



# Stavební bytové družstvo SCHZ

předpis č.:

## OS – 04

vydání č.: 9

účinnost od : 29.5.2015

počet str. : 11

typ ON:

### organizační směrnice

název ON:

## O STANOVENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU A VYÚČTOVÁNÍ ZA TATO PLNĚNÍ, O POUŽÍVÁNÍ A PROVOZU MĚŘIDEL TEPLA, STUDENÉ A TEPLÉ VODY A ROZÚČTOVÁNÍ SPOTŘEB

vypracoval : D. Djakovová, M. Zika	schváleno: SD 28.5.2015
zodpovědný VÚ : D. Djakovová, vedoucí účetní	podpis předsedy P-SBD :
datum zpracování : 1.4.2015	
počet příloh : 4	

Předcházející vydání			
vydání číslo	datum zpracování	účinnost od :	účinnost do :
1	19.4.2004	20.5.2004	13.11.2007
2	22.10.2007	14.11.2007	20.5.2008
3	2.4.2008	21.5.2008	11.11.2008
4	31. 10. 2008	12. 11. 2008	13. 1. 2009
5	5. 1. 2009	14. 1. 2009	5. 10. 2010
6	1. 9. 2010	6. 10. 2010	5. 10. 2011
7	19. 9. 2011	5. 10. 2011	31. 12. 2013
8	11. 10. 2013	1. 1. 2014	28.5.2015

K datu platnosti ruší předpis:

8. vydání organizační směrnice č. OS-04

Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 2, Litoměřice, Předměstí, PSČ 412 01, IČ 000 42 803  
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí n.L. dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32  
spojení - tel.: 416 574 830-1, e-mail: sbdschz@sbdschz.cz

# OBSAH

1. Účel
2. Použité pojmy a zkratky
3. Určení nájemného nájemců družstevních bytů
4. Příspěvek vlastníka jednotky na náklady spojené se správou domu
5. Přehled o finančním hospodaření domu
6. Používání a provoz měřidel tepla, studené a teplé vody
7. Rozúčtování spotřeb dle vyhlášky č. 366/2010 Sb. a vyhlášky č. 372/2001 Sb.
8. Stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování
9. Splatnost nájmu a předpisu
10. Změny výše nájmu a předpis a výše zálohových plateb na služby
11. Vyúčtování záloh na služby
12. Harmonogram vyúčtování záloh na služby
13. Způsob podávání námitek k vyúčtování záloh na služby
14. Výsledky vyúčtování záloh na služby
15. Předpisy související

- Přílohy:**
- č.1 – vzor struktury předpisu úhrad za správu společných částí domu pro vlastníka jednotky ve společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity
  - č.2 – vzor struktury předpisu úhrady za užívání bytu (Příloha k nájemní smlouvě) pro nájemce - ve společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity
  - č.3 – vzor struktury předpisu úhrad za užívání bytu (Příloha k nájemní smlouvě) pro nájemce – ve společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou
  - č.4 – vzor vyúčtování zálohových plateb za služby za zúčtovací období

## 1. Účel

Směrnice upravuje:

- a) nájemné v bytech v nájmu fyzických osob – členů družstva (dále jen „nájemce“) v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě (dále jen „DBV“)
- b) určení příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku u bytů nabytých do vlastnictví původními členy – nájemci dle zvláštního zákona
- c) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písm. a) a b) a jejich vyúčtování, dle zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 372/2001 Sb. (dále jen „služby“)
- d) používání a provoz měřidel tepla, studené a teplé vody a rozúčtování spotřeb naměřených těmito měřidly dle platných právních předpisů (k datu 8. vydání směrnice se jedná o vyhlášky č. 366/2010 Sb. a č. 372/2001 Sb.)

Směrnice neupravuje stanovení nájemného u nájemců bytů, kteří nejsou členy družstva a byt nebyl pořízen s finanční pomocí na družstevní výstavbu a dále u nebytových prostor. V těchto případech bude uplatněno smluvní nájemné.

## 2. Použité zkratky a pojmy

<b>družstvo</b>	Stavební bytové družstvo SCHZ
<b>P-SBD</b>	představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ
<b>DBV</b>	družstevní bytová výstavba s úvěrovou pomocí
<b>SČMBD</b>	Svaz českých a moravských bytových družstev
<b>SV</b>	studená voda
<b>TV</b>	teplá voda
<b>ÚT</b>	ústřední topení (otop)
<b>RTN</b>	rozdělovač topných nákladů
<b>STA</b>	společná televizní anténa
<b>DZO</b>	dlouhodobá záloha na opravy
<b>ADM</b>	náklady vlastní správní činnosti dle § 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.
<b>SBH</b>	středisko bytového hospodářství
<b>SVJ</b>	společenství vlastníků jednotek, které nevzniklo (nebylo založeno) jako právnická osoba
<b>anuita</b>	splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu a úroků z něho
<b>dům</b>	dům postavený v DBV, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle prohlášení vlastníka
<b>byt</b>	místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení; co je dále stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor
<b>jednotka</b>	zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné; jednotka je věc nemovitá
<b>samospráva</b>	samospráva členů nájemců, která je organizační a ekonomickou jednotkou družstva a okruh její působnosti je SBH
<b>společné části domu</b>	části domu určené pro společné užívání, které definuje § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, lodžie, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, hromosvody, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).
<b>zúčtovací období</b>	období, za které družstvo (správce) provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody, studené vody a jiných služeb. Zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční, jeho počátek je 1.1. a konec 31.12. příslušného roku.
<b>schvalovací období</b>	období, na které družstvo (správce) provede předpis záloh na předpokládané náklady na tepelnou energii na vytápění, na poskytování teplé vody, studené vody a jiných služeb. Schvalovací období je nejvýše dvanáctiměsíční, jeho počátek je 1.1. a konec 31.12. příslušného roku.
<b>užitková plocha</b>	podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a

lodží (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. Podle této plochy byly počítány náklady rozdělované na jednotlivý byt v poměru k celkovým nákladům vynaloženým na výstavbu domu.

**užitková plocha upravená**

podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras 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. Balkóny a lodžie (i zasklené) se započítávají dle výnosu č. 78/1991 Sb. dle typu lodžie procenty její plochy.

**započitatelná podlahová plocha**

podlahová plocha určená vyhláškou č. 372/2001 Sb.

