

**Bytové družstvo Juraje Jánošíka, Jánošíkova 644
500 03 Hradec Králové**

Směrnice pro služby spojené s užíváním bytu a jejich vyúčtování č. 6/2019

Tato směrnice je vyhotovena v souladu s ustanoveními stanov bytového družstva, zákonem č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník), zákonem č. 67/2013 Sb. a 104/2015 Sb., kterými se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a vyhláškou č. 269/2015, o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

**I.
OBECNÁ ČÁST**

1. Tato směrnice upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.
2. Pokud jsou v domě s byty i nebytové prostory, vztahuje se tato směrnice přiměřeně i na tyto prostory.
3. Tato směrnice se nevztahuje na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb.

**II.
ROZSAH SLUŽEB**

Služby dodávané do jednotlivých domů a bytů jsou:

1. dodávka tepla a centralizovaná dodávka teplé vody,
2. dodávka vody a odvádění odpadních vod,
3. osvětlení společných prostor v domě,
4. příjem televizních a rozhlasových signálů,
5. úklid společných prostor v domě.

**III.
VYMEZENÍ POJMŮ**

1. **Poskytovatel služeb** je vlastník nemovitosti, bytové družstvo.
2. **Příjemce služeb** je člen bytového družstva, nájemce bytu.
3. **Zúčtovací jednotka** je dům, který má jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo jiný způsob stanovení množství tepla, nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody.

4. **Podlahová plocha** je podlahová plocha místností bytů kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů nacházejících se mimo prostor bytu, ovšem k bytu náležejících (bližší vymezení viz § 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.).
5. **Započítatelná plocha** je podlahová plocha započítávající se do plochy otápěné, jež se určuje podle přílohy č. 1, části A k vyhlášce č. 269/2015 Sb.
6. **Člen domácnosti** je nájemce (člen bytového družstva) a osoby, které s ním sdílejí společnou domácnost a osoby, které byt nebo část bytu užívají na základě smlouvy s nájemcem (členem bytového družstva), a to po dobu nejméně 60 dnů.
7. **Zálohy** se stanovují jako měsíční podíl jednotlivých nájemců (členů bytového družstva) z předpokládaných ročních nákladů připadajících na byt odvozených z minulého kalendářního roku. Záloha se stanovuje jako měsíční platba a při stanovení výše zálohy se rovněž přihlíží k ceně, za jakou bytové družstvo nakupuje jednotlivé služby od dodavatele služeb.
8. **Vyúčtování skutečných nákladů** na dodávky služeb spojených s užíváním bytu provádí bytové družstvo členovi bytového družstva a současně nájemci bytu bez ohledu na to, zda byt užívají jiné osoby mimo člena bytového družstva (nájemce).
9. **Pověřený pracovník** oprávněný provádět odečty stavu poměrových měřidel vody a indikátorů topných nákladů je povinen nájemci (členovi bytového družstva) bytu nebo osoby užívající byt na základě smlouvy s nájemcem (podnájemce) prokázat svoji totožnost a pověření k oprávnění provádět odečty a za tím účelem vstupovat do bytu a prostor k bytu náležejících. Takového pověření není třeba, pokud odečet provádí třetí osoba v doprovodu člena představenstva bytového družstva, člen představenstva osobně nebo domovní důvěrník.

IV. DODÁVKA TEPLA

1. Náklad na dodávku tepla tvoří cena zaplacená dodavateli teplé vody (dále jen „TV“) a cena zaplacená za náklad odpočtu.
2. Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 30 % až 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Výši základní složky určí poskytovatel služeb.
3. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započítatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.
4. Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů zařízení pro rozdělování topných nákladů s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.
5. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služeb se zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

6. V případě překročení přípustných rozdílů musí být provedena úprava výpočtové metody (§ 3 vyhlášky č. 269/2012 Sb.).
7. Neumožní-li příjemce služeb instalaci zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
8. Odečty zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemců služeb provádí dodavatel těchto zařízení nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.
9. Při změně nájemce bytu v průběhu roku budou náklady na vytápění mezi dřívějšího a nového nájemce bytu rozúčtovány následně takto:
 - a) základní složka vytápění se rozdělí v procentuálním podílu podle klimatické náročnosti:

leden	19 %	duben	9 %	červenec	0 %	říjen	8 %
únor	16 %	květen	2 %	srpen	0 %	listopad	14 %
březen	14 %	červen	0 %	září	1 %	prosinec	17 %
 - b) spotřební složka nákladů tepla podle náměrů zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění.
10. Cena zaplacená za náklad odpočtu se rozdělí mezi jednotlivé byty podle počtu zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění v bytech.

