



Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice

PRAVIDLA pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor za rok 2026 a následující roky.

Pravidla jsou stanovena se zřetelem na 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 a vyhlášku Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 269/2015 Sb.“), tj. nájemce, družstevníky a spoluvlastníky. kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, tj. nájemce, družstevníky a spoluvlastníky. Směrná čísla spotřeby vody – příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 1

Náklady na teplo pro vytápění

1. Náklady se v zúčtovací jednotce osazené měřiči tepla rozúčtují ve dvou složkách:
 - a) **základní složce ve výši 50%** nákladů v (tj. poměr mezi započitatelnou podlahovou plochou k celkové započitatelné podlahové ploše za fakturačním měřičem)
 - b) **spotřební složce ve výši 50%** nákladů, se rozdělí mezi spotřebitele na základě údajů z poměrových indikátorů.

V případech, kdy **nebude umožněn odečet** měřených hodnot v zúčtovací jednotce, nebo **dojde k úmyslnému poškození měřičů**, bude postupováno dle § 3 odst. 5 vyhlášky č. 269/2015 Sb.

2. V zúčtovací jednotce, kde nejsou měřiče tepla nebo indikátory, se náklady na vytápění dané fakturačním měřidlem, rozúčtují na spotřebitele podle § 3 odst. 6 vyhlášky č. 269/2015 Sb.

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- náklady vyúčtované dodavatelem služby

Čl. 2

Náklady na dodávku teplé užitkové vody

1. Náklady **na ohřev užitkové vody** (dále TUV) připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí na 2 složky:
 - a) **základní ve výši 30%** celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se na spotřebitele podle m² podlahové plochy bytu
 - b) **spotřební ve výši 70%** celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se na spotřebitele podle údajů poměrových měřidel v bytech spotřebitelů (vodoměrů).
2. Náklady **na vodu jako surovinu pro ohřev** připadající na zúčtovací jednotku se rozdělí **podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů**.
3. Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované upozornění odečty vodoměrů, nebo je ovlivní, bude postupováno dle § 4 odst. 4 vyhlášky 269/2015 Sb. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 vyhlášky 269/2015 Sb..
4. V případě vadného vodoměru se spotřebiteli rozúčtuje spotřeba ve výši průměrné spotřeby v předcházejících dvou obdobích.

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- náklady vyúčtované dodavatelem služby.

Ostatní náklady nejsou zahrnuty do ceny služby.

Náklady zúčtovací jednotky se rozúčtují na spotřebitele ve výši spotřeby zúčtované dodavatelem podle fakturačního měřidla.

1. V odběrném místě plně osazeném podružnými vodoměry se náklady rozúčtují na spotřebitele podle poměrových měřidel v bytech a rozdíl mezi fakturačním měřidlem dodavatele se rozúčtuje na spotřebitele podílem měřené spotřeby na celkových nákladech zúčtovací jednotky. Pokud spotřebitel neumožní odečet vodoměru, budou náklady těmto spotřebitelům rozúčtovány podle průměru za dvě předcházející období.
2. V odběrném místě, které není plně osazeno podružnými vodoměry, protože to spotřebitelé neumožnili nebo jejich instalaci odmítli, budou náklady těmto spotřebitelům bez vodoměru rozúčtovány podle směrných čísel roční spotřeby vody.
3. Při používání společných WC se náměr vodoměru rozúčtuje podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- náklady vyúčtované dodavatelem služby.

Ostatní náklady nejsou zahrnuty do ceny služby.

Čl. 4

Náklady na osvětlení společných prostor

Náklady na osvětlení společných prostor a zařízení domu se rozúčtují na jednotlivé spotřebitele v odběrném místě podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování.

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách odběrného místa, včetně nájemného za elektroměry,
- údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek),
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů
- opravy a výměny osvětlovacích těles v případě jejich poškození.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na:

- revize elektroinstalací,
- výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových.

Čl. 5

Náklady na provoz výtahu

1. Náklady na provoz výtahu platí všichni uživatelé bytů v domě.
2. Náklady se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných družstvu, jednotkou pro zúčtování je počet osob rozhodných pro vyúčtování.

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- servis výtahových zařízení dle servisních smluv uzavřených se servisními společnostmi,
- servis komunikačních technologií souvisejících s provozem výtahu (GSM, Internet, přístupových práv uživatelů k výtahům),
- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu v odběrném místě, včetně nájemného za elektroměr,
- veškeré opravy způsobené vandalismem,
- mazání výtahu včetně mazacích tuků
- 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 vč. výměny žárovky, mikrofonů nebo jiných audiovizuálních zařízení,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
- výměny rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří,
- opravy malých celků pohonných jednotek (pojistky, spínače apod.),
- odborné prohlídky,
- provozní prohlídky.

Do ceny služby se nezahrnují:

- náklady na revize, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny),
- výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu,
- odborné zkoušky,
- inspekční prohlídky.

Čl. 6

Náklady na svoz tuhého domovního odpadu a odvoz kontejnerů

Náklady se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných družstvu, jednotkou pro zúčtování je počet osob rozhodných pro vyúčtování.

