



**Bytové družstvo Trnovany
Masarykova 285, 415 01 Teplice**

PRAVIDLA

**pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor ve
vlastnictví Bytového družstva Trnovany platné od 1. 1. 2025**

Článek 1

Předmět úpravy

Tato pravidla

- určují plnění spojená s užíváním bytu (dále „služby“). V souladu s právními předpisy upravují postup stanovení nákladů na služby a způsob vyúčtování těchto nákladů na příjemce služby.
- se použijí i pro určení nákladů spojených s užíváním nebytových prostor
- určují stanovení výše záloh.
- určují splatnost a způsob doručení vyúčtování

Článek 2

Legislativa

Pravidla jsou stanovena na základě

- zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění ke dni schválení
- vyhlášky č. 269/2015 Sb. v platném znění ke dni schválení
- metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj k zákonu 67/2013 Sb.
- Stanovy BDT v platném znění ke dni schválení

Článek 3

Rozsah služeb spojených s užíváním bytu a NP

Družstvo stanovuje tyto služby jako náklad spojený s užíváním bytu určený k vyúčtování:

- náklady na dodávku tepla
- náklady na dodávku teplé vody
- náklady na studenou vodu
- náklady na provoz výtahu
- náklady na osvětlení společných prostor
- náklady na úklid společných prostor
- náklady na měřidla
- náklady na odměnu delegáta
- náklady na svoz domovního odpadu
- náklady na provoz kamerového systému
- vandalismus

Článek 4

Vymezení pojmů

- Zúčtovací období – období, za které se provádí zúčtování nákladů – kalendářní rok
- Zúčtovací jednotka – budova, odběrné místo
- Započitatelná podlahová plocha – plocha všech místností bytu kromě balkonů a lodžii (i zasklených) a komor umístěných mimo byt
- Podlahová plocha bytu – podlahová plocha všech místností bytu včetně balkonu a lodžie
- Podlahová plocha nebytového prostoru – podlahová plocha pronajatého nebytového prostoru
- Jednotka – byt, nebytový prostor (NP)
- Příjemce služby - nájemce

Článek 5

Stanovení nákladů služby a způsobu jejich rozúčtování

- Odečty instalovaných měřidel tepla, studené vody a teplé vody se provádí tak, aby byly ukončeny ke dni 30. 6. a 31. 12. zúčtovacího období. Nejméně však k 31. 12. daného zúčtovacího období.
- Pokud se příjemce služby bez vědomí a souhlasu poskytovatele služby odpojí od vnitřního rozvodného zařízení ústředního vytápění zúčtovací jednotky, je tento povinen hradit náklady na poskytování služby za vytápění. Totéž platí u dodávky TUV
- Pokud je příjemce služby odpojen od vnitřního rozvodného zařízení ústředního vytápění se souhlasem poskytovatele služby bude mu vyúčtován náklad za vytápění ve výši základní složky. Totéž platí u dodávky TUV
- v případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních částek do nákladů na jednotlivé služby představenstvo družstva

Náklady na dodávku tepla pro vytápění

- náklad na dodávku tepla pro vytápění pro účel rozúčtování služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce zahrnují:
 - náklad na teplo fakturovaný dodavatelem
 - náklad bude případně upraven o částky oprávněných reklamací.

V zúčtovací jednotce osazené měřidly tepla se náklady na vytápění rozúčtují ve dvou složkách následujícím způsobem:

1. **základní složka** - 50 % celkových fakturovaných nákladů dodavatelem tepla bude rozúčtováno nájemci dle započitatelné podlahové plochy bytu či pronajatého NP
2. **spotřební složka** - 50 % celkových fakturovaných nákladů dodavatelem tepla bude rozúčtováno nájemci dle naměru zjištěného při odečtu instalovaného měřidla tepla v bytě či pronajatém NP

V případě závady na měřidle, která nebyla příjemcem služby způsobena úmyslně, se určí průměrná spotřeba jednotky jako náklad připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky za zúčtovací období.

