

**Pozvánka na shromáždění vlastníků jednotek  
Společenství vlastníků jednotek pro domy č.p. 1161 až 1166, 1205 a 1206, ul.  
Nádvorní, Liberec**

---

Předseda Společenství vlastníků jednotek pro domy č.p. 1161 až 1166, 1205 a 1206, ul. Nádvorní, Liberec, se sídlem Liberec, Hanychovská 888/16b, PSČ 460 07, IČO: 036 89 689, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp.zn. S 6370 (dále jen "Společenství") svolává v souladu s Článkem VII Stanov Společenství a ustanovením § 1207 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "Občanský zákoník"),

**Shromáždění vlastníků jednotek Společenství,**

kteří se bude konat dne 27.3.2017 v 16.30 hodin na adrese Kulturní a společenské centrum Lidové sady, 425/1, Liberec 1, 46001

**Program shromáždění:**

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti;
2. Projednání a odsouhlasení účetní závěrky za rok 2016; odsouhlasení fakturací
3. Projednání a schválení nových stanov Společenství (dle ustanovení Občanského zákoníku je třeba přizpůsobit znění stanov Občanskému zákoníku);
4. Volba předsedy společenství vlastníků;
5. Projednání a schválení Směrnice pro rozúčtování nákladů na energie a služby spojené s užíváním jednotek v domě (vychází ze stávající směrnice);
6. Potvrzení stávající výše úhrad za plnění a služby spojených s užíváním jednotek a správou domů;
7. Projednání a schválení Domovního řádu Společenství (vychází ze stávajícího domovního řádu);
8. Závěr

S podklady k jednotlivým záležitostem programu je možné se seznámit na internetové adrese: [www.interma-byty.cz](http://www.interma-byty.cz).

V Liberci dne 6.3.2017

S pozdravem

Bytové Družstvo IMOBILIEN

Předseda společenství vlastníků, zastoupené Ing. Martinem Kulhánkem

**ROZVAHA**  
**ve zkráceném rozsahu**  
**(mikro účetní jednotka)**

**ke dni 31.12.2016**  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek pro domy

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Hanychovská 886/16b  
Liberec 7  
460 07

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2016		03689689

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b> Součet A. až D.	1	13 025		13 025	11 840
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek	3				
C.	Oběžná aktiva	4	13 025		13 025	11 840
D.	Časové rozlišení aktiv	5				

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b> Součet A. až D.	6	13 025	11 840
A.	Vlastní kapitál	7	-5	
B. + C.	Cizí zdroje	8	13 030	11 840
B.	Rezervy	9		
C.	Závazky	10	13 030	11 840
D.	Časové rozlišení pasiv	11		

