

	<b>Organizační směrnice</b>		<b>S - 215</b>
	<b><i>Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostorů vlastněných nebo ve spoluvlastnictví SBD NH</i></b>	<b>Počet stran:</b> <b>Počet příloh:</b>	8
<b>Dodatek č.:</b>	ruší se směrnice S-215 včetně změn platná od 22.6.2016		
<b>Zpracoval:</b>	Ing. Markéta Vltavská	<b>Vydal:</b>	ref. 101
<b>Schválil:</b>	Mgr. Petr Opletal - předseda představenstva SBD NH		
<b>Dne:</b>	30.4.2019	<b>Platnost od:</b>	30.4.2019
<b>Rozdělovník:</b>	1, 2, 3, představenstvo, KK		

**Obsah:**

<b>Článek 1</b>	Vymezení pojmů
<b>Článek 2</b>	Nájemné bytu /nebytového prostoru/
<b>Článek 3</b>	Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) - služby
<b>Článek 4</b>	Stanovení záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)
<b>Článek 5</b>	Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění
<b>Článek 6</b>	Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody
<b>Článek 7</b>	Rozúčtování nákladů na studenou vodu
<b>Článek 8</b>	Rozúčtování dalších služeb
<b>Článek 9</b>	Rozúčtování zálohy na nájemné a na správu domu a pozemku vlastníků bytových jednotek
<b>Článek 10</b>	Reklamace a sankce

## Směrnice S - 215

# Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostorů vlastněných nebo ve spoluvlastnictví SBD NH

### Článek 1 Vymezení pojmů

#### 1. Dům, resp. budova

Domem nebo budovou je podle zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů) trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

#### 2. Byt

Bytem je podle zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

#### 3. Nebytový prostor

Nebytovým prostorem je podle zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

#### 4. Podlahová plocha bytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů)

Podlahová plocha bytové jednotky podle zákona o vlastnictví bytů je plocha všech místností, včetně místností, které tvoří jeho příslušenství (např. sklepních místností).

#### 5. Užitková plocha

Užitková plocha bytu je plocha všech jeho místností včetně místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů, upravených podle zvláštního předpisu.

#### 6. Podlahová plocha

Podlahová plocha bytu je dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

#### 7. Podlahová plocha pro stanovení výše úhrady dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytových jednotek

Podlahová plocha bytu pro stanovení výše úhrady dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytových jednotek je podlahová plocha místností bytu a ½ plochy teras, balkónů a lodžii přístupných z bytu, bez plochy sklepa.

#### 8. Započítatelná podlahová plocha

Započítatelná podlahová plocha bytu je dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v této vyhlášce; mají-li některé místnosti v zúčtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, započítatelná podlahová plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v zúčtovací jednotce.

### **9. Zúčtovací jednotka pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii a vytápění**

Zúčtovací jednotkou se rozumí objekt nebo jeho část, popř. objekty nebo jejich části, které mají jedno společné měření.

### **10. Zúčtovací jednotka pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody**

Zúčtovací jednotkou pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody se rozumí objekt nebo jeho část, popř. objekty nebo jejich části, které mají jedno společné měření.

### **11. Osoby rozhodné pro vyúčtování**

Osobami rozhodnými pro vyúčtování služeb jsou:

- a) nájemce družstevního bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- b) vlastník bytové 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 dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- c) nájemce družstevního nebytového prostoru nebo jednotky,
- d) vlastník nebytové jednotky.

### **12. Poskytovatel služeb**

Poskytovatelem služeb dle níže uvedených pravidel je Stavební bytové družstvo Nová huť (dále jen družstvo).

### **13. Příjemce služeb**

Příjemcem služeb dle níže uvedených pravidel je nájemce družstevního bytu, resp. nebytového prostoru nebo vlastník převedeného bytového, resp. nebytového prostoru v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.

### **14. Zúčtovací období**

Zúčtovacím obdobím, za které družstvo provede rozúčtování a vyúčtování, je kalendářní rok, tj. od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku.

