



**MĚSTO KARLOVY VARY**

# Z Á S A D Y

upravující způsob rozúčtování nákladů za dodávku tepla k vytápění (dále jen ÚT), nákladů na přípravu a dodávku teplé vody (dále jen TV) a nákladů na dodávku studené vody (dále jen SV)

pro objekt: **MOZARTOVA 11/666**

pro účtovací období **od 01.01.2023 do 31.12.2024**

## I. Metodika

Zásady jsou vypracovány odbornou společností Koncept FAST s.r.o. Ostrov (dále jen KF) dle požadavku (dohody) poskytovatele služeb (správce objektu) v souladu se **zákonem č. 458/2000 Sb.** ze dne 28. listopadu 2000, o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů, **zákonem č.104/2015 Sb.** ze dne 10.4.2015, upravujícím některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů, prováděcí **vyhláškou** ministerstva pro místní rozvoj **č. 269/2015 Sb.** ze dne 30.září 2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, **zákonem č. 526/1990 Sb.** o cenách ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a pozdějších a **ČSN EN 834** – Indikátory pro rozdělování nákladů na vytápění místností otopnými tělesy napájené elektrickou energií.

Poskytovatelem služeb pro účtovací jednotku může být fyzická nebo právnická osoba, kromě jednoho vlastníka budovy jím mohou být i spoluvlastníci budovy nebo společenství vlastníků jednotek, bytová družstva nebo osoba těmito vlastníky pověřená k provedení činností stanovených vyhláškou. V textu Zásad jsou v této souvislosti uvedeny pojmy **poskytovatel služeb (vlastník, správce)**.

Osobní údaje jsou zpracovány podle Nařízení (EU) 2016/679 (GDPR) s pověřením jako zpracovatel, správce. Ochrana osobních údajů odpovídá požadavkům Nařízení (EU) 2016/679 (GDPR).

## II. Rozúčtování dodávky tepelné energie k vytápění ( ÚT), dodávky TV a dodávky SV

1. Dodávky jsou účtovány dodavateli podle vlastního měřicího zařízení zvláště pro každou účtovací jednotku. Rozdělení TV z okruhů výměňkových stanic na účtovací jednotky provede dodavatel dle podkladu o spotřebách TV (součet spotřeb poměrových bytových vodoměrů v účtovací jednotce) odběratele. Dodavatelé tepla a vody se při výrobě a oceňování dodávek řídí obecně závaznými předpisy o kvalitě dodávek a způsobech zjišťování nákladů na dodávky tepelné energie k vytápění (ÚT), TV a SV.
2. Při rozúčtování spotřeby ÚT, TV a SV vychází poskytovatel služeb, správce nebo jimi pověřená nezávislá odborná organizace z podkladů dodavatelů (fakturace) nebo provozovatelů zdrojů. Na základě těchto podkladů budou poskytovateli služeb (správci) objektů vypočteny **účtovatelné náklady za dodávku tepla k vytápění, náklady na přípravu a dodávku TV a náklady na dodávku SV** pro jednotlivé účtovací jednotky, tj. náklady, které budou rozúčtovány příjemcům služeb (vlastníkům, nájemcům bytů, nebytových prostor). Takto vypočtené **účtovatelné náklady** budou následně předány **KF**, jež provádí jejich rozúčtování **na jednotlivé příjemce služeb (nájemce, vlastníky bytů a nebytových prostor)**.

## III. Rozúčtování nákladů za dodávku tepla k vytápění

**Náklady na dodávku tepla k vytápění** zahrnují účtované platby v cenách podle platných cenových předpisů, které byly vynaloženy v dané účtovací jednotce za roční účtovací období. **Výsledná cena tepla** bude vypočtena ze spotřeby a jednotkové ceny tepla za příslušné období.

**Náklady na dodávku tepla k vytápění** se v rámci účtovací jednotky rozdělí na složku **základní (30-50%** z celkových nákladů) a složku **spotřební (50-70%** z celkových nákladů).

