

## VYÚČTOVACÍ KLÍČ PRO ROČNÍ ZÁLOHOVÉ PLATBY

**Složky teplo, ohřev vody, voda určená pro ohřev a studená voda rozúčtuje externí rozúčtovací firma na základě uzavřené smlouvy, dle naměřených a předaných hodnot a dle platných právních předpisů.**

### **1) TEPLO**

- a) Faktury za teplo jsou vystaveny na zúčtovací místo Mezilesí 2063 a 2068 (2 výměňkové stanice).
- b) Poměr rozpočítání nákladů za teplo je podle **m<sup>2</sup> 30%** (základní složka) a podle indikátorů **ITN 70%** (spotřební složka).
- c) Elektronický odečet hodnot ITN se převede do podkladů externí rozúčtovací společnosti.
- d) Každý vchod si zaplatí náklady na vytápění společných prostor samostatně (společné prostory=ve výpočtu rozúčtovací společnosti účetně navíc jeden byt). Náklad za vytápění společných prostor je rozdělen rovným dílem mezi byty každého vchodu.
- e) Náklady na rozúčtování tepla pro vytápění jsou součástí výpočtu rozúčtovací společnosti.
- f) Jestliže je u bytu odečet spotřeby tepla na **1 m<sup>2</sup>** nižší oproti průměru o více než **-20% (80%)**, dochází ke korekci a cena se výpočtem navýší.
- g) Jestliže je u bytu odečet spotřeby tepla na **1 m<sup>2</sup>** vyšší oproti průměru o více než **+100% (200%)** dochází ke korekci a cena se výpočtem sníží.
- h) Náklad na spotřebu tepla pro vytápění kanceláře SVJ ve vchodu 2069 je řešen stejnou metodikou jako u bytových jednotek. Náklad je součástí schváleného rozpočtu na provoz/nájem kanceláře, který je každoročně odsouhlasen na shromáždění SVJ v rámci Rozpočtu předpokládaných nákladů a výdajů za provoz. Rozúčtovací společnost náklad zahrne do výpočtu spotřeby tepla vchodu.
- i) Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. a prováděcí vyhláškou **MMR** č. 376/2021 Sb. o rozúčtování nákladů. Zákon a vyhlášku ještě doplňuje aktualizovaný metodický pokyn MMR.
- j) V případě, že došlo během roku v bytě ke stěhování, potom jsou náklady dvou vlastníků rozděleny dle předaných stavů při stěhování.

### **2) OHŘEV VODY**

- a) Faktury za ohřev vody jsou vystaveny na zúčtovací místo Mezilesí 2063 a 2068 (2 výměňkové stanice).
- b) Poměr rozpočítání nákladů teplé vody je podle **m<sup>2</sup> 30%** (základní složka) a podle podružných vodoměrů **70%** (spotřební složka).
- c) K nákladu se připočte elektřina za oběhová čerpadla podle odečtu elektroměrů ve výměňkových stanicích 2063 a 2068.
- d) Náklad na ohřev teplé vody se rozdělí podle spotřeby podružných vodoměrů na teplou vodu pěti vchodů (vchody 2061-2065 a vchody 2066-2070).

### **3) VODA URČENÁ PRO OHŘEV**

- a) Faktury od dodavatele za studenou vodu určenou pro ohřev jsou rozdělené na vchody 2061-2065 a 2066-2070 (2 výměňkové stanice).

b) Náklad se rozdělí dle spotřeby podružných vodoměrů na teplou vodu pěti vchodů (vchody 2061-2065 a vchody 2066-2070).

c) Náklad na spotřebu studené vody určené pro přípravu teplé vody ve společných prostorách si hradí každý vchod samostatně (společné prostory=ve výpočtu rozúčtovací společnosti účetně navíc jeden byt).

#### **4) STUDENÁ VODA**

a) Faktury za studenou vodu jsou řešeny u každého vchodu samostatně podle fakturačního patního vodoměru ve vchodu.

b) Náklad na spotřebu studené vody v bytech se rozdělí dle spotřeby podružných vodoměrů na studenou vodu každého vchodu samostatně.

c) Náklad na spotřebu studené ve společných prostorách si hradí každý vchod samostatně (společné prostory=ve výpočtu ROZÚČTOVACÍ SPOLEČNOSTI účetně navíc jeden byt).

d) Odchylka množství u spotřeby studené vody je rozdíl mezi spotřebou na hlavním vodoměru a součtem spotřeby všech bytových vodoměrů – rozdělí se v poměru náměrů spotřeby v jednotlivých bytech příslušného vchodu

#### **5) ÚKLID (složka úklid vedena na každý vchod samostatně – rozúčtování podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování v daném vchodu)**

a) Faktury za úklid jsou řešeny u každého vchodu samostatně.

b) U vchodů, které si provádějí samo-úklid se zálohy nevybírají a vyúčtování se neprovádí.

c) Náklad za úklid se rozdělí:

- u vchodů, které vybírají zálohy samostatně dle počtu osob ve vchodu rozhodných pro vyúčtování.

