

SMĚRNICE PRO ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA ENERGIE A SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM JEDNOTEK V DOMĚ

pro členy **SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU SUŠILOVA 1507,
PRAHA-UHŘÍNĚVES**
se sídlem Praha, Uhříněves, Sušilova 1507, PSČ 104 00 (IČ: 72547171)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Směrnice stanoví způsob rozúčtování cen služeb a energií mezi správcem domu a uživateli jednotek.

Výklad pojmů:

- jednotka:** byt nebo nebytový prostor vymezený v § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).
- rozúčtování:** rozdělení nákladů zúčtovací jednotky za zúčtovací období mezi uživatele jednotek s vyčíslením výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období.
- vyúčtování:** písemný doklad, na jehož základě se provede vyrovnání skutečných nákladů na služby a záloh, vyčíslení přeplatků a nedoplatků jednotlivých uživatelů jednotek.
- zúčtovací jednotka:** pro účely této směrnice je zúčtovací jednotkou budova (samostatné číslo popisné), pokud není v konkrétní položce uvedeno jinak.
- uživatel:** nájemce nebo vlastník jednotky.
- zúčtovací období:** období, za které se provádí vyúčtování nákladů za věcně usměrňované nájemné a služby. Zúčtovacím obdobím je 12 po sobě jdoucích měsíců. Je společné pro všechny druhy poskytovaných služeb.
- podlahová plocha:** podlahová plocha místností jednotky stanovená dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a vedlejších prostorů, k nimž má uživatel jednotky výhradní užívací právo, umístěných mimo jednotku (lodžie, balkón, terasa, sklep, vnitřní garáž atd.). Do podlahové plochy se nezapočítávají prostory mimo dům (předzahrádka, přístřešky, schodiště).
- plocha pro TV (plocha TUV):** podlahová plocha bez lodžii, balkónů, teras a příslušenství mimo jednotku.
- započitatelná podlahová plocha (plocha ÚT):** podlahová plocha, vynásobená koeficienty dle přílohy č. 1, část A. vyhlášky č. 372/2001 Sb. Vzhledem k srovnatelnému uspořádání místností v jednotkách musí být dle odst. 2, písm. c) přílohy č. 1, část A. vyhlášky č. 372/2001 Sb. u stejného druhu místností použit stejný koeficient.
- užitková plocha:** součet všech ploch místností včetně místností vedlejších užívaných výhradně uživatelem jednotky, bez ploch sklepů a garáží.
- spoluvlastnický podíl:** poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Podlahovou plochou pro tento účel se rozumí plocha všech místností jednotky včetně místností, které tvoří příslušenství jednotky.
- osoboměsíce:** součet počtu osob v jednotlivých měsících zúčtovacího období, které užívají jednotku a služby s jednotkou související. Hodnota je vyjádřena v celých číslech. Povinnost nahlásit spolubydlící osoby je zakotvena v § 1177 občanského zákoníku a § 12 odst. g) zákona č. 67/2013 Sb.

13. **osoby:** průměrný počet osob v jednotlivých měsících zúčtovacího období, které užívají prostor a služby s tímto prostorem související. Hodnota je přepočtena na 12 měsíců a je vyjádřena desetinným číslem. Povinnost nahlásit spolubydlící osoby je zakotvena v § 1177 občanského zákoníku a §12 odst. g) zákona č. 67/2013 Sb.
14. **náklad:** souhrnná částka za zúčtovací jednotku (souhrn faktur vyplacených dodavatelům).
15. **náměr:** hodnota vykázané spotřeby jako rozdíl zjištěný na základě odečtu naměřených hodnot na konci daného zúčtovacího období a na konci předchozího zúčtovacího období.
16. **odečet:** zjišťování velikosti náměru na měřidle jednotky u uživatele v jednotce.
17. **kalorimetr:** indikátor spotřeby tepla sloužící ke stanovení spotřební složky za vytápění.

II. JEDNOTLIVÉ NÁKLADOVÉ POLOŽKY FIXNÍ

1. Poplatek za správu

Poplatek slouží k úhradě nákladů za správu domu a pozemků, kterou provádí správcovská firma na základě mandátní smlouvy. Částka je fixní a je stanovena zvlášť pro jednotlivý druh prostor (byt, nebytový prostor, garáž), položka podléhá valorizaci do míry roční inflace.