**základní složka 40% nákladů na dodávku tepla k vytápění účtovací jednotky** se rozdělí mezi **příjemce služeb** v poměru **započitatelné podlahové plochy jejich bytů (nebytových prostorů)** stanovené dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č.269/2015 Sb. (**podklad od poskytovatele služeb /správce**)



**spotřební složka 60% nákladů na dodávku tepla k vytápění zúčtovací jednotky** se rozdělí mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů indikátorů vytápění (dále jen indikátory) takto:

**Naměřený počet impulsů** na displeji indikátorů na jednotlivých otopných tělesech bude **korigován celkovým vyhodnocovacím součinitelem otopného tělesa K:**

$$K = K_Q \times K_C \times K_T \times \left[ 1 - \sum_{i=1}^n (1 - K_{RSi}) \right]$$

- kde **K<sub>Q</sub>** = vyhodnocovací součinitel pro **tepelný výkon** otopného tělesa (dle typu, rozměru a počtu článků) - **v tiskové sestavě označen Q**  
**K<sub>C</sub>** = vyhodnocovací součinitel pro **tepelný styk** otopného tělesa se základní deskou indikátoru - **v tiskové sestavě označen C**  
**K<sub>T</sub>** = vyhodnocovací **součinitel pro místnosti s nízkými projektovanými vnitřními teplotami, které se liší od referenční teploty vzduchu**  
**K<sub>RSi</sub>** = vyhodnocovací součinitel **nepříznivě situovaných místností v objektu**  
 Kde n je počet použitých zohlednění pro dané otopné těleso

**K<sub>S</sub>** = vliv - **světová strana, jenž činí :**

Název zohlednění	Zkr.	Rozmezí	Zkr.	Zvoleno
Sever	<b>S</b>	0,90 - 0,95	<b>S</b>	<b>0,90</b>
Severovýchod	<b>SV</b>	0,90 - 0,95	<b>SV</b>	<b>0,90</b>
Severozápad	<b>SZ</b>	0,90 - 0,95	<b>SZ</b>	<b>0,90</b>

**K<sub>R</sub>** = vliv - **poloha místnosti** v objektu, **jenž činí :**

Přízemí	Nepodsklepeno	<b>PN</b>	0,75 – 0,85	<b>PN</b>	<b>0,75</b>
Přízemí	Nad nevytápěným sklepem	<b>PV</b>	0,80 – 0,90	<b>PV</b>	<b>0,80</b>
Pod střechou	Pod plochou střechou	<b>SP</b>	0,70 – 0,80	<b>SP</b>	<b>0,70</b>
Pod střechou	Pod půdou, kde není místnost	<b>SS</b>	0,75 – 0,85	<b>SS</b>	<b>0,75</b>
Pod střechou	Pod nevytápěnou střešní místností	<b>SM</b>	0,80 – 0,90	<b>SM</b>	<b>0,80</b>
Nárožní	Rohové místnosti (také vedle průjezdu)	<b>MR</b>	0,75 – 0,90	<b>MR</b>	<b>0,80</b>
Nárožní	Z poloviny rohová místnost	<b>R2</b>	0,90 – 0,95	<b>R2</b>	<b>0,90</b>
Nárožní	Ze čtvrtiny rohová místnost	<b>R4</b>	0,95	<b>R4</b>	<b>0,95</b>
Ostatní	Místnosti nad pasáží	<b>MP</b>	0,75 – 0,85	<b>MP</b>	<b>0,80</b>
Ostatní	Místnosti nad nevytápěnou halou	<b>H</b>	0,80 – 0,90	<b>H</b>	<b>0,80</b>
Ostatní	Místnosti vedle nevytápěného schodiště	<b>MS</b>	0,90 – 0,95	<b>MS</b>	<b>0,95</b>
Ostatní	Místnost nad průjezdem	<b>T4</b>	0,80 – 0,95	<b>T4</b>	<b>0,95</b>
Další	Redukce pro 6. 7. a 8. patro	<b>P1</b>	0,95	<b>P1</b>	<b>0,95</b>
Další	Redukce pro 9. 10. a 11. patro	<b>P2</b>	0,90	<b>P2</b>	<b>0,90</b>
Další	Redukce na třetí venkovní stěnu	<b>M3</b>	0,95	<b>M3</b>	<b>0,95</b>
Další	Redukce na čtvrtou venkovní stěnu	<b>M4</b>	0,95	<b>M4</b>	<b>0,95</b>

### **Způsob odečtů indikátorů a dopočet spotřeby**

- Indikátory** budou **rádiově odečteny** servisní firmou Koncept FAST 1x ročně po ukončení zúčtovacího období.
- Rozdíly v nákladech** na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla, v zúčtovací jednotce hodnotu **o 20% nižší** a hodnotu **o 100% vyšší** oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů -20% až + 100 %, provede Koncept FAST s.r.o. úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice. **Úprava výpočtové metody bude provedena dle §3(2) vyhlášky 269/2015 Sb.**
- Na byty a NP odpojené** od vnitřního rozvodu vytápění se **rozúčtovává základní složka** nákladů na vytápění podle zap. podlahové plochy přepočtené podle přílohy č. 1 části A bodu 2 k vyhlášce 269/2015 Sb.