**spoluvlastnický podíl** podíl vlastnictví na společných částech domu, jeho výše se řídí poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě dle § 1161 zákona č. 89/2012 Sb.

**společenství vlastníků s právní subjektivitou**

právní osoba vzniklá podle zvláštního zákona

**nájemce**

fyzická osoba – člen družstva, nájemce družstevního bytu

**uživatel bytu**

nájemce nebo vlastník bytu

**spotřebitel**

osoba dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

**nájemné**

nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., č. 90/2012 Sb. a stanov družstva

**předpis**

příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku pro vlastníky jednotky ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. a uzavřené smlouvy o zajišťování správy společných částí domu

**zálohy na služby**

plnění spojená s užíváním bytu dle zákona č. 89/2012 Sb. a zákona č. 67/2013 Sb.

**3. Určení nájemného nájemců družstevních bytů**

Roční nájemné z bytů zahrnuje účelně vynaložené ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí.

O výši nájemného rozhoduje P-SBD dle čl. 40, odst. 2 a čl. 68, odst. 9, písm. e) stanov družstva. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Nájemné se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Ekonomicky oprávněnými náklady, účelně vynaloženými v běžném roce, jsou:

- a) anuita
- b) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které nejsou součástí cen služeb a výdaje na technické zhodnocení domu
- c) náklady na pojištění domu
- d) náklady na správu družstva
- e) náklady na správu domu
- f) náklady vlastní správní činnosti SBH
- g) daň z nemovitých věcí za jednotky (byty a příslušnou spoluvlastnickou část domu a pozemku)
- h) případně další náklady
- i) náklady předepisované společenstvím vlastníků s právní subjektivitou

Rozpočítávání složek nájemného na jednotlivé byty:

**ad a) Anuita** se rozpočítá podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt

**ad b) Náklady na revize, opravy a údržbu domu, které nejsou součástí cen služeb a výdaje na technické zhodnocení domu (DZO)**

plán oprav a údržby domu a jeho příslušenství a technického zhodnocení domu projednává členská schůze samosprávy nájemců dle čl. 78 stanov družstva na základě doporučení výboru samosprávy a odborných zaměstnanců družstva. Jejich výši stanovuje představenstvo družstva a na jednotlivé byty se rozpočítávají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

**ad c) Náklady na pojištění domu**

jedná se o náklady na pojištění společných částí domu a jsou dány uzavřenou pojistnou smlouvou; jednotlivým uživatelům bytů se rozpočítávají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

**ad d) Náklady na správu družstva**

Výši poplatku na správu družstva určuje P-SBD.

Poplatek na správu zahrnuje veškeré předpokládané náklady připadající na středisko správy nebo se střediskem správy související (zejména náklady na provoz a údržbu objektu správy družstva, provoz a údržbu motorových vozidel, spotřebu elektrické energie, spotřebu materiálu, vodné-stočné, odměny členů orgánů družstva, osobní náklady zaměstnanců družstva, telefonní poplatky, odpisy, poštovné, bankovní poplatky, soudní poplatky, provoz a opravy výpočetní a kancelářské techniky, kancelářské potřeby, právnické a odborné služby, členský příspěvek SČMBD apod.).

Náklady na správu družstva se rozpočítávají stejným dílem na byt a měsíc ve stejné výši bez ohledu na velikost bytu.

**ad e) Náklady na správu domu**

tvoří odměna předsedy samosprávy a členů výboru samosprávy, nebo funkcionáře pověřeného řízením samosprávy resp. pověřeného pracovníka, není-li zvolen výbor samosprávy. Náklady na správu domu se rozpočítávají podílem na byt a měsíc ve stejné výši bez ohledu na velikost bytu.

**ad f) Náklady vlastní správní činnosti SBH (ADM)**

tvoří zejména telefonní poplatky pro členy výboru samospráv, kancelářské potřeby, cestovné, poštovné, mzdové náklady z titulu uzavřených dohod konaných mimo pracovní poměr na činnost správce či domovníka a to včetně zákonných odvodů a případné další podobné náklady, o kterých tak rozhodne družstvo;

na tyto náklady není tvořena krátkodobá záloha v předpisech, skutečné náklady budou předmětem vyúčtování zálohových plateb za dané období, kdy se tyto náklady vyúčtují ve stejné výši na jednotku každého SBH.

**ad g) Daň z nemovitých věcí za jednotky (byty a příslušnou spoluvlastnickou část domu a pozemku)**

ve vypočtené výši dle zákona o dani z nemovitých věcí se rozpočítává podle poměru užitkové plochy upravené bytu k celkové užitkové ploše upravené všech bytů v domě.

**ad h) Případné další náklady**

např. náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu, eventuální ztráta z hospodaření družstva.

**ad i) Náklady předepisované společenstvím vlastníků s právní subjektivitou**

U bytů ve vlastnictví družstva ve společenství vlastníků s právní subjektivitou jsou společenstvím předepsány zálohy na některé výše uvedené náklady družstvu jako vlastníkově jednotky, tyto se následně předepisují dále nájemci družstevního bytu. Součástí tohoto předpisu jsou dále položky uvedeny pod písmeny a), d), g) a h).

Kopie předpisu záloh od společenství tvoří přílohu k nájemní smlouvě, ve které je uvedena pouze sumarizační položka s odkazem na přílohu (označeno jako platby společenství vlastníků).

Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek za správu (bod d). Dále se záloha nestanoví pro položku náklady vlastní správní činnosti SBH (bod f). Záloha na nájemné a skutečné náklady vlastní správní činnosti SBH se kromě DZO (bod b) každoročně s nájemci vyúčtuje a to současně s vyúčtováním služeb (viz bod 11 této směrnice).

#### **4. Příspěvek vlastníka jednotky na náklady spojené se správou domu**

Při převodu bytu do vlastnictví původnímu členu – nájemci dle zvláštního zákona je uzavřena mezi správcem (družstvem) a každým vlastníkem Smlouva o zajišťování správy společných částí domu (dále jen smlouva), ve které je stanovena mimo jiné povinnost vlastníka poukazovat měsíčně částku na náklady spojené se správou domu, zálohy na služby a finanční odměnu za zajišťování správy (čl. III předmětné smlouvy). Při zabezpečování správy domu se správce (družstvo) řídí pravidly pro hospodaření domu uvedenými v části F Prohlášení vlastníka. Správce (družstvo) předloží shromáždění SVJ souhrn účelně vynaložených ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů spojených se správou domu. V tomto souhrnu nejsou zahrnuty ceny služeb. Shromáždění SVJ návrh projedná a schválí jej nebo schválí jiný předložený návrh usnesením shromáždění a určí si výši úhrnu záloh. Družstvo (správce) sdělí na základě tohoto usnesení jednotlivým vlastníkům výši částky a její splatnost. Zálohy se zaokrouhlují na celé Kč nahoru.

