

# Organizační směrnice číslo 4/2020

## Zásady a pravidla pro rozúčtování:

- 1) tepla pro vytápění
- 2) teplé užitkové vody
- 3) studené vody
- 4) elektřiny společných prostor
- 5) úklid společných prostor
- 6) provoz výtahů
- 7) pojištění
- 8) příspěvku na správu objektu

### 1. Zásady pro rozúčtování tepla:

1.1. Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí na složku základní a spotřební a to následovně:

Základní složka	50%
Spotřební složka	50%

1.2. Základní složka se rozdělí podle podlahové plochy.

1.3. Spotřební složka se rozdělí mezi spotřebitele úměrně údajům indikátorů s využitím výpočtové metody stanovené dodavatelem indikátorů, s ohledem na polohu místnosti v objektu:

poloha v objektu:	podlaží:	počet ochlazovaných stěn:	součinitel K:
střední	střední	1	1
střední	přízemní	2	0,85
střední	podstřešní	2	0,7
střední	nad halou či chodbou	2	0,85
u dilatace malé	střední	2	0,88
u dilatace malé	přízemní	2	0,75
u dilatace malé	podstřešní	2	0,6
u dilatace velké	střední	2	0,75
u dilatace velké	přízemní	2	0,65
u dilatace velké	podstřešní	2	0,5
nárožní	střední	2	0,75
nárožní	přízemní	3	0,65
nárožní	podstřešní	3	0,5

Přízemní místnosti nad sklepními prostory jsou považovány za místnosti střední přízemní.

1.4. Spotřební složka se rozdělí mezi spotřebitele úměrně údajům indikátorů s využitím výpočtové metody stanovené dodavatelem indikátorů, s ohledem na orientaci venkovní stěny ke světové straně:

světová strana:	J	JV, JZ, Z	SV, SZ, V	S
součinitel K:	1,05	1	0,95	0,9

1.5. Odečty indikátorů tepla se provádí 1 x za rok a to ke konci zúčtovacího období.

1.6. Pokud je v dané lokalitě uzavřena dohoda všech odběratelů tepla s dodavatelem tepla, že koeficient pro výpočet započitatelné podlahové plochy  $k=1$ , je i pro výpočet nákladů na konečné odběratele použit také tento koeficient a započitatelná plocha se tak rovná podlahové ploše.

1.7. Pokud se v domě nachází nebytový prostor, který není přímo vytápěn, ale sousedí s vytápěným prostorem alespoň jednou stěnou, provede se rozúčtování nákladů podle platné vyhlášky i na tyto prostory. Při stanovení koeficientu se zohlední specifika daného místa či objektu.

## **2. Zásady pro rozúčtování TUV:**

2.1. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí na složku základní a spotřební a to následovně:

Základní složka	30%
Spotřební složka	70%

2.2. Základní složka se rozdělí podle podlahové plochy.

2.3. Spotřební složka se rozdělí mezi spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů s přičtením případné spotřeby vody v prádelně.

2.4. Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé užitkové vody se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů s přičtením případné spotřeby vody v prádelně.

2.5. Odečty vodoměrů na TUV se provádí minimálně 1 x za rok, vždy však ke konci zúčtovacího období.

2.6. Při poškození bytového vodoměru na TUV v průběhu odečtového období nezaviněným uživatelem bytu bude spotřeba za neměřené období dopočítána podle průměrné spotřeby za předešlé či následné měřené období.

## **3. Zásady pro rozúčtování SV**

3.1. Náklady na dodávku studené vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů s přičtením případné spotřeby vody v prádelně.

3.2. Náklady na dodávku studené vody jsou stanoveny celkovou spotřebou zúčtovací jednotky za zúčtovací období v korunách dle naměřené spotřeby na patním měřiči v  $m^3$  a cenou za jeden  $m^3$  od dodavatele studené vody.

3.3. Odečty vodoměrů na SV se provádí 1 x za rok, vždy však ke konci zúčtovacího období.

3.4. Při poškození bytového vodoměru na SV v průběhu odečtového období nezaviněným uživatelem bytu bude spotřeba za neměřené období dopočítána podle průměrné spotřeby za předešlé či následné měřené období.

3.5. Neumožní-li nájemník či majitel bytu (konečný spotřebitel) instalaci vodoměru, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jeho odečet, nebo jej ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřeba SV trojnásobek průměrné spotřeby na byt v zúčtovací jednotce.

