

Oblastní stavební bytové družstvo

Jeronýmova 425/15, Děčín IV

Vnitrodružstevní směrnice pro vyúčtování služeb spojených s bydlením

Platnost směrnice

Tato směrnice je platná pro účetní období od **1.1.2025 do 31.12.2025**, a platí pro družstevní byty v nájemním vztahu a pro byty vlastníků - členy i nečleny družstva, jejichž majetek spravuje OSBD Děčín.

Znění směrnice vyplývá

- ze zákona č. 67/2016 Sb. ve znění zákona 176/2025 Sb.
- ze zákona č. 89/2012 Sb.
- z vyhlášky č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášky č. 274/2023 Sb.

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 u dálkově odečítaných měřidel nejsou pevně stanoveny.

V případě ručně odečítaných měřidel jsou termíny 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

Náklady na vytápění

Dodávka TE ze zdrojů dodavatele - měřená na vstupu do domu

Do nákladů na teplo se započítávají dodavatelem fakturované náklady za dodávku tepla, a případné další náklady spojené s provozem KPS (spotřebovaná elektřina, mzda obsluhy, údržba a případné další náklady spojené s provozem KPS).

Dodávka TE z domovních kotelen – neměřená na vstupu do domu

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

Rozdělení společných nákladů na teplo mezi vytápění a teplo pro přípravu teplé vody

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.**

Rozúčtování nákladů na jednotlivé uživatele

Celkové náklady na vytápění se rozdělí na složku základní ve výši 40 – 60 %, a to podle energetické náročnosti budovy (průměrného součinitele prostupu tepla U_{em}), přičemž lze tuto složku upravit o 10 % nahoru nebo dolů rozhodnutím orgánu družstva.

energetická náročnost	základní složka dle vyhlášky	dle rozhodnutí lze základní složku stanovit na úrovni
A, B, C	60 %	50 - 70 %
D, E	50 %	40 - 60 %
F, G a ostatní	40 %	30 - 50 %

Složka základní se rozdělí podle m² započitatelné (otopné) plochy.

Složka spotřební činí zbytek, tj. 30 – 70 %.

Složka spotřební se rozdělí podle spotřeby nebo náměru indikátorů spotřeby.

Náklady na 1 m² vytápěné plochy bytu (složka základní + spotřební) se musí pohybovat v rozmezí 70 – 200 % průměrného nákladu na 1 m² vytápěné plochy v daném objektu.

Pokud jsou nižší, stanoví se na úrovni 70 %, pokud jsou vyšší, stanoví se na úrovni 200 %.

Ostatní

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

Dodávka teplé vody

Teplota 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 náměřů 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 neoprávněném ovlivnění bude účtována spotřební složka ve výši trojnásobku průměrné hodnoty spotřebních nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Studená voda k přípravě teplé vody

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

Dodávka studené vody

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

Elektrina 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 společnou televizní anténu (STA)

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 směrnici, přiloženou k faktuře a potvrzenou pracovníkem odd. vyúčtování služeb, technikem a ředitelem družstva.

V Děčíně, dne 30.10.2025

Ing. Martin Šenfeld
ředitel OSBD Děčín

Vypracoval : Ing. Tomáš Pavlíček
Dne: 30.10.2025