

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK  
U Krčské vodárny 1134/63, 140 00 Praha 4

---

## **METODICKÝ POKYN**

### **K ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA SLUŽBY**

**( nákladů na teplo, teplou a studenou vodu a ostatních provozních nákladů )**

Zpracoval: Ing. Jaroslav Beránek

Předkládá: výbor SVJ

Tento metodický pokyn byl projednán a schválen na schůzi shromáždění vlastníků jednotek dne .....

---

Duben 2018

## Obsah

### 1. Úvodní ustanovení

1.1 Účel metodického pokynu

1.2 Definice a vymezení některých pojmů

1.3 Výchozí skutečnosti a zásady vyplývající ze zákona č. 67/2013 Sb., zákona o službách

1.4 Hlavní právní předpisy, upravující rozúčtování nákladů na služby

### 2. Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby

2.1 Obecná pravidla pro rozúčtování na služby, platná v podmínkách SVJ

2.2 Pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění

2.3 Pravidla pro rozúčtování nákladů na teplou vodu (TUV)

2.4 Pravidla pro rozúčtování nákladů na studenou vodu (SV)

2.5 Pravidla pro rozúčtování ostatních domovních nákladů

### 3. Povinnosti příjemce služeb (vlastníka jednotky)

### 4. Povinnosti poskytovatele služeb (SVJ)

# 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

## 1.1 Účel metodického pokynu

Účelem tohoto metodického pokynu je zejména:

- a) aplikovat Zákon č. 67/2013 Sb., zákon o službách, v platném znění na konkrétní podmínky našeho SVJ
- b) plnit funkci písemného ujednání mezi SVJ na straně jedné a vlastníkem jednotky v domě na straně druhé v souvislosti s poskytováním a přijímáním služeb dle zákona o službách.

## 1.2 Definice a vymezení některých pojmů (dle § 2 zákona o službách)

- a) *Poskytovatelem služby* je SVJ.
- b) *Příjemcem služby* vlastník jednotky v domě.
- c) *Zúčtovacím obdobím* je nejvýše 12ti měsíční období, jehož počátek určuje poskytovatel služeb (SVJ).
- d) Nákladem na služby podle zákona o službách jsou náklady na spotřebu tepla, teplé a studené vody a náklady na ostatní služby, související s užíváním jednotky a s provozem domu. Nákladem na služby podle tohoto zákona nejsou náklady na revize (periodicky prováděné prohlídky) společných zařízení domu. Nákladem na služby podle tohoto zákona jsou náklady na pravidelné servisní (provozní) prohlídky společných zařízení domu, jejichž součástí je i preventivní údržba, mazání či seřizování, jež zákon nezahrnuje pod pojem revize.
- e) *Podlahovou plochu* bytové jednotky tvoří plocha všech místností bytu. Do podlahové plochy bytu se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, nebo topným tělesem.
- f) *Započitatelnou podlahovou plochou* se rozumí podlahová plocha, vynásobená koeficientem dle přílohy 3 č. 1, části A Vyhlášky č. 269/2015 Sb.

## 1.3 Výchozí skutečnosti a zásady vyplývající ze **Zákona č. 67/2012 Sb., zákona o službách**

- (1) Zákon o službách se týká všech forem bydlení, tudíž i bydlení vlastnického v podmínkách našeho SVJ. Ustanovení zákona o službách se přiměřeně vztahují i na nebytové prostory v domě.
- (2) Zákon o službách se nevztahuje na služby, které si zajišťuje příjemce služeb (vlastník jednotky) sám.
- (3) Veškerá ujednání podle zákona o službách musí mít písemnou formu. Toto písemné ujednání je součástí dokladů bytové pasportizace. V případě nedodržení písemné formy je možné dovolat se neplatnosti právního úkonu. Za písemnou formu ujednání lze považovat i zápis ze schůze shromáždění vlastníků jednotek, který bude následně zaslán všem příjemcům služeb (vlastníkům jednotek) v domě.
- (4) Pro rozúčtování nákladů na vytápění a ohřev teplé vody se používá započitatelná podlahová plocha (viz odst.č.1.2, písm.f)).
- (5) Pro rozúčtování nákladů na vytápění a ohřev teplé vody se vždy používá základní složka nákladů ve výši 40% celkových nákladů. Může se totiž stát, že někdo v bytě

moc nebydlí, má tudíž malou spotřebu a nezaplatil by tedy nic, i když topná voda, která neustále cirkuluje společnými stoupačkami byla pro jeho potřebu neustále ohřívána a tím vznikly nemalé náklady.

