

## Společenství vlastníků .....

Zásady jsou pro různá společenství ve správě SBD DRUBYD jednotné, liší se pouze názvem společenství a podpisem statutárního orgánu společenství!

# ZÁSADY

## PRO STANOVENÍ ZÁLOH SPOJENÝCH SE SPRÁVOU BUDOVY A POZEMKU(Ů) SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ A PRO JEJICH VYÚČTOVÁNÍ

Vlastník jednotky je povinen platit stanovené zálohy spojené se správou budovy-domu a pozemku(ů) a službami, dále jen "úhrada", nejpozději do 25. dne běžného měsíce.

Není-li úhrada zaplacená do pěti dnů po lhůtě splatnosti, je vlastník povinen zaplatit za neuhrazené zálohy poplatek z prodlení resp. úrok z prodlení, stanovený stanovami společenství nebo jiným právním předpisem.

Zúčtovací období je jeden rok, tj. od 1.1. do 31.12. běžného roku.

A.

### Úhrada za užívání jednotky ve vlastnictví

#### I. Vymezení úhrady

Úhrada za užívání bytů, místností nesloužících k bydlení a pozemků(ů) (dále jen jednotek) je určena ke krytí účelně vynaložených provozních a správních výdajů a nákladů souvisejících se správou domu a pozemku(ů).

- Zahrnuje:
1. dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice
  2. krátkodobou zálohu na provozní výdaje
  3. krátkodobou zálohu na správu
  4. mimořádnou splátku dlouhodobé zálohy

#### II. Způsob stanovení zálohové úhrady

**1) dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice** do bytového fondu (BF) a garáží je v souladu se stanovami stanovována osobou odpovědnou za správu domu a pozemku ve výši odpovídající potřebám údržby, oprav, dodatečných investic do společných částí domu. Prostředky dlouhodobé zálohy se použijí na opravy, údržbu a dodatečné investice do společných částí domu, na náklady spojené s protipožárním zabezpečením domu a revizemi vyhrazených technických zařízení, deratizaci a desinsekci, na činnosti spojené s ověřováním měřidel dle zákona č.505/1990 Sb., o metrologii, ve znění pozdějších předpisů, náklady spojené s projektovou dokumentací, stavebním dozorem, vyplácené mzdy a ostatní náklady spojené s dohodami o provedení práce nebo o pracovní činnosti ve prospěch domu a souvisejícího pozemku(ů), nákup drobného majetku pro místnosti drobných oprav včetně osobních

ochranných pracovních pomůcek pro dohodáře, spoluúčast na pojistných událostech, splátky půjček poskytovaných na opravy a údržbu a technické zhodnocení domu, náhrady za nerealizované opravy a technické zhodnocení (výměna oken na vlastní náklady aj.), drobný nákup do spotřeby. V případě ztráty vzniklé z ostatního hospodaření domu mohou být prostředky dlouhodobé zálohy použity se souhlasem shromáždění vlastníků na úhradu této ztráty.

Na jednotky se rozděluje v poměru spoluvlastnických podílů.

**2) krátkodobá záloha na provozní výdaje** je určena na krytí ostatních provozních nákladů, které se ve spojení s užíváním jednotky vyskytnou. Mezi náklady, které se hradí z prostředků krátkodobé zálohy na provozní výdaje, patří zejména pojistné a jiné provozní náklady např. poplatky hrazené v souvislosti s provozem domu (výpis z katastru, stavební povolení aj.) Celková výše zálohy se stanoví rozhodnutím osoby odpovědné za správu domu a pozemku ve výši odpovídající jednotlivým nákladovým položkám s přihlédnutím k uzavřené pojistné smlouvě. Do celkové zálohy mohou být zahrnuty i očekávané provozní náklady, které nejsou blíže specifikovány a souvisí s provozem budovy.

Na jednotky se rozděluje v poměru spoluvlastnických podílů.

**3) krátkodobá záloha na správu** je určena na krytí nákladů, spojených s vlastní správou společných částí domu zejména odměny orgánů společenství vlastníků, poplatků na správu (náklady na vedení účetnictví, vyúčtování služeb, provozní poplatky aj.). Celková výše zálohy se stanoví rozhodnutím osoby odpovědné za správu domu a pozemku ve výši odpovídající jednotlivým nákladovým položkám.

Na jednotky se rozděluje rovnoměrně stejnou částkou.

**4) mimořádná splátka dlouhodobé zálohy** je určena zejména na splátky úvěru poskytnutého na komplexní revitalizaci domu. Je stanovena ve výši vyplývající z dané smlouvy a na jednotky se rozděluje v poměru spoluvlastnických podílů.

