

www.sbdnachod.cz

O S N O V A

pro jarní porady

s předsedy samospráv

2015

Zpracoval: Pavel Novák
Ing. Jan Mojžíš
Josef Mazáč
Luboš Kylar
Petr Prokop

I.

Informace a organizační pokyny k členským schůzím samospráv pro volební období 2016 - 2020

Letošní rok pro naše družstvo je, alespoň co se týká výborů samospráv a delegátů pro SD, rokem volebním. S posledním dnem tohoto roku končí jejich funkční období a od 1.1.2016 se musejí ujmout funkcí nově zvolené výbory samospráv a nově zvolení delegáti. I když by se na první pohled mohlo zdát, že nejde o nic zvláštního ani výjimečného, vždyť tyto volby přichází s železnou pravidelností každých pět let, tak přeci jen ty letošní budou v lecčem nové a jiné. Jsou totiž našimi prvními volbami od rekodifikace soukromého práva v tomto státi, tzn. od nabytí účinnosti Zák. č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále jen NOZ) a Zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen ZOK). A jak všichni víme, v souvislosti z uvedenými zákony jsme v loňském roce museli přijmout a schválit i nové stanovy našeho družstva. Právě pak nové stanovy, NOZ a ZOK, některé naše léta zažitá volební postupy, pravidla a podmínky mění či upravují poněkud odlišně. I když vše potřebné pro konání voleb lze najít ve stanovách, tak jistě nebude na škodu si několik nejdůležitějších věcí připomenout.

1) Volby výborů samospráv:

Kandidáty pro volby do výborů samospráv navrhuje členská schůze samosprávy. Kandidáti musí být členy družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů, tzn. především osoby svéprávné a bezúhonné. Způsob volby, zda bude veřejná nebo tajná, si určí členská schůze sama. Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Počet zvolených členů výboru samosprávy je 3 až 11, pouze u malých domů, do 6-ti bytů včetně, může být 1. Je tudíž třeba mít připraven dostatečný počet kandidátů.

Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.

Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného správce. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

2) Volby delegátů a jejich náhradníků na shromáždění delegátů:

Delegáty a náhradníky samosprávám předkládá představenstvo družstva, které jejich seznam v souladu se stanovami družstva, článek 65 schválilo na své schůzi konané 18. února 2015. Zároveň v souladu s článkem 68, stanov byly představenstvem družstva určeny a schváleny volební obvody. Delegátem či náhradníkem může být zvolen pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18 let, která splňuje podmínky jiných právních předpisů, tzn. především osoba svéprávná a bezúhonná. Seznam všech samospráv spadajících do konkrétního obvodu naleznete v příloženém formuláři, na jehož druhé straně je kandidátka na delegáta a náhradníka. Způsob volby /veřejně nebo tajně/ si určí členská schůze samosprávy sama.

Pro konání členské schůze samosprávy a obě volby platí společně následující:

- a) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem. Zplnomocnění třetí osoby k zastupování člena na členské schůzi je nepřípustné.

- b) Člen - nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- c) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně 1 hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. b může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů na jedné z členských schůzí samospráv.
- d) Člen, který má v družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze 1 hlas. Pokud jeho členství samostatné a společné členství manželů, jehož je účastníkem, se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. a a b.
- e) Zásada účasti člena (manželů - společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada 1 hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. a - d platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

* Členská schůze samosprávy se může konat – v případě neúčasti větší části členů – o 15 minut později za přítomnosti nejméně 3 členů samosprávy. Rozhodovat se může pouze o bodech uvedených v programu na pozvánce, k platnosti usnesení je třeba souhlasu dvou třetin přítomných členů.

* Členové orgánů družstva (tzn. delegáti, náhradníci i členové výborů samospráv) jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není schopen péče řádného hospodáře, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

► Představenstvo SBD Náchod, podle článku 79 odst. 2 písm) b) stanov družstva, ukládá výborům samospráv svolat členské schůze samospráv v termínu do 31. 10. 2015. Na členských schůzích mimo jiné projednat oboje výše uvedené volby. Výsledky voleb uveďte na přiložený formulář, který odevzdejte do kanceláří jednotlivých lokalit do 8 dnů po konání členských schůzí samospráv.

II.

Připomenutí některých změn od 01.01.2015

Platby v hotovosti – max. 270.000,- Kč

Sleva na dani pro důchodce – opět nárok na základní slevu na dani (tj. 24.840,- Kč)

Životní pojištění – zpřísnění – v průběhu trvání smlouvy nelze vybírat peníze (pak lze od základu daně odečíst až 12.000,- Kč)

Zvýšení minimální mzdy – na 9.200,- Kč/měsíc (resp. 55,- Kč/hod.)

III.

I.

Příkaz představenstva č. 1/2013

Část I.

Úvodní ustanovení

1. Tento příkaz řeší postup ve všech fázích přípravy, realizace a přebírání zakázek, jejichž předmětem je péče o majetek ve správě SBD Náchod, t.j. údržba, opravy, rekonstrukce nebo modernizace.
2. Tyto zakázky jsou přednostně zajišťovány vlastními kapacitami družstva, a to i bez nutnosti výběrového řízení. O zajištění zakázky vlastními kapacitami družstva rozhoduje dispečerské a rozpočtové středisko (dále jen DRS)..
3. Dodavatelským způsobem jsou zakázky zajišťovány, pokud to vyžaduje technické resp. kapacitní řešení. Dodavatel musí mít veškerá potřebná oprávnění (např. živnostenské oprávnění, profesní autorizaci, koncesi atd.).
4. Třídění dodavatelských zakázek z hlediska jejich průběhu je toto:
zakázky typu A - operativně požadované samosprávami, jejichž fakturační hodnota nepřesahuje částku Kč 40.000,-
zakázky typu B – zakázky, jejichž fakturační hodnota činí více než 40.000,- a nepřesahuje částku 300.000,- Kč
zakázky typu C – zakázky, jejichž fakturační hodnota činí více než 300.000,- Kč
5. Podnět k založení zakázky vzniká:
 - a) jako výstup periodických prohlídek domů, zaměřených na jejich technický stav, organizovaných vedoucím DRS,
 - b) na základě požadavku samosprávy z důvodu pokrytí operativně zjištěné potřeby nebo odstranění důsledků havárie,
 - c) z jednání ostatních organizačních složek družstva,
 - d) na základě naplnění povinností daných zákonem, případně na základě rozhodnutí správních úřadů.

Část II.

Zjednodušené výběrové řízení

1. Zjednodušené výběrové řízení se uskuteční vždy u zakázek typu B, u zakázek typu A jen, pokud to samospráva uzná za vhodné.
2. Zjednodušené výběrové řízení probíhá v rámci členské schůze samosprávy.
3. Výzva k podávání nabídek musí být v písemné formě a musí obsahovat přesnou specifikaci předmětu díla včetně požadovaného technického řešení. Pro všechny oslovené uchazeče musí být zadání jednotné. Výzvy, technické řešení a seznam uchazečů vždy schvaluje DRS. K podávání nabídek musí být vyzváni minimálně tři uchazeči z příslušného oboru. Nabídky uchazeči předloží ve dvou vyhotoveních, pro samosprávu a pro DRS.
4. Po skončení výběrového řízení samospráva předloží DRS zápis z členské schůze vč. vyhodnocení. Při zjištění administrativních či technických nedostatků je DRS oprávněno požadovat doplnění podkladů a v odůvodněných případech iniciovat uskutečnění výběrového řízení dle článku III.