#### **1.4 Hlavní právní předpisy, upravující rozúčtování nákladů na služby**

- (1) Zákon č. 67/2013 Sb., zákon o službách, ve znění zákona č. 104/2015 Sb.
- (2) Zákon č. 406/2000 Sb., zákon o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí předpisy
- (3) Vyhláška č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, včetně novely č. 237/2014 Sb.
- (4) Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášky
- (5) Vyhláška č. 405/2015 Sb. o způsobu dělení nákladů za dodávky tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie
- (6) Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 48/2014 Sb. o vodovodech a kanalizacích (v této vyhlášce jsou uvedena roční směrná čísla spotřeby vody)
- (7) Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník.

## **2. PRAVIDLA PRO ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA SLUŽBY**

### **2.1 Obecná pravidla pro rozúčtování nákladů na služby, platná v podmínkách našeho SVJ**

- (1) Zúčtovací období je dvanáctiměsíční, začíná dnem 1.1 a končí dnem 31.12.
- (2) Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- (3) Vlastník jednotky je povinen na výzvu výboru SVJ zpřístupnit byt k provedení odečtů spotřeby a k provedení servisu měřicí a regulační techniky. Pokud vlastník nezpřístupní byt k odečtům či servisu, bude rozúčtování nákladů za otop, teplou a studenou vodu provedeno náhradním způsobem s navýšením +200%.
- (4) Pokud vlastník svojí jednotku pronajme, převede povinnosti, týkající se zpřístupnění bytu k provedení odečtů spotřeby a servisu měřicí a regulační techniky, na svého nájemce. Pokud nájemce nezpřístupní byt k provedení odečtů či servisu, bude rozúčtování nákladů za otop, teplou a studenou vodu provedeno na vlastníka jednotky náhradním způsobem s navýšením +200%.
- (5) Společnými částmi domu je mimo jiné i celá soustava rozvodů tepla , včetně rozvodů v bytové jednotce.
- (6) Radiátory a jiná otopná tělesa, včetně termostatických ventilů a zařízení, jež slouží k rozúčtování nákladů na topení, jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky.
- (7) V otopné soustavě nelze provádět jakékoliv zásahy bez písemného souhlasu zástupce poskytovatele služeb (výboru SVJ) a bez souhlasu odborné firmy. Každý vlastník jednotky je proto povinen se přizpůsobit požadavkům poskytovatele služeb (SVJ) a respektovat ustanovení stanov SVJ a pravidla tohoto metodického pokynu.
- (8) Poskytovatel služeb (SVJ) má právo změnit v průběhu zúčtovacího období (roku) výši měsíčních záloh na poskytované služby.
- (9) Příjemce služeb (vlastník jednotky) je povinen hradit předepsané zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky z vyúčtování zálohových plateb.

V případě prodlení s úhradami záloh je příjemce služeb (vlastník jednotky) povinen zaplatit též sankci i úroky z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění vlastníků výši jinou.

(10) Vlastník jednotky má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období, t.j. nejpozději do konce dubna následujícího roku, kromě zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí domu (tj. kromě zálohového příspěvku do fondu oprav- ZOFB), který se nevypořádává.

(11) Splatnost případných přeplatků a nedoplatků z vyúčtování záloh na úhradu za služby je nejpozději do 8 (osmi) měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. nejpozději do konce srpna roku následujícího po zúčtovacím období.

(12) Odečty údajů o spotřebě tepla a vody ve všech jednotkách domu se provádějí v první polovině ledna. Pro odečty se stanovují dva termíny: první termín se oznamuje všem, druhý termín už jen neodečteným jednotkám.

Termín prvního odečtu se oznamuje písemným oznámením, umístěným ve společných prostorách domu.

(13) Poskytovatel služeb (SVJ) umožňuje příjemcům služeb (vlastníkům jednotek) provádět samoodečty, které v termínu dle předchozího bodu příslušní vlastníci předají panu Trojanovi (byt č.3).

(14) Jestliže byl odečet údajů o spotřebě tepla a vody v řádném termínu uskutečněn v 90% bytových a nebytových jednotek v domě, má se za to, že termín odečtu byl dán vlastníkům jednotek řádně a prokazatelně na vědomí.

(15) Jestliže u některého příjemce služeb (vlastníka jednotky) nebyl odečet údajů o spotřebě tepla a vody v řádném termínu uskutečněn, bude vyúčtování provedeno náhradním způsobem s navýšením +200%. V následujícím období, kdy je odečet řádně uskutečněn, se toto navýšení nezapočítává.

