

Informátor SBD Těšíňan č. 4/2017

(Datum vydání: 20. 4. 2017) www.tesinan.cz

Vyúčtování služeb – TS 2016

Před pár dny jste obdrželi (nebo každým dnem obdržíte) vyúčtování služeb – TS 2016, a jelikož oproti letům minulým došlo díky novým právním předpisům k podstatným změnám, které se odrazily i v družstevní směrnicí, sdělujeme Vám ty nejpodstatnější z nich.

Problematiku řeší zákon 67/2013 Sb. v platném znění a vyhláška 269/2015 Sb. 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 (platná od 1. 1. 2016), byla schválena SD v 11/2015.

Počínaje letošním rokem **bylo upuštěno od vyvěšování tzv. „předběžného vyúčtování“** – obdrželi jste rovnou individuální vyúčtování; z pohledu dnešních předpisů, zejména ve vazbě na novou výpočtovou metodu, která vyplývá z vyhlášky, se toto jeví jako nadbytečný krok v rámci celého procesu zajištění vyúčtování, sestava by musela obsahovat řadu dalších údajů a informací, čímž by se pak pro běžné uživatele stala absolutně nepřehlednou a nesrozumitelnou (nemluvě o tom, že by se v domech pro takovouto tiskovou sestavu těžko hledalo vhodné místo pro zveřejnění).

Nové **přípustné hodnoty** podle vyhlášky jsou **-20 +100 % od průměru nákladů na vytápění na 1m² započitatelné podlahové plochy** (dle předchozí vyhlášky to bylo -40 +40 %).

Nová výpočtová metoda je založena na principu až několikakolového testování nákladů v jednotlivých bytech (praxe ukazuje, že se výpočty odehrávají nejčastěji ve dvou až třech cyklech, výjimečně ve čtyřech, raritou je výsledný výpočet hned v prvním kole). Velice zjednodušeně se teplo počítá takto:

1. bytům, které nezpřístupnily byt k odečtům (či jinak neumožnily zjistit údaje o spotřebě tepla), se napočítá spotřební složka nákladů jako **3násobek průměrné hodnoty spotřební složky na 1m² započitatelné podlahové plochy** (dle zákona); dříve to byl pouze 1,6násobek, o to se upraví celková spotřební složka k rozúčtování,
2. provede se test na limitní hodnoty (-20 +100 %) a bytům, které se nevejdou do tohoto intervalu, se stanoví "**úhrada**" (= **m² započitatelné podlahové plochy daného bytu x hodnota v Kč v krajních mezích**, tj. v -20 % nebo v +100 %), tato úhrada se odečte od celkových nákladů na vytápění v domě (dle nového metodického pokynu se promítne jen do spotřební složky nákladů!) a takto snížené náklady se rozdělí mezi zbývající byty dle náměrů poměrových měřičů upravených koeficienty, **ale jen za předpokladu, že při 2. testu již upravených nákladů na limitní hodnoty (-20 +100 %) – tj. v 2. Testovacím kole – již nikdo nepřekročí limitní hodnoty,**
3. jestliže však dojde v některých bytech opět k překročení limitní hodnoty, tak se opakuje postup z bodu 2. Těchto kol/cyklů může být i několik – **dokud se nebudou všechny zbývající byty nacházet v přípustném intervalu, u nich se pak zbývající náklady rozpočítají dle náměrů poměrových měřičů.**

Pravidla pro rozúčtování ostatních služeb zůstávají stejná jako v letech minulých, tedy:

- 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 (aktuálně je výše paušálního poplatku 5,00 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 tuto 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.

Podrobněji čl. IV Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů, která je zveřejněna na stránkách družstva: <http://www.tesinan.cz/>.

Organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb z pohledu nájemce

Doručení vyúčtování skutečné výše cen a záloh za jednotlivé služby probíhá následovně:

- písemný doklad o vyúčtování zálohových plateb vyhotoví správa družstva / smluvní zhotovitel v takovém termínu, aby byly dodrženy lhůty plynoucí z čl. IV odst. 9) dané směrnice (tj. **vždy do konce dubna**); správa zajistí doručení vyúčtování prostřednictvím pošty (*doporučeným dopisem jen v případě nedoplatku*) těm nájemcům, kteří v seznamu členů mají uvedenu jinou doručovací adresu, zbytek vyúčtování je proti podpisu předán zástupci výboru samosprávy, ten je povinen vyúčtování ihned předat jednotlivým nájemcům proti podpisu s uvedením data převzetí (doručování v souladu s čl. 110 stanov odst. 3, 4; tzn. **oznámení o uložení písemnosti na správu družstva vloženo do schránky nájemce, přičemž 5. dnem se považuje písemnost za doručenou, i když se člen-nájemce o uložení písemnosti nedozvěděl**), nepodaří-li se vyúčtování nájemci/ům zástupci výboru samosprávy předat, uvede tuto skutečnost do listiny s podpisy potvrzujícími převzetí ke jménu dotčeného nájemce, a to dle následujícího: „nezastižen – oznámení o uložení vloženo do schránky dne ...“ / „odmítl převzít dne ...“, dané konstatování doplní o svůj podpis a podpis dalšího člena výboru, neprodleně pak listinu s podpisy potvrzujícími převzetí včetně nepředaných vyúčtování odevzdá zpět na správu družstva,
- součástí písemného dokladu o vyúčtování zálohových plateb je 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.

Způsob finančního vyrovnání:

- při výplatě přeplatky z vyúčtování služeb ve smyslu čl. 40 odst. 7) stanov družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci bytu,
- při placení nájemného sporozírem:
 - **přeplatek** bude odeslán na spořicí účet a současně bude vyúčtován poplatek za tuto službu,
 - **nedoplatek** je nutno uhradit poštovní poukázkou / v pokladně družstva / jednorázovým příkazem z osobního účtu na účet družstva,
- při placení nájemného poštovní poukázkou na poště nebo v hotovosti v pokladně družstva:
 - **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 nebo v pokladně družstva,
- 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 / v pokladně družstva / jednorázovým příkazem z osobního účtu na účet družstva.

S ohledem na termíny, které vyplývají z uvedených předpisů, lze konstatovat, že vyplácení přeplateků z vyúčtování služeb bude probíhat nejdříve v měsíci červnu; za výjimkou lze považovat pouze vzájemné započtení závazků a pohledávek družstva a dotčených nájemců a přeplatky, které budou nájemci použity na úhradu nájemného již v květnu (v případech placení nájemného poštovní poukázkou či v pokladně družstva).

Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!