V. CENTRALIZOVANÁ DODÁVKA TEPLÉ VODY

1. Náklad na dodávku teplé vody tvoří cena zaplacená dodavateli TV.
2. Náklady na společnou přípravu TV pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období tvořené náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody se rozdělí na složku základní (30 %) a spotřební (70 %). Základní složka se rozdělí mezi příjemce služeb podle poměru velikostí podlahové plochy bytu k celkové ploše bytů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů pro TV.
3. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 %, spotřební složka činí 100 % a rozdělí se podle náměrů vodoměrů pro TV.
4. Při změně nájemce (člena bytového družstva) v průběhu zúčtovacího období budou náklady na TV mezi dřívějšího a nového nájemce (člena bytového družstva) rozúčtovány takto:
 - a) základní složka podle počtu odbydlených měsíců v roce,
 - b) obě spotřební složky poměrně podle náměrů vodoměrů pro TV.
5. Zjistí-li nájemce (člen bytového družstva) poruchu funkčnosti poměrového vodoměru, je povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit představenstvu bytového družstva. Za období nefunkčnosti vodoměru budou nájemci (členovi bytového družstva) vyúčtovány

spotřební složky za TV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům dotčeného bytu či nebytového prostoru vztažených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.

6. Pokud má nájemce (člen bytového družstva) bytu důvodné pochybnosti o správné funkčnosti měřidla, může písemně požádat představenstvo bytového družstva o přezkoumání funkčnosti vodoměru. V případě prokázání nesprávné funkčnosti měřidla hradí veškeré náklady spojené s opravou měřidla bytové družstvo a rozúčtování se provede podle bodu 5. Pokud se prokáže, že vodoměr plní funkci bez závad, náklady spojené s demontáží, přezkoušením vodoměru a následnou montáží hradí ze svého nájemce (člen bytového družstva) a vyúčtování spotřebních složek za TV bude provedeno podle údajů poměrového vodoměru.
7. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměru pro TV nebo neumožní jeho odečet nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. O prominutí sankce rozhodne v odůvodněných případech představenstvo bytového družstva.
8. Nebude-li možné provést odečet spotřeby TV bez zavinění na straně nájemce (člena bytového družstva), bude spotřební složka stanovena jako průměr nákladů na 1 m² podlahové plochy bytu.

VI. DODÁVKA VODY A ODVÁDĚNÍ ODPADNÍCH VOD

1. Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod (dále jen „SV“) tvoří cena této služby zaplacená dodavateli.
2. Náklady na SV se rozúčtují v poměru naměřených hodnot na poměrových vodoměrech pro SV v jednotlivých bytech.
3. Pokud rozdíl mezi hodnotou naměřenou na poměrových vodoměrech a patě domu bude vyšší jak 20 %, provede bytové družstvo rozúčtování tak, že se náklady rozdělí na složku základní a spotřební. Základní složka bude rozdíl mezi fakturovaným množstvím (stav na patním vodoměru pro SV) a součtem náměru na poměrových vodoměrech v jednotlivých bytech, včetně nebytových prostor. Základní složka se rozúčtuje podle počtu osob hlášených v bytech. Spotřební složka se rozúčtuje mezi konečné spotřebitele v poměru naměřených hodnot na poměrových vodoměrech pro SV v jednotlivých bytech.
4. V případě změny nájemce v bytě v průběhu roku se náklady na SV rozúčtují podle naměřených hodnot na poměrovém vodoměru pro SV.
5. Pro postup při poruše funkčnosti poměrového vodoměru a při důvodné pochybnosti o správné funkčnosti vodoměru platí stejný postup, jak je tomu v případě TV.
6. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměru pro SV nebo neumožní jeho odečet nebo je neoprávněně ovlivní, bude mu v daném zúčtovacím období vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu v zúčtovací jednotce zvýšený o 200 %. O prominutí sankce rozhodne v odůvodněných případech představenstvo bytového družstva.