## **Článek 2**

### **Nájemné bytu /nebytového prostoru/**

1. Stanovení nájemného upravují platné stanovy družstva.
2. Nájemné družstevního bytu zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům včetně tvorby rezerv k jejich úhradě snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne předseda družstva. Ekonomicky oprávněnými náklady jsou:
  - a) splátky dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich,
  - b) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu,
  - c) náklady na správu družstva a domu,
  - d) náklady na pojištění domu,
  - e) daň z nemovitostí související s domem,
  - f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
  - g) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak shromáždění delegátů.
3. Celkové náklady domu se rozpočítávají na jednotlivé byty takto:
  - a) splátky úvěru a úroky z nich podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt,
  - b) náklady na opravy nebo údržbu domu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení domu, náklady na pojištění domu a případná ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok podle poměru rozdělovaných nákladů na jednotlivý byt k celkovým rozdělovaným nákladům

- vynaloženým na výstavbu domu,
- c) daň z nemovitostí a náklady spojené s užíváním pozemku podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě,
  - d) náklady na správu družstva a domu ve výši stanovené představenstvem, resp. shromážděním delegátů.

4. Nájemné se platí měsíčně, nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.
5. Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek na správu domu. Záloha na nájemné se s výjimkou dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytů a domu každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se s nájemci vypořádají ve stejném termínu, v jakém se provede vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb nebo se zúčtují s krátkodobou, resp. dlouhodobou zálohou.

### Článek 3

#### Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) - služby

1. Stanovení úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) upravují platné stanovy družstva.
2. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby) zahrnuje ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem, popřípadě vlastníkem bytu (dále jen uživatel bytu), dohodne.
3. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé byty podle zvláštních předpisů, popřípadě rozhodnutí cenového orgánu. Ceny služeb, pro které není stanoven uvedený způsob rozúčtování, se rozúčtují následovně:
  - a) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu,
  - b) kontrola a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění komína,
  - c) vybavení bytu společnou televizní anténou za jeden byt,
  - d) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu podle rozhodnutí představenstva, popř. shromáždění vlastníků.
4. Družstvo účtuje uživatelům bytů měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb ve výši stanovené předsedou družstva, popř. shromážděním vlastníků jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z cen podle odstavce 1 za uplynulý rok nebo poslední zúčtovací období nebo ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.
5. Zálohy za služby se platí měsíčně, nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.
6. V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu (tj. nájemci) změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb. V případě vlastníka lze změnit měsíční zálohy pouze po schválení záloh shromážděním vlastníků příslušného domu.
7. Skutečnou výši nákladů cen a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje družstvo příjemci služeb vždy za zúčtovací období, tj. kalendářní rok, a vyúčtování provede nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
8. Finanční vyrovnání provedou družstvo a příjemce služeb do tří měsíců ode dne doručení vyúčtování

příjemci služeb.

9. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.
10. Nezaplatí-li vlastník bytu určenou zálohu na správu domu a pozemku do 5 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

#### Článek 4

##### Stanovení záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)

1. Zálohy na dodávku tepla jsou pro příjemce služby stanoveny jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny tepla, tj. předpokládané spotřeby domu vynásobené cenou za 1 GJ (platnou v příslušném roce) a rozdělené v poměru k započitatelné podlahové ploše bytu (nebytového prostoru).
2. Záloha na dodávku teplé užitkové vody je stanovena jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny teplé užitkové vody, tj. předpokládané spotřeby bytu zvýšené o předpokládaný cenový nárůst.
3. Záloha na dodávku studené vody (vodné, stočné) je stanovena jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny studené vody, tj. předpokládané spotřeby bytu zvýšené o předpokládaný cenový nárůst.
4. Záloha na úklid společných prostor zahrnuje náklady spojené s úklidem společných prostor a je stanovena jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů a rozdělena v poměru k užitkové ploše bytu nebo podle počtu uživatelů, případně podle počtu bytových jednotek. O daném způsobu rozhoduje představenstvo družstva, popř. shromáždění vlastníků.
5. Záloha za užívání výtahu zahrnuje paušální poplatek za běžnou údržbu výtahu a el. energii spotřebovanou provozem výtahu a je stanovena měsíční paušální částkou na byt od 2. nadzemního podlaží v příslušném domě.
6. Záloha na osvětlení společných prostor v domě je stanovena jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny el. energie a je rozdělena v poměru k užitkové ploše bytu (nebytového prostoru).
7. Záloha na ostatní služby, tj. deratizace, dezinfekce, odpočty vodoměrů, RTN, drobná údržba, havarijní služba a podobně, je stanovena měsíční paušální částkou na bytovou jednotku z předpokládaných ročních nákladů.
8. Nezaplatí-li příjemce služby nedoplatek vzniklý vyúčtováním záloh za služby spojené s užíváním bytu do 5 dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

