

Pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění, dodávku teplé a studené vody a ostatních domovních nákladů

Určeno pro

Společenství vlastníků jednotek Zličín 479, se sídlem **Sazovická 479/19, Praha 5 - Zličín**

Preambule

Společenství vlastníků jednotek se usneslo vydat **Pravidla o rozúčtování a vyúčtování nákladů tepelné energie k vytápění, ohřevu teplé vody, vodného, stočného a ostatních domovních nákladů** (dále jen „pravidla“), které podrobněji rozvíjí Článek XII. Stanov.

Tato pravidla jsou vydávána v souladu:

- o se zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, s jeho prováděcí vyhláškou č. 269/2015 Sb. ve znění předpisů pozdějších o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,
- o se zákonem č. 406/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o hospodaření energií, a s jeho prováděcími vyhláškami, zejména vyhláškou č. 194/2007 Sb. včetně novely č. 237/2014 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody,
- o se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, (energetický zákon) s jeho prováděcími vyhláškami,
- o s vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 48/2014Sb., kterou se mění vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích),
- o rovněž i se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen OZ) a Nařízením vlády č.366/2013 Sb. ze dne 30. října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Čl. I.

Obecná část

- 1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat svojí bytovou/nebytovou jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, měnit nebo poškodit společné části (OZ § 1175).
- 2) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu, podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou (OZ § 1182).
- 3) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu a umožní jí na základě předchozí výzvy, ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nemění, nepoškozují společné části a to i přístupem do bytu (OZ § 1182).
- 4) Vlastník nebytového prostoru předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého nebytového prostoru a umožní jí na základě předchozí výzvy, ověření, zda úpravy neohrožují, nemění nebo nepoškozují společné části a neohrožují výkon práv jiných příjemců služeb. V případě změn, které by vyvolaly nové náklady na evidenci a rozúčtování služeb, náklady s tím spojené hradí vlastník nebytové jednotky.
- 5) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku povinnost řídit se pravidly pro správu domu, pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát (OZ § 1176).
- 6) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o kterých bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo v nebytovém prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií (OZ § 1183).
- 7) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a

počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Toto platí i v případě změny těchto údajů (OZ § 1177 a zákon č. 67/2013 Sb. ve znění předpisů pozdějších).

- 8) Osoba odpovědná za správu domu vede seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, v rozsahu stanoveném v § 1177 (OZ § 1178).
- 9) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala (OZ § 1181). Vlastník má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období a), splatnost případných přeplatků a nedoplatků je nejpozději do 7 (sedmi), popřípadě byla-li uplatněna oprávněná reklamace do 8 (osmi) měsíců od skončení zúčtovacího období (zákon č. 67/2013 Sb. ve znění předpisů pozdějších). Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, ne vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správních činností se rozvrhnou na každou jednotku stejně (OZ § 1180).
- 10) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (OZ § 1186).
- 11) **Poskytovatel služby** je společenství vlastníků jednotek podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví; společenství vlastníků jednotek zajišťuje služby prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá („správce“).
- 12) **Příjemce služeb** je vlastník bytové/nebytové jednotky, mající vedle práva užívat jednotku i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotky, případně domu, spojeno.
- 13) **Zúčtovací období** je nejvýše dvanáctiměsíční, jeho počátek je vždy od 1.1.
- 14) **Příjemce služeb** je povinen hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak.
- 15) Pokud vlastník přenechá vlastnická práva ke své jednotce třetí osobě, osoba odpovědná za správu domu mu přislíbila vypořádání záloh na plnění spojená s užíváním bytového/nebytového prostoru, sám na vlastní náklady si zajistí provedení odečtu poměrových měřidel ke dni předání bytu s novým vlastníkem.
- 16) Pokud je příjemcem služeb vlastník jednotky, který prostoru přenechal do užívání třetí/m osobě/osobám a požaduje provést rozúčtování/vyúčtování za jeho bytovou/nebytovou jednotku za dané zúčtovací období rozdělit mezi nájemce, musí si sám a na vlastní náklady zažádat u rozúčtovací společnosti o dodatečné rozdělení nákladů.
- 17) Pokud vlastník svoji jednotku přenechá do užívání třetí/m osobě/osobám, převede povinnosti týkající se zpřístupnění bytu k odečtům a servisu měřicí a regulační techniky na tuto osobu/tyto osoby. Pokud bytový/nebytový prostor nebude zpřístupněn k odečtům či servisu, bude rozúčtování nákladů za vytápění, teplotu a studenou vodu provedeno náhradním způsobem dle platné legislativy a těchto pravidel. Zodpovědný za nezpřístupnění bytového/nebytové jednotky je majitel jednotky.
- 18) **Společnými částmi domu jsou i mimo jiné:** rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní vodorovné rozvody, nebo odbočky od nich včetně uzávěrů instalovaných před měřidly a včetně instalovaných měřidel a jejich plomb. Netýká se rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií (vládní nařízení č. 366/2013 Sb. § 6).
- 19) **Společnými částmi domu jsou i mimo jiné:** v případě centrálního vytápění celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů (vyjma termostatických hlavic) a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení. Části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily, jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky, jako společné části. (Vládní nařízení č. 366/2013 Sb. §6). Otopná soustava je ve vlastnictví všech vlastníků společenství a nelze v ní provádět jakékoliv zásahy bez písemného souhlasu odpovědného zástupce, poskytovatele služeb. Každý vlastník je proto povinen se přizpůsobit požadavkům společenství a respektovat jeho ustanovení a pravidla.
- 20) Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- 21) Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy z oprávněných důvodů.