Část III. Výběrové řízení

1. Výběrové řízení se uskuteční vždy u zakázek typu C.
2. Výrobně-technický náměstek (dále jen „VTN“) vypíše výběrové řízení prostřednictvím vyhotovení výzvy k podávání nabídek. Vzor výzvy je obsažen v příloze č. 1 k tomuto příkazu, jeho podobu lze měnit v závislosti na předmětu konkrétního díla, případně specifických požadavků samosprávy, ale vždy pouze se souhlasem VTN.
3. K podávání nabídek musí být vyzváni minimálně čtyři uchazeči z příslušného oboru. V případě zadávání zakázek na provedení stavebních prací musí být oslovení uchazeči držiteli certifikátu dle normy ČSN EN ISO 9001 a musí být schopni řízením stavby pověřit fyzickou osobu, která je držitelem oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (autorizovaná osoba). Ustanovení předchozí věty se netýká zakázek, k jejichž realizaci není třeba stavební povolení nebo podání ohlášení dle stavebního zákona.
4. Samospráva je oprávněna navrhnout VTN libovolný počet uchazečů splňujících příslušné požadavky, přičemž VTN je oprávněn odmítnout uchazeče, kteří mají nesplněné závazky vůči družstvu nebo ČR.
5. Vlastní výběrové řízení svolává VTN po dohodě s předsedou samosprávy, popř. samosprávou zvoleným zástupcem. Komise pro otevírání obálek s nabídkami a jejich vyhodnocení (dále jen „výběrová komise“) bude vždy v tomto složení: VTN (předseda komise), stavební dozor, rozpočtář, jeden člen představenstva, jeden člen kontrolní komise, eventuálně jeden člen technické komise a libovolný počet zástupců samosprávy. Každý zúčastněný člen komise má toliko jeden hlas. V případě rovnosti hlasů náleží konečné rozhodnutí předsedovi komise.
6. Nabídky nespĺňující podmínky uvedené ve výzvě budou ze závěrečného hodnocení vyřazeny. O vyřazení či nevyřazení nabídek, u kterých nebudou doloženy dokumenty menšího významu z oblasti technických požadavků, rozhodne výběrová komise.
7. Hlavními kritérii pro hodnocení nabídek je nabídková cena, nabízené záruky a nabízené termíny realizace předmětu díla.
8. Jestliže žádný uchazeč nezíská nadpoloviční většinu hlasů členů komise, nebo dojde k výraznému rozporu mezi obsahem vítězné nabídky a kritérii uvedenými v odstavci sedmém tohoto článku, rozhodne o dalším postupu ředitel družstva po konzultaci s technickou komisí.
9. O průběhu výběrového řízení bude vždy pořízen písemný protokol, jehož vzor je obsažen v příloze č. 2 k tomuto příkazu, přičemž jeho dílčí změny jsou možné za splnění podmínek uvedených v čl. III dost. 2 příkazu.
10. Zajištěním výběrového řízení může družstvo pověřit jinou organizaci, a to zejména u zakázek vyžadujících specializované technické řešení, jehož posouzení není družstvo schopno odborně zabezpečit.

Část IV. Finanční zajištění zakázky

1. U všech typů zakázek před vystavením objednávky nebo uskutečněním výběrového řízení musí být zajištěno finanční krytí akce, t.j. z jakých prostředků bude zaplácena budoucí faktura za dílo.

Část V. Fáze vystavení objednávky - uzavření smlouvy o dílo

1. Po rozhodnutí o konkrétním dodavateli vystaví ekonom OK u zakázky typu A objednávku. Pro lokalitu OK Náchod a u zakázek typu B a C vystaví objednávku nebo připraví smlouvu o dílo DRS.
2. U externího dodavatele smluvní vztah vznikne potvrzením objednávky dodavatelem díla

nebo uzavřením smlouvy o dílo.

3. Objednávka nebo smlouva o dílo obsahují:

- a) předmět plnění vymezený s dostatečnou přesností,
- b) dohodu o ceně - orientovat se na pevně dohodnutou cenu, jiný způsob sjednávat jen ve výjimečných a odůvodněných případech,
- c) termín provedení díla, t.j. termín zahájení a ukončení (předání) díla,
- d) záruční dobu,
- e) platební podmínky - dílčí fakturace, splatnost faktury (sjednávat zpravidla nejméně na 14 dnů po doručení faktury, aby bylo možné provést její kontrolu před zaplacením) apod.
- f) ostatní podmínky dodávky:
 - kdo a jakým způsobem převezme dílo
 - penalizace při nesplnění sjednaného termínu dokončení díla
 - uvolnění pracoviště pro dodavatelepříp. další.

4. Je-li dodavatelem díla středisko SBD, nahrazuje objednávku (smlouvu o dílo) u zakázek všech typů výrobní příkaz, jehož obsahem je vždy ustanovení o předmětu díla a zpravidla i ustanovení o ceně díla, termínu realizace a záruční době.

5. Každá změna smluvního ujednání musí být vyhotovena písemně.

6. Objednávky jménem organizace podepisuje u zakázek typu A ekonom OK, u zakázek typu B a C, zaměstnanec DRS, popř. VTN. Smlouvy o dílo oprávnění zástupci družstva. Jedno vyhotovení objednávky (smlouvy o dílo) obdrží v případě vyžádání předseda výboru samosprávy.

Část VI.

Fáze realizace díla a jeho převzetí

1. Průběžnou kontrolu realizace díla provádí:

- u zakázek typu A - zástupce samosprávy
- u zakázek typu B a C - pracovník technického úseku a případně zástupce samosprávy.

Zjištěné nedostatky jsou ihned písemně nahlášeny u zakázek typu A na DRS, u zakázek typu B vedoucímu DRS a zakázek typu C výrobně technickému náměstkovi.

2. Převzetí díla provádí:

- u zakázek typu A - člen výboru samosprávy, který dokončení díla hlásí bez prodlení DRS.
- u externích zakázek typu B a C - pracovník technického úseku, který za účasti zástupce samosprávy a zástupce dodavatele vyhotovuje zápis o převzetí díla s uvedením všech případných nedodělků nebo jiných zjištěných závad. V zápise pracovník technického střediska potvrdí vznik práva dílo fakturovat nebo sjedná termín odstranění závad.
- u interních zakázek typu B a C - určený pracovník technického úseku, který za účasti zástupce samosprávy vyhotoví předávací protokol.

Část VII.

Fakturace díla

1. Fakturace díla v případě externích dodavatelů bude prováděna dle smluvního ujednání.

2. Vnitropodniková fakturace díla interního dodavatele bude prováděna průběžně na základě skutečně provedených prací a dodávek, v návaznosti na výrobní příkaz.

Část VIII.

Reklamační řízení

1. K reklamaci díla dává podnět samospráva, a to předáním žádanky o opravu, v níž uvede, že se jedná o požadavek opravy vad v záruční době a na rubu žádanky uvede známé skutečnosti, potřebné k uplatnění reklamace. Opravu - odstranění vad v záruce sjednává s dodavatelem u všech typů zakázek výhradně technický úsek.

