

SMĚRNICE

o nájemném u družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojených s jejich užíváním u Stavebního bytového družstva Jindřichův Hradec, dle zákona č. 67/2013 Sb. ve znění zákona č. 104/2015 Sb. s použitím vyhlášky č. 269/2015 Sb. a metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj k této vyhlášce.

Čl. 1

Předmět a rozsah úpravy

Tato směrnice upravuje způsob:

- a) Určení nájemného v bytech a nebytových prostorách v nájmu členů SBD J. Hradec.
- b) Určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor uvedených v čl. 1 odst. 1, která nejsou upravena zvláštními předpisy (dále jen „služby“).
- c) Přiměřeně lze tuto směrnici použít i pro stanovení záloh na náklady spojené s provozem a správou bytů a nebytových prostor nedružstevních a jejich vyúčtování v bytových domech, kde vzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba (u kterých SBD J. Hradec zajišťuje správu na základě smlouvy o správě), pokud toto společenství nepředloží správci v dostatečném časovém předstihu své odlišené vlastní požadavky.
- d) Způsob vyúčtování všech výše uvedených druhů plateb s příslušnými uživateli, tj. členy družstva – nájemci, členy družstva - vlastníky a vlastníky bytů a nebytových prostor ve vlastnictví či správě SBD J. Hradec (kde dosud nevzniklo SVJ nebo nepřijalo dosud zásady vlastní).

Čl. 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí:

- a) poskytovatelem služeb je vlastník nemovitosti (SBD do vzniku SVJ),
- b) příjemcem služeb je uživatel bytu (nájemce nebo vlastník bytu),
- c) zúčtovacím obdobím je období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční (kalendářní rok),
- d) náklady na služby je cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb spojených s bydlením a užíváním společných prostor a společným zařízením domu,
- e) rozúčtováním je vyčíslení výše nákladů za nájemné a poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby,
- f) vyúčtováním je vyčíslení skutečné výše nákladů za nájemné a služby oproti uhrazeným zálohám v daném zúčtovacím období,
- g) bytovým domem je budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky v souladu s Nařízením vlády č. 366/2013 Sb.
- h) zúčtovací jednotkou je dům nebo jeho část, popřípadě domy nebo jejich části, které mají jedno společné měření vody, elektrické energie, tepla a teplé vody.
- ch) podlahová plocha je plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem;
- i) započitatelnou podlahovou plochou se rozumí podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. 4 část A (mají-li některé místnosti v domě rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené; započitatelná podlahová plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v zúčtovací jednotce),
- j) nájemným – cena za užívání pronajatého družstevního bytu, či nebytového prostoru,
- k) předpisem se rozumí součet všech položek nájemného a záloh cen služeb spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru za zúčtovací období, kterým je zpravidla kalendářní rok,
- l) pozemkem – zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu,
- m) uživatelem bytu – osoba, která je oprávněna užívat byt nebo jeho část na podkladě právního důvodu.

Čl. 3

Nájemné a služby poskytované s bydlením

1. Roční nájemné z bytů zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle odst. 2 a snížené podle odst. 3 tohoto článku (dále jen „upravené náklady domu“).

Ekonomicky oprávněnými náklady a výdaji domu vynaloženými v běžném roce jsou:

- a) náklady na revize, opravy a údržbu domu (pokud nejsou součástí cen služeb) a výdaje na rekonstrukce a modernizace domu (pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2 tohoto článku),
 - b) náklady na správu bytů, domu a družstva,
 - c) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahujícího se k domu (dále jen „anuita“),
 - d) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu,
 - e) pojištění domu a pozemku,
 - f) daň z nemovitosti za dům nebo byty a za pozemek,
 - g) daň z příjmů právnických osob, resp. její část zaplacená družstvem z výnosů, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle odst. 3 tohoto článku,
 - h) náklady spojené s pozemkem, zejména nájemné placené družstvem vlastníkovi pozemku
 - ch) členský příspěvek SČMBD.
2. Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se zvyšují o tvorbu finančních zdrojů na revize, údržbu a opravy domu a na rekonstrukce a modernizace domu, a to formou pravidelných měsíčních i mimořádných jednorázových příspěvků nájemců bytů (dále jen „dlouhodobá záloha“).
 3. Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se snižují o dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu, členské vklady upsané podle stanov nájemcům bytů na financování výdajů na rekonstrukce a modernizace domu, nájemné z nebytových prostorů v domě.
 4. Upravené náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů v nájmu členů družstva – fyzických osob v domě, jestliže tato směrnice dále nestanoví jinak nebo jestliže představenstvo družstva nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu nebo některých z nich.
 5. Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt.
 6. Náklady spojené se správou bytů, domu a družstva se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Uvedené náklady jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši schválené shromážděním delegátů pro příslušné období (dále jen „poplatek na správu“).
 7. Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb nebo se zúčtují s dlouhodobou zálohou.
 8. Jestliže se jedná o dům vymezený v čl. 2 odst. g) ve spoluvlastnictví družstva, týkají se ustanovení čl. 3 o upravených nákladech domu a jejich rozpočítání na jednotlivé byty pouze části nákladů připadajících na spoluvlastnický podíl družstva. Jestliže v takovém domě vznikla právnická osoba – společenství vlastníků, je součástí upravených nákladů domu i příspěvek na správu domu a pozemku hrazený této právnické osobě (§ 1180 zák. č. 89/2012 Sb.).
 9. Nájemci družstevních bytů nacházejících se v domě ve správě jiné právnické osoby se podílí i na úhradě ekonomicky oprávněných nákladů družstva spojených s provozem a správou tohoto domu.
 10. Službami se rozumí zejména ústřední vytápění, dodávka teplé vody, dodávka vody z vodovodů a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), příjem televizního signálu, spotřeba el. energie ve společných prostorách v domě, kontrola a čištění komínů ve společných prostorách, odvoz splašků a čištění žump, úklid společných prostor v domě, úklid pozemku (není-li zahrnut do nájemného), užívání výtahu, užívání domovní prádely, sušárny a žehlírny, servis měřidel, protipožární preventivní prohlídky, náklady na mzdy provozních pracovníků (dom důvěrník ...), provoz čerpacího zařízení pro čerpání vody z domovní studny, popřípadě další služby na nichž se družstvo s nájemci bytů v domě dohodne.
 11. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé uživatele bytů podle zvláštních předpisů, jinak dle cen dodavatelů odpovídajícím cenám obvyklým v místě a čase plnění. Je-li vodné a stočné fakturováno dodavatelem dvousložkově, tedy tak, že pevná složka je fakturována ve stanovené sazbě v Kč odpovídající kapacitě vodoměru na patě domu a spotřební složka je fakturována dle spotřeby

naměřené na fakturačním vodoměru na patě domu v Kč/m³, slučují se vyfakturované hodnoty spotřební složky a pevné složky jak pro rozúčtování vody studené, tak i pro rozúčtování spotřeby teplé vody. Obdobně se postupuje i u rozúčtování spotřeby elektrické energie ve společných prostorách domu.

12. Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. O výši záloh rozhodne poskytovatel služeb.
13. Poskytovatel služeb určí příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen.
14. Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