### **III. Postup při vyúčtování zálohové úhrady**

Případné rozdíly, které vzniknou v průběhu roku mezi skutečnými náklady souvisejícími s užíváním bytu a zálohami stanovenými dle části A/II. bodu 2, 3 se vypořádají s vlastníky ve stejném termínu jako rozdíly z vyúčtování služeb.

Krátkodobá záloha na provozní výdaje se rozúčtuje mezi vlastníky v poměru spoluvlastnických podílů.

Krátkodobá záloha na správu se rozúčtuje mezi vlastníky ve stejné výši na jednotku.

Zůstatek dlouhodobé zálohy dle části A/II. bodu 1, 4 se převede do dalšího roku.

## **B.**

### **Záloha na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek a pozemku(ů)**

## **I. Vymezení zálohy na úhradu nákladů za služby**

Záloha na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek a pozemku(ů), dále jen „služby“ je určena ke krytí:

1. dodávky tepla pro ústřední topení (ÚT)
2. dodávky teplé vody (TV), tj. teplo pro ohřev + studená voda pro ohřev
3. dodávky studené pitné vody (SV) a za odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
4. odečtů vodoměrů, rozdělovačů topných nákladů a výpočet nákladů na dodávku tepla, TV, SV, datových odečtů
5. dodávky elektrické energie do společných prostor a pro provoz výtahu, vzduchotechniky
6. jiných dohodnutých služeb:
  - a) zimní údržba chodníků
  - b) úklid společných prostor
  - c) ostatní dohodnuté služby
7. elektrické energie pro STA

Tam, kde se v těchto Zásadách používá pojem „započitatelná podlahová plocha“, rozumí se tím podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. 1, části A k vyhl. č. 269/2015 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění na nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele.

Tam, kde se v těchto Zásadách používá pojem „zúčtovací jednotka“, rozumí se tím dům nebo jeho část, která má jedno společné, technologicky propojené odběrné zařízení, společné měření nebo stanovení množství odebíraného média nebo společně stanovené náklady.

## **II. Způsob stanovení zálohy na úhradu nákladů za služby**

### **1) Dodávka tepla pro ÚT**

Výši záloh pro zúčtovací jednotky stanoví osoba odpovědná za správu domu a pozemku na základě kvalifikovaného odhadu výše spotřeby dle skutečnosti minulých období s přihlédnutím k platným cenám tepelné energie a očekávaným klimatickým podmínkám. Rozdělení záloh na jednotky se provede:

- a) v poměru nákladů rozdělovaných na jednotky v předchozím účtovacím období, pokud je zúčtovací jednotka vybavena rozdělovači topných nákladů (RTN),
- b) podle velikosti započitatelné podlahové plochy těchto jednotek (dle vyhl. č. 269/2015 Sb.).

### **2) Dodávka teplé vody (TV)**

Výši záloh pro zúčtovací jednotky stanoví osoba odpovědná za správu domu a pozemku na základě kvalifikovaného odhadu výše nákladů dle skutečnosti minulých období s přihlédnutím k platným cenám tepla, vodného a stočného u SV. Rozdělení záloh na jednotky se provede:

a) v poměru nákladů rozdělovaných na jednotky v předchozím účtovacím období, pokud je zúčtovací jednotka vybavena vodoměry na TV,

b) jako součin průměrných nákladů na spotřebu TV na osobu v dané zúčtovací jednotce v předchozím zúčtovacím období a počtu osob v dané jednotce v případě, že údaj o spotřebě za uplynuté období není znám.

### **3) Dodávka SV a odvod odpadních vod**

Výši záloh pro zúčtovací jednotky stanoví osoba odpovědná za správu domu a pozemku na základě kvalifikovaného odhadu výše nákladů na SV dle skutečnosti minulého období s přihlédnutím k platným cenám. Rozdělení záloh na jednotky se provede:

a) v poměru nákladů rozdělovaných na jednotky v předchozím zúčtovacím období, když celá zúčtovací jednotka je vybavena vodoměry na SV,

b) jako součin počtu osob v jednotce a průměrných nákladů spotřeby na jednu osobu v zúčtovací jednotce, kde:

- v některých jednotkách nejsou instalovány vodoměry na SV
- jsou instalovány vodoměry na SV v průběhu zúčtovacího období
- vlastník jednotky neumožnil odečet stavu vodoměru na SV
- dochází ke změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období.

### **4) Odečty vodoměrů, měřících ampulí, datové odečty a výpočet nákladů na dodávku tepla**

Výši záloh pro zúčtovací jednotky stanoví osoba odpovědná za správu domu a pozemku na základě kvalifikovaného odhadu výše nákladů na odečty vodoměrů, měřících ampulí, datové odečty a výpočet nákladů na dodávku tepla dle skutečnosti minulého období s přihlédnutím k platným cenám. Rozdělení záloh se provede rovnoměrně stejnou částkou na jednotku.

