

SMĚRNICE č. 2/2024

Název: ZÁSADY ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA VYTÁPĚNÍ, SPOLEČNOU PŘÍPRAVU TEPLÉ VODY, NA POSKYTOVÁNÍ STUDENÉ VODY A OSTATNÍCH SLUŽEB, TVORBY NÁJEMNÉHO V DOMECH VE VLASTNICTVÍ, SPOLUVLASTNICTVÍ NEBO SPRÁVĚ BYTOVÉHO DRUŽSTVA V ORLOVÉ

Schválena: Shromážděním delegátů dne 03.06.2024

Nabývá účinnosti: 04.06.2024

Ruší: Směrnici č. 2/2016, platnou od 01.06.2016
Zásadu č.2/2018, platnou od 01.01.2019

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Tyto zásady (dále jen „Směrnice“) jsou zpracovány v souladu s vyhláškou MMR ČR č. 269/2015 Sb. a zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a konkretizují pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění (dále jen ÚT), společnou přípravu teplé vody (dále jen TV) a poskytování studené vody (dále jen SV) mezi příjemce služeb v zúčtovací jednotce za zúčtovací období.

Směrnice dále upravuje:

- a) tvorbu nájemného v bytech, nebytových prostorech a garážích (dále jen „jednotky“) ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Bytového družstva v Orlové (dále jen „BD“).
- b) úhrady za plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“).

Ustanovení této směrnice se použije pro určení nájemného a úhrad za služby v jednotkách zřízených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavby.

Čl. 2 Základní pojmy

Pro účely této „Směrnice“ se rozumí

- a) **zúčtovací jednotkou** (dále jen ZJ) dům nebo jeho část, popřípadě domy nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepla, nákladů na teplo na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody,
- b) **vytápěním** je ústřední vytápění pomocí otopné soustavy ovlivňující zúčtovací jednotku, kterou prochází, napojené na společný zdroj tepla,
- c) **společnou přípravou TV pro ZJ** ohřev a poskytování centrálně připravované teplé vody příjemcům služeb,
- d) **podlahovou plochou** (dále jen PP) je podlahová plocha místností jednotky kromě balkónů, lodžii a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt, do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, topným tělesem,
- e) **započitatelnou podlahovou plochou** (dále jen ZPP) je podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. 1 části A k této směrnici,
- f) **podlahová plocha nebytových prostorů pro účely poskytování TV** (dále jen PPN) podlahová plocha vynásobená koeficienty stanovenými podle přílohy č. 1 části B k této směrnici,
- g) **náměrem** je hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo vodoměrech na TV na konci a na začátku daného zúčtovacího období,
- h) **nákladem na vytápění a na poskytování TV pro ZJ** jsou náklady skutečně vynaložené v příslušném zúčtovacím období na pořízení služeb, tj. náklady na teplo na vytápění, náklady na teplo spotřebované na přípravu teplé vody, náklady na SV na přípravu teplé vody,
- i) **poskytovatelem služeb** je vlastník nemovitosti v domě rozděleném na jednotky v případě, že je jednotka užívána na základě nájemní smlouvy, nebo společenství vlastníků jednotek podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,

- j) **příjemcem služeb** je nájemce jednotky, nebo vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,
- k) **zúčtovacím obdobím** je období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů na teplo na ÚT a nákladů na poskytování TV; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb,
- l) **rozúčtováním** je vyčíslení výše nákladů na teplo na ÚT a nákladů na poskytování TV a SV v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby,
- m) **vyúčtováním** je vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období,
- n) **vodoměrem** je stanovené měřidlo podle zákona o metrologii, (bytový vodoměr) instalovaný u příjemce služeb sloužící k poměrovému rozúčtování nákladů,
- o) **referenčním příjemcem služeb** je příjemce služeb, jehož náklady na ÚT připadající na 1 m² ZPP se rovnají průměrným nákladům na vytápění připadajícím na 1 m² ZPP zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období a jehož spotřeba společně připravované TV v m³ se rovná průměrné spotřebě připravované TV na jednoho příjemce služeb v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období,
- p) **srovnáním s referenčním příjemcem služeb** je uvedení nákladů na vytápění referenčního příjemce služeb na 1 m² započitatelné podlahové plochy, uvedení součinu těchto nákladů a započitatelné podlahové plochy příjemce služeb a uvedení spotřeby společně připravované teplé vody referenčním příjemcem služeb,
- q) **dálkově odečitatelným měřidlem** se pro účely směrnice rozumí takové měřidlo podle zákona o metrologii, které samo nebo prostřednictvím jiného již nainstalovaného zařízení umožňuje provedení odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů,
- r) **dálkově odečitatelným zařízením** pro rozdělování nákladů na vytápění se pro účely této směrnice rozumí takové zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, které samo nebo prostřednictvím jiného již nainstalovaného zařízení umožňuje provedení odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů,
- s) **zjištěná spotřeba tepla** je hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo na instalovaných zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění na konci a na začátku období, za které se informace o zjištěné spotřebě tepla příjemci služeb poskytuje, upravená za použití korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou a které se používají při rozúčtování,
- t) **užitková plocha jednotky (UP)** je podlahová plocha jednotky včetně prostoru užívaných výhradně příjemcem služeb, bez plochy domovního vybavení včetně sklepů, upravena o 100% podlahové plochy balkónu nebo lodžie,
- u) **pozemkem** je zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází, a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu,
- v) **nájemným** je cena za užívání pronajatých jednotek,
- w) **indikátor topných nákladů** je technické zařízení, jehož účelem je "indikovat" předávanou tepelnou energii z radiátoru do vytápěného prostoru. Indikátor topných nákladů není „stanoveným měřidlem“ z pohledu zákona o metrologii. Vygenerovaná hodnota dílků slouží v zúčtovacím období k rozdělení nákladů na teplo poměrovou metodou (dále jen ITN).

Čl. 3 Vymezení a rozsah služeb

Do úhrad za plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen služby) jsou zahrnuty:

- a) vodné a stočné,
- b) dodávka tepla,
- c) dodávka teplé vody,
- d) úklid společných prostor,
- e) provoz výtahu,
- f) elektrická energie společných prostor,
- g) elektrická energie garáže,
- h) odměna správce, pověřeného správce,
- i) další služby, na nichž se družstvo s nájemcem (vlastníkem) jednotky dohodne.

