

Informátor SBD Těšíňan č. 2/2022

(Datum vydání: 12. 4. 2022) www.tesinan.cz

Vyúčtování služeb – TS 2021 bude ještě v režimu mimořádného organizačního zajištění

Po roce opět 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**, která byla s účinností od 1. 1. 2016 schválena SD v 11/2015, ve znění upřesněném v 5/2019. Úplné aktualizované znění této směrnice je k dispozici na stránkách družstva: www.tesinan.cz (záložka Interní normy).

V průběhu poslední dekády dubna obdržíte individuální vyúčtování služeb – TS 2021.

Organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb z pohledu nájemce:

Představenstvo svým usnesením č. 11/2/2022 rozhodlo, že i v případě TS 2021 bude **přiměřeně** použito postupů a pravidel podle usnesením 16/3/2020E schváleného dokumentu: „**Mimořádné organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb – TS 2019**“ (ke *Směrnici o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů*), zejména odstavců **2, 3, 4 tohoto dokumentu** (znění tohoto dokumentu naleznete v záložce Interní normy na stránkách družstva www.tesinan.cz; je-li ve zmíněných odstavcích uveden rok 2019, má se za to, že se jedná o rok 2021). Rozhodlo tak i přes to, že proti epidemiologická opatření jsou v současnosti téměř všechna zrušena, pandemie covid-19 je na ústupu, stále však ještě probíhají další vlny epidemie a řada lidí po uplynulých 2 pandemických letech má stále obavy o své zdraví.

S ohledem na výše uvedené proběhne doručení vyúčtování skutečné výše cen a záloh za jednotlivé služby i letos dle následujícího, ale na rozdíl od loňského roku je tento postup doporučeno aplikovat opravdu PŘIMĚŘENĚ, S PŘIHLÉDNUTÍM NA SITUACI PŘÍMO V MÍSTĚ (v domě):

- Písemný doklad o vyúčtování zálohových plateb vyhotoví správa družstva / smluvní zhotovitel v obvyklém termínu – **snahou všech zainteresovaných je i přes překážky způsobené pandemií (karantény/izolace) a mimořádnými opatřeními dodržení termínu do konce 4/2022**, nicméně je možné, že v některých případech to bude až v prvních květnových dnech; lhůta pro povinnost provést vzájemné finanční vyrovnání vyúčtování zůstává stejná (tj. do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb – tedy nájemci).
- 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.
- **Doručení jednotlivým nájemcům je realizováno 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 vyúčtování TS 2021 všechny nájemce, a to vývěskou umístěnou na obvyklém místě v domě. **Protokol o doručení** pak neprodleně včetně případně nedoručených vyúčtování (např. z důvodu neoznačené listovní schránky) odevzdat zpět na správu družstva. **Rozhodnou-li se zástupci výboru samosprávy s ohledem na znalost místních podmínek, že budou postupovat standardním způsobem, tedy předají doklad**

Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!

o vyúčtování jednotlivcům proti podpisu, doručí zpět na správu družstva protokol s podpisy nájemců.

Družstvo nenese odpovědnost za nedoručení vyúčtování, pokud se doručuje na poslední známou adresu a příjemce služby (nájemce) jinou adresu bydliště družstvu neoznámil.

- Součástí písemného dokladu o vyúčtování zálohových plateb je upozornění na možnost předložit neprodleně **PÍSEMNĚ (e-mailem, poštou) 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 přeplatku z vyúčtování služeb ve smyslu čl. 40 odst. 7) stanov družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci bytu,
- při placení nájemného sporožirem:
 - **přeplatek** bude odeslán na sporožirový účet,
 - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva,
- při placení nájemného poštovní poukázkou na poště nebo v hotovosti v pokladně družstva (*v době, kdy to bylo možné*):
 - **přeplatek** – jeho výši si nájemce odečte z nájemného a o jeho výši **uhradí poštovní poukázkou** nižší nájemné v měsíci/cích následujícím/cích po doručení vyúčtování topné sezóny, **nejdříve však v červnu běžného roku**,
 - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / případně jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet 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 / jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva.

Přeplatky TS 2021 nebude možno řešit prostřednictvím pokladny družstva, tzn. přeplatky nebudou z pokladny vypláceny. Nedoplatky TS 2021 budou do pokladny přijímány jen v mimořádných případech.

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

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 m² 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 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 m² započitatelné podlahové plochy, resp. podlahové plochy** (dle zákona).

Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!

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 prádelny, 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).

Informace a výzva technického úseku v souvislosti s individuálními rekonstrukcemi bytů

I přes probíhající pandemii, a možná právě proto, řešil technický úsek v posledních dvou letech a stále řeší spoustu žádostí členů na individuální úpravy (rekonstrukce) v bytech. S tím je však spojena i řada povinností ze strany členů (žadatelů).

V první řadě by se každý žadatel měl podrobně seznámit s obsahem vydaného povolení a předepsané parametry by měl jednoznačně dodržet, vč. toho, že práce budou realizovány odbornými společnostmi / řemeslníky.

Měl by dbát i na dodržování klidu a pořádku v domě, o provádění zejména hlučných prací by měl své sousedy předem informovat vývěskou na obvyklém místě v domě.

Měl by pamatovat na dohodnuté termíny pro realizaci prací; v případě, že z objektivních důvodů nelze tyto dodržet, měl by se zavčas dohodnout na dalším postupu s techniky družstva.

Je třeba mít rovněž na paměti, že v průběhu realizace úprav mají technici právo provádět průběžné kontroly a člen je povinen je strpět.

V neposlední řadě by neměl zapomenout na to, že po ukončení všech prací má techniky vyzvat k provedení kontroly realizovaných úprav a prací; na tuto povinnost, bohužel, řada členů zapomíná a technický úsek je pak musí dodatečně vyzývat k ukončení úprav v bytě.

K celé problematice je nezbytné přistupovat od samého počátku s vědomím, že se jedná o byty nájemní a že vlastníkem bytu je družstvo; ne vždy se představy člena sejdou se zájmy družstva, existují zejména technická omezení, na kterých družstvo prostřednictvím techniků bude trvat.

Jedna poznámka k vyřizování samotných žádostí, lhůta pro vyřízení je standardní – tedy 30 dnů, v případě nashromáždění více žádostí v jednom termínu i přes sebelepší snahu není v silách techniků vyřídit jednotlivé žádosti co nejdříve, ne-li obratem, tak jak by si to někteří žadatelé představovali.

S ohledem na výše uvedené **doporučujeme všem dotčeným členům (žadatelům o úpravy v bytech), aby si zkontrolovali, zda mají povolené stavební úpravy řádně ukončené, tedy techniky zkontrolované a protokolárně sepsané.**

Závěrem upozornění na ustanovení stanov (čl. 39): „Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.“

V krajním případě může být pak takové jednání posouzeno jako porušení členských povinností, jako hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu.

Přejeme všem členům a uživatelům našich bytů krásné a veselé Velikonoce



Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!