- u vchodů, které nevybírají zálohy samostatně vyčleněním z dlouhodobých záloh.

- všechny vchody využívající komerční úklid mají vyčleněné zálohy na úklid, které se vyúčtují dle počtu osob ve vchodu rozhodných pro vyúčtování.

d) Mimořádné úklidy jsou přiřazeny k úklidu a potom rozpočítány dle počtu osob ve vchodu nebo dle dohody se správcem.

e) U vchodů, které mají realizován úklid na základě uzavřené DPP, se k ročním nákladům za úklid přičte částka za zpracování a vedení mzdové agendy + podíl na ročním vyúčtování daní.

#### **6) VÝTAH (složka výtah vedena na každý vchod samostatně – rozúčtování dle počtu osob rozhodných pro vyúčtování v daném vchodu)**

a) Faktury za elektřinu výtahu jsou řešeny u každého vchodu samostatně.

b) Pouze faktury za pravidelný servis výtahu (každý vchod samostatně)

c) Celkový roční náklad se dělí dle počtu osob rozhodných pro vyúčtování v daném vchodu.

d) Ostatní faktury za revize, opravy, odborné prohlídky atd. výtahu budou čerpány z FO příslušného vchodu

e) U vchodů 2061, 2065, 2066, 2070 jsou přízemní byty z tohoto nákladu vynechány.

**7) ELEKTŘINA SPOLEČNÉ PROSTORY (složka spol. elektřina vedena na každý vchod samostatně – rozúčtování podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování v daném vchodu)**

- a) Faktury za elektřinu společných prostor jsou řešeny u každého vchodu samostatně.
- b) Celkový roční náklad na spotřebu elektřiny se dělí dle počtu osob vchodu rozhodných pro vyúčtování.
- c) Náklad na spotřebu elektřiny v kanceláři SVJ ve vchodu 2069 je součástí schváleného rozpočtu na provoz/nájem kanceláře, který je každoročně odsouhlasen na shromáždění SVJ v rámci Rozpočtu předpokládaných nákladů a výdajů za provoz. Rozúčtovací společnost náklad zahrne do výpočtu spotřeby elektřiny vchodu.

**8) ODPAD (společná složka odpad pro všechny vchody – dle počtu osob rozhodných pro vyúčtování)**

- a) Faktury za komunální odpad jsou řešeny hromadně
- b) K celkovým ročním nákladům jsou přičteny náklady za doplňkové služby.
- c) Celkový roční náklad je rozúčtován dle počtu osob rozhodných pro vyúčtování ve všech jednotkách

**9) ÚDRŽBA (PROVOZ DOMU) – složka na každý vchod zvlášť (složka provoz domu – dle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu – rozpočítat dle podílu vchodu)**

- a) Všechny pravidelné revize – hromosvod (podíl přísl vchodu), hasicí přístroje (podíl přísl vchodu), elektrické rozvody (podíl přísl vchodu), STA (podíl přísl vchodu) ev další revize a odborné prohlídky
- b) Seč okolí domu – faktura se rozdělí na jednotlivé vchody podílem velikosti příslušného sečeného pozemku, prozatím se netýká domu č.p. 2061
- c) Úklid střechy – náklad na úklid střechy (dle prohlášení vlastníka je střecha společnou částí všech jednotek, podíl přísl vchodu)
- d) Vyžádání technika do vchodu vč dopravy (hradí příslušný vchod)
- e) Pojištění objektu na základě uzavřené smlouvy
- f) nákup drobného materiálu pro chod vchodu (klíče, zámky, světla) a s tím související služby
- g) Ostatní náklady (max výše 5.000 Kč) rozúčtované dle velikosti spoluvlastnických podílů ve vchodech

**10) SPRÁVA (společná složka pro všechny vchody, vlastní správní náklady, složka správa – rovným dílem na 104 jednotek)**