Čl. 4 Zúčtovací období

Zúčtovací období se stanovuje jako dvanáctiměsíční, a to od 1.1. do 31.12. kalendářního roku.

Čl. 5 Instalace měřidel podle zákona

Všechny domy ve vlastnictví BD podléhají zákonné povinnosti instalovat stanovená měřidla podle zákona o metrologii a povinnosti instalace zařízení pro rozdělení nákladů na ÚT a nákladů na společnou přípravu TV pro dům z náměrů vodoměrů pro TV.

K měření množství vody slouží vodoměry, jež patří mezi tzv. stanovená měřidla. To znamená, že jsou stanoveny vyhláškou k pravidelnému ověřování a vztahují se na ně příslušná ustanovení zákona o metrologii. Vodoměry rozdělujeme na:

Patní vodoměry sloužící k měření spotřeby v objektu a fakturaci nákladů za dodávku vody. Jsou umístěny na rozhraní veřejné vodovodní sítě a vnitřního rozvodu vody. Tyto vodoměry obvykle umístěné na patě objektu, proto tedy „patní“, jsou užívány, ve smyslu zákona č. 505/1990 Sb., o metrologii, v aktuálním znění, dodavatelem vody a ten je tak povinen (z pozice uživatele stanoveného měřidla) zajistit jejich ověření a dbát na jednotnost a správnost měření.

Poměrové vodoměry jsou umístěné v jednotlivých jednotkách, a proto nazývané též bytové vodoměry. Bytové vodoměry nejsou fakturačními měřidly, slouží k rozdělení nákladů na spotřebu vody v domě mezi jednotlivé příjemce služeb. Bytové vodoměry jsou stanovenými měřidly se lhůtou periodického ověření 5 let.

Čl. 6 Náklady na teplo na ÚT a náklady na poskytování TV v zúčtovací jednotce

Náklady na ÚT a náklady na poskytování TV, které byly vynaloženy v zúčtovací jednotce za zúčtovací období, zahrnují:

- a) náklady na teplo na ÚT,
- b) náklady na teplo spotřebované na poskytování TV,
- c) náklady na SV spotřebovanou na poskytování TV,

- d) náklady na energie v případě, že je pro ÚT a TV využíván jiný zdroj tepelné energie, než je centrální zásobování teplem (CZT).

Čl. 7

Náklady na poskytování SV

Náklady na poskytování SV, které byly vynaloženy v zúčtovací jednotce za zúčtovací období, zahrnují:

- a) náklady na vodné,
- b) náklady na stočné.

Čl. 8

Rozúčtování nákladů na teplo na ÚT v zúčtovací jednotce

1. Náklady na ÚT v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí na složku základní a spotřební.
2. **Základní složka** vyjadřuje tu část nákladů na vytápění, která není závislá na chování příjemců služeb. Výše základní složky v procentech, je určena poskytovatelem služeb podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla dle přílohy č. 5. Základní složka se rozdělí mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započítatelné podlahové plochy (ZPP) jednotky k celkové ZPP všech jednotek v zúčtovací jednotce. U všech příjemců služeb je vždy v základní složce rozúčtovávání na 1 m² ZPP stejná částka.
3. Ve sporných případech a procentuální výši základní složky rozhodne představenstvo.
4. **Spotřební složka** činí zbytek nákladů. Při rozdělení spotřební složky nákladů na ÚT v zúčtovací jednotce mezi příjemce služeb se vychází z náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění. Přitom se použijí korekce a výpočtové metody zohledňující i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou dle přílohy č.1 směrnice.
5. Rozdíly v nákladech na vytápění připadajících na 1 m² ZPP nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, hodnotu stanovenou platnými předpisy, a to hodnotu o 30% nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice. U ostatních příjemců služeb se vychází pouze z náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění.

Poskytovatel služeb provede úpravu výpočtové metody takto:

- a) hodnota spotřební složky u příjemce služeb, jehož náklady na vytápění připadající na 1m² započítatelné podlahové plochy překročily limitní hodnotu upraví tak, aby se náklady příjemce služeb na vytápění připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy rovnaly limitní hodnotě, tedy 70 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případě, že nebyla dodržena spodní hranice alespoň 70 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku, nebo 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případě, že nebyla dodržena horní hranice nejvýše 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku,
- b) hodnota spotřební složky upravená podle písmene a) se odečte od spotřební složky nákladů na vytápění zúčtovací jednotky a zůstatek se rozdělí mezi ostatní příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou,

- c) pokud po rozdělení zůstatku podle písmene b) překračuje u některého z ostatních příjemců služeb hodnota nákladů na vytápění připadajících na 1 m² limitní hodnotu, upraví poskytovatel služeb výpočtovou metodu obdobně podle písmen a) a b), a to i opakovaně, dokud všichni příjemci služeb nevyhoví stanovené přípustné odchylce rozdílu v nákladech na vytápění připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období.
5. Odečty měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na ÚT u příjemců služeb provádí poskytovatel služeb nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období, tj. u odpařovacích (RTN02) a elektronických bez dálkového odečtu v období 1. 12. do 31. 12. u elektronických s dálkovým odečtem (E-ITN) k 31. 12. Ampule indikátorů RTN02 budou vždy po odečtu nahrazeny novými (s kapalinou jiné barvy).
 6. Neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii s platným ověřením nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, anebo je neoprávněně ovlivní, upraví se rozúčtování nákladů na vytápění tak, že se u takového příjemce služeb určí spotřební složka nákladů jako součin započitatelné podlahové plochy jednotky, u něhož není znám údaj z měření, a **trojnásobku průměrné** hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy u ostatních příjemců služeb ve zúčtovací jednotce. Při výpočtu spotřební složky na vytápění se postupuje podle přílohy č. 2 k této směrnici.
 7. Pokud měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nemohla být u příjemce služeb instalována z prokazatelných technických důvodů, poskytovatel služeb u tohoto příjemce služeb v daném zúčtovacím období stanoví spotřební složku ve výši **průměrné** hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² ZPP zúčtovací jednotky. Spotřební složka nákladů u tohoto příjemce služeb je pak násobkem průměrné hodnoty spotřební složky a ZPP.
 8. Úhrady příjemců služeb stanovené dle odstavce 6 čl. 8 jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na teplo na vytápění v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi příjemce služeb v daném zúčtovacím období.
 9. Při obnovení odečtu měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1 m² ZPP zúčtovací jednotky bez zvýšení uvedeného v odstavci 6 čl. 8. U těch měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se při obnovení odečtu pro odečítané zúčtovací období použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.
 10. Ve vytápěných společných prostorách bytových domů (chodby, prádelny, sušárny atd.) se zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění neinstalují, na nákladech na vytápění se podílejí všichni příjemci služeb.

