



Pravidla pro rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování

Dokument zahrnuje

- Pravidla rozúčtování nákladů vzniklých při užívání jednotek v domě, správě domu a pozemku.
- Pravidla pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním jednotek, provoz a na příspěvek na správu domu.

Pravidla jsou zpracována na základě následujících právních předpisů:

- Zákon č. 89/2012 Sb.
- Zákon č. 67/2013 Sb. Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- Vyhláška č. 269/2015 Sb. Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
- Vyhláška č. 274/2023 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
- Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

1. Podle § 1180 zákona č. 89/2012 Sb.

1.1. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech.

1.2. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

1.3. Činnosti týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se dle § 7 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. rozumí zejména

1.3.1. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to

také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

- 1.3.2. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - 1.3.3. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - 1.3.4. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu
- 1.4. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se dle § 8 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. rozumí zejména
- 1.4.1. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - 1.4.2. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - 1.4.3. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - 1.4.4. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,

- 1.4.5. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - 1.4.6. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 1.5. Vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti
- 1.6. Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se podle §17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. rozumí zejména:
 - 1.6.1. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
 - 1.6.2. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - 1.6.3. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - 1.6.4. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
 - 1.6.5. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- 2. Podle § 3 zákona 67/2013 Sb. jsou službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.
 - 2.1. Podle § 4 zákona 67/2013 Sb. má poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh navrhne správce a schválí výbor společenství. Nedojde-li k ujednání, nebo není-li přijato rozhodnutí společenství, určí správce příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních 2 nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního

zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

- 2.2. Nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, nebo není-li přijato rozhodnutí společenství, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.
- 2.3. Správce má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
- 2.4. Podle § 5 zákona 67/2013 Sb. o způsobu rozúčtování rozhodne společenství.
- 2.5. Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby takto
 - 2.5.1. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - 2.5.2. provoz výtahů, spotřeba elektřiny ve společných prostorách v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
3. Rozhodnutí o rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním jednotky v domě
 - 3.1. **Teplo**
 - 3.1.1. Rozúčtování nákladů na teplo se řídí vyhláškou č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
 - 3.1.2. Do nákladů se zahrne cena tepelné energie a náklady spojené s provozem, servisem výměňkové stanice.
 - 3.1.3. Celkový náklad na tepelnou energii na vytápění domu se rozdělí na dvě složky, a to 40 % na základní složku a 60 % na složku spotřební. Náklady na vytápění obsažené:

- 3.1.3.1. v základní složce se rozdělí mezi vlastníky jednotek v poměru velikosti ploch jednotlivých jednotek
- 3.1.3.2. ve spotřební složce se rozdělí mezi vlastníky jednotek v poměru korigovaných náměrů kalorimetrů instalovaných na vstupu do jednotek.

3.2. Teplá voda

- 3.2.1. Rozúčtování nákladů na teplou vodu se řídí vyhláškou č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
- 3.2.2. Náklady na poskytování TV se rozdělí
 - 3.2.2.1. na náklady na tepelnou energii pro ohřev TV
 - 3.2.2.2. na spotřebovanou vodu pro přípravu TV
- 3.2.3. Celkový náklad na tepelnou energii pro ohřev TV se rozdělí na dvě složky, a to 30 % na základní složku a 70 % na složku spotřební. Náklady na ohřev TUV obsažené:
 - 3.2.3.1. v základní složce se rozúčtují v poměru podlahových ploch bytů;
 - 3.2.3.2. ve spotřební složce se rozúčtuje v poměru náměrových dílků (m3) na poměrovém vodoměru pro TV v jednotce.

3.3. Vodné a stočné

- 3.3.1. Náklady za vodné a stočné za spotřebovanou studenou vodu a její odvádění (dále jen „Voda“) za zúčtovací jednotku, kde jsou instalovány poměrové vodoměry v jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m3) na poměrovém vodoměru.

3.4. Provoz výtahů

- 3.4.1. Náklady jsou rozúčtovány všem jednotkám, s výjimkou jednotky garáž, rovným dílem a dle doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.

3.5. Spotřeba elektřiny ve společných prostorách v domě

- 3.5.1. Náklady jsou rozúčtovány všem jednotkám dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.

3.6. Úklid společných prostor v domě

- 3.6.1. Náklady jsou rozúčtovány všem jednotkám, s výjimkou jednotky garáž, rovným dílem a dle doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období. Úklid jednotka garáž je rozúčtován spoluvlastníkům jednotky garáž dle spoluvlastnického podílu na jednotce garáž a doby spoluvlastnictví jednotky v zúčtovacím období.

3.7. Odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz odpadu

- 3.7.1. Pokud je nad rámec svozů organizovaných magistrátem města objednávan společenstvím vlastníků, jsou náklady rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu všech jednotek a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.

3.8. Pojištění domu

- 3.8.1. Náklady na pojištění jsou rozúčtovány všem jednotkám dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek.

3.9. Další výše neuvedené služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb

- 3.9.1. Náklady na další výše neuvedené služby jsou rozúčtovány všem jednotkám rovným dílem a dle doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.

4. Vydání, účinnost, přehled změn

4.1. Vydání

- 4.1.1. Tato pravidla byla vydána na základě změn schválených shromážděním SV konaným 15.11.2022 a byla vzata na vědomí výborem SV konaném dne 4.12.2022

4.2. Účinnost

- 4.2.1. Tato pravidla jsou účinná pro vyúčtování nákladů od roku 2023

4.3. Přehled změn:

- 4.3.1. v článku 3.1.3 byly změněn % poměr složek pro tepelnou energii na vytápění domu
- 4.3.2. byl vložen nový článek 3.8 Pojištění domu
- 4.3.3. článek 3.8 by přesunut jako čl. 3.9.