Ekonomicky oprávněnými náklady, účelně vynaloženými v běžném roce, jsou:

- a) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které nejsou součástí cen služeb a výdaje na technické zhodnocení domu
- b) náklady na pojištění domu
- c) náklady na správu družstva

- d) náklady na správu domu
- e) náklady vlastní správní činnosti SBH

#### Rozpočítávání složek na jednotlivé byty:

**ad a) Náklady na revize, opravy a údržbu domu které nejsou součástí cen služeb a výdaje na technické zhodnocení domu (DZO)**

V případě SVJ plán oprav a údržby domu a jeho příslušenství a technického zhodnocení domu stanovuje shromáždění vlastníků. Výši příspěvků pro jednotlivé uživatele stanovuje správce (družstvo) a na jednotlivé byty se rozpočítávají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

**ad b) Náklady na pojištění domu**

jsou dány uzavřenou pojistnou smlouvou. V případě SVJ se rozpočítávají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

**ad c) Náklady na správu družstva**

Výši poplatku na správu družstva určuje P-SBD ve smyslu smlouvy o zajišťování správy společných částí domu uzavřené s jednotlivými vlastníky.

Poplatek na správu zahrnuje veškeré předpokládané náklady připadající na středisko správy nebo se střediskem správy související (zejména náklady na provoz a údržbu objektu správy družstva, provoz a údržbu motorových vozidel, spotřebu elektrické energie, spotřebu materiálu, vodné-stočné, odměny členů orgánů družstva, osobní náklady zaměstnanců družstva, telefonní poplatky, odpisy, poštovné, bankovní poplatky, soudní poplatky, provoz a opravy výpočetní a kancelářské techniky, kancelářské potřeby, právnícké a odborné služby, členský příspěvek SČMBD apod.).

Náklady na správu družstva se rozpočítávají podílem na byt a měsíc ve stejné výši bez ohledu na velikost bytu. Poplatek u nečlenů podléhá platné sazbě DPH ve znění zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

**ad d) Náklady na správu domu**

tvoří odměna předsedy samosprávy a členů výboru samosprávy, nebo funkcionáře pověřeného řízením samosprávy resp. pověřeného pracovníka, není-li zvolen výbor samosprávy. Náklady na správu domu se rozpočítávají podílem na byt a měsíc ve stejné výši bez ohledu na velikost bytu.

**ad e) Náklady vlastní správní činnosti SBH (ADM)**

tvoří zejména telefonní poplatky pro členy výboru samospráv, kancelářské potřeby, cestovné, poštovné, mzdové náklady z titulu uzavřených dohod konaných mimo pracovní poměr na činnost správce či domovníka a to včetně zákonných odvodů a případné další podobné náklady, o kterých tak rozhodne družstvo;

na tyto náklady není tvořena krátkodobá záloha v předpisech, skutečné náklady budou předmětem vyúčtování zálohových plateb za dané období, kdy se tyto náklady vyúčtují ve stejné výši na jednotku každého SBH.

Příspěvek se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek za správu (bod c). Dále se záloha nestanoví pro položku náklady vlastní správní činnosti SBH (bod e). Tento příspěvek a skutečné náklady vlastní správní činnosti SBH se kromě DZO (bod a) každoročně s vlastníky vyúčtuje a to současně s vyúčtováním služeb (viz bod 11 této směrnice).

## **5. Přehled o finančním hospodaření domu**

*V případě nájemců* informuje družstvo samosprávu nájemců o výsledcích hospodaření domu čtvrtletně formou sestavy „Tvorba a čerpání DZO za období“. Eventuální přebytek nebo schodek hospodaření v SBH (zisk nebo ztráta) se vypořádá dle čl. 88 odst. 4 stanov družstva.

*V případě vlastníků jednotek* předloží správce (družstvo) každému vlastníkovi do 31.3. následujícího roku po skončení účtovacího období, v souladu s uzavřenou Smlouvou o zajišťování správy společných částí domu, přehled o finančním hospodaření domu formou sestavy „Tvorba a čerpání DZO za období“ doplněné o výši spoluvlastnického podílu konkrétního vlastníka. Nevyčerpaný zůstatek DZO se nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

## **6. Používání a provoz měřidel tepla, studené a teplé vody**

S ohledem na možnost měření a odečty poměrových měřidel je spotřebitel povinen:

- a) po předchozí výzvě umožnit montáž měřidel, průběžnou kontrolu technického stavu měřidel, provedení odečtů v jeho bytě a správnost odečtů potvrdit svým podpisem
- b) neprovádět manipulace s měřidly a jejich plombami a jednat tak, aby nebylo způsobeno jejich

- poškození
- c) pravidelně kontrolovat činnost měřidel a v případě závady a nebo znemožnění funkce měřidla toto ohlásit nejpozději první následující pracovní den příslušnému zaměstnanci technického úseku k zajištění opravy či výměny
- d) uhradit pozáruční opravy, výměny poměrových měřidel a náklady na rozúčtování spotřeb
- e) při rozhodnutí schůze nájemců a shromáždění SVJ jednotek uhradit pravidelnou výměnu poměrových měřidel po ukončení platnosti úředního ověření
- f) svým podpisem potvrdit odečtené hodnoty měřidel SV, TV a indikátorů RTN

Upozornění na špatnou funkci měřidel ze strany spotřebitele bude řešeno výměnou. K řešení reklamace bude uživatelem složena záloha (jistina) ve výši 1.000,- Kč na účet rozúčtovatele služeb, která bude po vyřízení reklamace vyúčtována nebo vrácena spotřebiteli. Náklady na neoprávněnou reklamaci hradí v plné výši spotřebitel.

Lhůta platnosti úředního ověření činí u vodoměrů na SV i TV 5 let.