Cenu služby tvoří náklady na svoz tuhého domovního odpadu, odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku.

Čl. 7

Náklady na kontrolu a čištění komínů

Náklady se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- kontroly a čištění spalinových cest dle dokladů placených dodavatelům,
- odstranění závad vyplývajících z protokolu o kontrole spalinové cesty, pokud se jedná o první spalinovou cestu v bytové jednotce,
- poštovné (prokazatelně vynaložené náklady na korespondenci se členem družstva dle platného Sazebníku držitele poštovní licence např. doporučené dopisy, dopisy do vlastních rukou s dodejkou, obyčejné dopisy, na opakované vyrozumívání na odstranění závad apod.).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na:

- vložkování komínů dle vnitrodružstevní směrnice č. 1/2014,

- revizi spalinové cesty,
- odstranění závad z revize spalinové cesty, pokud se jedná o druhou a další spalinovou cestu v bytové jednotce a dále pak závadu, která přímo souvisí s užíváním připojeného spotřebiče.

Čl. 8

Náklady na úklid společných prostor

Náklady na úklid společných prostor se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných družstvu, jednotkou pro zúčtování je počet osob rozhodných pro vyúčtování.

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie pro ohřev vody, včetně nájemného za elektroměr,
- spotřebu TUV, vodného a stočného, odečty vodoměrů a náklady na rozúčtování služeb úklidových místností, které slouží pro odběr vody dodavatelskými společnostmi zajišťující úklid,
- úklid prováděný dodavatelskou společností dle jednotlivých smluv o dílo.

Ostatní náklady nejsou zahrnuty do ceny služby.

Čl. 9

Náklady na kontroly domovního rozvodu plynu

Kontroly rozvodů plynových zařízení v bytu, nebo nebytovém prostoru, provádí družstvo každý rok. Náklady na kontroly domovního rozvodu plynu se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných družstvu.

V případě, kdy spotřebitel opakovaně nereaguje na povinnost umožnit provedení kontroly domovního rozvodu plynu, je družstvo oprávněno postupovat dle čl. 23 platných Stanov OPBD Teplice – vyloučení. Stejně tak může postupovat v případě, že spotřebitel neodstraní ve stanovené lhůtě nedostatky a závady zjištěné předmětnou kontrolou.

Kontrola spočívá v kontrole zařízení od hlavního uzávěru pro byt, ke spotřebiči.

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- kontrolu domovního rozvodu plynu,
- případné vícenásledky vyfakturované dodavatelem, např. při opakované kontrole, kdy nebyl spotřebitel v avizovaný termín zastižen.
- poštovné (prokazatelně vynaložené náklady na korespondenci se členem družstva dle platného Sazebníku držitele poštovní licence např. doporučené dopisy, dopisy do vlastních rukou s dodejkou, obvyčejné dopisy, na opakované vyrozumívání na odstranění závad apod.).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na:

- odstraňování závad z kontrol domovního rozvodu plynu.

Čl. 10

Náklady na elektronické odečty měřičů

Náklady na elektronické odečty vodoměrů a indikátorů tepla se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných družstvu, jednotkou pro zúčtování je bytová jednotka.

Služba je zúčtována bytovým jednotkám, u nichž jsou instalovány vodoměry a indikátory tepla s rádiovým modulem pro elektronické odečty.

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- náklady vyúčtované dodavatelem služby ve skutečné výši (např. on-line přístup k portálu, platba za datový přenos).
- ostatní náklady vyúčtované dodavatelem služby ve skutečné výši, které vznikly v souvislosti s elektronickým odečtem.

Do ceny služby nejsou zahrnuty náklady na:

- provedení rádiových odečtů

Čl. 11

Změna spotřebitele v průběhu zúčtovacího období

Dojde-li v průběhu zúčtovacího období ke změně spotřebitele, postupuje se:

1. Při výměně bytů nebo při převodu členských práv a povinností budou služby zúčtovány posledního spotřebiteli. Na vzájemném vyrovnání se musí účastníci uvedených změn dohodnout sami.
2. V případě doloženého úmrtí spotřebitele budou služby zúčtovány na něj za období do doby vrácení vyklizeného bytu pozůstalými a bude součástí dědického řízení.
3. Při vrácení vyklizeného bytu z jiného důvodu než v bodě 2) a při přidělení volného bytu budou služby zúčtovány každému spotřebiteli samostatně za období, kdy byl každý spotřebitelem.