V případě, kdy nebude umožněn odečet instalovaných měřidel v jednotce nebo dojde k prokázanému úmyslnému poškození instalovaných měřidel, tvoří spotřební složka trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

V zúčtovací jednotce, kde nejsou měřidla tepla nebo indikátory, se náklady na vytápění rozúčtují na spotřebitele podle započitatelné podlahové plochy bytu, nebytového prostoru, vynásobeného koeficientem podle přílohy vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č.269/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů

1. koeficient bytů a obytných místností 1,0
2. koeficient nebytových prostor dle způsobu jejich využití od 1,0 do 1,4

Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služby, kde jsou instalována měřidla dle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce hodnotu o 30 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru nákladu na 1 m² zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

Pokud dojde k překročení některé ze stanovených hranic, provede poskytovatel úpravu výpočtové metody u toho příjemce služby, u kterého došlo k překročení stanovených limitů. Výpočet provede poskytovatel služby v souladu s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č.269/2015 Sb.

Náklady na dodávku teplé vody

- náklady na dodávku teplé vody pro účely rozúčtování služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce zahrnují:
 - fakturovaný náklad tepla pro účely ohřevu teplé vody
 - fakturovaný náklad studené vody jako suroviny pro ohřev
 - náklad bude případně upraven o částky oprávněných reklamací.

Náklad na ohřev teplé vody připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí následujícím způsobem

1. **základní složka** - 30 % celkových fakturovaných nákladů dodavatelem tepla bude rozúčtováno nájemci dle započitatelné podlahové plochy bytu
2. **spotřební složka** - 70 % celkových fakturovaných nákladů dodavatelem tepla bude rozúčtováno nájemci dle náměru zjištěného při odečtu instalovaného poměrového měřidla (vodoměru) v jednotce

Náklad na studenou vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí:

1. **základní složka** - 0 % celkových fakturovaných nákladů
2. **spotřební složka** - 100 % celkových fakturovaných nákladů dodavatelem studené vody bude rozúčtováno nájemci dle náměru zjištěného při odečtu instalovaného poměrového měřidla (vodoměru) v jednotce

V případě závady na měřidle, která nebyla příjemcem služby způsobena úmyslně, bude spotřeba jednotky určena dle průměrného nákladu připadajícího na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky za zúčtovací období.

Neumožní-li příjemce služby na základě výzvy či opakovaného upozornění odečet instalovaného měřidla, výměnu měřidla nebo dojde ze strany konečného spotřebitele k ovlivnění instalovaného měřidla, bude rozúčtována příjemci služby spotřební složka ve výši trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky služby připadající na 1 m² podlahové plochy v zúčtovací jednotce.

Náklady na dodávku studené vody

Náklady na dodávku studené vody a odvádění odpadních vod pro účel rozúčtování služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce zahrnují:

- fakturovaný náklad dodavatelem studené vody
- náklad bude případně upraven o částky oprávněných reklamací.

Náklad na dodávku studené vody a odvádění odpadních vod připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí následujícím způsobem:

1. v zúčtovací jednotce plně osazené poměrovými měřidly studené vody se náklad rozúčtuje příjemci služby dle náměrů instalovaných poměrových měřidel. Rozdíl mezi fakturovanou spotřebou dodavatelem studené vody a součtem náměrů v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí mezi příjemce služby podílem náměru na celkových nákladech zúčtovací jednotky
2. v zúčtovací jednotce, která není zcela osazena poměrovými měřidly studené vody, protože příjemci služby neumožnili jejich instalaci či jejich instalaci odmítli, budou náklady na studenou vodu těmto příjemcům služby vypočteny jako rozdíl mezi celkovým naměřeným nákladem zúčtovací jednotky a součtem náměrů instalovaných měřidel zúčtovací jednotky. V této zúčtovací jednotce bude příjemci služby v jednotce s instalovanými poměrovými měřidly rozúčtován náklad na studenou vodu dle náměru a příjemci služby v jednotce bez instalovaných měřidel rozúčtován náklad na studenou vodu dle započitatelné podlahové plochy.
3. Stejným způsobem - viz bod. 2 - bude postupováno i v případě, kdy příjemce služby opakovaně neumožní výměnu poměrového měřidla.

V případě závady na měřidle, která nebyla příjemcem služby způsobena úmyslně, se určí průměrná spotřeba jednotky jako náklad připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky za zúčtovací období.