2. Úklid

Poplatek slouží k úhradě nákladů za úklid společných částí domu, kterou provádí úklidová firma na základě smlouvy o úklidu. Položka podléhá valorizaci do míry roční inflace. Tento náklad se v zúčtovací jednotce rozpočítává mezi vlastníky bytů rovnoměrně na jednotky.

3. Domovník

Poplatek slouží k úhradě nákladů za technickou údržbu domu a pozemků, kterou provádí domovníká firma na základě smlouvy o domovnictví. Částka je fixní a je stanovena ve smlouvě o domovnictví zvlášť pro jednotlivý druh prostor (byt, nebytový prostor, garáž), položka podléhá valorizaci do míry roční inflace.

4. Údržba pozemků

Poplatek slouží k úhradě nákladů za údržbu a ošetřování pozemků (sekání trávy, úklid sněhu, postřik proti plevelům, atd.), kterou provádí externí firma na základě smlouvy o domovnictví nebo o údržbě pozemků. Tento náklad se rozpočítává rovnoměrně na jednotky.

5. Náklady statutárních orgánů

Paušální náhrada nákladů spojených s výkonem funkce ve zvolených orgánech společenství vlastníků. Částka je fixní a je stanovena rovnoměrně na jednotky.

6. Odměny statutárním orgánům

Odměny statutárním orgánům spojené s výkonem funkce ve zvolených orgánech. Vyplacení položky podléhá schválení shromáždění vlastníků. Částka je fixní a je stanovena rovnoměrně na jednotky. Nákladem je odměna, odvody do fondu sociálního a zdravotního pojištění a daň z příjmu.

7. Fond oprav – dlouhodobá záloha na opravy domu

Výše byla stanovena na shromáždění vlastníků. Tato dlouhodobá záloha slouží na financování oprav většího rozsahu v budoucnu. Částka je stanovena jako sazba za 1m² podlahové plochy (viz bod 7. výkladu pojmů).

III. SLUŽBY A ENERGIE – vyúčtovávané (proměnlivé náklady)

Uživatelé jsou na základě § 1183 občanského zákoníku povinni umožnit montáž a odečet měřidel ve svých jednotkách pro stanovení spotřeby tepla, teplé a studené vody, případně elektřiny. Dále jsou povinni umožnit kontrolu těchto měřidel a jejich výměnu v případě poruchy, úřední ověření, změny uživatele jednotky apod. Organizace, která provádí montáž měřidel a případně i jejich odečet, musí o tom uživatele jednotky obvyklým způsobem informovat minimálně tři kalendářní dny předem. Obvyklým způsobem se rozumí buď písemnou formou, oznámením na vývěsní tabuli popř. internetových stránkách domu.

1. Dodávka studené vody (SV) „Voda“

Zúčtovací jednotkou je objekt nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné zařízení a společné měření nebo stanovení množství nákladů na poskytování studené vody.

Nákladem jsou faktury dodavatele za vodné a stočné časově rozlišené tak, aby pokrývaly celé zúčtovací období. Celkovou spotřebu za zúčtovací jednotku stanovuje fakturační měřidlo dodavatele.

V zúčtovací jednotce se rozúčtování nákladů na dodávku SV bude provádět podle těchto pravidel:

- a) odečty měřidel v jednotkách se provádí jednou ročně ke konci zúčtovacího období. Termín a způsob odečtů nebo výměny měřidel je oznámen na vývěsce ve vchodu domu anebo na nástěnce v přízemí domu.
- b) pro rozdělení nákladů na SV podle náměrů měřidel v jednotkách musí splňovat podmínky zákona č. 505/90 Sb. o metrologii v platném znění a tyto obecné podmínky:
 - ba) platnost cejchování,
 - bb) řádný chod vodoměru v průběhu celého fakturačního období bez mechanického poškození,
 - bc) neporušenost plomb.
- c) v případě poruchy měřidla v jednotce, která nebude způsobena uživatelem a bude nahlášena do čtrnácti kalendářních dnů po montáži nebo posledním odečtu, bude při okamžitém odstranění závady náklad účtován podle náměrů měřidla v jednotce. [Pozn.: Závady se hlásí písemně příslušnému domovníkovi nebo na středisko bytové správy]
- d) při poruše měřidla v jednotce v průběhu zúčtovacího období bude uživateli účtována průměrná spotřeba podle počtu osoboměsíců v případech a) a f).
- e) při poruše měřidla v jednotce (bez zavinění uživatele) nebo pokud bez zavinění uživatele nebylo možno provést odečet měřidla v jednotce se spotřeba stanoví podle údajů dvou předchozích srovnatelných období. Pokud tyto údaje chybí, spotřeba se stanoví podle směrných čísel roční spotřeby vody dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb.
- f) neumožní-li uživatel výměnu měřidel v jednotkách nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období jeho náměr trojnásobek průměrné spotřeby na osobu podle počtu