Čl.9

Rozúčtování nákladů na poskytování TV v zúčtovací jednotce

1. Základní složka nákladů na teplo spotřebované na poskytování TV činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování TV činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů.
2. Odečty instalovaných vodoměrů u příjemců služeb provádí poskytovatel služeb nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období, tj. od 30. 11. do 31. 12. Ve zúčtovací

jednotce, kde jsou instalovaná dálkově odečitatelná měřidla, je odečet prováděn automaticky 31.12. daného kalendářního roku.

3. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na TV, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů **trojnásobek** průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu spotřební složky se postupuje podle přílohy č. 2 k této směrnici.
4. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odstavci 3 čl. 9.
5. Úhrady příjemců služeb stanovené podle odstavce 3 čl. 9 jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování TV v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi příjemce služeb v daném zúčtovacím období.
6. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti PP jednotky k celkové PP jednotek v zúčtovací jednotce.
7. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů na TV instalovaných u příjemců služeb.
8. Náklady na spotřebovanou vodu (SV) použitou k poskytování TV rozdělí poskytovatel služeb mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u příjemců služeb. Ustanovení odstavců 3 až 7 čl. 9 platí obdobně.
9. Náklady na poskytování TV ve výši náměrů na podružných vodoměrech instalovaných ve společných prostorech ZJ, rozdělí poskytovatel služeb dle podkladů zástupce samosprávy, nebo podle náměrů vodoměrů příjemců služeb.

Čl. 10

Zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody

Není-li možné v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem tepla nebo s vlastní předávací stanicí určit odděleně náklady na teplo na ÚT a náklady na teplo spotřebované na poskytování TV, stanoví se tyto náklady z množství spotřebovaného tepla pro přípravu TV v zúčtovací jednotce zjištěného podle množství paliva na její přípravu mimo otopné období, případně, není-li to možné, použitím vzájemného podílu spotřeby tepla na přípravu TV ve výši 40 % a na ÚT ve výši 60 %.

Čl. 11

Rozúčtování nákladů na poskytování SV

1. Náklady na poskytování SV rozdělí poskytovatel služeb mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u příjemců služeb.
2. Odečty instalovaných vodoměrů u příjemců služeb provádí poskytovatel služeb nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období tj. 30. 11. do 31.12. Ve zúčtovací jednotce, kde jsou instalovaná dálkově odečitatelná měřidla, je odečet prováděn automaticky dálkově 31.12. daného kalendářního roku.
3. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměru, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb náklad **dvojnásobku** průměrné hodnoty nákladu připadající na 1 m² PP zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 4 této směrnice.
4. Úhrady příjemců služeb stanovených dle odstavce 3 čl. 11 jsou součástí úhrady nákladů na poskytování SV v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období.

5. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odstavci 3 čl. 11. U vodoměru, u kterého nelze zpětný odečet zjistit se při obnovení odečtu pro odečítání zúčtovací období použije průměrná hodnota spotřeby připadající na 1 m² PP zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.
6. Náklady na poskytování SV, ve výši náměrů na podružných vodoměrech instalovaných ve společných prostorech ZJ, rozdělí poskytovatel služeb dle podkladů zástupce samosprávy, nebo podle náměrů vodoměrů příjemců služeb.

Čl. 12

Závada na ITN nebo vodoměru v zúčtovací jednotce bez ovlivnění příjemce služeb

1. Při poruše zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo instalovaného vodoměru stanoví poskytovatel služeb spotřební složku za dobu poruchy podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných období. V případě změn rozhodných skutečností, které neumožní využít výše uvedený postup, bude postupováno dle odst. 3.
2. Při zjištění chybné hodnoty náměru po reklamačním období bude rozdíl vyúčtován v následném zúčtovacím období.
3. V případě neprovedení odečtu nebo v případě nenainstalovaných měřidel podle zákona o metrologii, zařízení pro rozdělování nákladů na ÚT nebo vodoměru u příjemce služeb, **kteřé nebyly způsobeny jednáním příjemce služeb**, bude příslušný náměr pro vyúčtování daného zúčtovacího období stanoven z dosažené průměrné roční hodnoty v příslušné zúčtovací jednotce za vyúčtované zúčtovací období.
4. V případě vadného vodoměru bude náměr příjemce služeb za zúčtovací období stanoven jako průměr posledních dvou zúčtovaných období nebo dle části náměru probíhajícího zúčtovacího období, a to v závislosti na zjistitelných faktech. V případě změn rozhodných skutečností, které neumožní využít výše uvedený postup, bude postupováno dle odst. 3.

