

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

Určeno pro

Společenství vlastníků pro dům SUN HOUSE Spinozova 1825, Praha 4
se sídlem **Spinozova 1825, Praha 4, IČO:28164822**

Preambule

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

Tato pravidla jsou vydávána v souladu:

- 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,
 - 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,
 - 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,
 - 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),
 - 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.
- 1) Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
 - 2) Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy z oprávněných důvodů.

Čl. I.

Rozúčtování nákladů na vytápění

- 1) Celkové náklady na teplo energii za zúčtovací jednotku budou rozděleny následovně:
 - Oddělen náklad na ohřev teplé vody, podle samostatného měření na kotelně. Pokud nebude měření z kotelny k dispozici, bude náklad rozděleny podle klíče 40% ohřev teplé vody a 60% vytápění.
- 2) Zbylé náklady budou rozděleny - základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 50 % a 50% tvoří spotřební složku. Výše základní složky byla určena podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla podle přílohy č. 6 k vyhlášce 269/2015 v aktuálním znění.

Čl. II.

Teplá voda (dále jen TV)

- 1) Náklady na TV jsou rozděleny:
 - a) náklady na teplo pro ohřev TV
 - b) vodné a stočné pro TV
- 2) 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.
- 3) 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 domu

Čl. III.

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 domu.**
- 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.
- 3) **V případě, že dodavatel bude fakturovat srážkovou vodu, tato nákladová položka bude rozúčtována pouze na nebytovou jednotku 133.**

Čl. IV.

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

- 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, popřípadě bude-li pronajata 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. 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** (prostoru má vlastníka či nájemce) jsou vyúčtovány podle náměrů z vodoměrů shodně, jako příjemcům služeb bytových jednotek.
- 5) **Náklady na vytápění a náklady na teplou a studenou vodu odebranou v prostoru kanceláře SVJ (jednotka 1825/134) se zvlášť nevyúčtovávají.**

Čl. V.

Rozúčtování ostatních nákladů

- 1) **Správní činnost** - vedení ekonomicko-správní agendy je rozúčtováno **podle počtu jednotek, na každou jednotku připadá stejná částka** (OZ § 1180 a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.)
- 2) **Správní činnost** - odměny členů statutárních orgánů jsou rozúčtovány podle počtu jednotek, **na každou jednotku připadá stejná částka** (OZ § 1180 a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.)
- 3) Veškeré ostatní náklady na **pojištění nemovitosti, fond provozu domu (údržbu, opravy, provoz domu a pozemku) a zisky z úroků bankovních účtů** se rozúčtují podle spoluvlastnického podílu na nemovité věci,
- 4) **Úklid společných prostor**: - Náklady mezi jednotlivé bytové/nebytové jednotky jsou rozúčtovány stejným dílem podle počtu bytových/nebytových jednotek. Úklid společných prostor domu se nerozúčtovává v jednotce 134 garáž.
- 5) **Elektřina společných prostor** – součet nákladů 5 fakturačních elektroměrů jsou rozúčtovány stejným dílem podle počtu bytových/nebytových jednotek. Z fakturačního elektroměru ve vchodě 7 se oddělí náklad na elektřinu garáž

- 6) **Elektřina garáž** – náklady jsou rozúčtovány stejným dílem vlastníkům garáže dle počtu parkovacích míst
- 7) **Úklid/údržba garáž** - náklad jsou rozúčtovány stejným dílem vlastníkům garáže dle počtu parkovacích míst
- 8) **Údržba zeleně** – náklady jsou rozúčtovány stejným dílem vlastníkům bytových/nebytových jednotek.
- 9) **Domovní odpad** - Náklady mezi jednotlivé bytové/nebytové jednotky jsou rozúčtovány podle počtu osob v bytových/nebytových jednotek. V jednotce 133 se počítají 3 osoby.
- 10) **Jednotka 134 ve vlastnictví Společenství – se nepředepisují zálohy/nevystavuje vyúčtování na služby**
- 11) **Pro jednotku 136 garáž se nepředepisují zálohy/nevystavuje vyúčtování na služby Úklid společných prostor, Elektřina společných prostor, Údržba zeleně a Domovní odpad.**
- 12) **Pro jednotku 135 (PSP sklad) se zvlášť nepředepisují zálohy/nevystavuje vyúčtování na služby Úklid společných prostor, Elektřina společných prostor, Údržba zeleně a Domovní odpad. Evidenční list a vyúčtování služeb se u jednotky 135 slučuje s jednotkou 133**

Evidenční listy s rozpisem měsíčních záloh pro jednotku 134 garáž se zvlášť nevystavují. Zálohy a následné vyúčtování pro jednotku 134 garáž budou jednotlivým vlastníkům garáže předepsány a vyúčtovány v Evidenčním listu/Vyúčtování vystaveném pro byty a jednotku 133. Evidenční list s rozpisem záloh pro jednotku 133 bude sloučen s jednotkou 135, pokud tyto jednotky bude vlastnit stejný vlastník. V případě prodeje podílu na garáži osobě, která nevlastní v domě byt, bude pro tento podíl na garáži vystaven samostatný Evidenční list s rozpisem záloh.

Čl. VI.

Rozdělení nákladů spojených s odečty a rozúčtováním na jednotlivé příjemce služeb

Náklady spojené s odečtem měřidel a následným rozúčtováním se mezi příjemce služeb zvlášť **nerozúčtovávají**, jsou hrazeny SVJ jako náklady správní činnosti.

Pokud budou v objektu instalovány měřicí přístroje s dálkovým odečtem, který bude umožňovat zobrazení minimálně měsíčního odečtu (spotřeby), náklady na zobrazení a zajištění měsíčního odečtu (spotřeby) jsou hrazeny SVJ jako náklady Správní činnosti

Čl. IX.

Vyúčtování při změně vlastníka jednotky v průběhu kalendářního roku

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). SVJ již nebude provádět vyúčtování nákladů na služby mezi původního a nového vlastníka jednotky, tak si vlastník, který přenechal vlastnická práva ke své jednotce třetí osobě, sám na vlastní náklady zajistí provedení odečtu poměrových měřidel a finanční vypořádání všech služeb ke dni předání bytu s novým vlastníkem.

Pravidla byla předložena a schválena korespondenčním hlasováním dne 10.12.2025

Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem schválení.