

Informace k vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru

Vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru je rozúčtování skutečných nákladů za služby na jednotlivé prostory a jsou jím vyrovnány předepsané zálohy. Výsledkem vyúčtování může být nedoplatek nebo přeplatek. Nedoplatek vzniká v případě, že předepsané zálohy jsou nižší než skutečná spotřeba, přeplatek vzniká v případě, že předepsané zálohy jsou vyšší než skutečná spotřeba.

Vyúčtování služeb za rok 2011 by měli všichni bydlící uživatelé obdržet nejpozději do konce čtvrtého kalendářního měsíce po zúčtovacím období, tj. do 30. 4. 2012. Od data obdržení vyúčtování běží lhůta pro reklamace 21 dní, tj. reklamační lhůta končí 21. 5. 2012 včetně. Správce bytového hospodářství Města Tábora a správce SVJ (dále správce) má lhůtu 30 dní na vyřízení reklamace, tj. do 20. 6. 2012 včetně. Na reklamace vyúčtování došlé správci po tomto datu nebude brán zřetel. Po vyřízení oprávněné reklamace má správce lhůtu 7 dní na předání nového opraveného vyúčtování, tj. do 27. 6. 2012 včetně. Splatnost – úhrada nedoplatků nebo výplata přeplatků je do 31. 7. 2012, při uplatněné reklamaci se prodlužuje do 31. 8. 2012.

Základní pojmy:

Zúčtovací období – jeden rok, není vždy striktně identické s účetním rokem, protože není možné zrealizovat např. všechny odečty měřidel o půlnoci z 31. 12. na 1. 1. Řádné odečty tepla, studené a teplé vody jsou prováděny v období listopad – prosinec 2011.

Fakturační místo – dům nebo skupina domů, ke které je služba fakturačně přiřazena. Některé služby nelze fakturačně přiřadit ke každému objektu zvlášť. Příkladem může být dodávka tepla v případě, že je do dalších domů dodáváno z výměňkové stanice v jednom domě. I zde dochází k rozpočítání fakturovaných nákladů dodavatelem tepla mezi všechny domy dle stanoveného klíče (podlahová plocha, měřidla na vstupu domů v návaznosti na poměrová měřidla tepla).

Podlahové plochy – započitatelná podlahová plocha jednotlivých místností je upravena koeficienty, stanovenými vyhláškami a „energetickým zákonem“ č. 458/2000 Sb., které zohledňují počty ohříváných stěn, velikost procházejícího stoupacího vedení tepla (neizolované potrubí) a přímé vytápění (radiátory v místnosti).

Základní a spotřební složka – pojmy, které se váží pouze k dodávce resp. rozúčtování tepla a vody u měřených služeb. Rozdělení na základní (dále jen ZS) a spotřební složku (dále jen SS) je vyvoláno skutečností, že při rozvodu tepla i teplé vody dochází na rozvodném zařízení ke ztrátám, které nelze zachytit na jednotlivých měřicích zařízeních. V rozmezí daném vyhláškou (č. 372/2001 Sb.) určuje procentuální podíly na rozdělení mezi ZS a SS správce po dohodě s vlastníkem nemovitosti. U tepla se rozděluje ZS na 50 % a SS na 50 %. U teplé vody je ZS 30 % a SS 70 %. Při změně nájemce v průběhu zúčtovacího období je teplo počítáno náhradním způsobem, tzn., že ZS se rozdělí v poměru počtu dnů vytápění dle užívání prostoru a SS procentuálním podílem dle klimatické náročnosti daných měsíců.

Způsob výpočtu dle jednotek a počtu osob – je to koeficient používaný pro rozpočítávání nákladů. Pro služby rozpočítávané podle osob (odvoz odpadu, úklid, společná elektřina, výtah) je podíl pro jednotlivý byt vypočten vynásobením počtu osob, které v jednotlivých měsících užívají daný prostor, počtem měsíců užívání. Zde často dochází ke zkreslení skutečnosti tím, že uživatelé bytů nepřihlašují na služby osoby, které se převážnou část roku v bytě zdržují a služby užívají. Např. byt obývají 2 osoby celý rok – vypočtený podíl činí 2 osoby x 12 měsíců = 24. Kdyby v polovině roku došlo ke změně a rodina o počtu 2 osob se k 30. 6. odstěhovala, podíl by činil 2 x 6 měsíců = 12. Pro služby počítané na plochu se jedná o součin plochy a měsíců. Je velmi důležité změnu počtu osob užívajících služby neprodleně oznámit správcovské firmě.

Mezi účtované **služby spojené s užíváním prostoru** patří:

- úklidové prostředky,
- vodné a stočné,
- teplo,
- teplá voda,
- vodné pro teplou užitkovou vodu (TUV),
- výtah,
- společná elektřina,
- TV přípojka,
- deratizace,
- výměna vodoměrů.

