

# Informátor SBD Těšíňan č. 2/2023

(Datum vydání: 4. 4. 2023) [www.tesinan.cz](http://www.tesinan.cz)

## Vyúčtování služeb – TS 2022 a organizační zajištění podle nově přijatých pravidel

Představenstvo na svém zasedání 27. 2. 2023 usnesením č. 12/2/2023 schválilo změnu čl. VI **Organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb** Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů. K této úpravě, která bude platit i pro následující topné sezóny, představenstvo přistoupilo po zkušenostech z doby pandemie COVID-19, kdy vznikla potřeba doplnit organizační zajištění o postupy, které zjednoduší práci výborům samospráv, eventuálně sníží náklady spojené s distribucí souvisejících dokumentů, což bylo v praxi ověřeno a ukázalo se jako přínosné.

Tímto zveřejňujeme nové znění uvedeného čl. VI (*úpravy a doplnění se dotýkají zejm. šedě podkreslených pasáží*):

### „Organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb

- 1) Zúčtovací jednotkou je obvykle dům, případně to jsou domy s jedním společným odběrným místem (fakturačním měřičem), je-li dům vícechodový a umožňuje-li to fakturační měřič, lze provést vyúčtování odděleně pro jednotlivé vchody (sekce).
- 2) Zástupci výborů samospráv (předseda výboru samosprávy, případně jiný člen výboru samosprávy), kteří působí v jednotlivých domech, jsou touto směrnici zavázáni k zajištění některých úkonů potřebných pro zpracování rozúčtování a vyúčtování služeb. Při své činnosti vycházejí zejména z ustanovení této směrnice a pokynů zodpovědných zaměstnanců družstva.
- 3) Podklady pro rozúčtování za dům předávané zástupcem výboru samosprávy a související termíny:
  - a) ve smyslu čl. II odst. 7) této směrnice vyplněné tiskopisy „**skutečné počty bydlících osob** v jednotlivých měsících topné sezóny“ s podpisy jednotlivých nájemců (tzv. osoboměsíce) je nutno odevzdat zpět nejpozději do **konce ledna následujícího roku**,
  - b) v případech, kde není zajišťováno dle smlouvy o provádění servisu poměrových měřičů a vyúčtování tepla, teplé a studené vody, vyplněné tiskopisy „**odečty bytových vodoměrů**“ včetně uvedení spotřeby prádelen, jiných spol. prostorů, garáží, případně spotřeby v nebytových prostorech:
    - **odečet provést k 30. 11. běžného roku**, pokud je do domu dodávána i teplá voda, vyplněné tiskopisy je nutno odevzdat zpět nejpozději **do 15. 12. běžného roku**, je-li v domě osazen patní měřič teplé vody, je proveden odečet i tohoto patního měřiče,
    - **odečet provést k 31. 12. běžného roku**, pokud je do domu dodávána jen studená voda, vyplněné tiskopisy je nutno odevzdat zpět nejpozději **do 10. 1. následujícího roku**,
  - c) v domech, které mají smluvně sjednáno provádění servisu poměrových měřičů a vyúčtování tepla, teplé a studené vody, jsou podkladem pro vyúčtování uvedených služeb firemní odečtové protokoly,
  - d) odečty všech poměrových měřičů jsou prováděny řádně 1x ročně vždy ke konci topné sezóny, mimořádně pak dle rozhodnutí příslušné samosprávy, nebo správy družstva, v případě zajišťování odečtů na základě smlouvy jsou termíny dány harmonogramem odečtů; řádné termíny odečtů jsou oznamovány vývěskou na obvyklém místě v domě, není-li byt zpřístupněn v řádném termínu, jsou náhradní termíny sdělovány písemnou výzvou ke zpřístupnění bytu pro provedení odečtů, přičemž náhradní termíny pro odečty ke konci topné sezóny budou stanovovány maximálně do 10. 1. následujícího roku.
- 4) Vyúčtování skutečné výše cen a záloh za jednotlivé služby probíhá následovně:
  - a) **písemný doklad o vyúčtování zálohových plateb vyhotoví správa družstva / smluvní zhotovitel v takovém termínu, aby byly dodrženy lhůty plynoucí z čl. IV odst. 9) této směrnice; správa zajistí doručení vyúčtování prostřednictvím pošty (doporučeným dopisem jen v případě nedoplatku) / prostřednictvím e-mailů těm nájemcům, kteří v seznamu členů mají uvedenu jinou doručovací adresu / autorizovanou e-mailovou adresu, zbytek vyúčtování je proti podpisu předán zástupci výboru samosprávy, a to na základě předchozí telefonické výzvy a po dohodě o termínu předání/převzetí písemných dokladů o vyúčtování pro nájemce dané samosprávy, ten je povinen vyúčtování ihned předat jednotlivým nájemcům, přičemž doručení je realizováno prioritně proti podpisu s uvedením data převzetí do listiny s podpisy potvrzujícími převzetí (protokolu o doručení), případně vhozením do listovních schránek, kterého se zúčastní 2 osoby (2 členové výboru samosprávy) a o vhození bude sepsán a oběma zúčastněnými osobami podepsán protokol o doručení s uvedením data provedení úkonu. Je doporučeno upozornit na tento způsob doručování**

**Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!**

vyúčtování TS všechny nájemce, a to vývěskou umístěnou na obvyklém místě v domě. *Listinu s podpisy / Protokol o doručení* pak neprodleně včetně případně nedoručených vyúčtování (z důvodu neoznačené listovní schránky) odevzdá zpět na správu družstva. **Družstvo nenese odpovědnost za nedoručení vyúčtování, pokud se doručuje na poslední známou adresu a příjemce služby (nájemce) jinou adresu bydliště družstvu neoznámil.**

- b) součástí písemného dokladu o vyúčtování zálohových plateb bude upozornění na možnost předložit neprodleně písemné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování, **max. lhůta** pro jejich předložení je však **do 30 dnů od doručení vyúčtování**, námitky musí být vyřízeny **do 30 dnů od jejich doručení**, uvedené lhůty platí i v případě, že námitky předloží výbor samosprávy; dojde-li díky uznaným námitkám k individuálním úpravám vyúčtování (a tedy k účetním rozdílům), projeví se tyto rozdíly v nákladech příštího zúčtovacího období, jen v případě podstatných rozdílů bude provedeno opravné vyúčtování všem dotčeným nájemcům,
- c) v případě, že zástupce výboru samosprávy po výzvě zaměstnanců správy družstva do 5 pracovních dnů od první (telefonické) výzvy nepřevzme k předání jednotlivým nájemcům vyúčtování, budou tyto doklady rozeslány přímo jednotlivým nájemcům prostřednictvím pošty (*doporučeným dopisem jen v případě nedoplatku*), a to na náklady daného domu.
- 5) Způsob finančního vyrovnání:
- a) při výplatě přeplatku z vyúčtování služeb ve smyslu čl. 40 odst. 7) stanov družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci bytu,
- b) při placení nájemného sporožirem:
- **přeplatek** bude odeslán na sporožirový účet,
  - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva,
- c) při placení nájemného poštovní poukázkou na poště nebo v hotovosti v pokladně družstva (**v případech, kdy jsou k tomu nájemci oprávněni – průkaz vydaný družstvem\***):
- **přeplatek** – jeho výši si nájemce odečte z nájemného a o jeho výši uhradí **poštovní poukázkou nebo v pokladně družstva\*** nižší nájemné v měsíci/cích následujícím/cích po doručení vyúčtování topné sezóny, je-li přeplatek vyšší než součet nájemného za období od května do července běžného roku, může být daný rozdíl vyplacen v pokladně, nejdříve však v **červnu** běžného roku,
  - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / případně jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva nebo **v pokladně družstva\***,
- d) v ostatních případech placení nájemného:
- **přeplatek** bude odeslán bankovním převodem na účet nájemce, ze kterého probíhají úhrady nájemného za daný byt, případně na účet, který nájemce sdělí písemně dostatečně předem správě družstva, nejpozději však do 30. 4. běžného roku,
  - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva,
- e) **obecně platí, že nedoplatky nebudou do pokladny přijímány a přeplatky nebudou z pokladny vypláceny, není-li výše uvedeno jinak; jen ve zcela výjimečných případech může vedoucí ekonomického a správního úseku (jím pověřený zástupce) povolit vyplacení přeplatku z pokladny družstva mimo výše uvedená pravidla.**
- 6) Vzniknou-li v budoucnu neočekávané/mimořádné situace v souvislosti s organizačním zajištěním rozúčtování a vyúčtování služeb, je v pravomoci představenstva rozhodnout o případných odchylkách proti výše uvedenému s cílem dodržet právními předpisy a touto směrnicí stanovené lhůty.
- 7) S ohledem na skutečnost, že danou směrnicí přijala za svou i všechna společenství vlastníků, kterých je družstvo členem, bude i v jejich případě uplatněno přiměřeně toto organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb.“**

V souvislosti s vyúčtováním TS jako každoročně připomínáme základní a nejdůležitější informace související s vyúčtováním služeb za uplynulý rok.

