

# Vnitrodružstevní směrnice upravující rozúčtování nákladů za družstvem poskytované služby spojené s užíváním objektu ve vlastnictví a správě Okresního stavebního bytového družstva

## Část I

### Úvodní ustanovení a vymezení základních pojmů pro účely této směrnice

1. Směrnice blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává rozúčtování nákladů za družstvem poskytované služby spojené s užíváním objektu (*dále služby*), u objektů ve správě Okresního stavebního bytového družstva Liberec (*dále jen správce*).

2. Základní pojmy;

Odběrné místo (blok) - se pro potřeby této směrnice vymezuje jako příslušná skupinu domů, dům či jeho část určená pro rozúčtování nákladů podle zadaných pravidel.

Uživatel (subjekt) - může být dle vztahu k objektu typu nájemce nebo vlastník.

Správní orgán - je pro potřeby této směrnice považován výbor DK, výbor společenství vlastníků s právní subjektivitou, ale i rozhodnutí členské schůze a shromáždění vlastníků příslušného bytového domu.

Měřidlo - se pro potřeby této směrnice rozumí poměrová měřidlo a indikátor sloužící ke zjištění hodnoty „množství“ odebrané služby uživatelem.

Výpočtový list - souhrn měsíčních plateb uživatele, zahrnující zejména zálohy na poskytované služby a tvorbu fondu oprav<sup>1)</sup>.

Kalendářní rok = vyúčtovaný rok.

Vyúčtování = rozúčtování služeb spojených s užíváním objektu.

Příslušné období - časový úsek kalendářního roku, za který náleží vlastníkově náklady za služby spojené s užíváním objektu. Počátek a konec je vymezen v příloze č.1.

Pověřená osoba - seznam pověřených osob je uveřejněn na webových stránkách správce.

Konečný stav - stav měřidla odsouhlasený a předávaný uživatelem správci

Hospodář - fyzická nebo právnická osoba vykonávající ze zákona správu určité nemovitosti. Tuto povinnost může na základě mandátní smlouvy delegovat na jinou právnickou nebo fyzickou osobu (*Správce*).

Objekt - je jednotlivý byt, nebytový prostor nebo společný prostor v domě, jedna garáž v bloku

garáží, jedno stání na parkovišti, jedna zahrada z mnoha na pozemku apod.

Celek - se pro potřeby této směrnice vymezuje jako samostatný bytový dům.

## Část II

### Služby a rozsah poskytovaných služeb

1. Služby pro bezproblémové užívání objektu a jeho provoz si zajišťuje jak uživatel objektu sám, tak i správce. Správce, ve smyslu platných předpisů, pro uživatele objektů zajišťuje tyto služby:

- dotávku studené vody a odvod odpadních vod
- dotávku tepla pro vytápění (*není-li dům vybaven vlastním zdrojem tepla*)
- dotávku teplé užitkové vody (*není-li dům vybaven vlastním ohřevem vody*)
- dotávku elektřiny pro společné prostory
- ostatní služby, kam se zahrnují všechny ostatní, centrálně zajišťované a poskytované služby pro daný bytový dům, sem patří zejména:
  - ❖ odvoz domovního odpadu, není-li jiným předpisem stanoveno jinak
  - ❖ zajištění úklidu společných prostor – dle rozsahu a dispozic stanovených správním orgánem
  - ❖ případně služby další, stanovené správním orgánem

2. Jednotlivé služby jsou podle druhu služby dodávány vždy pro odběrné místo.

3. Služby jsou správcem zajišťovány na základě hospodářských smluv a hrazeny na základě fakturace dodavatelů těchto služeb.

## Část III

### Rozúčtování nákladů

1. Správce příslušný náklad na jednotlivé druhy služeb rozúčtuje mezi uživatele objektů v příslušném odběrném místě dle schválených

či celostátně platných pravidel. Tato pravidla také stanovují potřebné podklady pro rozúčtování.