Sestaveno dne: 05.03.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

## Rozvaha analyticky

Společnost vlastníků jednotek pro dČ: 03689689

Rok: 2016 Dne: 05.03.2017

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
<b>Aktiva</b>						
21100000	Peněžní prostředky v pokladně	0,00	125,00	0,00	125,00	125,00
<b>21x</b>	<b>Peněžní prostředky v pokladně</b>	<b>0,00</b>	<b>125,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125,00</b>	<b>125,00</b>
22110000	BÚ - ČS	0,00	168 332,27	0,00	168 332,27	168 332,27
22120000	BÚ - ČSOB	0,00	296 207,46	263,00	295 944,46	295 944,46
22130000	BÚ - ČSOB OBSP	0,00	2 969 231,23	10 279,23	2 958 952,00	2 958 952,00
<b>22x</b>	<b>Peněžní prostředky na účtech</b>	<b>0,00</b>	<b>3 433 770,96</b>	<b>10 542,23</b>	<b>3 423 228,73</b>	<b>3 423 228,73</b>
<b>2xx</b>		<b>0,00</b>	<b>3 433 895,96</b>	<b>10 542,23</b>	<b>3 423 353,73</b>	<b>3 423 353,73</b>
31501100	Teplo, plyn	0,00	4 506 078,26	0,00	4 506 078,26	4 506 078,26
31501200	El. energie	0,00	173 248,12	0,00	173 248,12	173 248,12
31501400	Vodné	0,00	1 012 888,60	0,00	1 012 888,60	1 012 888,60
31501600	Výtahy	0,00	32 707,00	0,00	32 707,00	32 707,00
31501700	Podílové náklady	0,00	586 399,18	0,00	586 399,18	586 399,18
31501900	Správní poplatek	0,00	330 587,00	0,00	330 587,00	330 587,00
31502000	Domovník + úklid	0,00	632 160,00	0,00	632 160,00	632 160,00
31502100	Pojištění, výtahy, ek. správa a účet	0,00	2 133 922,04	0,00	2 133 922,04	2 133 922,04
31502300	Daň z nemovitostí	0,00	143 690,19	0,00	143 690,19	143 690,19
31502600	Cejchování	0,00	49 485,00	0,00	49 485,00	49 485,00
<b>31x</b>	<b>Pohledávky (krátkodobé a dlouhod</b>	<b>0,00</b>	<b>9 601 165,39</b>	<b>0,00</b>	<b>9 601 165,39</b>	<b>9 601 165,39</b>
39500000	Vnitřní zúčtování	0,00	12 565 012,23	12 565 012,23	0,00	0,00
<b>39x</b>	<b>Opravná položka k zúčtovacím vzta</b>	<b>0,00</b>	<b>12 565 012,23</b>	<b>12 565 012,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3xx</b>		<b>0,00</b>	<b>22 166 177,62</b>	<b>12 565 012,23</b>	<b>9 601 165,39</b>	<b>9 601 165,39</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>0,00</b>	<b>25 600 073,58</b>	<b>12 575 554,46</b>	<b>13 024 519,12</b>	<b>13 024 519,12</b>
<b>Pasiva</b>						
32401100	Přijaté zálohy - teplo	0,00	0,00	4 285 458,00	4 285 458,00	4 285 458,00
32401200	Přijaté zálohy - el. energie	0,00	0,00	176 904,00	176 904,00	176 904,00
32401400	Přijaté zálohy - vodné	0,00	0,00	990 682,00	990 682,00	990 682,00
32401600	Přijaté zálohy - výtah	0,00	0,00	6 948,00	6 948,00	6 948,00
32401700	Přijaté zálohy - podílové náklady	0,00	0,00	529 768,91	529 768,91	529 768,91
32401900	Přijaté zálohy - správa	0,00	0,00	329 831,00	329 831,00	329 831,00
32402000	Přijaté zálohy - domovník + úklid	0,00	0,00	633 280,00	633 280,00	633 280,00
32402100	Přijaté zálohy - pojištění, výtahy, ek. :	0,00	0,00	2 124 875,95	2 124 875,95	2 124 875,95
32402300	Přijaté zálohy - daň z nemotostí	0,00	0,00	160 054,00	160 054,00	160 054,00
32402600	Přijaté zálohy - cejchování	0,00	0,00	49 485,00	49 485,00	49 485,00
<b>32x</b>	<b>Závazky (krátkodobé)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 287 286,86</b>	<b>9 287 286,86</b>	<b>9 287 286,86</b>
34100000	Daň z příjmů	0,00	263,00	263,00	0,00	0,00
<b>34x</b>	<b>Zúčtování daní a dotací</b>	<b>0,00</b>	<b>263,00</b>	<b>263,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
36500000	Ostatní závazky ke společníkům c	0,00	0,00	464 539,73	464 539,73	464 539,73
<b>36x</b>	<b>Závazky ke společníkům</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>464 539,73</b>	<b>464 539,73</b>	<b>464 539,73</b>
37901000	Jiné závazky - doplatky spotřeby	0,00	0,00	318 510,37	318 510,37	318 510,37
<b>37x</b>	<b>Jiné pohledávky a závazky</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>318 510,37</b>	<b>318 510,37</b>	<b>318 510,37</b>
<b>3xx</b>		<b>0,00</b>	<b>263,00</b>	<b>10 070 599,96</b>	<b>10 070 336,96</b>	<b>10 070 336,96</b>
47501000	Fond oprav	0,00	0,00	2 958 952,00	2 958 952,00	2 958 952,00
<b>47x</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 958 952,00</b>	<b>2 958 952,00</b>	<b>2 958 952,00</b>
<b>4xx</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 958 952,00</b>	<b>2 958 952,00</b>	<b>2 958 952,00</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>0,00</b>	<b>263,00</b>	<b>13 029 551,96</b>	<b>13 029 288,96</b>	<b>13 029 288,96</b>
<b>Hospodářský zisk za období</b>					<b>-4 769,84</b>	
<b>Hospodářský zisk celkem</b>						<b>-4 769,84</b>

