

SMĚRNICE K POUŽÍVÁNÍ A PROVOZU MĚŘIČŮ TEPLÉ UŽITKOVÉ VODY, STUDENÉ VODY A TEPLA A K ROZÚČTOVÁNÍ SPOTŘEBY A NÁKLADŮ NA TEPELNOU ENERGII

DYJE - stavební bytové družstvo, U tržiště 814/2, 690 40 Břeclav

Čl. I

Směrnice stanovuje závazný postup bytového družstva a povinnosti nájemců družstevních bytů a vlastníků bytových jednotek (nájemci a vlastníci – dále jen uživatelé) v bytových domech ve vlastnictví a správě bytového družstva k používání a provozu měřičů teplé užitkové vody (dále TUV), studené vody (dále SV) a tepla.

Součástí směrnice je metodika postupu odečtu a rozúčtování spotřeby SV a TUV a metodika k rozúčtování spotřeby tepla.

Každý spotřebitel má právo, aby byl družstvem seznámen, pokud o to požádá, se způsobem rozúčtování a s podklady, které k tomu byly použity. Jedná se o podklady týkající se celé zúčtovací jednotky. Nejedná se o údaje týkající se jiných bytových jednotek v zúčtovací jednotce.

Pokud ve stanovené lhůtě uplatní spotřebitel oprávněnou reklamaci, provede družstvo do 30 dnů příslušnou úpravu vyúčtování u všech spotřebitelů příslušné zúčtovací jednotky, se kterou je neprodleně seznámí.

Nedoplatky a přeplatky musí být vypořádány do 7 měsíců po skončení zúčtovacího období. Pokud byla uplatněna reklamáce a bylo třeba provést opravu vyúčtování, prodlužuje se tato lhůta na 8 měsíců.

Čl. II

V zájmu zvýšení objektivit rozdělování nákladů na spotřebu TUV a SV mezi jednotlivé uživatele jsou v bytových jednotkách a nebytových prostorech osazeny poměrové měřiče TUV a SV.

V některých bytových domech (dle rozhodnutí samosprávy, případně společenství vlastníků jednotek, dále je SVJ) jsou v bytových jednotkách instalovány rozdělovače topných nákladů (dále jen RTN).

Instalaci a servis poměrových měřičů TUV, SV a RTN zajišťuje bytové družstvo.

Čl. III

Vzhledem k osazeným měřidlům je uživatel povinen:

- a) umožnit montáž a průběžné kontroly technického stavu měřidel
- b) jednat tak, aby nedošlo k jejich poškození, zejména neprovádět manipulaci s měřidly a jejich plombami
- c) pravidelně kontrolovat činnost měřidel a v případě závady nebo znemožnění funkce měřidla toto

ohlásit první pracovní den po zjištění družstvu, případně společenství vlastníků

d) hradit repase a cejchování měřidel prováděných v souladu s obecně platnými předpisy (TUV po 4 letech a SV po 6 letech)

e) umožnit pravidelné i mimořádné odečty stavu měřidel.

Nesprávná funkce měřidla bude řešena opravou nebo výměnou. V případě oprávněné reklamace pokud se na zařízení nebude vztahovat záruka, budou náklady spojené s výměnou hrazeny z fondu oprav. Náklady v souvislosti s neoprávněnou reklamací uhradí uživatel v plné výši.

V případě neoprávněné manipulace s měřidly (za neoprávněnou manipulaci se považuje zejména: poškození měřidla nebo plomby, svévolné odstranění měřidla nebo plomby, svévolná výměna měřidla nebo plomby, ovlivňování funkce měřidla atd.) bude každý případ řešen výměnou měřidla, pokud oprávněný zástupce družstva nerozhodne jinak. Náklady na výměnu hradí uživatel a tento byt (místnost) se považuje za neodečtený a bude uplatněna přírážka dle této směrnice.

Čl. IV

1. Jednotlivé druhy nákladů, tj. na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii spotřebovanou k přípravě TUV a náklady na studenou vodu k přípravě TUV a spotřebu SV se určují a rozúčtovávají samostatně. Cena za příslušnou jednotku se stanovuje dle platných cenových předpisů. Spotřebované množství se určí měřením a nebo v případě spotřeby tepla, kdy není měřidlo zabudováno nebo dojde k jeho poruše, výpočtem dle vyhl.372/2001 Sb.

