Rozvoj
stavební bytové družstvo
správce a vlastník bytového fondu

U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 747 05 Opava

☎ *553 780 700*

***E-mail**: epodatelna@rozvojsbd.cz*
***http:** www.rozvojsbd.cz*

ZPRAVODAJ

Obsah:

1. **Vyúčtování služeb a provozu domu za rok 2014**
2. **Služby (plnění) spojené s bydlením**
3. **Ostatní provozní náklady domu**
4. **Známe své povinnosti spojené s bydlením v souvislosti s novým občanským zákoníkem?**
5. **Víte, že ……**
   ⇨ *rodinný výlet do Litultovic*

Opava duben 2015

Radovan P e t e r k a
předseda družstva

1. Vyúčtování služeb a provozu domu za rok 2014

V průběhu měsíce dubna 2015 obdrží všichni uživatelé v domech ve vlastnictví a správě družstva vyúčtování služeb (plnění) a ostatních provozních nákladů spojených s užíváním bytu (garáže) a společných částí a zařízení domu za kalendářní rok 2014.

Samotné vyúčtování služeb a ostatních provozních nákladů, připadajících na zúčtovací středisko a jednotlivé uživatele, se skládá z několika částí a příloh, z nichž výbor samosprávy – správce na domě

- zveřejní na domě (vchodě) základní informace o provedeném vyúčtování a způsobu seznámení uživatelů s ním
- umožní k nahlédnutí na žádost uživatele
  - přehled celkových nákladů a záloh služeb (přeplatky a nedoplatky) střediska,
  - přehled nákladů a záloh všech druhů služeb (přeplatky a nedoplatky) připadající na jednotlivé byty (garáže) v domě,
  - přehled nákladů a záloh všech druhů ostatních provozních nákladů připadajících na jednotlivé byty (garáže) v domě
- předá každému uživateli bytu (garáže) v domě jemu náležející vyúčtování služeb a provozu domu, s uvedením záloh a nákladů jednotlivých služeb a provozních nákladů domu, vyčíslení přeplatků a nedoplatků záloh, přehledem základních položek (spotřeby, jednotkové ceny, náklady podle podlahové a započitatelné podlahové plochy apod.), vzorce ke způsobu výpočtu jednotlivých nákladů služeb a podklady o využití měřidel v bytě.

Vyúčtování předané každému uživateli obsahuje i důležité informace (poučení) o lhůtách a způsobu uplatnění žádostí a námitek, lhůtách pro opravu vyúčtování v případech uznaných námitek a lhůtách a způsobu vyplacení přeplatku nebo úhrady nedoplatku, započtení pohledávek apod.

Vyúčtování služeb za rok 2014, které jste obdrželi v souladu s platnými předpisy do 4 kalendářních měsíců po uplynutí

zúčtovacího období, tj. za kalendářní rok 2014 do 30. 4. 2015, má všechny stanovené náležitosti včetně důležitého **„Poučení o uplatnění žádostí a námitek a způsobu finančního vyrovnání nedoplatku nebo přeplatku".**

Doporučujeme proto všem uživatelům se s celým vyúčtováním, po jeho obdržení, bezodkladně a důsledně seznámit.

Další přehledy vztahující se k vyúčtování služeb za dům (zúčtovací středisko) budou zveřejněny na domě nebo jsou uživatelům k nahlédnutí u výboru samosprávy, jak je uvedeno výše.

Družstvo zabezpečí výplatu přeplatku (vyplývajícího z vyúčtování) uživateli bezodkladně po vyřízení uplatněných námitek v zúčtovacím středisku.

Vyúčtování služeb za rok 2014 bude využito pro nové stanovení záloh na tyto služby s platností od 1. 6. 2015.

2. *Služby (plnění) spojené s bydlením*

Předmětem vyúčtování, podle rozsahu a způsobu zajišťování služeb jednotlivým střediskům, jsou zejména dodávka tepla a teplé vody (TV), studené vody a odvádění odpadních vod, odvoz domovního odpadu v městě Vítkov a dodávka elektřiny do společných prostorů domů. U ostatních služeb jde zejména o placené služby úklidu společných prostor domu nebo čištění a kontroly komínů etážového topení nebo přípravy TV v bytech.

Naše družstvo provedlo vyúčtování služeb za rok 2014 v souladu s občanským zákoníkem zák. č. 67/2013 Sb., o službách, stanovami družstva, zásadami družstva pro určování výše nájemného a úhrad za plnění (dále jen „zásad") a dále u

dodávek tepla a teplé vody

na základě vyhl. č. 372 a 224/2001 Sb. a Směrnice družstva č. 4/2002 - Pravidla pro stanovení a rozúčtování nákladů tepelné energie pro vytápění.