Čl.13

Úřední přezkoušení bytových vodoměrů

1. Úřední přezkoušení bytových vodoměrů (výměna a zkouška bytového vodoměru státní zkušebnou) bude prováděno při dodržení tohoto postupu:
 - a) Žádost o přezkoušení vodoměrů musí být podána příjemcem služeb písemně na sekretariát družstva.
 - b) Bankovním převodem bude na účet družstva reklamujícím složena zálohová částka na reklamační řízení ve výši 1.500 Kč na jeden vodoměr.
 - c) Reklamovaný vodoměr bude vyměněn a zaslán k provedení zkoušky do státní zkušebny. Výsledek zkoušky bude reklamujícímu sdělen do 30 dnů od obdržení protokolu.
 - d) Pokud z protokolu o provedené zkoušce vyplývá, že vodoměr při zkoušce **vyhověl**, není reklamacie uznána. Ze složené zálohy se uhradí vzniklé náklady spojené s výměnou a zkouškou, případný rozdíl se vrátí nebo doučtuje příjemci služeb.
 - e) Pokud z protokolu o provedené zkoušce vyplývá, že vodoměr při zkoušce **nevyhověl**, bude reklamacie uznána, reklamujícímu příjemci služeb bude přepočteno poslední zúčtované období a složená záloha bude reklamujícímu vrácena. Vzniklé náklady (výměna a zkouška) budou hrazeny z fondu dlouhodobé zálohy. U těchto případů bude příslušný náměr pro vyúčtování daného zúčtovacího období stanoven z dosažené průměrné roční hodnoty v příslušné zúčtovací jednotce za vyúčtované zúčtovací období. Případný rozdíl se vrátí nebo doučtuje příjemci služeb.

2. Uplatnění reklamace nadměrné spotřeby nemá odkladný účinek na dodržení termínu splatnosti nedoplatku z vyúčtování.

Čl. 14

Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizovaného poskytování teplé vody

1. V případě, že jsou v domě nainstalovaná dálkově odečitatelná měřidla měřící spotřebu ÚT nebo dálkově odečitatelná zařízení pro rozdělení nákladů na ÚT nebo dálkově odečitatelná měřidla měřící spotřebu společně připravované TV, je poskytovatel služby povinen poskytovat informace o zjištěné spotřebě ÚT a TV.
2. Informace o zjištěné spotřebě ÚT a TV se poskytuje za období jednoho kalendářního měsíce a doručuje se příjemci služeb do 25 pracovních dnů od konce období, za které se tato informace poskytuje.
3. Poskytovatel služeb není povinen doručit příjemci služeb informaci o zjištěné spotřebě ÚT, pokud v daném období nebylo teplo dodáváno.
4. Náklady na poskytování pravidelných informací o spotřebě ÚT a TV nelze zahrnout do nákladů na služby, ale je to náklad na správu domu a bude tedy hrazen z dlouhodobé zálohy domu.
5. Povinnost poskytování pravidelných informací o spotřebě ÚT a TV se považuje za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní příjemci služeb informace o jeho spotřebě způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění příjemce služeb prokazatelně vyrozumí.
6. Příjemce služeb však může písemně požádat poskytovatele služeb o zasílání informací o spotřebě v listinné podobě po dobu aktuálního zúčtovacího období. V takovém případě je příjemce služeb povinen uhradit náklady s tím spojené a poskytovatel služeb může žádat zálohu na úhradu těchto nákladů.
7. V případě poruchy přenosu dat, poruchy měřidel jsou měřidla spotřeby tepla a teplé vody přístupná přímo v jednotce příjemce služeb a lze z nich aktuální náměr spotřeby odečíst. S ohledem na tuto skutečnost neposkytnutí informace o zjištěné spotřebě ÚT a TV v případě poruchy dálkově odečitatelných měřidel nebo dálkově odečitatelných zařízení nebude považována za neposkytnutí informace.

Čl. 15

Nájemné

1. Nájemné zahrnuje účelně vynaložené, ekonomicky oprávněné náklady a výdaje na dům, ve kterém se jednotky nacházejí, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, a to ve výši stanovené představenstvem.
2. **Účelně vynaložené, ekonomicky oprávněné náklady a výdaje jsou:**
 - a) splátky dlouhodobého investičního úvěru (dále jen anuita), dalších investičních a provozních úvěrů a úroků z nich,
 - b) náklady na opravy a údržbu jednotek, domu a jeho příslušenství, které nejsou součástí cen služeb, náklady na revize zařízení, a výdaje na rekonstrukce a modernizace domu (dále jen „technické zhodnocení“),
 - c) náklady na opravy v jednotkách, vyjma oprav, které je podle stanov povinen hradit nájemce.
 - d) správní příspěvek na náklady na vlastní správu družstva a domu,
 - e) náklady na pojištění domu a pozemku,
 - f) daň z nemovitých věcí související s domem a pozemkem,

- g) daň z příjmu právnických osob vztahující se k výnosům, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu, tj. nájemné z nebytových družstevních prostorů v domě, nájemné z jiných částí domu a o jiné výnosy družstva nebo jejich část stanovenou k tomu příslušným orgánem družstva,
- h) ztráta z hospodaření družstva na domě, vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak shromáždění delegátů,
- i) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu.
3. Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se zvyšují o pravidelné měsíční i mimořádně příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje určeného na údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na technické zhodnocení domu (dále jen „dlouhodobá záloha“).
4. **Základními ukazateli pro stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytnutá s užíváním jednotek:**
- a) **Anuita:** výše úvěru je stanovena na jednotku na základě uzavřené úvěrové smlouvy mezi Bytovým družstvem v Orlové a ČSOB a.s., která zastupuje Českou republiku, dle kterého se vypočte splátka dlouhodobého investičního úvěru a úroky z něho (anuita).
- U domů, kde skončí splátka anuity, bude od následujícího měsíce provedena změna nájmu tak, že se o tuto výši měsíční splátky zvýší tvorba rezervy na opravy bytu (dlouhodobá záloha).
- b) **Rezerva na opravy a údržbu (dlouhodobá záloha)** musí být v takové výši, aby pokryla plánované náklady na opravy, údržbu a modernizaci bytového domu. Jejich výši stanoví představenstvo. V případě nedostatečné finanční rezervy nutné pro opravy havarijního stavu (výtah, střecha apod.) stanoví výši rezervy představenstvo. Náklady na opravu a údržbu bytového domu a výdaje na technické zhodnocení (včetně výměny) se rozpočítají na jednotlivé jednotky podle poměru užitkové plochy jednotky k celkové užitkové ploše všech jednotek v domě, pokud představenstvo nerozhodne jinak. U domů, kde byly vymezeny jednotky prohlášením, jsou rozdělovány náklady podle velikosti spoluvlastnických podílů, pokud dohoda vlastníků neurčí jinak.
- c) **Splátky investičního úvěru**, které se vztahují k domu, zejména úvěry na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, jsou stanoveny na základě uzavřené úvěrové smlouvy. Splátky se rozpočítají na jednotlivé jednotky podle poměru užitkové plochy jednotky k celkové užitkové ploše všech jednotek v domě. U domů, kde byly vymezeny jednotky prohlášením, jsou rozdělovány náklady podle velikosti spoluvlastnických podílů, pokud dohoda vlastníků neurčí jinak.
- d) **Správní příspěvek** stanoví představenstvo rovným dílem na všechny jednotky podle předpokládaných nákladů správní režie.
- e) **Pojištění bytového majetku** je stanoveno na základě smlouvy uzavřené s příslušnou pojišťovnou. Družstvo stanoví uživatelům jednotek měsíční zálohy na pojištění bytového majetku jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny pojistného a rozpočítají se na jednotlivé jednotky podle poměru užitkové plochy jednotky k celkové užitkové ploše všech jednotek v domě, pokud představenstvo nerozhodne jinak. U domů, kde byly vymezeny jednotky prohlášením, jsou rozdělovány podle velikosti spoluvlastnických podílů, pokud dohoda vlastníků neurčí jinak.
- f) **Daň z nemovitých věcí** je stanovena dle právních předpisů v platném znění a rozpočítá se podle poměru podlahové plochy jednotky k celkové PP všech jednotek v domě. U domů, kde byly vymezeny jednotky prohlášením, jsou rozdělovány podle velikosti spoluvlastnických podílů.
5. Nájemné se stanoví jako zálohová platba, to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemném (dále jen „krátkodobá záloha“), tj. anuita, daň z nemovitých věcí, pojištění

