotřebu PHM, cestové, dopravné, telefonní poplatky, poštovné, zapůjčení mechanismů, čištění a praní prádla, dary, manka a škody, soudní poplatky, kolky a arbitráže a občerstvení.
- b) Do ostatních nákladových služeb nejsou zahrnuty náklady správních středisek družstva.
- c) Ostatní nákladové služby se rozúčtují podle podlahových ploch bytů.

Zúčtovací období, výše a splatnost záloh

- a) Zúčtovacím obdobím, za které družstvo provede rozúčtování a vyúčtování nákladů je kalendářní rok.
- b) Náklady hradí uživatelé bytů měsíčními zálohami ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušný byt.
- c) Zálohy na služby jsou splatné spolu s nájemným vždy do 25. dne každého měsíce.

Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

- a) Vyúčtování služeb s údaji o výši celkových nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb a o celkové výši přijatých záloh za služby tak, aby výše rozdílů byla zřejmá a zkontrolovatelná z hlediska stanoveného způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé služby s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí družstvo uživateli bytu nejpozději do 4 kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
- b) Do vyúčtování se zahrnou pohledávky bytového družstva za uživatelem bytu (dlužné nájemné).
- c) Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování uživateli bytu. V případě oprávněné reklamace se lhůta prodlužuje o 1 měsíc.
- d) Případné námitky k vyúčtování předloží uživatel bytu písemně a neprodleně, nejpozději 30 dnů dle data uvedeného na vyúčtování. Družstvo musí vyřídit uplatněné písemné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.

Zvláštní ustanovení

- a) Uživatel bytu oznámí družstvu písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, kterými jsou nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že byt užívají po dobu delší než 3 měsíce v průběhu zúčtovacího období, přitom se nemusí jednat o souvislou dobu.
- b) Obsah této směrnice byl schválen představenstvem družstva na své schůzi č. 33/1 dne 28. 1. 2014 a na shromáždění delegátů dne 14. 5. 2014 pro byty družstevní, i byty ve vlastnictví spravované družstvem.
- c) Tato směrnice se použije poprvé pro rozúčtování nákladů za rok 2014.
- d) K úpravě záloh k rozúčtování dojde od 1. 1. 2015.
- e) Tato směrnice je zveřejněna na stránkách Stavebního bytového družstva Rozvoj Sokolov, www.info@sbdrozvojsok.cz.

Datum vydání	Účinnost od	Jméno odpovědné osoby	Podpis odpovědné osoby
26. 5. 2014	1. 1. 2014	Ladislav Kupka	