

Informace k vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru

Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor (prostoru) upravuje 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. Vyúčtování je vyčíslením skutečných nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období. Výsledkem vyúčtování může být nedoplatek nebo přeplatek.

Vyúčtování služeb by měli nájemci (uživatelé prostorů) obdržet nejpozději do konce čtvrtého kalendářního měsíce po zúčtovacím období. Lhůta pro uplatnění reklamaci je nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování (na reklamace vyúčtování došlé správci bytového hospodářství po tomto datu nebude brán zřetel). Správce bytového hospodářství Města Tábora (dále správce BH) má lhůtu 30 dní na vyřízení reklamace. Finanční vyrovnání vyúčtování, tj. splatnost vyúčtování (úhrada nedoplatků nebo výplata přeplatků), je nejpozději ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování.

Základní pojmy uvedené v tiskopise Vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním prostoru

Zúčtovací období – nejvýše dvanáctiměsíční období, jeho počátek určí poskytovatel služeb.

Fakturační místo (FM) – odběrné místo s fakturačním měřidlem, tj. dům nebo skupina domů.

Podlahové plochy – součet podlahových ploch jednotlivých místností v prostoru. Pro účely vyúčtování služeb se používají tři různé typy ploch vyplývající z povahy účtované služby.

Základní a spotřební složka – pojmy spojené se službami Vodné a stočné, Dodávka teplé vody a Dodávka tepla.

Způsob výpočtu - výpočet se provádí podle kritérií, jimiž jsou měrné jednotky poskytované služby, počet osob nahlášených v prostoru nebo počet prostorů v domě.

Náklad FM Kč – Celkové náklady na odběrné (fakturační) místo v Kč, připadající na danou položku (základní nebo spotřební složku).

Podíl ve FM - Součet podílů všech uživatelů v rámci odběrného místa, které odpovídají dané položce (základní nebo spotřební složce). Rozměr (jednotka) tohoto podílu je dán kritériem, podle kterého se rozúčtovává.

Podíl – Podíl uživatele připadající na danou položku (základní nebo spotřební složku). Rozměr (jednotka) tohoto podílu je dán kritériem, podle kterého se rozúčtovává. Podíl u neměřených služeb je násobek odbydlého období (počet dní) a hodnoty kritéria (např. počtu osob). U spotřební složky měřených služeb se jedná o naměřený odečet, který může být upravený příslušnými koeficienty (např. v případě tepla dle vyhlášky 372/2001 Sb.).

Přepoč. – Přepočtený podíl uživatele. Hodnota tohoto sloupce se prezentuje u měřených služeb. Představuje přepočtenou spotřebu u poměrových měřidel (navýšení naměřeného odečtu o podíl na ztrátách v rámci odběrného místa). Je to tedy podíl na spotřebě FM, odpovídající podílu naměřeného odečtu na součtu všech těchto odečtů za celé FM.

Kritéria výpočtu služby:

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

Popis používaných kritérií výpočtu služeb

Kritérium vodoměr pro studenou a teplou vodu – pro vyúčtování služby Vodné a stočné, Dodávka teplé vody a Vodné pro TUV.

Kritérium plochy – pro vyúčtování služby Vodné a stočné, Dodávka tepla, Dodávka teplé vody, Srážková voda.

Vodné a stočné – kritérium v základní složce, jež zohledňuje paušální poplatek za fakturační vodoměr v domě.

Dodávka tepla – u neměřeného tepla kritérium v základní a spotřební složce rozdělené v poměru

50 % a 50 % dle započitatelné podlahové plochy prostoru. V případě měřeného tepla (instalovány IRTN) kritérium 50 % v základní složce.

Dodávka teplé vody – kritérium v základní složce 30 %, zohledňuje podlahovou plochu prostoru. Základní složka je násobkem koeficientu 0,3 k množství spotřebované vody určené k ohřevu.

Kritérium počtu osob – pro vyúčtování služby Užívání výtahu, Společná elektřina, Úklidové prostředky. Služba Vodné a stočné pouze v případě, že ve všech jednotlivých prostorech domu není instalováno poměrové měřidlo.

Kritérium počet prostorů – pro vyúčtování služeb Dodávka televizního a rozhlasového signálu, Společná TV anténa, Deratizace, Výměna vodoměrů, Úklid společných prostor.

