

Vážení klienti,

jak jsme vás již dříve informovali, dnem 1.1.2014 nabyl účinnosti Zákon 89/ 2012 Sb. - Nový občanský zákoník (NOZ) a Zákon o obchodních korporacích (ZOK). Ke změnám, vyvolaných změnou těchto zákonných norem, se přidává další důležitá změna související se správou a provozem domů určených k bydlení a **to jsou změny v účtování služeb spojených s užíváním bytů či prostorů k podnikání.**

Od 1.1.2014 je účinný Zákon 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Podle tohoto zákona budeme poprvé na jaře roku 2015 vyúčtovávat služby za rok 2014

Uvedený zákon ve svém §5 určuje způsob rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů někdy odlišně od zvyklostí a pokynů družstva, pokud vy družstvo **prokazatelně** neurčíte jiný způsob vyúčtování.

Nejčastějšími rozdíly je účtování u BD dle **počtu bytů** nebo také dle **podílových ploch** bytů, dále se často výtah účtuje podle osob, ale až od 3. NP. Náklady na revize komínů se účtují vždy podle skutečných nákladů vynaložených na tu kterou revizi a ne podle počtu průduchů, jak říká nový zákon. **Některá družstva účtují podle podílových ploch nebo počtu bytů služby, které nyní nový zákon určuje účtovat podle osob** Jsou domy, kde se podle počtu osob ani účtovat nedá, vzhledem k velikosti a frekvenci pohybu nájemců v domě.

§5

Rozúčtování nákladů na služby

(1) *Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, **nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství.** Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.*

(2) *Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto*

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; 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 potřeby vody),*

- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,*

- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,*

- d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.*

Pokud tedy chcete, abychom náklady na služby účtovali stejným způsobem jako dosud, dle vašich dříve vydaných pokynů, v souladu se zvyklostmi vašich členů, doporučuji na své nejbližší členské schůzi přijmout dokument, který můžeme pracovníčně nazývat „Směrnice pro vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a dalších prostorů v domě“ (dále jen směrnice), Dokument potvrdí způsob rozúčtování služeb dle zavedených zvyklostí a souhlasu vašich členů. Tím naplníme literu zákona a zachováme pro vaše členy dosavadní způsob účtování služeb.

Směrnici je pak nutné pečlivě zadokumentovat v zápisu ze své členské schůze a zápis spolu se směrnicí nám předat a také pečlivě archivovat pro případ soudního sporu, možného i po několika letech po přijetí takové směrnice.

Doporučujeme nespolehat na nynější tichý souhlas družstevníků se způsobem účtování. Po čase může dojít k převodům členských podílů a nový člen nemusí se způsobem účtování služeb souhlasit.

Pro úplnost uvádíme, že BD může dle §6 uvedeného zákona určit i jiný způsob účtování nákladů na teplo a teplou vodu než uvádí vyhláška. Zde ovšem není onen urgentní tlak na určení způsobu, protože se všude účtuje v souladu s uvedenou vyhláškou 372/2001 Sb.

Do směrnice jsme ovšem ještě zahrnuli některé detaily účtování studené vody dle vodoměrů, pokud je jimi dům vybaven. To proto, že, na rozdíl od teplé vody, nejsou pro studenou vodu rozpracovány zákonem postupy účtování včetně detailů mezních případů, kdy se rozbije vodoměr, nebo uživatel bytu neumožní výměnu vodoměru či odečet vodoměru a mnoho dalších aspektů. Zákonodárce vůbec necítí potřebu tyto mezní situace jakkoliv upravovat a vše nechává na dohodě družstevníků, případně nájemníků v domě.

§ 6

(1) *Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují na základě ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci v domě, u družstevních bytů na základě ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, u společenství ujednáním všech vlastníků jednotek. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.*

(2) *Nedojde-li k ujednání, rozúčtují se náklady uvedené v odstavci 1 podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele2).*

Abychom vám usnadnili přijetí takové „směrnice“ připravili jsme pro vás, dle stávajících postupů, koncept takové směrnice účtování služeb

Směrnici vám nyní předkládáme. Pokud se rozhodnete zachovat stávající způsob účtování služeb, je třeba směrnici odsouhlasit v navrženém znění na nejbližším zasedání vašeho nejvyššího orgánu.