# Rozvaha analyticky

Společenství vlastníků jednotek pro dIČ: 03689689

Rok: 2016

Dne: 05.03.2017

Strana 2

Tisk vybraných záznamů

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
------------	------------	----------------	---------------------	--------------------	---------------	--------------

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2016, Datum <= 31.12.2016

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ve zkráceném rozsahu

**ke dni 31.12.2016**  
( v celých tisících Kč )

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2016		03689689

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Společenství vlastníků jednotek pro domy

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

Hanychovská 886/16b  
Liberec 7  
460 07

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3		
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	4		
C.	Aktivace (-)	5		
D.	Osobní náklady	6		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	7		
III.	Ostatní provozní výnosy	8		
F.	Ostatní provozní náklady	9		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	10		
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	11		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	12		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	14		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	5	6
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	16		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17		
VII.	Ostatní finanční výnosy	18		
K.	Ostatní finanční náklady	19	10	6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	20	-5	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 10) + * (ř. 20)	21	-5	
L.	Daň z příjmů	22		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 21) - L.	23	-5	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	24		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 23) - M.	25	-5	
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	26	5	6

Sestaveno dne: 05.03.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

# Výsledovka analyticky

Společnost vlastníků jednotek pro d.č.: 03689689

Rok: 2016

Dne: 05.03.2017

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
<b>Náklady</b>						
56800000	Ostatní a mimořádné finanční nák	0,00	10 279,23	0,00	10 279,23	10 279,23
56x	Finanční náklady	0,00	10 279,23	0,00	10 279,23	10 279,23
<b>Náklady celkem</b>		<b>0,00</b>	<b>10 279,23</b>	<b>0,00</b>	<b>10 279,23</b>	<b>10 279,23</b>
<b>Výnosy</b>						
66200000	Úroky	0,00	0,00	5 509,39	5 509,39	5 509,39
66x	Finanční výnosy	0,00	0,00	5 509,39	5 509,39	5 509,39
<b>Výnosy celkem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 509,39</b>	<b>5 509,39</b>	<b>5 509,39</b>
<b>Hospodářský zisk za období</b>					<b>-4 769,84</b>	
<b>Hospodářský zisk celkem</b>						<b>-4 769,84</b>

Tisk vybraných záznamů: Datum &gt;= 01.01.2016, Datum &lt;= 31.12.2016



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

## Platné pro smíšené vlastnictví

### 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. (Občanská 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
- zúčtovací jednotka:** pro účely této směrnice je zúčtovací jednotkou budova (samostatné číslo popisné), pokud není v konkrétní položce uvedeno jinak.
- uživatel:** nájemce, vlastník jednotky nebo člen bytového družstva
- 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 místnosti 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, balkon, terasa, sklep, vnitřní garáž atd.). Do podlahové plochy se nezapočítávají prostory mimo dům (předzahrádky, přístřešky, schodiště mimo jednotku, parkovací stání atd.)
- plocha pro TV (plocha TUV) – podlahová plocha bez lodžií, balkonů, teras a příslušenství mimo jednotku.**
- započítatelná podlahová plocha (plocha ÚT):** podlahová plocha, vynásobená koeficienty dle přílohy č.1, část A. vyhlášky 372/2001 Sb. Vzhledem k srovnatelnému uspořádání místností v jednotkách musí být dle odst. 2, písm. c) přílohy č. 1 část A. vyhlášky 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 a jsou uvedeny v prohlášení vlastníka
- 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 a §2272 Občanského zákoníku. A §12 odst.g.) Zákona č.67/2013 Sb.
- 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 a §2272 Občanského zákoníku. A §12 odst.g.) Zákona č.67/2013 Sb.
- náklad:** souhrnná částka za zúčtovací jednotku (souhrn faktur vyplacených dodavatelům)
- náměr:** hodnota vykázané spotřeby jako rozdíl zjištěný na základě odečtu naměřených hodnot na konci daného zúčtovacího období a na konci předchozího zúčtovacího období.
- odečet:** zjišťování velikosti náměru na měřidle jednotky u uživatele v jednotce
- správce:** pro účely této směrnice je to zpracovatel vyúčtování

### 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, garážové stání), položka podléhá valorizaci do kumulované míry roční inflace od poslední úpravy.