(16) K provedení odečtu údajů o spotřebě tepla a k provedení servisu zařízení pro měření spotřeby a regulaci tepla je vlastník jednotky povinen ne jen zpřístupnit bytovou jednotku (dle bodu(3) odstavce 2.1), ale i umožnit snadný přístup k otopným tělesům.

K provedení odečtu o spotřebě vody a k provedení servisu a výměny vodoměrů je vlastník jednotky též povinen umožnit snadný přístup k vodoměrům a dostatečný manipulační prostor kolem vodoměrů.

(17) Náklady na vodu, spotřebovanou ve společných prostorách domu (na př. na úklid domu), se nerozúčtovávají a příjemci služeb (vlastníci jednotek) v domě se na těchto nákladech podílejí svým vypočteným podílem z celkových nákladů.

(18) Náklady na vytápění společných prostor domu se zvláště nerozúčtovávají. Na vytápění (temperování) společných prostor se podílejí všichni příjemci služeb (vlastníci jednotek) v domě svým vypočteným podílem z celkových nákladů.

## **2.2 Pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění**

(1) Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období bytové i nebytové jednotky v domě na teplotu nižší než 18°C. Plnění do výše této vytápěcí teploty je příjemce služeb (vlastník jednotky) povinen užívat a náklady s tím spojené uhradit.

(2) Rozúčtování nákladů na vytápění vychází z rozdělení celkových nákladů na dvě složky:

a) základní složku nákladů ve výši 40% z celkových nákladů

b) spotřební složku nákladů ve výši 60% z celkových nákladů.

(3) Ve spotřební složce jsou náklady rozúčtovány podle korigovaných náměrů (odečtů) z měřičů spotřeby tepla.

Tyto náměry jsou dále korigovány dle ustanovení § 6, odst. (3) Zákona č. 67/2013 Sb., zákona o službách, a prováděcí vyhlášky tak, aby nejnižší vyúčtované celkové náklady (základní a spotřební složka nákladů) nepřesáhly rozdíl -20% oproti průměrnému nákladu na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy a aby nejvyšší vyúčtované celkové náklady nepřesáhly rozdíl + 100% oproti průměrnému nákladu na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy domu.

(3.1) Příklad stanovení průměrného nákladu na vytápění a určení minimální a maximální hodnoty nákladů:

celkové náklady na vytápění v domě..... 400 202,92 Kč  
celková započitatelná podlahová plocha v domě ..... 3 165,33 m<sup>2</sup>  
náklad na 1 m<sup>2</sup> .....(=400202,92 Kč/3165,33 m<sup>2</sup>)..... 126,43 Kč/m<sup>2</sup>  
byt č. 2 vyúčtován na -20%

plocha bytu č. 2 ..... 31,82 m<sup>2</sup>  
průměrný náklad na byt.....(=31,82 m<sup>2</sup> x 126,43 Kč) .....4 023,11 Kč  
minimální náklad = -20%....( =4023,11 Kč- (4023,11 x 0,2) )..... 3 218,50 Kč =

= platba (základní a spotřební složka ), kterou musí vlastník daného bytu zaplatit  
Dopočet do minimální platby se provádí ve spotřební složce nákladů, kdy se navýší počet dílků.

byt č. 30 vyúčtován na +100%

plocha bytu č. 30.....31,82 m<sup>2</sup>  
průměrný náklad na byt .....(=31,82 m<sup>2</sup> x 126,43 Kč)..... 4 023,11 Kč  
maximální náklad = +100% .....(=4023,11Kč + 4023,11Kč) ..... 8 046,22 Kč=  
= platba(za základní a spotřební složku nákladů), kterou může vlastník daného bytu maximálně zaplatit.

Dopočet do maximální platby se provádí ve spotřební složce nákladů, kdy se sníží počet dílků.

(3.2) Příklad rozdělení nákladů za vytápění na byt:

celkové náklady na vytápění v domě ..... 400 202,92 Kč  
základní náklady 40% .....(=400201,94 Kčx 0,40)..... 160 081,17 Kč

celková započitatelná podlahová plocha v domě ..... 3 165,33 m<sup>2</sup>  
základní složka nákladů na 1 m<sup>2</sup> ....(= 160081,17 Kč/3165,33 Kč).. 50,57 m<sup>2</sup>  
spotřební náklady 60% .....(400201.94 Kč x 0,60) ..... 240 121,75 Kč  
počet celkem přepočtených dílků za dům ..... 58 141,36  
spotřební složka nákladů na 1 dílek ..(=240121,75 Kč/ 58141,36 ).... 4,1299 Kč/dílek  
byt č.2 vyúčtován na -20%

plocha bytu č. 2 ..... 31,82 m<sup>2</sup>  
základní náklady .....(=50,57 Kč x 31,82 m<sup>2</sup>) ..... 1 609,20 Kč