Zúčtovacím střediskem dle jednotlivých druhů služeb se rozumí u

- dodávek tepelné energie na vytápění a TV – bytový dům nebo jeho část (vchody), které mají jedno společné odběrné zařízení a společné měření,
- dodávek pitné vody a odvádění odpadních vod – bytový dům nebo jeho část (zpravidla vchody), které mají jedno společné odběrné místo a měření,
- dodávek elektřiny provozu ATS pitné vody – bytový dům nebo jeho část (vchody), které mají jedno společné odběrné zařízení a společné měření,
- dodávek jiné elektřiny společných prostorů a zařízení domu a ostatních služeb – bytový dům (středisko domovního hospodaření).

Stanovení nákladů na tepelnou **energii** na vytápění a TV

Není-li možné v zúčtovací jednotce (středisku) s vlastním zdrojem tepelné energie nebo s vlastní předávací stanicí určit měřením odděleně náklady na vytápění a náklady na ohřev TV, připadne 60 % nákladů na topení a 40 % nákladů na ohřev TV.

Základní pravidla pro rozúčtování tepla k vytápění

1. <u>Měřené odběry v bytě</u>

Celkové náklady zúčtovací jednotky (střediska) se rozdělí na složku základní – 40 % a složku spotřební - 60 % nákladů.

Základní složka se rozdělí mezi uživatele v poměru podle započitatelné podlahové plochy.

Spotřební složka se rozdělí mezi uživatele úměrně dle údajů indikátorů - poměrových rozdělovačů tepla s využitím korekcí.

U bytů, kde nebyl proveden odečet, nebo došlo k ovlivnění

měřiče, činí spotřební složka 1,6 násobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

2. <u>Neměřené odběry v bytě</u>

Celkové náklady zúčtovací jednotky (střediska) se rozdělí mezi uživatele poměrně podle započitatelné podlahové plochy bytu.

Základní pravidla rozúčtování TV

Všechny byty ve správě družstva s dodávkou teplé vody osazeny bytovými vodoměry.

Náklady na dodávku tepla (tepelnou energii) k přípravě TV, připadající na zúčtovací jednotku (středisko), se rozdělí:
na složku základní - 30 % a složku spotřební - 70 %
Základní složka se rozdělí mezi uživatele v poměru podle podlahové plochy.
Spotřební složka se rozdělí mezi uživatele v poměru podle údajů (náměrů) vodoměrů.

U bytů, kde nebyl proveden odečet nebo došlo k ovlivnění
měřiče, činí spotřební složka trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m^2 podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Náklady na dodávku vody, použité pro přípravu TV se rozdělí v zúčtovací jednotce (středisku) podle údajů (náměrů) vodoměrů.

U dodávek pitné vody a odvádění odpadních vod

na základě Zásad a Směrnice družstva 2/97 - Pravidla pro stanovení a rozúčtování nákladů za dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod (PV).

Základní pravidla rozúčtování PV

Náklady za dodávku studené vody a odvádění odpadních vod připadající na středisko (zpravidla vchod domu), se rozúčtují mezi uživatele v případě:

*a) **měřených odběrů** v bytě v poměru podle údajů vodoměrů,*
u bytů, kde nebyl proveden odečet

- *z důvodů nezaviněných uživatelem se spotřeba stanoví ve výši spotřeby minulého zúčtovacího období,*

- *<u>z důvodů zaviněných uživatelem</u> (nezpřístupnění bytu k odečtu měřiče, jeho poškození nebo demontáž apod.), se spotřeba připadající na 1 m^2 podlahové plochy stanoví o 300 % vyšší, než je průměrná hodnota měřené spotřeby,*

*b) **neměřených odběrů** v bytě v poměru podle podlahové plochy bytů, pokud není dohodou všech uživatelů ve středisku stanoveno jinak.*

U elektřiny společných prostorů a zařízení domu, odvozu domovního odpadu a ostatních služeb

na základě Zásad tak, že náklady každé služby připadající na středisko se rozúčtují mezi uživatele v poměru podle podlahové plochy bytů (garáží), pokud není dohodou všech uživatelů ve středisku (nebo zvláštním právním předpisem) stanoveno jinak.

Samostatná pravidla, na základě Směrnice družstva 1/08, platí pro rozúčtování nákladů elektrické energie provozu automatických tlakových stanic (ATS) pitné vody. Náklad připadající na středisko se rozdělí na náklad PV a náklad na dodávku vody, použité pro přípravu TV a dále poměrně podle spotřeby naměřené vodoměry PV a TV se rozúčtuje mezi uživatele a připočte samostatně k nákladům PV a TV uživatele.

