

PRAVIDLA PRO ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ

Subjekt:	SVJ pro budovu Korunní 810,	Korunní 810/104, Praha 10
IČ:	27610993	
Účinnost:	pro období od 1. ledna 2017	

Přehled prostorů a jednotek celkem:

Druh	počet jednotek	Plocha v m2	čísla jednotek dle KN
Byty	241	18 421,59	1-127 (bez 20,40,60); 620-736
Nebyty	47	7 818,20	20,40,60 a 128-171
Garáže	448	5 840,09	172-619
CELKEM	736	32 079,88	

Přehled způsobu rozúčtování:

POLOŽKA	Způsob rozúčtování	Prostory (jednotky) pro vyúčtování
Odpad	dle podlahové plochy	nebyty (bez jednotek 128 a 142)
		byty
Elektrina spol. prostor	dle podlahové plochy	byty + nebyty
Vodné - studená voda	SS 100% dle spotřeby	byty + nebyty (*bez jednotek v Příloze A)
Vodné - teplá voda	SS 100% dle spotřeby	byty + nebyty (*bez jednotek v Příloze A)
Ohřev teplé vody	ZS 30% dle plochy pro TUV / 70% SS dle spotřeby	byty + nebyty (*bez jednotek v Příloze A)
Teplota	ZS 40 % dle plochy pro TEP / 60 % SS dle spotřeby	byty + nebyty
Správní poplatky	na počet všech jednotek	celý dům
Pojištění	dle podlahové plochy	celý dům
Úklid domu	dle podlahové plochy	byty + nebyty
Úklid garáží	na počet garážových jednotek	garáže
Výtahy	dle podlahové plochy	celý dům
Údržba zeleně	dle podlahové plochy	celý dům
Odměny výboru	na počet všech jednotek	celý dům
Recepce a ostraha objektu	dle podlahové plochy	celý dům
Úklid vnějších prostor	dle podlahové plochy	celý dům
Účetnictví SVJ	na počet všech jednotek	celý dům
Mytí venkovních skel	dle podlahové plochy	byty + nebyty
Provoz garáží	na počet garážových jednotek	garáže
	dle podlahové plochy	byty
	dle podlahové plochy	nebyty
Chlazení	na počet garážových jednotek	garáže
	ZS 40 % dle plochy pro CHL / 60 % SS dle spotřeby	Vybrané jednotky dle PŘÍLOHY B
	dle podlahové plochy	Vybrané jednotky dle PŘÍLOHY C
Revize a odborný servis	na počet všech jednotek	celý dům
Běžná údržba a opravy	dle podlahové plochy	celý dům
Provoz a mimořádné náklady	na počet všech jednotek	celý dům