Čl. 4

Splatnost nájemného a úhrad za služby a jejich vyúčtování

1. Nájemné a zálohy na služby jsou platbami, které uživatelé bytů ve výši stanovené v předpisu platí měsíčně, a to nejpozději do 20. dne v měsíci (platba za běžný měsíc). Platby se provádí bezhotovostním převodem z účtu plátce na účet určený vlastníkem či správcem domu pro příslušnou zúčtovací jednotku (pokud nedojde k jiné dohodě).
2. Nájemné neb úhrada nákladů spojených s provozem a správou řadové garáže se platí zálohově, jednorázovou roční platbou, splatnou nejpozději do 30. 6. běžného kalendářního roku.
3. V případě nedodržení termínu splatnosti neb stanovené výše platby, uhradí dlužník družstvu poplatek či úrok z prodlení podle obecně závazného předpisu, včetně případných nákladů spojených s vymáháním.
4. Veškeré náklady spojené s převodem či poukázáním platby na určený účet hradí uživatel bytu a nebytových prostor.
5. Termín pro předložení vyúčtování záloh za příslušné zúčtovací období je stanoven do 30. dubna následujícího roku, s 15 denní lhůtou pro reklamaci. Vzájemné finanční vypořádání záloh za služby spojené s užíváním bytu (garáže) je splatné do 60-ti dnů od předložení vyúčtování a je závazné pro obě strany.
6. Přeplatek z vyúčtování záloh lze kompenzovat s případnými jinými pohledávkami družstva vůči nájemci.

Čl. 5

Způsob stanovení výše záloh nájemného

1. Základem pro výpočet předpisu nájemného jsou upravené náklady se zohledněním předpokládaných věcných neb cenových vlivů příštího období, stanovených pro zúčtovací jednotku, s rozvržením na jednotlivé uživatele podle:
 - poměru podlahové plochy bytu neb nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech bytů v zúčtovací jednotce,
 - příslušných cenových předpisů a smluv,
 - schválené výše příspěvku na správu bytu a nebytových prostor,
 - výše stanoveného členského příspěvku SČMBD na byt neb nebytový prostor,
 - jiných měřítek určených obecně závazným neb vnitrodružstevním předpisem, případně usnesením příslušných orgánů družstva.
2. Podle výše investičního či účelového úvěru na jednotlivý byt (v přepočtu na m² podlahové plochy bytu k celkové ploše všech bytů v domě) se stanoví jejich splátky.
3. V přepočtu na m² podlahové plochy bytu k celkové ploše všech bytů v domě se stanoví:
 - a) tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a budoucí investice (minimální tvorbu stanoví SD),
 - b) uživatelé bytů na domovní schůzi, v souladu s příslušným ustanovením Stanov SBD Jindřichův Hradec, rozhodnou kvalifikovanou většinou anebo samostatným písemným vyjádřením uživatelů bytů v domě o tvorbě dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (fond oprav) podle potřeb daného domu,
 - c) minimální operativní zůstatek finančních prostředků na tomto fondu (pro havarijní potřeby domu) je stanoven ve výši 3.000,-- Kč/1 byt u domů bez výtahu a centrálního vytápění a 5.000,-- Kč/1 byt u domů s výtahem a centrálním vytápěním.

4. Představenstvo družstva má právo zrušit usnesení domovní schůze o tvorbě dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a stanovit přiměřenou tvorbu tohoto fondu podle skutečných potřeb daného domu.
5. Představenstvo může rozhodnout o snížení tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a investice na podkladě písemné žádosti uživatelů bytů či usnesení domovní schůze na základě zjištěného technického stavu domu.

