

# BYTOVÉ DRUŽSTVO VÁNEK

se sídlem Vánková 795/4, 181 00 Praha 8 – Čimice  
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 7650

## ROZHODNUTÍ ČLENSKÉ SCHŮZE Č. 1/2015 PRO ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ A VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB JEDNOTLIVÝM NÁJEMCUM

### 1. ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ BD VÁNEK PRO ÚČELY VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOH NA SLUŽBY

Náklady BD VÁNEK budou rozděleny do těchto položek ve vyúčtování za příslušné jednotky uživatelům:

NÁKLADOVÁ POLOŽKA	POPIS NÁKLADU	ČLENĚNÍ
Vodné/stočné	dodávky vody (spotřeba studené vody a *vody pro ohřev TV bude vyčíslena zvlášť)	jednotlivá OM *dohromady
Ohřev TV	teplo k ohřevu TV, spotřeba elektřiny a správa výměníku, náklady na měření,	dohromady
Teplo	teplo k vytápění, spotřeba elektřiny a správa výměníků, náklady na měření,	dohromady
Odpad	svoz domovního odpadu, mimořádná likvidace odpadů	dohromady
Mimořádný úklid a odvoz odpadu	Mimořádný úklid a likvidace odpadů	po vchodech
Výtah	Elektřina	po vchodech
	pravidelný servis, údržba a bezpečnostní kontroly,	dohromady
Elektřina spol. prostor	elektřina společných prostor	po vchodech
Úklid	úklid společných prostor vnitřní, *úklid prostor vnějších, odklízení sněhu a náledí	po vchodech *dohromady
	údržba zeleně	dohromady
Správa	náklady na evidenci uživatelů, kompletní technickou a administrativní správu domu a pozemku, vedení účetnictví apod.	dohromady
Daň z nemovitosti	daň z nemovitosti	dohromady
Provozní náklady	pojištění, poštovné, administrativní materiál, právní a notářské služby, odměny představenstva, náklady na provoz kanceláře BD VÁNEK, telefony	dohromady

OM - odběrné místo  
TV - teplá voda

### 2. PRAVIDLA ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ MEZI NÁJEMCE JEDNOTEK

#### 2.1. ZÁKLADNÍ PRAVIDLA PRO VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

- Účtovacím obdobím je kalendářní rok.
- Do účtovacího období se účtují náklady vzniklé a dosud ve vyúčtování mezi nájemce nerozdělené, do posledního dne účtovaného období.
- Do účtovacího období se neúčtují náklady vztahující se k budoucím obdobím.
- V případě změny nájemce - člena družstva během účtovacího období se všechny náklady kromě tepla a měřené spotřeby vody rozdělí mezi uživatele jednotky lineárně. Základní složka tepla se rozdělí podle dlouhodobých měsíčních průměrů klimatické náročnosti dle přílohy vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj 372/2001 Sb. v platném znění. Pokud bude správci nebo BD do konce zúčtovacího období předložen předávací protokol se zaznamenanými stavy měřidel ke dni předání bytu stvrzený oběma stranami (tj. předávajícím i přebírajícím), budou měřené služby rozúčtovány dle těchto stavů.
- Nájemce jednotky - člen družstva je povinen bez zbytečného odkladu a v souladu se stanovami oznámit představenstvu BD Vánek/správci změny v počtu osob rozhodných pro vyúčtování služeb. Za osoby se považují i nezletilé děti. Minimální počet osob v bytě je jedna.
- Pro služby rozúčtované dle počtu osob je stanovena jednotka „osoboměsíce“, která určuje počet osob x počet měsíců užívání bytu v účtovacím období.
- Jednotkou se pro účely tohoto rozhodnutí rozumí každý byt pronajatý BD Vánek jeho členovi a každý nebytový prostor pronajatý BD Vánek, vyjma nebytových prostor nesloužících k podnikání. V případě, že nebytový prostor je pronajat jenom po část účtovacího období počítá se jeho podlahová plocha pouze

v poměru počtu započatých pronajatých měsíců k počtu měsíců celého účtovacího období, dle osob se započítává 1osoba.

## 2.2. MĚŘENÍ SPOTŘEBY - VODNÉ A STOČNÉ, OHŘEV TV A VYTÁPĚNÍ

### 2.2.1. Poměrová měřidla a jejich instalace

BD Vánek (správce) má odpovědnost za organizaci instalací, pravidelné výměny, údržby a zaplombování bytových měřidel vody a tepla.

