

BYTOVÉ DRUŽSTVO TRNOVANY, Masarykova 285, TEPLICE

PRAVIDLA

pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu

Pravidla jsou stanovena se zřetelem na zákon č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník), zákon č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních společnostech a družstvech), zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a vyhlášku ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 1

Náklady na teplo pro vytápění

1. V zúčtovací jednotce osazené měřiči tepla se náklady na vytápění rozúčtují ve dvou složkách:
 - a) **základní složce ve výši 30%** celkových nákladů (tj. hodnot naměřených na fakturačním měřidle) a na spotřebitele se rozúčtují podle m² započitatelné plochy bytu
 - b) **spotřební složce ve výši 70%** celkových nákladů (tj. hodnot naměřených na fakturačním měřidle) se rozúčtují podle údajů na měřidle tepla v bytě.

V případech, kdy **nebude umožněn odečet** měřených hodnot v bytě nebo **dojde k úmyslnému poškození měřičů**, tvoří spotřební složka trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

2. V zúčtovací jednotce, kde nejsou měřiče tepla nebo indikátory, se náklady na vytápění dané fakturačním měřidlem, rozúčtují na spotřebitele podle započitatelné plochy bytu, nebytového prostoru, vynásobené koeficientem dle přílohy vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů
 - koeficient bytů a obytných místností 1,0
 - koeficient pro nebytové prostory, podle způsobu jejich využití, od 1,0 až 1,4.
3. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20% nižší a hodnotu o 100% vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtově metody u příjemců služeb, u nich došlo k překročení některé stanovené hranice. Výpočet provede poskytovatel služeb dle vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb.

Čl. 2

Náklady na dodávku teplé užitkové vody

1. Náklady **na ohřev užitkové vody** (dále TUV) připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí na 2 složky:
 - a) **základní ve výši 30%** celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se mezi spotřebitele podle m² započitatelné podlahové plochy bytu
 - b) **spotřební ve výši 70%** celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se mezi spotřebitele podle údajů poměrových měřidel v bytech spotřebitelů (vodoměrů)
2. Náklady **na vodu jako surovinu pro ohřev** připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí **podle náměrů instalovaných poměrových měřidel (vodoměrů) u konečných spotřebitelů.**
3. Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované upozornění odečty vodoměrů, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m² podlahové

plochy zúčtovací jednotky.

4. V případě vadného vodoměru se spotřebiteli rozúčtuje spotřeba ve výši průměrné spotřeby ve dvou předcházejících obdobích.

Čl. 3

Náklady na dodávku studené vody

Náklady zúčtovací jednotky se rozúčtují na spotřebitele ve výši spotřeby zúčtované dodavatelem podle fakturačního měřidla:

1. V zúčtovací jednotce **plně osazené vodoměry na studenou vodu** se náklady rozúčtují na spotřebitele podle poměrových měřidel v bytech a rozdíl mezi fakturačním měřidlem dodavatele se rozúčtuje na spotřebitele podílem měřené spotřeby na celkových nákladech zúčtovací jednotky
2. V zúčtovací jednotce, která **není plně osazena vodoměry na studenou vodu**, protože to nájemníci neumožnili nebo jejich instalaci odmítli, budou náklady těmto nájemníkům bez vodoměrů rozúčtovány ve výši rozdílu mezi celkovými náklady jednotky a náklady za spotřebu v jednotce měřenou na jednotlivých poměrových měřidlech (vodoměrů) nájemníků. Tento rozdíl bude rozúčtován na byty bez vodoměrů podle m² započítatelné plochy bytu.
3. Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované upozornění odečty vodoměrů, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Čl. 4

Náklady na servis měřidel (tepla, TUV, studené vody), na odečty spotřeb a jejich roční zúčtování, fakturované dodavatelem se rozúčtují podle počtu jednotlivých měřidel v bytě.

Čl. 5

Náklady na osvětlení společných prostor

Náklady na osvětlení společných prostor a zařízení domu se rozúčtují na spotřebitele ve výši nákladů zúčtovaných dodavatelem pronajímateli, zúčtovací jednotkou je m² celkové plochy bytu.

Čl.6

Náklady na provoz výtahů

Náklady za provoz výtahů platí nájemci, kteří výtah používají, avšak vždy nájemci bytů od třetího nadzemního podlaží. Zúčtovací jednotkou je m² celkové podlahové plochy bytu

Čl. 7

Náklady na služby v ubytovacím zařízení

Veškeré náklady na služby spojené s užíváním obytných místností v Domě s dočasným ubytovacím zařízením včetně nákladů na správce objektu se stanovují paušálem a nezúčtovávají se.