Pro náročnost přípravy a zpracování vyúčtování služeb, případně i změn předpisu plateb je pro nás nezbytné, abychom od vás dostali dispozice jak dále postupovat v účtování služeb nejpozději do konce listopadu 2014. **Věříme, že pochopíte naléhavost této žádosti.**

Děkujeme za pochopení.

Martin Košar, jednatel

Směrnice o způsobu rozúčtování služeb

spojených s užíváním bytů a dalších prostorů v domě

Bytové družstvo Na Klášterním 6

podle § 5 zák. č. 67/2013 Sb.

I.

Tato směrnice, schválená v souladu s § 5 zák. č. 67/2013 Sb., na členské schůzi Bytového družstva „Na Klášterním 6, bytové družstvo“ konané dne 9.12.2014, řeší způsob rozúčtování nákladů za služby spojených s užíváním bytů a dalších prostorů v domě Bytového družstva Na Klášterním 6, Na Klášterním 1898/6, 162 00 Praha 6 – Břevnov. Poprvé se stanovena metodika uplatní pro rozúčtování služeb za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 a dále až do odvolání.

II.

Bytové družstvo zajišťuje dodávku služeb spojených s užíváním bytů, nebytových prostorů a dalších prostorů v domě (dále jen jednotky). Na úhradu uvedených služeb vybírá od nájemců (členů bytového družstva, případně ostatních nájemců) zálohy a průběžně z těchto záloh hradí náklady za služby spojené s užíváním bytů a dalších obdobných prostorů v domě. Jednou ročně, nejpozději po uplynutí čtyř měsíců po skončení účetního období, se zálohy mezi nájemce bytu rozúčtují dle článku III této směrnice. Vyúčtování je pak splatné nejpozději do 8 měsíců po skončení účtovacího období.

III.

Způsob rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytů a dalších prostorů:

- 1. Náklady na dodávky tepla a teplé vody se účtují dle Vyhl. 372/2001, nebo jiné zákonné normy tuto vyhlášku nahrazující.**
- 2. Ostatní služby spojené s užíváním bytů a dalších prostorů v domě se účtují:**
 - a) Náklady za dodávky vody a odvod splaškových vod se rozúčtují v poměru naměřených hodnot jednotlivých měřidel každého jednotky (podrobnosti řeší ustanovení uvedená v odst. 4).**
 - b) Náklady za úklid společných prostorů v domě, včetně čisticích prostředků a úklidového nářadí se rozdělí mezi nájemce (uživatele) bytů a dalších samostatných prostorů v domě v poměru průměrného počtu osob užívajících byty a další jednotky v domě v daném účetním období.**
 - c) Náklady za odvoz komunálního odpadu se rozdělí mezi nájemce (uživatele) bytů a dalších samostatných prostorů v domě v poměru průměrného počtu osob užívajících byty a další jednotky v domě v daném účetním období.**

Nebytové prostory, které mají prokazatelně v souladu se zákonem o likvidaci odpadů zajištěn vlastní odvoz odpadů, a proto společně organizovaný odvoz odpadu nevyužívají, se na nákladech za odvoz odpadu nepodílí.

- d) Náklady spojené s provozem výtahu, tj. servis výtahu, zahrnující pravidelné odborné prohlídky, tříleté zkoušky, vyprošťování osob, běžné provozní opravy včetně výměn žárovek**

a náklady za dodávky el. energie spotřebované provozem výtahu se rozdělí mezi nájemce (uživatele) bytů a dalších samostatných prostorů v domě od **2. nadzemního podlaží** (od 1. patra) včetně a dále i mezi nájemce (uživatele) bytů a dalších samostatných prostorů v domě, kteří výtah používají. Náklady se rozdělí mezi výše uvedené byty a další prostory v domě **v poměru průměrného počtu osob** užívajících byty a další prostory v domě v daném účetním období.