bytového majetku se každoročně s nájemci (vlastníky) jednotek vyúčtuje. Rozdíly z vyúčtování zůstávají na středisku bytového hospodářství a podle rozhodnutí Shromáždění delegátů se zúčtují s dlouhodobou zálohou a rozpočítají se na jednotlivé jednotky podle poměru užitkové plochy jednotky k celkové užitkové ploše všech jednotek v domě. U domů, kde byly vymezeny jednotky prohlášením, jsou rozdělovány náklady podle velikosti spoluvlastnických podílů.

6. V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající výši předpokládaných nákladů.

Čl. 16 **Ostatní služby**

1. **Výši zálohy na služby** stanoví právní předpisy a poskytovatel služeb je účtuje příjemci služeb jako měsíční zálohu. V průběhu roku je poskytovatel služeb po předchozím oznámení příjemci služeb změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb.
2. **Úklid společných prostor:** záloha se stanoví podle předpokládaných nákladů a dle rozsahu prováděného úklidu. Celkové náklady se rozdělí podle skutečných nákladů rovným dílem na všechny jednotky bez ohledu na jejich velikost. U domů, kde se nacházejí byty i garáže, na nákladech úklidu společných prostor se budou podílet pouze byty.
3. **Provoz výtahu:** záloha se stanoví podle předpokládaných nákladů na provoz. Služba zahrnuje náklady na pravidelnou údržbu výtahu a náklady na elektrickou energii. Zálohu hradí příjemci služeb od 3 nadzemního podlaží. Do nákladů se zahrnuje spotřeba elektrické energie na provoz výtahu a fakturované náklady za opravy v paušální částce sjednané s dodavatelem. Celkové náklady za provoz výtahu se rozúčtují mezi příjemce služeb od 3 nadzemního podlaží podle poměru PP jednotky k PP jednotek od 3. nadzemního podlaží.
4. **Elektrická energie společných prostor (dále jen elektrická energie):** záloha se stanoví dle předpokládaných nákladů. U domů, kde není odběr elektrické energie měřen odděleně (výtah + společné prostory) se náklady rozdělí v poměru 60 % výtah a 40 % elektrická energie. Celkové náklady na elektrickou energii se rozúčtují podle poměru PP jednotky k PP všech jednotek. U domů, kde se nacházejí byty i garáže, se na nákladech elektrické energie domu budou podílet pouze byty. Náklady se rozúčtují podle poměru PP bytu k celkové PP všech bytů.
5. **Elektrická energie - garáže:** náklady na elektrickou energii pro garáže se rozúčtuje podle poměru PP garáže k celkové PP všech garáží v daném domě.
6. **Odměna správce / pověřeného správce:** záloha se stanoví dle Směrnice č. 5 – Poskytování odměn funkcionářům BD. Do nákladů se zahrnou i povinné odvody na zdravotním a sociálním pojištění. Náklady na odměnu se rozdělí podle skutečných nákladů rovným dílem na všechny jednotky bez ohledu na jejich velikost.

Čl. 17 **Splatnost nájemného a úhrady za služby**

1. Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 20. dne běžného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, bezhotovostní formou platby.
2. Nebudou-li tyto úhrady zaplacený ve lhůtě splatnosti, je příjemce služeb povinen uhradit úrok z prodlení stanovený právním předpisem.
3. Úrok z prodlení se počítá od 25. kalendářního dne v měsíci.

Čl. 18

Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek (reklamací)

1. Do 30 dnů od doručení vyúčtování může příjemce služeb písemně požádat poskytovatele služeb, aby příjemci služeb doložil náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle této směrnice a aby umožnil příjemci služeb pořízení kopie podkladů. V případě, že příjemce služeb bude požadovat zajištění kopií podkladů po poskytovateli služeb, je příjemce služeb povinen uhradit náklady na pořízení kopií dle Zásady č. 10.
2. Žádost příjemce služeb musí být vyhotovena v písemné formě, součástí písemné žádosti musí být podpis žadatele a žádost musí být adresována poskytovateli služeb, tedy BD.
3. Této žádosti poskytovatel služeb vyhoví do 30 dnů od jejího doručení.
4. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb do 30 dnů od doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1 čl. 18. Při podání námitek je nutné uvést konkrétní důvody. Dnem doručení vyúčtování se rozumí den, kdy měl příjemce služeb možnost se s vyúčtováním seznámit.
5. Nepředloží-li příjemce služeb námítky v této lhůtě, platí, **že se způsobem a obsahem vyúčtování souhlasí.**
6. Pokud příjemce služeb podá žádost později, než je stanovená lhůta, poskytovatel služeb nemusí tuto žádost přijmout a může jí z důvodu opožděného podání odmítnout vyhovět.
7. Po uplynutí lhůty pro uplatnění námitek příjemců služeb, poskytovatel služeb do 30 dnů provede v případě jím uznaných námitek opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh.