V případě zjištění manipulace, ovlivňování funkčnosti či záměrné poškození měřidel, spotřebitel uhradí veškeré náklady spojené s výměnou a ověřením funkčnosti měřidla, včetně následného zvýšení nákladů dle čl. 7 této směrnice.

Odečty poměrových měřidel SV, TV a indikátorů RTN se provádí 1 x ročně od 10.12. do 15.1., vždy ve dvou možných termínech.

Služby a ostatní vztahy spojené s odečty a rozúčtováním smluvními firmami jsou řešeny na základě uzavřených smluv s těmito firmami.

Při plánovaných a v předstihu ohlášených odstávkách, provozních poruchách, vyhlášených regulačních opatřeních, kdy není záruka dodávky kvalitní SV a TV, spotřebitel ve vlastním zájmu omezí nebo přeruší odběr.

## **7. Rozúčtování spotřeb dle vyhlášky č. 366/2010 Sb., zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 372/2001 Sb.**

Výchozími údaji pro rozúčtování spotřeb pro objekt jsou údaje fakturačních „patních“ měřidel objektu tj. kalorimetr ÚT a vodoměr SV. Pro TV je to rozpis nákladů dle předávacích stanic, rozúčtovaný dodavatelem dle vyhlášky č. 366/2010 Sb.

Výchozími údaji pro rozúčtování spotřeb pro byty jsou údaje poměrových měřidel v bytě tj. poměrové měřidlo SV, TV a RTN pro ÚT dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

Teplo - bude rozúčtováno dle platných právních předpisů, k datu 9. vydání směrnice se jedná o vyhlášku č. 372/2001 Sb.:

- a) Náklady za spotřebované teplo pro ÚT budou rozúčtovány v objektu pro jednotlivé spotřebitele dle započitatelné podlahové plochy, pokud nejsou instalovány indikátory tepla RTN.
- b) V případě instalovaných indikátorů RTN budou náklady na teplo pro ÚT rozděleny na **základní složku** ve výši **40%** a **spotřební složku** ve výši **60%**. Základní složka se určí dle velikosti započitatelné podlahové plochy bytu spotřebitele a spotřební složka dle indikátorů tepla RTN s použitím korekcí dle polohy místností v domě.
- c) Při neumožnění odečtů instalovaných indikátorů RTN či jejich ovlivňování nebo poškození včetně plomby, bude určena spotřební složka nákladů podle platného právního předpisu (k datu 9. vydání směrnice se jedná o vyhlášku č. 372/2001 Sb.).

Teplá voda - bude rozúčtována dle platných právních předpisů, k datu 9. vydání směrnice se jedná o vyhlášku č. 372/2001 Sb.:

- a) Náklady na teplo pro přípravu TV se rozdělí na **základní složku** ve výši **30%** a **spotřební složku** ve výši **70%** nákladů.
- b) Základní složka se rozdělí dle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu spotřebitelů v domě.
- c) Náklady na dodávku SV pro TV se rozúčtují dle náměru poměrových vodoměrů instalovaných u spotřebitelů.
- d) Při neumožnění odečtů vodoměrů či jejich ovlivňování nebo poškození včetně plomby bude určena spotřební složka nákladů podle platného právního předpisu (k datu 9. vydání směrnice se jedná o vyhlášku č. 372/2001 Sb.).
- e) Rozdíl mezi spotřebou naměřenou dodavatelem TV a součtem spotřeb dle poměrových vodoměrů spotřebitelů bude finančně diferencován dle spotřební složky spotřebitelů.

#### Studená voda:

- a) Náklady za spotřebovanou SV budou rozúčtovány v objektu dle údajů poměrových vodoměrů SV jednotlivých spotřebitelů.
- b) Při neumožnění odečtů vodoměrů či jejich ovlivňování nebo poškození (i plomby) bude spotřební složka nákladů **trojnásobek průměrné hodnoty** spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy v domě (aplikace dle vyhl. č. 372/2001 Sb. - TV ), pokud nebude v platném právním předpisu stanoveno jinak.
- c) Rozdíl mezi naměřenou spotřebou „patního“ vodoměru a součtem naměřených spotřeb hodnot poměrových vodoměrů v bytech spotřebitelů bude finančně diferencován dle spotřeb spotřebitelů.

#### **8. Stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování**

Výše předpokládaných nákladů u dodávek energií je stanovena s přihlédnutím ke spotřebě jednotlivých objektů v minulých obdobích, dále k provedeným opravám a technickému zhodnocení vedoucího k úsporám energií jednotlivých objektů a předpokladu vývoje cen ve schvalovacím období u jednotlivých energií.

Výše předpokládaných nákladů u ostatních dodávek služeb je stanovena s přihlédnutím k předpokladu změny cen ve schvalovacím období u jednotlivých služeb.

Výše uvedené náklady vypočítává na schvalovací období vedoucí technik na základě rozhodnutí P-SBD.

#### **Službami se rozumí:**

- a) ústřední vytápění - dodávka tepla
  - cenu služby tvoří náklady dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.
- b) dodávka TV
  - cenu služby tvoří náklady dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.
- c) dodávka SV a odvod odpadních vod
  - cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavateli
  - do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod včetně jejich výměny; tyto jsou součástí nákladů hrazených z DZO
  - do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování SV a stočného; tyto jsou vyúčtovávány jako samostatná položka (viz bod j)
- d) odběr energie ve společných prostorách
  - do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně stálých plateb za elektroměry
- e) provoz výtahu
  - do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie na provoz výtahu, náklady na pravidelný servis výtahů, mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů, provádění drobných oprav po odborné prohlídce, seřizovací práce, vyprošťování osob z výtahu, údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu, čištění šachty a šachetní prohlubně, vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci, obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu, opravy svítidla v kabině včetně výměny žárovek, nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty, výměny rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří
  - do ceny služby se nezahrnují náklady na revize a odborné zkoušky, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu; tyto jsou součástí nákladů hrazených z DZO
- f) úklid společných prostor v domě
  - do ceny služby se zahrnují náklady na mzdu zaměstnance družstva, včetně zákonných odvodů v případě, kdy je úklid prováděn zaměstnancem družstva, nebo náklady fakturované dodavatelsky na základě uzavřené smlouvy
  - do ceny služby se dále zahrnují náklady vynaložené na úklidové prostředky a pomůcky, které slouží pro výkon této služby
- g) vybavení STA a její údržba
  - do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie (je-li samostatně měřena), na údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů) a náklady na poplatky poskytovateli služby, je-li tato služba zajišťována třetí osobou
  - do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly, výměnu antény a rozvodných kabelů; tyto jsou součástí nákladů hrazených z DZO
- h) odvoz komunálního odpadu
  - cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku, pokud se členská schůze a shromáždění SVJ neusnese na platbě za jednorázový odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku z



