

Informátor SBD Těšíňan č. 1/2024

(Datum vydání: 11. 4. 2024) www.tesinan.cz

Cena vodného a stočného 2024, cena (nejen) tepelné energie a vliv na zálohy

Jako každoročně od 1. 1. 2024 došlo ke zvýšení ceny vody, tedy vody pitné a odkanalizované. V tabulce je vývoj cen a srovnání s předchozími roky. Ceny jsou uvedeny v Kč za m³ vč. DPH (10 %, resp. 12 % od 1/2024). Nárůst ceny k 1. 1. 2024 je meziročně o **12 %**, v tom se odráží i **zvýšení DPH z 10 na 12 %**, v uvedených letech se zvýšení pohybovalo kolem 4–5 %, v r. 2022 to bylo 5,5 %, v r. 2023 dokonce 24,3 %.

rok	2018	2019	2020		2021	2022	2023	2024
			15 %	10 % (od 5/2020)				12 % (od 1/2024)
Vodné (pitná voda)	42,64	45,06	47,27	45,21	47,87	50,50	59,99	67,19
Stočné (voda odkanaliz.)	38,43	40,02	41,99	40,16	42,53	44,87	58,53	65,56
CELKEM	81,07	85,08	89,26	85,37	90,40	95,37	118,52	132,75

Navýšení ceny studené vody se samozřejmě promítne i do ceny teplé vody a ovlivní celkové náklady i za tuto službu. Velkou pozornost je tedy potřeba věnovat i spotřebě teplé vody. V předešlých letech se přepočtená cena za m³ teplé vody pohybovala v průměru kolem 300 Kč, ale byly i domy, kde tato cena překročila částku 350 Kč; při takovém vývoji cen však lze předpokládat, že přepočtená cena za m³ teplé vody se bude pohybovat **již běžně hrubě nad částkou 350 Kč/m³**. Uvědomit by si to měly zejména více početné rodiny a s tímto nákladem by měly počítat již při stanovení měsíčních záloh na dané služby.

Nepříznivý vývoj cen energií (plyn, elektřina) v předchozích letech se s určitým opožděním promítl i do ceny **tepelné energie** (tj. do ceny za teplo a ohřev teplé vody), kterou nám dodává Teplo Těšín a.s. Předběžná kalkulace ceny pro rok 2023 byla 1 090,44 Kč/GJ bez DPH, tj. 1 199,48 vč. DPH, přičemž fakturovaná cena za rok 2023 je 1 180,06 Kč vč. 10 % DPH (fakturovaná cena za rok 2022 byla 873,99 vč. DPH). Předběžná kalkulace ceny pro rok 2024 je 1073,77 Kč/GJ vč. DPH, aktuální sazba DPH platná od 1/2024 je 12 %.

Na dodávku elektřiny i plynu jsou smlouvy uzavřeny se společností ČEZ ESCO, a.s.

Cena za **silovou elektřinu** je od 1. 1. 2023 v režimu „spotových“ cen, které se s ohledem na cenový vývoj (na ceníky s fixovanými cenami) stále jeví jako výhodnější. Po vyúčtování služby bude provedena opět analýza skutečných nákladů a nabídek eventuálně fixovaných cen dle ceníků (stejně podmínky mají i domy, ve kterých existuje společenství vlastníků jako právnická osoba).

Cena **plynu** (pro odběrná místa – kotelny družstva) do 31. 12. 2023 byla 513 Kč/MWh bez DPH a stálý plat 0 Kč (za služby obchodu). Pro rok 2024 je cena 1641,00 Kč/MWh bez DPH. Cena za distribuci a za služby operátora je cenou regulovanou (a tedy neovlivnitelnou ze strany zákazníka – družstva) a na základě cenového rozhodnutí ERÚ (Energet. regulační úřad) může dojít k jejímu navýšení, což se pak promítá do celkových nákladů za plyn.

S ohledem na uvedený vývoj nebylo potřebné upravovat celoplošně zálohy na dané služby jako v roce 2023. K možným úpravám může dojít až po vyúčtování TS 2023, a to spíše jen individuálně – pro zálohy na SV i TV totiž platí, že jsou stanovovány dle individuálních spotřeb nájemců.

Položka předpisu nájemného, kterou však bude nezbytné upravit, resp. navýšit, je **DAŇ Z NEMOVITOSTI**, jelikož výše této daně se díky „daňovému balíčku“ a zavedením místního koeficientu **zvýšila téměř na trojnásobek**.

Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!

Vyúčtování služeb – TS 2023 a organizační zajištění

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. Jelikož je toto téma opět aktuální, zveřejňujeme výňatek nejdůležitějších ustanovení čl. VI (*úpravy a doplnění se dotýkají zejm. šedě podkreslených pasáží*):

Organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb (výňatek)

- 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 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 bydlíště družstvu neoznámil.****
 - b) součástí písemného dokladu o vyúčtování zálohových plateb bude upozornění na možnost předložit neprodleně písemné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování, max. lhůta pro jejich předložení je však do 30 dnů od doručení vyúčtování, námítky musí být vyřízeny do 30 dnů od jejich doručení**, uvedené lhůty platí i v případě, že námítky předloží výbor samosprávy; dojde-li díky uznaným námítkám 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.
- 7) S ohledem na skutečnost, že danou směrnici 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 blížícím se vyúčtováním TS jako každoročně připomínáme základní a nejdůležitější informace související s vyúčtováním služeb za uplynulý rok.

Problematicku řeší zákon 67/2013 Sb. v platném znění a vyhláška 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 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 2023. 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.

Dále připomínáme (pro TS 2023 toto ještě platí).

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 (studená voda ohřívá 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 m² 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).

Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!