Čl. 19

Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

1. Jestliže poskytovatel služeb nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem, č. 67/2013 Sb. v účinném znění, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo zejména nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.
2. Výše pokuty je stanovena na 1 Kč za každý započatý den prodlení, přičemž tímto se mění výše pokuty dle § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

Čl.20

Způsob zasílání výzvy k zpřístupnění bytu k odečtu, výměně měřidel

1. Za opakované neumožnění odečtu, instalaci měřidel lze považovat situaci, kdy poskytovatel příjemce služeb dvakrát požádal o zpřístupnění bytu k provedení odečtu a upozornil jej, že při neumožnění tohoto odečtu bude při výpočtu postupováno dle této směrnice.
2. Poskytovatel služeb doručuje příjemci služeb písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, elektronickou poštou nebo na adresu pro doručování pošty vedenou v evidenci členů, kterou příjemce služeb sdělil, nebo do místa, které je poskytovateli služeb známé.

3. Povinnost poskytovatele služeb doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy příjemce služeb jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.

ČI.21

Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody příjemcům služeb

Vyúčtování bude obsahovat:

- a) za zúčtovací jednotku odděleně spotřebu tepla na ÚT, spotřebu tepla na ohřev vody v GJ a množství vody v m³ spotřebované na poskytování TV,
- b) za zúčtovací jednotku odděleně jednotkové ceny tepla na ÚT a tepla spotřebovaného na ohřev vody v Kč/GJ a vody spotřebované na poskytování TV v Kč/m³,
- c) za zúčtovací jednotku celkové náklady v Kč odděleně na ÚT a na teplo spotřebované na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování TV, podíly základních a spotřebních složek nákladů na ÚT a nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody v % a v Kč,
- d) PP a ZPP zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce služeb v m², součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaných vodoměrů TV v bytě či nebytovém prostoru příjemce služeb a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé příjemce služeb podle evidence spotřeb v m³, hodnoty podílu nákladu příjemce služeb na ÚT, teplo na ohřev vody a na vodu v TV,
- e) měrnou spotřebu tepla na vytápění za zúčtovací jednotku v zúčtovacím období vyjádřenou v GJ na m² ZPP,
- f) podíly nákladů připadající na příjemce služeb s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště na ÚT, na teplo na ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování TV,
- g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty PP nebo ZPP konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na ÚT u příjemce služeb,
- h) informace o použité skladbě zdrojů energie a o souvisejících ročních emisích skleníkových plynů za zúčtovací jednotku za poslední kalendářní rok, za který jsou dostupné, pokud byla poskytovateli služeb dodána tepelná energie ze soustav dálkového vytápění a pokud tyto informace uvedl dodavatel tepelné energie ve vyúčtování podle právního předpisu upravujícího vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích,
- i) informace o energetické náročnosti a o podílu energie z obnovitelných zdrojů v soustavě zásobování tepelnou energií, pokud dodavatel tepelné energie uvedl tyto informace ve vyúčtování podle právního předpisu upravujícího vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích,
- j) popis jednotlivých daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, které jsou zahrnuty v ceně tepelné energie dodané poskytovateli služeb ze soustav dálkového vytápění a které se přímo vztahují k množství dodané tepelné energie, pokud tento popis uvedl dodavatel tepelné energie ve vyúčtování podle právního předpisu upravujícího vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích,
- k) v grafické podobě vyhotovené srovnání zjištěné spotřeby tepla na vytápění příjemcem služeb za dané zúčtovací období a za stejné období předchozího roku, upravené s ohledem na klimatické podmínky v těchto obdobích,

- l) kontaktní údaje pro veřejnost nejméně jednoho energetického konzultačního a informačního střediska sídlícího ve vyšším územním samosprávném celku, v němž se nachází zúčtovací jednotka, a není-li takového energetického konzultačního a informačního střediska, kontaktní údaje pro veřejnost jiného energetického konzultačního a informačního střediska,
- m) další informace o energetických konzultačních a informačních střediscích,
- n) odkazy na internetové stránky s informacemi o zvyšování energetické účinnosti,
- o) informace o mediačních službách a mechanismech alternativního řešení sporů,
- p) srovnání s referenčním příjemcem služeb, přičemž v případě elektronického vyúčtování postačí toto srovnání nahradit odkazem na internetové stránky, kde je toto srovnání zpřístupněno,
- q) výši a součet zaplacených záloh příjemcem služeb a vyčíslení rozdílu mezi zaplacenými zálohami a náklady připadajícími na příjemce služeb,
- r) lhůtu a způsob uplatnění reklamací proti vyúčtování příjemcem služeb,
- s) způsob finančního vypořádání nedoplatku nebo přeplatku vypočteného podle písmene q),
- t) fakturované množství SV za zúčtovací jednotku v m³,
- u) cena SV v Kč/m³,
- v) náklady na poskytování SV za zúčtovací jednotku v Kč.

Čl. 22 Nedoplatek / Přeplatek

1. Skutečná výše cen a zaplacených záloh na jednotlivé služby se s příjemcem služeb jednotky vyúčtují vždy za kalendářní rok (dále jen „zúčtovací období“), a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Rozdíly vyplývající z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb, pokud právní předpisy nestanoví jinak.
2. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování podle čl. 3. je splatný do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaných s užíváním jednotek, má poskytovatel právo započíst své splatné pohledávky vůči příjemci služeb jednotky, kterému družstvo vykonává správu.