## DZO

- i) servis vodoměrů
  - cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům za takto poskytnutou službu
- j) odečet poměrových měřičů tepla (RTN) a odečty vodoměrů včetně zpracování rozúčtování
  - cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům za takto poskytnutou službu
  - na tuto službu není stanovována záloha, je součástí vyúčtování
- k) užívání domovní prádely, žehlírny či sušárny
  - cenu služby tvoří ceny ve výši spotřebované SV, TV dle skutečných odečtů a elektřiny dle jednotky výkonu použitého zařízení
  - na tuto službu není stanovována záloha, je součástí vyúčtování

## Předpis a vyúčtování služeb

Záloha na služby se předepíše a vyúčtuje uživateli bytu následovně:

- v případě nájemců na základě čl. 40 stanov družstva
- v případě vlastníků jednotek na základě Smlouvy o zajišťování správy společných částí domu uzavřené mezi správcem (družstvem) a vlastníkem jednotky
- předpokládané roční náklady služeb projednává a schvaluje členská schůze (v případě nájemců) a shromáždění SVJ (v případě vlastníků) na návrh správce (družstva)
- pokud nedojde ke schválení navržených předpokládaných nákladů, postupuje se pro jejich stanovení podle zákona č. 67/2013 Sb.
- záloha na jednotlivé služby se zaokrouhluje na celé Kč nahoru

### a) dodávka tepla (ÚT)

- předpis zálohy se stanoví dle následujícího vzorce  $Z_j = N_p/N_s * S_j$

$Z_j$  ..... záloha bytové jednotky v Kč

$N_p$  ..... předpokládané náklady na schvalovací období objektu v Kč schválené členskou schůzí a shromážděním SVJ

$N_s$  ..... poslední známé skutečné náklady objektu v Kč

$S_j$  ..... poslední známá skutečná spotřeba bytové jednotky v Kč

- vyúčtování bude provedeno za zúčtovací období dle článku 7 této směrnice a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

### b) dodávka TV

- předpis zálohy se stanoví obdobně jako u bodu a)

- vyúčtování bude provedeno za zúčtovací období dle článku 7 této směrnice a dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

### c) dodávka SV

- předpis zálohy se stanoví obdobně jako u bodu a)

- vyúčtování bude provedeno za zúčtovací období dle článku 7 této směrnice

### d) odběr energie ve společných prostorách

- předpis zálohy se stanoví obdobně jako u bodu a)

- vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů za zúčtovací období podle počtu osob v bytech s přihlédnutím ke změnám v počtu osob v průběhu zúčtovacího období

### e) provoz výtahu

- předpis zálohy se provede pro byty od 2. nadzemního podlaží výše, stanoví se obdobně jako u bodu a)

- vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů za zúčtovací období podle počtu osob v bytech od 2. nadzemního podlaží výše s přihlédnutím ke změnám v počtu osob v průběhu zúčtovacího období

### f) úklid společných prostor

- předpis zálohy se provede stejným dílem na byt a měsíc dle schválených předpokládaných nákladů na schvalovací období členskou schůzí a shromážděním SVJ

- vyúčtování bude provedeno na základě skutečné výše nákladů za zúčtovací období stejným dílem na byt

### g) vybavení STA a její údržba

- předpis zálohy se provede stejným dílem na byt a měsíc dle schválených předpokládaných nákladů na schvalovací období členskou schůzí a shromážděním SVJ

- vyúčtování bude provedeno na základě skutečné výše nákladů za zúčtovací období stejným dílem na byt

### h) odvoz domovního odpadu

- předpis zálohy se provede dle zákona č. 185/2001 Sb. a dle vyhlášky příslušného Městského úřadu o poplatku za komunální odpad podle počtu osob v bytu na měsíc, pokud nedojde k jiné dohodě s Městským úřadem a dle schválených předpokládaných nákladů na schvalovací období členskou

schůzí a shromážděním SVJ

- vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů za zúčtovací období podle počtu osob s přihlédnutím ke změnám v počtu osob v průběhu zúčtovacího období

**i) servis vodoměrů**

- předpis zálohy na tuto službu je proveden stejným dílem na byt dle schválených předpokládaných nákladů na schvalovací období členskou schůzí a shromážděním SVJ

- vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů na byt

**j) odečet poměrových měřičů tepla a odečty vodoměrů včetně zpracování rozúčtování**

- předpis zálohy není stanoven

- vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů na byt

**k) užívání domovní prádelny, žehlírny či sušárny**

- předpis zálohy není stanoven

- vyúčtování bude provedeno na základě podkladů dodaných předsedou výboru samosprávy nebo pracovníkem pověřeným řízením samosprávy dle skutečně spotřebovaných nákladů jednotlivými uživateli

U bytů ve vlastnictví družstva ve společenství vlastníků s právní subjektivitou jsou společenstvím předepsány zálohy na služby družstvu jako vlastníkovým jednotkám, tyto se následně předepisují dále nájemci družstevního bytu. Kopie předpisu záloh od společenství tvoří přílohu k nájemní smlouvě, ve které je uvedena pouze sumarizační položka s odkazem na přílohu (označeno jako platby společenství vlastníků).

Způsob rozúčtování cen služeb uvedený v bodech 7 a 8 této směrnice musí být schválen shromážděním SVJ, pokud shromáždění SVJ určí jinak, bude se postupovat podle tohoto jiného schváleného způsobu, pokud bude v souladu s platnými právními předpisy.

V případě společenství vlastníků s právní subjektivitou se upřednostňuje způsob rozúčtování cen služeb schválený shromážděním tohoto SVJ.

## 9. Splatnost nájmu a předpisu

V případě *nájemců* se nájemné a zálohy na služby platí ve smyslu čl. 40 stanov družstva měsíčně nejpozději do 20. dne v měsíci, za nějž je nájemné hrazeno.

