Rozvoj, stavební bytové družstvo
správce a vlastník bytového fondu

U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 747 05 Opava

☎ ***553 780 700***
epodatelna@rozvojsbd.cz
www.rozvojsbd.cz

ZPRAVODAJ

Obsah:

1. **Úvodní slovo předsedy družstva**
2. **Jednání nejvyššího orgánu družstva**
   ⇨ *shromáždění delegátů 2. 3. 2016*
3. **Vyúčtování služeb a provozu domu za rok 2015**
4. **Služby (plnění) spojené s bydlením**
5. **Ostatní provozní náklady domu**
6. **Víte, že …**
   ⇨ *rodinný výlet do Litultovic*

Opava duben 2016

Radovan Peterka
předseda družstva

1. Úvodní slovo předsedy družstva

Vážení členové družstva,

jednání představenstva od konce roku 2015 a nejvyššího orgánu družstva - shromáždění delegátů (SD) dne 2. 3. 2016 zajistilo přípravu a provedení voleb všech svých orgánů, tj. výborů samospráv, delegátů (náhradníků) SD, představenstva a kontrolní komise pro období let 2016 - 2021. O termínovém a obsahovém harmonogramu voleb všech jednotlivých orgánů družstva jsme informovali začátkem měsíce února zveřejněným písemným materiálem ve všech vchodech Vašich bytových domů (samospráv) a dále na Informační desce v sídle družstva a www stránkách družstva.

Chtěli jsme tak touto formou a v dostatečném časovém předstihu vytvořit řádné předpoklady, aby všichni členové družstva měli plnou možnost projevit zájem, vyslovit názory a společně posoudit dosavadní i budoucí činnost nejen družstva jako celku, ale i svých jednotlivých samospráv (bytových domů). A k těmto důležitým otázkám na právě probíhajících dubnových členských schůzích samospráv může přispět i Vaše rozhodnutí o kandidátech do nových orgánů družstva, případně potvrzení již dobře fungujících funkcionářů i na další pětileté volební období.

Osobně bych chtěl i touto cestou těmto funkcionářům poděkovat a vyslovit uznání za dosavadní práci pro naše bytové družstvo i za nezastupitelný podíl na zajišťování spokojeného bydlení všech, kteří žijí s námi společně v bytových domech ve správě družstva. Není to činnost jednoduchá, často odborně a časově náročná, ale současně i práce s lidmi při řešení a uspokojování jejich různých zájmů, požadavků a potřeb spojených nejen s bydlením.

Věřím proto, že i Vy na jednáních členských schůzí samospráv jste našli nebo najdete příležitost a alespoň slovem oceníte dobrou práci našich společných družstevních funkcionářů.

2. Jednání nejvyššího orgánu družstva

Shromáždění delegátů dne 2. 3. 2016

Jednání shromáždění delegátů dne 2. 3. 2016 se zúčastnilo 53 delegátů (z 60 platně zvolených), kteří obdrželi nejméně 15 dnů před jednáním pozvánku s programem a písemné materiály ke všem bodům programu. Současně členové družstva byli informováni o termínu a obsahovém programu jednání SD, možnosti spolupráce se svým delegátem zveřejněným písemným materiálem ve vchodě svého bytového domu a na další zveřejněné informace a materiály SD na Informační desce v sídle družstva a www stránkách družstva.

Zasedání SD projednalo a schválilo

- změnu Zásad hospodaření, tvorby a použití fondů družstva
- Volební řád pro volby delegátů (náhradníků) SD
- změnu Volebního řádu pro volbu členů představenstva a kontrolní komise družstva
- změnu Pravidel pro poskytování plnění orgánům a členům orgánů družstva a stanovení prostředků na odměny orgánů družstva
- určení auditora k ověření účetní závěrky družstva za rok 2016

Závěrečné usnesení shromáždění delegátů bylo schváleno všemi přítomnými delegáty.

Usnesení SD a písemné materiály k provedení voleb orgánů družstva zveřejněny na Informační desce v sídle družstva a www stránkách družstva.

3. Vyúčtování služeb a provozu domu za rok 2015

V průběhu měsíce dubna 2016 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 2015.

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 2015, které jste obdrželi v souladu s platnými předpisy do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. za kalendářní rok 2015 do 30. 4. 2016, 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 2015 bude využito pro nové stanovení záloh na tyto služby s platností od 1. 6. 2016.

4. 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 2015 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. Měřené odběry v bytě

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. Neměřené odběry v bytě

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,*
- *z důvodů zaviněných uživatelem (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.

5. 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, 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 2015 byly ve vlastnictví družstva, je předmětem tohoto vyúčtování i daň z nemovitosti související s domem (střediskem).

Vyúčtování provozních nákladů domu za rok 2015 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.

6. 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 18. června 2016** – 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!