Čl.23 Servis měřidel s dálkovým odečtem

1. V souvislosti se zajištěním správné funkčnosti elektronických měřidel je nutné zajistit periodické sledování chybových hlášení odečítaných jednotek které jsou vybaveny ochranou proti ovlivnění. Toto sledování poskytovatel služeb zajistí subdodavatelsky. Náklady spojené s touto činností jsou hrazeny z fondu dlouhodobé zálohy domu.
2. Vodoměry s rádiovým modulem umí rozlišit směr toku vody a je tak možné odhalit případnou manipulaci s vodoměrem (jeho otočení). Pro případ sejmutí je rádiový modul vybaven elektronickou plombou, která umožňuje rozeznat neautorizovanou manipulaci a zaznamená její přesné datum. Informace o sejmutí rádiového modulu z vodoměru je vysílána v rádiovém signálu. Pomocí infračerveného rozhraní je možné z paměti přístroje přečíst měsíční hodnoty dopředného i zpětného toku 12 měsíců zpět. Vodoměry jsou nadstandardně chráněny proti účinkům magnetického pole. Detekce magnetického pole bude považována za ovlivnění měřiče a při vyúčtování bude postupováno v souladu s toto směrnici.

3. Elektronický indikátor topných nákladů je vybaven elektronickou plombou, která umožňuje rozeznat neautorizovanou manipulaci a zaznamená její přesné datum. Údaj o neautorizované manipulaci je vysílán v rádiovém signálu.
4. Odstranění zjištěných poruch měřidel bude hrazeno z fondu dlouhodobé zálohy. Odstranění závad vzniklých neodborným zásahem uživatele budou hrazena nájemcem bytu.
5. Elektronické měřiče a rádiové moduly jsou opatřeny lithiovou baterií s životností cca 10 let.

Čl.24

Povinnosti osob provádějících odečet

1. Osobně provést odečet v požadovaném termínu určeném BD. Odečet bude zapsán do odečtového listu. Správnost odečtu bude na odečtovém listu potvrzena podpisem osoby, která jednotku k provedení odečtu zpřístupnila.
2. Opsat stav spotřeby TUV a SV na všech vodoměrech instalovaných v jednotkách, společných prostorách (prádelnách...) a na fakturačním vodoměru. Odečet fakturačního vodoměru (hlavní vodoměr) je nutné provádět v jednom dni s bytovými a ostatními vodoměry, které jsou na fakturační vodoměr napojeny.
3. Překontrolovat neporušenost plomby cejchovní i montážní, číslo vodoměru a technický stav u vodoměrů. Uvést na odečtovém listě zjištěné nedostatky a potvrdit podpisem.
4. V případě, že za fakturační období je rozdíl mezi součtem bytových vodoměrů studené vody a patním fakturačním vodoměrem studené vody domu vyšší než 25 %, doporučuje se zástupci samosprávy provádět během roku kontrolní odečty náměrů k zjištění příčiny rozdílu v termínech, které si dohodne s ostatními uživateli domu (vchodu).

Čl. 25

Povinnosti uživatelů měřidel

Povinnosti uživatelů RTN02 a E-ITN:

- a) V předem oznámeném termínu zpřístupnit byt, nebytový prostor a zajistit volný přístup k otopným tělesům pověřeným osobám pro provedení kontroly technického stavu měřidla, neporušenosti plomb, odečtu dílků, výměny indikátoru.
- b) Při odečtu potvrdit podpisem hodnoty v jednotlivých místnostech bytu, nebo nebytového prostoru. Odečtenou hodnotu není možné u RTN02 z důvodu likvidace ampule indikátoru reklamovat.
- c) Při montáži nové měřící ampule indikátoru si nájemce překontroluje, zda je ampule odzátkována a pouzdro indikátoru řádně zaplombováno.
- d) Po montáži nového indikátoru v době před zahájením topné sezóny písemně oznámit případné poškození indikátoru, ampule, krytu nebo plomby.
- e) Při převodu členských práv se vyúčtování provede s novým uživatelem bytu v rámci ročního vyúčtování. Vzájemné vypořádání nákladů na spotřebu je věcí dohody mezi převodcem a nabyvatelem členských práv.
- f) Je **nepřípustné odpojování** otopných těles a vnitřních rozvodů bytů od vyregulované topné soustavy v zúčtovací jednotce a toto platí také pro rozvody teplé vody.

Povinnosti uživatelů vodoměrů:

- a) Umožnit spravedlivé změření skutečné spotřeby vody, neovlivňovat výsledky měření nedovolenými zásahy do funkce měřidel a nevystavovat se tak riziku sankcí.
- b) Zpřístupnit zástupci samosprávy a pověřeným osobám přístup k měřidlům za účelem odpisu spotřeby, kontroly technického stavu, neporušenosti plomb nebo výměny.

- c) Pravidelně, ve vlastním zájmu, nejlépe měsíčně kontrolovat funkčnost vodoměru porovnáním spotřeby za uplynulé období. V případě zjištěné závady nahlásit tuto písemně na BD (bytovému technikovi), který zajistí její odstranění nebo výměnu vodoměru.
- d) Při převodu členských práv se zúčtování provede s novým uživatelem bytu v rámci ročního zúčtování. Vzájemné vypořádání nákladů na spotřebu je věcí dohody mezi převodcem a nabyvatelem členských práv.

Čl. 26
Přechodné ustanovení

Účinnost čl. 2 písmene t) bude uplatněna od 1. 1. 2025.

Příloha č. 1

A. Koeficienty pro stanovení započitatelné podlahové plochy

1. místností bytů a nebytových prostorů, v nichž je otopné těleso a které se liší způsobem jejich využívání

Druh místnosti	Koeficient [-]
v bytě	1,0
ve skladě	1,0
v kanceláři	1,2
ve zdravotním středisku	1,2
v mateřské školce	1,2
ve výstavním sále	1,2
v prodejně	1,3
v obchodním domě	1,3
v učebně	1,3
v tělocvičně	1,3
v dílně	1,3
v restauraci, kavárně, vinárně	1,4

