

## Zápis

### z 2. jednání shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany

Jednání se konalo dne 26.11.2024 od 17.00 hod. v restauraci Městské sály v Teplicích.

Počet pozvaných delegátů		23
z toho	přítomno	19
	omluveno	1
	neomluveno	3
Počet členů představenstva		5
z toho	přítomno	4
	omluveno	1
	neomluveno	0
Počet členů kontrolní komise		5
z toho	přítomno	4
	omluveno	1
	neomluveno	0

Jmenovitá účast viz. prezenční listina přítomných, která je přílohou zápisu.

#### **Program:** dle pozvánky

1. Zahájení, volba předsedy jednání, schválení pořadu jednání, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu
2. Schvalování Pravidel pro rozúčtování služeb s účinností od 1.1.2025
3. Úprava schváleného dlouhodobého plánu investic na období 2023-2027
4. Diskuze
5. Závěr

#### **1. Zahájení**

Jednání bylo zahájeno v **17.00** hod. a přítomno bylo **19** delegátů. Shromáždění delegátů je tedy usnášení schopné.

**Volba předsedy jednání** - předsedou jednání SD byl navržen člen představenstva JUDr. Cajthaml Jiří.

Hlasování o schválení předsedy jednání:

Pro	19
Proti	0
Zdržel se	0

**Předsedou jednání** byl všemi hlasy přítomných delegátů zvolen JUDr. Jiří Cajthaml.

Hlasování o schválení pořadu jednání:

Pro	19
Proti	0
Zdržel se	0

**Program jednání SD** byl schválen všemi hlasy přítomných delegátů.

Zapisovatelkou jednání SD byla navržena zaměstnankyně družstva Kateřina Mráčková.

Hlasování o schválení zapisovatele:

Pro	19
Proti	0
Zdržel se	0

**Zapisovatelkou** byla všemi hlasy přítomných schválena Kateřina Mráčková, zaměstnankyně bytového družstva.

Předseda jednání navrhuje, aby **ověřovateli zápisu** byly zvoleny paní Dana Pokorná a Mgr. Jana Smržová.

Hlasování o schválení ověřovatelů zápisu:

Pro	19
Proti	0
Zdržel se	0

**Ověřovateli zápisu** byly všemi hlasy přítomných delegátů zvoleny paní Dana Pokorná a Mgr. Jana Smržová.

## **2. Schvalování Pravidel pro rozúčtování služeb s účinností od 1.1.2025**

„Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví Bytového družstva Trnovany“ s detailním komentářem úprav obdrželi všichni delegáti, členové kontrolní komise i členové představenstva.

### **Návrh představenstva na usnesení**

Shromáždění delegátů schvaluje „Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví Bytového družstva Trnovany“ s účinností od 1.1.2025 dle předloženého návrhu.

Pro	18
Proti	0
Zdržel se	1

**SD schválilo 18-ti hlasy přítomných usnesení tak, jak bylo předloženo.**

## **3. Úprava schváleného dlouhodobého plánu investic na období 2023-2027**

Návrh představenstva na úpravu plánu investic spočívá v násobném zvýšení ceny plánovaných rekonstrukcí elektroinstalace v objektech J. Koziny 1375, Maršovská 1453,

Fr. Šrámka 2585-2586 a ve zjištění havarijního stavu balkonů v objektech Krušnohorská 1563, Krušnohorská 1566.

Detailní komentář byl předložen všem delegátům i členům kontrolní komise.

### Návrh usnesení

Shromáždění delegátů schvaluje úpravu plánu investic schváleného usn.č. 8/2022 dle předloženého návrhu a rozhodlo o vyjmutí investic na opravy a renovace balkonů v objektech Edisonova 1841 – 1843 a Scheinerova 1834 z akcí plánovaných na rok 2025.

Hlasování SD o schválení návrhu představenstva:

Pro	18
Proti	0
Zdržel se	1

**SD schválilo 18-ti hlasy přítomných usnesení tak, jak bylo předloženo.**

### 4. Diskuze

Delegáti se dotazují na instalaci kamerového systému. Předseda vysvětluje, že pokud se kamerový systém bude instalovat, bude muset být vytvořena směrnice, která bude určovat postup a práci se záznamem. Aktuálně probíhá jednání s poskytovateli této služby.