Část IX. Závěrečná ustanovení

1. Výjimky z tohoto příkazu schvaluje předseda představenstva nebo ředitel družstva, po konzultaci s technickou komisí.
2. Tento příkaz se nevztahuje na zakázky, na jejichž, i když jen částečnou úhradu, budou použity veřejné prostředky. V takových případech bude zadání zakázky vždy realizováno v souladu s příslušným zákonem (např. Zákon o veřejných zakázkách), popř. dle závazných pravidel konkrétního dotačního programu. Tato výběrová řízení vždy organizuje VTN, dle platných zákonných podmínek. Dále se tento příkaz nevztahuje na zakázky vzniklé na základě skutečností uvedených v Části I. odst. 5 písm. d) a zároveň na hromadné zakázky pro více samospráv. V těchto případech se přiměřeně použijí ustanovení Části III., přičemž funkci výběrové komise zastává technická komise družstva, popř. vedení družstva.
3. Družstvo je oprávněno odmítnout vystavení objednávky nebo uzavření smlouvy o dílo na zakázky, které nevzešly z výběrového řízení a které nespádají pod výjimky dle tohoto příkazu.
4. Družstvo je oprávněno odmítnout proplacení faktury za práce provedené bez vystavené objednávky nebo řádně uzavřené smlouvy o dílo.
5. Tento příkaz ruší příkaz představenstva č. 1/2002.
6. Příkaz byl schválen na zasedání představenstva dne 20.2.2013 a nabývá platnosti dnem 1.3.2013.

II.

Používání indikátorů pro rozdělování topných nákladů a měřičů tepla :

Současná právní úprava je rozdělena do dvou částí :

1. Část upravující povinnost instalace vnitřních tepelných zařízení přístroji registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům.....

- Zákon č. 406/2001 v platném znění - povinnost je specifikována zákonem č. 318/2012Sb.

§ 7, odstavec 4.

- Lhůta je stanovena termínem do dvou let od nabytí účinnosti zákona, což znamená do 31.12.2014.

- Stavebník, vlastník budovy, nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni (vyčerpávajícím způsobem je tedy povinnost stanovena pro všechny typy vlastnictví budov)

- Rozsah povinnosti „vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem.

- Přesto že prováděcí předpis již existoval (Vyhláška č. 194/2007 Sb. „ kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům „) byl zaměřen zejména na přístroje regulující dodávku Pro část registrující dodávku tepelné energie zde byl uveden § 7. Odstavec 4), který stanovil, že měřicí a indikační technika, uplatněná u spotřebitelů v zúčtovací jednotce, se instaluje u všech spotřebitelů a je shodného principu a provedení.“ Je zde uveden odkaz na normy ČSN EN 834 a ČSN EN 835 u roku 1995. Tyto normy stanovují parametry pro indikátory pro rozdělování topných nákladů napájené elektrickou energií a bez

napájení elektrickou energií pracujících na principu odparu kapaliny.

- Novela původní vyhlášky 194/2007Sb. - Vyhláška č. 237/2014Sb. ze dne 4.11.2014 , kterou se mění původní vyhláška, paradoxně vkládá do původní vyhlášky § 7a „ Vybavení přístroje registrujícími dodávku tepelné energie“.

Toto ustanovení v odstavci 1. určuje, kde bude použito stanovené měřidlo určené k měření spotřeby tepla, podléhající ustanovením zákona o metrologii, nebo zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění. Toto je určováno typem rozvodu tepla v budovách.

- V odstavci 2. je stanoveno, co je myšleno jako zařízení pro rozdělování topných nákladů.

-Je uveden indikátor pro rozdělování topných nákladů na vytápění místností otopnými tělesy instalovaný na každém otopném tělese

-Indikátor instalovaný na odtokové trubce z otopného tělesa.

-Přístroj se snímačem teploty vnitřního vzduchu ve vytápěném prostoru a teploty venkovního vzduchu ve dnech vytápění v otopném období s trvalým průběhovým záznamem rozdílů těchto teplot vzduchu za časový interval, kterým je počet dnů v otopném období.

Tento typ přístroje je v přímém rozporu s ustanovením zákona č. 318/2012Sb. § 7. odstavec 4. písmeno a) , které stanoví povinnost „ vybavit vnitřní tepelná zařízení budov“, neboť přístroje se snímačem teploty, nejsou umístěny na vnitřním tepelném zařízení budovy.

Duplicitně jako v § 7, odst. 4. Je uvedena, že se v budově instalují vždy stejné typy indikátorů, nebo přístrojů se snímačem teplot.

- V odstavci 3 je stanovena povinnost instalace „ vodoměru na teplou vodu“.

- V odstavci 4 je negativně vymezeno, že kde se neprovádí rozúčtování nákladů na vytápění a spotřebu teplé vody, nepoužijí se povinnosti odstavce 1 až 3.

2. Tato část problematiky je již přímo vztažena k principům, podmínkám a způsobům provádění rozúčtování nákladů na vytápění a spotřebu teplé vody.

- Základní normou je Vyhláška 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.“ Tato je platná v nezměněné podobě od roku 2001 a byla použita poprvé pro účtovací období roku 2002. Tato norma upravuje způsob a podmínky rozúčtování nákladů. Přestože po celou dobu existence této normy, byly proti její platnosti výhrady a to zejména ze strany uživatelů, kteří měli extrémně nízké hodnoty naměřené indikátory pro rozdělování topných nákladů a použitím ustanovení § 4. odstavce 4., byly spotřeby a náklady přepočteny, tak aby ze strany těchto extrémních uživatelů nedocházelo k poškozování ostatních uživatelů. Od roku 2012 je ze strany MMR ČR avizována příprava novely této vyhlášky. Bylo zveřejněno několik verzí navrhovaného textu, nebyla však dosud žádná novela schválena a přijata. Platí tedy stále Vyhláška č. 372/2001 Sb.

- Přesto však v této oblasti došlo k několika změnám. Byl přijat Zákon č. 67/2013 , „ kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty.“ Tento zákon stanoví problematiku poskytování služeb a způsoby rozúčtování nákladů za službu v základních principech. Náklady na dodávku tepla a poskytování teplé vody jsou upraveny v § 6. Toto ustanovení umožňuje dohodu mezi poskytovatelem služeb a nájemci v domě na dohodě o změně podmínek při rozúčtování nákladů na vytápění a dodávky teplé vody a to zásadně v případě souhlasu „všech“ nájemců v domě, tzn. i u družstevních bytů a jejich nájemců. Je možná změna podmínek a to vždy na celé účtovací období po uplynutí období předchozího. Pokud k takovému to ujednání nedejde (myšlen 100% souhlas), provádí se rozúčtování nákladů podle aktuálně platného právního předpisu pro rozúčtování nákladů na vytápění a poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele. V současné době je to stále uvedená Vyhláška č. 372/2001 Sb. bez možnosti výjimek.

- Pokud tedy ze samospráv vycházejí hlasy, stížnosti či samotné reklamace na zpracování rozúčtování nákladů na vytápění a spotřebu vody je nutné striktně vyžadovat podmínky stanovené zákonem č. 67/2003 Sb. , neboť se jedná o obecně závaznou právní normu. Pokud se

v objektu nedohodnou na změně podmínek stanovených vyhláškou č. 372/2001Sb. a tato změna není poskytnuta v písemné formě zpracovateli rozúčtování nákladů na vytápění a poskytování teplé vody, není změna podmínek možná, neboť by došlo k porušení zákona.