V případě *vlastníků* jednotek se předpis a zálohy na služby platí na základě Smlouvy o zajišťování správy společných částí domu uzavřené mezi správcem (družstvem) a vlastníkem jednotky měsíčně nejpozději do posledního dne v měsíci, za který je předpis hrazen.

## 10. Změny výše nájmu a předpisu a výše zálohových plateb na služby

se provádí:

- při povolených stavebních úpravách, dojde-li ke změně spoluvlastnického podílu, a to 1. dnem následujícího měsíce po nabytí právních účinků vkladu změny prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí

- při převodu bytu do vlastnictví původnímu členu – nájemci dle zvláštního zákona, a to 1. dnem následujícího měsíce po nabytí právních účinků vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí, v této souvislosti dochází také ke změně nájmu na předpis

- při ukončení členství vlastníka, a to k datu ukončení členství

- na základě individuálních žádostí jednotlivých uživatelů – změny záloh na služby

- na základě usnesení členské schůze a shromáždění SVJ – vyjma položky náklady na správu družstva, pojištění domu a anuita

*Pozn.: Při prodeji bytu ve vlastnictví nečlenovi družstva nebo při ukončení členství bude předpis navýšen o položku DPH od 1. dne měsíce následujícího po dni oznámení družstvu nebo po dni nabytí právních účinků vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí a to tím dnem, který nastane dříve.*

## 11. Vyúčtování záloh na služby

Rozdíl mezi úhrnem záloh a skutečnými náklady zúčtovací jednotky za poskytnutá plnění za zúčtovací období vyúčtuje družstvo nájemcům a vlastníkům jednotek nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období dle zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 372/2001 Sb.

Do vyúčtování jsou zahrnuty další náklady jednotlivých zúčtovacích jednotek a to podle vztahu k uživateli (jedná se zejména o daň z příjmů, poplatky za vedení úvěrových účtů, vyčíslené zůstatky po zúčtování jednotlivých krátkodobých záloh). Způsob rozpočítání je stanoven v organizační směrnici č. OS -18 „Systém účetnictví“.

V případě společenství vlastníků s právní subjektivitou je vyúčtování společenstvím doručeno družstvu jako vlastníkovým jednotkám, které toto vyúčtování zahrne do svého vyúčtování předepisovaného jednotlivým nájemcům.

Pro případ změny uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období platí pravidlo, že vyúčtování v případě změny nájemce je vyhotoveno ve smyslu smlouvy o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu.

V případě změny vlastníka je vyúčtování provedeno na posledního, v evidenci družstva vedeného vlastníka, pokud v kupní smlouvě nebo písemné dohodě mezi kupujícím a prodávajícím není uvedeno jinak. V případě, že v kupní smlouvě nebo písemné dohodě je uvedeno jinak, musí být tato předložena správci nejpozději do jednoho měsíce po skončení zúčtovacího období, v němž byl převod nemovitosti uskutečněn a zapsán do katastru nemovitostí a rozúčtování musí být technicky možné (např. musí být zpracovány mimořádné odečty jednotlivých měřičů ve zúčtovací jednotce).

## **12. Harmonogram vyúčtování zálohových plateb**

Vedoucí účetní předloží P-SBD ke schválení harmonogram vyúčtování zálohových plateb za uplynulé zúčtovací období a to na jeho zasedání dle časového a obsahového plánu práce P-SBD.

## **13. Způsob podávání námitek k vyúčtování zálohových plateb**

Námítka k vyúčtování zálohových plateb uplatňuje nájemce družstva ve smyslu čl. 40, odst. 7 stanov družstva a v souladu s § 8 zákona č. 67/2013 Sb. písemně do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vlastník jednotky uplatňuje námítka na vyúčtování rovněž ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování v souladu s § 8 zákona č. 67/2013 Sb.

Vyřízení uplatněných námitek bude družstvem provedeno v termínu uvedeném v § 8 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

## **14. Výsledky vyúčtování zálohových plateb**

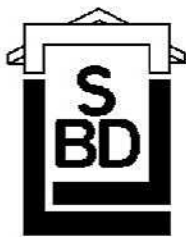
Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování zálohových plateb je splatný dle čl. 40 odst. 7 stanov družstva nejpozději do 31. července následujícího roku.

Přeplatky jsou vypláceny:

- a) bezhotovostním převodem na bankovní účet - tento druh výplaty je na náklady družstva. Uživatelé bytů mohou své číslo bankovního účtu, na který chtějí přeplatek převést, sdělit písemně s úředně ověřeným podpisem nebo osobně do 30.6. po skončení zúčtovacího období.
- b) prostřednictvím poštovní poukázky osoby provozující poštovní služby (např. Česká pošta, s.p.) - tento druh výplaty je na náklady adresáta, a to ve výši sazeb stanovených osobou provozující poštovní služby. O výši nákladů podání bude snížena hodnota zasílaného přeplatku.

## **15. Předpisy související**

- zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění
- výnos MF č. 78/1991 Sb. o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu
- vyhláška ČR č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, v platném znění
- vyhláška ČR č. 366/2010 Sb., o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé vody pro více odběrných míst, v platném znění
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění
- Stanovy Stavebního bytového družstva SCHZ, v platném znění



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Litoměřice, Předměstí, 41201

Družstvo je zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr.XXVI, vložka číslo 32.

IČ: 00042803

příloha č. 1 k OS-04

## Měsíční předpis příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená s užíváním jednotky účinný od

Vlastník vs:

Byt č.

A.Muchy 418/18  
41201 Litoměřice, Pokratice

Podle uzavřené smlouvy o zajišťování správy společných částí domu (dále jen Smlouva o správě), zákona č. 67/2013 Sb., vyhlášky č. 185/2001 Sb. a v souladu s § 5 zákona č. 235/2004 Sb. stanovuje správce Stavební bytové družstvo SCHZ (dále jen SBD) k pokrytí nákladů na správu domu a pozemku tento předpis.