ČI. II.

Odečty a servis bytových měřičů tepla a chladu a bytových vodoměrů

Odečty BM a VDM v bytových či nebytových jednotkách za zúčtovací období se provádějí tak, aby byly ukončeny do 31.1. následujícího kalendářního roku, a to takto:

- 1) Příjemce služeb bytové \ nebytové jednotky v případě ručních odečtů, je informován minimálně 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě, a to vyvěšením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do jeho jménem označené poštovní schránky. (Neplatí pro dálkové nebo radiové odečty).
- 2) Při návštěvě se osoba provádějící odečty (dále jen „odečítatel“) na vyžádání prokáže průkazem odečítatele.
- 3) Odečtené údaje jsou zapsány do odečtového listu a příjemce služeb, nebo osoba, která byt k odečtům zpřístupnila, jej potvrdí svým podpisem. Pokud je příjemce služeb, nebo osoba, která byt k odečtům zpřístupnila, odmítne podepsat, poznamená odečítatel tuto skutečnost do odečtového listu. Jednu kopii odečtového listu obdrží příjemce služeb, nebo osoba, která byt k odečtům zpřístupnila. (Neplatí pro dálkové nebo radiové odečty).
- 4) Pokud je při odečtu zjištěna porucha měření, nebo plomby, odečítatel zjištěnou skutečnost zapíše do odečtového protokolu. Správnost údajů v protokolu potvrdí příjemce služeb, nebo osoba, která byt k odečtům zpřístupnila, svým podpisem. Pokud odmítne, odečítatel tuto skutečnost do protokolu poznamená.
- 5) Pokud příjemce služeb neumožní odečet při první návštěvě odečítatele, je informačním lístkem, vhozeným do jeho jménem označené poštovní schránky, informován o termínu druhé (náhradní) návštěvy.
- 6) Pokud ani při druhé (náhradní) návštěvě není odečítateli umožněn odečet, má příjemce služeb ještě možnost do první poloviny následujícího měsíce daného kalendářního roku sám kontaktovat firmu provádějící odečty a domluvit si individuální termín odečtů. Náklady s tím spojené si však hradí sám na místě, při provedení odečtu.
- 7) Pokud příjemce služeb neumožní odečet ani v jednom uvedeném termínu podle čl. II., odst. 5) a 6) těchto pravidel, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci těchto pravidel s užitím navýšení nákladů dle platné legislativy.
- 8) Příjemce služeb je povinen zpřístupnit otvory (šachty, v nichž jsou vodoměry a kalorimetr umístěny), a to před příchodem odečítatele – servisního technika.
- 9) Je-li v objektu odečteno či servisováno 90% a více bytových\nebytových jednotek, má se za to, že termín odečtů případně servisu byl příjemcům služeb sdělen prokazatelným způsobem v souladu s platnou legislativou a příjemce služeb neodečtené jednotky, popřípadě neumožněného servisu, je povinen si o odečet či servis zažádat individuálně – sám. Náklady spojené s individuálním termínem pak příjemce služeb hradí na místě sám.
- 10) Výše uvedený postup (bod 1až 10) je používán i při hromadné výměně (servisu) přístrojů
- 11) Samoodečty VDM a BMT jsou poskytovatelem služeb umožněny – majitel bytové či nebytové jednotky odpovídá za správnost zasláného samoodečtu.
- 12) Samoodečty přístrojů jsou povoleny jen ve výjimečných případech a po předchozí písemné domluvě se zástupcem poskytovatele služeb.

Čl. III.

Rozúčtování nákladů na vytápění

- 1) Topné období je stanoveno každoročně od 1. 9. do 31. 5. s tím, že dodávka tepla se zahájí v topném období, když průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13°C a nelze očekávat zvýšení této teploty. Přerušení, nebo ukončení topného období nastane tehdy, pokud průměrná teplota ve dvou po sobě následujících dnech vystoupí nad 13°C a nepředpokládá se pokles této teploty.
- 2) V průběhu topného období je zaručeno vytápění minimálně na 20°C až 23°C podle charakteru a polohy místnosti v domě (měřeno uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou), a to v době od 6.00 do 22.00 hod. V noční době od 22.00 do 6.00 hod. je prováděn noční útlum na 17-18°C.
- 3) Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období bytové i nebytové jednotky na teplotu nižší než 18°C. Plnění do výše této teploty je příjemce služeb povinen užívat a náklady s tím spojené uhradit.
- 4) Náklady na tepelnou energii jsou dodavatelem stanoveny v souladu s uzavřenou smlouvou o dodávce tepelné energie a dodavatel spotřební složku nákladů fakturuje na základě odečtů měřičů, které jsou v jeho vlastnictví. To znamená, že SVJ nemůže tyto měřiče obhospodařovat, certifikovat v zákonných lhůtách ani odečítat, protože jsou majetkem dodavatele tepelné energie a ten i zodpovídá za jejich platné ověření.
- 5) Dodavatel fakturuje tepelnou energii na odběrná místa Sazovická N – byty (vytápění a ohřev TV) a vytápění komerce, Sazovická N – komerce (náklad na VZT – tuto službu odbírá pouze komerce).