- V návaznosti na tuto část je důležité ještě Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. „, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.“ Tato norma upřesňuje způsoby výpočtu podlahových ploch, určuje, co jsou společné části domu a stanoví podrobnosti o činnosti spojené se správou domu. Tato norma jmenovitě určuje, že měřidla pro registraci spotřeby tepla a vody jsou zařazeny do společných částí domu.

Základní zásady pro registraci spotřeby tepla k vytápění dle indikátorů :

- V současné době jsou používány dva typy indikátorů pro rozdělování topných nákladů , které odpovídají normě ČSN EN 834 – indikátory pro rozdělování topných nákladů na vytápění místností otopnými tělesy, napájené elektrickou energií.

- Tyto indikátory mají dva základní způsoby předávání informace o naměřených jednotkách a to manuální tzn. nutnost provedení odečtu hodnot zaznamenaných na displeji přístroje a přenos dálkový, tzn. radiově přenesená informace do sběrného zařízení zpracovatele.

- V případě přístroje s manuálním odečtem hodnot – nadále probíhá informace formou vývěsky ve vchodu domu se stanoveným termínem provedení odečtu. Je stanoven den a časové rozmezí ve kterém pracovník odečítací služby prochází jednotlivé bytové a nebytové jednotky. Naměřené hodnoty jsou zapsány do protokolu. Uživatel bytové jednotky potvrdí svým podpisem správnost zapsaných hodnot. Kopii tohoto protokolu, předá odečítací služba uživateli a to potvrzenou svým podpisem.

- Pro tento způsob odečtu naměřených hodnot je povinnost přítomnosti uživatele bytové jednotky (nebo jeho zástupce) – odečítací služba musí vstoupit do bytů a osobně provést

V rámci smluvního ujednání je pro nepřítomné uživatele při hromadném termínu odečtu indikátorů, poskytován jeden náhradní termín – individuální. Nepřítomný uživatel bytu je upozorněn výzvou umístěnou v poštovní schránce či na dveřích bytů na náhradní termín odečtu a je mu poskytnuto telefonní spojení pro případné spojení s pracovníkem zajišťujícím odečet.

V případě nepřítomnosti uživatele bytů v uvedených dvou termínech, splnila odečítací služba povinnost směřující k provedení odečtu naměřených hodnot.

Pokud je to technicky a časově možné, je zpravidla ze strany odečítací služby, poskytnut i další termín odečtu hodnot. Zde však již za přímé úhrady nákladů s pojených s tímto úkonem.

Pokud není proveden odečet naměřených hodnot z důvodu nepřítomnosti uživatele, tzn. není umožněn odečet naměřených hodnot, je rozúčtování nákladů provedeno dle ustanovení § 4, odstavce 7. vyhlášky č. 372/2001Sb. a to u vytápění – je spotřební složka stanovena ve výši 1,6 násobku průměrné spotřeby připadající v objektu na 1 m² vytápěné plochy objektu. U spotřeby teplé vody je tento výpočet proveden dle § 5, odstavce 7. – je spotřební složka stanovena ve výši 3 násobku průměrné hodnoty nákladů, připadajících na 1 m² podlahové plochy objektu.

- V případě přístroje s radiovým přenosem dat – není informace o termínu odečtu prováděna. Hodnoty naměřené jednotlivými indikátory jsou předány bezdrátově do přijímače odečítací služby. Tištěný protokol již není zpracováván a není nutná přítomnost uživatele bytů při odečtu.

- V případě, že uživatel ovlivní náměry hodnot u indikátorů pro rozdělování topných nákladů, měřičů tepla, nebo vodoměrů pro teplou vodu je postupováno shodným způsobem jako by odečet hodnot nebyl umožněn. Výpočet spotřeby je proveden shodným postupem a navýšením jak pro vytápění, tak pro spotřebu teplé vody.

- Za ovlivnění přístrojů pro registraci spotřeby tepla pro vytápění a spotřeby teplé vody je považováno porušení instalační plomby indikátorů a vodoměrů. Indikátory pro rozdělování topných nákladů jsou vybaveny plombou mechanickou pro jedno použití a zároveň plombou elektronickou, která zaregistruje sejmutí přístroje z otopného tělesa i pokus. Přístroj registruje datum a čas takového neoprávněného zásahu. Tuto informaci předává klasický přístroj hlášením

na displeji a radiový přístroj zároveň s přenosem dat. Obdobným ochranným systémem jsou vybaveny rovněž elektronické bytové vodoměry s radiovým přenosem naměřených hodnot.

- Ovlivnění přístrojů pro registraci spotřeby tepla k vytápění a spotřeby teplé vody je zároveň považováno za jednání proti majetku v úrovni přestupku či trestného činu a to v závislosti na prokázání výše škody. Zde může být toto jednání považováno za pokus či dokonaný skutek.

- Při rozúčtování nákladů na vytápění je zpracovatel povinen postupovat dle jednotlivých ustanovení platné vyhlášky č. 372/2001Sb.

-Pro vytápění - stanovení poměrů základní a spotřební složky nákladů (§ a. odst. 1.)

- použití korekcí a výpočtových metod, které zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou v objektu (§ 4. odst.3.)

-rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m² vytápěné plochy , nesmí překročit u konečných spotřebitelů hodnotu + - 40% průměrné spotřeby daného objektu ve zpracovávaném období. Pokud k takovému překročení dojde, provede zpracovat úpravu výpočtové metody. |toto opatření se v objektu týká všech jednotek.

-Tato pravidla jsou stanovena pro zpracovatele jako povinná a musí garantovat správnost postupu tzn. v souladu s právní normou.

-Možnost stanovit změnu těchto pravidel oproti ustanovením vyhlášky č. 372/2001 Sb. je možná za použití § 6 odst.1. zákona č. 67/2013Sb. s podmínkou souhlasu všech uživatelů bytů.

Nelze tedy vyhovět požadavkům jednotlivých uživatelů, kteří se dožadují provedení zohlednění své spotřeby nákladů na vytápění v případě, že jejich průměrná spotřeba tepla na 1 m² se pohybuje mimo povolené rozmezí. Takovéto požadavky by neměly být považovány za reklamaci.

-S postupy provádění výpočtů nákladů na vytápění a spotřeby teplé a studené vody by měly být seznámeny v první řadě pracovníci jednotlivých obvodových kanceláří, které jako první přicházejí do styku s nájemníky družstevních bytů. Jako pracovníci SBD jsou zástupci „ vlastníka“, jemuž Vyhláška č. 372/2001Sb. stanoví zodpovědnost za dodržování ustanovení této normy a měly by se orientovat v základních postupech zpracovávané problematiky, tzn. zvládnout vysvětlit alespoň zásadní postupy zpracování rozúčtování nákladů. Výsledkem jsou pak reklamace v úrovni, že „uživatel bytu nesouhlasí s vyhláškou“.

III.

Směrnice č. 8/2014

Rozúčtování nákladů za dodávky tepelné energie do otopu a teplé vody v domech ve správě SBD Náchod.

Čl.1

Všeobecná ustanovení

1. Tato směrnice upravuje rozúčtování nákladů za dodávky tepla a teplé vody na jednotlivé uživatele bytů v domech ve správě SBD Náchod včetně rozúčtování úplaty za dodávku studené vody.