7. Nebude-li možné provést odečet spotřeby SV bez zavinění na straně nájemce (člena bytového družstva), bude vyúčtován náklad na SV podle bodu 6.

VII. PŘÍJEM TELEVIZNÍHO A ROZHLASOVÉHO SIGNÁLU

Podle usnesení členské schůze bytového družstva ze dne 19. 3. 2010 se náklady v zúčtovacím období hradí z běžných prostředků jednotlivých domů a nezahrnují se do vyúčtování příjemcům služeb.

VIII. OSVĚTLENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR V DOMĚ

Podle usnesení členské schůze bytového družstva ze dne 19. 3. 2010 se náklady v zúčtovacím období hradí z běžných prostředků jednotlivých domů a nezahrnují se do vyúčtování příjemcům služeb.

IX. ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR V DOMĚ

Úklid společných prostor se rozúčtuje poměrně podle počtu bytů v domě (vchodě). Do nákladů na úklid společných prostor se zahrnuje cena zaplacená dodavateli.

X. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

1. Vyúčtování záloh za plnění spojená s užíváním bytu je prováděno jednou za rok a bude vždy za **zúčtovací období leden až prosinec**. Nejmenší zúčtovací období je jeden měsíc.
2. Vyúčtování obdrží členové bytového družstva **nejpozději do 4 kalendářních měsíců** po uplynutí zúčtovacího období na doručovací adresu do dopisní schránky.
3. Na základě písemné žádosti bytové družstvo nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období doloží členovi bytového družstva náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie podkladů na jeho náklad.
4. Lhůta pro podání **reklamace je 30 kalendářních dnů** a její konec je vždy uveden ve vyúčtování. Bytové družstvo musí vyřídit uplatněné reklamace nejpozději do 30 dnů od doručení.
5. Splatnost přeplatků a nedoplatků je v případě, že nejsou reklamace, do **31. července**, v případě oprávněných reklamací do **31. srpna** po uplynutí zúčtovacího období. **Splatnost je vždy uvedena na vyúčtování**. Nedoplatky jsou splatné na **účet bytového družstva**, který je **vždy uveden ve vyúčtování**.

6. Do vyúčtování správce zahrne **nedoplatky a přeplatky nájemce (člena bytového družstva)** vůči poskytovateli služeb evidované ke konci zúčtovacího období.
7. **Odečty** vodoměrů (SV, TV) se provádějí alespoň dvakrát v kalendářním roce s tím, že poslední odečet za kalendářní rok se provede **nejpozději do 5. ledna následujícího roku**.
8. Ověřování poměrových vodoměrů pro měření spotřeby TV a SV se provádí **jednou za 5 let**. Náklady s tím spojené nejsou zahrnuty do nákladů na dodávku teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod.
9. Zvláštní způsob rozúčtování nákladů na služby, není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede se vyúčtování dotčené služby podle individuálních podmínek s maximální snahou dodržet platnou legislativu. Použití zvláštního způsobu vyúčtování odsouhlasí statutární orgán bytového družstva a bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé uživatele.

XI. POKUTA ZA PRODLENÍ S NEPENĚŽNÍM PLNĚNÍM

1. Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, kromě případů, že by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo že by k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.
2. Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců (členů bytového družstva) v domě nebo o ní rozhodne bytové družstvo. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci (bytového družstva) nebo rozhodnutí bytového družstva, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.

XII. ÚČINNOST

Tuto směrnici schválila členská schůze bytového družstva dne 21. 3. 2019 a bude poprvé použita pro zúčtovací období 2019 a zároveň ruší směrnici č. 2/2006.