Nájemce bytu má vždy povinnost umožnit instalace a zaplombování vodoměrů, provedení odečtu nebo revize v termínu daném BD Vánek (správce), neprodlené hlášení poruch vodoměrů a neporušenost plomb. Individuální montáže vlastních vodoměrů nejsou přípustné a měření na nich nebude zohledněno.

Měřidla musí splňovat podmínky zákona o metrologii č. 119/2000 Sb. a navazujících předpisů v platném znění a musí být zajištěny proti neodborné manipulaci plombou po celé období měření podle požadavků BD Vánek nebo správce. Bytová (poměrová) měřidla nejsou fakturačními měřidly.

### 2.2.2. Pravidla pro odečty měřidel správcem

Správce zajistí hromadný odečet poměrových měřidel minimálně jednou ročně na konci účtovacího období. Termín odečtu správce vyvěsí na obvyklém místě v domě s předstihem alespoň 2 týdny a zároveň rozdává letáky do schránek v domě. Představenstvo BD Vánek vyvěsí toto oznámení na svých webových stránkách. Termíny odečtu budou vždy 2 s odstupem min. 7 dní.

### 2.2.3. Pravidla akceptování měření v účtovaném období jednotlivých bytů

- a) V bytech, kde byly dodrženy podmínky odstavce 2.2.1. a zároveň byl nájemcem jednotky umožněn odečet poměrových měřidel na počátku a konci účtovaného období podle bodu 2.2.2., jsou takové byty považovány **za byty s měřenou spotřebou**.
- b) V bytech, kde platí alespoň jedna z těchto podmínek:
  - nájemce neumožnil instalaci měřidel;
  - nájemce nesplnil veškeré podmínky podle bodu 2.2.1.;
  - nájemce neumožnil odečet měřidel ve správcem předem daných termínech podle bodu 2.2.2., nebo nedohodl se správcem individuální odpočet;
  - během účtovaného období došlo k poruše na některém z měřidel;
  - bylo zjištěno porušení plomb měřidel nebo s nimi jinak bylo manipulováno;
  - naměřené hodnoty byly prokazatelně ovlivněny;
  - nejsou z jiných příčin k dispozici odečty měřidel, jsou takové byty považovány **za byty s neměřenou spotřebou**.

## 3. ZPŮSOB DĚLENÍ NÁKLADŮ BD VÁNEK MEZI NÁJEMCE JEDNOTEK

### 3.1. VODNÉ A STOČNÉ

Celkové náklady za vodné a stočné se rozúčtují na jednotlivé bytové jednotky a pronajaté nebytové prostory s poměrovými měřidly podle hodnot jejich poměrné spotřeby TV + SV v m<sup>3</sup> k jejich součtu. U neměřených jednotek se stanoví spotřeba dle platné legislativy (Vyhláška 428/2001 Sb.).

### 3.2. TEPLA PRO OHŘEV TV

Celkové náklady na ohřev TV se rozdělí v souladu s vyhláškou ministerstva pro místní rozvoj 372/2001 Sb. a 194/2007 Sb. v platném znění.

- a) Základní složka (30% nákladů – v souladu s vyhláškou) se rozúčtuje na jednotlivé jednotky poměrem plochy jednotek k součtu ploch všech jednotek.
- b) Spotřební složka (70% nákladů) se rozúčtuje na jednotlivé jednotky podle hodnot měření v bytech v souladu s článkem 2.2.

U neměřených jednotek se postupuje dle spotřeby teplé vody určené dle Vyhlášky 428/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### 3.3. TEPLLO

Celkové náklady na teplo (vytápění) se rozdělí v souladu s vyhláškou ministerstva pro místní rozvoj 372/2001 Sb. a 194/2007 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Celkové náklady na teplo (vytápění) se rozúčtují na jednotlivé jednotky poměrem plochy jednotek k součtu ploch všech jednotek (bytové jednotky + komerčně pronajaté nebytové jednotky).

Po instalaci indikátorů (rozdělovačů topných nákladů), příp. kalorimetrů a za předpokladu, že budou k dispozici hodnoty spotřeb pro celý kalendářní rok – se celkové náklady na teplo (vytápění) rozúčtují:

- a) Základní složka (40 % nákladů) se rozúčtuje na jednotlivé jednotky poměrem plochy jednotek (bytové a komerčně pronajaté nebytové jednotky).
- b) Spotřební složka (60% nákladů) se rozúčtuje na jednotlivé jednotky (bytové a komerčně pronajaté nebytové jednotky) podle hodnot měření v jednotkách v souladu s článkem 2.2.