2. Ustanovení této směrnice se nevztahuje na uživatele nebytových prostor v domech ve správě SBD Náchod. V těchto případech se vyúčtování úplaty za dodávku tepelné energie do otopu a do teplé vody upravuje ve smlouvě o užívání nebytových prostor dohodou.

Čl.2

Pravidla pro vytápění

1. Otopné období začíná 1.zářím a končí 31.května následujícího roku.
2. Dodávky tepla se zahájí v otopném období, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu v příslušném místě nebo lokalitě poklesne pod +13 oC ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení této teploty nad +13 oC pro následující den.
3. Průměrnou denní teplotou venkovního vzduchu je čtvrtina součtu venkovních teplot měřených ve stínu s vyloučením vlivu sálání okolních ploch v 7.00, 14.00 a ve 21.00 hod., přičemž teplota měřená ve 21.00 hod. se počítá dvakrát.
4. Vytápění bytů a nebytových prostor v bytových a nebytových budovách se omezí nebo přeruší v otopném období tehdy, jestliže průměrná denní teplota venkovního vzduchu v příslušném místě nebo lokalitě vystoupí na +13 oC ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles této teploty pro následující den. Při následném poklesu průměrné denní teploty venkovního vzduchu pod +13 oC se vytápění obnoví.
5. V případě souhlasu nejméně dvou třetin konečných spotřebitelů v domě se vytápění uskutečňuje mimo topné období, vyžaduje-li to průběh venkovních teplot a připouští-li to technické a zásobovací podmínky.
6. V průběhu otopného období jsou byty v době od 06.00 do 22 00 a ostatní prostory v době jejich provozu vytápěny tak, aby dosažené průměrné teploty vnitřního vzduchu zajišťovaly výpočtové teploty vnitřního vzduchu stanovené projektem. Tyto teploty se měří kulovým teploměrem.
7. Průměrná teplota vnitřního vzduchu ve vytápěných místnostech se měří teploměrem odstíněným vůči sálání okolních ploch a vlivu oslunění a činí jednu čtvrtinu součtu teplot vnitřního vzduchu naměřených uprostřed půdorysu místnosti ve výši 1 m nad nášlapnou vrstvou podlahy v 08.00, 12.00, 16.00 a 21.00 hod.
8. V době od 22.00 do 06.00 se vytápění obytných místností a v neprovozní době ostatních vytápěných prostor podle potřeby omezí nebo krátkodobě přeruší do té míry, aby byly dodrženy požadavky jejich teplotního útlumu zajišťujícího tepelnou stabilitu místností.
9. V průběhu vytápění je podle odstavce 6 v obytných místnostech a v ostatních prostorách s obdobným využíváním vybavených otopným tělesem odpovídající průměrná teplota vnitřního vzduchu naměřená teploměrem odstíněným vůči sálání okolních ploch a vlivu oslunění oproti číselné hodnotě výpočtové teploty vnitřního vzduchu stanovené projektem
 - vyšší o 1 oC v místnosti s jednou venkovní stěnou, nebo
 - vyšší o 1,5 oC v místnosti s dvěma venkovními stěnami, nebo
 - vyšší o 2 oC v místnosti s třemi nebo více venkovními stěnami, nebo
 - navíc vyšší o 1 oC v místnosti s nadměrným zasklením
10. Vytápěním na vyšší průměrné teploty vnitřního vzduchu ve vytápěných místnostech je možné v případě bytů za předpokladu požadavku více než dvou třetin konečných spotřebitelů v domě a za podmínky, že v bytech ani nebytových prostorách nebudou překročeny limity vnitřních teplot.
11. Nepřekročitelné limity průměrných teplot vnitřního vzduchu pro byty a nebytové prostory v bytových budovách jsou dány zvýšením průměrných vnitřních teplot stanovených podle zásad uvedených v odstavcích 6, 9, a 10 o hodnotu 2 oC.
12. Společné vytápěné prostory v obytných domech a nebytové prostory v bytových budovách jsou v průběhu otopného období v době jejich provozu vytápěny tak, aby v nich byla zabezpečena výpočtová teplota vnitřního vzduchu stanovena projektem budovy.
13. Plánované opravy, údržbové a revizní práce, které mohou způsobit omezení, či přerušení dodávky tepla k vytápění, se provádějí mimo otopné období.

Čl.3

Pravidla pro dodávku teplé vody

1. Teplá voda je dodávána celoročně tak, aby měla na výstupu u spotřebitele teplotu 45 až 60 oC, s výjimkou možnosti krátkodobého poklesu v době odběrných špiček spotřeby v zúčtovací jednotce.
2. Dodávka podle odst.1 je uskutečňována denně nejméně v době od 6.00 do 22.00 hod.
3. Odstávka v dodávce teplé vody z důvodu plánované údržby v rozsahu do 14 dnů se dohodne

mezi dodavatelem a odběratelem, který ji oznámí nejméně 10 dnů před jejím započítáním všem konečným spotřebitelům.

Čl.4

Regulace ústředního vytápění a dodávky teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce

1. Regulace vytápění bytových a nebytových objektů se provádí

a) regulací parametrů teploty látky, zejména podle průběhu klimatických podmínek nebo venkovní teploty ve vztahu k vnitřní teplotě ve vytápěném prostoru nebo podle zátěže, pokud není zajišťována již jejím výrobcem či distributorem, s výjimkou vytápění ze zdrojů s násypnými kotli na tuhá paliva,

b) samostatnou automatickou regulací části vnitřního zařízení – zónová regulace, pokud to vyžaduje situování budovy vzhledem ke světovým stranám, odlišná tepelná akumulace, nebo různý způsob využívání jejich jednotlivých částí, zejména byty a nebytové prostory,

c) individuálním automatickým regulačním zařízením u jednotlivých spotřebičů určených pro vytápění reagujícím na změny vnitřních teplotních podmínek a výskyt tepelných zisků s výjimkou případů, kde je to z technických nebo z bezpečnostních důvodů neuskutečnitelné, zejména sálové vytápění, teplotovzdušné vytápění, vytápění ze zdrojů tepla z násypnými kotli na tuhá paliva,

d) regulací tlakové difference v odběrném tepelném zařízení, pokud to vnitřní rozvod tepla vybavený individuální regulací podle pís. c) vyžaduje.

2. Regulace parametrů teplé vody se provádí, pokud není zajišťována již jejím výrobcem či distributorem,

a) regulací teploty teplé vody v rozmezí stanoveném v pravidlech pro dodávku teplé vody,

b) zajištěním požadovaného přetlaku nezbytného ke spolehlivé dodávce v budově.