- e) **Náklady za dodávky el. energie pro osvětlení v domě a napájení společných zařízení v domě** se rozdělí mezi nájemce (uživatele) bytů a dalších samostatných prostorů v domě **v poměru průměrného počtu osob užívajících byty a další jednotky v domě v daném účetním období.**
 - f) **Náklady na zabezpečení provozu STA se účtují mezi** nájemce (uživatele) bytů a dalších samostatných prostorů v domě **v poměru počtu připojených bytů** a dalších prostorů v domě. K počtu zásuvek v jednotlivém bytě či jiném prostoru se nepřihlíží.
 - g) **Náklady na zaplacenou daň z nemovitosti se hradí z fondu oprav.**
 - h) **Náklady za pojištění domu se hradí z fondu oprav**
 - i) Náklady vynaložené na odměňování za správu objektu obsahující náklady uhrazené za činnosti prováděném správcem objektu se rozúčtují mezi členy družstva v poměru počtu bytů a dalších jednotek v domě.
3. Náklady vynaložené na zabezpečení služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů se vlastníků jednotek rozúčtují dle uvedených kritérií v této směrnici. Neužívané jednotky (prázdné byty či nebytové prostory) se na nákladech za služby spojené s užíváním bytů či nebytových prostorů, které se v domě účtují dle poměru počtu osob užívajících jednotku, **se podílí minimálně poměrem odpovídajícím užívání jednotky jednou osobou vyjma, dodávek v bytě měřených médií (vodoměry či rozdělovače topných nákladů-RTN).**
4. **Způsobu měření a rozúčtování spotřeby studené vody a odvodu splaškových vod (vodné stočné)**

- a) Spotřeba studené vody naměřená a vyfakturovaná na fakturačním měřidle (na patě domu) se rozdělí mezi jednotlivé uživatele v poměru naměřených hodnot jednotlivých měřidel každé jednotky.
- b) Je-li rozdíl mezi součtem náměrů bytových vodoměrů a fakturovaným množstvím větší než 20 %, může výbor (představenstvo) rozhodnout o jiném způsobu účtování tohoto rozdílu přesahujících 20 % (poměr počtu osob; poměr počtu bytů, poměr ploch).
- c) Bude-li jednotka považována za neměřenou, určí se hodnota jejího podílu k rozúčtování tak, že se vypočítá průměrná spotřeba za poslední dva roky, kdy byla jednotka měřena a navýší se o 15 %. Takto získaná hodnota je veličina určující velikost podílu jednotky považované za neměřenou vůči ostatním podílům měřených jednotek.
- d) Není-li možné použít metodu uvedenou v odstavci 4, písmeno c), zjistí se průměrná spotřeba na osobu a určené časové období v ostatních měřených jednotkách v domě, tato hodnota se povýší o 40 % a násobí se počtem osob v jednotce považované za neměřenou. Takto získaná hodnota je veličina určující velikost podílu jednotky považované za neměřenou vůči ostatním podílům měřených jednotek.

- e) Bude-li jednotka považována za neměřenou z důvodu že měřidlo nemá platný cejch a tato neplatnost certifikace měřidla vznikla z viny vlastníka (odběratele), tím, že neumožnil přes písemnou výzvu včas výměnu měřidla, určí se hodnota jejího podílu k rozúčtování tak, že se vypočítá průměrná spotřeba za poslední dva roky, kdy byla jednotka měřena a navýší se o 50 %. Takto získaná hodnota je veličina určující velikost podílu jednotky považované za neměřenou vůči ostatním podílům měřených jednotek. Není-li možné použít tuto metodu, zjistí se průměrná spotřeba na osobu a určené časové období v ostatních měřených jednotkách v domě, tato hodnota se povýší o 100 % a násobí se počtem osob v jednotce považované za neměřenou. Takto získaná hodnota je veličina určující velikost podílu jednotky považované za neměřenou vůči ostatním podílům měřených jednotek.
- f) Není-li možné použít ani jednu z uvedených metod zjistí se průměrná spotřeba na jednu jednotku v domě za určené časové období v ostatních měřených jednotkách v domě, tato hodnota se povýší o 100 %. Takto získaná hodnota je veličina určující velikost podílu jednotky považované za neměřenou vůči ostatním podílům měřených jednotek.