2. Podklady pro rozúčtování kromě jiného tvoří:
  - a. náklady určené k rozúčtování
  - b. výměra jednotlivých místností v objektu (m<sup>2</sup>)
  - c. náměry měřidel
  - d. počty osob, které byt užívají
3. Správce, z titulu vlastnictví či správy, pro financování nákladů spojených s výše uvedenými službami stanovuje zálohy, které jsou splatné měsíčně jako součást Výpočtového listu.
4. Vyúčtování předepsaných záloh se provádí ročně a je součástí Protokolu o vyúčtování služeb za příslušné období kalendářního roku.
5. Dojde-li během kalendářního roku ke změně uživatele, bude s ohledem na druh užívacího práva k objektu a osobu uživatele postupováno podle přílohy č. 1 této směrnice.
6. Změnou uživatele v průběhu kalendářního roku je také převod objektu do osobního vlastnictví na základě zvláštního předpisu <sup>2)</sup>.

## Část IV

### Zpracování nákladů a měřidla

Podklady pro rozúčtování tvoří zejména:

- a. náklady v Kč, určené k rozúčtování, jsou uvedeny v daňových dokladech dodavatele služby
- b. plošné výměry místností v objektu: údaje jsou součástí technické a projektové dokumentace domu, za jejich správné použití odpovídá správce nebo hospodář. Pro potřeby rozúčtování se vypočítává:
  - ❖ celková podlahová plocha – celkovou plochou objektu se rozumí plocha všech místností užívaných výhradně uživatelem objektu, vymezených prohlášením vlastníka <sup>3)</sup>
  - ❖ vytápěná podlahová plocha – jako součet ploch všech vytápěných místností a ploch nevytápěných místností, upravených příslušným koeficientem dle zvláštního předpisu <sup>4)</sup>.

❖ plocha pro TUV – shodně jako vytápěná podlahová plocha, bez provedení úpravy příslušným koeficientem dle zvláštního předpisu pro plochy nevytápěných místností <sup>4)</sup>.

- c. náměry měřidel v objektu: odečty údajů zajišťuje správce v intervalech odpovídajících vyhodnocovací metodě a dle pravidel stanovených voleným správním orgánem. Uživatel objektu je povinen umožnit přístup k měřičům jak k provedení odečtu, tak i ke kontrole měřičů. Uživatel naměřené údaje i výsledek kontroly v objektu stvrzuje, pro případy reklamace, svým podpisem.
- d. počty osob v objektu: počet osob v objektu zjišťuje volený správní orgán formou měsíční evidence, uživatel objektu je povinen skutečné počty osob a jejich změny výboru neprodleně hlásit. V případě rozporu je pro vyúčtování použit údaj zjištěný voleným správním orgánem.

### Měřidla v bytech a zjišťování jejich stavů

1. Pro poměrové rozdělení nákladů jsou v objektech osazeny bytové vodoměry na poměrové rozdělení nákladů na studenou vodu (*dále jen SV*), na teplou užitkovou vodu (*dále TUV*) a instalovány (či *instalovány budou*) indikátory.
2. Rozdělení nákladů za spotřebu tepla pro vytápění a ohřev TUV, spotřebu SV pro TUV, SV i ostatních provozních výdajů domu na jednotlivé byty zajišťuje správce, popřípadě odborná firma.

## Část V

### Práva a povinnosti uživatele a správce

Pro zajištění řádného a ve stanoveném termínu provedeného vyúčtování všech zálohových služeb je stanoveno:

### Povinnosti uživatele objektu

1. Umožnit přístup do svého objektu pro montáž, demontáž, vyhodnocení, provedení odečtu, příp. pravidelnou kontrolu technického stavu měřidel nebo indikátorů

pověřeným osobám. Uživatel, pokud se s pověřenou osobou nedohodne samostatně, je povinen akceptovat stanovený termín pro zpřístupnění objektu, pokud s ním byl seznámen alespoň 7 dní předem, v případě náhradního termínu pak 3 dny předem. Jestliže byt nebude zpřístupněn ani při druhém náhradním termínu, bude byt posuzován jako nezpřístupněný.

2. V případě nutnosti zajištění operativní kontroly či odečtu instalovaných měřidel umožnit přístup okamžitě, za přítomnosti alespoň jednoho zaměstnance správce, popřípadě člena voleného správního orgánu.
3. Jednat tak, aby svou činností nezpůsobil poškození instalovaných měřidel, ani jakýmkoliv způsobem nenarušoval jejich řádnou funkci.
4. Provádět kontrolní odečet vodoměru 1 x měsíčně. Nejpozději do 3 dnů po zjištění závady na měřidle je povinen tuto nahlásit pověřenému technikovi správce. Za období, od nahlášení do odstranění poruchy odbornou firmou, bude spotřeba stanovena náhradním výpočtem. Není-li způsob náhradního výpočtu stanoven, pak podle průměrné měsíční spotřeby naměřené v daném objektu v předcházejícím zúčtovacím období.
5. Nahlásit pravdivé počty osob užívajících byt v jednotlivých měsících v zúčtovacím období pro rozdělení nákladů služeb dle specifikace voleného orgánu.