Čl.5

Rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa

1. Rozdělení nákladů na dodávku tepelné energie

a) Náklady na dodávku tepelné energie jsou držitelem licence na výrobu nebo rozvod účtovány odběrateli za každé odběrné místo dohodnuté ve smlouvě o dodávce tepelné energie.

b) Odběratel je fyzická nebo právnická osoba, popřípadě i více osob, pokud jejich odběrné tepelné zařízení je technologicky propojené a je součástí jedné zúčtovací jednotky.

c) Zúčtovací jednotku, ve které se rozúčtovávají náklady na tepelnou energii mezi konečné spotřebitele, tvoří objekt nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení.

d) Dodávaná tepelná energie se účtuje v závislosti na způsobu připojení v odběrném místě plnění dodávky a účelu jejího užití v odběrném tepelném zařízení

da) samostatně pro vytápění,

db) samostatně pro přípravu teplé vody,

dc) společně pro účely uvedené pod písmeny da) až db)

2. Rozdělení nákladů na přípravu a dodávku teplé vody na jednotlivá odběrná místa při společném měření tepelné energie pro více zúčtovacích jednotek

a) Zúčtovacím místem dodávky teplé vody je její společná příprava pro více odběrných míst

b) Náklady na přípravu a dodávku teplé vody v zúčtovacím místě zahrnují platby, které byly vynaloženy k zajištění dodávky do všech odběrných míst v cenách sjednaných ve smlouvě podle platných cenových předpisů

c) Náklady na tepelnou energii k přípravě teplé vody ve společné přípravě se dělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 30%, spotřební 70 % nákladů.

d) Základní složka se rozdělí na zúčtovací jednotky podle podlahové plochy jednotlivých zúčtovacích jednotek.

e) Spotřební složka nákladů na tepelnou energii k přípravě teplé vody a náklady na dodávku pitné vody pro přípravu teplé vody a její stokování se rozdělí úměrně podle součtu údajů vodoměrů v zúčtovacích jednotkách; pokud je instalováno měření odběru teplé vody do zúčtovací jednotky, použije se údaj tohoto měření.

f) Jsou-li výsledky měření na základě jeho vyhodnocení nevěrohodné, rozdělí se spotřební složka

nákladů podle podlahové plochy. Za nevěrohodné pro tyto účely se považují takové výsledky měření, když součty údajů z měření ze všech zúčtovacích jednotek podle odstavce e) se liší od údaje měřicího zařízení ve společné přípravně teplé vody o více než 15 % za předpokladu, že měřicí zařízení ve společné přípravně měří s přesností stanovenou Zákonem č. 505/1990 Sb. o metrologii, ve znění pozdních předpisů.

Čl.6

Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce

1. Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období rozdělí vlastník na složku základní a spotřební. Základní složka činí 40 % až 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku.
2. Základní složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.
3. Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.
4. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40 % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v odstavci 3.
5. Odečty měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečných spotřebitelů provádí vlastník nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.
6. Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci 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 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
7. Úhrady konečných spotřebitelů stanovené podle odstavce 7 jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi konečné spotřebitele v daném zúčtovacím období.
8. Při obnovení odečtu měřiče tepelné energie nebo indikátoru vytápění se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřiče nebo indikátoru spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky bez zvýšení uvedeného v odstavci 7. U těch indikátorů vytápění, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se při obnovení odečtu pro odečítané zúčtovací období použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.
9. Poměr základní a spotřební složky podle čl.6 odstavec 1 doloží samospráva zápisem z členské schůze, kde je rozhodující nadpoloviční většina. Pokud samospráva nepředloží svoje rozhodnutí, stanoví % poměr základní a spotřební složky energetik SBD Náchod.
10. Započitatelná podlahová plocha –podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými ve Vyhlášce 372/2001 Sb., mají-li některé místnosti v zúčtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, započitatelná podlahová plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočteného z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v zúčtovací jednotce.

Čl.7

Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce

1. Náklady na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu.
2. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody rozdělí vlastník na složku základní a spotřební. Základní složka činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů.

3. Základní složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.
4. Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů.
5. Odečty instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů provádí vlastník nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.
6. V zúčtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry, vlastník spotřební složku rozdělí podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor v zúčtovacím období a nebo v případě dohody všech konečných spotřebitelů podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostor v zúčtovací jednotce. Rozdíly v rozsahu vybavení jednotlivých bytů v zúčtovací jednotce mající vliv na odběr teplé vody zohlední vlastník přepočtem spotřební složky na základě odborného posouzení. V nebytových prostorách stanoví vlastník průměrný počet osob nebo odpovídající velikost podlahové plochy na základě odborného posouzení podle způsobu odběru a rozsahu využívání teplé vody.
7. Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci 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 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.
8. Úhrady konečných spotřebitelů stanovené podle odstavce 7 jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi konečné spotřebitele v daném zúčtovacím období.
9. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odstavci 7.
10. Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé vody rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů. Ustanovení odstavců 6 až 9 platí obdobně.
11. Vodoměr na teplou a studenou vodu v bytové jednotce u konečného spotřebitele je stanovené měřidlo, tzn. že podléhá předpisům o metrologii- povinnému periodickému ověřování (cejkování).
12. Podlahová plocha- 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

Čl.8

Zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce

1. Není-li možné v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem tepelné energie nebo vlastní předávací stanicí určit odděleně náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na tepelnou spotřebovanou na ohřev vody, připadne 60 % nákladů na tepelnou energii na vytápění a 40 % nákladů na tepelnou energii na ohřev vody.
2. Na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu vytápění rozúčtovává vlastník základní složku nákladů podle čl.6 odstavec 2; na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu teplé vody rozúčtovává vlastník základní složku nákladů podle čl.7 odstavec 3
3. Náklady na poskytování teplé vody odebrané přímo jednotlivými konečnými spotřebiteli ve společných prostorách zúčtovací jednotky, kde jsou instalovány vodoměry, rozúčtuje vlastník na tyto konečné spotřebitel podle evidence spotřeb.
4. Při poruše měřiče tepelné energie, indikátoru vytápění nebo instalovaného vodoměru vlastník spotřební složku za dobu poruchy stanoví podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období.

Čl.9

Vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody konečným spotřebitelům

1. Náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na poskytování teplé vody připadající na konečného spotřebitele v zúčtovací jednotce se vyúčtovávají nejméně jednou ročně, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. V tomto termínu vlastník zajistí, aby s konkrétním vyúčtováním byl písemně seznámen konečný spotřebitel.
2. Ve vyúčtování vlastník uvede všechny náležitosti plynoucí z vyhlášky č. 372/2001 Sb., § 7 odst.2.
3. Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací konečných spotřebitelů vlastník do 30 dnů provede v případě jím uznaných reklamací opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, s kterou neprodleně písemně seznámí konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce.
4. Nedoplatek a nebo přeplatek plynoucí z vyúčtování je splatný do 8 měsíců od skončení zúčtovacího období.
5. Nezaplatí-li uživatel bytu nedoplatek plynoucí z vyúčtování do doby splatnosti nedoplatku, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení.
6. Uživatel bytu je povinen platit měsíčně zálohu na úhradu dle stanov(článek 37).
7. Výši měsíční zálohy stanovuje ředitel družstva s přihlédnutím ke skutečné spotřebě v minulých topných obdobích.
8. Předseda samosprávy, respektive správce dodá družstvu do 10 dnů po zúčtovacím období tyto podklady : celkovou spotřebu v zúčtovací jednotce(domě) tepla (GJ), teplé užitkové vody (m3), a studené vody (m3) a způsob rozúčtování na jednotlivé jednotky (byty).