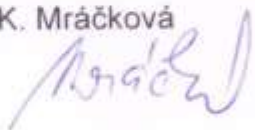
### *U s n e s e n í*

**č. 4/2024** Shromáždění delegátů schvaluje „Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví Bytového družstva Trnovany“ s účinností od 1.1.2025 dle předloženého návrhu.

**č. 5/2024** Shromáždění delegátů schvaluje úpravu plánu investic schváleného usn.č. 8/2022 dle předloženého návrhu a rozhodlo o vyjmutí investic na opravy a renovace balkonů v objektech Edisonova 1841 – 1843 a Scheinerova 1834 z akcí plánovaných na rok 2025.

Jednání bylo ukončeno v 17:20 hod.

Zapsala: K. Mráčková



Ověřily: Dana Pokorná

Mgr. Jana Smržová






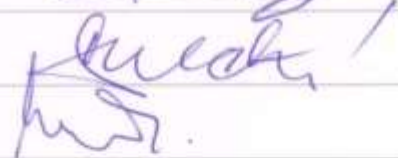
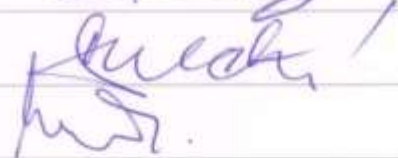



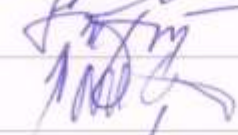
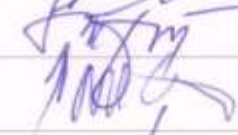


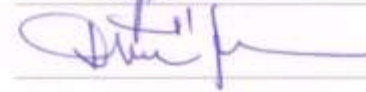

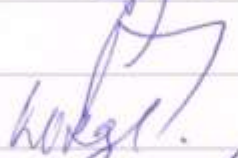


### **Příloha**

- prezenční listina
- Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů a nebytových

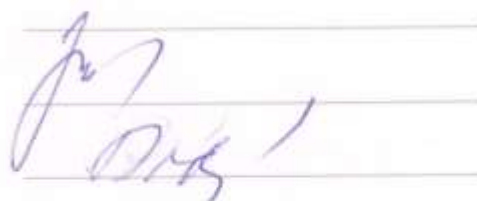
prostor ve vlastnictví Bytového družstva Trnovany

## PRESENČNÍ LISTINA

Jednání shromáždění delegátů konané dne 26.11.2024

Volební obvod	Jméno delegáta	Podpis
VO 1	Sedlák Zdeněk	
VO 2	Čech Miroslav	
VO 3	Marhoulová Markéta	
VO 4	Sunkovský Milan	
VO 5	Špačková Jana	
VO 7	Andrt František	
VO 9	NEZVOLEN	XXXXX
VO 10	Pokorná Dana	
VO 11	Švarc Vojtěch	
VO 12	Zupko Milan	
VO 14	Mgr. Smržová Jana	
VO 15	Vaňkát Josef	
VO 17	Hynek Kristian	
VO 18	Dvořáková Jana	
VO 19	NEZVOLEN	XXXXX
VO 20	Černá Simona	
VO 21	Šmejkalová Ilona	
VO 22	Kossakowská Lenka	
VO 23	Mgr. Rauchová Dana	
VO 24	Martinák Radek	

- VO 25 Janků Vladimíra  
VO 26 Podsedníková Božena  
VO 27 Mgr. Hornofová Ivana  
VO 28 Bc. Vošmik Michal  
VO 30 Stěhulová Jana



OMLUVEN

Členové představenstva:

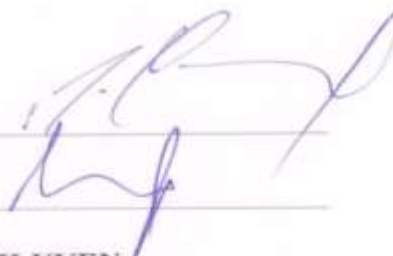
JUDr. Cajthaml Jiří Dr.