Čl. 6

Způsob stanovení záloh na služby

1. Stanovení záloh na vytápění a dodávku TUV (z centrálního zdroje) v bytě:
 - zálohy na spotřebu tepla pro vytápění se stanoví přiměřeně ke skutečné spotřebě tepla ze dvou známých, z klimatického hlediska srovnatelných, zúčtovacích období v zúčtovací jednotce (při měřené spotřebě i v bytě) + rezerva 10 %, s použitím předpokládané ceny tepla
 - zálohy na dodávku TUV se stanoví z průměrné spotřeby TUV v bytě (včetně poměrového koeficientu ztrát) za dvě uplynulá období s použitím předpokládané ceny tepla pro ohřev a ceny pitné vody (jako základní suroviny pro ohřev).
2. Podle nahlášeného počtu osob, které užívají byt a úhrnu předpokládané spotřeby nebo nákladů na dům se stanoví:
 - spotřeba teplé užitkové vody (kde není instalováno poměrové měření v bytě);
 - spotřeba pitné vody, (kde není instalováno poměrové měření v bytě);
 - podíl nákladů na provoz a čištění ČOV, septiků, žump, studny (včetně čerpacího zařízení);
 - podíl nákladů za spotřebovanou elektrickou energii ve společných prostorách domu;
 - paušální poplatek za provoz výtahů (nehradí uživatelé bytů mající byt v technickém podlaží obytného domu) v návaznosti na výši sjednané smluvní ceny se servisní firmou.
3. Rovným dílem na každý byt v domě se stanoví zálohy na:
 - protipožární preventivní prohlídky
 - provoz STA
 - náklady na odměny provozních pracovníků (domovní důvěrník ...)
 - úklid společných prostor a pozemku.
4. Podle poměru spotřeby (součtu údajů poměrových vodoměrů ve všech bytech a nebyt. prostorách ke stavu centrálního měřidla nebo nákladům na dům) se stanoví zálohy na byt (nebyt. prostor) pro:
 - spotřebu studené vody a odvod odpadních vod
 - spotřebu TUV (pouze voda a odvod odpadních vod).
5. Podle počtu měřidel v bytě a platné výše servisního poplatku se stanoví záloha na servis měřidel.

Čl. 6/1

Způsob rozúčtování vodného a stočného mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce

Dodavatel studené pitné vody měří na předávacím místě fakturačním měřidlem množství vody dodané do zúčtovací jednotky.

- Rozúčtování vodného a stočného mezi jednotlivé spotřebitele v zúčtovací jednotce se provádí na podkladě odečtených náměrů poměrových měřidel na všech odměrných místech v zúčtovací jednotce (odpovídajících metrologickým předpisům). Odečty těchto poměrových měřidel u konečných spotřebitelů provádí k tomu oprávněná společnost jednou ročně, vždy ke konci zúčtovacího období.
- V návaznosti na údaj fakturačního měřidla dodaného množství vody do zúčtovací jednotky se provede přepočtení množství náměrů všech poměrových měřidel odběru vody v zúčtovací jednotce s tím, že každý náměr poměrového měřidla v zúčtovací jednotce se upraví takto vypočteným poměrovým koeficientem.
- Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci vodoměru, nebo přes opakované upozornění neumožní odečet vodoměru, nebo jej ovlivní, stanoví se v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřeba vody podle vybavení bytu a počtu osob užívajících byt v zúčtovací jednotce podle směrných čísel uveřejněných v právním předpisu o vodovodech a kanalizacích v platném znění podrobněji příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů o vodovodech a kanalizacích.
- Při zjištění poruše vodoměru se stanoví množství spotřebované vody v bytě za neměřené období průměrnou spotřebou na osobu/měsíc v zúčtovací jednotce podle údajů dvou srovnatelných zúčtovacích období.

- V zúčtovací jednotce, kde nejsou instalované podružné vodoměry v odběrných místech, se náklady za spotřebovanou vodu dle fakturačního měřidla rozúčtují v návaznosti na průměrný počet osob užívajících byt nebo nebytový prostor v zúčtovacím období.
- Není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody viz příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů o vodovodech a kanalizacích.

