

# Organizační směrnice číslo 06/2021

## Zásady a pravidla pro rozúčtování:

- 1) tepla pro vytápění
- 2) teplé užitkové vody
- 3) studené vody
- 4) elektřiny společných prostor
- 5) úklid společných prostor
- 6) provoz výtahů
- 7) pojištění
- 8) příspěvku na správu objektu
- 9) zvláštní případy

### 1. Zásady pro rozúčtování tepla:

1.1. Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí na složku základní a spotřební a to následovně:

Základní složka	50%
Spotřební složka	50%

1.2. Základní složka se rozdělí podle podlahové plochy.

1.3. Spotřební složka se rozdělí mezi spotřebitele úměrně údajům indikátorů s využitím výpočtové metody stanovené dodavatelem indikátorů, s ohledem na polohu místnosti v objektu:

poloha v objektu:	podlaží:	počet ochlazovaných stěn:	součinitel K:
střední	střední	1	1
střední	přízemní	2	0,85
střední	podstřešní	2	0,7
střední	nad halou či chodbou	2	0,85
u dilatace malé	střední	2	0,88
u dilatace malé	přízemní	2	0,75
u dilatace malé	podstřešní	2	0,6
u dilatace velké	střední	2	0,75
u dilatace velké	přízemní	2	0,65
u dilatace velké	podstřešní	2	0,5
nárožní	střední	2	0,75
nárožní	přízemní	3	0,65
nárožní	podstřešní	3	0,5

Přízemní místnosti nad sklepními prostory jsou považovány za místnosti střední přízemní.

1.4. Spotřební složka se rozdělí mezi spotřebitele úměrně údajům indikátorů s využitím výpočtové metody stanovené dodavatelem indikátorů, s ohledem na orientaci venkovní stěny ke světové straně:

světová strana:	J	JV, JZ, Z	SV, SZ, V	S
součinitel K:	1,05	1	0,95	0,9

1.5. Odečty indikátorů tepla se provádí 1 x za rok, a to ke konci zúčtovacího období.

1.6. Pokud je v dané lokalitě uzavřena dohoda všech odběratelů tepla s dodavatelem tepla, že koeficient pro výpočet započitatelné podlahové plochy  $k=1$ , je i pro výpočet nákladů na konečné odběratele použit také tento koeficient a započitatelná plocha se tak rovná podlahové ploše.

1.7. Pokud se v domě nachází nebytový prostor, který není přímo vytápěn, ale sousedí s vytápěným prostorem alespoň jednou stěnou, provede se rozúčtování nákladů podle platné vyhlášky i na tyto prostory. Při stanovení koeficientu se zohlední specifika daného místa či objektu.

## **2. Zásady pro rozúčtování TUV:**

2.1. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí na složku základní a spotřební a to následovně:

Základní složka	30%
Spotřební složka	70%

2.2. Základní složka se rozdělí podle podlahové plochy.

2.3. Spotřební složka se rozdělí mezi spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů s přičtením případné spotřeby vody v prádelně.

2.4. Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé užitkové vody se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů s přičtením případné spotřeby vody v prádelně.

2.5. Odečty vodoměrů na TV se provádí nejméně 1 x za rok, vždy však ke konci zúčtovacího období.

2.6. Při poškození bytového vodoměru na TUV v průběhu odečtového období nezaviněným uživatelem bytu bude spotřeba za neměřené období dopočítána podle průměrné spotřeby za předešlé či následné měřené období.

## **3. Zásady pro rozúčtování SV**

3.1. Náklady na dodávku studené vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů s přičtením případné spotřeby vody v prádelně.

3.2. Náklady na dodávku studené vody jsou stanoveny celkovou spotřebou zúčtovací jednotky za zúčtovací období v korunách dle naměřené spotřeby na patním měřiči v  $m^3$  a cenou za jeden  $m^3$  od dodavatele studené vody.

3.3. Odečty vodoměrů na SV se provádí nejméně 1 x za rok, vždy však ke konci zúčtovacího období.

3.4. Při poškození bytového vodoměru na SV v průběhu odečtového období nezaviněným uživatelem bytu bude spotřeba za neměřené období dopočítána podle průměrné spotřeby za předešlé či následné měřené období.

3.5. Neumožní-li nájemník či majitel bytu (konečný spotřebitel) instalaci vodoměru, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jeho odečet, nebo jej ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřeba SV trojnásobek průměrné spotřeby na byt v zúčtovací jednotce.

## **4. Zásady pro rozúčtování elektřiny společných prostor**

4.1. Náklady na osvětlení společných prostor a provoz společných elektrických zařízení objektu (výtah,

odsávání, STA) jsou dané fakturou od vyššího dodavatele na příslušný objekt.