ROZÚČTOVÁNÍ SPOLEČNÝCH ENERGIÍ A SLUŽEB	
ODPAD	Náklady na odpad jsou rozúčtovány dle m ² podlahové plochy bytů a nebytů. Do nákladů vstupují zejména tyto služby: odvoz odpadu nebytů, manipulace s kontejnery, poplatky za odvoz komunálního odpadu Hlavnímu městu Praha a odvoz mimořádného odpadu. Z celkového nákladu se vyjme náklad na odpad nebytů vyplývající nyní z fakturace od společnosti AVE CZ a rozúčtuje se dle podlahové plochy nebytů (kromě prostor 128/53101 a 142/53115 – prodejní plochy „Billa“, které si zajišťují vlastní odvoz odpadu). Zbylá částka z celkového nákladu se rozpočítá dle podlahové plochy mezi byty.
ELEKTRINA SPOLEČNÝCH PROSTOR	Náklady na elektřinu společných prostor jsou rozúčtovány dle m ² podlahové plochy mezi byty a nebyty. Do těchto nákladů vstupují i náklady na elektřinu výtahů (nejsou ve fakturaci od dodavatele elektrické energie vyčleněny zvláště), včetně elektřiny výtahu, jehož spotřeba je měřena uvnitř jednotky č. 147/53204. Z celkového nákladu na elektřinu společných prostor se na základě hodnot naměřených na podružných měřicích vyjme spotřeba elektřiny na provoz garáží (tento náklad se přenesse do položky provoz garáží) a spotřeba elektřiny pro chlazení (náklad se přenesse do položky chlazení). Postup výpočtu jednotkové ceny pro účely rozúčtování nákladu na odběr elektrické energie prostřednictvím společného elektroměru (trafostanice): celkový náklad za odběr elektrické energie na fakturačním elektroměru se vydělí součtem náměrů na všech podružných elektroměrech, kdy výsledkem je jednotková cena za 1 kWh.
VODNÉ – STUDENÁ VODA	Náklady na vodné – studená voda jsou rozúčtovány dle skutečné spotřeby naměřené na podružných vodoměrech bytů a nebytů. Z celkových nákladů se vyjme náklad na zálivku zeleně a přenesse se do nákladů položky „Údržba zeleně“. V tabulce „Jednotky bez měřičů“ je přehled jednotek, které vodoměry na studenou vodu nemají a také ji neodebírají. Postup výpočtu jednotkové ceny pro účely rozúčtování nákladu na vodné/stočné: celkový náklad na vodné/stočné se vydělí součtem náměrů na podružných vodoměrech, kdy výsledkem je jednotková cena za 1 m ³ .
VODNÉ – TEPLÁ VODA	Náklady na vodné – teplá voda jsou rozúčtovány dle skutečné spotřeby naměřené na podružných vodoměrech bytů a nebytů. V PŘÍLOZE A - tabulce „Jednotky bez měřičů“ je přehled jednotek, které vodoměry na teplou vodu nemají a také ji neodebírají. Postup výpočtu jednotkové ceny pro účely rozúčtování nákladu na vodné/stočné: celkový náklad na vodné/stočné se vydělí součtem náměrů na podružných vodoměrech, kdy výsledkem je jednotková cena za 1 m ³ .
OHŘEV TEPLÉ VODY	Náklady na ohřev teplé vody jsou rozúčtovány dle vyhlášky č 269/2015 Sb. , v poměru 30 % nákladů podle podlahové plochy (ZS = základní složka) a 70 % nákladů dle skutečné spotřeby (SS = spotřební složka) naměřené na podružných vodoměrech bytů a nebytů. V PŘÍLOZE A tabulce „Jednotky bez měřičů“ je přehled jednotek, které vodoměry na teplou vodu nemají a také ji neodebírají.
TEPLO	Náklady na teplo se rozdělují dle vyhlášky 269/2015 , v poměru <ul style="list-style-type: none"> • 40 % nákladů podle podlahové plochy (ZS = základní složka) a • 60 % nákladů dle skutečné spotřeby (SS = spotřební složka) naměřené na kalorimetrech (měřicích tepla) bytů a nebytů. Do nákladů na teplo vstupují zejména náklady na plyn, na výrobu a dodávku tepla, provoz a opravy kotelný a ve výměňkových stanicích, čištění filtrů, náklady na obsluhu a údržbu, správní a výrobní režie, preventivní prohlídky týkající se topné soustavy, revize a servis, emisní poplatky a další související náklady v souladu s platnou vyhláškou. Součástí mohou být i prostředky ukládané do rezervního fondu určeného na opravy a obnovu této technologie.
SPRÁVNÍ POPLATEK	Náklady na správní poplatek jsou rozúčtovány stejným dílem mezi všechny jednotky v domě rovnoměrně. Do nákladů jsou zahrnuty zejména tyto služby: správa objektu dle Mandátní smlouvy se správcem, nebo zaměstnanecnými smlouvami, nebo jinými obdobnými smlouvami, dále zde patří další náklady spojené s náklady na zajištění provozu správy objektu.
POJIŠTĚNÍ	Náklady na pojištění domu jsou rozúčtovány dle m ² podlahové plochy mezi všechny jednotky v domě. Do nákladů jsou zahrnuty náklady na pojištění domu (dle smlouvy s pojišťovnou).
ÚKLID DOMU	Náklady na úklid domu jsou rozúčtovány dle m ² podlahové plochy mezi byty a nebyty. Do nákladů vstupuje zejména náklady na pravidelný úklid vnitřních prostor domu (mzdy, fakturace, úklidové prostředky apod.) (dle plánu úklidu) a mimořádné úklidy ve společných prostorách domu (mimo prostor garáží).