Čl. 6/2

Rozúčtování ostatních nákladů za služby spojených s bydlením

1. Rovným dílem na každý byt (nebytový prostor) se rozúčtují náklady na:
 - náklady na odměny provozních pracovníků (domovních důvěrníků...)
 - úklid společných prostor a pozemků
2. Podle počtu osazených poměrových měřidel (vodoměry SV, TUV, IRTN), a termoregulačních ventilů na otopných tělesech v bytě se rozúčtují náklady na jejich metrologické ošetření, jejich servis, odpočty, zpracování podkladů pro rozúčtování v návaznosti na uzavřené servisní smlouvy platné pro dané zúčtovací období s příslušnou, k tomu oprávněnou firmou.
3. Podle počtu používaných komínových průduchů ve společných prostorách domu (prádelna, sušárna, domovní kotelna) se náklad na jejich čištění a kontrolu rozúčtuje podílem celkových nákladů za kominické práce v domě na 1 byt.
4. Náklady na provoz prádelny – sušárny:
Domovní schůze uživatelů bytů může svým usnesením stanovit výši paušálních poplatků za použití prádelny neb sušárny k úhradě nákladů za zde spotřebované energie (el. energie, TUV, vodné + stočné...)
Tyto poplatky budou uhrazeny v hotovosti do pokladny SBD nebo na účet zúčtovací jednotky nejpozději do konce běžného roku. Jinak budou tyto náklady neb jejich rozdíl zúčtovány s fondem dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí a zařízení domu.
5. Podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování:
provoz výtahu, osvětlení společných prostor, odvod odpadních vod a čištění jímek, popřípadě další sjednané služby.
6. Provoz STA
 - Náklady na provoz STA v domech, které jsou současně připojeny i na rozvod kabelové televize či internet se rozúčtují podle usnesení domovní schůze.
 - Tento individuální způsob rozúčtování nákladů bude proveden pouze za předpokladu, že družstvu bude nejpozději do konce prosince daného roku předložen jmenný seznam uživatelů bytů v domě (jimi podepsaný) u kterých má být provedeno individuální rozúčtování nákladů za spotřebovanou službu a jejich výši.

Čl.6/3

Možnost odchýlného postupu rozúčtování služeb

1. Odchyly v rozúčtování služeb jsou přípustné pouze tam, kde to tyto zásady připouští a není porušen princip vyrovnaného hospodaření domu. Odchylný postup se připouští i v případě, že tak stanoví cenový či jiný obecně závazný právní předpis neb stanovy SBD, případně rozhodnutí představenstva a to v bytech dlouhodobě neužívaných z důvodů:
 - úmrtí uživatele bytu a soudního nevypořádání následných užívacích práv k bytu (dědictví)
 - pobytu uživatele bytu ve zdravotnickém neb obdobném zařízení
 - dlouhodobého pobytu uživatele bytu v zahraničí neb výkonu práce v jiném místě apod., budou náklady při rozúčtování služeb spojených s bydlením podle této směrnice rozúčtovány podle počtu osob užívajících byt v příslušném zúčtovacím období, se snížením o počet osoboměsíců za dobu jejich nepřítomnosti; min. se však vyúčtuje 1 osoboměsíc na každý byt.
 - v ostatních případech, kdy byt nebyl bez závažných důvodů trvale užíván, uhradí uživatel tyto náklady v rozsahu min. za 1 osobu měsíčně.
2. Dělený způsob ukončeného ročního rozúčtování nákladů za služby poskytované s bydlením při změně uživatele bytů v průběhu zúčtovacího období, na základě písemného požadavku uživatele bytu, provede družstvo za úplatu rozdělení celkových ročních nákladů za služby dle předaných údajů v poměru k danému ročnímu období.

Čl. 7

Stanovení některých nákladů za služby dle zvláštních právních předpisů (teplo a teplá voda)

1. Ústřední vytápění je vytápění pomocí otopné soustavy ovlivňující zúčtovací jednotku, kterou prochází rozvody napojené na společný zdroj tepla; vytápěním není vytápění bytů a nebytových prostorů prostřednictvím samostatných etážových okruhů zásobovaných teplem z vlastních zdrojů tepla.
2. Společnou přípravou teplé vody pro dům je ohřev a poskytování centrálně připravované teplé vody příjemcům služeb.
3. Náměrem je hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na instalovaných měřidlech u příjemců služeb podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo vodoměrech na teplou vodu na konci a na začátku daného zúčtovacího období.
4. Přepočtovým koeficientem naměřených hodnot vody u příjemců služeb je eliminován rozdíl mezi fakturačním měřidlem vody na vstupu do zúčtovací jednotky a součtem naměřených hodnot na podružných vodoměrech u příjemců služeb.
5. Nákladem na vytápění a na poskytování teplé vody pro zúčtovací jednotku jsou náklady skutečně vynaložené v příslušném zúčtovacím období na pořízení služeb, tj. náklady na teplo na vytápění, náklady na teplo spotřebované na přípravu teplé vody, náklady na pitnou vodu spotřebovanou na přípravu teplé vody. Teplota teplé vody má mít na výstupu u příjemce služeb v době od 6.00 do 22.00 hodin teplotu v rozmezí 45° až 60°C .

