



## **Okresní stavební bytové družstvo Louny**

438 01 Žatec, Studentská 2628. IČO 00005797, DIČ CZ 00005797, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí n/L. v oddílu DrXXVI, vložka 319.

---

# **Směrnice č. 04/2010**

**Představenstva Okresního stavebního bytového družstva Louny,**

**kteřá řeší pravidla pro rozúčtování nákladů za služby poskytované s užíváním bytů pro nájemce a vlastníky bytů**

Tato směrnice se vztahuje na všechny nájemce a vlastníky družstevních bytů (dále jen spotřebitele), bydlících v objektech ve správě OSBD Louny (dále jen správce).

Způsob rozúčtování nákladů na energie se řídí zákonem č. 458/2000 Sb.(energetický zákon), vyhl. č. 372/2001 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj, vyhl. č. 194/2007 Sb. Ministerstva průmyslu a obchodu a vyhl. 85/1997 Sb. Ministerstva financí .

Způsob rozúčtování vodného a stočného se řídí vyhláškou č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

Zúčtovacím obdobím je jeden kalendářní rok. Vyúčtování nákladů na jednotlivé spotřebitele provádí správce jednou ročně podle platné vyhlášky. Vyúčtování zálohových plateb za energie vychází z faktur dodavatelů a podkladů správce.

## **I. Vyúčtování záloh na elektrickou energii – prádelny, mandlovny, společné prostory,**

- a) Částka nákladů za praní a mandlování se rozúčtuje podle rozhodnutí orgánu samosprávy
- b) Vyúčtování zálohových plateb za elektrickou energii provede podle této směrnice správce na základě fakturace dodavatele el. energie a podle podlahové plochy bytu, nebo podle počtu osoboměsíců dle rozhodnutí orgánu samosprávy.

## **II. Ústřední (dálkové) vytápění**

- a) Zúčtovací jednotkou pro účely stanovení nákladů za teplo je samostatně stojící objekt se samostatným obvodovým zdivem. U domů správce s vlastním zdrojem tepla (kotelna) připadne 60% nákladů na tepelnou energii na vytápění a 40% nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody.
- b) Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce se rozdělí na složku základní ve výši 40% a složku spotřební ve výši 60% celkových nákladů. Při překročení stanovené tolerance rozdílu v některých případech se postupuje podle vyhlášky 372/2001 Sb.
- c) Základní složku rozdělí správce mezi spotřebitele podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.
- d) Započitatelnou podlahovou plochou se pro tyto účely rozumí součet ploch místností v bytě dle vyhl. č. 372/2001 Sb.
- e) Spotřební složku rozdělí správce mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

- f) V zúčtovací jednotce, která nemá poměrově měřenou spotřebu tepla v jednotlivých bytech se spotřební složka rozdělí mezi spotřebitele stejným způsobem jako složka základní. Spotřebiteli bude v daném bytě (místnosti) účtována spotřební složka nákladů 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (příloha č.2 vyhl. 372/2001 Sb.) v těchto případech:
- Neumožnil nebo odmítl instalaci poměrových měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění v bytě (místnosti).
  - Neumožnil přes opakované prokazatelné upozornění, provedení odečtu poměrových měřidel tepelné energie nebo indikátorů vytápění.
  - Poškodil poměrové měřidlo tepelné energie nebo indikátor vytápění v průběhu zúčtovacího období.
  - Při odečtu měřidla tepelné energie nebo indikátoru vytápění bylo zjištěno poškození plomby, případně jiná neoprávněná manipulace s měřidlem či indikátorem.
- g) V případě, že spotřebitel poškodí měřidlo tepelné energie nebo indikátor vytápění, hradí náklady spojené s jeho opravou, výměnou a montáží.

