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

Určeno pro SVJ Petýrkova 1954,1955,1956

Preambule

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

Tato pravidla jsou vydávána rovněž v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů o hospodaření energií, a s jeho prováděcími vyhláškami, zejména vyhláškou č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a pro přípravu teplé užitkové 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, především s vyhláškou č. 366/2010 Sb. kterou se stanoví způsob pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé užitkové vody pro více odběrných míst, s vyhláškou č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, s vyhláškou č. 120/2011Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva zemědělství 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 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů o vlastnictví bytů.

# Čl. I.

# Obecná část

(1) Vlastník bytové a nebytové jednotky (dále jen „vlastník“) a osoby s ním jednotku užívající, mají 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.

(2) Vlastník je povinen užívat jednotku, společné prostory a zařízení domu řádně a též řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky, případně domu.

(3) Vlastník je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv.

**Čl. II.**

**Odečty poměrových měřidel, indikátorů-rozdělovačů topných nákladů (dále jen RTN) a vodoměrů**

Odečty poměrových RTN a vodoměrů v jednotkách za zúčtovací období  se provádějí tak, aby  byly ukončeny do 5.1. následujícího roku a to:

1. Vlastník bytové\nebytové prostory je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě, a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do jeho jménem označené poštovní schránky.
2. Při návštěvě se osoba provádějící odečty (dále jen „odečitatel“) na požádání prokáže průkazem odčitatele.
3. Odečtené údaje jsou zapsány do odečtového listu a vlastník je stvrdí svým podpisem; pokud vlastník odmítne podepsat, poznamená tuto skutečnost odečitatel do odečtového listu, 1 kopii odečtového listu vlastník obdrží.
4. Pokud při odečtu je zjištěna porucha měření, plomby, odečitatel zjištěnou skutečnost zapíše do odečtového protokolu; správnost údajů v protokolu stvrdí vlastník svým podpisem; pokud odmítne, odečitatel tuto skutečnost do protokolu poznamená.
5. Pokud vlastník neumožní odečet při první návštěvě odečitatele, je informačním lístkem vhozeným do jménem označené poštovní schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy.
6. Pokud ani při druhé návštěvě není odečitateli umožněn odečet, má vlastník ještě možnost do 20.2. následujícího roku, sám kontaktovat odečitatele nebo firmu provádějící odečty a domluvit si individuální termín odečtů; náklady s tím spojené si však hradí sám, na místě při provedení odečtu.
7. Pokud vlastník neumožní odečet ani v jednom uvedeném termínu, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci těchto pravidel s užitím navýšení nákladů.
8. Vlastník je povinen zpřístupnit otvory (šachty, v nichž jsou poměrová měřidla, vodoměry umístěny) a to před příchodem odečitatele; rovněž je povinen zpřístupnit všechna otopná tělesa k odečtu RTN.

**i)** Samoodečty přístrojů jsou povoleny jen ve výjimečných případech a po předchozí domluvě se správcem či zástupci SVJ.

1. Informace pro zaslání samoodečtu jsou návody na samoodečet uvedeny na adrese: www.irtn.cz.
2. Je-li v objektu odečteno 90 a více % bytů\NP, má se za to, že termín odečtů byl vlastníkům sdělen prokazatelným způsobem v souladu s vyhláškou 372/2001 Sb. a neodečtený vlastník je povinen dokladovat, proč odečet neumožnil nebo si o něj individuálně (písemně) nezažádal.

**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 na 18 °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 16-18 °C.

**(3)** Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období bytové i nebytové jednotky na teplotu nižší než 16 °C. Plnění do výše této teploty je vlastník povinen strpět a náklady s tím spojené uhradit.

**(4)** Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to:

 50 % na základní složku

 50 % na složku spotřební.

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 náměrů z RTN.

Průměrná vnitřní teplota jednotlivých místností s otopným tělesem (tzv. teplotní pohoda) je při výpočtu vyjádřena teplotním výkonem otopného tělesa dané místnosti (projekt stanovuje teplotu místnosti dle užití, v průměru cca 20°C) a nadměrný výkon z důvodu enormního ochlazování místnosti je korigován koeficientem stanoveným dle tepelných ztrát (TZ). Odečtené dílky naměřené na RTN za dané zúčtovací období se v každé místnosti samostatně přepočítávají pomocí zohledňujících koeficientů dle TZ a teplotního výkonu tělesa v ní umístěného. Součtem přepočtených dílků z každé místnosti v bytě, vzniká spotřeba celkem přepočtených dílků pro každý jednotlivý byt.