Sazovická O – byty (vytápění a ohřev TV), Sazovická P – byty (vytápění a ohřev). Společné náklady na tepelnou energii jsou mezi jednotlivá odběrná místa rozděleny pod fakturované spotřeby V GJ. Dále jsou náklady členěny za 40% na ohřev teplé vody a 60% na vytápění. Cena za GJ je ve všech odběrných místech shodná.

- 6) Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky a to:

40% na základní složku
60% na spotřební složku

Náklady na vytápění obsažené:

- a) **Ve složce základní** jsou rozúčtovány v poměru velikosti započitatelných podlahových ploch jednotlivých jednotek,
b) **ve složce spotřební** jsou rozúčtovány podle korigovaných náměrů z BMT.

Odečtené jednotky z BMT za dané zúčtovací období se přepočítávají koeficientem zohledňujícím rozdílnou náročnost vytápěných místností celkem za bytovou\nebytovou jednotku. Dále pak v případě potřeby budou korigovány v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění dle § 6 odst. (3) a prováděcí vyhlášky tak, aby nejnižší vyúčtované celkové náklady nepřesáhly rozdíl -20% oproti průměrnému nákladu na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (*celková úhrada nákladů za vytápění bytu, tj. základní a spotřební složka vytápění*), nejvyšší vyúčtované celkové náklady rozdíl +100% oproti průměrnému nákladu na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (*celková úhrada nákladů, tj. základní a spotřební složka za vytápění bytu*).

- 7) **SVJ si odsouhlasilo, že bude i nadále zohledňovat v rozúčtování nákladů změnu příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období. Náklady budou rozděleny následovně:**

- a) **Základní složka vytápění** se rozdělí v procentuálním podílu podle počtu vytápěných dnů, ve kterých je jednotka užívána v zúčtovacím období, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících. **Pokud dodavatel tepla nepředá na faktuře počet vytápěných dnů, bude postupováno podle uvedené níže tabulky klimatické náročnosti:**

| 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 vytápění** se rozdělí podle korigovaných náměrů příslušných BMT připadajících na jednotlivé příjemce služeb. Za tímto účelem si příjemce služeb provede mimořádný odečet měřidel. Pokud si příjemce služeb neprovedl meziodečet a písemně jej nepředal správní firmě nebo nejsou v objektu instalovány dálkové odečty s denním záznamem, roční náměr se rozdělí podle počtu dní, ve kterých jednotku užíval, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle tabulky u písmene a).
- 8) Po dobu neobsazené bytové \ nebytové jednotky hradí náklady spojené s jejím vytápěním vlastník této jednotky.
- 9) V případě odpojené bytové \ nebytové jednotky od otopné soustavy v domě hradí příjemce služeb její základní složku nákladů na vytápění v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb., § 5 odst. 2.
- 10) V případě, že nebude bytová \ nebytová jednotka zpřístupněna k odečtu či servisu BMT v jednotce nebo nebude umožněna instalace BMT s platným úředním ověřením, nebo bude prokázána neoprávněná manipulace se BMT (např. porušení plomby apod.), nebo bez písemného souhlasu poskytovatele služeb či správní firmy bude BMT odmontován, bude spotřební složka nákladů dopočtena jako max. trojnásobek (navýšení max. 200%) průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. V rozúčtování bude tento "náhradní výpočet" označen.
- 11) Při obnovení odečtu na instalovaném BMT se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu BMT průměrná spotřeba dílků, stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky (dům), připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez max. navýšení 200%.
- 12) Bude-li BMT nefunkční bez zavinění příjemce služeb, bude náhradní výpočet spotřeby za ÚT stanoven jako průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadajících na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

- 13) Příjemce služeb je povinen o nefunkčních BMT bezodkladně písemně informovat poskytovatele služeb / správce.
- 14) Jsou-li instalována dálkově odečitatelná měřidla podle zákona o metrologii měřící spotřebu dodaného tepla, doručí poskytovatel služeb příjemci služeb informace o jeho spotřebě tepla alespoň jednou za měsíc v termínech stanovených platnou legislativou
- 15) Zjištěnou spotřebou tepla je hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na začátku a konci období, za které se informace o spotřebě poskytuje. Hodnota odečtu je upravená o zohledňující polohové koeficienty.
- 16) Povinnost podle odstavce 12) se považuje za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní příjemci služeb informace o jeho spotřebě způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění příjemce služeb alespoň jednou měsíčně vyrozumí. V topném období vyrozumění o možnosti zhlédnutí měsíční spotřeby bude na umístěno na stránkách SVJ.
- 17) Příjemce služeb však může písemně požádat poskytovatele služeb o zasílání informací o spotřebě v listinné podobě po dobu aktuálního zúčtovacího období. V takovém případě je příjemce služeb povinen uhradit náklady s tím spojené a poskytovatel služeb může žádat zálohu na úhradu těchto nákladů.

