

Pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových jednotek

Služby

Teplo pro vytápění

1. Rozúčtování dle zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 269/2015.
2. Dodávka tepla z centrálního zdroje se zahájí v topném období dle příslušné vyhlášky.
3. V průběhu topného období jsou prostory vytápěny tak, aby v nich byla zabezpečena výpočtová teplota vnitřního vzduchu stanovená projektem budovy, a to v době od 6,00 do 22,00 hod. V noční době od 22,00 do 6,00 hod. může klesnout na 18 °C.
4. Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období bytové jednotky na teplotu nižší než 17 °C. Plnění do výše této teploty je příjemce služby povinen strpět a náklady s tím spojené uhradit.
5. Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky – základní složku, která činí 40 %, a spotřební složku, která činí 60 %.
 - a) Základní složka je rozúčtována dle velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.
 - b) Spotřební složka je rozúčtována úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie (kalorimetru) s použitím korekcí a výpočtových metod.
6. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla v zúčtovací jednotce, hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody u příjemců služeb následujícím způsobem:
 - a) hodnota nákladu na vytápění příjemce služeb, jehož rozdíl překročil stanovenou limitní hodnotu, vztaženou na 1 m² započitatelné podlahové plochy příjemce služeb, se upraví na limitní přípustnou hodnotu nákladů na vytápění 1 m² započitatelné plochy, tedy 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku, v případech, kdy nebyla dodržena spodní hranice 20 %, nebo 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případech, kdy nebyla dodržena horní hranice 100 %,
 - b) upravený náklad na vytápění příjemců služeb je pak násobkem výměry započitatelné podlahové plochy a hodnoty upravené. Takto stanovená upravená hodnota nákladů na vytápění příjemce služeb se odečte od celkové částky nákladů na vytápění a zůstatek se rozdělí mezi ostatní příjemce služeb dle zákona, dokud všichni příjemci služeb nevyhoví stanovené přípustné odchylce rozdílu v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období.
7. Při změně příjemce služby v průběhu roku budou náklady na vytápění mezi původního a nového příjemce rozúčtovány následovně:

- a) základní složka vytápění se rozdělí v procentuálním podílu dle klimatické náročnosti v jednotlivých měsících takto:

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

- b) spotřební složka se rozdělí dle spotřeby z opsaných náměrů na měřiči tepla (kalorimetru).

9. Neumožní-li příjemce služby instalaci stanovených měřidel nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služby spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
10. Úřední ověření kalorimetru je stanoveno zákonnou normou a probíhá každé 4 roky.
11. Instalované kalorimetry musí být v celém domě shodného typu.

Teplá voda

1. Rozúčtování dle zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 269/2015.
2. Teplá voda (TV) je dodávána celoročně v době od 6,00 do 22,00 hod. tak, aby měla na výstupu u spotřebitele teplotu 45 °C až 55 °C s možnou výjimkou během odběrných špiček v objektu.
3. Náklady na TV jsou rozděleny na náklady na teplo pro ohřev TV a surovinu vodné a stočné za TV.
4. Celkové náklady za teplo pro ohřev TV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky – základní složku, která činí 30 %, a spotřební složku, která činí 70 %.
 - a) Základní složka nákladů je rozúčtována dle velikosti podlahové plochy bytové jednotky. Do této podlahové plochy se nezapočítávají výměry sklepu a komory.
 - b) Spotřební složka nákladů je rozúčtována dle poměru náměrových dílků na poměrových vodoměrech pro TV v bytových jednotkách.
5. Celkové náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé vody (surovinu za vodné a stočné) za zúčtovací jednotku rozdělí poskytovatel služeb mezi příjemce služeb poměrně dle náměrů instalovaných vodoměrů TV u příjemců služeb.
6. Při změně příjemce služby v průběhu roku budou náklady na TV mezi původního a nového příjemce rozúčtovány následovně:
 - a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TV dle odbydlých dnů v roce.
 - b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TV v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru TV v bytové jednotce.

7. V případě, že příjemce služby zjistí nefunkčnost poměrového bytového vodoměru TV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit osobě odpovědné za správu domu, který sjedná nápravu. Za období nefunkčnosti vodoměru na TV bude příjemci služby vyúčtována spotřební složka za TV v alikvotní částce odpovídající průměrné výši nákladů dvou předchozích období této zúčtovací jednotky vztažených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.
8. V případě, že příjemce služby má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového vodoměru na TV, může písemně požádat osobu odpovědnou za správu domu o jeho přezkoušení na zkušebně. Náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služby v případě, že bude prokázáno, že vodoměr měří v toleranci. V případě, že zjištění zkušebny zhodnotí měření vodoměru mimo povolenou toleranci, hradí toto přezkoušení poskytovatel služby.
9. Neumožní-li příjemce služby instalaci stanovených měřidel nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služby spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.
10. Úřední ověření vodoměru na TV je stanoveno zákonnou normou a probíhá každých 5 let.
11. Instalované vodoměry na TV musí být v celém domě shodného typu.