Služby shora uvedené se vyúčtovávají na základě **kritéria** a patří sem:

- kritérium počtu osob,
- kritérium vodoměr pro studenou a teplou vodu,
- kritérium plochy,
- kritérium mimo iDES
- kritérium počet prostorů.

Popis služeb spojených s užíváním prostoru:

Úklidové prostředky – náklad na čisticí a úklidové prostředky, např. hrablo, lopata, saponáty, apod.

Vodné a stočné – spotřeba studené vody v m³ vyúčtovaná podle naměřené spotřeby na poměrovém měřidle, které je umístěno v jednotlivém prostoru.

Teplo – spotřeba tepelné energie. Dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. se vyúčtování provádí podle započitatelné podlahové plochy (POZOR – započitatelná plocha není totožná s podlahovou plochou). V případě nainstalovaných elektronických rozdělovačů topných nákladů (IRTN) je 50 % topných nákladů vyúčtováno podle započitatelné podlahové plochy a 50 % nákladů podle naměřené spotřeby na IRTN.

Teplá voda – ohřev studené vody, přičemž se vychází z celkového nákladu na dodávku tepla pro fakturační místo (FM – může to být dům nebo blok domů). Je vypočítán jako násobek koeficientu 0,3 k množství spotřebované vody určené k ohřevu. Náklad na ohřev teplé vody je rozdělen na dvě složky, kdy 30 % tvoří základní složka, která se rozpočítává podle podlahové plochy prostoru (POZOR – podlahová plocha není totožná se započitatelnou podlahovou plochou) a 70 % spotřební složka, která je vyúčtována dle náměru poměrového vodoměru umístěného v jednotlivém prostoru.

Vodné pro teplou užitkovou vodu (TUV) – studená voda, která je určena k ohřevu a je vyúčtována dle náměru poměrového vodoměru v m³.

Výtah – náklady na pravidelné prohlídky, revize a opravy výtahu.

Společná elektřina – jedná se o skutečně spotřebovanou elektrickou energii včetně příslušných poplatků náležejících k jednotlivým (fakturačním) elektroměrům umístěných ve společných prostorech domu.

TV přípojka – náklady na provoz zásuvky pro televizní příjem základní programové nabídky.

Deratizace – náklady na deratizaci a desinsekci škůdců (hlodavci, faraoni, švábi apod.) v domě.

Výměna vodoměrů – náklady spojené s výměnou poměrových vodoměrů na studenou a teplou vodu umístěných v jednotlivých prostorech (na základě Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, hradí uživatel prostoru).

Popis kritérií, na jejichž základě se služby vyúčtovávají:

Kritérium počtu osob – pro vyúčtování služby výtah, společná elektřina, studená voda. Služba studená voda pouze v případě, že ve všech jednotlivých prostorech domu není instalováno poměrové měřidlo.

Kritérium vodoměr pro studenou a teplou vodu – pro vyúčtování služby vodné stočné, teplá voda a vodné pro TUV.

Vodné stočné - spotřební složka (studená voda), tj. skutečná spotřeba dle hlavního (fakturačního) vodoměru v domě.

Teplá voda – spotřební složka (ohřev TUV), tj. 70 % nákladu vypočteného jako násobek koeficientu 0,3 k množství spotřebované vody určené k ohřevu.

Vodné pro TUV – spotřební složka, tj. skutečný náklad dle odečtového měřidla (vodoměru) umístěného v domě (domovní předávací stanice – DPS), ve výměňkové stanici nebo v kotelně.

Kritérium plochy – pro vyúčtování služby vodné, teplo, teplá voda.

Vodné – základní (pevná) složka, tj. paušální poplatek za hlavní (fakturační) vodoměr v domě, která je vyúčtována dle podlahové plochy pro výpočet nájemného.

Teplo – základní složka, tj. náklad skutečné spotřeby dle měřidla pro dodávku tepelné energie v domě, který se vyúčtovává podle započitatelné podlahové plochy prostoru. V případě, že nejsou instalovány IRTN, činí základní složka 100 % nákladů.

Teplá voda – základní složka (ohřev TUV), tj. 30 % nákladu vypočteného jako násobek koeficientu 0,3 k množství spotřebované vody určené k ohřevu, který se vyúčtovává podle podlahové plochy prostoru.

Kritérium mimo iDES – pro vyúčtování služby teplo pouze v případě, že je v prostoru instalován IRTN, tzn., že je 50 % topných nákladů vyúčtováno podle započitatelné podlahové plochy a 50 % nákladů podle naměřené spotřeby na IRTN.

Kritérium počet prostorů – pro vyúčtování služeb TV přípojka, deratizace, výměna vodoměrů. Jedná se o náklady, které se týkají a vyúčtovávají se na celkový počet jednotlivých prostorů, tzn. bytů a nebytových prostor.