### **5) Dodávka elektrické energie do společných prostor**

Výši záloh pro zúčtovací jednotku stanoví osoba odpovědná za správu domu a pozemku na základě kvalifikovaného odhadu výše spotřeby el. energie pro osvětlení společných prostor, provoz výtahu, vzduchotechniku a to dle skutečnosti minulých období s přihlédnutím k platbám za dopravu elektřiny a platbám za silovou elektřinu. Rozdělení záloh na jednotky se provede v poměru nákladů rozdělovaných na jednotky v předchozím zúčtovacím období. U nových vlastníků jednotek se výše záloh stanoví podle počtu osob s přihlédnutím k nákladům předchozího období na jednu osobu.

### **6) Jiné dohodnuté služby**

a) **zimní údržba chodníků** – pro stanovení záloh budou použity smluvně dohodnuté ceny s dodavatelem služeb a celkově předpokládané náklady za dům. Rozdělení záloh se provede rovnoměrně stejnou částkou na byt,

- b) **úklid společných prostor** – podkladem pro stanovení záloh jsou předpokládané ceny sjednané s dodavatelem a z toho vyplývající náklady za dům nebo její část. Rozdělení záloh se provede stejnou částkou na byt,
- c) **ostatní dohodnuté služby** – podkladem pro stanovení záloh jsou předpokládané ceny sjednané s dodavatelem a z toho vyplývající náklady za dům. Rozdělení záloh se provede v návaznosti na druh služby dle m<sup>2</sup>, počtu osob, na jednotku, případně jiného dohodnutého kritéria. V případě, že k dohodě nedojde, stanoví způsob rozdělení nákladů osoba odpovědná za správu domu a pozemku.

## **7) Dodávka el. energie pro STA**

Výše záloh je stanovována osobou odpovědnou za správu domu a pozemku na základě kvalifikovaného odhadu výše spotřeby elektrické energie pro STA s přihlédnutím k platným sazbám za odběr elektrické energie. Rozdělení záloh se provede rovnoměrně stejnou částkou na byt.

## **III. Postup při vyúčtování zálohy na úhradu nákladů za služby**

### **1) Vyúčtování záloh na dodávky tepla pro ÚT a TV**

#### **1.1. Všeobecná ustanovení**

- a) rozúčtování nákladů za dodávky tepla a TV se na jednotky (konečné spotřebitele) provádí jednou ročně, vždy za období od 1. 1. do 31. 12. předcházejícího roku a v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejm. vyhl. č. 269/2015 Sb. a dále s těmito zásadami,
- b) částka k rozúčtování mezi vlastníky jednotek je dána výší fakturace dodavatelů,
- c) při dodávce TV z hlavní předávací stanice (dále jen HPS) jsou jako fakturační měřidla SV pro ohřev TV stanovená měřidla instalovaná na vstupu do HPS, a to za předpokladu, že dodavatel TV má zajištěno měření vlastní spotřeby. Tato měřidla jsou v majetku dodavatele SV. Pro rozúčtování spotřeby TV v účtovací jednotce slouží jako poměrová měřidla bytové vodoměry TV,
- d) při dodávce TV z domovní předávací stanice (dále jen DPS) slouží pro rozúčtování spotřeby SV pro ohřev TV údaje z vodoměru instalovaného v DPS a poměrových bytových vodoměrů TV,
- e) jako fakturační měřidla pro ÚT jsou dodavatelem tepla stanovená měřidla instalovaná v účtovací jednotce, která jsou v majetku dodavatele tepla. Rozdělovače topných nákladů (RTN) instalované na jednotlivých otopných tělesech jsou pouze poměrovými měřidly.