Čl. IV. Teplá voda

- 1) TV je dodávána celoročně v době od 6.00 do 22.00 hod. tak, aby měla na výstupu u příjemce služeb teplotu 45°C až 60 °C s možnou výjimkou během odběrných špiček v objektu.
- 2) Náklady na TV jsou rozděleny na:
 - a) náklady na teplo pro ohřev TV
 - b) vodné a stočné za TV
- 3) Celkové náklady na teplo pro ohřev SV na TV za zúčtovací jednotku (dům) jsou rozděleny na dvě složky, a to:
 - a) **30% základní složka nákladů**, která je rozúčtována v poměru podlahových ploch bytových \ nebytových jednotek,
 - b) **70% spotřební složka nákladů**, která je rozúčtována v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TV v bytové \ nebytové jednotce.
- 4) Celkové náklady za vodné a stočné za TV (za SV pro TV) za zúčtovací jednotku jsou rozděleny 100% v poměru náměrových dílků (m³) na poměrových vodoměrech pro TV v bytových \ nebytových jednotkách
- 5) SVJ si odsouhlasilo, že bude i nadále zohledňovat v rozúčtování nákladů změnu příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období: Při změně příjemce služeb bytové \ nebytové jednotky budou v průběhu rozúčtovacího období náklady na TV rozúčtovány mezi dřívějšího a nového příjemce služeb následovně:
 - a) Základní složka nákladů tepla pro přípravu TV podle dnů trvání užívání v kalendářním roce,
 - b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TV,
 - c) náklady za vodné a stočné za TV (za SV pro TV) 100% v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TV.
 - d) Za tímto účelem si příjemce služeb při změně příjemce služeb provede mimořádný odečet měřidel a ten písemně předá zástupci poskytovatele služeb a ten je předá rozúčtovací firmě. Pokud příjemce služeb nepředá provedený meziodečet a k dispozici bude pouze odečet za celé zúčtovací období a nebude k dispozici odečet s měsíčním či denním záznamem bude tento rozdělen podle počtu odbydlých dnů.
- 6) Po dobu neobsazené bytové \ nebytové jednotky hradí základní náklady na ohřev SV pro TV její vlastník.
- 7) V případě odpojené bytové \ nebytové jednotky od centrálního rozvodu TV v domě, hradí příjemce služeb základní složku nákladů na ohřev TV v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb. § 5 odst. 2.
- 8) V případě, že nebude bytová \ nebytové jednotka zpřístupněna k provedení kompletního odečtu (tj. všech měrných míst v jednotce), nebo neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů TV s platným úředním ověřením nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s vodoměrem TV (např. VDM má porušenou plombu, popřípadě je bez plomby, apod.), rozúčtování nákladů pro danou