### **III. Dodávka teplé vody (TV)**

V zúčtovací jednotce, ve které jsou osazeny vodoměry na TV, bude měření, odečty a výpočet spotřeby TV na jednotlivé spotřebitele prováděno podle následujících pravidel:

- a) Pro účtování spotřeby TV musí bytové vodoměry splňovat podmínky zákona č.505/90 Sb. o metrologii a tyto obecné podmínky:
- platnost cejchování dle platných právních předpisů
  - řádný chod vodoměrů v průběhu celého fakturačního období bez mechanického poškození
  - neporušenost plomb
- b) Náklady na teplo spotřebované na ohřev TV, připadající na zúčtovací jednotku, se rozdělí na složku základní ve výši 30% a složku spotřební 70%.
- c) U domů s vlastním zdrojem tepla (kotelna) se náklady rozdělí na složku základní ve výši 30%, složku spotřební 70%.
- d) Náklady na dodávku studené vody pro přípravu TUV rozdělí správce mezi konečné spotřebitele podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů. Nebude-li známa spotřeba odběratele bude mu účtován až trojnásobek průměrné hodnoty vodného a stočného vztažená na 1m<sup>2</sup> podlahové plochy. (Jako u spotřební složky).
- e) Základní složku rozdělí správce mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Podlahovou plochou se pro tyto účely rozumí součet ploch místností bytu dle vyhl. 372/2001 Sb.
- f) Spotřební složku rozdělí správce mezi spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u spotřebitelů.

- g) K celkové spotřebě TV spotřebitele se připočte případná spotřeba vody podle evidence spotřeb, naměřená na vodoměrech ve společných prostorách (prádelna).
- h) V případech, kdy je vodoměr v bytě instalován v průběhu roku, se stanoví spotřební složka nákladů na tepelnou energii na poskytování TV včetně nákladů na spotřebovanou vodu podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období, kdy nebyl vodoměr instalován.
- i) Spotřebiteli bude účtována spotřební složka nákladů, trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky (postup dle přílohy č. 2 vyhl. 372/2001 Sb.) v těchto případech:
  - Neumožní nebo odmítne montáž vodoměru
  - Dojde k poškození vodoměru vinou spotřebitele
  - Zjistí se poškození plomb nebo ovlivnění měření spotřebitele
  - Spotřebitel neumožní přes opakované prokazatelné upozornění provedení odečtu nebo kontrolu a pravidelnou výměnu vodoměru

#### **IV. Dodávka studené vody (SV)**

- a) Pro účely stanovení nákladů na SV je nejmenší možnou zúčtovací jednotkou okruh spotřebitelů, napojených na rozvod SV měřeným jedním fakturačním vodoměrem.
- b) Náklady na SV se rozdělí mezi spotřebitele v poměru m<sup>3</sup> naměřených bytovými vodoměry k fakturačnímu vodoměru na patě domu. Základní složka 0%, spotřební složka 100%.
- c) Spotřebiteli bude účtována spotřeba 56 m<sup>3</sup> na osobu a rok (dle přílohy č. 12 vyhl.428/2001 Sb.) v těchto případech:
  - Neumožní nebo odmítne montáž vodoměru
  - Dojde k poškození vodoměru vinou spotřebitele
  - Zjistí se poškození plomb nebo ovlivnění měření spotřebitelem
  - Spotřebitel neumožní přes opakované prokazatelné upozornění provedení odečtu nebo kontrolu vodoměru

Upozornění:

Spotřebitelé jsou povinni umožnit montáž a kontrolní odečet měřidel pro stanovení spotřeby tepla, TV a SV (Obč. zákoník § 692). Dále jsou povinni umožnit kontrolu těchto měřidel a jejich výměnu v případě poruchy, cejchování, změny nájemce a vlastníka bytu a pod. Organizace, která provádí instalaci, odečty, opravy či výměny měřidel nebo indikátorů musí o tom spotřebitele uvědomit minimálně 5 dnů předem. Rozumí se tím písemná forma oznámení na vývěsní tabuli. Zaměstnanci organizace se prokazují před vstupem do bytu identifikačním průkazem, ze kterého je zřejmý vztah k organizaci.