osoboměsíci. O uplatnění ustanovení o navýšení průměrné hodnoty náměru rozhodují pracovníci správce, a to na základě vlastních zjištění nebo na základě návrhu výboru společenství vlastníků.

- g) v případě, že uživatel poškodí měřidlo v jednotce, hradí veškeré náklady spojené s jeho opravou a opětovnou montáží.
- h) u neměřených odběrů v prostorech, je spotřeba stanovena podle směrných čísel roční spotřeby vody dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb.
- i) náklad na vodné a stočné se se v zúčtovací jednotce rozdělí mezi uživatele poměrně podle náměrů vodoměrů v jednotkách a náhradních dpočtů dle bodu d), e), f), h).

Vlastní výpočet nákladu uživatele probíhá způsobem náklad za zúčtovací jednotku děleno součtem náměrů všech podružných vodoměrů vč. náhradních dpočtů dle bodu d), e), f), h) krát náměr konkrétní jednotky.

2. Dodávka teplé vody (TV) – dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

Zúčtovací jednotkou je objekt nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepelné energie a nákladů na poskytování teplé užitkové vody. Náklady na dodávku teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období tvoří náklady na spotřebovanou vodu a náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody.

V zúčtovací jednotce se rozúčtování nákladů na dodávku TV bude provádět podle těchto pravidel:

a) **Náklady na vodné a stočné spotřebované vody „Voda pro TV“**

Náklady se se v zúčtovací jednotce rozdělí stejným způsobem jako dodávka studené vody tj. dle ustanovení čl. III. bod 1. odst. a) – i) této směrnice.

b) **Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev „Ohřev TV“**

ba) náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody se v rámci zúčtovací jednotky rozdělí na složku základní ve výši 30 % a složku spotřební ve výši 70 %,

bb) složka základní se v zúčtovací jednotce rozdělí mezi uživatele v poměru velikosti jejich plochy pro TV,

bc) složka spotřební se v zúčtovací jednotce rozdělí mezi uživatele poměrně podle náměrů poměrových vodoměrů. Vlastní výpočet nákladu uživatele probíhá způsobem: náklad za zúčtovací jednotku děleno součtem náměrů všech podružných vodoměrů vč. náhradních dpočtů dle ustanovení čl. III. bod 1. odst. d), e), f), h) krát náměr konkrétní jednotky.

3. Dodávka tepelné energie na vytápění – dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

Zúčtovací jednotkou je objekt, popřípadě objekty, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepelné energie a nákladů na tepelnou energii na vytápění.

1) Pravidla pro způsob stanovení náměru jsou totožná s čl. III. odst. 1 a) – g).

2) Vlastní výpočet v zúčtovací jednotce se mezi jednotlivé uživatele bude provádět podle těchto pravidel:

- a) náklady na teplo pro vytápění se v rámci zúčtovací jednotky rozdělí na složku základní ve výši 30 % a složku spotřební ve výši 70 % celkových nákladů,
- b) složka základní se v zúčtovací jednotce rozdělí mezi uživatele v poměru velikosti jejich započitatelné podlahové plochy jednotky,
- c) složka spotřební se v zúčtovací jednotce rozdělí mezi uživatele úměrně náměrům kalorimetrů nebo indikátorů vytápění,
- d) zakrytí či svévolné odpojení jednotlivých radiátorů nebude zohledňováno,
- e) pro odečty, způsoby náhradních dopočtů a závady kalorimetrů platí v plném rozsahu znění čl. III. bod 1. odst. a) – i),
- f) rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy u jednotlivých uživatelů nesmí překročit u všech uživatelů v zúčtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Tj. všechny jednotky musí mít náklad na 1 m² v rozmezí 80 % – 200 % průměru v zúčtovací jednotce. V případě, že jsou tyto měrné náklady mimo povolenou hranici, dojde k úpravě spotřební složky tak, aby byla splněna podmínka povoleného rozmezí oproti průměru na 1 m² v zúčtovací jednotce.