3. Ostatní provozní náklady domu

Předmětem této části vyúčtování jsou ekonomicky oprávněné náklady domu (střediska) související s jeho provozem a hrazenými nájemci bytů (garáží) v rámci nájemného a vlastníky bytů (garáží) v rámci záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, zejména v položkách

- ostatní provozní náklady a výdaje domu (stanovené revize a kontroly a drobné opravy výtahy, el. a plyn. rozvody, PO, domovní telefony, malování a drobný nákup prostředků domu na úklid a čištění, žárovky, zámky apod.),
- pojištění domu.

U bytů a garáží, které k 1. lednu 2014 byly ve vlastnictví družstva, je předmětem tohoto vyúčtování i daň z nemovitosti související s domem (střediskem).

Vyúčtování provozních nákladů domu za rok 2014 provedlo družstvo v souladu se smlouvou o zajišťování správy společných částí domu, stanovami společenství nebo stanovami a zásadami družstva pro určování výše nájemného a úhrad za plnění.

4. Známe své povinnosti spojené s bydlením v souvislosti s novým občanským zákoníkem?

Každý zajisté zaznamenal změnu v právních předpisech účinnou od 1. 1. 2014, zde máme konkrétně na mysli zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), který nově upravuje veškeré vztahy v oblasti soukromého práva. V tomto článku chceme seznámit se základními právy a povinnostmi, které Vám jako vlastníkovi jednotky (bytu či nebytového prostoru- dále jen bytu) náleží.

Základním pravidlem, které vymezuje chování vlastníka bytu zní: „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit“.[1] Základ postavený máme, pro bydlení to však není vše a budeme muset otočit několik stran v NOZ a konkrétní práva a povinnosti nalezneme dále v § 1175 a násl. NOZ. Zde si Vás dovolíme upozornit jen na některá z nich. Nemusí to být pravidlem, ale důvodem, proč jste si pořídili Váš byt je především uspokojení potřeby vlastního bydlení. Proto jako vlastník jednotky (bytu) máte právo „svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmíte však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části“[2]. Neoddiskutovatelnou skutečností bytového spoluvlastnictví v jednom bytovém domě je fakt, že veškeré byty ve svém součtu vytvářejí jeden stavební celek, aby tento stavební celek byl funkční musí být funkční i veškeré jeho jednotky (tedy byty). „*Proto se vyžaduje, aby vlastník udržoval svůj byt v tak dobrém stavu, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu*“.[3] Předešlá právní úprava nedovolovala osobě odpovědné za správu domu kontrolovat

1, 2 § 1012, § 1175 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

3 ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytu. Právník. 1/2013 (2013), s. 37 - 49

vlastníka bytu při stavebních úpravách v jeho bytě, v čehož důsledku mohlo dojít k poškození nosných prvků domu. Nově NOZ stanovuje povinnost vlastníkovi jednotky umožnit vstup do bytu osobě odpovědné za správu domu k ověření rozsahu stavebních prací. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

Dále si zákonodárce uvědomuje důležitost možnosti, aby spoluvlastník v bytovém domě znal své sousedy. Nová právní pravidla v NOZ ukládají vlastníku bytu oznámit odpovědné osobě za správu domu do jednoho měsíce od nabytí vlastnictví základní údaje o své osobě i jiných osobách bydlících v bytě, případně údaje o osobě či osobách, kterým byt přenechal k užívání. Tímto bude zaručeno, že na požadavek jiného spoluvlastníka jednotky sdělí osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Obdobně, co je výše uvedeno pro vlastníky bytů, platí i pro družstevní nájemce bytů, když jsou upraveny v čl. 9, 10 a 40 až 47 stanov družstva tato práva a povinnosti člena spojená s užíváním bytu.

Výpis ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a stanovy družstva zveřejněny na webových stránkách družstva.

5. Víte, že .....

➲ ***rodinný výlet do Litultovic***

Jako každoročně v měsíci červnu, uspořádá družstvo pro celé rodiny svých členů zajímavý celodenní sobotní výlet spojený s turistickou procházkou, různými sportovními soutěžemi o ceny pro děti a opékání u táborového ohně.

Nenechte si ujít **„Rodinný výlet do Litultovic" v sobotu dne 20. června 2015 –** den družstevního bydlení.

Bližší informace budou počátkem června zveřejněny v prostorách Vašeho domu nebo na webových stránkách družstva, případně volejte tel. 553 780 701. Těšíme se na Vás!