Kritérium mimo iDES – pro vyúčtování služby Dodávka tepla pouze v případě, že jsou v prostoru instalovány IRTN a toto vyúčtování provádí smluvní dodavatel.

Přehled služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

- Vodné a stočné
- Dodávka teplé vody
- Vodné pro TUV (teplá užitková voda)
- Dodávka tepla
- Společná elektřina
- Užívání výtahu
- Dodávka televizního a rozhlasového signálu
- Společná TV anténa
- Úklidové prostředky
- Úklid společných částí domu
- Výměna vodoměrů
- Deratizace
- Srážková voda

Popis služeb spojených s užíváním prostoru:

Vodné a stočné – spotřeba studené vody, služba se vyúčtovává dvousložkově. V základní složce je zohledněn poplatek za fakturační vodoměr na patě domu rozúčtovaný podle podlahové plochy. Ve spotřební složce je zohledněna spotřeba studené vody vyúčtovaná dle náměru fakturačního měřidla na patě domu v m³, která je rozúčtována mezi uživatele prostorů v poměru k náměrům podružných měřidel, jež jsou umístěny v jednotlivých prostorech.

Dodávka teplé vody – ohřev studené vody, je násobkem koeficientu 0,3 k množství spotřebované vody určené k ohřevu. Služba se vyúčtovává dvousložkově. Základní složka ve výši 30 % zohledňuje podlahovou plochu prostoru. Spotřební složka ve výši 70 % zohledňuje spotřebu teplé vody vyúčtovanou dle náměru poměrových měřidel, jež jsou umístěny v jednotlivých prostorech.

Vodné pro TUV – studená voda, která je určená k ohřevu, je součástí teplé užitkové vody a vyúčtovává se jednosložkově (pouze spotřební složka). Jedná se o spotřebu studené vody vyúčtované dle náměru podružného měřidla umístěného v domovní předávací stanici (DPS) nebo ve výměňkové stanici (VS). Služba je vyúčtována mezi uživatele prostorů v poměru k náměrům podružných měřidel, jež jsou umístěny v jednotlivých prostorech.

Dodávka tepla – spotřeba tepelné energie, služba se vyúčtovává dvousložkově. Dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. se vyúčtování provádí podle započitatelné podlahové plochy. V případě nainstalovaných elektronických rozdělovačů topných nákladů (IRTN) je 50 % topných nákladů vyúčtováno podle započitatelné podlahové plochy (tj. základní složka) a 50 % nákladů podle naměřené spotřeby na IRTN (tj. spotřební složka). U neměřeného tepla jsou obě složky, základní i spotřební (50 % a 50 %), rozúčtovány podle započitatelné plochy.

Společná elektřina – spotřebovaná elektrická energie včetně příslušných paušálních poplatků náležejících k fakturačním měřidlům (elektroměrům) umístěných ve společných prostorech domu. Služba se vyúčtovává podle počtu osob nahlášených v prostoru.

Užívání výtahu - náklady na pravidelné opravy výtahu, služba se vyúčtovává podle počtu osob nahlášených v prostoru.

Dodávka televizního a rozhlasového signálu – náklady za televizní příjem základní programové nabídky poskytované smluvním dodavatelem služby. Služba se vyúčtovává podle počtu prostorů.

Společná TV anténa – náklady na opravy a udržování zařízení sloužících přenosu datových signálů a televizního vysílání. Služba se vyúčtovává podle prostorů.

Úklidové prostředky – náklady na čisticí a úklidové prostředky, např. saponáty, hrablo, lopata apod., služba se vyúčtovává podle počtu osob nahlášených v prostoru.

Úklid společných částí domu – náklady na vyklizení společných prostor v případě, že není udržována čistota a pořádek ve společných částech domu. Služba se vyúčtovává podle počtu prostorů.



Deratizace – náklady na deratizaci nebo desinsekcii škůdců (hlodavci, faraoni, švábi apod.) v domě. Služba se vyúčtovává podle prostorů v domě.

Výměna vodoměrů – náklady spojené s výměnou poměrových měřidel na studenou a teplou vodu umístěných v jednotlivých prostorech. Služba se vyúčtovává podle prostorů v domě.

Srážková voda – služba vyplývající ze zákona o vodovodech a kanalizacích, je účtována pouze nebytovým prostorům. Služba se vyúčtovává podle podlahové plochy.