ÚKLID GARÁŽÍ	Náklady na úklid garáží jsou rozúčtovány mezi všechny garážové jednotky rovným dílem. Do nákladů se zahrnují náklady na pravidelný úklid garážové haly (dle plánu úklidu) a mimořádné úklidy v prostoru garáží (včetně vysávání vody).
VÝTAHY	Náklady na osobní a nákladní výtahy a plošiny jsou rozúčtovány dle m2 podlahové plochy mezi všechny jednotky v domě. Do nákladů jsou zahrnuty zejména služby: servis, revize a běžné opravy, pravidelné provozní prohlídky, školení osob pro manipulaci s výtahy apod.
ÚDRŽBA ZELENĚ	Náklady na údržbu zeleně jsou rozúčtovány dle m2 podlahové plochy mezi všechny jednotky v domě. Do nákladů se zahrnuje zejména celková údržba zeleně (jako např.: sečení, hnojení, drobná dosadba, údržba porostů apod.), zahradnické práce nad rámec pravidelných činností (vč. materiálu), servis závlahy, voda spotřebovaná na zálivku apod.
ODMĚNY VÝBORU	Náklady na odměny a další náklady spojené s výkonem statutárů jsou rozúčtovány stejným dílem mezi všechny jednotky v domě. Do nákladů vstupují náklady na mzdy/odměny, odvody na zdravotní pojištění, daň z příjmu a případné další odvody, pojištění, poplatky a daně dle aktuálně platné legislativy.
RECEPCE A OSTRAHA OBJEKTU	Náklady na recepci a ostrahu objektu jsou rozúčtovány dle m2 podlahové plochy mezi všechny jednotky v domě. Do nákladů jsou zahrnuty zejména náklady na zajištění recepční a strážní služby v objektu.
ÚKLID VNĚJŠÍCH PROSTOR	Náklady na úklid vnějších prostor jsou rozúčtovány dle m2 podlahové plochy mezi všechny jednotky v domě. Náklady zahrnují zejména náklady na zajištění pravidelného úklidu venkovních prostor (dle plánu úklidu), úklid sněhu, sněhová pohotovost, a mimořádný úklid venkovních prostor.
ÚČETNICTVÍ SVJ	Náklady na vedení účetnictví SVJ jsou rozúčtovány stejným dílem mezi všechny jednotky v domě.
MYTÍ VENKOVNÍCH SKEL	Náklady na mytí venkovních skel jsou rozúčtovány dle m2 podlahové plochy mezi byty a nebyty. Do nákladů jsou zahrnuty zejména náklady na pravidelné mytí nepřístupných skleněných ploch (mytí z lana, ze žebříku, plošiny či ze země) ve společných prostorách (okna, prosklené balkony, skleněné části fasády, skleněné stříšky a schodiště).
PROVOZ GARÁŽÍ	Náklady na provoz garáží jsou rozúčtovány mezi všechny garážové jednotky rovným dílem. Do této položky se zahrnují zejména náklady garáží na: elektrickou energii, deratizaci, revize a servis prvků požární ochrany (klapky, ventilátory), kontroly a kalibrace čidel CO, servis a opravy garážových vrat a závor a případné další náklady týkající se garáží.
VZDUCHOTECHNIKA	Náklady na vzduchotechniku se dělí do tří samostatných skupin: VZT – byty - Náklady na vzduchotechniku bytů jsou rozúčtovány dle m2 podlahové plochy bytů. Do nákladů jsou zahrnuty zejména náklady na odborný servis. VZT – nebyty - Náklady na vzduchotechniku nebytů jsou rozúčtovány dle m2 podlahové plochy nebytů. Do nákladů jsou zahrnuty zejména náklady na odborný servis. VZT – garáže - Náklady na Vzduchotechniku garáží jsou rozúčtovány mezi všechny garážové jednotky rovným dílem. Do nákladů jsou zahrnuty zejména náklady na odborný servis.
CHLAZENÍ	Náklady na chlazení jsou rozúčtovány pouze mezi vlastníky jednotek uvedených v příloze B a C. Do nákladů jsou zahrnuty náklady na odborný servis, obsluhu technologie a spotřebu elektrické energie. Rozúčtování je provedeno podle klíče pro uvedené skupiny. Jednotky využívající technologii chlazení jsou pro účely rozúčtování nákladů rozděleny do skupin: a) Charakteristika: Jednotky napojené na centrální zdroje chladu s instalovanými kalorimetry chladu v jednotkách - Příloha B Náklad: Z celkového nákladu položky chlazení se vyjmou náklady spojené s provozem strojoven chlazení umístěných v A/3.PP, C1/3.NP, C2/3.NP, D-E/4.NP zahrnující odborný servis, obsluhu technologie a spotřebu elektrické energie. Rozúčtování: Náklady budou rozúčtovány na spotřební a základní složku, a to ve stejném poměru jako u tepla: <ul style="list-style-type: none"> • 40% ZS (základní složka dle podlahové plochy), • 60% SS (spotřební složka dle náměru na kalorimetru chladu). b) Charakteristika: Jednotky napojené na centrální zdroje chladu bez instalovaného kalorimetru chladu v jednotkách - Příloha C Náklad: Z celkového nákladu položky chlazení se vyjmou náklady spojené s provozem strojovny chlazení umístěné v budově A2/6.NP zahrnující odborný servis, obsluhu technologie a spotřebu elektrické energie. Rozúčtování: Náklady budou rozúčtovány dle podlahové plochy jednotek.
REVIZE A ODBORNÝ SERVIS	Náklady na revize a odborný servis jsou rozúčtovány stejným dílem mezi všechny jednotky v domě. Do nákladů jsou zahrnuty zejména revize a odborný servis požárních prvků, MaR (měření a regulaci); slaboproudých zařízení (domovní telefon, EPS, STA/SAT, ACS, CCTV), UPS, SHZ (sprinklery), hydraty, dieselagregát, silnoproudá zařízení, VZT a chlazení apod. Do revizí a odborného servisu nespádají opravy.