- bytovou \ nebytovou jednotku proběhne následovně:
- a) základní složka bude rozúčtována dle podlahové plochy,
 - b) spotřební složka bude dopočtena max. jako trojnásobek (navýšení 200%) průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1m^2 podlahové plochy účtovací jednotky (dům). V rozúčtování bude tento "náhradní výpočet" označen,
 - c) při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané účtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba dílků TV (m^3), stanovená ze spotřeby účtovací jednotky (dům), připadající na 1m^2 podlahové plochy za neměřené účtovací období bez max. navýšení 200%.
- 9) V případě, že bude bytová \ nebytová jednotka zpřístupněna, ale nebude možno odečtené stavy použít (například nižší konečný stav než počáteční, vadný vodoměr bez zavinění příjemce služeb):
 - a) bude stanovena průměrná spotřeba dílků TV (m^3) dle průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1m^2 započitatelné podlahové plochy účtovací jednotky (dům) bez navýšení,
 - b) bude-li k dispozici spotřeba dílků TV (m^3) minimálně ze dvou předchozích let jednoho příjemce služeb a zároveň nedojde-li ke změně v užívání, může být spotřeba stanovena průměrem z minulých let.
 - 10) Příjemce služeb je povinen nefunkční vodoměry ihned písemně nahlásit poskytovateli služeb, popřípadě správní firmě.
 - 11) V případě, že příjemce služeb jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TV, může písemně požádat poskytovatele služeb nebo správní firmu o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, rozúčtování spotřebních složek nákladů za TV bude provedeno dle dvou předchozích srovnatelných účtovacích období (nedojde-li ke změně příjemce služeb a způsobu užívání jednotky) nebo podle průměrné spotřeby TV dílků vztažených na 1m^2 podlahové plochy u měřených jednotek. Náklady s přezkoušením hradí poskytovatel služeb. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb a vyúčtování spotřebních složek za TV je provedeno podle údajů poměrového měřiče v bytové \ nebytové jednotce.
 - 12) Příjemce služeb bytové \ nebytové jednotky je povinen na základě výzvy osoby odpovědné za správu domu řádně zpřístupnit vodoměr k jeho výměně. Za zpřístupnění se nemá jen umožnění vstupu do bytové \ nebytové jednotky, ale volný a bezproblémový přístup k vodoměru. Pokud je přístup ztížen (malý otvor, zarezlé matice apod.), je výměna provedena v náhradním termínu a náklady s tím spojené si hradí příjemce služeb sám.
 - 13) Jsou-li instalována dálkově odečítatelná měřidla podle zákona o metrologii měřící spotřebu společně připravované teplé vody, doručí poskytovatel služeb příjemci služeb informace o jeho spotřebě společně připravované teplé vody alespoň jednou za měsíc v termínech stanovených platnou legislativou.
 - 14) Zjištěnou spotřebou teplé vody je hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na začátku a konci období, za které se informace o spotřebě poskytuje.
 - 15) Povinnost podle odstavce 13) se považuje za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní příjemci služeb informace o jeho spotřebě způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění příjemce služeb alespoň jednou měsíčně vyrozumí. Vyrozumění o možnosti zhlédnutí měsíční spotřeby bude vyvěšeno na stránkách společenství.
 - 16) Příjemce služeb však může písemně požádat poskytovatele služeb o zasílání informací o spotřebě v listinné podobě po dobu aktuálního účtovacího období. V takovém případě je příjemce služeb povinen uhradit náklady s tím spojené a poskytovatel služeb může žádat zálohu na úhradu těchto nákladů.

Čl. V.

Studená voda – vodné a stočné (dále jen SV)

- 1) Celkové náklady na vodné a stočné budou nejprve rozděleny podle náměrů z VDM a případně dopočtených spotřeb na náklad za SV pro TV a náklad na SV.
- 2) Náklad na SV bude mezi bytové \ nebytové jednotky 100% v poměru dílků SV zjištěných z odečtů vodoměrů SV a případně dopočtených spotřeb u neodečtených vodoměrů.
Nebude-li bytová \ nebytová jednotka zpřístupněna k provedení kompletního odečtu (tj. všech měrných míst v jednotce), nebo nebude umožněna instalace měřicí techniky s platným úředním

ověřením nebo bude prokázána neoprávněná manipulace s vodoměrem SV (např. VDM má porušenou plombu, popřípadě je bez plomby apod.), rozúčtování nákladů pro danou jednotku proběhne následovně:

spotřeba bude dopočtena jako průměrná spotřeba dílků SV na 1m² podlahové plochy v zúčtovací jednotce (dům) a navýšena o 200%. V rozúčtování bude tento "náhradní výpočet" označen.

- 3) V případě, že bude bytová \ nebytová jednotka zpřístupněna, ale nebude možno odečtené stavy použít (například nižší konečný stav než počáteční, vadný vodoměr bez zavinění příjemce služeb):
 - a) bude stanovena průměrná spotřeba dílků SV na 1m² podlahové plochy v zúčtovací jednotce (dům) bez navýšení,
 - b) bude-li k dispozici spotřeba dílků SV minimálně ze dvou předchozích let, nedojde-li ke změně příjemce služeb a způsobu užívání jednotky, může být spotřeba stanovena průměrem z předchozích srovnatelných let.
- 4) Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba dílků SV stanovená za neměřené zúčtovací období bez navýšení 200%
- 5) SVJ si odsouhlasilo, že bude i nadále zohledňovat v rozúčtování nákladů změnu příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období : rozúčtování SV při změně příjemce služeb:
 - a) budou-li předány příjemcem služeb meziodečty VDM při stěhování, bude rozúčtováno podle předaného meziodečtu vodoměru SV,
 - b) nebudou-li předány meziodečty VDM při stěhování a bude k dispozici odečet pouze za celé zúčtovací období, bude tento rozdělen podle počtu odbydlých dnů.
- 6) V případě, že příjemce služeb bytové \ nebytové jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV, může písemně požádat poskytovatele služeb. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, rozúčtování spotřebních složek nákladů za SV bude provedeno dle dvou předchozích srovnatelných zúčtovacích období nebo podle průměrné spotřeby dílků SV vztažených na 1m² u měřených jednotek. Náklady spojené s přezkoušením hradí poskytovatel služeb. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb a rozúčtování je provedeno podle údajů poměrového měřiče v bytové \ nebytové jednotce.
- 7) Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody za zúčtovací jednotku bude o 20 % a více vyšší, nežli je součet náměrů bytových/nebytových (podružných) vodoměrů, rozúčtovací firma před rozúčtováním nákladů bude informovat správce nebo poskytovatele služeb, kteří navrhnou řešení, např. reklamaci měření a fakturace u dodavatele vody. Pokud reklamáce bude neúčinná, nebo příčina nebude nalezena, náklad převyšující 20% rozdíl bude vyúčtován podle podlahových ploch.
- 8) Příjemce služeb bytové \ nebytové jednotky je povinen na základě výzvy osoby odpovědné za správu domu řádně zpřístupnit vodoměr k jeho výměně. Za zpřístupnění se nemá jen umožnění vstupu do bytové \ nebytové jednotky, ale volný a bezproblémový přístup k měřiči. Pokud je přístup ztížen (malý otvor, zarezlé matice apod.), je výměna provedena v náhradním termínu a náklady s tím spojené si hradí příjemce služeb sám.
- 9) V případě, že dodavatel bude fakturovat srážkovou vodu, tato nákladová položka bude rozúčtována pouze na nebytové jednotky a to podle podlahové plochy.