Čl.7/1

Rozúčtování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce

V případě povinné instalace stanovených měřidel se náklady na vytápění rozdělí na složku základní a složku spotřební. Základní složka se rozdělí mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkově započitatelné ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Tento náklad pokrývá náklad na udržení základních potřeb bytového domu k zachování tepelné stability společných prostor a bytů. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb ve výši náměrů s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících rozdílnou náročnost na vytápění jednotlivých místností v domě a potřeb jednotlivých příjemců služeb v bytě.

1. Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 50 % a 50 % nákladů tvoří spotřební složka.
2. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² 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 výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice. U ostatních příjemců služeb se vychází pouze z náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění. Poskytovatel služeb provede úpravu výpočtové metody v souladu s právním předpisem.
3. V zúčtovací jednotce, ve které u příjemců služeb nejsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, poskytovatel služeb spotřební složku rozdělí mezi příjemce služeb stejným způsobem jako složku základní.
4. Odečty měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemců služeb provádí poskytovatel služeb nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.
5. Neumožní-li příjemce služeb instalaci měřidel podle zákona o metrologii nebo přes upozornění neumožní jejich odečet či jej ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce.

Čl.7/2

Rozúčtování nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce

Náklady na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací v zúčtovacím období se rozdělí na složku základní a složku spotřební.

1. Základní složka nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody činí 30 % a spotřební

složka 70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů. Základní složka se rozdělí mezi příjemce služeb podle velikosti podlahové plochy bytů k celkové podlahové ploše bytů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb podle náměru vodoměrů na teplou vodu v zúčtovací jednotce s použitím přepočtového koeficientu (čl. 7 odst. 4).

2. Odečty instalovaných vodoměrů u příjemců služeb provádí poskytovatel služeb nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.
3. V zúčtovací jednotce, ve které u příjemců služeb nejsou instalovány vodoměry, a nedošlo k dohodě všech příjemců služeb, rozdělí poskytovatel služeb spotřební složku podle průměrného počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb v zúčtovacím období. V nebytových prostorech stanoví poskytovatel služeb průměrný počet osob nebo odpovídající velikost podlahové plochy na základě odborného posouzení podle způsobu odběru a rozsahu využívání teplé vody.
4. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměru nebo přes opakované upozornění neumožní jeho odečet, nebo jej poškodí či ovlivní, upravuje se zvýšený podíl spotřební složky nákladů u příjemce služeb v daném zúčtovacím období na trojnásobek hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.
5. Úhrady příjemců služeb stanovené podle odstavce 4 jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi příjemce služeb v daném zúčtovacím období.
6. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odstavci 4.
7. Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé vody rozdělí poskytovatel služeb mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u příjemců služeb s použitím dopočtového koeficientu rozdílu k fakturačnímu měřidlu vody.