Celkové přepočtené dílky z indikátorů jsou dále korigovány s ohledem na § 4 odst. 4 vyhl.372/2001 Sb. tak, aby nejnižší vyúčtované celkové náklady nepřesáhly rozdíl -25%(-20% od 2014) oproti průměrnému nákladu (m2) zúčtovací jednotky (celková úhrada nákladů za vytápění bytu, tj. .základní a spotřební složka, bude odpovídat podílu z nákladů na vytápění objektu, výpočtové teplotě cca 16°C ),

nejvyšší vyúčtované celkové náklady rozdíl +40% oproti průměrnému nákladu (m2) zúčtovací jednotky (celková úhrada nákladů za vytápění bytu, tj. základní a spotřební složka, bude odpovídat podílu z nákladů na vytápění objektu, výpočtové teplotě cca 27°C ). Pokud však vlastníkovi bude prokázáno, že s teplem nešetří (například: druhým rokem se jeho náklady na vytápění před provedenou korekcí pohybují nad průměrem objektu o více jak 60% nebo má instalováno otopné těleso s větším výkonem oproti projektové dokumentaci-přidané větší množství článků na otopném tělese, nové otopné těleso s větším výkonem), nebude u tohoto bytu provedena korekce nákladů na horní hranici +40% (dílky mu nebudou odečteny, ale uživateli bude účtována plná spotřeba dle naměřených dílků.

**(5)** Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období budou náklady na vytápění mezi dřívějšího a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:

**a)** základní složka vytápění, se rozdělí v procentuálním podílu podle počtu dní, ve kterých je jednotka užívána v zúčtovacím období, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících, a to takto:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 podle korigovaných náměrů příslušných RTN připadajících na jednotlivé vlastníky, za tímto účelem si vlastník provede mimořádný odečet měřidel; pokud si vlastník neprovedl meziodečet a písemně jej nepředal firmě provádějící rozúčtování či správní firmě nebo zástupcům SVJ, roční náměr se rozdělí podle počtu dní, ve kterých jednotku užíval, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle tabulky u písmene a).

O rozdělení nákladů při změně vlastníka jednotky, si musí nový vlastník písemně zažádat buď u správní firmy, či firmy provádějící rozúčtování. Rozdělení nákladů je zasláno novému vlastníkovi, který také hradí náklady spojené s tím rozúčtováním.

**(6)** Po dobu neobsazené bytové\nebytové jednotky, hradí náklady spojené s jejím vytápěním vlastník.

**(7)** V případě odpojené bytové\nebytové jednotky od otopné soustavy v domě, hradí její vlastník základní složku nákladů na vytápění v souladu s vyhláškou 372/2001 Sb. §6 odst. 2

**(8)** V případě, že nebude bytová\nebytové jednotka zpřístupněna k odečtu všech RTN v jednotce nebo nebude umožněna instalace RTN nebo bude prokázána neoprávněná manipulace s RTN (např. porušení plomby apod.) nebo bez písemného souhlasu správce či zástupců SVJ bude RTN odmontováno, bude spotřební složka dopočtena jako průměrná spotřeba dílků na 1m2 započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce a navýšena koef.1,6. V rozúčtování bude tento "náhradní výpočet" označen.

**(9)** V případě, že bude bytová\NP jednotka zpřístupněna, ale nebude umožněno odečíst některá měrná místa (např. uzamčený pokoj, rozbitý indikátor, atd.) bude pro dané měrné místo stanoven náhradní odečet průměrem spotřebovaných dílků za danou jednotku.

Bude-li počet neodečtených měrných míst vyšší než 50% z celkového počtu v dané jednotce, bude spotřeba stanovena dle bodu 8 tohoto článku.

**(10)** Bude-li RTN nefunkční bez zavinění vlastníka, bude náhradní výpočet spotřeby ÚT stanoven dle bodu 8 bez navýšení. Vlastník je povinen písemně bezodkladně informovat zástupce SVJ nebo rozúčtovací firmu o nefunkčních RTN.