4. Při **změně příjemce služeb** v průběhu zúčtovacího období budou hodnoty spotřební složky nákladů bytu rozděleny odečtem naměřených hodnot (meziodečet indikátorů). Nejsou – li známy odečty k termínu změny příjemce služeb, rozdělí KF po odsouhlasení poskytovatelem služeb nebo správcem spotřební složku nákladů na teplo k vytápění podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny příjemce služeb. Nejsou-li tyto údaje známy, použijí hodnoty uvedené v tabulce dlouhodobých měsíčních průměrů klimatické náročnosti.  
 Základní složka nákladů na teplo k vytápění se rozdělí podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny příjemce služeb. Nejsou-li tyto údaje známy, použijí hodnoty uvedené v tabulce dlouhodobých měsíčních průměrů klimatické náročnosti.
5. Při **poruše indikátoru** vytápění stanoví KF spotřební složku za dobu poruchy, po odsouhlasení poskytovatelem služeb nebo správcem, podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období. Pokud nejsou tyto údaje známy, dopočte KF náměr poměrově podle tabulky klimatické náročnosti a náměru za měřené období.  
 Pokud nelze dopočet provést, bude hodnota spotřební složky nákladů bytu stanovena ve výši průměrných nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
6. Postup při zjištění **poškození** měřičů a při zjištění ovlivňování jejich funkčnosti.
  - a) při **nezaviněném** poškození indikátoru vytápění, nebo jeho plomby a neprodleném nahlášení této skutečnosti správcí objektu bude odstranění závad provedeno na objednávku poskytovatele služeb (správce) objektu nebo příjemce služeb firmou KF.  
 Náměr za dobu poruchy bude dopočten dle bodu 5.
  - b) Při **zaviněném** poškození indikátoru vytápění nebo jeho plomby ze strany příjemce služeb nebo při zjištěném ovlivňování jeho funkčnosti bude poskytovatel služeb (správce) objektu, resp. servisní firma KF vůči příjemci služeb (uživateli bytu) uplatňovat plnou náhradu indikátoru vytápění, včetně montáže a mimořádného odečtu.  
 Spotřební složka nákladů bytu bude určena ve výši **3 násobku průměrné hodnoty** spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> zap. podlahové plochy odečtených bytů a NP v zúčtovací jednotce.
7. Pokud **nebyly indikátory vytápění instalovány** z důvodu, že příjemce služeb (uživatel bytu) montáž neumožnil, bude v daném zúčtovacím období spotřební složka nákladů určena dle bodu 6b).
8. Pokud indikátory nemohly být u příjemce služeb instalovány z prokazatelných technických důvodů, bude spotřební složka stanovena ve výši průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> zap. podl. plochy zúčtovací jednotky.
9. **Odstranění závad** na indikátorech provede KF na základě objednávky poskytovatele služeb (správce objektu) nebo příjemce služeb.
10. V případě montážního zásahu na otopném tělese (havárie, provozní nutností vyvolaná změna výkonu apod.) zabezpečí poskytovatel služeb (správce) nebo příjemce služeb zpětnou montáž téhož opraveného tělesa nebo montáž nového otopného tělesa se stejným výkonem. Spotřeba do doby instalace indikátoru bude dopočtena pomocí průměrné procentuální klimatické náročnosti v jednotlivých měsících. Případné **změny instalovaného výkonu otopného tělesa** oznámí poskytovatel služeb (správce) nebo příjemce služeb firmě KF nejpozději do **dvou dnů** (formou závazné objednávky). Firma KF provede příslušné změny v evidenci pro zpracování rozúčtování.

#### **IV. Rozúčtování nákladů na přípravu a dodávku TV**

**Náklady na přípravu a dodávku TV** zahrnují účtované platby v cenách podle platných cenových předpisů, které byly vynaloženy v dané zúčtovací jednotce za roční zúčtovací období. **Výsledná cena tepla a vody** bude vypočtena ze spotřeby a jednotkové ceny za příslušné období.

**Náklady na teplo spotřebované na ohřev TV** rozdělí KF se souhlasem poskytovatele služeb (vlastníka, správce) v rámci zúčtovací jednotky na složku **základní** (30%) a složku **spotřební** (70 %). Tyto podíly jsou fixně stanoveny.

