



Zásady

o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody a na poskytnutí pitné vody

ve Společenství Zd. Štěpánka 1787

Čl. 1

Úvodní ustanovení

(1) Tyto „Zásady rozúčtování ...“ (dále jen „Zásady“) jsou stanoveny v souladu s vyhláškou MMR ČR č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění, dále jen (ÚT) a společnou přípravu teplé vody, dále jen (TV) pro dům a stanovi

- a) rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům, jejich rozdělení mezi příjemce služeb, hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, vymezení pojmů a další náležitosti k rozúčtování nákladů,
- b) některé další náležitosti, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování nákladů

(2) Současně tyto „Zásady rozúčtování ...“ stanoví a konkretizují pravidla pro rozúčtování nákladů na poskytování na poskytování pitné vody dále jen (SV) mezi konečné spotřebitele v domě.

Čl. 2

Vymezení pojmů

Pro účely těchto zásad se rozumí

- a) **zúčtovací jednotkou** – dům nebo jeho část, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepla, nákladů na teplo na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody,
- b) **vytápěním** – ústřední vytápění pomocí otopné soustavy ovlivňující zúčtovací jednotku, kterou prochází, napojené na společný zdroj tepla;
- c) **společnou přípravou teplé vody** pro dům ohřev a poskytování centrálně připravované teplé vody příjemcům služeb,
- d) **podlahovou plochou** – podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru balkónů a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt;
do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem; nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků,
- e) **započitatelnou podlahovou plochou** – podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v **příloze č. 1 k těmto „Zásadám“**.
- g) **náměrem** – hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo vodoměrech na teplou vodu na konci a na začátku daného zúčtovacího období,

- h) **nákladem na vytápění a na poskytování teplé vody pro dům** – náklady skutečně vynaložené v příslušném zúčtovacím období na pořízení služeb, tj. náklady na teplo na vytápění, náklady na teplo spotřebované na přípravu teplé vody, náklady na pitnou vodu spotřebovanou na přípravu teplé vody, a to v cenách podle cenových předpisů.

Čl. 3

Rozúčtování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce

(1) Náklady na ÚT v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí na složku základní a spotřební.

(2) Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí **50%** (vyhláška umožňuje rozpětí 30 až 50%) a rozdělí se mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započitatelných podlahových ploch bytu k celkové započitatelné ploše bytů v zúčtovací jednotce.

(3) Spotřební složka, která činí zbytek nákladů, se rozdělí mezi konečné spotřebitele úměrné výši náměrů indikátorů vytápění s použitím výpočtových metod. Náklad na realizaci tohoto odstavce je ekonomicky oprávněným nákladem a bude zúčtován k tíži příslušné zúčtovací jednotky.

(4) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice. U ostatních příjemců služeb se vychází pouze z náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění. Poskytovatel služeb provede úpravu výpočtové metody takto

a) hodnota nákladu na vytápění příjemce služeb, jehož rozdíl překročil stanovenou limitní hodnotu, vztažená na 1 m² započitatelné podlahové plochy příjemce služeb, se upraví na limitní přípustnou hodnotu nákladů na vytápění na 1 m² započitatelné plochy, tedy 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku, v případech, kdy nebyla dodržena spodní hranice 20 %,

nebo 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případech, kdy nebyla dodržena horní hranice 100 %,

b) upravený náklad na vytápění příjemců služeb je pak násobkem výměry započitatelné podlahové plochy a hodnoty upravené a

c) takto stanovená upravená hodnota nákladů na vytápění příjemce služeb se odečte od celkové částky nákladů na vytápění a zůstatek se rozdělí mezi ostatní příjemce služeb podle zákona, dokud všichni příjemci služeb nevyhoví stanovené přípustné odchylce rozdílu v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období.

(5) Odečty měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemců služeb provádí poskytovatel služeb nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.

(6) Neumožní-li příjemce služeb přes opakované prokazatelné upozornění odečet indikátorů vytápění, nebo je ovlivní, postupuje se při výpočtu spotřební složky na vytápění dle přílohy č. 2 těchto zásad.

(7) Úhrady příjemců služeb stanovené podle odstavce 5 jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na teplo na vytápění v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi příjemce služeb v daném zúčtovacím období.

(8) Při obnovení odečtu měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky bez zvýšení uvedeného v odstavci 5. U těch měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se při obnovení odečtu pro odečítané zúčtovací období použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

ČI. 4

Rozúčtování nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce

(1) **Základní složka nákladů** na teplo spotřebované na poskytování teplé vody činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů.

(2) **Odečty instalovaných vodoměrů** u příjemců služeb provádí poskytovatel služeb nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.

(3) Neumožní-li příjemce služeb přes opakované prokazatelné upozornění odečet vodoměru, nebo je ovlivní, postupuje se při výpočtu spotřební složky dle přílohy č. 2 těchto zásad.

(4) Úhrady příjemců služeb stanovené podle odstavce 3 jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi příjemce služeb v daném zúčtovacím období.

(5) Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odstavci 3.

(6) Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé vody rozdělí poskytovatel služeb mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u příjemců služeb. Ustanovení odstavců 3 až 5 platí obdobně.