#### **1.2. Způsob vyúčtování záloh za teplo pro ÚT**

### 1.2.1. Rozdělení zjištěných nákladů na jednotky se provede:

- a) u jednotek s RTN nainstalovanými po celé zúčtovací období
- 40% nákladů se rozdělí v poměru započitatelné podlahové plochy,
  - 60% nákladů se rozdělí v poměru přepočtených dílků náměru odpařovacích a elektronických RTN, zohledňujících polohu místností, výkon otopného tělesa a přestup tepla z otopného tělesa na RTN. Koeficienty polohy místností tvoří přílohu těchto „Zásad“. V odůvodněných případech, které nejsou specifikovány v příloze „Zásad“, může osoba odpovědná za správu domu a pozemku dle odborného posouzení stanovit odpovídající koeficient. Koeficienty výkonu otopných těles a přestupu tepla na RTN jsou uváděny přímo ve vyúčtování. V případě, že má dům individuálně zpracovány koeficienty pro zohlednění polohy jednotlivých místností odbornou firmou, budou pro rozúčtování nákladů za teplo pro ÚT mezi konečné spotřebitele použity tyto koeficienty.
- Za ochlazovanou stěnu je považována i stěna u dilatační spáry domu, pokud dilatační spára není zateplena. Zateplená stěna není považována za stěnu ochlazovanou.
- V případě změny koeficientů polohy místností z důvodu zateplení domu, budou tyto upravené koeficienty použity pro rozúčtování nákladů za dodávky tepla v zúčtovacím období, následujícím po období, ve kterém bylo zateplení provedeno,
- b) pokud dojde k překročení přípustných rozdílů (-20%, +100%) mezi náklady připadajícími na 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy u příjemce služeb zjištěnými na základě měření uvedeného v § 3 odst. 2 vyhl. č.269/2015 Sb., provede poskytovatel služeb úpravu (korekci) výpočtové metody,
- c) u jednotky, kde vlastník neumožnil montáž RTN, provedl demontáž RTN nebo měřících ampulí, neumožnil odečet, ovlivnil měření nebo nainstaloval bez souhlasu osoby pověřené správou domu takové otopné těleso, u kterého nelze použít namontované RTN k vyúčtování tepla dle „Zásad“ schválených společenstvím vlastníků, stanoví se spotřební složka nákladů u těchto jednotek jako součin trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky a započitatelné podlahové plochy těchto jednotek. V případě písemné reklamace takto stanovené spotřební složky nákladů může v odůvodněných případech osoba odpovědná za správu domu a pozemku rozhodnout, že stanovená spotřební složka nákladů bude stanovena bez trojnásobného navýšení,
- d) vlastník jednotky zaplatí základní složku nákladů v poměru započitatelné podlahové plochy jednotky i v případě, že v některé z místností byl zjištěn nulový náměr na RTN,
- e) u vestavěných garáží, u pronajatých nebytových prostor a místností společných prostor využívaných na základě dohody o dočasném užívání, nemají-li otopná tělesa a sousedí-li s vytápěnými místnostmi, budou účtovány náklady na přestup tepla podle § 5 vyhl. č. 269/2015 Sb. a přílohy č. 1. k této vyhlášce.

Výpočet nákladů dle bodu 1.2.1. písm. b), c), d) a e) je prováděn jako první a takto upravené náklady se odečítají od celkových nákladů za dodávku tepla pro ÚT a teprve tyto upravené náklady se rozúčtují mezi jednotlivé vlastníky jednotek dle bodu 1.2.1.

písm. a).

### **1.2.2. Rozdělení nákladů za dodávky tepla pro ÚT podle kalendářních měsíců**

Náklady za dodávky tepla pro ÚT jsou všeobecně stanoveny v % spotřeby tepla pro ÚT v jednotlivých kalendářních měsících z celoročního objemu a to následovně:

leden 19 %	květen 2 %	září 1 %
únor 16 %	červen 0 %	říjen 8 %
březen 14 %	červenec 0 %	listopad 14 %
duben 9 %	srpen 0 %	prosinec 17 %

**1.2.3.** Vlastníkům jednotek nebo nebytových prostorů, které jsou odpojené od vnitřních rozvodů ústředního topení nebo TV, se účtuje základní složka nákladů na topení nebo základní složka nákladů na teplo pro ohřev k přípravě TV (ve smyslu znění vyhl. č. 269/2015 Sb.)

### **1.3. Způsob vyúčtování záloh za TV**

a) u nákladů na teplo pro ohřev vody:

1) 30 % nákladů (základní složka) se rozdělí v poměru podlahových ploch jednotek

2) 70 % nákladů (spotřební složka) se rozdělí:

a) v poměru zjištěných údajů vodoměrů,

b) u jednotky, kde vlastník neumožnil montáž vodoměru, odečet stavu vodoměru, pravidelné úřední ověření vodoměru, poškodil vodoměr či jeho plombu nebo vyměnil vodoměr bez souhlasu osoby zodpovědné za správu domu a pozemku, stanoví se spotřební složka nákladů u těchto jednotek jako součin trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky a podlahové plochy těchto jednotek. V případě písemné reklamace takto stanovené spotřební složky nákladů může v odůvodněných případech osoba odpovědná za správu domu a pozemku rozhodnout, že spotřební složka nákladů bude stanovena bez trojnásobného navýšení.,

b) u nákladů na studenou vodu pro ohřev se tyto rozdělí:

1) v poměru zjištěných údajů vodoměrů,

2) u jednotky, kde vlastník ovlivnil měření, neumožnil montáž vodoměru, odečet stavu vodoměru, pravidelné úřední ověření vodoměru, poškodil vodoměr či jeho plombu nebo vyměnil vodoměr bez souhlasu osoby zodpovědné za správu domu a pozemku, stanoví se spotřební složka nákladů u těchto jednotek jako součin trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky a podlahové plochy těchto jednotek. V případě písemné reklamace takto stanovené spotřební

složky nákladů může v odůvodněných případech osoba odpovědná za správu domu a pozemku rozhodnout, zda-li stanovená spotřební složka nákladů bude upravena bez trojnásobného navýšení,

- c) u jednotek, kde byl proveden odečet vodoměrů a byla zjištěna nulová spotřeba, bude vlastníkům jednotek účtována v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb. základní složka nákladů za teplo pro ohřev vody v poměru podlahové plochy jednotky,
- d) v případě, že není měřena spotřeba TV z důvodu prokazatelně nahlášené poruchy vodoměru, stanoví se neměřená část spotřeby po dobu poruchy podle údajů dvou srovnatelných zúčtovacích období.