Čl.10

Rozúčtování nákladů na studenou vodu v zúčtovací jednotce

1. Náklady na dodávku studené vody zahrnují účtované platby, které byly vynaloženy v dané zúčtovací jednotce za roční zúčtovací období v místě připojení a to v cenách podle platných cenových předpisů.
2. V objektech vybavených vodoměry na studenou vodu v bytových jednotkách se rozdělí výše nákladů mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů.
3. V zúčtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány vodoměry, vlastník spotřebu studené vody v Kč rozdělí podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor v zúčtovacím období a nebo v případě dohody všech konečných spotřebitelů podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostor v zúčtovací jednotce.
4. Při instalaci vodoměrů na studenou vodu platí zásada, že instalace musí být provedena ve všech bytech objektu. O instalaci vodoměrů na studenou vodu rozhodne družstvo, popřípadě členská schůze samosprávy nadpoloviční většinou.
5. Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci vodoměrů, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřeba m3 trojnásobek průměrné hodnoty spotřeby m3 připadající na 1 m2 podlahové plochy zúčtovací jednotky.
6. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m2 podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odstavci 5.

Čl.11

Poškození měřidel, jejich odečty a kontrola

1. a) Při prokazatelném poškození měřidla na teplo (rozdělovač topných nákladů), teplou vodu (vodoměr) a studenou vodu (vodoměr) zaplatí uživatel veškeré náklady na opravu. V tomto

případě platí sankce pro indikátor tepla dle čl.6, odst.6, pro měřidlo(vodoměr) na teplou a studenou vodu platí sankce dle čl.7, odst.7.

b) Při zjištění poruchy, neúmyslného poškození měřidla, na teplo (rozdělovač topných nákladů), teplou vodu (vodoměr) a studenou vodu (vodoměr), např. při odečtech měřidel, je uživatel povinen v co nejkratším možném termínu zajistit umožnění opravy, výměny těchto měřidel, tak aby nedocházelo k prodlevám měření.

c) V případě, že uživatel neumožní opravu, výměnu měřidla viz čl.11 odst. 1 písm. b), nebo prodlužuje opravu a výměnu měřidla, platí ustanovení čl.6 odst.6 pro otop a čl.7 odst 7 pro teplou a studenou vodu.

d) Skutečnost, že při odečtech měřidel tepla (rozdělovač topných nákladů), teplou vodu (vodoměr) a studenou vodu (vodoměr) byla zjištěna porucha nebo nefunkčnost měřidel, je uživatel povinen nahlásit vedoucímu údržby nebo energetikovi SBD Náchod v co nejkratším možném termínu.

2. Uživatel musí umožnit:

a) v termínu stanoveném správcem domu odečít popřípadě výměnu měřidel a indikátorů, případně výměnu bytového vodoměru na teplou a studenou vodu,

b) správci domu namátkovou kontrolu měřidel a indikátorů v bytě,

c) v případě neumožnění odečtu měřidel a indikátorů se považuje tato bytová jednotka za neměřenou a hrozí jí sankce dle čl.6 odst. 7, čl.7 odst. 7 a čl. 10 odst. 5

3. Odečty měřidel tepla, teplé vody a studené vody musí být stvrzeny uživatelem bytu.

4. Veškeré sporné případy a případy konkrétně neupravené touto směrnicí se budou řešit dle platné legislativy.

Čl. 12

1) Dosavadní směrnice č. 1/2002 se ruší.

2) Tato směrnice byla schválena usnesením shromáždění delegátů dne 18.6.2014 a nabývá účinnosti dnem

1.7.2014.

IV.

Členská evidence

Nový občanský zákoník změnil mnohá pravidla, která se projevila i v práci členské evidence a která mají poměrně velký zásah do dispozic s členstvím v družstvu.

Nový občanský zákoník se projevil:

- především v dědictví družstevního podílu
- při převodu družstevního podílu
- při vzniku a zániku společného členství manželů

1. Dědictví

U manželů dědí už jen manžel po zůstaviteli a nevzniká společného členství

Nájemní smlouva se vystavuje jen na tohoto manžela

Je třeba dávat pozor na usnesení o dědictví /dědictví více osob/, při dědictví u nezletilé osoby a na další různé klíčky. Potíže jsou i se členy – cizinci.

1. Převod družstevního podílu

Zásadně na našich formulářích /máme nový – zhotovený podle vzoru SČMBD/. Po vyřízení převodu si nabyvatel odnáší kompletní doklady /nájemní smlouvu/ a může si s nimi zařídit ihned trvalý pobyt, odběr energií a další záležitosti. Nová nájemní smlouva byla vypracována podle vzoru SČMBD upravená naším právníkem.

Dar družstevního podílu

Nyní lze zcela jasně družstevní podíl darovat – na rozdíl od minulosti. Půjde pak o neúplatný převod družstevního podílu.

1. Zánik i vznik společného členství

Změny se týkají možnosti společného členství - zrušit jej během manželství. Dříve nemyslitelná věc. Je třeba, než družstvo dispozici vvřídí, předložit notářský zápis odsouhlasený právníkem družstva.

Obdoba platí u vzniku společného členství manželů, kdy jeden z nich nabyt družstevního podílu dědictvím a darem. Opět je třeba notářský zápis a posouzení naším právníkem. Změny vyplývají z nového občanského zákoníku a nových stanov družstva.

2. Zástava družstevního podílu

Podle nové legislativy lze družstevní podíl zastavit, a to pouze na základě požadavku samotného člena.

5. Podnájmy bytů nebo garáží

Ze strany předsedů samospráv je nutné, aby družstvu nahlásili tak zvaný černý podnájem, kdy v bytě /nebo garáži/ bez vědomí družstva bydlí jiné osoby.

V.

Bezpečnost a ochrana zdraví, požární ochrana a pojištění majetku.

I. Oblast bezpečnosti a ochrany zdraví.

1. Školení BOZ a PO

V souvislosti s prováděním různých udržovacích prací v domě, údržbou zeleně apod., připomínám povinnost mít platné školení BOZ a PO

Školení se koná každé první pondělí v měsíci od 10,00, 13,00, a 15,00. Platnost školení je tři roky.

2. Společné prostory

Dle projektové dokumentace (PD) se jedná o schodiště, podesty, chodby, kolárny, prádelny, mandlovny, sušárny a úklidové místnosti. Všechny tyto prostory musí splňovat bezpečnostní a požární předpisy viz. "Domovní a Požární řád".

a/ Musí být v souladu s PD dostatečně osvětlovány světelným zdrojem 60 W. Snižování intenzity osvětlení, včetně počtu osvětlovacích těles je zakázáno. Pokud chceme použít tzv. pohybová čidla, musí světelný zdroj osvětlovat vždy celé rameno schodiště včetně podesty, viz. pokyn OIP Hradec Králové.

b/ Výlezy na střechu musí být bezpečné. Dělené kovové stropní dveře musí mít řádné zajištění proti samovolnému pádu. Stejně tak žebřík nebo výlez je třeba zajistit kladkou proti nepovolenému výstupu na střechu.

c/ Doporučuji výboru SA zpracovat seznam uzamčených společných prostor jako jsou např. kolárna, kočárkárna, mandl, sušárna, HU plynu, HU vody, kotelna, uhelna, výlez na střechu apod. Na něm musí být jasně uvedeno, u koho jsou klíče od výše uvedených prostor uloženy. Tento seznam následně umístíte na informační desku v prostoru vstupu do domu.

d/ Místnosti kde jsou umístěny HU plynu, HU vody by měli být viditelně označeny příslušnou bezpečnostní tabulkou. Toto platí i pro „Hlavní vypínač elektrické energie“.

e/ Uzamykání domu je dle novely požárních předpisů nepřipustné. V případě požáru a následné evakuace osob po únikové cestě se uzamčený hlavní vchod stává nepřekonatelnou překážkou.