ČI. 5

Rozúčtování nákladů na poskytování pitné vody

(1) Náklady na poskytování SV se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně dle náměrů vodoměrů.

(2) Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované prokazatelné upozornění jejich odečet vodoměru, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele náklad **1,5 násobku** průměrné hodnoty nákladu připadající na 1m²

podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 těchto „Zásad“.

(3) Úhrady konečných spotřebitelů stanovených dle odstavce 2 jsou součástí úhrady nákladů na poskytování SV v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období.

(4) Při obnovení odečtu vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od zjištěného stavu spotřeba odpovídající průměrné hodnotě nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky bez zvýšení uvedeného v odst. 3. U vodoměru, u kterého nelze zpětný odečet zjistit se při obnovení odečtu pro odečítání zúčtovací období použije průměrná hodnota nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

Čl. 6

Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody a nákladů na poskytování pitné vody příjemcům služeb

Ve vyúčtování poskytovatel služeb, kromě náležitostí stanovených zákonem, uvede

- a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřebu tepla na vytápění, spotřebu tepla na ohřev vody v GJ a množství vody v m³ spotřebované na poskytování teplé vody,
- b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepla na vytápění a tepla spotřebovaného na ohřev vody v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování teplé vody v Kč/m³
- c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na vytápění a na teplo spotřebované na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody, podíly základních a spotřebních složek nákladů na vytápění a nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody v % a v Kč,
- d) podlahovou plochu a započitatelnou podlahovou plochu zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce služeb v m², v případě poskytování teplé vody průměrný počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce služeb, součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaných vodoměrů teplé vody v bytě či nebytovém prostoru příjemce služeb a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé příjemce služeb podle evidence spotřeb v m³, hodnoty podílu nákladu příjemce služeb na vytápění, teplo na ohřev vody a na vodu v teplé vodě,
- e) měrnou spotřebu tepla na vytápění za zúčtovací jednotku v zúčtovacím období vyjádřenou v GJ na m² 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 vytápění, na teplo na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody,
- g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtu měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemce služeb.

§7

Přechodná ustanovení

(1) Vznik právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti těchto zásad se posuzují podle vyhlášky č. 372/2001 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.

(2) Rozúčtování a vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi příjemce služeb za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti těchto zásad, se provede podle vyhlášky č. 372/2001 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti vyhlášky č. 269/2015 Sb.

§9

Účinnost

Tyto „Zásady“ byly schváleny na schůzi shromáždění vlastníků jednotek dne 21. 9. 2016 a nabývají účinnosti **dnem 1. ledna 2017**

Koeficienty pro stanovení započitatelné podlahové plochy

Místností bytů a nebytových prostorů, v nichž není umístěno otopné těleso a které jsou začleněné v objektu tak, že s místnostmi s otopným tělesem přímo sousedí (nepřímo vytápěné místnosti a prostory)

	Koeficient [-]
jednou stěnou	0,1
dvěma stěnami	0,2
třemi stěnami	0,35
čtyřmi stěnami	0,5
pěti a více stěnami	0,75-1,0

a) Stěnou se rozumí boční stěna, strop a podlaha. Má-li místnost velké rozdíly v délkách stěn nebo sousedící místnosti nejsou podél celých délek stěn, zvolí se koeficient úměrný hodnotám z tabulky. Za sousedící vytápěné místnosti se nepovažují chodby a schodiště společných částí objektu, i když je v nich umístěno otopné těleso.

b) Je-li v místnosti bytu či nebytového prostoru bez otopného tělesa neizolované potrubí vnitřního rozvodu tepla (vertikální rozvody přívodní i zpětné, horizontální rozvody přívodní i zpětné, přípojky k otopným tělesům delší jak 0,5 m), zvýší se koeficienty stanovené dle počtu stěn o hodnotu navýšení stanovenou podle vzorce

$$n = \frac{5 \cdot S}{A} \quad [-],$$

kde je

n navýšení [-]

S povrch potrubí [m²]

A započitatelná podlahová plocha místnosti [m²], přičemž výsledný koeficient včetně navýšení nemůže být větší než **1,0** (**k + n <= 1**)

c) V zúčtovací jednotce, ve které mají byty srovnatelný počet místností, velikost, uspořádání a podíl nevytápěných prostor, je možné pro rozúčtování základní složky nákladů na vytápění uplatnit jejich podlahovou plochu.

Příloha č. 2 k „Zásadám ...“

Výpočet nákladů na poskytování pitné vody

Výpočet nákladů na poskytování pitné vody podle Čl. 5 odst. 2 se provede podle vzorce:

$$N_i = \frac{1,5 * N_c * P_i}{P_c} \quad [\text{Kč}]$$

Kde je

N_i – náklad připadající na konkrétní byt, u něhož není znám údaj z měření /Kč/

N_c – celkové náklady za zúčtovací jednotku /Kč/

P_i – podlahová plocha konkrétního bytu, u něhož není znám údaj z měření /m²/

P_c – celková podlahová plocha v zúčtovací jednotce /m²/