U jednotek, kde nebyl v předchozím období (předchozích obdobích) umožněn odečet stavu vodoměru na TV, se pro vyúčtování posledního období se známým konečným odečtem postupuje dle § 4 odst. 6 vyhl. č. 269/2015 Sb.

V případě potřeby rozdělit neměřenou (neodečtenou) spotřebu TV mezi více vlastníků jednotek, bude rozúčtování provedeno mezi tyto vlastníky jednotek dle počtu osob bydlících v jednotce v zúčtovacím období.

Mimořádné odečty TV v důsledku změny ceny v průběhu zúčtovacího období se nebudou provádět. Při vyúčtování se bude vycházet z ročních údajů o spotřebě v m<sup>3</sup> TV a ročních nákladů na TV za zúčtovací období.

## **2) Vyúčtování záloh za dodávky a odvod SV**

### **2.1. Všeobecná ustanovení**

- a) rozúčtování nákladů za dodávky SV na jednotky se provádí jednou ročně,
- b) funkci fakturačního měřidla plní vodoměry instalované na vstupu do zúčtovací jednotky. Tyto vodoměry jsou v majetku dodavatele SV, který provádí odečty stavu vodoměrů pro fakturaci,
- c) v případě zúčtovací jednotky s instalovanými DPS je ve faktuře obsažena i spotřeba SV pro ohřev TV. O tuto spotřebu se celková fakturace SV pro rozúčtování konečným spotřebitelům sníží,
- d) koeficient ztrát je podíl spotřeby SV fakturované dodavatelem a součtu spotřeb dle bytových poměrových vodoměrů SV včetně paušálních spotřeb dle odst. III., 2.2., písm. b) „Zásad“.

Ztráta je rozdíl spotřeby SV fakturované dodavatelem a součtu spotřeb dle bytových vodoměrů SV včetně stanovených paušálních spotřeb.



Ztráta se rozpočítává na jednotky v poměru naměřených hodnot bytových vodoměrů.

## 2.2. Způsob vyúčtování záloh za SV

Rozdělení takto zjištěných nákladů na jednotky se provede:

- a) poměrně dle zjištěné skutečné spotřeby v m<sup>3</sup> SV v jednotkách,
- b) paušálně, tj. 35 m<sup>3</sup> na 1 osobu/ 1 rok tam, kde došlo k závadě nebo poškození vodoměru nebo jeho plomby, které nebyly zaviněny vlastníkem jednotky. U jednotky, kde vlastník ovlivnil měření, neumožnil montáž vodoměru, odečet stavu vodoměru, pravidelné úřední ověření vodoměru, vyměnil vodoměr bez souhlasu osoby zodpovědné za správu domu a pozemku, poškodil vodoměr či jeho plombu, se takto stanovený paušál násobí koeficientem 2 (dva). V případě písemné reklamace nebo odborným posouzením takto stanovených spotřeb může v odůvodněných případech osoba odpovědná za správu domu a pozemku rozhodnout, že paušální spotřeba bude stanovena bez dvojnásobného navýšení,
- c) u jednotek, kde nebyl v předchozím období (předchozích obdobích) umožněn odečet stavu vodoměru na SV, se pro vyúčtování posledního zúčtovacího období se známým konečným stavem vodoměru stanoví podíl spotřeby SV připadající na poslední zúčtovací období z celkové spotřeby SV mezi známým počátečním stavem a konečným stavem vodoměru v poměru osoboměsíců takto:

$$\frac{\textit{konečný stav vodoměru minus počáteční stav vodoměru}}{\textit{děleno}} \\ \textit{počet osoboměsíců v období mezi poč. a koneč. stavem vodoměru krát} \\ \textit{počet osoboměsíců v posledním zúčtovacím období}$$

- d) v případě potřeby rozdělit neměřenou (neodečtenou) spotřebu SV mezi více vlastníků jednotek, bude rozúčtování provedeno mezi tyto vlastníky jednotek dle počtu osob bydlících v jednotce v zúčtovacím období,
- e) v případě, že není měřena spotřeba SV z důvodu prokazatelně nahlášené poruchy vodoměru, stanoví se neměřená část spotřeby po dobu poruchy podle údajů dvou srovnatelných zúčtovacích období.