2. Náklady spojené s dodávkou vody a tepelné energie na vytápění a přípravu TUV se hradí průběžně měsíčně zálohovým způsobem. Výši záloh stanovuje družstvo, případně oprávněný orgán SVJ. Podíl jednotlivých bytů na předpokládaných nákladech při stanovení výše záloh se určuje úměrně podílu podle předcházejícího zúčtovacího období. Měsíční záloha na tepelnou energii je zpravidla 1/12 z celkových očekávaných nákladů.

3. Předpis zálohových plateb se zpracovává k datu 1.7. každého roku. V případě, že dojde k podstatnému nárůstu cen za příslušnou jednotku v průběhu roku je družstvo oprávněno provést změnu předpisu zálohových plateb.

4. Zúčtovací období je vždy od 1.1. do 31.12. příslušného zúčtovávaného roku.

5. V případě změny uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období se vyrovnání záloh a spotřeby TUV, SV a tepla řídí „Dohodou o převodu členských práv a povinností“ nebo jinou smlouvou.

Čl. V

Metodika postupu odečtu a výpočtu spotřeby studené a teplé vody

Družstvo doručí v závěru roku samosprávám, SVJ podklady k provedení odečtů měřičů SV a TUV. Odečty měřidel (vodoměrů) za zúčtovací rok budou provedeny v termínu do 31.12. daného roku a nejpozději do 5 pracovních dnů předány zpět družstvu.

Termín k provedení odečtů oznámí zástupci samosprávy, SVJ vyvěšením ve společných prostorách a to nejméně 5 dnů předem.

Není-li včas provedeno nejméně 90% odečtů, provede náhradní odečet družstvo. Za každý náhradní (případně i opakovaný) odečet zaplatí uživatel 50,- Kč jako náhradu nutných výdajů s tím spojených. Tyto náklady budou uživateli započteny při vyúčtování zálohových plateb.

Odečtem se rozumí podepsání protokolu uživatelem bytu. Neodůvodněné odmítnutí podpisu znamená neplatný odečet se všemi uvedenými důsledky pro uživatele.

Bude-li až při odečtu zjištěno, že přístroj z důvodů nezaviněných uživatelem ve sledovaném období neměřil, stanoví se výše náměru ve výši průměru náměrů za předcházející 2-3 období.

Studená voda

a) v zúčtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry, se náklady na vodné a stočné rozpočítávají dle průměrného počtu osob užívajících byt v zúčtovacím období nebo jinou platnou dohodou

b) spotřeba SV v objektu se rozúčtovává poměrově dle náměrů osazených vodoměrů SV

c) u bytů, kde nebyl z jakýchkoliv důvodů zaviněných uživateli proveden odečet (např. neumožněn vstup do bytu) bude spotřeba SV určena ve výši 1,6 násobku průměrné spotřeby SV v bytech v příslušné zúčtovací jednotce.

Teplá užitková voda

a) náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV se rozdělí na základní složku ve výši 30% a spotřební složku ve výši 70% nákladů.

b) v zúčtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry, rozděluje se spotřební složka nákladů na ohřev TUV podle průměrného počtu osob užívajících byt v zúčtovacím období nebo v případě dohody všech konečných spotřebitelů podle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů zúčtovací jednotky.

c) v zúčtovací jednotce, kde jsou instalovány u konečných spotřebitelů vodoměry se spotřební složka rozúčtuje na byty úměrně náměrům na vodoměrech.

d) neumožní-li uživatel instalaci vodoměrů, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto uživatele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.

e) v případě kdy spotřebitel neodebírá teplou užitkovou vodu, takže má nulovou hodnotu měření spotřeby a nebo v těch případech, kdy je byt odpojen od rozvodu teplé užitkové vody, podílí se na nákladech ve výši základní složky, která připadá na dotčený byt.

f) náklady na vodné a stočné v TUV se rozdělují úměrně podle odečtu spotřeby na vodoměrech v bytech. Množství spotřebované vody pro ohřev TUV v zúčtovací jednotce se určuje odečtem na vodoměru studené vody před ohřívačem vody v předávací stanici nebo plynové kotelně . U těchto nákladů se neprovádí rozdělení na základní a spotřební složku.

g) základní složka nákladů se rozúčtuje na byty úměrně podle jejich započitatelné podlahové plochy.

