Rozvoj, stavební bytové družstvo, U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 747 05 Opava
správce a vlastník bytového fondu
☎ ***553 780 700*** **epodatelna@rozvojsbd.cz** **www.rozvojsbd.cz**

ZPRAVODAJ

Vyúčtování služeb a provozu domu za rok 2021

Příjemci služeb doručeno 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), vzorce nebo listiny ke způsobu výpočtu jednotlivých nákladů služeb, včetně podkladu o využití měřidel v bytě, vše v písemné podobě prostřednictvím

- datové zprávy nebo e-mailem (elektronickými prostředky pro doručování listin v písemné podobě) na adresu určenou příjemcem služeb v souladu s Pravidly této komunikace mezi družstvem (poskytovatelem služby) a jednotlivými příjemci služeb,
- poštovní služby České pošty s.p., jde-li o příjemce služeb, který oznámil družstvu (poskytovateli služby) jinou adresu pro doručování než v bytovém domě, jehož se vyúčtování týká, a to za úplatu ve výši ceny poštovních služeb,
- orgánu samosprávy - správce na domě poskytovatele služby ostatním příjemcům služby s adresou bydliště v bytovém domě, a to vhozením do jeho schránky v domě (vchodě).

Samotné vyúčtování služeb a ostatních provozních nákladů, připadajících na zúčtovací středisko a jednotlivé příjemce služeb, se skládá z několika částí a příloh, z nichž orgán 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 – příjemce služeb, tj. družstevní nájemce nebo vlastník jednotky (nelze zveřejnit podle zákona na ochranu osobních údajů)
  - 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.

Vyúčtování předané každému příjemci služeb 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 2021, které jste obdrželi v souladu s platnými předpisy do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. za kalendářní rok 2021 do 30. 4. 2022, má všechny stanovené náležitosti včetně důležitého **„Poučení o uplatnění žádostí a námitek a způsobu finančního vyrovnání nedoplatku nebo přeplatku“.**

Doporučujeme proto všem příjemcům služeb se s celým vyúčtováním po jeho obdržení bezodkladně a důsledně seznámit. Vyúčtování služeb za rok 2021 může být využito pro nové stanovení záloh na tyto služby s platností od 1. 6. 2022, bude-li taková změna důvodná.

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 nebo provoz nových výtahů.

Vyúčtování služeb provede v souladu s občanským zákoníkem, zák. č. 68/2013 Sb. o službách, stanovami družstva a jeho zásadami pro určování výše nájemného a úhrad za plnění (dále jen „zásad“), stanovami a pravidly všech společenství domů ve správě družstva.

Zúčtovacím střediskem dle jednotlivých druhů služeb se rozumí zpravidla u dodávek tepelné energie na vytápění a TV – bytový dům nebo jeho část (vchody), které mají jedno společné odběrné zařízení a společné měření.

U dodávek tepla a TV - na základě vyhl. č. 269/2015 a 405/2015 Sb. a Směrnice družstva 4/2002 – Pravidla pro stanovení a rozúčtování nákladů tepelné energie pro vytápění (dále jen „Pravidla“).

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.

<u>Základní pravidla pro rozúčtování tepla k vytápění</u>
Všechny byty a nebytové prostory ve správě družstva (poskytovatele služeb) s ústředním vytápěním jsou osazeny měřidly nebo zařízením pro rozdělování topných nákladů.

Celkové náklady zúčtovací jednotky (střediska) se rozdělí na složku základní – 40 % a složku spotřební – 60 % nákladů (určeno pravidly poskytovatele služeb) v souladu s § 3 odst. 2 vyhl. 269/2015 Sb. (dále jen „vyhláška“).

Rozdělení základní a spotřební složky nákladů mezi příjemce služeb se provede v souladu s § 6 odst. 2 a 3 zákona o službách a dále podle § 3 odst. 2 vyhlášky.

Bližší vysvětlení způsobu rozúčtování nákladů na vytápění obsažen v části Průvodce rozúčtování - rozúčtovací sestava za vytápění (součást každého vyúčtování služby dodávky tepla pro ústřední vytápění).

U bytů, nebytových prostorů, kde nebyl příjemcem služeb umožněn odečet nebo došlo k neoprávněnému ovlivnění měřidla nebo zařízení pro rozdělení topných nákladů, činí spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (§ 6 odst. 3 zákona o službách).

Základní pravidla rozúčtování TV

Všechny byty, příp. nebytové prostory, ve správě družstva (poskytovateli služeb) s dodávkou teplé vody jsou osazeny bytovými vodoměry.

Náklady na teplo spotřebované na poskytnutí TV, připadající na zúčtovací jednotku (středisko), se rozdělí na složku základní – 30 % a složku spotřební – 70 % nákladů.

Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy.
Spotřební složka je rozdělena mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů u příjemců služeb.
Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytnutí TV jsou plně (100 % spotřební složka) rozděleny mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů u příjemců služeb.

U bytů, příp. nebytových prostorů, kde nebyl příjemcem služeb umožněn odečet, nebo došlo k neoprávněnému ovlivnění vodoměru, činí spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m^2 podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Rozúčtování nákladů TV dle § 6 odst. 4 zákona o službách a § 4 vyhlášky.

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 příjemce služeb v případě:

*a) **měřených odběrů** v bytě v poměru podle údajů vodoměrů,*

u bytů, kde nebyl proveden odečet

- *z důvodů nezaviněných příjemcem služeb se spotřeba stanoví ve výši spotřeby minulého zúčtovacího období,*
- *z důvodů zaviněných příjemcem služeb (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 příjemců služeb 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 příjemce služeb v poměru podle podlahové plochy bytů (garáží), pokud není rozhodnutím příjemců služeb 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 příjemce služeb a připočte samostatně k nákladům PV a TV příjemce služeb.

Ostatní provozní náklady domu

Předmětem této části vyúčtování jsou ekonomicky oprávněné náklady domu (střediska) související s jeho provozem, zejména v položkách

- ostatní provozní náklady a výdaje domu (stanovené revize a kontroly a drobné opravy, výtahy, elektrické a plynové 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 2021 byly ve vlastnictví družstva, je předmětem tohoto vyúčtování i daň z nemovitosti související s domem (střediskem).