## **3) Vyúčtování záloh za odečty vodoměrů, měřících ampulí, výpočet nákladů za dodávku tepla, datové odečty**

### 3.1. Všeobecná ustanovení

- a) podkladem pro fakturaci dodavatele jsou počty skutečně odečtených měřidel popřípadě provedení dopočtu spotřební složky, dodatečná výměna měřících ampulí, popř. dalších položek týkajících se vyúčtování nákladů na dodávku tepla, TV a SV, změny jmen vlastníků

jednotek, změny vodoměrů v databázi, příp. změny koeficientů polohy místností, datové odečty a smluvní cena za poskytování těchto služeb,

- b) rozúčtování fakturovaných částek na jednotky se provádí jednou ročně a to podle platných smluvních cen fakturovaných dodavatelem této služby.

### **3.2. Postup při vyúčtování celkových nákladů**

Fakturované náklady se rozdělí rovnoměrně stejnou částkou na jednotku.

## **4) Vyúčtování záloh za dodávky elektrické energie do společných prostor a provoz výtahu**

### **4.1. Všeobecná ustanovení**

- a) pokud je na elektroměr pro osvětlení schodiště napojen i zesilovač STA využívaný ve více částech domu, stanoví se kvalifikovaným odhadem výše roční spotřeby tohoto zesilovače a tomu odpovídající náklady se rozdělí rovnoměrně na všechny napojené jednotky. Tato korekce se provede před vlastním rozúčtováním na jednotky,
- b) pokud jsou na elektroměr pro osvětlení schodiště napojeny i pronajaté nebytové prostory, odečtou se od celkové fakturované částky před jejím rozúčtováním na jednotky celkové roční platby za elektřinu uhrazené nájemci těchto nebytových prostor,
- c) v případě, že v době vyúčtování služeb nebudou některé náklady nebo jejich část vyfakturovány, vypočtou se náklady k rozúčtování mezi jednotky průměrem z fakturace za poslední známé období dle vzorce:

$$\frac{\text{poslední vyfakturovaná spotřeba v měrných jednotkách}}{\text{počet fakturovaných měsíců}} \div \frac{\text{počet nefakturovaných měsíců}}{\text{platná cena za měrnou jednotku}}$$

### **4.2. Postup při vyúčtování záloh na jednotky dle skutečné spotřeby**

Rozúčtování nákladů na spotřebu el. energie pro provoz výtahů a osvětlení společných prostor se rozdělí na jednotky podle vykázaného počtu osob bydlících v jednotkách během zúčtovacího období.

### **4.3. Rozúčtování nákladů za spotřebu el. energie pro STA**

Celkové náklady vypočtené dle roční spotřeby STA a průměrné ceny el. energie se odečtou od celkové fakturace a rozpočítají se v rámci domu nebo všech napojených částí rovnoměrně stejnou částkou na byt.

## **5) Vyúčtování záloh za jiné dohodnuté služby**

### **a) za provedení zimní údržby chodníků:**

Náklady na byty se v rámci domu rozpočítají rovnoměrně stejnou částkou na byt.

### **b) za úklid společných prostor:**

Rozdělení nákladů se provede stejnou částkou na byt.

### **c) za ostatní dohodnuté služby:**

Podkladem pro vyúčtování celkových nákladů za jiné dohodnuté služby je fakturace jiné dohodnuté služby. Rozdělení nákladů se provede podle druhu služby dle m<sup>2</sup>, počtu osob, na byt či jednotku příp. jiného dohodnutého kritéria. Pokud nedojde k dohodě, rozhodne osoba odpovědná za správu domu a pozemku.

## **6) Vyúčtování záloh v prázdné jednotce**

V případech, kdy jednotka prokazatelně není užívána, rozhodne o výši nákladů rozpočítávaných na jednotku osoba odpovědná za správu domu a pozemku.

## **IV. Termíny pro vyúčtování záloh a pro úhradu zjištěných přeplatků a nedoplatků**

- 1) Rozdíly mezi zálohou a skutečnými náklady vynaloženými na poskytnuté plnění v průběhu zúčtovacího období vyúčtuje osoba odpovědná za správu domu a pozemku s vlastníky jednotek nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 2) Vyúčtováním zjištěný přeplatek společenství vlastníků uhradí vlastníkovi jednotky nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb. V téže době je vlastník jednotky povinen uhradit společenství vlastníků vyúčtováním zjištěný nedoplatek nebo uzavřít dohodu o splátkách. V tom případě dlužná částka musí být vyšší než 500,-- Kč, měsíční splátka musí činit min. 500,-- Kč a doba splácení nedoplatku nesmí běžně překročit 6 měsíců. V mimořádných případech, na základě žádosti vlastníka jednotky o prodloužení lhůty doby splácení, rozhoduje osoba odpovědná za správu domu a pozemku.
- 3) V případě, že společenství vlastníků má za vlastníkem jednotky pohledávku, je oprávněno přeplatek vzniklý z vyúčtování služeb za užívání jednotky jednostranně započíst s pohledávkou, kterou má za vlastníkem jednotky.
- 4) Zálohy na služby se při změně vlastníka jednotky během kalendářního roku nevyúčtovávají. Bývalý a nový vlastník jednotky se mezi sebou vypořádají dohodou.

