

Pravidla pro vyúčtování služeb

podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., zákona č. 67/2013 Sb. a nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb (podle počtu těchto osob v bytě se příslušná služba v domě s byty rozúčtuje) jsou:

- nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu roku
- vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu roku

Nájemce/vlastník oznámí družstvu/SVJ písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Veškerá níže uvedená ujednání musí mít písemnou formu.

1) PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU (tzv. fond oprav)

BYTOVÉ DRUŽSTVO

- členové družstva přispívají na základě ustanovení stanov nebo dohody členů družstva, a to např.:
 - podle m² jednotlivých bytů
 - příspěvky jsou rozvrženy na všechny byty stejně
 - podle počtu rozhodných osob

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

- vlastníci přispívají do fondu oprav:
 - podle výše jeho podílu na společných částech
 - jiným způsobem, pokud byl ujednáno (např. rozvrženo na všechny jednotky stejně)

2) PŘÍSPĚVKY NA ÚHRADU DALŠÍCH NÁKLADŮ – PLATÍ POUZE PRO SVJ!!!

Příspěvky na **odměňování** správce nebo členů orgánů SVJ, na vedení **účetnictví**, náklady na zřízení, vedení a zrušení **bankovních účtů**, náklady na **rozúčtování** včetně nákladů na provedení odečtů, náklady na pořízení **majetku** sloužícího pro správu, náklady **kanceláře** včetně vybavení, kancelářských potřeb, elektřiny, poštovního, náklady na **právní služby** týkající se správy, se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Tento způsob úhrady výše uvedených nákladů platí už pro rok 2014, neboť vyplývá přímo ze zákona a nelze se od tohoto způsobu rozúčtování odchýlit (ani ve stanovách SVJ ani dohodou vlastníků).

Je vhodné určit (ve stanovách SVJ nebo dohodou vlastníků), zda se tyto náklady budou po skončení roku vyúčtovávat (obdobně jako např. teplo, voda apod.), anebo se vybrané prostředky nebudou po skončení roku vyúčtovávat, ale ponechají se v SVJ jako další „fond oprav“ určený pro úhradu výše uvedených nákladů na další období.

3) VÝŠE ZÁLOH NA SLUŽBY

Výše záloh se stanoví buď **rozhodnutím** bytového družstva nebo SVJ. Nedojde-li k rozhodnutí, **určí se** měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Měsíční zálohy na dodávku vody se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem. BD/SVJ má právo **změnit** v průběhu roku měsíční zálohu. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

4) ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA SLUŽBY

- a) Způsob rozúčtování služeb je buď **uveden ve stanovách** BD/SVJ nebo o něm **rozhodne** členská schůze BD/shromáždění SVJ.
- b) Není-li způsob rozúčtování služeb uveden ve stanovách, ani o něm nebylo rozhodnuto, postupuje se podle zákona a náklady na služby se rozúčtují **takto**:
- 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 podle směrných čísel roční spotřeby vody
 - provoz a čištění **komínů** podle počtu využívaných vyústění do komínů
 - umožnění příjmu rozhlasového a televizního **signálu** podle počtu kabelových zásuvek
 - provoz **výtahu, osvětlení** společných prostor v domě, **úklid** společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního **odpadu**, popřípadě **další** služby podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování
 - náklady na **vytápění** a **na společnou přípravu teplé vody pro dům** se rozúčtují
 - náklady na vytápění v případě, že není stanovena povinnost instalace stanovených měřidel, a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu, na základě ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, u společenství ujednáním všech vlastníků jednotek; pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody podle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
 - pokud je jiným právním předpisem stanovena povinnost instalace stanovených měřidel, rozdělí se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období na složku základní a spotřební; základní složka je rozdělena podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce; spotřební složka je rozdělována úměrně výši náměrů stanovených měřidel s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou

- neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky
 - náklady na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období tvořené náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu se rozdělí na složku základní a spotřební; základní složka je rozdělena podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce; spotřební složka se rozdělí poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu instalovaných u příjemců služeb
 - neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na teplou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky
- c) **Změna** způsobu rozúčtování je možná vždy **až po uplynutí zúčtovacího období**. Mezi odborníky na občanskoprávní problematiku převládá většinový názor, že je tedy v průběhu roku 2014 možné rozhodnout o způsobu rozúčtování nákladů až na služby za rok 2015. Vyúčtování nákladů na služby za rok 2014 tak bude probíhat buď podle znění stanov (pokud v nich byla tato pravidla zakotvena již před 1.1.2014) a nebo podle znění zákona (viz výše) – pro vyúčtování za rok 2014 není tedy možné se dohodnout odchylně od znění zákona.

Lhůta pro vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

Vyúčtování se provede nejpozději do 30. dubna. Není-li určeno jinak, je splatnost přeplatků a nedoplatků z vyúčtování do 31. července.

Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

Případné námítky k vyúčtování předloží nájemce/vlastník nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě do 30 dnů od doložení podkladů na náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit pořízení kopie podkladů. Vyřízení námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.

5) DOPORUČENÍ

Doporučujeme ujednat (ve stanovách nebo rozhodnutím členské schůze BD/shromáždění SVJ), jaké výdaje do té které služby spadají, např. pro výtah (elektrika na provoz výtahu, žárovky, mazání strojního zařízení atd.).

Pro SVJ také doporučujeme ujednat (ve stanovách nebo rozhodnutím shromáždění SVJ), jakým způsobem budou rozdělovány příjmy z pronájmu nebytových prostor v případě, kdy je nebytový prostor pronajímán některému z vlastníků, zda se tedy bude jednat o příjem:

- všech vlastníků včetně tohoto vlastníka, kterému je nebytový prostor pronajímán,
- pouze ostatních vlastníků (vyjma vlastníka, kterému je nebytový prostor pronajímán).