4. **Elektrina společných prostor**

Zúčtovací jednotkou se rozumí okruh prostorů, nacházejících se ve stejném objektu nebo jeho části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné a měřicí zařízení. Nákladem jsou faktury za dodávku elektrické energie. Tyto náklady se v zúčtovací jednotce rozdělí podle spoluvlastnického podílu.

5. **Elektrina garáž**

Zúčtovací jednotkou se rozumí okruh garáží nacházejících se ve stejné zúčtovací jednotce. Do nákladů se zahrnují faktury za odběr elektrické energie. Tyto náklady se v zúčtovací jednotce rozdělí mezi jednotlivé uživatele podle náměrů podružných elektroměrů jednotlivých garáží.

6. **Užívání výtahu**

Zúčtovací jednotkou se rozumí okruh jednotek nacházejících se ve stejné zúčtovací jednotce. Náklady na provoz výtahu jsou rozděleny na náklady

- a) fixní – náklady, které jsou nezávislé na provozu výtahu. Jedná se o náklady na servis, odborné prohlídky, revize, na provoz havarijní telefonní linky a opravy. Tyto náklady se v zúčtovací jednotce rozdělí podle podlahové plochy v položce „podílové náklady“.
- b) proměnné – náklady jsou přímo ovlivněny používáním výtahu (elektrina, drobné opravy, vyprošťování osob z výtahu). Tyto proměnné náklady za užívání výtahu se v zúčtovací jednotce rovnoměrně rozdělí mezi uživatele bytů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny) a výdaje na technické zhodnocení výtahu (modernizace a rekonstrukce). Tyto náklady jsou součástí podílových nákladů, popř. se hradí z dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav).

7. Společný rozvod televizního signálu „Televizní přípojka“

Celkové náklady na provoz a případné prohlídky související se společnou televizní anténou (STA) nebo kabelovou televizí (TKR) se v zúčtovací jednotce rovnoměrně rozdělí mezi uživatele bytů. Výši nákladu určují faktury od dodavatelů služby.

8. Odvoz komunálního odpadu „Odpady“

Cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na příslušejícím pozemku. Tyto náklady se v zúčtovací jednotce rozdělí rovnoměrně mezi uživatele bytů. Pokud nádoby na odpad využívá více zúčtovacích jednotek, jsou náklady rozděleny mezi tyto jednotky podle poměru počtu uživatelů jednotek v jednotlivých zúčtovacích jednotkách.

9. Drobné opravy a údržba domu „Podílové náklady, revize a údržba“

Cenu služby tvoří níže uvedené náklady, které se se v zúčtovací jednotce rozúčtovávají uživatelům. Tento náklad je v zúčtovací jednotce rozpočítán podle podlahové plochy jednotlivých jednotek.

Obvyklé náklady v této položce jsou:

- a) fixní položky za výtah viz čl. 6. odst. a),
- b) revize a servis prostředků protipožární ochrany, elektrozařízení, hromosvodů, kotelen, plynových rozvodů,
- c) opravy vzešlé na základě výše uvedených revizí,
- d) údržbu nebo opravy společných technických rozvodů,
- e) opravy a údržba společných částí domu, které nejsou hrazeny z fondu oprav,
- f) náklady na údržbu pozemků příslušejících k zúčtovací jednotce,
- g) náklady na provoz vnějšího osvětlení domů, osvětlení chodníků a komunikací pokud nejsou hrazeny městem,
- h) náklady výboru společenství vlastníků (kolky, ověření podpisů, kopie většího rozsahu atd.),
- i) bankovní poplatky účtu společenství vlastníků,
- j) další, předem obtížně stanovitelné náklady.

10. Náklady na pojištění

Nákladem je platba podle smlouvy s pojišťovnou. Tento náklad je v zúčtovací jednotce rozpočítán podle podlahové plochy jednotlivých jednotek.

11. Cejchování měřidel

Pro instalovaná poměrová měřidla (vodoměry, kalorimetry, indikátory, elektroměry) je povinnost ověřování i podružných měřičů, které podléhají zákonu o metrologii č. 505/90 Sb. a platnému znění vyhlášky č. 345/2002 Sb. Nákladem je částka vynaložená na přezkoušení popř. výměnu instalovaných poměrových měřidel a indikátorů. Tento náklad se v zúčtovací jednotce rozpočítává podle počtu jednotlivých měřidel nebo indikátorů v jednotce a je rozpočítán na pět let.