#### ***Povinnosti a pravomoci správce***

Správce je povinen zejména:

- a. Oznámit uživatelům objektů termín provedení pravidelných odečtů měřidel na vývěsce v objektu nebo na jiném všem přístupném místě 7 dnů předem.
- b. Oznámit uživatelům objektů termín provedení náhradního odečtu měřidel písemným oznámením do jeho poštovní schránky 3 dny předem. (*Uživatel si může se správcem dohodnout termín pro náhradní odečet individuálně, obvykle za úhradu*).
- c. Oznámení pro body a) a b) provést osobně nebo prostřednictvím dodavatelské firmy.

Správce je oprávněn zejména:

- a. V případě, že uživatel objektu neplní své výše stanovené povinnosti, je správce oprávněn tuto neplnění sankcionovat. Výši sankce určuje příslušný obecně platný předpis a tato směrnice.
- b. Zajistit náhradní dopočet při neodůvodněném poklesu spotřeby. V intervalu poklesu spotřeby bude spotřeba stanovena podle průměrné měsíční spotřeby naměřené v daném objektu v předcházejícím období.
- c. V případě nutnosti zajistit operativní kontrolu či odečet instalovaných měřidel, a to za přítomnosti alespoň jednoho pracovníka správce, popřípadě člena voleného správního orgánu.
- d. Zajistit výměnu vodoměru s neodůvodněně nízkou spotřebou.
- e. Rozdělit náklady na teplo a TUV, pokud není měřeno a účtováno zvlášť a pokud není jiným způsobem upraveno v příloze č.2, na teplo k vytápění ve výši 60% a teplo na ohřev TUV ve výši 40%.

## **Část VI**

### ***Stavy bytových vodoměrů a evidence dokumentace vodoměrů***

1. Zjišťování stavů bytových vodoměrů se zpravidla provádí čtvrtletně v termínech do 31.3., 30.6., 30.9. a konečný stav k 15.12. <sup>5)</sup> kalendářního roku. Konečné stavy bytových vodoměrů zajišťuje správce, popřípadě na základě smlouvy odborná firma. Správnost konečného stavu vodoměru potvrzuje uživatel objektu podpisem na odečtovém listu.
2. Základní dokumentaci bytových vodoměrů zajišťuje dodavatel montáže vodoměrů a tvoří ji „Protokol o montáži nebo výměně vodoměru“, kde je uvedeno výrobní číslo a stav počítadla demontovaného a nově instalovaného vodoměru. Originál tohoto dokladu zůstává u prováděcí firmy v souladu s pravidly ČMI (*Český metrologický institut*), kopii obdrží správce jako doklad k fakturaci za provedené práce.
3. Platnost úředního ověření vodoměru trvá:
  - a. pro TUV 5 let od data posledního ověření

- b. pro SV 5 let od data posledního ověření

tato lhůta začíná běžet od 1. 1. kalendářního roku, v němž byla provedena výměna.