Neumožní-li příjemce služby na základě výzvy či opakovaného upozornění odečet instalovaného měřidla, nebo dojde ze strany konečného spotřebitele k ovlivnění instalovaného měřidla, bude rozúčtován příjemci služby náklad ve výši trojnásobku průměrné hodnoty připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Náklady na provoz výtahu

Náklady na provoz výtahu pro účel rozúčtování služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce zahrnují:

- měsíční paušální sazbu za servis výtahů fakturovanou dodavatelem služby na základě uzavřené smlouvy
- spotřebu elektrické energie spojenou s provozem výtahu
- náklad na služby telefonního operátora připadající na zúčtovací jednotku potřebnou pro zajištění SOS
- čištění kabiny výtahu
- čištění šachty výtahu a šachetní prohlubně
- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků umístěných na šachetních dveřích a v kleci výtahu
- vyproštění předmětů spadlých do výtahové šachty nebo uvízlých v kleci
- nátěry výtahů a šachty, které nejsou součástí revitalizace výtahu

Náklady na provoz výtahu v zúčtovací jednotce se rozúčtují tomu příjemci služby, který službu využívá. Náklad se vždy rozúčtuje příjemci služby od třetího nadzemního podlaží.

Náklady na výtah se rozúčtují příjemci služby poměrem podlahové plochy bytu či NP

Náklady na osvětlení společných prostor

Náklady na osvětlení společných prostor pro účel rozúčtování služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce zahrnují:

- fakturovanou spotřebu na základě uzavřené smlouvy o dodávce elektrické energie, včetně měsíčních poplatků
- náklad na služby telefonního operátora připadající na zúčtovací jednotku potřebný pro provoz čipového systému

V zúčtovací jednotce, ve které se nacházejí nebytové prostory s měřenou spotřebou elektrické energie, se rozúčtuje elektrická energie NP dle spotřeby zjištěné odečtem poměrového měření EN.

Odečty jsou prováděny vždy k 31. 12. daného roku, či ke dni ukončení nájemního vztahu k NP.

Tento náklad se poté odečte od celkové spotřeby elektrické energie zúčtovací jednotky a poté se rozúčtuje příjemcům služby v bytech.

Náklady na osvětlení společných prostor se rozúčtují příjemci služby poměrem podlahové plochy jednotky.

Náklady na servis měřidel

Náklady na servis měřidel pro účel rozúčtování služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce zahrnují:

- měsíční paušální sazbu za poskytovanou službu servisu bytových měřidel fakturovanou na základě uzavřené smlouvy
- jako náklad k rozúčtování se nepovažuje servis měřidel, která nejsou instalována v jednotkách.

Náklady na servis měřidel se rozúčtují příjemci služby poměrem počtu instalovaných měřidel v jednotkách.

Náklady na úklid společných prostor

Náklady na úklid společných prostor pro rozúčtování služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce zahrnují:

- měsíční paušální sazbu za poskytovanou službu fakturovanou na základě uzavřené smlouvy
- náklad na mimořádný úklid nad rámec uzavřené smlouvy
- dezinfekce, dezinfekce a deratizace spojená s mimořádným úklidem

Náklady na úklid společných prostor se rozúčtují příjemci služby poměrem počtu jednotek v zúčtovací jednotce. V tomto případě se za jednotku nepovažuje pronajatý sklepní prostor.

Náklady na delegáta

Náklady na delegáta pro rozúčtování služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce zahrnují:

- měsíční odměnu stanovenou směrnicí o odměňování orgánů družstva včetně povinného zdravotního či sociálního pojištění, pokud je dle platných předpisů povinnost je hradit.

Náklady na delegáta se rozúčtují příjemci služby poměrem počtu jednotek v zúčtovací jednotce. V tomto případě se za jednotku nepovažuje byt užívaný nájemcem-nečlenem, uživatelem a pronajatý sklepní prostor.

Náklady na svoz domovního odpadu

Náklady na svoz domovního odpadu pro rozúčtování služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce zahrnují:

- vyklizení, odvoz a likvidace odložených věcí ve společných prostorách
- poplatky za skládkovné v souvislosti s odvozem a likvidací odložených věcí ze společných prostor domu
- fakturované náklady svozu domácího odpadu připadající na zúčtovací jednotku, pokud vznikne povinnost hradit tyto náklady

Náklady na svoz domovního odpadu se rozúčtují příjemci služby poměrem podlahové plochy jednotky. V tomto případě se za jednotku nepovažuje pronajatý sklepní prostor.