**spotřební složka 70 % nákladů na teplo k přípravě teplé vody** zúčtovací jednotky rozdělí poskytovatel služeb (vlastník, správce) mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u příjemců služeb. V zúčtovací jednotce, ve které u příjemců služeb **nejsou instalovány vodoměry**, rozdělí poskytovatel služeb (vlastník, správce) spotřební složku podle průměrného počtu osob užívajících byt nebo nebytový prostor v zúčtovacím období nebo v případě dohody **všech** příjemců služeb podle poměru velikosti **podlahové plochy** bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostor v zúčtovací jednotce. V nebytových prostorech stanoví poskytovatel služeb (vlastník,



správce) průměrný počet osob nebo odpovídající velikost podlahové plochy na základě odborného posouzení podle způsobu odběru a rozsahu využívání TV.

**základní složka 30 % nákladů na teplo k přípravě teplé vody** zúčtovací jednotky rozdělí poskytovatel služeb (vlastník, správce) mezi příjemce služeb podle poměru velikosti **podlahové plochy** bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce **dle podkladu poskytovatele služeb (vlastníka, správce objektu)**.

**Náklady na dodávku TV (voda pro ohřev)** se v rámci zúčtovací jednotky se rozdělí na: **spotřební složku** (100%) a **základní složku** (0 %)

**spotřební složka 100 % nákladů na dodávku teplé vody** rozdělí poskytovatel služeb (vlastník, správce zúčtovací jednotky) mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u příjemců služeb. V zúčtovací jednotce, kde u příjemců služeb **nejsou instalovány vodoměry**, se náklady spotřební složky rozdělí úměrně podle průměrného počtu osob bydlících v bytech v zúčtovacím období. V NP stanoví poskytovatel služeb (vlastník, správce) počet osob podle způsobu využívání TV.

**základní složka 0 % nákladů na dodávku teplé vody**

U nákladů na vodné a stočné TV je podíl základní složky **nulový**.

Náklady na poskytování TV odebrané přímo jednotlivými příjemci služeb ve společných prostorách zúčtovací jednotky, kde jsou instalovány vodoměry, rozúčtuje poskytovatel služeb (vlastník, správce) na tyto příjemce služeb podle evidence spotřeb. Pokud nejsou ve společných prostorách zúčtovací jednotky instalovány vodoměry, rozúčtují se náklady těmto příjemcům služeb způsobem, který stanoví poskytovatel služeb (vlastník, správce)

### **Způsob odečtů vodoměrů TV a dopočet spotřeby**

1. Vodoměry TV budou **rádiově odečteny** servisní firmou Koncept FAST 1x ročně po ukončení zúčtovacího období.
2. Na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu TV se **rozúčtovává základní složka** nákladů na teplo k přípravě TV.
3. Při **změně příjemce služeb** v průběhu zúčtovacího období budou hodnoty spotřební složky nákladů bytu rozděleny odečtem naměřených hodnot (meziodečet). Pokud dojde ke změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období a odečty k termínu této změny nejsou známy, poskytovatel služeb (vlastník, správce) rozdělí spotřební složku nákladů na spotřebovanou vodu pro TV podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období. V případě rozúčtování podle podlahové plochy jen podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového příjemce služeb, nedohodnou-li se původní a nový příjemce služeb jinak.
4. Postup při zjištění **poškození** měřičů a při zjištění ovlivňování jejich funkčnosti.
  - a) při **nezaviněném** poškození a neprodleném nahlášení této skutečnosti poskytovateli služeb (vlastníku, správci) bude odstranění závad provedeno na objednávku poskytovatele služeb (vlastníka, správce) nebo příjemce služeb (uživatele bytu) firmou KF.  
Spotřeba do doby nové instalace dopočtena lineárně z naměřených spotřeb nových vodoměrů a počtu dní do konce zúčtovacího období
  - b) při **zaviněném** poškození ze strany příjemce služeb (uživatele bytu), nebo při zjištěném ovlivňování jeho funkčnosti bude poskytovatel služeb (vlastník, správce), resp. servisní firma KF vůči příjemci služeb uplatňovat plnou náhradu vodoměru, včetně montáže a mimořádného odečtu.  
Spotřební složka nákladů bytu bude určena ve výši 3 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky.
5. Pokud **nebyly měřiče instalovány** z důvodu, že příjemce služeb (uživatel bytu) montáž neumožnil, bude spotřeba určena dle  **bodu 4 b )**.
6. Odstranění závad na vodoměru provede KF na základě objednávky správce objektu.
7. V případě montážního zásahu do instalace vodoměrů (havárie, provozní nutností vyvolaná výměna vodoměru apod.) zabezpečí správce objektu montáž vodoměru a včasné zajištění odečtů starého a nového vodoměru servisní firmou KF.