4. Zajištění úředního ověření přesnosti vodoměrů při uplynutí předepsané lhůty zajistí správce ve spolupráci se správním orgánem u odborné firmy dodavatelským způsobem a náklady s ním spojené zúčtuje správce na vrub fondu oprav. Při výměně vodoměru za nově úředně ověřený bude proveden odečet stavu původního i nově namontovaného, který vzájemně potvrdí montážní pracovník i uživatel objektu na montážním protokolu.
5. Uživatel je oprávněn požádat správce o prověření přesnosti funkce vodoměru. V tomto případě správce zajistí výměnu vodoměru za úředně ověřený do 7 dnů po podání písemné žádosti. Případnou reklamaci lze uplatnit pouze za časové období od termínu posledního předchozího pravidelného odečtu (*viz bod 1*). Reklamovaný vodoměr bude předán k úřednímu ověření přesnosti měření Státnímu metrologickému středisku (SMS). V případě, že měřidlo bude uznáno SMS jako nevyhovující z hlediska požadované přesnosti měření, budou vzniklé náklady hrazeny z fondu oprav nebo dodavatelem měřidla, pokud je měřidlo v záruce. Bude-li naopak měřidlo shledáno jako vyhovující, hradí veškeré vzniklé náklady uživatel.
6. V případě, že reklamovaný vodoměr bude shledán SMS jako nevyhovující platné normě, bude spotřeba objektu v reklamovaném intervalu stanovena jako průměrná spotřeba měřených objektů v objektu vztažená na m<sup>2</sup> podlahové plochy a dle plochy reklamovaného objektu. Spotřeba bude takto upravena zpětně, tj. od posledního předchozího pravidelného odečtu.
7. Při podezření z ovlivňování vodoměru ze strany uživatele objektu správce zajistí instalaci vodoměru s antimagnetickou úpravou na dobu alespoň tří měsíců. Po uplynutí této doby bude vyhodnocena spotřeba naměřená tímto vodoměrem:
  - a. Pokud bude spotřeba dle antimagnetického vodoměru shodná nebo nižší než spotřeba na původním

vodoměru, bude účtována spotřeba takto zjištěná původním vodoměrem.

- b. Pokud bude spotřeba dle antimagnetického vodoměru vyšší, než spotřeba na původním vodoměru bude spotřeba takto zjištěná doúčtována za celé právě probíhající účtované období.

V případech,

- a. že některé objekty v celku nemají osazeny vodoměry
- b. že některé objekty v celku nemají osazen vodoměr s platným ověřením, protože ani po předchozí výzvě neumožnil uživatel zpřístupnění objektu
- c. že dojde k jakékoliv manipulaci s měřidlem nebo k jeho úmyslnému poškození ze strany uživatele

bude stanoven stav vodoměru na základě rozhodnutí správce takto:

- a. dopočtem provedeným odbornou firmou
- b. dopočtem provedeným správcem nebo hospodářem podle konečného stavu z předcházejícího kalendářního roku
- c. sankcí ve výši trojnásobku průměrné hodnoty spotřeby složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy zúčtovací jednotky.

V případech, kdy nebude umožněn vstup do objektu k provedení konečného odečtu, stanovuje představenstvo družstva následující sankční dopočet ve výšce minimálně 100% ke stanované celoroční spotřebě objektu. Celková sankce nesmí přesáhnout hranici sankce stanovené vyhláškou.

## Část VII

### *Pravidla pro poskytování slevy z úhrady za ohřev TUV a vytápění*

1. Pravidla řeší individuální případy reklamace ve vztahu uživatel objektu a správce. Nedodávka TUV a tepla z důvodu závady ze strany dodavatele bude řešena reklamačním řízením správce nebo hospodáře s dodavatelem.

2. Pro individuální případy reklamací jsou stanovena následující pravidla posouzení a stanovení přiměřenosti slevy dle § 698, odst. 3 Občanského zákoníku pro případ dodávky pod hranici stanovenou Vyhláškou 194/2007 Sb. Ministerstva průmyslu a obchodu.
3. Uživatel musí prokazatelně požádat správce o poskytnutí slevy z důvodu dlouhodobé dodávky nesplňující podmínky v průběhu účtovacího období, a to neprodleně v době, kdy se závada vyskytuje.
4. Oprávněnost reklamace se posoudí kontrolním měřením měřicím přístrojem se záznamem:
  - a. Teplota TUV se měří v tekoucím proudu po odpuštění 10 litrů, v čase mimo odběrovou špičku, kdy je pokles teploty vody přípustný i dle platné vyhlášky, po dobu 3-5 minut. Při prokázání nižší teplotě se měření provede opakovaně, obvykle po 7 dnech (nutný časový prostor na odstranění případné poruchy) se poskytne uživateli sleva ve výši 3% za každý stupeň do minimální teploty TUV (45°C) z celkových nákladů na ohřev odebraného množství m<sup>3</sup> za reklamovaný interval u každého uživatele.
  - b. Při nedotápění se kontrolní měření se záznamem provádí dle pravidel stanovených vyhláškou. Při prokázání nedotápění se poskytne uživateli sleva ve výši 5% za každý stupeň nedotápění (pod hranicí 20°C naměřených v čase od 6:00 do 22:00 hod.) z celkových nákladů na vytápění nedotápěného prostoru, za období od podání reklamace na nedotápění procentuálním zatížením měsíců dle Vyhlášky 194/2007 Sb. Ministerstva průmyslu a obchodu.
5. Sleva bude poskytnuta při vyúčtování služeb.
6. Výsledná částka individuální slevy bude vymáhána na tom, kdo závadu způsobil.