Nejedlý David

Liška Jan

Majer Pavel

Mika Cachová Lenka



OMLUVEN



Kontrolní komise

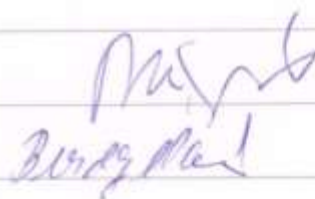
Ing. Jiří Josefus

Erbert František

Vokálková Jitka

Mikulová Olga

Bc. Berdychová Lenka



# BYTOVÉ DRUŽSTVO TRNOVANY, Masarykova 285, TEPLICE

## *P o z v á n k a*

Představenstvo BDT zve všechny delegáty volebních obvodů na jednání shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany, které v souladu s čl. 53 stanov svolává představenstvo bytového družstva na den

**26. listopadu 2024 od 17 hodin**

**do restaurace Městské sály v Teplicích, sál v 1. poschodí**

### **Program jednání:**

1. Zahájení, volba předsedy jednání, schválení pořadu jednání, jmenování zapisovatele, volba ověřovatelů zápisu.
2. Schvalování Pravidel pro rozúčtování služeb s účinností od 1.1.2025
3. Úprava schváleného dlouhodobého plánu investic na období 2023-2027
4. Diskuze
5. Závěr

Podklady k jednotlivým bodům tvoří přílohu pozvánky na jednání SD. Případné vysvětlení k bodům programu Vám podá do 25.11.2024 p. Nejedlý, předseda představenstva BDT.

Členové družstva mají možnost seznámit se s podklady do jednání SD u příslušného delegáta volebního obvodu a případně vznést dotazy či požadavky na dovysvětlení k jednotlivým bodům programu na email: [david.nejedly@bdtrnovany.cz](mailto:david.nejedly@bdtrnovany.cz) nebo telefonicky na tel. 777 552 327 nejpozději do

25.11.2024

S diskusními příspěvky k uvedeným bodům programu se delegáti mohou přihlásit do zahájení jednání u stolu představenstva.

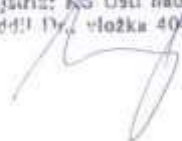
Teplice dne 23. října 2024

David Nejedlý

předseda představenstva

Bytové družstvo Trnovany

Bytové družstvo Trnovany  
Sídlo: Masarykova 285, 415 01 Teplice  
IČ: 25036921 DIČ: CZ25036921  
Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem  
oddíl Dv, vložka 402





**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 naměru 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 naměru 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 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky za zúčtovací období.

Neumožní-li příjemce služby na základě výzvy či opakovaného upozornění odečít 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 m<sup>2</sup> 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 naměrů instalovaných poměrových měřidel. Rozdíl mezi fakturovanou spotřebou dodavatelem studené vody a součtem naměrů v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí mezi příjemce služby podílem naměru 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 naměrů instalovaných měřidel zúčtovací jednotky. V této zúčtovací jednotce bude příjemci služby v jednotce s instalovanými poměrovými měřidly rozúčtován náklad na studenou vodu dle naměru 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 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky za zúčtovací období.

Neumožní-li příjemce služby na základě výzvy či opakovaného upozornění odečít 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 m<sup>2</sup> 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 přeplateků a nedoplateků

- 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 doručenou
- 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.

## Komentář k pravidlům pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užívání bytů a NP s účinností od 1.1.2025

Dle současné právní úpravy došlo k následujícím změnám oproti původním pravidlům v rozúčtování nákladů na teplo:

1. Rozdělení nákladů na základní složku ( dále jen ZS ) a spotřební složku ( dále jen SS ) nově podléhá zařazení do skupin dle Průkazu energetické náročnosti budovy ( dále jen PENB ). Čím úspornější dům, tím víc nákladů by mělo být rozdělováno podle plochy:

**Skupina A,B,C - ZS 60% / SS 40%**

*60% nákladů musí být rozděleno poměrem podle plochy bytu a 40% musí být rozděleno podle náměrů na poměrových měřících tepla*

**Skupina D,E ZS 50% / SS 50%**

*50% nákladů musí být rozděleno poměrem podle plochy bytu a 50% musí být rozděleno podle náměrů na poměrových měřících tepla*

**Ostatní ZS 40% / SS 60%**

*40% nákladů musí být rozděleno poměrem podle plochy bytu a 60% musí být rozděleno podle náměrů na poměrových měřících tepla*

V případě ostatních se jedná se o objekty, kde není hodnota dle PENB známa ( např. PENB je neplatný nebo není vyhotoven ) nebo ji nelze zjistit.