Čl. VI.

Rozúčtování nákladů na vytápění, teplé a studené vody ve společných a nebytových prostorách

- 1) **Náklady na vytápění společných prostor** v zúčtovací jednotce (domě) se zvlášť nerozúčtovávají. Na vytápění (temperování) společných prostor se podílejí všichni příjemci služeb bytových \ nebytových jednotek svým vypočteným podílem ze základních nákladů na vytápění. Společné prostory jsou prostory společných částí domu, užívané společně, nebo připravené ke společnému užívání, případně prostory, které jsou užívány společenstvím v souvislosti se zajišťováním provozu společenství (například: chodby, kočárkárny, sušárny, prádelny, sklady apod.).
- 2) **Náklady na vytápění nebytových prostor** (prostoru má vlastníka či nájemce, jedná se například o prostory pronajatá kočárkárna, sušárna, prádelna, sklady a podobně) jsou rozúčtovány shodně, jako pro příjemce služeb bytových jednotek. V případě, že nebytový prostor nemá otopné těleso, ale sousedí s místností s otopným tělesem, je prostup tepla vyúčtován podle započitatelné podlahové plochy tohoto nebytového prostoru.
- 3) **Náklady na teplou a studenou vodu odebranou ve společných prostorách** za účelem provozování a údržby společných částí domu, např. úklidu domu, či provoz WC ve společných prostorách domu apod., se zvlášť nerozúčtovávají do výše spotřeby 10 poměrových m³.. Všichni

příjemci služeb bytových / nebytových jednotek se na nich podílejí svým vypočteným podílem dle (podružných) vodoměrů, instalovaných ve svých bytových / nebytových jednotkách (pro své bytové/ nebytové jednotky).

- 4) **Náklady na teplou a studenou vodu odebranou v nebytových prostorách** (prostor má vlastníka či nájemce) jsou vyúčtovány podle náměrů z vodoměrů shodně, jako příjemcům služeb bytových jednotek.

ČI. VII.

Rozúčtování ostatních nákladů

- 1) **Náklady, které budou rozúčtovány rovným dílem** (na každou jednotku případně stejná část, (OZ § 1180 a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., zákon o službách č. 67/2013 Sb. v platném znění)
 - Odměna správce
 - Odměny výboru
 - Poplatek – upomínky nedoplatků
 - Vlastní správní činnost SVJ (např. poplatek spojený s odečtem a rozúčtováním nákladů na teplo, teplou a studenou vodu a ostatní domovní náklady)

- 2) **Náklady, které budou rozúčtovány podle spoluvlastnického podílu**
 - Fond oprav – vlastníci
 - Dětské hřiště
 - Odvoz odpadu
 - Pojištění
 - Revize – napojení na PCO HZS
 - Společná elektřina
 - Údržba zeleně
 - Úklid domu
 - Výtah
 - Zimní úklid

- 3) **Náklady, které budou rozúčtovány dle počtu garážových stání**
 - Garáž (úklid + elektro)

ČI. VIII.

Rozdělení nákladů spojených s odečty a rozúčtováním na jednotlivé příjemce služeb

Vyúčtování nákladů služeb spojených s užíváním bytových\nebytových jednotek poskytuje poskytovatel služeb bezplatně. Náklady jsou vedeny jako vlastní správní činnost.

Vyjma případu, kdy by příjemce služeb požadoval zaslání měsíčních informací o spotřebě tepla a teplé vody v papírové podobě. Náklady s tím spojené hradí konkrétní příjemce služeb, který bude informaci o spotřebě vyžadovat v listinné podobě.

ČI. IX.