IV. SAMOSTATNÝ ZDROJ TEPLA

V případě, že zúčtovací jednotka provozuje zdroj tepla, který připravuje teplo a ohřev teplé vody (TV) přímo v zúčtovací jednotce, platí stejná pravidla uvedená v čl. III. odst. 2 a 3, pouze s tím rozdílem, že základem pro určení výše nákladů za zúčtovací jednotku jsou skutečné náklady za provoz zdroje ve fakturačním období.

Tyto náklady obsahují:

- a) náklady na dodávku plynu,
- b) náklady na elektrickou energii,
- c) náklady na obsluhu a údržbu kotelny,
- d) pravidelné zákonné revize a prohlídky, pokud nejsou rozpočítávány v položce dle článku III. odst. 9 této směrnice,
- e) rezervu na opravy kotelny ve výši 5 – 10% roční hodnoty vyprodukovaného tepla,
- f) opravy kotelny, pokud nejsou rozpočítávány v položce dle článku III. odst. 9 této směrnice.

V. TERMÍNY A LHŮTY

1. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje správce vždy za celé zúčtovací období do tří měsíců od jeho skončení.
2. Při pochybnostech se má za to, že dnem doručení je třetí pracovní den po dni, kdy bylo vyúčtování odesláno uživateli.
3. Reklamační lhůta vyúčtování je 21 kalendářních dnů od jeho obdržení.
4. Lhůta splatnosti nedoplatku je do 21 dnů od obdržení vyúčtování.
5. Lhůta splatnosti přeplatku je do 45 dnů od obdržení vyúčtování.

VI. VÝŠE STANOVENÍ NOVÝCH ZÁLOH

Výše záloh na služby spojené s užíváním jednotek budou stanoveny současně s vyúčtováním služeb, budou upraveny úměrně podle nárůstu cen a podle skutečných individuálních nákladů uživatele v předchozím zúčtovacím období. Zálohy se upravují v případech:

- a) přeplatek z vyúčtování je nižší než 1.000 Kč,
- b) dochází ke změně u položek 1 – 5 dle článku III.,
- c) dochází ke změně u položek dle článku III. o více než 5%.

Mimo tento termín se mění rozpis záloh v případech, kdy se mění významným způsobem výše nákladu u nejméně jedné z položek této směrnice o více než 7,5%.

Nová výše zálohy se stanovuje:

- a) u položek dle článku II. a článku III. odst. 12) podle platné sazby,
- b) u položek dle článku III. odst. 1), 2), 3), 5) – 9), 11) jako podíl rozúčtování a počtu měsíců (obvykle 12) vynásobený koeficientem 1,1,
- c) u položek dle článku III. odst. 4.) jako podíl rozúčtování a počtu měsíců (obvykle 12) vynásobený koeficientem 1,15.

Koeficient pokrývá (10 %, popř. 15 %) rezervu na výkyv ve spotřebě spotřebitele, růst dodavatelských cen, energeticky náročnější období a částečné dorovnání záloh od počátku nového zúčtovacího období do doby změny záloh.

Případné další potřebné úpravy budou prováděny na základě individuální žádosti uživatele. Individuální žádost o změnu výše zálohy musí být uplatněna písemně nebo e-mailem minimálně deset dní před splatností zálohy. Bude-li žádost doručena později, bude změna provedena až od následujícího měsíce.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Podle této směrnice se poprvé provede rozúčtování zálohových plateb pro období 7/2016 – 6/2017.
2. Části neupravené touto směrnicí se řídí zákonem č. 67/2013 Sb.
3. V případě nesouladu této směrnice s kogentním ustanovením některého právního předpisu, z nichž tato směrnice vychází, v důsledku jejich změny, bude v případě rozporu aplikováno příslušné ustanovení právního předpisu do doby schválení změny směrnice shromážděním vlastníků.
4. Směrnice byla schválena na shromáždění Společenství vlastníků domu Sušilova 1507 se sídlem Praha, Uhřetěves, Sušilova 1507, PSČ 104 00 (IČ: 72547171) dne 27. 6. 2016 a nabývá účinnosti dnem 01. 07. 2016.