## **V. Postup pro stanovení počtu osob žijících v bytech během zúčtovacího období**

- 1) Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb je nájemce jednotky (**vždy minimálně jedna osoba**) a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období nebo vlastník jednotky, pokud jednotku nepronajala osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 2) Podkladem pro stanovení počtu osob v jednotlivých měsících v průběhu zúčtovacího období je bytová evidence osoby odpovědné za správu domu a pozemku.
- 3) Z důvodu zajištění přesnosti bytové evidence, je vlastník jednotky povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit změny v počtu osob žijících v jednotce.
- 4) Úprava počtu osob v odůvodněných případech spadá do kompetence osoby odpovědné za správu domu a pozemku v domě nebo pověřeného zástupce v domě. Rozhodnutí osoby odpovědné za správu domu a pozemku nebo pověřeného zástupce v domě o počtu osob je konečné.

## **VI. Doručování**

- 1) Doručování všech písemností podle těchto „Zásad“ se provádí způsobem uvedeným ve stanovách.
- 2) Zasílání přeplateků vlastníkům jednotek se provádí poštovní poukázkou na poslední známou adresu nebo na účet nejpozději do osmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období na jejich náklady.  
Přeplatky do výše 100,-- Kč nebudou zasílány a budou započteny na budoucí úhrady.
- 3) Reklamacce na vyúčtování služeb s nájmem spojených se podávají písemně, nejpozději do 30-ti dnů od termínu vyúčtování záloh (části B/IV. odst.1.).
- 4) Rozdíly ve vyúčtování vzniklé oprávněnými reklamacemi se převádějí jako přeplatek či nedoplatek do vyúčtování nákladů následujícího zúčtovacího období.

Náklady spojené s doručováním písemností se účtují jako náklad do hospodaření společenství.

## **C.**

### **Zjišťování údajů o spotřebě měřených médií v jednotkách (SV, TV, ÚT) a nákladů pro vyúčtování**

- 1) Údaje o spotřebě měřených médií v jednotkách a případně i jejich další zpracování budou zajišťovány obvykle prostřednictvím dodavatelské firmy.
- 2) Pro potřeby vyúčtování služeb se provádí pravidelný odečet spotřeby jednou ročně.
- 3) Náklady spojené s odečty vodoměrů, měřidel a výpočtem nákladů na dodávku tepla jsou hrazeny vlastníkem jednotky formou zálohové úhrady a společně s ostatními zálohami na úhrady služeb vyúčtovány.
- 4) Vlastník jednotky je povinen umožnit zaměstnancům dodavatelské firmy po předchozím oznámení provést odečet potřebných údajů včetně informativní kontroly měřičů a výměny jejich spotřebních částí. Za písemné oznámení o provádění montáže, výměny, ověřování, odečtu RTN a vodoměrů se považuje písemné oznámení s datem a rozsahem prováděných prací, které je vyvěšeno 7 kalendářních dnů předem ve vstupních prostorách budovy nebo je vhozeno do jednotlivých poštovních schránek vlastníků jednotek. Náhradní odečet se provádí od 27. do 31. prosince pouze na základě požadavku samotného vlastníka jednotky u dodavatelské firmy provádějící odečty.

Vlastníci jednotek, u kterých je možno provést dálkové odečty spotřeb energií (RTN, SV, TV), budou písemně vyzváni k zpřístupnění 7 kalendářních dnů předem pouze v případě poruchy zařízení provádějící dálkový odečet. U dálkových odečtů vlastník jednotky nestvrzuje odečet svým podpisem.

- 5) Všechny měřiče energií (kompletní RTN včetně měřící ampule a plomby, vodoměry SV i TV včetně plomb na šroubení a značky ověření) v jednotce je vlastník jednotky povinen kontrolovat a závady neprodleně hlásit osobě odpovědné za správu domu a pozemku a spolupracovat dle pokynů osoby odpovědné za správu domu a pozemku při jejich odstraňování.

V případě zjištěných nebo nahlášených poruch měřičů energií zajistí osoba odpovědná za správu domu a pozemku neprodleně jejich opravu, příp. výměnu.

Osoba odpovědná za správu domu a pozemku může samostatně rozhodnout o mimořádném ověření či výměně měřiče také v případě, kdy je důvodné podezření, že měření není objektivní.