#### Článek 5

##### Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění

1. Pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění stanoví vyhláška č. 269/2015 Sb. Rozúčtování nákladů na tepelnou energii je prováděno mezi příjemce služby v účtovací jednotce. Rozúčtování nákladů na teplo bude provedeno takto:

**Celkové náklady na teplo příslušné účtovací jednotky budou rozděleny v poměru 50% - základní složka a 50% - spotřební složka, pokud není dohodnuto s poskytovatelem služeb jinak.**

2. Základní složka nákladů na teplo za příslušnou účtovací jednotku bude vydělena součtem

započitatelných podlahových ploch (tj. podlahové plochy vynásobené koeficienty dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.) příslušné zúčtovací jednotky, a tím dostaneme koeficient základní složky nákladů příslušné zúčtovací jednotky. Základní složku nákladů na teplo příslušného bytu získáme, vynásobíme-li koeficient základní složky nákladů a započitatelnou podlahovou plochu příslušného bytu.

3. Spotřební složka nákladů na teplo za příslušnou zúčtovací jednotku bude vydělena součtem redukováných dílků (tj. součet náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí) dle rozdělovačů topných nákladů příslušné zúčtovací jednotky, a tím dostaneme koeficient spotřební složky nákladů příslušné zúčtovací jednotky. Spotřební složku nákladů na teplo příslušného bytu získáme, vynásobíme-li koeficient spotřební složky nákladů a počet redukováných dílků příslušného bytu.
4. Celkové náklady na teplo příslušného bytu se rovnají součtu základní a spotřební složky nákladů příslušného bytu.
5. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20% nižší a hodnotu o 100% vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede družstvo (poskytovatel služeb) úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice.
6. V případě, že zúčtovací jednotka nemá nainstalovány rozdělovače topných nákladů, bude spotřební složka rozdělena podobně jako základní složka, tj. v poměru započitatelných podlahových ploch.
7. Neumožní-li příjemce služby instalaci, popř. výměnu měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
8. V případě, že dojde k poškození rozdělovače topných nákladů odečítatelem, bude proveden náhradní výpočet (bez uplatnění sankce), který bude vycházet z průměrných hodnot stejných místností.

## Článek 6

### Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody

1. Pravidla pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody (dále jen TUV) stanoví vyhláška č. 269/2015 Sb. Rozúčtování nákladů na poskytování TUV je prováděno mezi příjemce služby v zúčtovací jednotce. Při rozúčtování nákladů na TUV postupuje družstvo tak, že celkové náklady na TUV příslušné zúčtovací jednotky budou rozděleny na náklady na přípravu a náklady na dodávku TUV.
2. Příprava TUV (tj. ohřev)  
**Náklady na přípravu TUV za příslušnou zúčtovací jednotku budou rozděleny v poměru 30% základní složka a 70% spotřební složka nákladů.**
  - a) Základní složka nákladů na přípravu TUV za příslušnou zúčtovací jednotku bude vydělena součtem podlahových ploch příslušného domu. Tím se získá koeficient základní složky nákladů na přípravu TUV příslušné zúčtovací jednotky. Základní složka nákladů na přípravu TUV příslušného bytu se získá vynásobením koeficientu základní složky nákladů na přípravu TUV a podlahovou plochou příslušného bytu.
  - b) Spotřební složka nákladů na přípravu TUV za příslušnou zúčtovací jednotku bude vydělena celkovou spotřebou dle bytových vodoměrů za příslušnou zúčtovací jednotku. Tím se získá

koeficient spotřební složky nákladů na přípravu TUV. Spotřební složka nákladů na přípravu TUV příslušného bytu se získá vynásobením koeficientu spotřební složky nákladů na přípravu TUV s naměřenou spotřebou příslušného bytu.