Povinnosti příjemce služeb

- 1) Příjemce služeb je povinen bez zbytečného odkladu poskytovateli služeb písemně oznámit potřebu oprav měřicí a regulační techniky teplé a studené vody v jeho jednotce a umožnit jejich provedení. To se týká i všech poškozených, nebo chybějících plomb na této regulační a měřicí technice. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Příjemce služeb je povinen po předchozí písemné výzvě (za písemnou výzvu se považuje písemné oznámení umístěné ve společných prostorách domu, určených k tomuto účelu, zejména na nástěnkách nebo stránkách SVJ) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro regulaci tepla, teplé a studené vody, jakožto i odpočet naměřených hodnot.
- 3) V případě, že příjemce služeb, či osoby užívající jednotku příjemce, poškodí měřicí a regulační techniku, příjemce služeb toto bezodkladně písemně nahlásí poskytovateli služeb, nebo správní firmě, který zajistí její opravu či výměnu odbornou firmou na náklady příjemce služeb jednotky.

- Náklady spojené s opravou či výměnou hradí příjemce služeb jednotky sám ihned na místě.
- 4) V případě, že příjemce služeb či osoby užívající jednotku příjemce zjistí nefunkčnost poměrového měřiče - vodoměru na TV nebo SV, je příjemce služeb povinen toto zjištění bezodkladně písemně ohlásit poskytovateli služeb nebo správní firmě, který zajistí nápravu.
 - 5) Příjemce služeb je povinen umožnit přístup k poměrovým měřičům pro odečet a servis. Pro každý odečet nebo servis měřidel jsou vždy vyhlášeny dva termíny. Pokud příjemce služeb v prvním nebo druhém termínu bytovou \nebytovou jednotku nezpřístupní, je povinen dohodnout si třetí, individuální termín. Náklady spojené s tímto třetím, individuálním termínem, si hradí příjemce služeb sám hotově na místě.
 - 6) Příjemce služeb je povinen drobné opravy a běžnou údržbu jednotky provádět sám.
 - 7) Příjemce služeb jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, anebo kterým vstup do jednotky umožnil. Nestane-li se tak, má poskytovatel služeb právo po předchozím upozornění vlastníka jednotky, závady a poškození odstranit a požadovat od vlastníka jednotky náhradu.
 - 8) **Příjemce služeb, (ani osoby, kterým příjemce služeb vstup do bytu, či užívání bytu umožnil), nesmí bez písemného souhlasu poskytovatele služeb nebo odpovědného zástupce (správce) demontovat, upravovat, či měnit otopná tělesa, instalované poměrové vodoměry (VDM), termostatické ventily topení, či společné části domu, uvedené v Čl. I., odst. 17) a 18) těchto pravidel,, a to ani na svůj náklad, protože tato zařízení jsou společnou částí domu.**
 - 9) Příjemce služeb předloží poskytovateli služeb neprodleně a písemně veškeré námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Příjemce služeb je povinen hradit v plné předepsané výši a včas zálohové platby za služby spojené s užíváním bytu. Pokud příjemce služeb uhradí nižší částku, než je předepsaná záloha, budou ze zaslané platby nejprve uhrazeny náklady za teplo k vytápění, teplou a studenou vodu.
 - 10) Pokud vlastník svoji jednotku přenechá do užívání třetí/m osobě/osobám, převede povinnosti týkající se zpřístupnění bytu k odečtům a servisu měřící a regulační techniky na tuto osobu / tyto osoby, avšak vždy odpovídá za zajištění takového zpřístupnění bytu. Pokud byt nebude zpřístupněn k odečtům či servisu, bude rozúčtování nákladů za otop, teplou a studenou vodu provedeno náhradním způsobem dle platné legislativy a těchto pravidel.
 - 11) Příjemce služeb je povinen nahlásit počet osob užívajících s ním bytovou jednotku, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, stejně tak i v případě, přenechal-li svoji jednotku jiné osobě či osobám.

Čl. X.

Povinnosti poskytovatele služeb

- 1) Poskytovatel služeb je povinen na základě písemné žádosti příjemce služeb zajistit ověření či výměnu vodoměrů v jeho bytové \nebytové jednotce. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí poskytovatel služeb. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb.
- 2) Poskytovatel služeb je povinen pravidelně zajišťovat, aby byla používána měřidla s platným cejchem – úředně ověřená měřidla. Úřední ověření je stanoveno zvláštním právním předpisem 1). Náklady spojené s tímto ověřením, případně výměnou poměrových měřidel, budou hrazeny z fondu oprav. Instalovaná poměrová měřidla musí mít v celé zúčtovací jednotce shodné technické parametry a instalace musí být provedena u všech příjemců služeb a v souladu s platnými předpisy.
- 3) Poskytovatel služeb zajistí vyúčtování přijatých měsíčních záloh za jednotlivé služby.
- 4) Poskytovatel služeb je prostřednictvím svého správce povinen v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. doručit příjemcům služeb vyúčtování do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 5) Pokud poskytovatel služeb prostřednictvím svého správce z vážných důvodů vyúčtování služeb nedoručí do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období, má příjemce služeb právo na uplatnění pokuty z nepeněžitého plnění ve výši **1 Kč/den** (v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. §13)

¹⁾ Příloha k vyhlášce č. 345/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu.

Čl. XI.

