

# **Oblastní stavební bytové družstvo, Jeronýmova 425/15, Děčín IV**

## **Vnitrodružstevní směrnice pro vyúčtování služeb spojených s bydlením**

### **Platnost směrnice:**

- tato směrnice je platná pro družstevní byty v nájemním vztahu a pro byty vlastníků - členy i nečleny družstva, jejichž majetek spravuje OSBD Děčín.

směrnice je platná pro účetní období od **1.1.2021** do **31.12.2021**.

### **Znění směrnice vyplývá :**

ze zákona o službách č. 67/2013 Sb. včetně změny č. 104/2015 Sb. a z vyhlášky č. 269/2015 Sb.

o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

z vyhlášky č. 405/2015 Sb. o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie

### **Úvodní ustanovení**

Tato **směrnice** stanovuje pravidla pro rozúčtování a vyúčtování nákladů na tepelnou energii (dále jen teplo) na vytápění, nákladů na poskytování teplé užitkové vody (dále jen TUV) a nákladů na dodávku studené vody (dále jen SV) v bytech a nebytových prostorách, dále upravuje i pravidla pro rozúčtování a vyúčtování na ostatní služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostorů.

Pravidla pro rozúčtování a vyúčtování se řídí aktuálně platnou legislativou a tato směrnice provádí upřesnění případů, ve kterých není definice jednoznačná nebo ve kterých dává možnosti volby.

### **Společná pravidla**

**Zúčtovací období** je období, za které se provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů, období trvá od 1.1. do 31.12. daného roku.

Termíny **odečtů poměrových měřidel** jsou dva, meziodečet k 30.6. , který probíhá v období od 1.6. do 31.7., a konečný roční odečet k 31.12., který probíhá v období mezi 1.12. a 31.1. Vyhláší se dva termíny odečtů pro provedení odečtů, náhradní třetí termín je individuální a uživatelé mohou být účtovány náklady s ním spojené. Přípustná je i varianta jen jednoho ročního odečtu k 31.12.

Odlišná smluvní ujednání týkající se odečtů měřidel, které provádí externí firmy, mají přednost před touto směrnicí.

Odečty mohou být prováděny dálkově nebo ručně se vstupem do bytu, uživatel nebo vlastník bytu je povinen umožnit přístup k měřidlům pro provedení odečtu, případně kontroly funkčnosti měřidla.

Při neumožnění odečtů se bude postupovat podle platných právních předpisů a bude použita maximální výše pokuty, které tyto předpisy určují.

Při změně vlastníka nebo nájemce jednotky bude vyúčtování provedeno pro každého z nich a to za období, kdy jednotku užíval. Do předávacího protokolu uvedou stavy měřidel ke dni předání a jedno provedení předávacího protokolu doručí dodavateli.

Vlastník nebo nájemce bytu je povinen nahlásit rozhodné počty osob (osoboměsíce) pro vyúčtování služeb, které se rozdělují podle rozhodného počtu osob, pro nahlášení se použije odečtový list počtu osob v domě, který poskytne dodavatel domům do 31.12. a které budou odevzdány dodavateli do 31.1.

Je možné stanovit i jiná pravidla pro vyúčtování některých služeb, v takovém případě je nutné dodržet všechna legislativní pravidla, rozhodnutí případně dohoda musí mít písemnou formu a musí být předána dodavateli.

## Specifikace služeb a jejich vyúčtování

### Čl. 1

#### DODÁVKA TEPELNÉ ENERGIE PRO DOMÁCNOSTI - TEPLA PRO OTOP

##### I. Dodávka TE ze zdrojů dodavatele - měřená na vstupu do domu

Náklady dodavatele od 1.1.2021 do 31.12.2021 rozúčtované na základě měření na vstupu do domu, budou účtovány uživatelům v cenách sjednaných s dodavatelem tepla.

Na jednotlivé uživatele se tyto náklady vyúčtují:

- a. podle poměru podlahových ploch bytů v zúčtovací jednotce (středisku)
- b. u domů s měřením spotřeby tepla poměrovými měřidly na radiátorech, budou náklady rozděleny na základní a spotřební složku. **Základní složka je 50 %** z nákladů a bude vyúčtována podle podlahové plochy bytů a **spotřební složka je 50 %** z nákladů a bude vyúčtována podle přepočtených dílků poměrových měřidel.
- c. dodávka tepelné energie fakturovaná jednou částkou, jak na teplo pro vytápění, tak teplo pro přípravu teplé vody, se rozdělí podle § 7, odst. 3, vyhlášky č. 194/2007 Sb. (se změnami dle vyhl. 237/2014 Sb.), tedy **40% pro ohřev teplé vody a 60% pro vytápění**

##### II. Dodávka TE z domovních kotelen – neměřená na vstupu do domu

Do nákladů na teplo se započítávají náklady na plyn, náklady na elektřinu spotřebovanou na kotelně, mzda obsluhy, údržba kotelny a případné další náklady spojené s provozem kotelny.