### Část VIII

#### *Rozúčtování nákladů za spotřebu SV*

1. Zúčtovací jednotkou je odběrné místo s fakturačním měřidlem dodavatele, s nímž má uzavřenu hospodářskou smlouvu správce nebo hospodář.
2. Celkové náklady zúčtovací jednotky, fakturované dodavatelem SV v zúčtovacím období budou poměrově rozděleny dle spotřeby zjištěné na základě konečných stavů bytových vodoměrů SV v zúčtovací jednotce.
3. V celcích, kde je TUV získávána ohřevem SV ve směšovací stanici domu, se celkové fakturované náklady SV dělí součtem spotřeb dle bytových vodoměrů SV a TUV.
4. V případech kdy nejsou v celku osazeny objekty některým z typů vodoměrů, dělí se fakturované náklady SV v poměru 2/3 SV a 1/3 TUV.

### Část IX

#### *Rozúčtování nákladů za spotřebu tepla pro vytápění celku*

Pravidla pro vytápění jsou definována Vyhláškou 194/2007 Sb. Ministerstva průmyslu a obchodu. Dodávka tepla pro vytápění je měřena na patě celku měřidlem dodavatele. Rozúčtování nákladů fakturovaného dodavatelem se provádí:

1. Pokud nejsou instalována měřidla v poměru podle upravených ploch objektů daného odběrného místa.
2. V případě, že jsou instalována měřidla, se rozúčtování provádí dle výsledků výpočtu spotřeb objektů dle náměrů poměrového měření. Výpočet podílu spotřeby jednotlivých místností na spotřebě odběrního místa provádí oprávněná odborná firma.
3. V tom případě jsou celkové náklady na vytápění rozděleny na dvě složky:
  - a. základní složka – 40% z celkových nákladů - bude rozdělena mezi jednotlivé byty v poměru vytápěných podlahových ploch objektů
  - b. spotřební složka – 60% z celkových nákladů - bude rozdělena mezi jednotlivé byty v poměru náměrů

instalovaných indikátorů upravených příslušnou výpočtovou metodou.

4. Není-li uživatelem zpřístupněn byt z prokázaných vážných důvodů, je po dohodě se správcem možné použít údaje indikátorů pro další následující období vč. využití naměřených údajů za dvě období. Tento postup však uživatel objektu neumožňuje reklamovat rozdělení nákladů v předcházejícím období.
5. Při poruše měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění (bez zavinění nájemce či vlastníka objektu) se spotřební složka stanoví podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných období. Nejsou-li tyto údaje známy, stanoví se spotřební složka dle zvláštního přepisu <sup>6)</sup>.
6. Neumožní-li nájemce nebo vlastník objektu instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění v objektu (*místnosti*), nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní odečet měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo je ovlivní (např. neoprávněnou manipulací, poškozením plomb), případně je poškodí, činí v daném zúčtovacím období jeho spotřební složka nákladů 1,6 násobek průměrné hodnoty připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky <sup>7)</sup>.
7. V případě, že nájemce poškodí indikátor, hradí náklady spojené s opětovnou montáží ze svého.

## Část X

### Rozúčtování nákladů za spotřebu TUV

1. Zúčtovací jednotkou je odběrné místo s fakturačním měřidlem dodavatele, s nímž má uzavřenu hospodářskou smlouvu správce nebo správní orgán.
2. Náklady na teplou užitkovou vodu tvoří dvě položky:
  - ❖ množství spotřebované energie pro ohřev TUV
  - ❖ množství spotřebované vody

3. Náklady na spotřebovanou energii pro ohřev TUV se dále dělí na:
  - a. základní složku – zahrnuje podíl ztrát nutných pro zajištění teploty TUV v místě a čase odběru a činí 30% z celkové dodané energie. Základní složka bude rozdělena mezi konečné spotřebitele dle m<sup>2</sup> plochy pro TUV
  - b. spotřební složku – činí 70% z celkové dodané energie a bude rozdělena mezi konečné spotřebitele poměrově podle konečných stavů bytových vodoměrů TUV v zúčtovací jednotce.