Správce: Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 1209/2, 41201, Litoměřice

**Předpis k**

ústřední (dálkové) vytápění	278
dodávka teplé vody	350
dodávka studené vody	379
užívání výtahu	62
osvětlení společných prostor v domě	11
úklid společných prostor domu	36
DPH 21 %	47
dlouhodobá záloha na opravy	1 112
pojištění domu	12
správa domu	42
správa družstva	221
<b>Předpis celkem</b>	<b>2 550</b>

Tímto předpisem se datem jeho platnosti ruší dosavadní předpis úhrady za správu společných částí domu. Úhrada je splatná do posledního dne příslušného měsíce (viz uzavřená Smlouva o správě). Za uhrazenou se částka považuje dnem, kdy je připsána na účet SBD. Pozdní úhrady podléhají peněžité sankci dle zvláštního právního předpisu. Pokud provádíte úhradu prostřednictvím spořicího účtu nebo jiným bezhotovostním způsobem, použijte pro nahlášení změny částky uvedený vzor příkazu. V případě platby složenkou uvádějte vždy variabilní symbol. Nový předpis je stanoven podle předpokládané spotřeby v r. s ohledem na skutečnou spotřebu ve Vašem bytě v r. . V případě, že na shromáždění společenství vlastníků bylo rozhodnuto o provádění úklidu společných prostor za úhradu, jsou náklady s tím spojené obsaženy ve Vašem předpisu úhrady.

Dne 1.4.2015

-----  
Vlastník

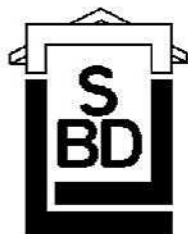
Stavební bytové družstvo SCHZ  
Teplická 1209/2, Předměstí  
412 01 Litoměřice  
IČO: 00042803  
DIČ: CZ00042803  
  
-----  
Ing. Milan Lorenc  
výkonný ředitel a předseda představenstva

Vyřizuje : Alena Králová

telefon: přímá linka 416574840

>>> Při platbách uvádějte účel platby a použijte kód Vašeho bytu = variabilní symbol platby ve vzoru příkazu k úhradě <<<

Číslo účtu plátce . . . . .		Vzor příkazu k úhradě	
Ve prospěch účtu	částka Kč	variabilní s.	konstantní s.
<b>1211002 / 0300</b>	<b>2 550,00</b>		<b>0558</b>



Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Litoměřice, Předměstí, 41201

Družstvo je zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr.XXVI, vložka číslo 32.

IČ: 00042803

příloha č. 2 k OS-04

## Příloha k nájemní smlouvě účinná od

Nájemce vs:

Byt č.

A.Muchy 418/20  
41201 Litoměřice, Pokratice

Podle stanov Stavebního bytového družstva SCHZ (dále jen SBD), organizační směrnice č. OS-04 „O stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyúčtování za tato plnění, o používání a provozu měřidel tepla, studené a teplé vody a rozúčtování spotřeb“, zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 185/2001 Sb. stanovuje představenstvo SBD k pokrytí účelně vynaložených ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů a plnění poskytovaná s užíváním bytu tuto přílohu k nájemní smlouvě.

Správce: Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 1209/2, 41201, Litoměřice


**Předpis k**

ústřední (dálkové) vytápění	535
dodávka teplé vody	643
dodávka studené vody	168
užívání výtahu	62
osvětlení společných prostor v domě	11
úklid společných prostor domu	36
splátka bankovních úvěrů a úroků /anuita/	86
daň z nemovitostých věcí	38
dlouhodobá záloha na opravy	1 112
pojištění domu	12
správa domu	42
správa družstva	162
<b>Předpis celkem</b>	<b>2 907</b>

Touto přílohou k nájemní smlouvě se datem její platnosti ruší dosavadní příloha. Úhrada je splatná do 20. dne příslušného měsíce (viz čl. 40 odst. 4 stanov SBD). Za uhrazenou se částka považuje dnem, kdy je připsána na účet SBD. Nový předpis nájmu je stanoven podle předpokládané spotřeby v roce s ohledem na skutečnou spotřebu ve Vašem bytě v r. . Pozdní úhrady podléhají peněžité sankci dle zvláštního právního předpisu. Pokud provádíte úhradu prostřednictvím spořicího účtu nebo jiným bezhotovostním způsobem, použijte pro nahlášení změny částky uvedený vzor příkazu. V případě platby složenkou uvádějte vždy variabilní symbol. V případě, že na členské schůzi samosprávy a shromáždění společenství vlastníků bylo rozhodnuto o provádění úklidu společných prostor za úhradu, jsou náklady s tím spojené obsaženy ve Vašem předpisu úhrady.

Dne 1.4.2015

-----  
Nájemce

Stavební bytové družstvo SCHZ  
Teplická 1209/2, Předměstí  
412 01 Litoměřice  
IČO: 00042803  
DIČ: CZ00042803  
  
-----  
Ing. Milan Lorenc  
výkonný ředitel a předseda představenstva

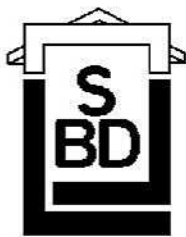
Vyřizuje : Alena Králová

telefon: přímá linka 416574840

>>> Při platbách uvádějte účel platby a používejte kód Vašeho bytu = variabilní symbol platby ve vzoru příkazu k úhradě <<<

Číslo účtu plátce . . . . .		Vzor příkazu k úhradě	
Ve prospěch účtu	částka Kč	variabilní s.	konstantní s.
<b>1211002 / 0300</b>	<b>2 907,00</b>		<b>0558</b>





Stavební bytové družstvo SCHZ

Teplická 1209/2, Litoměřice, Předměstí, 41201

Družstvo je zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr.XXVI, vložka číslo 32.

IČ: 00042803

příloha č. 3 k OS-04

## Příloha k nájemní smlouvě účinná od

Nájemce vs:

Byt č.

A.Muchy 417/24  
41201 Litoměřice, Pokratice

Podle stanov Stavebního bytového družstva SCHZ (dále jen SBD), organizační směrnice č. OS-04 „O stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyúčtování za tato plnění, o používání a provozu měřidel tepla, studené a teplé vody a rozúčtování spotřeb“, zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 185/2001 Sb. a na základě usnesení shromáždění SVJ stanovuje představenstvo SBD k pokrytí účelně vynaložených ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů a plnění poskytovaná s užíváním bytu tuto přílohu k nájemní smlouvě.