- a) Poplatky spojené s provozem a chodem bytového domu (jako celku)
- b) Náklady za údržbu domény SVJ včetně webových stránek
- c) Pronájem prostoru pro konání shromáždění + související služby
- d) Odměny statutárního orgánu (předseda, kontrolní komise) a další mzdové náklady např. zástupci vchodů, provedení odečtů atd.
- e) Účetnické služby nad rámec uzavřené příkazní smlouvy
- f) Správa (příkazní smlouva o zajištění výkonu správy nemovitostí)
- g) Bankovní poplatky (vedení účtu, poplatek za položky atd.), poštovné, správní poplatky
- h) Právní služby

- i) Fakturace za rozúčtování externí firmou
- j) Ostatní náklady rozúčtované na počet bytových jednotek v SVJ

#### 11) **FOND OPRAV**

- a) Celková minimální výše fondu oprav (FO) činí u každého vchodu **70.000 Kč**.
- b) Tvorba fondu oprav - pravidelný příspěvek vlastníka do fondu oprav SVJ se odvíjí od připravovaných investičních akcí. Výši příspěvku si každý vchod stanoví samostatně s ohledem na předpokládané výdaje.
- c) Vchody č.p. 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068 a 2070 dle velikosti svých spoluvlastnických podílů převedou 1x ročně na chod kanceláře SVJ ve vchodu č.p. 2069 schválenou částku (do FO vchodu č.p. 2069).

***V případě neurčitosti položky, rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do jednotlivých složek nebo do nákladů fondu oprav statutární orgán SVJ.***

### **KLÍČ PRO VÝPOČET ZÁLOH (způsob stanovení měsíčních záloh)**

#### 1) **TEPLO**

Výše se stanoví dle posledního ročního vyúčtování, kde je uvedena spotřeba za daný kalendářní rok + navýšení (odhadovaný růst cen)

#### 2) **OHŘEV VODY**

Výše se stanoví dle posledního ročního vyúčtování, kde je uvedena spotřeba za daný kalendářní rok + navýšení (odhadovaný růst cen)

#### 3) **VODA URČENÁ PRO OHŘEV**

Výše se stanoví dle posledního ročního vyúčtování, kde je uvedena spotřeba za daný kalendářní rok + navýšení (odhadovaný růst cen)

#### 4) **STUDENÁ VODA**

Výše se stanoví dle posledního ročního vyúčtování, kde je uvedena spotřeba za daný kalendářní rok + navýšení (odhadovaný růst cen)

#### 5) **ÚKLID**

Výše zálohy je řešena pro každý vchod samostatně, vychází z ročních nákladů + navýšení (některé vchody bez úklidu, některé vchody řeší proplacení úklidu formou DPP a některé fakturací dodavatelské firmě) – záloha se stanoví na počet osob v příslušném vchodu

#### 6) **VÝTAH**

Výše zálohy je řešena pro každý vchod samostatně, vychází z ročních nákladů + navýšení (dodavatelské faktury) – záloha se stanoví na počet osob v příslušném vchodu, zálohy neplatí přízemní byty vchod 2061, 2065, 2066 a 2070.

#### 7) **ELEKTRINA SPOLEČNÉ PROSTORY**

Výše zálohy je řešena pro každý vchod samostatně, vychází z ročních nákladů + navýšení (dodavatelské faktury) – záloha se stanoví na počet osob v příslušném vchodu

**8) ODPAD**

Výše zálohy je řešena pro objekt jako celek, vychází z ročních nákladů + navýšení (dodavatelské faktury) – záloha se stanoví na počet osob v celém bytovém domě

**9) ÚDRŽBA (PROVOZ DOMU)**

Výše zálohy je řešena pro každý vchod samostatně, vychází z ročních nákladů + navýšení (dodavatelské faktury) – záloha se stanoví dle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech v příslušném vchodu

**10) SPRÁVA**

Výše zálohy je řešena pro objekt jako celek, vychází z ročních nákladů + navýšení (dodavatelské faktury) – záloha se stanoví dle počtu jednotek (rovný díl na jednotku)

**11) FOND OPRAV**

Tvorba fondu oprav dle velikosti spoluvlastnických podílů - pravidelný příspěvek do fondu oprav se odvíjí od připravovaných investičních akcí. Výši příspěvku si každý vchod stanoví samostatně s ohledem na předpokládané výdaje. Výše tvorby fondu oprav musí být schválena na shromáždění.

***Rozpočet je vždy projednán a schválen na shromáždění.***