4.2. Rozúčtování nákladů se provede dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování (dále jen osoboměsíců). Počet osoboměsíců je součet počtu osob užívajících byt za všechny měsíce zúčtovacího období. Minimální počet osoboměsíců pro byt je 12 (1 osoba za měsíc) a to i v případech, kdy byt nikdo neužívá.

4.3. Výsledný počet osoboměsíců je stanoven 1 x za rok, a to za celé konkrétní vyúčtovací období. Povinnost oznamovat změny počtu osob je stanovena zák. č. 67/2013 Sb, § 12, který tuto povinnost přenáší na příjemce služeb (nájemce bytu, majitele bytu).

4.4. Není-li ze strany nájemce či majitele bytu sdělen správci počet osoboměsíců pro byt, určí počet osoboměsíců ve spolupráci s delegátem objektu či orgánem objektu, na základě informací sousedů příslušného bytu, bytový úsek správce.

## **5. Zásady pro rozúčtování úklidu společných prostor**

5.1. Do nákladů jsou počítány veškeré náklady spojené se mzdou domovníka, náklady na čisticí prostředky nebo faktury úklidové firmy, náklady na mimořádné úklidové akce. V případě, že objekt má více vchodů a každý vchod má svého domovníka či rozdílný způsob provádění úklidu, stanovují se náklady podle jednotlivých vchodů.

5.2. Rozúčtování nákladů se provede dle počtu osoboměsíců. Počet osoboměsíců je součet počtu osob užívajících byt za všechny měsíce zúčtovacího období. Minimální počet osoboměsíců pro byt je 12 (1 osoba za měsíc) a to i v případech, kdy byt nikdo neužívá.

5.3. Výsledný počet osoboměsíců je stanoven 1 x za rok, a to za celé konkrétní vyúčtovací období. Povinnost oznamovat změny počtu osob je stanovena zák. č. 67/2013 Sb, § 12, který tuto povinnost přenáší na příjemce služeb (nájemce bytu, majitele bytu).

5.4. Není-li ze strany nájemce či majitele bytu sdělen správci počet osoboměsíců pro byt, určí počet osoboměsíců ve spolupráci s delegátem objektu či orgánem objektu, na základě informací sousedů příslušného bytu, bytový úsek správce.

5.5. V případě, že objekt má více vchodů a každý vchod má svého domovníka či rozdílný způsob provádění úklidu, provádí se výpočet nákladů na byty po jednotlivých vchodech.

## **6. Zásady pro rozúčtování výtahů**

6.1. Do nákladů na provoz výtahů daného objektu jsou počítány paušální poplatky za provádění servisu výtahů. Opravy, které nejsou hrazeny z paušálu, jsou hrazeny z fondu oprav objektu.

6.2. Rozúčtování nákladů se provede na jednotlivé bytové jednotky (mimo jednotek v 1. a 2. NP) dle počtu osoboměsíců. Počet osoboměsíců je součet počtu osob užívajících byt za všechny měsíce zúčtovacího období. Minimální počet osoboměsíců pro byt je 12 (1 osoba za měsíc) a to i v případech, kdy byt nikdo neužívá.

6.3. Výsledný počet osoboměsíců je stanoven 1 x za rok, a to za celé konkrétní vyúčtovací období. Povinnost oznamovat změny počtu osob je stanovena zák. č. 67/2013 Sb, § 12, který tuto povinnost přenáší na příjemce služeb (nájemce bytu, majitele bytu).

6.4. Není-li ze strany nájemce či majitele bytu sdělen správci počet osoboměsíců pro byt, určí počet osoboměsíců ve spolupráci s delegátem objektu či orgánem objektu, na základě informací sousedů příslušného bytu, bytový úsek správce.

## **7. Zásady pro rozúčtování pojištění**

7.1. Náklady spojené s pojištěním bytu se rozpočítávají na byty i garáže.

7.2. Náklady na pojištění domu za zúčtovací období se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně podle podlahových ploch bytů a garáží.

## **8. Zásady pro rozúčtování nákladů na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů objektu**

8.1. Náklady na daný objekt je částka určená pro potřeby odměňování osoby či osob, která objekt spravuje: roční odměny delegátovi, případně mzda správce, který nahrazuje delegáta v případě, že delegát nebyl zvolen, případně odměny či mzdy členů orgánů objektu.

8.2. Náklady spojené s příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů objektu a na podobné náklady vlastní správní činnosti za zúčtovací období se rozdělí mezi konečné spotřebitele na každou bytovou jednotku stejným dílem.