Čl. VI

Metodika postupu odečtu a výpočtu spotřeby tepla

V zúčtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány RTN se celkové náklady na vytápění rozdělí podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu k celkové započitatelné ploše zúčtovací jednotky.

Na základě porovnání stavebního provedení jednotlivých bytů v zúčtovacích jednotkách, pro které zajišťuje družstvo rozúčtování nákladů za dodávku tepla a TUV bylo představenstvem družstva schváleno, že přepočítací koeficient dle přílohy č.1 vyhl. 372/2001 Sb. bude u všech domů roven 1. To znamená, že započitatelná podlahová plocha se rovná podlahové ploše bytu. Podlahovou plochou bytu se rozumí podlahová plocha místností bytu kromě teras, balkonů, lodžií a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt a k bytu náleží.

Rozdělení celkových nákladů na vytápění v zúčtovacích jednotkách, kdy jsou nainstalovány u konečných odběratelů RTN nebo kdy je registrována teplota v prostoru bytu a vnějšího prostředí se provádí tak, že:

a) celkové náklady na vytápění se rozdělí na základní složku (40 %) a spotřební složku (60 %)

b) základní složka se rozdělí na byty dle jejich započitatelné podlahové plochy

c) spotřební složka se rozdělí na byty úměrně dle výše náměrů RTN vytápění s použitím korekcí zohledňujících rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie dle polohy.

Odečty RTN a rozdělení nákladů provádí dodavatelské firmy na základě uzavřených smluv. Na základě předaných dat provede družstvo vlastní vyúčtování zálohových plateb na jednotlivé byty a nebytové prostory.

Odečtem se rozumí odečet stavu (respektive hodnot na poměrových RTN), kontrola výrobního čísla, kontrola neporušenosti plomb, kontrola provozuschopnosti RTN, kontrola radiátorů (velikosti a typu), podpis protokolu.

Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy u konečných spotřebitelů nesmí činit více než 40% oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, zajistí družstvo úpravu.

V souladu s § 3 vyhl. č. 152/2001 Sb. a § 689 občanského zákoníku, podle kterého je každý uživatel bytu povinen odebírat službu řádně, tj. v daném případě tak, aby nedošlo k porušení tepelné stability

domu. Vnitřní minimální teplota zajišťující tepelnou stabilitu nesmí proto klesnout pod 16°C.

Uživatel bytu je povinen v případě zjištění poruchy RTN, neprodleně tuto skutečnost nahlásit družstvu. V případě poruchy se k naměřené hodnotě RTN připočte průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky s ohledem na dobu kdy byl RTN mimo provoz.

V neobvyklých případech (se rozdělují náklady tak, že byt v zúčtovací jednotce, který není vybaven měřením tepla z vůle spotřebitele nebo tento neumožní po předchozím oznámení kontrolu RTN, případně záměrně RTN poškodí nebo pokud se spotřebitel neoprávněně odpojí od centrální dodávky) činí v daném zúčtovacím období u tohoto bytu spotřební složka nákladů 160 % průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

V objektu s vlastní předávací stanicí v případě poruchy podružného měřidla spotřeby tepla pro ohřev TUV se teplo k ohřevu TUV stanoví z tepla naměřeného na fakturačním měřidle v mimo otopném období.

Čl. VII

Závěrečné ustanovení

V ostatních případech, které nejsou zahrnuty v této směrnici postupovat dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2000 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

V souladu s usnesením shromáždění delegátů za dne 15.6.2004 schválilo představenstvo DYJE, stavebního bytového družstva směrnici k používání a provozu měřičů teplé užitkové vody, studené vody a tepla a k rozúčtování spotřeby a nákladů na tepelnou energii usnesením číslo 158/10 ze dne 27.10.2004. Směrnice nabývá účinnosti dne 1. ledna 2005.

Ing. Jindřich Macháček v.r.
místopředseda představenstva

JUDr. Ladislav Kvasnička v.r.
předseda představenstva a předseda družstva