#### 2. Úklid

Poplatek slouží k úhradě nákladů za úklid společných částí domu, kterou provádí úklidová firma na základě smlouvy o úklidu. Částka je fixní a je stanovena zvlášť pro byt a zvlášť pro nebytový prostor, položka podléhá valorizaci do kumulované míry roční inflace od poslední úpravy.

#### 3. Domovník

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

#### 4. Vedení účetnictví, režie a ekonomická správa

Paušální náhrada režijních nákladů spojených s ekonomickou správou společenství vlastníků a bytového družstva skládajících se z:

- náklady korespondence se členy společenství a družstva, st. mont. pojištění
- nahlašování a poskytnutí součinnosti v rámci vzniklých pojistných událostí, řešení sporů ve věcech majetkových
- zajištění styku a komunikace se všemi orgány státní správy, správci sítí a třetími stranami, zejména SÚ, KN, účast na místních šetřeních, vyřizování stížností
- náklady a poskytování součinnosti v rámci vedených exekučních řízení a poskytování součinnosti třetím stran plynoucích ze zákona v rámci exekucí

- e. zajištění styku a komunikace se správcem nemovitosti vč. veškeré kontroly jeho činnosti, spolupráce při řešení problematiky správy nemovitosti
- f. kontrola finančního plnění závazků členů společenství a družstva, placení záloh, urgency a upomínání dlužníků
- g. vedení fondu oprav
- h. vedení účetnictví a daňová správa pro společenství vlastníků jednotek a družstvo, součinnost a komunikace s účetní a daňovou kanceláří, kontrola vedení účetnictví, jeho správnosti a úplnosti, sestavení roční účetní závěrky a její kontrola
- i. zajišťování revizních smluv pro řádné přihlášení elektroměru pro nové členy společenství
- j. zajištění veškerých smluv se správcem sítě, pojišťovnou, servisní firmou na výtahy, jejich revize a kontrola plnění
- k. koordinace a denní styk se členy společenství a družstva, řešení jejich problémů a připomínek, korespondence s nimi
- l. zajištění veškerých smluvních vztahů, jejich revize a kontrola plnění (správci sítě, pojišťovna, výtahy, orgány státní správy, KN, apod.), řešení pojistných událostí a problémů se všemi orgány
- m. finanční náklady a poplatky
- n. ekonomická a právní činnost majoritního člena společenství a správce (MAT, režie, korespondence, komunikace)

Částka je stanovena jako sazba za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy (viz bod 7. výkladu pojmů).

#### 5. Fond oprav – dlouhodobá záloha na opravy domu

Výše byla stanovena na shromáždění vlastníků domu nebo ve smlouvě o přidělení družstevní jednotky, popřípadě na členské schůzi bytového družstva. Tato dlouhodobá záloha slouží na financování oprav většího rozsahu v budoucnu. Částka je stanovena jako sazba za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy (viz bod 7. výkladu pojmů).

#### 6. Splátky členského podílu

Platí pouze členové družstva. Jedná se o splátku úvěrového fondu, úroků a dalšího členského vkladu v bytovém družstvu. Částka byla stanovena při vstupu do bytového družstva a mění se pouze k datu fixace úvěrové smlouvy dle aktuální úrokové sazby úvěru bytového družstva.

### 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, teple 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 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 „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 v jednotlivých vchodech
- b) pro rozdělení nákladů na studenou vodu podle náměrů měřidel v jednotkách musí splňovat podmínky zákona č. 505/90 Sb. o metrologii v platném znění a tyto obecné podmínky:
  - b.a.) platnost cejchování
  - b.b.) řádný chod vodoměru v průběhu celého fakturačního období bez mechanického poškození
  - b.c.) 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) způsobu uvedenými v písmenech e) 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. 120/2011 Sb. a jejich následných novelizací.
- 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 směrných čísel roční spotřeby vody dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 120/2011 Sb. vynásobeném počtem osob v jednotce. O uplatnění ustanovení o navýšení průměrné hodnoty náměru rozhodují pracovníci správce a to na základě vlastních zjištění nebo na základě návrhu orgánu společenství nebo bytového družstva.
- 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. 120/2011 Sb. a jejich následných novelizací
- i) náklad na vodné a stočné se rozdělí mezi uživatele poměrně podle náměrů vodoměrů v jednotkách a náhradních dupočtů dle bodu d)e)f)h)