Čl. 7/3

Další zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce

1. Není-li možné v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem tepla nebo s vlastní předávací stanicí určit odděleně náklady na teplo na vytápění a náklady na teplo spotřebované na poskytování teplé vody, stanoví se tyto náklady podle vyhlášky 194/2007 Sb. v platném znění, kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody v poměru 40 % tepelné energie pro přípravu teplé vody a 60 % tepelné energie na vytápění.
2. Na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu vytápění poskytovatel služeb použije při rozúčtování nákladů složku na vytápění podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce; započitatelná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru se přepočte na nepřímo vytápěnou započitatelnou podlahovou plochu podle přílohy č. 1 části A bodu 2 k 269/2015 Sb. Na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu teplé vody poskytovatel služeb rozúčtuje základní složku nákladů podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.
3. Náklady na poskytování teplé vody odebrané přímo jednotlivými příjemci služeb ve společných prostorách zúčtovací jednotky, kde jsou instalovány vodoměry, rozúčtuje poskytovatel služeb na tyto příjemce služeb podle evidence spotřeb; pokud nejsou ve společných prostorách zúčtovací jednotky instalovány vodoměry, rozúčtují se náklady těmto příjemcům služeb způsobem, který stanoví poskytovatel služeb.
4. Při poruše měřidla podle zákona o metrologii, zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo instalovaného vodoměru, stanoví poskytovatel služeb spotřební složku za dobu poruchy podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období.
5. Dojde-li ke změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období a nejsou-li známy odečty naměřených hodnot měřidla podle zákona o metrologii, zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo instalovaného vodoměru k termínu změny, poskytovatel služeb rozdělí
 - a) spotřební složku nákladů na vytápění podle přílohy č. 3 k vyhlášce 269/2015 Sb.,
 - b) základní složku nákladů na vytápění v poměru počtu dnů vytápění bytu nebo nebytového prostoru před a po termínu změny příjemce služeb,
 - c) spotřební složku nákladů na poskytování teplé vody včetně nákladů na spotřebovanou vodu podle průměrného počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb a počtu dnů zúčtovacího období; v

případě rozúčtování podle podlahové plochy jen podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového příjemce služeb, nedohodnou-li se původní a nový příjemce služeb jinak,

- d) základní složku nákladů na poskytování teplé vody podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového příjemce služeb.

Čl. 8

Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody příjemcům služeb

Ve vyúčtování poskytovatel služeb, kromě náležitostí stanovených zákonem, uvede:

1. Za zúčtovací jednotku odděleně spotřebu tepla na vytápění, spotřebu tepla na ohřev vody v GJ a množství vody v m³ spotřebované na poskytování teplé vody.
2. Za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepla na vytápění a tepla spotřebovaného na ohřev vody v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování teplé vody v Kč/m³.
3. Za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na vytápění a na teplo spotřebované na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody, podíly základních a spotřebních složek nákladů na vytápění a nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody v % a v Kč.
4. Podlahovou plochu a započitatelnou podlahovou plochu zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce služeb v m², v případě poskytování teplé vody průměrný počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce služeb, součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaných vodoměrů teplé vody v bytě či nebytovém prostoru příjemce služeb a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé příjemce služeb podle evidence spotřeb v m³. hodnoty podílu nákladů příjemce služeb na vytápění, teplo na ohřev vody a na vodu v teplé vodě,
5. Měrnou spotřebu tepla na vytápění za zúčtovací jednotku v zúčtovacím období vyjádřenou v GJ na m² započitatelné podlahové plochy.
6. Podíly nákladů připadající na příjemce služeb s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště na vytápění, na teplo na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody.
7. Koefficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemce služeb.

Čl. 9

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice se použije pro rozúčtování nájemného a služeb za rok 2016 a dále.
2. Tato směrnice byla schválena shromážděním delegátů dne 31. května 2016 a nabývá účinnosti dnem jejího schválení.
3. Současně s tímto pozbývá platnost vnitrodružstevní směrnice „Směrnice o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor, záloh na náklady spojené s provozem a správou ostatních bytů a nebytových prostor a jejich rozúčtování u Stavebního bytového družstva Jindřichův Hradec“, schválena shromážděním delegátů dne 27. května 2014 (otištěna ve Zpravodaji č.1/2014).
Projednáno v představenstvu SBD 25. 02. 2016 s doporučením ke schválení shromáždění delegátů 2016.

.....
Ladislav Arenberger
předseda představenstva SBD

.....
dr. František Reisner
místopředseda představenstva SBD