Správce: Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 1209/2, 41201, Litoměřice

**Předpis k**

splátka bankovních úvěrů a úroků /anuita/	150
daň z nemovitostí věcí	76
správa družstva	63
platby společenství vlastníků (*)	3 592
<b>Předpis celkem</b>	<b>3 881</b>

Touto přílohou k nájemní smlouvě se datem její platnosti ruší dosavadní příloha. Úhrada je splatná do 20. dne příslušného měsíce (viz čl. 40 odst. 4 stanov SBD). Za uhrazenou se částka považuje dnem, kdy je připsána na účet SBD. Nový předpis nájmu je stanoven podle předpokládané spotřeby v roce s ohledem na skutečnou spotřebu ve Vašem bytě v r. , pokud shromáždění SVJ nerozhodlo o jiném způsobu předepsání záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (zálohy na služby). Pozdní úhrady podléhají peněžité sankci dle zvláštního právního předpisu. Pokud provádíte úhradu prostřednictvím spořicího účtu nebo jiným bezhotovostním způsobem, použijte pro nahlášení změny částky uvedený vzor příkazu. V případě platby složenkou uvádějte vždy variabilní symbol. V případě, že na shromáždění SVJ bylo rozhodnuto o provádění úklidu společných prostor za úhradu, jsou náklady s tím spojené obsaženy ve Vašem předpisu úhrady.

(\*) - viz předpis od společenství vlastníků  
SVJ - společenství vlastníků jednotek

Dne 1.4.2015

-----  
Nájemce

Stavební bytové družstvo SCHZ  
Teplická 1209/2, Předměstí  
412 01 Litoměřice  
IČO: 00042803  
DIČ: CZ0042803

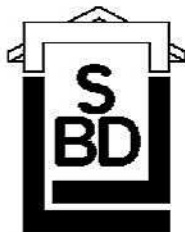
-----  
Ing. Milan Lorenc  
výkonný ředitel a předseda představenstva

Vyřizuje : Alena Králová

telefon: přímá linka 416574840

>>> Při platbách uvádějte účel platby a použijte kód Vašeho bytu = variabilní symbol platby ve vzoru příkazu k úhradě <<<

Číslo účtu plátce . . . . .		Vzor příkazu k úhradě	
Ve prospěch účtu	částka Kč	variabilní s.	konstantní s.
<b>1211002 / 0300</b>	<b>3 881,00</b>		<b>0558</b>



## Vyúčtování služeb za

Variabilní symbol:

Kmenové číslo:

Adresa jednotky:

## Období užívání bytu:

Položka vyúčtování	Způsob rozúčtování	Údaje zúčtovacího místa		Údaje uživatele		
		Údaje pro rozúčtování	Náklady	Údaje pro rozúčtování		Náklady
				vstupní	přepočtené	
Teplo pro vytápění	rozpočítání dodavatelem		274 667,85 Kč			5 295,76 Kč
Teplá voda	rozpočítání dodavatelem		370 010,95 Kč			13 297,11 Kč
Studená voda	rozpočítání dodavatelem		251 253,09 Kč			7 730,87 Kč
Osvětlení	rozpočítání podle osoboměrů	1 370,00 os	11 518,00 Kč	48,00	48,00 os	403,55 Kč
Výtahy	rozpočítání podle osoboměrů	1 176,00 os	42 454,38 Kč	48,00	48,00 os	1 732,83 Kč
Úklid	rozpočítání na byt	46,00 ks	18 966,00 Kč		1,00 ks	412,30 Kč
Náklady na měření			Kč			321,86 Kč
Zúčt.rozdílů FO a prac.pověřený řízení	rozpočítání poplatku na byt	46,00 ks	-1 753,00 Kč	1,00	1,00 ks	-38,11 Kč
Zúčt.rozdílů DzN, anuit, popl., DzP	rozpočítání poplatku (nájemci - p	1 825,10 m2	336,42 Kč	68,71	68,71 m2	12,67 Kč
náklady vlastní správní činnosti	rozpočítání na byt	46,00 ks	5 460,00 Kč		1,00 ks	118,70 Kč
<b>Za období celkem</b>			<b>972 913,69 Kč</b>			<b>29 287,54 Kč</b>

## Rekapitulace za uživatele

Položka vyúčtování	Náklady	Předepsaná záloha	Vyúčtování
Teplo pro vytápění	5 295,76 Kč	8 100,00 Kč	2 804,24 Kč
Teplá voda	13 297,11 Kč	11 016,00 Kč	-2 281,11 Kč
Studená voda	7 730,87 Kč	7 080,00 Kč	-650,87 Kč
Osvětlení	403,55 Kč	492,00 Kč	88,45 Kč
Výtahy	1 732,83 Kč	2 880,00 Kč	1 147,17 Kč
Úklid	412,30 Kč	396,00 Kč	-16,30 Kč
Náklady na měření	321,86 Kč		-321,86 Kč
náklady vlastní správní činnosti-domovník	118,70 Kč		
Zúčt.rozdílů FO a prac.pověřený řízením s:	-38,11 Kč		
Zúčt.rozdílů DzN, anuit, popl., DzP	12,67 Kč		-93,25 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>29 287,54 Kč</b>	<b>29 964,00 Kč</b>	

Celkem předepsané zálohy za zúčtovací období (dále jen ZO) 29 964,00 Kč

Celkem skutečně přijaté zálohy za ZO 29 964,00 Kč

Rozdíl mezi předepsanými a skutečně zaplacenými zálohami za ZO 0,00 Kč

Rozdíl mezi vynaloženými náklady na uživatele a skutečně zaplacenými zálohami za ZO 676,46 Kč

CELKEM zaokrouhleno Přeplatek (+) Nedoplatek (-) 676,00 Kč

CELKEM přeplatek 676,00 Kč

Nedílnou součástí tohoto vyúčtování služeb za rok je průvodní dopis, ve kterém jsou uvedeny veškeré informace.

Upozornění: Předmětem tohoto vyúčtování služeb nejsou příspěvky na správu domu a pozemku, na dané jednotce mohou váznout dluhy i z jiného titulu než z tohoto vyúčtování.

Úřední dny pondělí a středa,  
hodiny : pondělí 7-11, 13-17 (pokladna do 16.40),  
středa 7-11, 13-16 (pokladna do 15.45)Zpracovala: Alena Králová  
Litoměřice, dne 20. dubna 2015Stavební bytové družstvo SCHZ  
Teplická 1209/2, Předměstí  
412 01 Litoměřice  
IČO: 00042803  
DIČ: CZ00042803

Ing. Milan Lorenc

výkonný ředitel a předseda představenstva