Problematiku řeší zákon 67/2013 Sb. v platném znění a vyhláška 269/2015 Sb. v platném znění a na úrovni družstva **Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů.**

**V průběhu poslední dekády dubna obdrží nájemci individuální vyúčtování služeb – TS 2022.**

**S ohledem na termíny, které vyplývají z uvedených předpisů, lze konstatovat, že vyplacení přeplatků z vyúčtování služeb (a to výhradně výše popsanými způsoby) bude probíhat nejdříve v měsíci červnu.**

**Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!**

Dále připomínáme.

### **Rozúčtování tepla** (základní informace):

Základní složka nákladů za teplo (50 % nákladů) se rozpočítává podle **započitatelné podlahové plochy daného bytu**; spotřební složka nákladů za teplo (50 % nákladů) se rozpočítává podle náměrů poměrových měřičů.

**Přípustné hodnoty** podle vyhlášky jsou **-20 až +100 % od průměru nákladů na vytápění na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy** (dle předchozí vyhlášky to bylo -40 až +40 %). Výpočtová metoda je založena na principu až několikakolového testování nákladů v jednotlivých bytech.

### **Rozúčtování teplé vody (TV)** (základní informace):

Náklady na energii na ohřev TV se dělí na základní složku (30 %), ta se rozděluje podle **podlahové plochy bytu**, a spotřební složku (70 %), ta se rozděluje poměrně **podle náměrů vodoměrů na TV**. 100 % nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování TV (studená voda ohřátá na teplou vodu) se rozděluje poměrně **podle náměrů vodoměrů na TV**.

Nájemcům/uživatelům, kteří nezpřístupnili byt k odečtům (či jinak neumožnili zjistit údaje o spotřebě tepla, resp. TV), se napočítá spotřební složka nákladů jako **3násobek průměrné hodnoty spotřební složky na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy, resp. podlahové plochy** (dle zákona).

### **Pravidla pro rozúčtování ostatních služeb zůstávají nadále stejná:**

- vodné a stočné v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- provoz výtahu podle počtu osob, kromě bytů v přízemí a 2. nadzemním podlaží (1. patro), pro které je stanoven paušální poplatek, o jeho výši s ohledem na vývoj celkových nákladů za tuto službu rozhoduje představenstvo (*od 1. 1. 2020 – je výše paušálního poplatku 15,00 Kč/měs./byt*),
- osvětlení podle počtu osob,
- užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu, stanovenými členskou schůzí samosprávy (na nákladech se podílejí jen nájemci využívající službu),
- úklid společných prostor v domě podle kritéria schváleného nejméně 2/3 všech nájemců v domě (ve všech případech, kde je tato služba zavedena, to je poměrem na byt).

## **Prominutí správního příspěvku**

Představenstvo již 24. 10. 2022 usnesením č. 60/9/2022 rozhodlo o prominutí správního příspěvku za 2 měsíce, viz text usnesení:

„S ohledem na vývoj hospodaření a plnění rozpočtu správy a odhad vývoje k 12/2022 z předběžného výsledku hospodaření k 9/2022, který zohledňuje především stav účtu 662, **storno (prominutí) správního příspěvku členům-nájemcům družstevních bytů/garáží za 2 měsíce (tj. listopad a prosinec 2022; 2\*230 / 2\*115 Kč), toto snížení nájemného bude vypořádáno v rámci vyúčtování TS 2022.**“

**Jak uvedeno v usnesení, vypořádání bude provedeno v rámci vyúčtování TS 2022 a nájemcům bude započtena (vrácena) úhrnná částka +460 Kč/byt (+230 Kč/garáž), a to způsobem, který je odvozen od individuálního způsobu úhrady nájemného. Zjednodušeně řečeno, na uvedenou částku bude pohlíženo jako na přeplatek na nájemném.**

**Přejeme všem členům a uživatelům našich bytů krásné a veselé  
Velikonoce**



**Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!**