- a) Koeficienty podle tabulky se používají i pro místnosti s obdobným způsobem využívání.
b) Pro místnosti s nižší výpočtovou vnitřní teplotou t_i (garáže apod.) se zohledňující součinitel s , kterým se vynásobí příslušný koeficient této místnosti, stanoví podle vzorce:

$$s = \frac{t_i - t_{es}}{t_{is} - t_{es}} \quad [-],$$

kde je

- s - součinitel [-]
 t_i - teplota [°C], na kterou má být podle projektu vytápěna předmětná místnost, není-li údaj k dispozici, pak podle platných technických norem
 t_{es} - průměrná teplota venkovního vzduch [°C] v otopném období podle dlouhodobého průměru
 t_{is} - průměrná vnitřní výpočtová teplota [°C] ústředně vytápěných obytných místností v otopném období (zpravidla + 20°C)

2. místností bytů a nebytových prostorů, v nichž není umístěno otopné těleso a které jsou začleněné v objektu tak, že s místnostmi s otopným tělesem přímo sousedí (nepřímo vytápěné místnosti a prostory)

	Koeficient [-]
Jednou stěnou	0,1
Dvěma stěnami	0,2
Třemi stěnami	0,35
Čtyřmi stěnami	0,5
Pěti a více stěnami	0,75-1,0

- a) Stěnou se rozumí boční stěna, strop a podlaha. Má-li místnost velké rozdíly v délkách stěn nebo sousedící místnosti nejsou podél celých délek stěn, zvolí se koeficient úměrný hodnotám z tabulky. Za sousedící vytápěné místnosti se nepovažují chodby a schodiště společných částí objektu, i když je v nich umístěno otopné těleso.
- b) Je-li v místnosti bytu či nebytového prostoru bez otopného tělesa neizolované potrubí vnitřního rozvodu tepla (vertikální rozvody přívodní i zpětné, horizontální rozvody přívodní i zpětné, přípojky k otopným tělesům delší jak 0,5 m), zvýší se koeficienty stanovené dle počtu stěn o hodnotu navýšení stanovenou podle vzorce

$$n = \frac{5S}{A} \quad [-]$$

Kde je:

n - navýšení [-]

S - povrch potrubí [m²]

A - podlahová plocha místnosti [m²], přičemž výsledný koeficient včetně navýšení nemůže být větší než 1,0 (k + n ≤ 1).

- c) V zúčtovací jednotce, ve které mají byty srovnatelný počet místností, velikost, uspořádání a podíl nevytápěných prostor, je možné pro rozúčtování základní složky nákladů na vytápění uplatnit jejich podlahové plochy.

B. Koeficienty pro stanovení podlahové plochy nebytových prostorů pro rozdělení základní složky nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody

Koeficienty pro výpočet podlahové plochy nebytových prostorů pro rozdělení základní složky nákladů na TV se stanovují odborným posouzením podle rozsahu odběru a způsobu užití TV.

C. Korekce zohledňující rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla

Naměřené hodnoty z ITN jsou při rozúčtování spotřební složky nákladů upraveny pomocí koeficientů:

- a) **KR** – korekce zohledňující polohu vytápěných místností,
- b) **KT** – korekce zohledňující přepočtení na sníženou výpočtovou teplotu některých vytápěných místností (jedná se např. o předsíně, chodby, kde je výpočtová vnitřní teplota 15 °C),
- c) **KC** – korekce zohledňující způsob připojení ITN k otopnému tělesu,

d) **KQ** – korekce zohledňující přepočet na velikost topného výkonu otopného tělesa.

Přepočtený dílek = počet dílků z ITN . KR . KT . KC . K

Příloha č. 2

Výpočet spotřební složky nákladů na vytápění a spotřební složky na poskytování teplé vody

Výpočet spotřební složky nákladů na vytápění podle Čl. 8 odst. 6 a spotřební složky na poskytování teplé vody podle Čl. 9 odst. 3 se provede podle vzorce

$$S_{ni} = X \cdot S_c \cdot P_{ni} / [P_c + (X - 1) \cdot P_n], [Kč]$$

kde je

P_c - celková plocha v zúčtovací jednotce [m²]

P_{ni} - plocha konkrétního bytu nebo nebytového prostoru, u něhož není znám údaj z měření, [m²]

P_n - součet P_{ni}

S_c - celková spotřební složka nákladů za zúčtovací jednotku [Kč]

S_{ni} - spotřební složka nákladů připadající na konkrétní byt nebo nebytový prostor, u něhož není znám údaj z měření, [Kč]

X - násobek zvýšení (podle Čl. 8 odst. 6 hodnota **3**, podle Čl. 9 odst. 3 hodnota **3**)

Poznámka:

Při stanovení nákladů na vytápění podle Čl. 8 odst. 6 se za P_c a P_{ni} dosazuje započítatelná podlahová plocha.

Při stanovení nákladů na poskytování teplé vody podle Čl. 9 odst. 4 se za P_c a P_{ni} dosazuje podlahová plocha.

Příloha č. 3

Dlouhodobé měsíční průměry klimatické náročnosti

Měsíc	%	Měsíc	%
leden	19	červenec	0
únor	16	srpen	0
březen	14	září	1
duben	9	říjen	8
květen	2	listopad	14
červen	0	prosinec	17

Příloha č. 4

Výpočet nákladů na poskytování SV podle Čl. 11 odst. 3 se provede podle vzorce:

$$N_i = \frac{2 \cdot N_c \cdot P_i}{P_c} \text{ /Kč/}$$

Kde je

- N_i - náklad připadající na konkrétní byt, u něhož není znám údaj z měření /Kč/
- N_c - celkové náklady za zúčtovací jednotku /Kč/
- P_i - podlahová plocha konkrétního bytu, u něhož není znám údaj z měření /m²/
- P_c - celková podlahová plocha v zúčtovací jednotce /m²/

Příloha č. 5

Procentní hodnota základní složky

Procentní hodnota základní složky se určí podle průměrného součinitele prostupu tepla U_{em} podle § 3 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, určeného podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, a to tak, že bude

- a) pro hodnotu U_{em} nižší nebo rovnou limitní hodnotě pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy ve výši 60 %,
- b) pro hodnotu U_{em} vyšší než limitní hodnota pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy a současně nižší nebo rovnou hodnotě pro klasifikační třídu E tohoto ukazatele ve výši 50 %,
- c) pro ostatní budovy a budovy, kde není hodnota U_{em} známa, nebo ji zjistit nelze, ve výši 40 %.