**čl. IV.**

**Teplá voda**

**(1)** TV je dodávaná celoročně v době od 6.00 do 22.00 hod. tak, aby měla na výstupu u spotřebitele 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 TV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to

 30% základní složku nákladů

 70% spotřební složku nákladů:

**a)** základní složka nákladů je rozúčtována v poměru podlahových ploch bytových\ nebytových jednotek,

**b)** spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru náměrových dílků (m3) na poměrovém vodoměru pro TV v jednotce.

### **(4)** Celkové náklady za vodné a stočné za TV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků (m3) na poměrovém vodoměru pro TV v jednotce.

### **(5)** Při změně vlastníka jednotky v průběhu rozúčtovacího období budou náklady na TV mezi dřívějšího a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:

1. základní složka nákladů tepla pro přípravu TV podle dnů trvání užívání v kalendářním roce,
2. spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TV v poměru náměrových dílků (m3) na poměrovém vodoměru TV,
3. náklady za vodné a stočné za TV v poměru náměrových dílků (m3) na poměrovém vodoměru TV.

Za tímto účelem si vlastník při změně provede mimořádný odečet měřidel a ten písemně předá správní firmě nebo zástupcům SVJ nebo rozúčtovací firmě. Pokud vlastník nepředá provedený mezi-odečet a k dispozici bude pouze odečet za celé zúčtovací období, bude tento rozdělen podle počtu odbydlených dnů.

O rozdělení nákladů při změně vlastníka jednotky, si musí nový vlastník písemně zažádat buď u správní firmy, či firmy provádějící rozúčtování. Rozdělení nákladů je zasláno novému vlastníkovi, který také hradí náklady spojené s tím rozúčtováním.

**(6)** Po dobu neobsazené bytové\nebytové jednotky, hradí základní náklady na ohřev TV její vlastník.

**(7)** V případě odpojené bytové\nebytové jednotky od centrálního rozvodu TV v domě, hradí její vlastník základní složku nákladů na ohřev TV v souladu s vyhláškou 372/2001 Sb. §6 odst. 2

**(8)** V případě, že nebude bytová\nebytové jednotka zpřístupněna k odečtu k provedení kompletního odečtu nebo neumožní-li instalaci vodoměrů TV nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s vodoměrem TV (např. porušení plomby apod.), rozúčtování nákladů pro danou bytovou\nebytovou jednotku proběhne následovně:

**a)** základní složka bude rozúčtována dle podlahové plochy,

1. spotřební složka bude dopočtena jako průměrná spotřeba TV dílků na 1m2 podlahové plochy v zúčtovací jednotce a navýšena o 200%. V rozúčtování bude tento "náhradní výpočet" označen,
2. při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba TV dílků stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1m2 podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez navýšení 200%.

 **(9)** V případě, že bude bytová\NP jednotka zpřístupněna, ale nebude možno odečtené stavy použít

 (například nižší konečný stav než počáteční, vadný vodoměr bez zavinění vlastníka):

1. bude stanovena průměrná spotřeba TV dílků dle bodu 8 bez navýšení,
2. bude-li k dispozici spotřeba TV dílků minimálně ze dvou předchozích let, nedojde-li ke změně v užívání, může být spotřeba stanovena průměrem z minulých let.

Vlastník je povinen nefunkční vodoměry ihned písemně nahlásit správní firmě nebo zástupci SVJ nebo rozúčtovací firmě.

**(10)** V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na TV, může písemně požádat správní firmu či zástupce SVJ o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, rozúčtování spotřebních složek nákladů za TV bude provedeno dle dvou předchozích srovnatelných zúčtovacích období (nedojde-li ke změně vlastníka jednotky) nebo podle průměrné spotřeby TV dílků vztažených na 1m2 u měřených jednotek. Náklady s přezkoušením hradí Společenství vlastníků. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TUV je provedeno podle údajů poměrového měřiče v jednotce.

**(11)** Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele TV na zúčtovací jednotku (dům) bude o 15 % a více vyšší nežli je součet náměrů bytových vodoměrů, správce (SVJ) před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele TV. Pokud reklamace bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, bude náklad nad 15 % rozdílu vyúčtován v poměru podlahových ploch jednotek.