Zákonná úprava povoluje majiteli snížit nebo zvýšit poměr ZS a SS o 10%. Toho využíváme a v předkládaných pravidlech uvádíme jednotný poměr ZS a SS 50/50, viz. článek 5 Pravidel. Odpadnou tak problémy s vysvětlováním, proč já musím platit podle plochy 60% nákladů a soused ve vedlejším domě platí podle plochy jenom 40% apod.

2. Došlo k úpravě limitů v nákladech připadajících na 1m<sup>2</sup> započítatelné podlahové plochy. Dříve nesměly tyto náklady překročit hodnotu o 20% nižší a hodnotu o 100% vyšší oproti průměrnému nákladu na 1m<sup>2</sup> ve zúčtovací jednotce. Nově je stanoven limit pro spodní hranici, kdy náklady připadající na 1m<sup>2</sup> započítatelné podlahové plochy nesmí překročit hodnotu o 30% nižší, než je průměr na 1m<sup>2</sup> ve zúčtovací jednotce. Horní limit zůstal zachován. Zjednodušeně řečeno... spotřeba bytu naměřená na poměrových měřících tepla nesmí být o více jak 30% nižší a o více jak 100% vyšší, než je průměr v celém domě. Pokud k tomu dojde, musí být náměr na měřících upraven na vyhláškou dané hodnoty a rozdělení nákladů musí být takto upraveno. Je to zdůvodňováno prostupem tepla zdmi, kdy velmi šetřící nájemník (velmi zjednodušeně řečeno) dostatečně nevytápí své sousedy a Ti tím pádem musejí o to víc topit a dotčený nájemník by jim touto úpravou spotřeby měl přispět na vytápění jejich bytu. A na druhou stranu... velmi „neúsporný“ nájemník svým nadměrným vytápěním předává okolním bytům tolik tepla, že Ti poté nemusejí svůj byt tolik vytápět a proto by měli dotčenému nájemníkovi přispět na jeho spotřebu.

U ostatních služeb k zákonné úpravě nedošlo a zůstávají beze změn. Dochází však k doplnění Pravidel pro rozúčtování služeb v některých oblastech oproti původním. Doplnění vychází z praxe a potřeby zlepšení úrovně bydlení členů družstva:

### 1. Náklady na delegáta

Dosud byly náklady spojené s odměnami delegátů hrazeny z celkové sumy vybraného nájmu. Zahnutím do vyúčtovaných služeb dojde ke spravedlivějšímu rozdělení těchto nákladů a členové družstva budou hradit náklady na tuto službu pouze příslušející jejich volebnímu obvodu, potažmo domu.

## 2. Náklady na provoz kamerového systému

Vzhledem k množícím se žádostem o zřízení kamerových systémů v objektech družstva jsou v Pravidlech uvedeny i tyto náklady. Zatím se řeší technické i právní záležitosti a žádný objekt nemá kamerový systém. V budoucnu se tomu však nevyhneme (ostatní družstva kamerové systémy používají a dle jejich zkušeností se jim instalace vyplácí – různá poškození a znečišťování majetku, v součinnosti s Policií ČR pomoc při odhalování pachatelů trestných činů apod.) a tak jsme i tyto náklady, u kterých je zákonná možnost rozúčtovat je nájemníkům, zahrnuli do připravovaných pravidel.

## 3. Vandalismus a ostatní

Zde byla doplněna formulace týkající se nákladů s neoprávněnými zásahy do majetku družstva. Jedná se především o zásahy do elektroinstalace. Družstvo samozřejmě chápe snahu nájemců o modernizaci, zlepšování svého bydlení a zejména výměnu starých plynových sporáků za indukční desky. V těchto případech je nutné, ve většině případů, zvýšit hodnotu hlavního jističe pro byt a přivedení dalšího kabelu k indukční desce, která funguje s připojením na 380V. Není však možné, aby nájemci prováděli změny hodnot jističů bez vědomí družstva. Elektroinstalace v domech, které byly postaveny před 40 – 50 lety k tomu není bohužel přizpůsobena. Jak vyplývá z elektro revizí, většina objektů takovou zátěž neunesou a hrozí riziko požáru. Pokud tedy nájemce provede zvýšení hodnoty hlavního jističe pro byt bez vědomí družstva a revizní technik uvede, že tento zásah může mít za následek vznik požáru z důvodu přetížení rozvodné sítě domu, bude nájemce vyzván k uvedení do původního stavu. Pokud tak neučiní, bude náprava zjednána družstvem a náklady s tím spojené budou vyúčtovány nájemci.