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

## 2. Dodávka teplé vody (TV) - dle vyhlášky [č. 269-2015sb.](#)

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 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“

- b.a) náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v rámci zúčtovací jednotky se rozdělí na složku základní ve výši 30 % a složku spotřební ve výši 70 %
- b.b) složka základní se rozdělí mezi uživatele v poměru velikosti jejich plochy pro TV
- b.c) složka spotřební se 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 dupočtů dle bodu d) e) f) h) krát náměr konkrétní jednotky.

## 3. Dodávka tepelné energie na vytápění - dle vyhlášky [č. 269-2015sb.](#)

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 u 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 40 % a složku spotřební ve výši 60 % celkových nákladů)
- b) složka základní se rozdělí mezi uživatele v poměru velikosti jejich započítatelné podlahové plochy jednotky
- c) složka spotřební se rozdělí mezi uživatele úměrně náměrům kalorimetrů nebo indikátorů vytápění
- d) zakrytí či svévolné odpojení jednotlivých radiátorů nebude zohledňováno
- e) rozdíl v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započítatelné podlahové plochy u jednotlivých uživatelů nesmí překročit u všech uživatelů v zúčtovací jednotce hodnotu -20 - + 200% % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Tj. všechny jednotky musí mít náklad na 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> v zúčtovací jednotce.

## 4. Elektřina 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. Obvykle se jedná o vchod.

Nákladem jsou časově rozlišené faktury za dodávku el. Energie tak, aby bylo pokryté celé zúčtovací období – obvykle dle náměrů elektroměrů. Dále je nákladem údržba rozvodů, výměna žárovek a zářivek, výměna spínačů a čidel, jističů, relé a časovačů pokud nejsou tyto náklady zahrnuty do „podílových nákladů“ dle bodu č. 10.

Náklady se rozdělí v zúčtovací jednotce mezi jednotlivé uživatele podle počtu osoboměsíců nebo osob (viz. body 12+13 výkladu pojmů).

## 5. Elektřina garáž

Zúčtovací jednotkou se rozumí okruh garáží nacházejících se ve stejné zúčtovací jednotce.

Do nákladů se zahrnují faktury za odběr el. energie. Dále se v případě parkovacích stání do nákladů zahrnuje údržba rozvodů, výměna žárovek a zářivek, opravy a výměna vypínačů, čidel, spínačů a jističů pokud nejsou tyto náklady zahrnuty do „údržby garáže“ dle bodu č. 10.

Tyto náklady se rozdělí v zúčtovací jednotce mezi jednotlivé uživatele podle náměrů podružných elektroměrů jednotlivých garáží. V případě, že podružné elektroměry instalovány nejsou, rozdělí se náklady podle podlahové plochy garáže nebo parkovacího stání.

## 6. Elektřina byt (nebytový prostor)

Položka je použita pouze v případech kdy si neplatí faktury za odběr el. Energie přímo uživatel jednotky. Zúčtovací jednotkou se rozumí jednotka nebo jednotky napojené na samostatný elektroměr. Nákladem jsou faktury za odběr el. energie. Tyto náklady se rozdělí mezi jednotlivé uživatele podle náměrů podružných elektroměrů. V případě, že podružné elektroměry instalovány nejsou, rozdělí se náklady podle podlahové plochy.

## 7. Užívání výtahu

Zúčtovací jednotkou se rozumí okruh jednotek nacházejících se ve stejné zúčtovací jednotce.

Náklady na provoz výtahu jsou rozděleny na náklady

- a) fixní – jedná se o náklady na servis, odborné prohlídky, revize, na provoz havarijní telefonní linky a opravy. Tyto náklady jsou hrazeny fixní částkou ve výši 50 Kč za každé podlaží. První nadzemní podlaží platí 50 Kč, každé další podlaží 50 Kč krát počet podlaží.