Náklady na teplo budou vyúčtovány uživatelům podle skutečných nákladů na výrobu tepla v domě, náklady se rozdělí mezi uživatele podle poměru podlahových ploch bytů, případně u domů s měřením spotřeby tepla poměrovými měřidly na radiátorech, budou náklady rozděleny na základní a spotřební složku.

**Základní složka činí 50 % z nákladů** a bude vyúčtována podle podlahové plochy bytů, **spotřební složka je stanovena na 50 % nákladů** a bude vyúčtována podle přepočtených dílků poměrových měřidel.

U následujících středisek se použije odlišný poměr **základní složky (40%)** a **spotřební složky (60%)**:

1. **172**, Jarní 272, 273, Chlumec
2. **174**, Soběslavova 276, 277, Chlumec

Rozúčtování u střediska 204, Markvartice 387, 388, 389 se provede samostatně pro každý vchod.

## Čl. 2

### DODÁVKA TEPELNÉ ENERGIE PRO DOMÁCNOSTI - TEPLLO K PŘÍPRAVĚ TEPLÉ VODY

#### A DODÁVKA STUDENÉ VODY K PŘÍPRAVĚ TEPLÉ VODY

##### Teplo k přípravě teplé vody

Náklady na teplo použité k přípravě teplé vody se podle § 6, odst. 4 zákona 67/2013 rozdělí na :

**Základní složku** ve výši **30 %**, která se rozdělí podle poměru velikostí podlahové plochy.

**Spotřební složku** ve výši **70 %**, která se rozdělí poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu.

V případě odpojení bytu nebo nebytového prostoru od dodávky teplé vody bude účtována základní složka tepla pro přípravu teplé vody.

Při neumožnění instalace vodoměrů na teplou vodu, neumožnění jejich odečtu nebo jejich neoprávněným ovlivnění bude účtována spotřební složka ve výši trojnásobku průměrné hodnoty spotřebních nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky.

##### Studená voda k přípravě TUV

Náklady na studenou vodu použité pro přípravu teplé vody se rozdělí poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu.

##### DODÁVKA STUDENÉ VODY

Náklady na studenou vodu rozdělí poměrně podle náměrů vodoměrů na studenou vodu, pokud nejsou vodoměry instalovány použije se výpočet podle směrných čísel roční spotřebu vody.

#### ELEKTŘINA SPOLEČNÝCH PROSTOR DOMU

Roční náklady se rozdělí na uživatele v poměru podlahových ploch bytů ve středisku. Je-li ve středisku více domů, nebo vchodů, rozdělí se náklady po dohodě všech nájemníků na každý dům, nebo vchod samostatně.

##### PROVOZ VÝTAHŮ

Roční náklady se rozdělí na uživatele v poměru podlahových ploch bytů, bez bytů v I. a II. nadzemním podlaží.

##### NÁKLADY NA ČIŠTĚNÍ KOMÍNŮ

Náklady na čištění komínů a revizní činnost spojenou s provozem komínů se rozdělí v poměru podle počtu využívaných vyústění do komína, s výjimkou bytů s elektrickým vytápěním.

## **NÁKLADY NA STA ( společná televizní anténa )**

Rozdělení nákladů se provede rovnoměrně na byty, případně podle počtu zásuvek STA v jednotlivých bytech.

### **DALŠÍ SLUŽBY**

Případné další služby budou vyúčtovány na základě platných právních předpisů, případně dohody uživatelů nebo rozhodnutí družstva nebo SVJ.

V této vnitro-družstevní směrnici pro rozúčtování a vyúčtování služeb nejsou uvedeny úplně všechny odchylky týkající se rozúčtování nákladů jednotlivých středisek. Dílčí rozdělení jednotlivých nákladů, je při odchylce od shora uvedeného postupu rozúčtování upraveno směrnicí, přiloženou k faktuře a potvrzenou pracovníkem odd. vyúčtování služeb, technikem a ředitelem družstva.

V Děčíně, dne 22.10.2021

Ing. Martin Šenfeld  
ředitel OSBD Děčín

Vypracoval : Ing. Tomáš Pavlíček

Dne: 22.10.2021