BĚŽNÁ ÚDRŽBA A OPRAVY	Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy jsou rozúčtovány dle m2 podlahové plochy mezi všechny jednotky v domě. Do nákladů jsou zahrnuty zejména: <ul style="list-style-type: none"> - náklady na pravidelnou a běžnou údržbu (vč. nákladů na materiál), která není poskytována odbornými servisními firmami (servis) nebo specializovanými revizními technikami (revize), - náklady na běžné opravy, - náklady na pohotovostní službu.
PROVOZ A MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY	Náklady na provoz a mimořádné náklady jsou rozúčtovány stejným dílem mezi všechny jednotky v domě. Mezi mimořádné náklady patří zejména soudní poplatky, právní služby, poštovné, náklady na organizaci shromáždění, jednorázové opravy a další mimořádné výdaje a náklady týkající se provozu objektu.

DOPLŇUJÍCÍ PRAVIDLA:	
NÁKLADY NA UPOMÍNKY	Náklady na upomínky se zúčtují vlastníkům, kterým byly v rozhodném kalendářním roce odeslány upomínky na úhradu dluhů v souladu se zněním stanov (náklad 250 Kč za každý započatý měsíc prodlení a, dále jsou vlastníkově účtovány vzniklé náklady zejména na předžalobní upomínky, právní servis a přefakturace poštovního odeslaných upomínek). V případě, že je člen v prodlení s úhradou za služby ve smyslu zák. 67/2013 Sb. a v prodlení s úhradou nákladů za správu domu a pozemku, i po zaslání upomínky, bude dlužná částka včetně úroků z prodlení vymáhána právní cestou. Dlužník je povinen uhradit SVJ vynaložené náklady za právní služby, a to dle aktuálního znění vyhlášky č. 177/1996 Sb. o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif).
ELEKTRINA NEBYTŮ – není součástí ročního vyúčtování	Náklady na elektřinu nebytů jsou pravidelně měsíčně fakturovány přímo nebytům, které jsou napojeny na společný elektroměr (trafostanici), jehož celková spotřeba je každý měsíc fakturována dodavatelem elektrické energie. Z celkového nákladu a spotřeby je vypočtena jednotková cena na 1 kWh a ta je následně přeúčtována konkrétním nebytům dle naměřené spotřeby na podružných elektroměrech příslušejících k dané jednotce. Odečty elektroměrů jsou prováděny pověřeným technikem vždy začátkem následujícího měsíce fakturovaného období. Nově bude vlastníkově fakturována i spotřeba elektřiny na vzduchotechniku v jednotce, pokud spotřeba této VZT jednotky není již přímo napojena na spotřebu vlastníka. Postup výpočtu jednotkové ceny pro účely rozúčtování nákladu na odběr elektrické energie prostřednictvím trafostanice: celkový náklad za odběr elektrické energie na fakturačním elektroměru se vydělí součtem náměrů na podružných elektroměrech, kdy výsledkem je jednotková cena za 1 kWh.