3. Dodávka TUV

**Náklady na dodávku TUV v příslušné zúčtovací jednotce budou rozděleny v poměru náměrů bytových vodoměrů. To znamená, že základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování TUV činí 0% a spotřební složka 100% nákladů.**

4. Celkové náklady bytu na TUV jsou součtem základní a spotřební složky na přípravu a dodávku TUV za příslušný byt.

5. V případě, že zúčtovací jednotka je napojena na domovní předávací stanici (dále jen DPS), jsou celkové náklady příslušné zúčtovací jednotky na tepelnou energii pro vytápění a ohřev TUV rozděleny takto:

- množství GJ pro ohřev TUV = spotřeba SV pro ohřev TUV v DPS vynásobena koeficientem 0,3,
- náklady na ohřev TUV = celkové náklady na tepelnou energii pro vytápění a ohřev TUV příslušné zúčtovací jednotky vydělené celkovým množstvím GJ v příslušné zúčtovací jednotce a vynásobené počtem GJ pro ohřev TUV,
- náklady na vytápění = celkové náklady na tepelnou energii pro vytápění a ohřev TUV minus náklady na ohřev TUV.

Tento výpočet se použije, pokud dodavatel v rámci DPS nerozdělí náklady na tepelnou energii pro vytápění a na náklady na ohřev TUV.

6. Neumožní-li příjemce služby instalaci, popř. výměnu vodoměrů, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky.

## Článek 7

### Rozúčtování nákladů na studenou vodu

1. Při rozúčtování nákladů na studenou vodu - vodné, stočné (dále jen SV) družstvo postupuje takto:

Náklady domu na SV, které se rozdělí dle jednotlivých měřidel na patě domu, se vydělí součtem naměřených hodnot bytových vodoměrů domu napojených na příslušný měřicí přístroj a vynásobí naměřenou hodnotou příslušného bytu.

2. Sankce při vyúčtování SV:

a) Sankční opatření při vyúčtování SV je uplatněno v případě, že příjemce služby:

- A) nezpřístupní vodoměry za účelem odečtu pro zúčtování nákladů za příslušné období nebo za účelem kontrolního odečtu v příslušném bytě. V tomto případě bude příjemci služby účtována průměrná spotřeba domu a pokuta 2.000,- Kč za každé měřidlo SV v příslušné zúčtovací jednotce,
- B) ovlivní vodoměry (např. magnety, porušením plomby, odběrné místo před vodoměrem apod.), zasáhne do mechanické části vodoměru (např. do číselníku, převodů apod.), v tomto případě bude příjemci služby účtována průměrná spotřeba domu a to za období od posledního odečtu do data zjištění ovlivnění s tím, že toto odběrné místo bude osazeno vodoměrem s ochranou a dále bude zúčtována pokuta ve výši 2.000,- Kč za každé měřidlo SV v příslušné zúčtovací jednotce,
- C) neumožní přes prokazatelnou výzvu namontování, popř. výměnu (přecejchování) vodoměrů, v tomto případě bude příjemci služby účtována průměrná spotřeba domu, a to až do doby provedení výměny vodoměru a pokuta 2.000,- Kč za každé měřidlo SV v příslušné zúčtovací jednotce a dále veškeré náklady spojené se zajištěním výměny vodoměru (doprava, práce, materiál).

- b) V případě, že bude proveden odečet vodoměru na odběrném místě, kde byla účtována průměrná spotřeba, je tento odečet brán jako počáteční hodnota pro další období. Pokud za období náhradního výpočtu byla spotřeba dle stavu vodoměru vyšší než vypočtená, bude proveden dopočet spotřeby, v opačném případě zůstává spotřeba dle náhradního výpočtu.
- c) Pokud příjemce služby zašle odečet vodoměru formou dopisu za dvě zúčtovací období po sobě, bude brán třetí takto provedený odečet jako nevěrohodný a spotřeba bude provedena formou dopočtu, tj. průměrná spotřeba domu a pokuta 2.000,- Kč za každé měřidlo SV v příslušné zúčtovací jednotce.