**(12)** Vlastník bytové\nebytové jednotky je povinen řádně zpřístupnit vodoměr k jeho výměně v době pravidelných cejchovacích cyklů (podle platné legislativy 5 let). 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 vlastník sám.

**Čl. V.**

 **Studená voda – vodné a stočné**

**(1)** Celkové náklady na SV budou rozděleny mezi bytové\nebytové jednotky:

###  100% v poměru SV dílků zjištěných z odečtů SV vodoměrů

**(2)** Nebude-li bytová\nebytová jednotka zpřístupněna k provedení kompletního odečtu nebo neumožněna instalace měřící techniky nebo bude prokázána neoprávněná manipulace s vodoměrem SV (např. porušení plomby apod.), rozúčtování nákladů pro danou jednotku proběhne následovně:

###  spotřeba bude dopočtena jako průměrná spotřeba SV dílků na 1m2 podlahové plochy v zúčtovací jednotce 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 vlastníka):

1. bude stanovena průměrná spotřeba SV dílků dle bodu 2 tj. dle m2 bez navýšení.
2. bude-li k dispozici spotřeba SV dílků minimálně ze dvou předchozích let, nedojde-li ke změně vlastníka jednotky, může být spotřeba stanovena průměrem z minulých let.

**(4)** Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba SV dílků stanovená za neměřené zúčtovací období. Byla-li dopočtená spotřeba v neměřeném období navýšena o 200%, nebude toto navýšení v měřeném období odečteno.

**(5)** Rozúčtování v případě stěhování – SV

 **a)** budou-li předány meziodečty při stěhování, bude rozúčtováno podle předaného meziodečtu vodoměru

 SV vlastníkem bytu,

 **b)** nebudou-li předány meziodečty při stěhování.

 V případě, že je k dispozici odečet pouze za celé zúčtovací období, bude tento rozdělen podle počtu

 odbydlených dnů.

**(6)** V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV, může písemně požádat správní firmu či zástupce SVJ o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, rozúčtování spotřebních složek nákladů za SV bude provedeno dle dvou předchozích srovnatelných zúčtovacích období nebo podle průměrné spotřeby SV dílků vztažených na 1m2 u měřených jednotek. Náklady s přezkoušením hradí Společenství vlastníků. Pokud však se však prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování nákladů za SV je provedeno podle údajů poměrového měřiče.

**(7)** Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku bude o 15 % a více vyšší, nežli je součet náměrů bytových vodoměrů, správce (SVJ) před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce musí nalézt příčinu, případně provede reklamaci měření a fakturace u dodavatele vody. Pokud reklamace bude neúčinná nebo nebude příčina nalezena, náklad převyšující 15% rozdíl bude vyúčtován podle podlahových ploch.

**(8)** Vlastník bytové\nebytové jednotky je povinen řádně zpřístupnit vodoměr k výměně v době pravidelných cejchovacích cyklů (podle platné legislativy).

Za zpřístupnění jednotky se nemá jen umožnění do vstupu 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 vlastník sám.

**Čl. VI.**

**Rozúčtování nákladů na vytápění, TV 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 vlastníci bytových\nebytových jednotek svým vypočteným podílem z celkových nákladů. Společné prostory jsou prostory společných částí domu, ke kterým mají všichni vlastníci přístup (například: chodby, kočárkárny, prádelny apod.).

**(2)** Náklady na nebytové prostory (prostora má vlastníka či nájemce) jsou rozúčtovány shodně jako pro vlastníky bytových jednotek. V případě, že nebytový prostor nemá otopné těleso (otopné těleso nebylo nikdy projektováno a instalováno), ale sousedí s místnosti s otopným tělesem, je prostup tepla vyúčtován podle započitatelné podlahové plochy nebytové jednotky

**(3)** Náklady na teplou a studenou vodu odebranou ve společných prostorách za účelem úklidu domu se zvlášť nerozúčtovávají, všichni vlastníci jednotek se na nich podílejí svým vypočteným podílem dle bytových vodoměrů.

**(4)** Náklady na teplou a studenou vodu odebranou v nebytových prostorách (prostora má vlastníka či nájemce) jsou vyúčtovány podle náměrů z vodoměrů.