## Část XI

### Rozúčtování nákladů na elektřinu ve společných prostorách

1. Rozúčtování nákladů na elektřinu spotřebovanou ve společných prostorách domu či vchodech se provádí na základě rozhodnutí voleného správního orgánu (*rozhodnutí platí v rámci působnosti voleného správního orgánu jednotně*), a to v poměru dle:
  - a. počtu osob
  - b. dle velikosti objektu
  - c. jednotně na byt
2. Pokud volený správní orgán rozhodnutí nečinil, provede se rozúčtování po vchodech dle varianty č.2 (*dle velikosti objektu s využitím celkové podlahové plochy*)

## Část XII

### Rozúčtování nákladů na ostatní služby

1. Úklid společných prostor, pro stanovení způsobu zajištění úklidu v domě je rozhodující usnesení voleného správního orgánu, které je závazné pro všechny uživatele v domě.

### Úklid prováděný svépomocí

Potřebné materiálové prostředky a mzdové náklady se hradí z fondu oprav domu.

### Úklid zajišťovaný svépomocí nebo dodavatelským způsobem

V těchto případech úklid zajišťuje a hradí správce nebo hospodář, na základě pracovních nebo hospodářských smluv. Správce také zajistí proúčtování vzniklých nákladů, a to dle způsobu, který je stanoven usnesením voleného správního orgánu domu.

Podíly jednotlivých uživatelů na smluvně zajišťovaném úklidu se zajišťují formou pevně stanovené částky, která je uživateli objektu předepsána v samostatné složce Výpočtového listu. Vyúčtování se v tomto případě provádí:

- a. s fondem oprav příslušného domu
- b. s jednotlivými uživateli objektů, dle usnesení voleného správního orgánu, poměrovým způsobem, obdobně jako u elektřiny ve společných prostorách

2. Odvoz domovního odpadu, s ohledem na odlišný postup jednotlivých měst a obcí ve vztahu k zákonu o odpadech je rozhodnutí o zařazení této služby do vyúčtování v pravomoci správního orgánu.

3. Další služby správce poskytuje na základě individuální dohody s voleným správním orgánem. V této dohodě musí být kromě jiného jednoznačně určeno:

- ❖ rozsah a termín poskytování
- ❖ cena za službu
- ❖ způsob rozúčtování mezi uživatele objektů

## Část VII

### Účinnost směrnice

1. Datum účinnosti se stanovuje kalendářním rokem 2007

Tato směrnice byla projednána a schválena představenstvem družstva na jednání konaném dne 28.02.2008.

---

1) Vnitrodružstevní směrnice upravující hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a údržbu bytového fondu v bytových domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví Okresního stavebního bytového družstva ze dne 12.12.2006.

2) Zákon č. 72/1994 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (*zákon o vlastnictví bytů*).

Vnitrodružstevní směrnice upravující rozúčtování nákladů za družstvem - poskytované služby spojené s užíváním objektu ve správě Okresního stavebního bytového družstva

3) § 4 3a)

4) Vyhláška č. 372/2001 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. října 2001, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

5) V případě zjišťování konečných stavů odbornou firmou, může být termín zjištění konečného stavu odlišný.

6) pomocí přílohy č. 3 4b)

7) výpočet dle přílohy č. 2 4b)

8) Cenové rozhodnutí ERÚ č. 9/2004 a č. 5/2007

9) Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

## Příloha č.1

### *Vyúčtování při změně uživatele nebo druhu užívacího práva k objektu v průběhu kalendářního roku.*

Dojde-li během kalendářního roku ke změně uživatele, bude s ohledem na druh užívacího práva a osobu uživatel postupováno následovně;