- 6) V souladu s platnými stanovami, kdy je vlastník jednotky povinen umožnit osobě odpovědné za správu domu a pozemku nebo jejich zástupcům, mj. kontrolu, popř. výměnu měřičů spotřeby vody a tepla, odečtu jejich údajů, je vlastník jednotky také povinen umožnit předem ohlášenou kontrolu technického stavu RTN, vodoměrů SV, TV a vodovodních baterií a splachovačů WC pověřeným zástupcům, kteří se prokáží zmocněním k této kontrole. Neumožnění takové kontroly bude mít za následek rozúčtování nákladů za dodané energie v dané jednotce v příslušném zúčtovacím období podle ustanovení části B/III. bodu 1.2.1., 1.3. nebo 2.2. těchto „Zásad“.

## **D.**

### **Změny výše záloh**

Výše měsíčních zálohových plateb se může hromadně změnit rozhodnutím osoby odpovědné za správu domu a pozemku v termínech od 1.1. a 1.7. běžného roku. K úpravám dochází v případě navýšení nebo snížení nákladů, změny ceny služby nebo její kvality či rozsahu. Individuální změny výše záloh jsou se souhlasem osoby odpovědné za správu domu a pozemku možné pouze u služeb spojených s užíváním jednotky, a to na základě změny počtu osob, dispozice s jednotkou či jiných skutečností, které vedou ke změně spotřeby dané služby. Změněná měsíční záloha je splatná nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po oznámení nové výše zálohy.

## **E.**

Hromadné výstupy z kancelářské techniky (předpis úhrad, vyúčtování služeb aj.) s tištěnou hlavičkou společenství vlastníků nebo osoby zodpovědné za správu domu a pozemku, nebudou opatřovány razítkem a podpisem.

Tyto zásady byly schváleny shromážděním společenství vlastníků dne ..... Jsou platné a účinné pro vyúčtování služeb ode dne 1.1.2017. Tyto zásady zároveň ruší předchozí zásady včetně jejich změn a doplňků ke dni 31.12.2016.

V ostatních a blíže nespecifikovaných případech se postupuje při rozúčtování dle platné legislativy.

Jestliže jakýkoli závazek vyplývající z těchto „Zásad“ nebo jakékoli ustanovení těchto „Zásad“ je nebo se stane neplatným nebo zdánlivým, pak taková neplatnost nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení těchto „Zásad“.

.....  
Statutární orgán společenství vlastníků

Příloha: Vliv polohy místností

## Příloha

### VLIV POLOHY MÍSTNOSTI

poloha v budově	podlaží	počet ochlaz. stěn celkem	počet nezatepl. stěn	počet zatepl. stěn	součinitel Kr
střední	střední	1	1	0	0,92
střední	přízemní (podsklep.)	2	2	0	0,72
střední	podstřešní	2	2	0	0,62
nárožní	střední	2	2	0	0,77
nárožní	přízemní (podsklep.)	3	3	0	0,60
nárožní	podstřešní	3	3	0	0,52
nárožní	přízemí nad úrovní terénu nepodsklep.	4	4	0	0,47
poloha v budově	podlaží	počet ochlaz. stěn celkem	počet nezatepl. stěn	počet zatepl. stěn	součinitel Kr
střední	střední	1	0	1	1
střední	přízemní (podsklep.)	2	1	1	0,8
střední	podstřešní	2	1	1	0,7
nárožní	střední	2	1	1	0,85
nárožní	přízemní (podsklep.)	3	2	1	0,68
nárožní	podstřešní	3	2	1	0,60

nárožní	přízemí nad úrovní terénu nepodsklep.	4	3	1	0,55
<b>poloha v budově</b>	<b>podlaží</b>	<b>počet ochlaz. stěn celkem</b>	<b>počet nezatepl. stěn</b>	<b>počet zatepl. stěn</b>	<b>součinitel Kr</b>
střední	podstřešní	2	0	2	0,78
nárožní	střední	2	0	2	0,93
nárožní	podstřešní	3	1	2	0,68
nárožní	přízemní (podsklep.)	3	1	2	0,76
nárožní	přízemí nad úrovní terénu nepodsklep.	4	2	2	0,63
<b>poloha v budově</b>	<b>podlaží</b>	<b>počet ochlaz. stěn celkem</b>	<b>počet nezatepl. stěn.</b>	<b>počet zatepl. stěn</b>	<b>součinitel Kr</b>
nárožní	přízemní (podsklep.)	3	0	3	0,84
nárožní	podstřešní	3	0	3	0,76
nárožní	přízemí nad úrovní terénu nepodsklep.	4	1	3	0,71
nárožní	přízemí nad úrovní terénu nepodsklep.	4	0	4	0,79