**Čl. VII.**

**Rozúčtování ostatních domovních nákladů**

**(1)** Vedení ekonomicko-správní agendy je rozúčtováno podle počtu bytů.

**(2)** Odměny členů statutárních orgánů jsou rozúčtovány podle počtu bytů.

**(3)** Ostatní rozúčtování služeb (např. veškeré poplatky, mzdové náklady, pojištění domu, odvoz komunálního odpadu, poštovné, pronájmy, právní služby, výtahy, úklid a elektřina ve společných prostorách, atd…) je provedeno podle spoluvlastnických podílů.

**Čl. VIII.**

**Povinnosti vlastníka bytových\nebytových jednotek**

**(1)** Vlastník je povinen bez zbytečného odkladu správní firmě\zástupci SVJ oznámit potřebu oprav v jeho jednotce a umožnit jejich provedení (týká se měřící a regulační techniky tepla, teplé a studené vody). Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

**(2)** Vlastník jednotky je povinen po předchozí výzvě umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakožto i odpočet naměřených hodnot.

**(3)** V případě, že vlastník jednotky poškodí měřící a regulační techniku bezodkladně to písemně nahlásí správní formě\zástupci SVJ, který zajistí její opravu či výměnu na náklady vlastníka jednotky. Náklady spojené s opravou či výměnou hradí vlastník jednotky sám hned na místě.

**(4)** V případě, že vlastník jednotky zjistí nefunkčnost poměrového měřiče TV nebo SV, je povinen toto zjištění bezprostředně písemně ohlásit správci\zástupci SVJ, který zjedná nápravu.

**(5)** Vlastník jednotky je povinen umožnit přístup k poměrovým měřičům, indikátorům pro servis a odečet. Pro každý odečet nebo servis měřidel jsou vždy vyhlášeny dva termíny. Pokud vlastník jednotky v prvním nebo druhém termínu byt nezpřístupní, je povinen dohodnout si s montážní\servisní organizací, třetí-individuální termín. Náklady s tímto třetím-individuálním termínem si hradí vlastník sám hotově na místě.

**(6)** Vlastník jednotky je povinen drobné opravy a běžnou údržbu jednotky provádět sám.

**(7)** Vlastník 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. Nestane-li se tak, má SVJ právo po předchozím upozornění vlastníka, závady a poškození odstranit a požadovat od vlastníka náhradu.

**(8)** Vlastník jednotky nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu (například demontáž otopného tělesa) v jednotce, bez písemného oznámení správní firmě\ zástupci SVJ, a to ani na svůj náklad.

**(9)** Nezaplatí-li vlastník jednotky příspěvek vlastníka nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním jednotky do doby její splatnosti, je povinen zaplatit SVJ poplatek z prodlení v souladu se stanovami SVJ.

**(10)** Pokud vlastník svojí jednotku pronajme, převede povinnosti týkající se zpřístupnění bytu k odečtům a servisům měřící a regulační techniky na svého nájemce. Pokud nájemce nezpřístupní byt k odečtům či servisu je vlastníkovi jednotky provedeno vyúčtování nákladů za otop, TV a SV náhradním způsobem dle těchto pravidel.

**(11)** Pokud vlastník prodá svoji jednotku, sám na vlastní náklady si zajistí provedení odečtu poměrových měřidel. Rovněž si s novým vlastníkem zajistí předání vyúčtování a vyrovnání případného finančního přeplatku\nedoplatku. Pokud tak neučiní, bude zúčtování záloh za celé zúčtovací období provedeno s novým vlastníkem.

**Čl. IX.**

**Povinnosti - SVJ**

**(1)** SVJ je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky zajistit ověření či výměnu vodoměru. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí SVJ. Pokud však se prokáže správná funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky.

**(2)** SVJ je povinno pravidelně zajišťovat úřední ověření poměrových vodoměrů na TV a SV v bytových a nebytových jednotkách. Úřední ověření je stanoveno zvláštním právním předpisem[[1]](#footnote-1)1). Náklady spojené s  tímto ověřením případně výměnou vodoměru budou vlastníkům jednotek vyúčtovány ve fondu oprav. Instalované vodoměry musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s platnými předpisy.