<i>naměřené (odečtené) dílky z RTN .....</i>	<i>114,47</i>
<i>spotřební náklady ... (=1114,47 dílků x 4,1299 Kč/dílek) .....</i>	<i>472,80 Kč</i>
<i>ovšem minimální platba může být pouze 80% z průměrného nákladu, tj. 3</i>	<i>218,50 Kč</i>
<i>počet dopočtených dílků .....</i>	<i>276,19</i>
<i>spotřební náklady .. (=114,47 dílků+276,19 dílků x 4,1299 Kč/dílek) ...</i>	<i>1 613,38 Kč</i>
<i>náklady za vytápění na byt č. 2 ... (= 1609,20Kč+1613,38 Kč).....</i>	<i>3 222,58 Kč</i>

(4) Při změně příjemce služby (vlastníka jednotky) v průběhu zúčtovacího období budou základní náklady na vytápění rozděleny v procentuálním podílu podle počtu vytápěných dnů s ohledem na délku užívání jednotky.

Pokud dodavatel tepla nepředá na faktuře počet vytápěných dnů, bude postupováno podle tabulky klimatické náročnosti, uvedené v příloze č. 3 Vyhlášky č. 269/2015 Sb. Spotřební náklady na vytápění budou v případě změny vlastníka resp. uživatele jednotky účtovány podle náměru (odečtu) k termínu změny. Pokud tento náměr (odečet) není k dispozici (není známý) opět se postupuje podle tabulky klimatické náročnosti, uvedené v příloze č. 3 Vyhlášky č. 269/2015 Sb.

(5) V případě odpojené bytové či nebytové jednotky od topné soustavy v domě, hradí příjemce služeb (vlastník jednotky) základní složku nákladů na vytápění podle započitatelné podlahové plochy.

(6) V případě, že nebude bytová či nebytová jednotka zpřístupněna k odečtu údajů o spotřebě či k servisu zařízení pro měření spotřeby a regulaci tepla v jednotce, nebo nebude umožněna instalace těchto zařízení v jednotce, nebo bude prokázána neoprávněná manipulace s tímto zařízením, nebo bez písemného souhlasu poskytovatele služeb (SVJ) bude toto zařízení odmontováno, bude spotřební složka nákladů dopočtena jako trojnásobek (navýšení +300%) průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy domu.

(7) Bude-li zařízení pro maření spotřeby a regulaci tepla nefunkční bez zavinění příjemce služeb (vlastníka jednotky), nebo nebude-li možné z prokazatelně technických důvodů u příjemce služeb (u vlastníka jednotky) instalovat zařízení pro měření a spotřebu tepla, bude náhradní výpočet nákladů za vytápění stanoven bez navýšení 200%.

(8) Příjemce služeb (vlastník jednotky) je povinen o nefunkčním zařízení pro měření spotřeby a regulaci tepla ve své jednotce bezodkladně písemně informovat poskytovatele služeb (SVJ).

### **2.3 Pravidla pro rozúčtování nákladů na teplou vodu (TUV)**

(1) Teplá voda je vždy vyúčtována ve dvou složkách:

a) ohřev teplé vody (TUV)

b) voda jako surovina (SV).

Základní náklady na ohřev teplé vody (TUV) jsou rozúčtovány ze 30% podle podlahové plochy a ze 70% podle náměrů (odečtů) z vodoměrů na teplou vodu.

Voda jako surovina (SV) je rozúčtována ze 100% podle náměrů (odečtů) z vodoměrů na studenou vodu.

(2) Při změně příjemce služeb (vlastníka jednotky) jsou základní náklady na teplou vodu rozděleny podle počtu dnů užívání a spotřební náklady podle předaného náměru (odečtu) z vodoměru za užívané období.

Pokud nejsou předány meziodečty vodoměrů pak spotřební složka nákladů se rozúčtovává podle celoročního náměru, který bude rozdělen mezi jednotlivé příjemce služeb (vlastníky jednotek) podle počtu dnů užívání.

(3) V případě neumožnění odečtu údajů o spotřebě z vodoměrů, nebo v případě, že vodoměr nebude mít platné úřední ověření, bude vyúčtování teplé vody provedeno náhradním způsobem a to navýšením + 200%.

Pro vodoměry na teplou vodu (ale i pro vodoměry na studenou vodu) platí úřední ověření po dobu 5ti let.