- b) proměnné – náklady jsou přímo ovlivněny používáním výtahu (úmyslné poničení výtahu, vyprošťování osob z výtahu). Tyto náklady se za zúčtovací jednotku rozúčtovávají podle podlahové plochy v položce „podílové náklady“. Tuto položku platí všechny jednotky bez ohledu, v kterém podlaží leží
- c) Prvním nadzemním podlažím se pro tyto účely rozumí takové podlaží, které nemá mezi hlavním vstupem do objektu a vstupem do jednotky jednu celou stanici výtahu.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodicích lišt, kabiny) a výdaje na technické zhodnocení výtahu (modernizace a rekonstrukce). Tyto náklady jsou součástí fixních nákladů.

#### 8. Společný rozvod televizního signálu „Televizní přípojka“

Platí se pouze pokud danou službu uživatel využívá. Celkové náklady na provoz a případné prohlídky související se společnou televizní anténou (STA) v domě, se rozpočítají stejnou částkou na každou jednotlivou jednotku, která má přípojku. Výši nákladu určují faktury od dodavatelů služby. Nákladem této služby: elektrina pro zesilovač a distribuci signálu, opravy a údržba zařízení, revize a prohlídky. V případě, že je signál poskytován provozovatelem kabelové televize je nákladem základní nabídka tohoto provozovatele. Nadstandardní nabídky nebo vypnutí základní nabídky si uživatel sjednává s provozovatelem individuálně.

#### 9. Údržba garáže

Obvyklé náklady v této položce jsou:

- a. revize a servis prostředků protipožární ochrany, elektrozařízení a vдуchotechniky
- b. opravy vzešlé na základě výše uvedených revizí
- c. opravy a servis garážových vrat,
- d. výměna prvků osvětlovacích těles
- e. úklid garáží
- f. další, předem obtížně stanovitelné náklady které souvisí s garážemi

Náklad je rozpočítán podle podlahové plochy jednotlivých garáží nebo parkovacích stání.

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

Cenu služby tvoří níže uvedené náklady, které se rozúčtovávají pouze vlastníkům a družstevníkům. Náklad je rozpočítán podle podlahové plochy jednotlivých uživatelů.

Obvyklé náklady v této položce jsou:

- a. proměnlivé náklady za výtah viz čl. 7. odst. b)
- b. revize a servis prostředků protipožární ochrany, elektrozařízení, hromosvodů a dalších vybraných technických zařízení
- 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, úklid pozemků
- g. náklady na poštovné, kolky, ověření podpisů, kopie většího rozsahu atd.
- h. náklady právního zastoupení, soudní poplatky,
- i. vyhřívání okapů, odtokových vpustí a žlabů
- j. bankovní poplatky účtu bytového družstva (poměrně) nebo SVJ
- k. další, předem obtížně stanovitelné náklady, HV

#### 11. Náklady družstvo

- a. náklady na provoz úvěrových účtů (bankovní poplatky, poplatky spojené s realizací úvěrů, atd.)
- b. poplatky související pouze s bytovým družstvem, kolky, ověření podpisů, kopie většího rozsahu, vklady do och. Rejstříku atd.
- c. daně související s bytovým družstvem vyjma daně z nemovitosti
- d. náklady právního zastoupení, soudní poplatky ve spojení pouze s členy družstva
- e. náklady za energie a služby, DČV u neobsazených bytů v majetku družstva, doúčtování položek
- f. další, předem obtížně stanovitelné náklady (vypíradací podíly bývalých družstevníků, atd.), HV

#### 12. Náklady na pojištění

Náklad je dle smlouvy s pojišťovnou. Pokud je pojistná smlouva společná pro více zúčtovacích jednotek je náklad rozdělen mezi tyto jednotky podle „pojistné částky jednotlivých zúčtovacích jednotek“. Náklad je stanoven jako sazba za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy (viz bod 7. výkladu pojmů).

#### 13. Opravy uživatel

Opravy, které by měl hradit přímo uživatel jednotky, ale byly uhrazeny z prostředků společenství nebo družstva. Specifikace těchto nákladů je dle [Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.](#) v aktuálním platném znění.

#### 14. Cejchování měřidel

Pro instalovaná poměrová měřidla (vodoměry, topné indikátory) 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. Náklad se rozpočítává podle počtu jednotlivých měřidel nebo indikátorů v jednotce.