## **9. Zvláštní případy (změna vlastníka – dělené vyúčtování)**

O rozdělení nákladů při změně vlastníka jednotky, si musí nový vlastník písemně zažádat u zástupců SBD/SVJ, nejpozději do 31. 01. následujícího roku. Rozdělení nákladů (roční vyúčtování) je zasláno novému vlastníkovi, kterému jsou případné nedoplatky či přeplatky za celé zúčtovací období vyúčtovány, a který také hradí náklady spojené s tímto rozúčtováním.

Tato služba je zpoplatněna částkou dle směrnice o poplatcích.

### **9.1. Dělené vyúčtování – vytápění**

Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období, budou náklady na vytápění mezi dřívějšího a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:

- a) Základní složka vytápění se rozdělí v procentuálním podílu podle počtu dní, ve kterých je jednotka užívána v zúčtovacím období, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících, a to dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 269/2015 Sb, následně vyhlášky 376/2021 Sb.
- b) Spotřební složka vytápění podle korigovaných náměrů příslušných E-ITN připadajících na jednotlivé vlastníky. Za tímto účelem si vlastník provede mimořádný odečet měřidel, který nejpozději do jednoho týdne po předání bytové/nebytové jednotky písemně předá zástupcům SBD/SVJ. Pokud si vlastník neprovedl mezi odečet (protokol o stavu měřidel v jednotce, podepsaný původním příjemcem služeb a novým příjemcem služeb) a písemně jej nepředal zástupcům SBD/SVJ, roční náměr se rozdělí podle počtu dní, ve kterých jednotku užíval, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle ujednání dle písmene a).

### **9.2. Dělené vyúčtování – teplá voda**

Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období budou náklady na TV mezi dřívějšího a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:

Za tímto účelem si vlastník provede mimořádný odečet vodoměru, který nejpozději do jednoho týdne po předání bytové/nebytové jednotky písemně předá zástupcům SBD/SVJ. Pokud si vlastník neprovedl mezi odečet (protokol o stavu měřidel v bytě podepsaný původním příjemcem služeb a novým příjemcem

služeb) a k dispozici nebude odečet vodoměrů po jednotlivých měsících, ale pouze odečet za celé zúčtovací období, bude tento rozdělen podle počtu odbydlých dnů.

- a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TV podle dnů trvání užívání v kalendářním roce,
- b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TV v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém vodoměru TV náklady za vodné a stočné za TV 100 % v poměru náměrových dílků (m<sup>3</sup>) na poměrovém vodoměru TV.

### 9.3. Dělené vyúčtování – studená voda

Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období budou náklady na SV mezi dřívějšího a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:

Za tímto účelem si vlastník provede mimořádný odečet vodoměru, který nejpozději do jednoho týdne po předání bytové/nebytové jednotky písemně předá zástupcům SBD/SVJ. Pokud si vlastník neprovedl mezi odečet (protokol o stavu měřidel v bytě podepsaný původním příjemcem služeb a novým příjemcem služeb) a k dispozici nebude odečet vodoměrů po jednotlivých měsících, ale pouze odečet za celé zúčtovací období, bude tento rozdělen podle počtu odbydlých dnů.

- a) budou-li předány mezi odečty při stěhování písemně zástupcům SBD/SVJ (nejpozději do jednoho týdne po předání bytové/nebytové jednotky), bude rozúčtováno podle předaného mezi odečtu vodoměru SV vlastníkem bytu;
- b) nebudou-li mezi odečty předány a k dispozici bude pouze odečet za celé zúčtovací období, bude tento rozdělen podle počtu odbydlých dnů.

### 9.4. Dělené vyúčtování – elektřina, úklid, výtah

Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období budou náklady na elektřinu, úklid a výtah mezi dřívějšího a nového vlastníka jednotky rozúčtovány dle počtu osoboměsíců v odbydlých měsících.

### 9.5. Dělené vyúčtování – pojištění, správa domu

Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období budou náklady na pojištění a správu domu mezi dřívějšího a nového vlastníka jednotky rozúčtovány dle počtu odbydlých měsíců.

## **10. Závěrečné ustanovení**

10.1. Touto směrnicí se nahrazují a ruší veškeré předchozí směrnice řešící výše uvedenou problematiku, zejména pak směrnici 4/2020.

10.2. Směrnice nabývá platnosti dnem přijetí.

10.3. Veškeré zde neuvedené záležitosti se řídí vyhláškou 269/2015 Sb., následně vyhláškou 376/2021 Sb.

10.4. Pokuta za prodlení (nenahlášené změny počtu osob) týkající se osoboměsíců bude vypočtena dle zák. č. 67/2013 Sb, § 13 odst. 2.

10.5. Schváleno představenstvem dne 10.1. 2022, číslo usnesení č. 2/2022.

\_\_\_\_\_  
Mgr. Petr Auf, předseda představenstva

\_\_\_\_\_  
Karel Háša, místopředseda představenstva