Další úpravy oproti původním pravidlům jsou pouze textové a na způsob rozúčtování nemají vliv. Současné platné znění Směrnice o rozúčtování nákladů je zveřejněno na webových stránkách družstva v sekci Dokumenty/Vyúčtování služeb.

David  
Nejedlý

Digitálně  
podpsal David  
Nejedlý  
Datum: 2024.10.22  
12:28:37 +02'00'



## Plán investic – komentář k úpravě

Představenstvo BDT předkládá shromáždění delegátů návrh na úpravu dlouhodobého plánu investic schváleného usnesením SD č. 8/2022 ze dne 29.11.2022.

Změny jsou navrženy zejména ze dvou důvodů:

1. Násobné zvýšení ceny u plánovaných rekonstrukcí elektroinstalace. První výměny rozvodů elektřiny v domech měly být provedeny již v předchozím roce. Bohužel došlo ke zdržení s vyhotovením projektové dokumentace a položkových rozpočtů. Zdržení bylo způsobeno především tím, že zhotovení projektové dokumentace bylo zadáno projektantovi, který však PD nedokončil a tak družstvo muselo zhotovení PD zadat jiné firmě. K předání vyhotovených projektů došlo letos v srpnu. Z položkových rozpočtů, které jsou součástí projektové dokumentace a které mají nastínit maximální ceny za provedené práce, vyplynulo, že rozsah prací a s tím spojené náklady na tyto rekonstrukce budou násobně vyšší, než jsme odhadovali:

- Kozinova 1375	původní odhad	1 800 tis. Kč	položkový rozpočet	7 000 tis. Kč
- Maršovská 1453	původní odhad	1 800 tis. Kč	položkový rozpočet	7 000 tis. Kč
- Fr. Šrámka 2585-6	původní odhad	900 tis. Kč	položkový rozpočet	2 500 tis. Kč

Výběrovým řízením dojde zcela jistě ke snížení ceny. V položkovém rozpočtu jsou uvedeny ceny maximální a dle našich zkušeností se reálné ceny budou pohybovat přibližně na 2/3 ceny maximální. Přesto dojde k násobnému nárůstu ceny oproti odhadu. Projektová dokumentace byla vyhotovena projektantem ve spolupráci s našimi revizními technikami a nutný rozsah prací byl stanoven mnohem větší, než bylo v původním plánu. Původně bylo zamýšleno použít současné rozvaděčové skříně a pouze vyměnit rozvody elektrické sítě. To však dle revizních techniků není možné a musí dojít i k výměně těchto skříní. Pro představu... výměna rozvaděčových skříní bez kabeláže a jističů na objektu Kozinova 1375 (13 pater) činí z celkové rozpočtované ceny polovinu, tj. 3 500 tis. Kč.

2. Havarijní stav balkonových podlah, stropů a zábradlí v objektech Krušnohorská 1563 a Krušnohorská 1566. Vzhledem k odpadajícím kusům zdiva z balkonů jde o nutnou opravu nad rámec schváleného investičního plánu. V současné době není možné odhadnout náklady. Čekáme na vyjádření statika, který určí rozsah prací, a teprve poté budeme schopni určit výši předpokládaných nákladů.

Při zachování stávající výše nájemného za m<sup>2</sup> není možné výše uvedené akce zcela financovat z vlastních zdrojů, ale je nutné pro rok 2025 vyjmout z výše uvedeného investičního plánu akce, které není, z hlediska funkčnosti domu nebo ohrožení zdraví a majetku členů družstva, nutné uskutečnit.

### Navrhované změny

Vyjmout ze schváleného plánu investic na rok 2025 následující akce:

- Oprava a renovace balkonů včetně zasklení balkonů na objektu Edisonova 1841-1843 v předpokládané výši 4 800 tis. Kč
- Oprava a renovace balkonů včetně zasklení balkonů na objektu Scheinerova 1834 v předpokládané výši 1 700 tis. Kč

### Návrh usnesení

**SD schvaluje úpravu plánu investic schváleného usn.č. 8/2022 dle předloženého návrhu a rozhodlo o vyjmutí investic na opravy a renovace balkonů v objektech Edisonova 1841 – 1843 a Scheinerova 1834 z akcí plánovaných na rok 2025.**