Čl. 12

Doručování

- 1) Doručování vyúčtování služeb je prováděno na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů vedeném OPBD Teplice:
 - a) na doručovací adresu domu ve správě OPBD Teplice doručuje delegát proti podpisu. V domě, kde není zvolený delegát, je vyúčtování rozesláno prostřednictvím České pošty doporučeně, náklady na doručení (poštovné) se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných družstvu (prokazatelně vynaložené náklady na korespondenci se členem družstva dle platného Sazebníku držitele poštovní licence např. doporučené dopisy, dopisy do vlastních rukou s dodejkou, obyčejné dopisy, na opakované vyrozumívání apod.).
 - b) na doručovací adresu, která je rozdílná od domů ve správě OPBD Teplice, doručuje se doporučeným dopisem, náklady na doručení (poštovné) se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných družstvu (prokazatelně vynaložené náklady na korespondenci se členem družstva dle platného Sazebníku držitele poštovní licence např. doporučené dopisy, dopisy do vlastních rukou s dodejkou, obyčejné dopisy, na opakované vyrozumívání apod.).
 - c) na písemnou žádost spotřebitele lze doručovat i e-mailem. Dnem doručení bude považován 2. kalendářní den po odeslání e-mailu, pokud příjemce nepotvrdí přečtení.
- 2) Při nevyzvednutí zásilky se považuje dnem doručení poslední den uložení zásilky. Při vrácení zásilky z důvodu nezastižení delegátem, nebo vrácení zásilky z jiného důvodu (např. špatně uvedená doručovací adresa uvedená v seznamu členů), je považován den doručení 5. kalendářní den po odeslání vyúčtování, rozhoduje razítko dne odeslání.
- 3) Seznam nedoručených vyúčtování, bude vyvěšen po dobu 60 dnů na informační desce a bude obsahovat číslo bytu, adresu bytu a den doručení zásilky.

Čl. 13

Společná a závěrečná ustanovení

1. Ceny za služby se rozúčtovávají ve výši nákladů zúčtovaných dodavatelem služeb družstvu.
2. Ceny za služby poskytnuté družstvem se zúčtovávají ve skutečné doložené výši.


3. Započitatelná podlahová plocha pro zúčtování nákladů na teplo a dodávku TUV je podlahová plocha všech místností v zúčtovací jednotce po odečtení lodžie či balkonu, včetně balkonů a lodžii zasklených.
4. Celková podlahová plocha je podlahová plocha všech místností v zúčtovací jednotce včetně lodžie či balkonu.
5. Počet osob rozhodných pro vyúčtování je součet počtu osob v jednotlivých měsících zúčtovacího období, které užívají byt a služby, nebo nebytový prostor a služby.
6. Zúčtovací jednotka, obsahuje byty, popřípadě nebytové prostory, do kterých je dodáváno teplo na vytápění jednotnou a nedílnou soustavou ústředního vytápění a teplá voda jednotným a nedílným rozvodem; má společné měření.
7. Odběrné místo je soustava bytů a nebytových prostor. Má své měření na dodávku pitné vody, elektřiny společných prostor, elektřiny pro výtah apod.
8. V průběhu roku je družstvo oprávněno, po předchozím oznámení a odůvodnění spotřebiteli, změnit výši měsíčních záloh na služby spojené s bydlením tak, aby odpovídaly předpokládaným ročním nákladům (aktuální ceně služby, v návaznosti na změnu počtu osob domácnosti, při změně rozsahu poskytovaných služeb).
9. Odečty měřičů tepla a vodoměrů v bytech se provádí v termínu tak, aby bylo možné provést vyúčtování k 31.12., každého kalendářního roku. Spotřebitel je povinen umožnit přístup do bytu, nebo nebytového prostoru k měřidlům.
10. Spotřebitel svým podpisem stvrzuje správnost odečtu měřičů.
11. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu nebo nebytového prostoru se zúčtují proti nákladům za kalendářní rok. Vyúčtování služeb bude vystaveno a rozesláno spotřebiteli nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
12. Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany dojednájí. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se **nevyúčtovávají**.
13. Reklamacie na vyúčtování služeb lze uplatnit u družstva pouze písemně nejpozději do 30 kalendářních dnů od doručení vyúčtování. Na pozdější reklamacie nebude brán zřetel.
14. Nedoplatky z vyúčtování služeb je povinen uhradit spotřebitel družstvu do 4 měsíců od doručení vyúčtování služeb. Přeplatky z vyúčtování služeb budou vráceny družstvem spotřebitelům na účet, popř. v hotovosti v kanceláři OPBD Teplice, nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování služeb. Hotovostní platby se vyplácejí v maximální výši 1.000,- Kč. V odůvodněných případech může představenstvo rozhodnout jinak.
15. Spotřebitel ve vlastním zájmu nahlásí aktuální bankovní spojení.
16. Spotřebitelům, u kterých bude při vyúčtování služeb vykázán přeplatek, ale budou mít vůči družstvu závazek z předchozích období, bude proveden vzájemný zápočet pohledávek a závazků.
17. Tato pravidla pro rozúčtování služeb spojených s bydlením se vztahují na objekty ve vlastnictví a ve správě Obecně prospěšného bytového družstva Teplice, Alejní 2409/2, Teplice a nabývají účinnosti od 1. 1. 2025.
18. Tato pravidla byla schválena Shromážděním delegátů OPBD Teplice dne 19. 11. 2025.
19. Ke dni 31. 12. 2025 se zrušují předchozí Pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor.



.....
Ing. Vlastimil Skála
předseda představenstva

Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice
Alejní 2409/2, 415 01 Teplice
tel./fax: 417 538 851
IČ: 00055964, DIČ: CZ00055964

-2-



.....
JUDr. Irena Wolfová
místopředsedkyně představenstva