Náklady na provoz kamerového systému

Náklady na provoz kamerového systému instalovaného v zúčtovací jednotce pro rozúčtování služby spojené s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce zahrnují:

- náklady spojené s přenosem dat
- náklady spojené s uchováváním záznamů
- náklady spojené s pravidelnými prohlídkami funkčnosti kamer a systému přenosu a uchování dat.
- náklady spojené s neodbornými zásahy do zařízení kamerového systému nebo jeho úmyslným poškozením bez zjištění viníka. Od nákladu bude odečteno poskytnuté pojistné plnění.

Náklady na provoz kamerového systému se rozúčtují příjemci služby poměrem podlahové plochy jednotky. V tomto případě se za jednotku nepovažuje pronajatý sklepní prostor.

Vandalismus a ostatní

Mimořádné náklady způsobené opakovaným poškozováním společných prostor bez určení konkrétního viníka. Od nákladu bude odečteno poskytnuté pojistné plnění.

Náklady se rozúčtují příjemci služby poměrem jednotek v zúčtovací jednotce. V tomto případě se za jednotku nepovažuje pronajatý sklepní prostor.

Náklady s odstraněním neoprávněného zásahu do majetku družstva. Zejména náklady způsobené neoprávněným zásahem ohrožujícím životy a majetek družstva jako např. neoprávněné zvýšení hodnoty hlavního jističe bez souhlasu družstva, zamezení přístupu k hydrantům umístěným ve společných prostorách objektů apod. Náklady budou účtovány konkrétnímu nájemci. V případě, kdy nebude konkrétní viník zjištěn, náklady se rozúčtují příjemci služby poměrem jednotek v zúčtovací jednotce. V tomto případě se za jednotku nepovažuje pronajatý sklepní prostor.

Článek 6

Změna v průběhu zúčtovacího období

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

- při výměně bytů či převodu družstevního podílu budou služby zúčtovány aktuálnímu příjemci služby v den

zpracování protokolu o vyúčtování služeb, pokud není dohodnuto jinak.

- v případě úmrtí nájemce, budou služby spojené s užíváním bytu účtovány do doby převzetí jednotky. Následně bude jejich rozúčtování uplatněno v dědickém řízení.
- v případě vrácení jednotky a následného pronajmutí jednotky budou rozúčtovány náklady příjemcům služeb dle skutečného období užívání jednotky.

Článek 7

Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

- vyúčtování – protokol obsahuje údaje o výši celkových rozúčtovaných nákladů na služby v členění dle poskytovaných služeb a o celkové výši přijatých měsíčních záloh s uvedením konečného rozdílu.
- vyúčtování doručí poskytovatel do 4 měsíců do ukončení zúčtovacího období
- splatnost vyúčtování je nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování příjemci služby, pokud není dohodnuto jinak
- protokol o vyúčtování bude zaslán příjemci služby:
 - doporučeně prostřednictvím České pošty, s. p. na uvedenou korespondenční adresu
 - doručením do označené schránky družstvem pověřenými osobami – minimálně 2 osoby. Pokud nebude příjemcem služby označena poštovní schránka, bude učiněn pokus o doručení prostřednictvím České pošty, s. p.
 - mailem či prostřednictvím datové schránky
 - poštou oznámená a nevyzvednutá zásilka se považuje za doručenu
- reklamaci vyúčtování předloží příjemce služby písemně nejpozději do 21 kalendářních dnů od doručení protokolu vyúčtování. Na pozdější reklamace nebude brán zřetel.
- příjemce služby, u kterého je výsledkem vyúčtování přeplatek a zároveň vůči němu vykazuje družstvo pohledávku, provede družstvo vzájemný zápočet pohledávek a závazků.

Článek 8

Výše a splatnost záloh

- při stanovení výše záloh se vychází z předpokládaných ročních nákladů na jednotlivé služby, s ohledem k vyúčtovaným nákladům, s přihlédnutím k vývoji cen, změně počtu osob v jednotce a změně rozsahu poskytovaných služeb.
- měsíční záloha je určena ve výši 1/12 předpokládaných nákladů za zúčtovací období
- splatnost záloh je spolu s ostatními úhradami k poslednímu dni v měsíci.
- v mimořádném případě se uplatní ustanovení článku 42 Stanov Bytového družstva Trnovany

Článek 9

Společná ustanovení

- pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor se vztahují na objekty ve vlastnictví Bytového družstva Trnovany, Masarykova 285, Teplice a byla schválena představenstvem Bytového družstva Trnovany dne 20.8.2024 a následně shromážděním delegátů družstva dne 26.11.2024 s účinností od 1.1.2025.