Čl. 8

Náklady na fekální službu

Se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných dodavatelem pronajímateli, zúčtovací jednotkou je m² celkové plochy bytu.

Čl. 9

Náklady na svoz tuhého domovního odpadu

(budou-li nájemci povinni tuto službu hradit)

se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných pronajímateli, jednotkou pro zúčtování je m² celkové plochy bytu

Čl.10

Používání prádeln a mandlů v domech

Hradí se při jejich použití osobě, pověřené pronajímatelem. Cena služeb se stanovuje individuálně vnitřním předpisem v průběhu roku v návaznosti na platné ceny energií. Pověřené osoby ji obdrží na provozovně družstva počátkem každého roku a vždy při změně cen energií.

Čl.11

Změna nájemce v průběhu zúčtovacího období

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

1. Při výměně bytů nebo při převodu členských práv a povinností budou služby zúčtovány poslednímu nájemci bytu. Na vzájemném vyrovnání se musí účastníci uvedených změn dohodnout sami.
2. V případě doloženého úmrtí nájemce budou služby zúčtovány na něj za období do doby vrácení vyklizeného bytu pozůstalými a bude součástí dědického řízení
2. Při vrácení vyklizeného bytu z jiného důvodu než v bodě 2) a při přidělení volného bytu budou služby zúčtovány každému nájemci samostatně za období, kdy byl každý nájemcem bytu.

Čl.12

Společná a závěrečná ustanovení

1. Ceny za služby se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných dodavatelem služeb pronajímateli.
2. Ceny za služby poskytované pronajímatelem se rozúčtují ve skutečné doložitelné výši.
3. Započitatelná podlahová plocha pro rozúčtování nákladů na teplo a dodávku TUV je podlahová plocha všech místností v bytě po odečtení lodžie či balkonu, včetně balkonů a lodžii zasklených
4. V průběhu roku smí pronajímatel, po předchozím oznámení nájemci, změnit výši měsíčních záloh na služby spojené s bydlením tak, aby odpovídaly předpokládaným ročním nákladům (aktuální ceně služby, předpokládané spotřebě služby, v návaznosti na změnu počtu osob domácnosti, při změně rozsahu poskytovaných služeb) Ze stejných důvodů a za stejných podmínek mohou být upraveny i měsíční paušály na služby.

5. Pokud se nájemce bez vědomí a souhlasu pronajímatele odpojí od vnitřního rozvodného zařízení ústředního vytápění zúčtovací jednotky, je povinen platit úhradu za poskytování ústředního topení. Pokud je odpojen se souhlasem pronajímatele, rozúčtuje se mu základní složka nákladů. Totéž platí u dodávek TUV.
6. Odečty měřičů tepla a vodoměrů v bytech se provádí tak, aby byly ukončeny k 30.6. a K 31.12. každého roku, nejméně však k 31.12. každého roku
7. Zálohy na služby spojené s bydlením se zúčtují proti nákladům za zúčtovací období. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok. Vyúčtování služeb obdrží spotřebitel (nájemce) do 4 měsíců od ukončení zúčtovacího období.
8. Reklamacce na vyúčtování služeb lze uplatnit u pronajímatele písemně nejpozději do 21 kalendářních dnů od doručení vyúčtování. Na pozdější reklamacce nebude brán zřetel
9. Nedoplatky z vyúčtování služeb je povinen uhradit nájemce pronajímateli nejpozději do pěti měsíců od skončení zúčtovacího období. Poštou oznámená a nájemcem nevyzvednutá zásilka se považuje za doručenou. Přepjatky z vyúčtování služeb budou vráceny pronajímatelem složenkou, která jim bude doručena Českou poštou, nebo na účet nájemce, nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období.
10. Nájemcům, u kterých bude při vyúčtování služeb vykázán přeplatek, ale budou mít vůči pronajímateli závazek z předchozích období, bude proveden vzájemný zápočet pohledávek a závazků
11. Tato pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu nahrazují dohodu dle znění zákona č.64/2013 Sb ve znění pozdějších předpisů.
12. Pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu se vztahují na objekty ve vlastnictví Bytového družstva Trnovany, Masarykova 285, Teplice a byla schválena představenstvem Bytového družstva Trnovany dne 28.6.2016 a následně shromážděním delegátů družstva dne 28.6.2016 s účinností od 1.1.2017.