Studená voda – vodné a stočné

- 1) Celkové náklady za vodné a stočné za studenou vodu (SV) jsou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrových vodoměrech v bytových jednotkách (§ 5 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů).
- 2) Při změně příjemce služby v průběhu roku budou náklady na SV mezi původního a nového příjemce rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru SV v bytové jednotce.
- 3) V případě, že příjemce služby zjistí nefunkčnost poměrového vodoměru SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit osobě odpovědné za správu domu, který sjedná nápravu. Za období nefunkčnosti vodoměru budou příjemci služby vyúčtovány náklady za SV v alikvotní částce odpovídající průměrné výši nákladů dvou předchozích měřených období této zúčtovací jednotky.
- 4) V případě, že příjemce služby má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového vodoměru na SV, může písemně požádat osobu odpovědnou za správu domu o jeho přezkoušení na zkušebně. Náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služby v případě, že bude prokázáno, že vodoměr měří v toleranci. V případě, že zjištění zkušebny zhodnotí měření vodoměru mimo povolenou toleranci, hradí toto přezkoušení poskytovatel služby.
- 5) Neumožní-li příjemce služby instalaci stanovených měřidel nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služby spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty naměřených dílků v ostatních zúčtovacích jednotkách.
- 6) Úřední ověření vodoměru na SV je stanoveno zákonnou normou a probíhá každých 5 let.
- 7) Instalované vodoměry na SV musí být v celém domě shodného typu.

Elektřina společných prostor

Celkové náklady na elektřinu ve společných prostorech domu jsou rozúčtovány dle velikosti celkové podlahové plochy náležití příjemci služby (bytová jednotka, sklep, komora a garážové stání).

Pojištění

Celkové náklady na pojištění domu jsou rozúčtovány dle velikosti celkové podlahové plochy náležití příjemci služby (bytová jednotka, sklep, komora a garážové stání).

Výtahy

Celkové náklady na provoz výtahů (servis, revize a kontroly, drobná údržba) jsou rozúčtovány dle velikosti podlahové plochy bytové jednotky. Do této podlahové plochy se nezapočítávají výměry sklepu a komory.

Úklid společných prostor

Celkové náklady na úklid společných prostor domu jsou rozúčtovány dle velikosti podlahové plochy bytové jednotky. Do této podlahové plochy se nezapočítávají výměry sklepu a komory.

Údržba zeleně

Celkové náklady na údržbu zeleně jsou rozúčtovány na každou bytovou jednotku v domě stejně.

Zimní údržba

Celkové náklady na zimní údržbu jsou rozúčtovány na každou bytovou jednotku v domě stejně.

Údržba garáží

Celkové náklady na údržbu garáží jsou rozúčtovány dle velikosti podlahové plochy garážového stání.

Příspěvky

Správa domu a pozemku

Příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 1180 odst. 1 NOZ) jsou rozvrženy dle velikosti podlahové plochy bytové jednotky. Do této podlahové plochy se nezapočítávají výměry sklepu a komory.

Vlastní správní činnost

Příspěvky na náklady spojené s vlastní správní činností (§ 1180 odst. 2 NOZ) jsou rozvrženy na každou bytovou jednotku stejně (odměna předsedy společenství vlastníků, odměna administrativního správce, odměna technického správce a režijní náklady).

Společná ustanovení

1. Odečty poměrových měřičů tepla a vodoměrů v bytových jednotkách se provádí jednou ročně tak, aby byly k dispozici v průběhu prvního měsíce kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za který se zjišťuje spotřeba příslušné služby, a to na minimálně jedno desetinné místo. Odečty mohou být provedeny
 - a) předsedou společenství vlastníků
 - b) technickým správcem
 - c) dálkovým odečtem (v případě instalace rádiového modulu).
2. Rozúčtování a následné vyúčtování se provede za účtovací období **1. 1. – 31. 12.**
3. Poskytovatel služeb vyúčtuje příjemci služeb skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vždy za účtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období.
4. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
5. Příjemcům služeb, u kterých bude při vyúčtování služeb vykázán přeplatek, ale budou mít vůči poskytovateli služeb závazky z předchozího období, bude proveden zápočet těchto závazků.
6. Tato pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových jednotek byla schválena shromážděním vlastníků jednotek a budou použita pro rozúčtování a vyúčtování služeb za rok 2016 a následující roky.

V Olomouci dne 16. června 2016

Bc. Petr Sommer
předseda SVJ