- 1) V případech kdy nedojde ke změně osoby uživatele ani druhu užívacího práva k objektu po celou dobu kalendářního roku, provede se vyúčtování s tímto uživatelem.
- 2) V případech kdy nedojde ke změně osoby uživatele, ale tento změni v průběhu kalendářního roku druh užívacího práva k objektu na základě zvláštního předpisu<sup>2)</sup>, provede se vyúčtování s tímto uživatelem. Uživatel v takovémto případě obdrží dvě vyúčtování vymezené obdobími druhu užívacího práva.
- 3) V případech kdy dojde ke změně osoby uživatele, ale tito nezmění po celou dobu kalendářního roku druh užívacího práva k objektu, provede se vyúčtování s uživateli s ohledem na druh užívacího práva takto;
  - (a) v případě nájemního vztahu se vyúčtování provede výhradně s uživatelem, který byt užíval k 31. 12. kalendářního roku.
  - (b) v případě vlastnického vztahu se vyúčtování provede s každým uživatelem podle příslušného období.
- 4) V případech kdy dojde ke změně osoby uživatele a u jednoho z nich dojde v průběhu kalendářního roku i ke změně druh užívacího práva k objektu na základě zvláštních předpisů, provede se vyúčtování s ohledem na osobu uživatele takto;
  - (a) u uživatele, u kterého byla provedena změna užívacího práva k objektu, bude postupováno podle bodu 2)
  - (b) u uživatele, u kterého nebyla provedena změna užívacího práva k objektu, bude postupováno podle bodu 3b)

Příslušné období - se vymezuje pro vlastníky, délkou užívacího práva k objektu v kalendářním roce

Vyúčtování služeb za kalendářní rok se rozdělí podle délky užívacího práva v těchto případech:

- a. u vlastníků bytových jednotek vždy a v souladu s článkem III, odstavcem 5 této směrnice

Počátek a konec příslušného období správce stanoví takto:

- a. prvním dnem měsíce, který následuje po dni nabytí právní moci při přechodu vlastnických práv na základě smluv a rozhodnutí
- b. dnem rozhodnutí správce, není-li možné zohlednit termíny dle bodu a) z důvodů již probíhajícího nebo uzavřeného vyúčtování služeb

Stavy bytových vodoměrů:

V případech kdy dojde ke změně osoby uživatele podle bodu 3b) této přílohy, mohou uživatelé nahlásit správci stavy měřidla ke dni změny vlastnického vztahu. Zohlednění této skutečnosti je podmíněno tím, že u objektu nebyl zatím zjištěn konečný stav předmětného měřidla. V případě, že byl tento konečný stav zjištěn a období změny vlastnického stavu je před jeho datem, není možné nahlášený stav měřidla správcem ve vyúčtování kalendářního roku zohlednit a způsob rozdělení nákladů si určí zúčastněné strany samostatně.



## Příloha č.2

### *Stanovení (kalkulace) a rozdělení nákladů na vytápění a ohřev TUV u domovních směšovacíh stanic osazených vstupním měřidlem, blokových kotelnách a u odběrných míst s náklady vznikajících zajištěním cirkulace.*

#### Stanovení nákladů:

- 1) *Domovní směšovací stanice* – celkové náklady za odběrné místo a kalendářní rok určené k rozúčtování, jsou uvedeny v daňových dokladech dodavatele služby.
- 2) *Blokové kotelny* (tepelná energie pro více celků) - celkové náklady za odběrné místo a kalendářní rok určené k rozúčtování, jsou uvedeny v daňových dokladech dodavatele/dodavatelů a tyto mají ve smyslu Přílohy č.1, část 1 a 2 zvláštního právního předpisu <sup>8)</sup> charakter proměnných nebo stálých ekonomicky oprávněných nákladů. Jednotková cena tepelné energie vychází s kalkulace, která obsahuje stálé a proměnné ekonomicky oprávněné náklady a daň z přidané hodnoty podle zvláštního právního předpisu <sup>9)</sup>.
- 3) *Domovní kotelny* (tepelná energie pro jeden celek) - celkové náklady za odběrné místo a kalendářní rok určené k rozúčtování, jsou uvedeny v daňových dokladech dodavatele/dodavatelů a tyto mají ve smyslu Přílohy č.1, část 1 a 2 zvláštního právního předpisu <sup>8)</sup> charakter proměnných nebo stálých ekonomicky oprávněných nákladů. Jednotková cena tepelné energie vychází s kalkulace, která obsahuje stálé a proměnné ekonomicky oprávněné náklady včetně daně z přidané hodnoty podle zvláštního právního předpisu <sup>9)</sup>.
- 4) *Odběrná místa s náklady vznikajících zajištěním cirkulace* - celkové náklady za odběrné místo a kalendářní rok určené k rozúčtování, jsou souhrnem nákladů uvedených v daňových dokladech dodavatele služby a dále proměnných a stálých ekonomicky oprávněných nákladů podle zvláštního předpisu. <sup>8)</sup>. Jednotková cena tepelné energie vychází s kalkulace, která obsahuje náklady dodavatele služby a stálé a proměnné ekonomicky oprávněné náklady.