#### **4. Zásady pro rozúčtování elektřiny společných prostor**

4.1. Náklady na osvětlení společných prostor a provoz společných elektrických zařízení objektu (výťah, odsávání, STA) jsou dané fakturou od vyššího dodavatele na příslušný objekt.

4.2. Rozúčtování nákladů se provede dle počtu osoboměsíců. Počet osoboměsíců je součet počtu osob užívajících byt za všechny měsíce zúčtovacího období. Minimální počet osoboměsíců pro byt je 12 (1 osoba za měsíc) a to i v případech, kdy byt nikdo neužívá.

4.3. Odečty osoboměsíců se provádí 1 x za rok a to zpětně.

4.4. Není-li umožněn nebo sdělen počet osoboměsíců pro byt, určí počet osoboměsíců delegát objektu či orgán objektu na základě informací sousedů příslušného bytu.

#### **5. Zásady pro rozúčtování úklidu společných prostor**

5.1. Do nákladů jsou počítány veškeré náklady spojené se mzdou domovníka, náklady na čisticí prostředky nebo faktury úklidové firmy, náklady na mimořádné úklidové akce. V případě, že objekt má více vchodů a každý vchod má svého domovníka či rozdílný způsob provádění úklidu, stanovují se náklady podle jednotlivých vchodů.

5.2. Rozúčtování nákladů se provede dle počtu osoboměsíců. Počet osoboměsíců je součet počtu osob užívajících byt za všechny měsíce zúčtovacího období. Minimální počet osoboměsíců pro byt je 12 (1 osoba za měsíc) a to i v případech, kdy byt nikdo neužívá.

5.3. Odečty osoboměsíců se provádí 1 x za rok a to zpětně.

5.4. Není-li umožněn nebo sdělen počet osoboměsíců pro byt, určí počet osoboměsíců delegát objektu či orgán objektu na základě informací sousedů příslušného bytu.

5.5. V případě, že objekt má více vchodů a každý vchod má svého domovníka či rozdílný způsob provádění úklidu, provádí se výpočet nákladů na byty po jednotlivých vchodech.

#### **6. Zásady pro rozúčtování výtahů**

6.1. Do nákladů na provoz výtahů daného objektu jsou počítány paušální poplatky za provádění servisu výtahů. Opravy, které nejsou hrazeny z paušálu, jsou hrazeny z fondu oprav objektu.

6.2. Rozúčtování nákladů se provede na jednotlivé bytové jednotky (mimo jednotek v 1. a 2. NP) dle počtu osoboměsíců. Počet osoboměsíců je součet počtu osob užívajících byt za všechny měsíce zúčtovacího období. Minimální počet osoboměsíců pro byt je 12 (1 osoba za měsíc) a to i v případech, kdy byt nikdo neužívá.

6.3. Odečty osoboměsíců se provádí 1 x za rok a to zpětně.

6.4. Není-li umožněn nebo sdělen počet osoboměsíců pro byt, určí počet osoboměsíců delegát objektu či orgán objektu na základě informací sousedů příslušného bytu.

#### **7. Zásady pro rozúčtování pojištění**

7.1. Náklady spojené s pojištěním bytu se rozpočítávají na byty i garáže.

7.2. Náklady na pojištění domu za zúčtovací období se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně podle podlahových ploch bytů a garáží.

## **8. Zásady pro rozúčtování nákladů na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů objektu**

8.1. Náklady na daný objekt je částka určená pro potřeby odměňování osoby či osob, která objekt spravuje - roční odměny delegátovi, případně mzda správce, který nahrazuje delegáta v případě, že delegát nebyl zvolen, případně odměny či mzdy členů orgánů objektu.

8.2. Náklady spojené s příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů objektu a na podobné náklady vlastní správní činnosti za zúčtovací období se rozdělí mezi konečné spotřebitele na každou bytovou jednotku stejným dílem.

## **9. Závěrečné ustanovení**

9.1. Tímto se ruší organizační směrnice 2/2017.

9.2. Nabývá platnosti od 01.01.2021 .

9.3. Veškeré zde neuvedené záležitosti se řídí vyhláškou 269/2015 Sb.

9.4. Schváleno představenstvem dne \_\_\_\_\_, číslo usnesení \_\_\_\_\_.

Bc. Petr Auf, předseda představenstva: \_\_\_\_\_

Karel Háša, místopředseda představenstva: \_\_\_\_\_