### **Článek 8** **Rozúčtování dalších služeb**

1. Při rozúčtování dalších služeb bude družstvo postupovat takto:
  - a) služby za vybavení společnou televizní anténou se rozúčtují na byt,
  - b) úklid společných prostor se rozúčtuje v poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v příslušném domu (vchodu),
  - c) náklady na osvětlení společných prostor budou rozděleny podle náměrů jednotlivých elektroměrů příslušejících jednotkám užívající měřenou oblast v poměru užitkové plochy bytu (garáží) k celkové užitkové ploše všech bytů (garáží) v příslušném domě (vchodu),
  - d) náklad na užívání výtahu bude rozúčtován na byt (v případě, že není samostatný elektroměr odběru elektrického proudu pro provoz výtahu, náklad na elektrický proud spotřebovaný výtahem se odečte z celkových nákladů elektrické energie společných prostor výpočtem dle výkonu výtahu),
  - e) ostatní služby na jeden byt.
2. Pokud dojde k dohodě dvou třetin uživatelů jednotek domu (vchodu), mohou být náklady rozúčtovány jinak, než je uvedeno v bodě 1 (podmínkou takové dohody je písemné převzetí závazků uživateli jednotek oznamovat družstvu změnu rozhodných skutečností).

### **Článek 9** **Rozúčtování zálohy na nájemné a na správu domu a pozemku vlastníků bytových jednotek**

1. Při rozúčtování zálohy na nájemné a na správu domu a pozemku vlastníků bude družstvo postupovat takto:
  - a) náklady na pojištění budou rozúčtovány v poměru užitkové plochy jednotky k celkové užitkové ploše všech jednotek v příslušném objektu,
  - b) náklady na daň z nemovitostí a náklady spojené s užíváním pozemku se rozúčtují v poměru užitkové plochy jednotky k celkové užitkové ploše všech jednotek v příslušném objektu, které byly k 1. 1. příslušného roku ve vlastnictví družstva,
  - c) náklady na správu družstva (odměny funkcionářů domu včetně příslušejících nákladů) se rozdělí na byt (nebytový prostor) členů družstva v příslušném domě.
2. Ostatní položky budou zúčtovány s krátkodobou, resp. dlouhodobou zálohou na opravy a údržbu bytů a domu po uplynutí příslušného období.

### **Článek 10** **Reklamace a sankce**

1. Reklamace vyúčtování mohou být uplatněny do jednoho měsíce po obdržení písemného vyúčtování. Uplatnění reklamace nemá odkladný účinek na úhradu nedoplatku. Reklamace měřidel budou prováděny na základě písemné žádosti příjemce služby s tím, že:
  - a) reklamace může být oznámena nejpozději při demontáži vodoměru nebo odečtu rozdělovače topných nákladů,



- 
- b) pokud bude zjištěna závada na vodoměru, tak při:
- podměření zůstává původní vyúčtování,
  - nadměření bude uživateli přepočtena dle protokolu státní zkušebny poslední vyúčtovaná sezóna a to dle největší odchylky,
- c) pokud nebude zjištěna závada na vodoměru nebo rozdělovači topných nákladů, vyúčtování bude platné dle původního výpočtu, pokud bude zjištěna závada na rozdělovači topných nákladů, bude proveden náhradní výpočet, který bude vycházet z průměrných hodnot stejných místností.
2. V případě nezaviněného chybného odečtu vodoměru (záměna údajů apod.) bude příjemci služby účtována průměrná spotřeba z předchozího zúčtovacího období, a to až do provedení mimořádného odečtu. V případě nefunkčnosti měřidla bude příjemci služby účtována za příslušnou dobu zjištění nefunkčnosti průměrná spotřeba z předchozího zúčtovacího období.
3. Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem 67/2013 Sb. v platném znění, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Ujednaná výše pokuty činí 5 Kč za každý započatý den prodlení.