## **V. Rozúčtování nákladů za dodávku SV**



**Náklady za dodávku SV – 100 %** nákladů na dodávku SV se v rámci zúčtovací jednotky rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u příjemců služeb.

### **Způsob odečtů vodoměrů SV a dopočet spotřeby**

1. Vodoměry SV budou **rádiově odečteny** servisní firmou Koncept FAST 1x ročně po ukončení zúčtovacího období.
2. Při **změně příjemce služeb** v průběhu zúčtovacího období budou náklady bytu rozděleny odečtem naměřených hodnot (meziodečet). V případě, že nejsou známy odečty k termínu této změny, poskytovatel služeb (vlastník, správce) rozdělí náklady bytu podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období.
3. Postup při zjištění **poškození** měřičů a při zjištění ovlivňování jejich funkčnosti.  
V případě, že příjemce služeb zjistí nefunkčnost poměrového měřiče SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit poskytovateli služeb.
  - a) při **nezaviněném** poškození a neprodleném nahlášení této skutečnosti správcí objektu bude odstranění závad provedeno na objednávku správce objektu nebo příjemce služeb firmou KF.  
Spotřeba do doby nové instalace dopočtena lineárně z naměřených spotřeb nových vodoměrů a počtu dní do konce zúčtovacího období.
  - b) při **zaviněném** poškození ze strany příjemce služeb, nebo při zjištěném ovlivňování jeho funkčnosti bude poskytovatel služeb (správce objektu), resp. servisní firma KF vůči příjemci služeb (uživateli bytu) uplatňovat plnou náhradu vodoměru, včetně montáže a mimořádného odečtu.  
Spotřeba bude vyúčtována ve výši trojnásobku průměrného nákladu na osobu v zúčtovací jednotce v měřených bytech. O prominutí sankce rozhodne v odůvodněných případech poskytovatel služeb (vlastník nebo správní firma).  
V případě, že má příjemce služeb pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na SV může písemně požádat poskytovatele služeb o jeho přezkoušení na zkušebně. Pokud zkušebna prokáže nesprávnou funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením hradí poskytovatel služeb a rozúčtování nákladů za SV bude provedeno dle bodu 3a). Pokud však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb a vyúčtování nákladů za SV je provedeno dle údajů poměrového měřiče.
4. **Neinstalované měřiče SV**
  - a) V zúčtovací jednotce, kde jsou bytové vodoměry osazeny jen zčásti, nebo kde příjemci služeb neumožnili nebo odmítli jejich instalaci, budou náklady rozúčtovány těmto příjemcům služeb bez bytových vodoměrů ve výši rozdílu mezi celkovým nákladem připadajícím na zúčtovací jednotku a náklady za spotřebu naměřenou v jednotce v bytech osazených vodoměry. Rozdíl bude účtován v poměru počtu osob evidovaných u správce bytů v bytech bez vodoměrů.
  - b) V zúčtovací jednotce, kde nejsou osazeny bytové vodoměry na SV, bude rozúčtováno podle počtu osob evidovaných u správce domu s užitím směrných čísel dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.  
Směrné číslo dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. vychází ze součtu spotřeb TV a SV.
5. Odstranění závad na vodoměru provede KF na základě objednávky poskytovatele služeb (vlastníka, správce objektu).
6. V případě montážního zásahu do instalace vodoměrů (havárie, provozní nutností vyvolaná výměna vodoměru apod.) zabezpečí poskytovatel služeb (vlastník, správce objektu) montáž vodoměru včetně zajištění odečtů starého a nového vodoměru servisní firmou KF.

Z důvodu, že **rozúčtování nákladů na studenou vodu v poměru náměrů na bytových poměrových vodoměrech žádná legislativa nedefinuje**, je nutné uzavřít s příjemci služeb (nájemci, spoluvlastníky) dohodu o způsobu rozúčtování (viz odst. V. body 1. – 6.), která se stane přílohou nájemní smlouvy (resp. stanov společenství).





## **VI. Kontrolní rádiové odečty**

Společnost KF provede na vyžádání jednatele kontrolní rádiové odečty indikátorů a bytových vodoměrů kdykoliv během roku. Výsledky odečtů budou předány předsedovi společenství.

**Zpracovala: Lenka Vaněčková**

---

**Schváleno zástupci poskytovatele služeb dne:** .....

**Schválili zástupci poskytovatele služeb:** .....

.....