Ostatní ujednání:

- g) Uživatel jednotky je povinen neprodleně nahlásit správci domu závadu vodoměru.
- h) Uživatel jednotky je povinen po předchozí výzvě umožnit kontrolu správnosti funkce měřidla a odečet stavu měřidla a výměnu měřidla.
- i) Za předchozí upozornění (výzvu ke zpřístupnění vodoměru) lze považovat vývěsku v domě nebo písemné sdělení vhozené do poštovní schránky v domě.
- j) Uživatel nesmí zasahovat do funkce měřidla ani odstraňovat plomby.
- k) Za neměřený odběr se považuje:
 - a. Odběr, kde ani po opakované výzvě neumožnil uživatel provést odečet měřidla a ověření správnosti funkce měřidla.
 - b. Odběr, kde byl zjištěn zásah do funkce měřidla, za takový zásah lze i považovat poškození plomby měřidla.
 - c. Odběr, kde nájemce nenahlásí neprodleně závadu měřidla, potom, co taková závada vznikla.
 - d. Odběr, kde měřidlo nebylo instalováno vůbec, nebo kde bylo odstraněno.
 - e. Odběr, kde bylo měřidlo zjevně mimo provoz po dobu delší 30 dnů.
 - f. Bytové měřidlo nemá platný cejch.

Na klášterním 6/1898, Praha 6

| Cenová kalklace na plynovodní stoupační potrubí pro 11 bytů | | | | |
|---|----------|----------|---------|------------------|
| Název | Rozměr | Množství | J.cena | Cena celkem |
| redukce | 2"-5/4" | 1 | 64,00 | 64,00 |
| přechod vně | 5/4" -35 | 1 | 403,00 | 403,00 |
| Trubka Cu | 35 | 12 | 420,00 | 5040,00 |
| Koleno | 35 | 4 | 339,90 | 1359,60 |
| T-kus | 35-22-35 | 3 | 371,47 | 1114,41 |
| Redukce | 35-28 | 1 | 183,88 | 183,88 |
| Trubka Cu | 28 | 20 | 356,00 | 7120,00 |
| Koleno | 28 | 3 | 157,00 | 471,00 |
| T-kus | 28-22-28 | 6 | 250,00 | 1500,00 |
| Redukce | 28-22 | 1 | 128,00 | 128,00 |
| Trubka Cu | 22 | 10 | 159,00 | 1590,00 |
| T-kus | 22 | 1 | 132,00 | 132,00 |
| Koleno | 22 | 43 | 79,00 | 3397,00 |
| Přechod vně | 1"-22 | 11 | 121,00 | 1331,00 |
| Plynový kuř. ventil | 1" | 11 | 265,00 | 2915,00 |
| Šroubení k plynoměru | 1" | 11 | 49,00 | 539,00 |
| Rozpěrka plynoměru | 100 mm | 11 | 42,00 | 462,00 |
| Kotvení + montážní pěna + řezný materiál+ těsnící materiál | cca | 1 | 1500,00 | 1500,00 |
| Hrdlo | 35 | 2 | 185,60 | 371,20 |
| Hrdlo | 28 | 3 | 133,00 | 399,00 |
| Hrdlo | 22 | 2 | 74,00 | 148,00 |
| Cena materiálu za stoupačku bez DPH | | | | 30 168 Kč |

| Montáže | Cena celkem | | |
|---|-------------|--|---------------------|
| Demontáž stávajícího plynovodu | | | 4 000,00 Kč |
| Montáž nového plynovodu | | | 12 000,00 Kč |
| Výchozí revize a tlaková zkouška | | | 1 000,00 Kč |
| Doprava | | | 1 200,00 Kč |
| Cena montáže za stoupačku 11 bytů bez DPH | | | 18 200,00 Kč |
| Cena celkem za 1 stoupačku 11 bytů bez DPH | | | 48 368,09 Kč |

rozpočet spočítán na standartní bytové jádro v době kolaudace domu!!!

| | | | |
|----------------|--------------|-----|----------------------|
| Celkem bez DPH | 48 368,09 Kč | 4 | 193 472,36 Kč |
| DPH | | 15% | 29 020,85 Kč |
| Celkem | | | 222 493,21 Kč |

konečná cena bude upravena dle skutečně provedeného v cenách této nabídky