Náležitosti vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody, vodného a stočného a dalších služeb

- 1) Náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na poskytování TV a SV a dalších služeb připadajících na příjemce služeb v zúčtovací jednotce se vyúčtovávají jednou ročně, a to nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období za leden až prosinec předchozího kalendářního roku. V tomto termínu poskytovatel služby zajistí, aby s konkrétním vyúčtováním byl písemně seznámen příjemce služeb.

Ve vyúčtování bude uvedeno:

- a) Za zúčtovací jednotku odděleně spotřeba tepelné energie na vytápění, spotřeba tepelné energie na ohřev vody v GJ a množství vody v m³ spotřebované na poskytování TV,
- b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepelné energie na vytápění a tepelné energie spotřebované na ohřev TV v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování TV a poskytování SV v Kč/m³,
- c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na tepelnou energii na vytápění a na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TV a na vodu spotřebovanou na poskytování TV a případně dalších vyúčtovaných služeb, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TV v % a v Kč,
- d) podlahová plocha a započitatelná podlahová plocha zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce služeb v m², součet náměrů z instalovaných měřičů zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru - příjemce služeb, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného vodoměru (vodoměrů) TV v bytě či nebytovém prostoru příjemce služeb a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé příjemce služeb podle evidence spotřeb v m³,
- e) měrná spotřeba tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku v zúčtovacím období vyjádřenou v GJ na 1m² započitatelné podlahové plochy,
- f) podíly nákladů připadající na příjemce služeb s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování TV,
- g) výše a součet záloh zaplacených příjemcem služeb a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na konečného spotřebitele,
- h) lhůtu a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování příjemcem služeb, (tato lhůta je 30 dnů),
- i) koeficienty použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru.
- j) Popřípadě další očekávané náležitosti dané platnou legislativou:
 - informace o použité skladbě zdrojů energie a souvisejících ročních emisích skleníkových plynů pro dodávky ze soustav dálkového vytápění o celkovém jmenovitém tepelném příkonu nad 20 MW, a popis jednotlivých uplatňovaných daní, poplatků a sazeb, v případě, že tyto údaje poskytne dodavatel tepelné energie.
 - srovnání spotřeby tepelné energie příjemců služeb za dané zúčtovací období se spotřebou na vytápění za stejné období předchozího roku, v grafické podobě, upravené o klimatický korekční faktor dle přílohy č. 4 vyhlášky na rozúčtování č. 269/2013 Sb. v aktuálním znění.
 - kontaktní údaje na organizace konečných zákazníků, energetické agentury nebo podobné subjekty, včetně adres internetových stránek, u nichž lze získat informace o opatřeních ke zvýšení energetické účinnosti, podle přílohy č. 5 vyhlášky na rozúčtování č. 269/2013 Sb.,
 - informace o souvisejících postupech pro podávání stížností, mediačních službách nebo mechanismech alternativního řešení sporů podle přílohy č. 5 vyhlášky č. 269/2013 Sb.,
 - srovnání s průměrným referenčním příjemcem služeb. V případě elektronických vyúčtování mohou být informace zveřejněny na internetových stránkách.

Čl. XII.

Termíny k vyúčtování nákladů a služeb spojených s užíváním jednotek jsou následující

- 1) Zúčtovacím obdobím je období kalendářního roku, tj. od 1. 1. do 31. 12., během kterého jsou poskytovány dodávky a služby k užívání jednotky. Do nákladů zúčtovacího období jsou zahrnuty veškeré dodavatelské faktury, které jsou fyzicky zaúčtovány na vrub příslušného kalendářního roku do doby zahájení prací na vyúčtování služeb za daný kalendářní rok.
- 2) Vlastník jednotky bude s vyúčtováním písemně seznámen každoročně do 30. 4. (tj. do tohoto termínu musí být vlastníkům vyúčtování osobně doručeno, případně doporučeně odesláno na kontaktní adresu).
- 3) Reklamační období je pro vlastníky 30 dnů, každoročně do 31. 5. (tj. do tohoto termínu musí být reklamace písemně doručena poskytovateli služeb \ správci). Reklamace podaná po tomto termínu nebude zahrnuta do prováděného vyúčtování a bude řešena individuálně.
- 4) V případě, že vyúčtování bude vyhotoveno správně (bez uplatnění reklamací), je splatnost přeplatků a nedoplatků do 31. 7. příslušného kalendářního roku.
- 5) V případě uznaných oprávněných reklamací a zpracování nového vyúčtování služeb, je splatnost přeplatků a nedoplatků nejpozději do 31. 8. příslušného kalendářního roku. U přeplatků se za dodržení termínu považuje termín předání poskytovatelem služeb \ správcem na Českou poštu k distribuci, popř. převod na bankovní účet vlastníka. U nedoplatků je dodržením termínu, termín připsání celé částky na účet SVJ.

Čl. XIV. Závěrečná ustanovení

Tato Pravidla budou uplatňována pro rozúčtování počínaje rokem 2022.
Pravidla byla předložena a schválena na Shromáždění vlastníků dne 16.12.2021

Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem schválení.