Pokud vodoměr bude nefunkční bez zavinění příjemce služeb (vlastníka jednotky), bude spotřeba za neměřené období stanovena:

- a) buď podle předchozích 3 let, pokud nedošlo ke změně užívání,
- b) nebo podle průměrné spotřeby v domě na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy.

#### **2.4 Pravidla pro rozúčtování nákladů na studenou vodu (SV)**

(1) Rozúčtování nákladů na studenou vodu (SV) probíhá obdobně jako u nákladů na teplou vodu (TUV), jmenovitě u nákladů na dodávky vody pro ohřev (viz odst. č. 2.3)

(2) Pokud při rozúčtování nákladů na studenou vodu nebude umožněn odečet z vodoměru, nebo vodoměr bude časově mimo úřední ověření, bude rovněž uplatněno navýšení +200% jako v případě teplé vody.

(3) Pokud náklady na vodné a stočné budou větší cca o více jak 15 – 20%, než činí náměry (odečty) z bytových vodoměrů, pak bude rozdíl převyšující 15 – 20% rozúčtován na jednotky v domě podle jejich podlahové plochy.

#### **2.5 Pravidla pro rozúčtování ostatních domovních nákladů**

(1) Náklady na úklid, osvětlení společných prostor v domě, odpad a podobné domovní náklady se rozúčtovávají na jednotlivé bytové i nebytové jednotky v domě podle jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

(2) Náklady na vedení ekonomicko-správní agendy SVJ se rozúčtovávají na každou jednotku v domě stejnou částkou.

(3) Odměny členů statutárních orgánů SVJ se rozúčtovávají na každou jednotku v domě stejnou částkou.

(4) Náklady, související s odečty měřidel spotřeby tepla, teplé a studené vody, a náklady, související s rozúčtováním těchto nákladů se rozúčtovávají na každou jednotku v domě stejnou částkou.

(5) Provozní náklady domu (na př. náklady na provozní materiál, na poštovné, na deratizaci a p.) se rozúčtovávají na jednotlivé jednotky v domě podle jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

### **3. POVINNOSTI PŘÍJEMCE SLUŽEB (VLASTNÍKA JEDNOTKY)**

(1) Příjemce služeb (vlastník jednotky) je povinen písemně oznámit poskytovateli služeb (SVJ) potřebu oprav zařízení pro měření a regulaci spotřeby tepla, teplé a studené vody v jeho jednotce a umožnit provedení těchto oprav. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(2) Příjemce služeb (vlastník jednotky) je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci spotřeby tepla, teplé a studené vody, a umožnit i odpočet údajů o spotřebě tepla, teplé a studené vody



Za písemnou výzvu se považuje i písemné oznámení umístěné ve společných prostorách domu.

(3) Příjemce služeb (vlastník jednotky) si případné náklady ,vzniklé třetím individuálním termínem odečtu, nebo montáže či servisu, hradí sám z vlastních prostředků.

#### **4. POVINNOSTI POSKYTOVATELE SLUŽEB (SVJ)**

(1) Poskytovatel služeb (SVJ) je povinen na základě písemné žádosti příjemce služeb (vlastníka jednotky) zajistit ověření či výměnu zařízení pro měření a regulaci spotřeby tepla, teplé a studené vody v jeho jednotce. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost zařízení, náklady spojené s přezkoušením hradí poskytovatel služby (SVJ). Pokud se však prokáže funkčnost zařízení, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb (vlastník jednotky).

(2) Poskytovatel služeb (SVJ) je povinen pravidelně zajišťovat úřední ověření zařízení pro měření a regulaci spotřeby tepla, teplé a studené vody ve všech jednotkách domu. Náklady, spojené s ověřením případně výměnou těchto zařízení jsou hrazeny z fondu oprav.

(3) Poskytovatel služeb (SVJ) je povinen stanovit:

a) započitatelnou podlahovou plochu jednotek v domě pro potřeby rozúčtování základních nákladů na vytápění

b) polohové koeficienty jednotek v domě pro potřeby rozúčtování spotřebních nákladů na vytápění.

(4) Poskytovatel služeb (SVJ) je dále povinen stanovit:

a) termíny odečtů údajů o spotřebě tepla, teplé a studené vody v jednotkách domu

b) způsob oznamování termínů odečtů či servisu zařízení pro měření a regulaci spotřeby tepla, teplé a studené vody příjemcům služeb (vlastníkům jednotek) v domě

c) způsob postupu v případě, že někdo neumožnil odečet, případně neumožnil servis zařízení pro měření a regulaci spotřeby tepla, teplé a studené vody.