#### Rozdělení nákladů:

- 1) *Domovní směšovací stanice* – množství nákladů na ohřev TUV se určí z průměrné měsíční hodnoty dodané tepelné energie v GJ za tzv. letní měsíce (červen, červenec, srpen) příslušného kalendářního roku, vynásobené 12 (počet měsíců v roce). Množství nákladů na vytápění je určeno rozdílem celkových nákladů na dodanou tepelnou energii a množství nákladů na ohřev TUV zjištěných dle předchozího odstavce.
- 2) *Blokové kotelny* – množství nákladů pro jednotlivé složky tj. ohřev TUV a vytápění se určí z celkových ekonomicky oprávněných nákladů včetně daně z přidané hodnoty (viz. Stanovení nákladů, odstavec 2). Procentní rozdělení může být určeno a) měřenou spotřebou média (plyn, pára atp.) b) obdobně jako u Domovních směšovacíh stanic.
- 3) *Blokové kotelny* – množství nákladů pro jednotlivé složky tj. ohřev TUV a vytápění se určí z celkových ekonomicky oprávněných nákladů včetně daně z přidané hodnoty (viz. Stanovení nákladů, odstavec 2). Procentní rozdělení může být určeno a) měřenou spotřebou média (plyn, pára atp.) b) obdobně jako u Domovních směšovacíh stanic.
- 4) *Odběrná místa s náklady vznikajících zajištěním dodávky (cirkulace)* - množství nákladů pro jednotlivé složky tj. ohřev TUV a vytápění se určí z celkových ekonomicky oprávněných nákladů včetně daně z přidané hodnoty (viz. Stanovení nákladů, odstavec 4). Procentní rozdělení může být určeno a) přímo z daňových dokladů dodavatele b) obdobně jako u Domovních směšovacíh stanic.

Výše stálých ekonomicky oprávněných nákladů – odpisy:

<b>místo</b>	<b>cena investice</b>	<b>splatnost (let)</b>	<b>roční náklad</b>	<b>středisko</b>
kotelna Stráž nad Nisou, Voskovcova	900 000,00	15	60 000,00	<b>608</b>
kotelna Chrastava, Liberecká	2 500 000,00	15	166 667,00	<b>1001</b>
Pod Tratí 639, Hrádek nad Nisou	500 000,00	10	50 000,00	<b>908</b>
Střelecký vrch 668-669, Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	<b>1004</b>
Střelecký vrch 670-671, Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	<b>1005</b>
Střelecký vrch 674-675, Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	<b>1007</b>
Střelecký vrch 676-677, Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	<b>1008</b>
Střelecký vrch 680-681, Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	<b>1010</b>
Střelecký vrch 684-685, Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	<b>1011</b>
Střelecký vrch 686-687, Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	<b>1012</b>
Střelecký vrch 688-690, Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	<b>1013</b>
Střelecký vrch 694-696, Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	<b>1015</b>
Střelecký vrch 697-699, Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	<b>1016</b>
Střelecký vrch 700-702, Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	<b>1017</b>
Střelecký vrch 703-705, Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	<b>1018</b>
Střelecký vrch 706-708, Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	<b>1019</b>
Vaňkova 1041-1042, Nové Město pod Smrkem	60 000,00	10	6 000,00	<b>1401</b>
Nádražní 1043-1044, Nové Město pod Smrkem	60 000,00	10	6 000,00	<b>1402</b>
Husova 1045-1046, Nové Město pod Smrkem	60 000,00	10	6 000,00	<b>1403</b>
Ludvíkovská 1047-1048, Nové Město pod Smrkem	60 000,00	10	6 000,00	<b>1404</b>
Vaňkova 1049-1050, Nové Město pod Smrkem	60 000,00	10	6 000,00	<b>1405</b>
U Trati 466, Liberec	85 000,00	15	5 667,00	<b>201</b>
Těpeře - Bzí 147, Železný Brod	160 000,00	15	10 667,00	<b>507</b>
Roháčova 811, Liberec	225 000,00	10	22 500,00	<b>312</b>
Kaplického 427-428	500 000,00	10	50 000,00	<b>1621</b>