### 3.4. ODPAD

Celkové náklady se rozdělí mezi bytové a komerčně pronajaté nebytové\* jednotky (\*vždy jedna osoba) podle poměru počtu osoboměsíců k jejich součtu.

#### 3.4.1. MIMOŘÁDNÝ ÚKLID a ODVOZ ODPADU

V případě provedení mimořádného úklidu vchodů a následném odvozu odpadu bude vyúčtování provedeno podle množství odpadu odvezeného z jednotlivých vchodů. Ve vchodu se náklady rovnoměrně rozpočítají na jednotlivé byty, pokud není známý původce odpadu.

### 3.5. VÝTAH

Náklady v jednotlivých vchodech na elektrickou energii se rozdělí mezi bytové jednotky podle poměru osoboměsíců k jejich součtu v příslušných vchodech, vyjma bytových jednotek v prvním nadzemním podlaží a v druhém nadzemním podlaží (pokud dveře výtahové šachty v 2. NP jsou zamčeny).

Náklady na údržbu a pravidelný servis všech výtahů se rozpočítají na jednotlivé bytové jednotky v poměru ploch jednotlivých bytových jednotek k celkové ploše všech bytových jednotek.

### 3.6. ELEKTRICKÁ ENERGIE SPOL. PROSTOR

Celkové náklady v jednotlivých vchodech se rozdělí mezi jednotky v příslušných vchodech podle poměru počtu osoboměsíců v příslušných vchodech k jejich součtu. V případě nebytových jednotek se počítá 1 osoba za celé účtovací období.

### 3.7. ÚKLID

Celkové náklady na úklid společných prostor v jednotlivých vchodech se rozdělí mezi bytové a komerčně pronajaté nebytové jednotky v příslušných vchodech včetně kanceláře BD VÁNEK (1 osoba po celý rok na komerčně pronajatou nebytovou jednotku) v poměru počtu osoboměsíců v příslušných vchodech k jejich součtu.

Celkové náklady na úklid vnějších ploch se rozdělí podle poměru podlahové plochy bytových jednotek k jejich celkovému součtu.

### 3.8. SPRÁVA

Celkové náklady se rozdělí podle poměru počtu bytových jednotek.

### 3.9. DAŇ Z NEMOVITOSTI

Celkové náklady se rozdělí podle poměru podlahové plochy bytových jednotek k jejich součtu.

### 3.10. PROVOZNÍ NÁKLADY

Celkové náklady se rozdělí podle poměru počtu bytových jednotek.

#### **4. ROČNÍ VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOH VLASTNÍKŮ OPROTI NÁKLADŮM**

##### **ZÁKLADNÍ PRAVIDLA**

- a) Vyúčtování, včetně průvodních dopisů, musí být připraveno správcem v souladu s touto směrnicí a ostatními požadavky výboru nejpozději do konce května následujícího roku po účtovaném období, pokud smluvní podmínky mezi BD VÁNEK a správní firmou nestanoví jinak.
- b) Vyúčtování musí být do stejného termínu předáno se všemi relevantními podklady představenstvu BD VÁNEK ke kontrole minimálně v elektronické podobě.
- c) Správce je povinen distribuovat vyúčtování nejpozději do 5 pracovních dní po odsouhlasení vyúčtování představenstvem BD VÁNEK.
- d) Splatnost i reklamační lhůta je 1. měsíc od data doručení vyúčtování. Případná reklamační žádost musí být podána písemně na adresu BD VÁNEK, které je neprodleně předá na adresu správce. Na reklamační žádost po uplynutí reklamační lhůty nebude brán zřetel. Správce je povinen zaslat nájemci bytu přesnou a odůvodněnou odpověď na reklamaci nejpozději do 30 dnů od jejího doručení. Bude-li oprávněných reklamací hodně, potom představenstvo BD VÁNEK rozhodne o přepočítání či přesunu do dalšího roku.
- e) Pokud nájemce uplatní reklamaci oprávněně, správce opraví vyúčtování tak, aby bylo bezvadné. Před odesláním nájemci zašle elektronicky opravené vyúčtování představenstvu BD VÁNEK. Pokud ten do 5 pracovních dnů nesdělí správci výhrady, obratem odešle správce opravené vyúčtování nájemci bytu s průvodním dopisem.

#### **5. PLATNOST ROZHODNUTÍ**

Toto rozhodnutí nabývá platnosti v momentě schválení členskou schůzí.

Schváleno členskou schůzí BD Vánek dne ..... 2015