

Společenství vlastníků

Zásady jsou pro různá Společenství vlastníků ve správě SBD DRUBYD jednotné, liší se názvem společenství, dnem schválení a případně 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, deratizací 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, 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 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.)

Náklady mohou být sníženy o výnosy příslušného domu z pronájmu nebytových prostor, společných částí domu, z umístění technického zařízení apod.

Výši záloh stanoví osoba odpovědná za správu domu a pozemku ve výši odpovídající jednotlivým nákladovým položkám s přihlédnutím k příslušným zákonům a uzavřeným smlouvám. Do celkové zálohy mohou být zahrnuty i očekávané provozní náklady, které nejsou blíže specifikovány a souvisí s provozem společenství vlastníků nebo 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, poplatky na správu

a) náklad na zajišťování správy budovy – mezi tyto náklady patří úhrady za správu budovy (vedení účetnictví SVJ, vyúčtování nájemného a služeb, správní poplatky, kancelářské potřeby, poštovné, odměny statutárního orgánu SVJ apod.)

b) odečty a vyúčtování nákladů na dodávky služeb – tyto náklady zahrnují odečty vodoměrů TV a SV, odečty RTN, náklady na rozpočítání nákladů mezi jednotky, datové odečty aj. náklady spojené s evidencí dat, jejich zveřejňováním a vyúčtováním.

Celkové výše záloh stanoví osoba odpovědná za správu domu a pozemku ve výši odpovídající jednotlivým předpokládaným nákladovým položkám.

Na jednotky se rozděluje rovnoměrně stejnou částkou.

4) mimořádná splátka dlouhodobé zálohy je určena zejména na splátky úvěru poskytnutého na 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.

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 vody (SV) a odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
4. dodávky elektrické energie do společných prostor a k provozu výtahu
5. jiných dohodnutých služeb:
 - a) zimní údržba chodníků
 - b) úklid společných prostor
 - c) ostatní dohodnuté služby
6. 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 vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a 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. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 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 účtovacím období a počtu osob v dané jednotce v případě, že údaj o spotřebě za uplynulé 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 účtovacím 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 účtovací jednotce, kde:
 - v průběhu minulého období došlo k technické závadě na vodoměru
 - vlastník jednotky neumožnil odečet stavu vodoměru na SV
 - dochází ke změně vlastníka jednotky v průběhu účtovacího období.

4) Dodávka elektrické energie do společných prostor a k provozu výtahu

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 kamerové systémy a to dle skutečnosti minulých období k platným cenám elektrické energie. Rozdělení záloh na jednotky se provede v poměru nákladů rozdělovaných na jednotky v předchozím účtovacím období. U nových vlastníků jednotek se výše záloh stanoví podle počtu osob s přihlédnutím k nákladům předchozího období na jednu osobu.

5) 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 jeho 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 m², 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.

6) 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 cenám 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. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb. a dále s těmito zásadami,
- b) 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 zúčtovací jednotce slouží jako poměrová měřidla bytové vodoměry TV,
- c) 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,
- d) jako fakturační měřidla pro ÚT jsou dodavatelem tepla stanovená měřidla instalovaná v zúčtovací 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
 - **základní složka** se rozdělí v poměru započitatelné podlahové plochy, výši základní složky stanoví osoba odpovědná za správu domu a pozemku podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla dle přílohy č. 6 vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb.
 - **spotřební složka** se rozdělí v poměru přepočtených dílků náměru 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 změny tepelně technických vlastností, budou tyto upravené koeficienty použity pro rozúčtování nákladů za dodávky tepla v zúčtovacím období, následujícím po období, ve kterém bylo zateplení provedeno,

- b) rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí u příjemců služeb překročit v zúčtovací jednotce hodnotu o 30 % nižší nebo o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu (korekci) výpočtové metody dle § 3 odst. 2 vyhl. č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb.,
- 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 m² 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 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. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 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. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 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 m² 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 m² 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 vlastníků jednotek účtována v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 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 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. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb.

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 m³ 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 m³ SV v jednotkách,
- b) paušálně, tj. 35 m³ 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), pokud osoba odpovědná za správu domu a pozemku nebo jím pověřená osoba na základě kvalifikovaného odhadu nerozhodne jinak,
- 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:

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

- d) 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 dodávky elektrické energie do společných prostor a k provozu výtahu

3.1. 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:

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

3.2. Postup při vyúčtování záloh na jednotky dle skutečné spotřeby

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

3.3. 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.

4) 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 je fakturace jiné dohodnuté služby. Rozdělení nákladů se provede podle druhu služby dle m², počtu osob, na byt či jednotku příp. jiného dohodnutého kritéria. Pokud nedojde k dohodě, rozhodne 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 vlastníkově 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 8 měsíců. Neučiní-li tak, je povinen uhradit úrok z prodlení. 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 záloh na nájemné za užívání jednotky, místností nesloužících k bydlení a pozemků, na služby s nimi spojené jednostranně započíst s pohledávkou, kterou má za vlastníkem jednotky.
- 4) Zálohy na nájemné za užívání jednotek, místností nesloužících k bydlení a pozemků, na služby s nimi spojené 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 nepronal 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.
- 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 dle platné legislativy 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 na účet, který vlastník jednotky písemně nahlásil, nebo poštovní poukázkou na poslední známou adresu (od zasílaných přeplateků bude odečteno poštovné) nejpozději do osmi měsíců po uplynutí zúčtovacího období. **Vlastník jednotky zodpovídá za správnost jím nahlášených údajů.** Přeplatky do výše 100,-- Kč budou připočteny k zálohám na další období.

- 3) Reklamacie na vyúčtování záloh na nájemné za užívání jednotek, místností nesloužících k bydlení a pozemků, na služby s nimi spojené se podávají písemně, nejpozději do 30 dnů od doručení vyúčtování dle § 8 Zákona č. 67/2013 Sb..
- 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 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

Změna měsíčních zálohových plateb se obvykle hromadně provádí od 1.1. nebo 1.7. běžného roku na základě rozhodnutí osoby odpovědné za správu domu a pozemku. 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 2025. Tyto zásady zároveň ruší předchozí zásady včetně jejich změn a doplňků.

Ve smyslu Zákona č. 67/2013 Sb., § 13, odst. 2, se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na 50,-- Kč měsíčně.

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
poloha v budově	podlaží	počet ochlaz. stěn celkem	počet nezatepl. stěn	počet zatepl. stěn	součinitel Kr
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
poloha v budově	podlaží	počet ochlaz. stěn celkem	počet nezatepl. stěn.	počet zatepl. stěn	součinitel Kr
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