**(3)** V případě, že u dodávky TV je jedno fakturační měřidlo pro více objektů, správní firma\SVJ zajistí, aby rozúčtování nákladů na tyto služby bylo provedeno v souladu se zvláštním právním předpisem[[2]](#footnote-2)2), a to následně:

1. u tepla pro ohřev TV se základní složka nákladů stanovuje ve výši 30 % celkových nákladů, v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů, a spotřební složka nákladů se stanovuje ve výši 70 % celkových nákladů, v poměru součtu náměrů poměrových vodoměrů; pokud bude součet náměrů za všechny objekty činit rozdíl 15 % a více oproti fakturačnímu vodoměru, bude náklad nad 15 % rozdílu spotřební složky rozdělen mezi objekty v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů,
2. u vodného a stočného za TV budou celkové náklady mezi objekty rozděleny v poměru součtu náměrů poměrových vodoměrů; pokud bude součet náměrů za všechny objekty činit rozdíl 15 % a více oproti fakturačnímu vodoměru, bude náklad na vodné a stočné za TUV nad 15 % rozdílu rozdělen mezi objekty v poměru součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor jednotlivých objektů.
3. Pokud pata objektu bude osazena měřícím zařízením TV bude rozdělení nákladů provedeno v souladu s platnými předpisy.

# Čl. X.

# Společná ustanovení

###### **(1)** Vyúčtování záloh na plnění spojené s užíváním jednotky je prováděno jednou za rok a bude vždy za zúčtovací období leden až prosinec, tj. za předchozí kalendářní rok.

###### Ve vyúčtování musí být uvedeno:

1. za zúčtovací jednotku odděleně spotřeba tepelné energie na vytápění, spotřeba tepelné energie na ohřev TV v GJ a množství vody v m3 spotřebované na poskytování TV,
2. 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 v Kč/m3 a poskytování SV v Kč/ m3,
3. 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, podíly základních a spotřebních složek nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TV v % a v Kč,
4. podlahová plocha a započitatelná podlahová plocha zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele v m2, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných RTN zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru konečného spotřebitele, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) TV v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovávaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m3,
5. spotřeba tepelné energie na vytápění za zúčtovací jednotku vyjádřenou v GJ na m2 započitatelné podlahové plochy,
6. podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvlášť na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii na ohřev užitkové vody a na vodu spotřebovanou na poskytování TV,
7. koeficienty a součinitele použité pro přepočty odečtů RTN u konečného spotřebitele,
8. náklad na dodávku SV za fakturační místo a podíly nákladů připadající na konečné spotřebitele, součet náměrů instalovaných poměrových vodoměrů SV za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného bytového vodoměru (vodoměrů) SV v jednotce konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovávaných přímo mezi jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m3 za fakturační místo a u konečného spotřebitele,
9. výše a součty zaplacených záloh konečným spotřebitelem a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na konečného spotřebitele,
10. lhůta a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování konečným spotřebitelem (tato lhůta je 21 dnů),

**(2)** Termíny k rozúčtování nákladů a služby spojené 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 21 dnů, každoročně do 21. 5. (tj. do tohoto termínu musí být reklamace písemně doručena správci\SVJ); reklamace podaná po tomto termínu nebude zahrnuta do prováděného vyúčtování a bude řešena individuálně;

d) v případě, že vyúčtování bude vyhotoveno správně (bez uplatnění reklamací), je splatnost přeplatků a nedoplatků do 31. 7. příslušného kalendářního roku;

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 správcem\SVJ na Českou poštu k distribuci, popř. převod na bankovní účet vlastník. U nedoplatků je dodržením termínu, termín připsání celé částky na účet SVJ, tj. bez uplatnění penalizační sankce.

Čl. XI.

**Závěrečná ustanovení**

Tato pravidla budou uplatňována pro rozúčtování počínaje rokem 1.1.2012

Pravidla byla předložena a schválena na shromáždění vlastníků dne 30.1.2013

1. 1) Příloha k vyhlášce č. 345/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající  schválení typu. [↑](#footnote-ref-1)
2. 2 ) Vyhláška č. 366/2010 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o stanovení způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu TV pro více odběrných míst. [↑](#footnote-ref-2)