#### **V. Čistírny odpadních vod (ČOV), žumpy**

Rozúčtování nákladů na provoz, vývozy a čištění ČOV a žump bude vyúčtováno ve službách za příslušné účetní období (ročně) a bude rozúčtováno dle bytových vodoměrů v poměru naměřených a spotřebovaných m<sup>3</sup> studené vody (popř. i teplé vody pokud je pro dané objekty

dodávána) v jednotlivých bytech. Jiný způsob je možný jen se souhlasem všech (100%) družstevníků a vlastníků.

## **VI. Provádění odečtu:**

1) Organizace provádějící odečty je povinna:

- a) vyvěsit oznámení o provádění odečtů nejméně 5 dnů před odečty
- b) oznámit termín náhradního odečtu v případě nepřítomnosti spotřebitele v době odečtu
- c) uvést jméno zaměstnance, který provede odečty
- d) zapsat stav měřidel nebo indikátorů do formuláře který podepíše spotřebitel
- e) provést kontrolu indikátorů a vodoměrů (plomby, funkčnost, cejch vodoměrů)
- f) zapsat zjištěné závady do formuláře a nechat podepsat spotřebitelem
- g) oznámit neprodleně správci v případě tu skutečnost, že spotřebitel odmítne podepsat zjištěnou závadu
- h) předat spotřebiteli kopii formuláře, který podepsaný slouží jako doklad v případě reklamace ze strany spotřebitele

2) Odečty v jednotlivých odběrných místech musí být provedeny v předem stanoveném termínu.

## **VII. Osoboměsíce**

- a) Osoboměsíce udávají počet osob užívající byt v jednom kalendářním měsíci
- b) Osoboměsíce se používají pro rozúčtování elektrické energie, komunální odpad (pokud o to písemně požádala samospráva) TUV a SV v případech neumožnění odečtu nebo tam, kde vodoměry nejsou instalovány
- c) Povinnost každého člena i vlastníka bytu je neodkladně a včas hlásit změny (písemnou formou) týkající se příslušníků jeho domácnosti. Tato povinnost je uložena i v § 6 vyhl. 85/1997 Sb.
- d) Podpis spotřebitele a údaj správce samosprávy je pro bytové družstvo závazný
- e) Do osoboměsíců se počítají: všechny osoby užívající byt nejméně 3 měsíce v roce (§ 2 vyhl. 85/1997 Sb.) nepočítají se : dlouhodobě nemocní ve zdravotnickém zařízení

## **VIII. Kontrolní odečty**

Kontrolní odečty se provádějí dle potřeby, zpravidla v pololetí. Mohou být prováděny i bez upozornění spotřebitele. Tyto kontroly se provádějí namátkově z důvodu zjištění technického stavu měřidel či indikátorů a předcházení možné neoprávněné manipulace. Výsledky kontrolního odečtu se případně použijí pro výpočet ročních spotřeb v bytech toho účtovacího období, ve kterém byly provedeny.

## **IX. Vyúčtování připočitatelných položek**

- a) Do vyúčtování záloh se připočítají celkové dluhy na nájemném, celkové dluhy na vyúčtování záloh na služby z minulých let, poplatky z prodlení, úroky z prodlení a všechny ostatní závazky spotřebitele, vlastníka vůči správci.

- b) Celkové vyúčtování se spotřebiteli pozastaví při jakékoliv pohledávce vůči správci do doby jejich úhrady nebo po vzájemné dohodě o umoření pohledávky.
- c) Nedoplatek a nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný dle vyhlášky č.372/2001 Sb. v platném znění.

## **X. Reklamáce**

Lhůta pro uplatnění reklamáce, od převzetí vyúčtování spotřebitelem, se stanovuje na 21 dní. Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací spotřebitelů, provede správce do 30 dnů v případě jím uznaných reklamací, opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, s kterou neprodleně písemně seznámí spotřebitele v zúčtovací jednotce.

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem schválení představenstva, které ji schválilo dne 17.8.2010

V Žatci dne 17.8.2010

Předseda představenstva  
Jan Živníček

místopředseda představenstva  
Zdeněk Budil

Rozdělovník:

- představenstvo
- Ředitel, sekretariát
- technický náměstek
- ekonomický náměstek
- vedoucí právního úseku
- správa Louny, správa Postoloprty
- samosprávy