3. Úrazovost v bytových domech

Množí se případy, kdy bydlící uplatňují úrazy ke kterým údajně došlo díky špatné údržbě domu. Abychom tomuto negativnímu jevu předcházeli, je třeba především v zimním období zlepšit provádění úklidových prací. Jedná se především o pravidelné odklizení sněhu a posyp namrzlého schodiště včetně přilehlého chodníku. V této souvislosti od Vás požadujeme archivovat jmenovitý rozpis úklidu včetně stanoveného rozsahu úklidových prací.

II. Oblast požární ochrany

=====

1. Kontroly Hasičského záchranného sboru

Počínaje srpnem 2014 zahájili příslušníci Hasičského záchranného sboru namátkové kontroly našich bytových domů. V roce 2014 se uskutečnila kontrola na samosprávách 108, Pražská 1551 Náchod, 110, Pražská 1553 Náchod a 107, Bílkova 1542-4 Náchod. V roce 2015 se jednalo o SA 543, Pionýrská 364-6 Broumov, SA 123, Příkopy 1102-3 a SA 234, Bořkova 781 Jaroměř.

Administrativní část kontroly byla zaměřena na vedení dokumentace PO a provádění periodických revizí (elektro, hromo, plyn, PHP a domovních hydrantů).

Při fyzické kontrole v bytových domech se hasiči zaměřovali především na průchodnost a označení únikových cest, značení jedno-tlivých podlaží, bezpečnostní značení a přístupnost k hasebnímu prostředkům.

Zjištěné nedostatky se týkaly především zužování únikových cest a jejich odvětrávání, chybějící bezpečnostní značení a skladování hořlavých materiálů ve společných prostorech.

2. Výměna topidla v bytě (od září 2015 zákaz výroby turbokotlů)

Již v minulosti jsem několikrát upozorňoval na povinnosti nájemce, (vlastníka) spojené s výměnou stávajícího topidla v bytě. Stále platí, že je nutné si nejprve zajistit revizi komínového tělesa odborně způsobilou kominickou firmou. Až na základě této zprávy můžete vybírat příslušné topidlo s ohledem na zjištěné tahové poměry ve spalinové cestě.

Před montáží topidla nového (krbová kamna) je nutné mimo výše uvedené revize, vždy požádat o tiskopis "Povolení stavebních úprav v bytě". Přílohou tohoto tiskopisu by mělo být upřesnění, kde bude žadatel skladovat palivo.

Od září již nebude možné dle evropské legislativy vyrábět klasické turbokotle. Jejich prodej, ale bude možný až do vyprodání zásob.

Náhradou za ně budou tzv. kondenzační kotle, které jsou údajně šetrnější k životnímu prostředí, měli by mít nižší spotřebu a především by měli splňovat současné evropské normy z pohledu bezpečnosti provozu a požární ochrany.

3. Zodpovědnost za plynové a elektrické spotřebiče v bytě včetně rozvodu vody

Zodpovědnost za provoz uvedených zařízení nese v plné míře tzv. "chráněná osoba" což je nájemce nebo majitel bytu.

Je obecně známé, že plynové nebo elektrické spotřebiče pokud nejsou pravidelně kontrolovány se pro bydlící stávají trvalou hrozbou.

hrozbou. Vzniká zde vysoké riziko požáru, výbuchu případně i otravy kyslíčnickem uhelnatým. Proto doporučuji provádět pravidelné kontroly výše uvedených zařízení v bytech a to:

Plynová zařízení (sporák, karmá, domovní plynovod) dle návodu k bezpečné obsluze minimálně však 1 x za 3 roky

Elektrické zařízení (sporák, kuchyňské spotřebiče, el. rozvody) dle návodu k bezpečné obsluze, minimálně však 1 x za 5 let.

Další oblast, za kterou uživatel ve smyslu nájemní smlouvy zodpovídá je rozvod vody v bytě. Je nutné, aby nájemce či vlastník ve smyslu stanovené užitné doby výrobcem, pravidelně kontroloval přívodní pancéřové hadičky k vodovodním bateriím, sprchám, splachovačům a pod, minimálně však 1 x za 5 let. V této souvislosti připomínám důležitost pojištění bytu včetně pojištění odpovědnosti za škody způsobené druhým osobám.

4. Revize, kontroly a čištění spalinových cest

Od 1.1.2011 vstoupilo v platnost nařízení vlády č.91/2010 Sb, které se týká uvedené problematiky. Nejdůležitější změnou proti minulé vyhlášce je povinnost kominické firmy kontrolovat spalinovou cestu od komínové hlavy až po daný spotřebič. Na to navazuje povinnost nájemce nebo vlastníka umožnit kontrolu a vyčištění kouřovodu v bytě. Dále potom nájemce nebo vlastník zodpovídá za odstranění zjištěných závad dle "Zprávy o kontrole spalinové cesty", kterou obdrží od předsedy samosprávy.

5. Březnové protipožární prověrky 2015 - nejčastější závady

V minulém měsíci se v našich bytových domech uskutečnily protipožární prověrky. Zjištěné závady (výpis z požární knihy) Vám budou předané v průběhu aktivu nebo následně v Obvodové kanceláři.

Dále uvádím nejčastěji zjišťované závady :

- poškozené plomby na požárních obtocích, dom. hydrantech a PHP
- nepovolené garážování motocyklů vozidel ve spol. prostorách
- skladování lehce hořlavých materiálů a ve společných prostorách
- zužování a únikových cest
- znepřístupňování hasebních prostředků (domovních hydrantů a PHP)
- požárnímu preventistovi není umožněn vstup do všech spol. prostor

6. Registrované nebo evidované požáry

V průběhu minulého roku 2014 až do současné doby nedošlo v našich bytových domech ani k jednomu evidovanému nebo registrovanému požáru.

Oblast pojištění majetku - smluvní pojišťovna Generali a.s

=====

V poslední době dochází stále častěji k porušení správného postupu při ohlašování pojistné události.

a/ Pokud dojde ke škodě na majetku bydlících, která byla zaviněna špatným technickým stavem domu, provozem domu nebo živelnou pohromou je nutné, aby poškozený pojistnou událost neprodleně ohlásil na odd. pojištění majetku SBD Náchod. Toto řeší odpovědnostní část pojištění domu.

b/ Jedná-li se o škodu, kterou způsobil bydlící sobě, druhé osobě, nebo majiteli domu, musí ji řešit ve spolupráci s pojišťovnou u které má pojištěný byt. Např. se jedná o prasklou hadičku na WC nebo pod kuchyňskou linkou, netěsné odpady pod vanou, dřezem nebo sprchou atd.

c/ Dojde-li k poškození domu (posprejovaná fasáda, rozbitá skleněná výplň dveří nebo oken, odcizení hasebních prostředků, poškozené dveře následkem vloupání apod.) musí předseda samosprávy škodu neprodle-ně ohlásit Policii ČR a odd. pojištění majetku SBD Náchod.

Následně je třeba vyčkat, až bude škoda zadokumentovaná policií a pracovník družstva zajistí fotodokumentaci a založí spis pojistné události. Až po tom lze objednat opravu poškozené části objektu.

Upozorňuji, že bez protokolu od policie a ohlášení na SBD nelze škodu evidovat jako pojistnou událost.