Budova	Specifikace místa odběru (v případě jednotky číslo dle KN/orientační číslo)	Označení podružného elektroměru jednotky	Koeficient pro přepočet spotřeby***
A	Strojovna chlazení	PJ 101	x 120
	142/53115; 128/53101	PJ 102	x 120 x 0,1
	142/53115 (Rampa)	PJ 103	x 1
	132/53105	PJ 104	x 20
	133/53106	PJ 105	x 30
	CHLAZENÍ BYTY	PJ 106	x 40
	CHLAZENÍ NEBYTY	PJ107	x 40
	131/53104	PJ 102.4	x 50
	141/53114	PJ 102.1	x 80
	140/53113	PJ 103.3	x 1
	138/53111	PJ 103.4	x 1
	130/53103	PJ 104.1	x 1
	137/53110	PJ 104.2	x 1
	129/53102	PJ 104.3	x 1
	135/53108	PJ 104.4	x 1
C	148/53301	PJ 1	x 1
B	145/53202	PJ 2	x 1
	146/53203	PJ 3	x 1
	147/53204	PJ 4	x 1
C	151/53304	PJ 5	x 1
C	150/53303	PJ 6	x 1

	152/53305	PJ 7	x 1
B	144/53201	PJ 8	x 1
B	REŽIE KD - osvětlení fasády	PJ 9	x 1
B, C	REŽIE KD	PJ 11	x 40 x 0,1
Výtah	REŽIE KD	PJ 12	x 1
C	Chlazení C1	PJ 13	x20
C	Chlazení C2	PJ 14	x25
D	153/53401	PJ 1	x 1
	154/53402	PJ 2	x 1
E	159/53506	PJ 3	x 1
	160/53508	PJ 4	x 1
E	158/53504	PJ 5	x 1
D	155/53403	PJ 6	x 1
	156/53404	PJ 7	x 1
D/E	149/53302	PJ 8	x 1
D/E	REŽIE	PJ 9	x 40 x 0,1
D/E	Chlazení podružné	PJ 10	x30
Garáže	Trafostanice	Trafostanice	x 120
A	Trafostanice	Trafostanice	x 160
D/E	Trafostanice	Trafostanice	x 120
B, C	Trafostanice	Trafostanice	x 160

*** Koefficient pro přepočet spotřeby elektrické energie při nepřímém měření platný pro příslušný měřič (elektroměr)

SLOVNÍČEK POJMŮ:	
Jednotka:	Vymezená část Budovy ve smyslu § 2 písm. g) zák. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, v platném znění.
Byty:	Jednotky zapsané v Katastru nemovitostí se způsobem využití „byt“.
Nebyty:	Jednotky zapsané v Katastru nemovitostí se způsobem využití jiným než „byt“ nebo „garáž“.
Garáže	Jednotky zapsané v Katastru nemovitostí se způsobem využití „garáže“ nebo „garážová stání“.
Podlahová plocha:	Celková plocha jednotky dle evidence v Katastru nemovitostí.
Společné prostory:	Významově totožné s označením společné části Budovy, což jsou zejména části určené pro společné užívání vlastníky všech Jednotek v Budově ve smyslu § 2 písm. g) zák. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, v platném znění. Přesně vymezení společných částí viz Smlouva o výstavbě.
Vodoměr:	Zařízení k měření průtočného objemu vody (spotřeba vody).
Kalorimetr:	Zařízení k měření spotřeby tepla pro vytápění, resp. chlazení.
Odborný servis:	Soubor pravidelně prováděných činností za účelem zajistit zachování provozuschopného stavu zařízení nebo vybavení, které je zajištěno odbornou firmou, jež má pro danou oblast (činnost) odpovídající kvalifikaci. Odborným servisem se nerozumí opravy.
Revize:	Kontroly a zkoušky předepsané ze zákona za účelem zjištění technického stavu a zajištění bezpečné provozuschopnosti zařízení. Tyto činnosti je možné zajistit pouze prostřednictvím odborné firmy nebo osoby, která má příslušná legislativní oprávnění k provádění revizní a kontrolní činnosti.
Oprava:	Technologický postup či soubor úkonů, jimiž se opotřebovaná nebo jinak poškozená věc vrátí do původního, resp. použitelného či provozuschopného stavu. Oprava může spočívat například ve výměně poškozených součástí, v přidání nových součástí, nebo v obnovení správného uspořádání součástí (opětovnou montáží, slepením, svařením atp.).
Údržba:	Soubor činností prováděných za účelem zajistit zachování provozuschopného stavu zařízení nebo vybavení. Údržba v sobě nezahrnuje opravy.
Obsluha technologií:	Průběžně prováděné činnosti zajišťující chod technologického zařízení provozována a obsluhována, které jsou prováděny náležitě poučenou a zaškolenou osobou a to při dodržení všech příslušných bezpečnostních předpisů a norem.

PŘÍLOHY

Příloha A Seznam jednotek odebírajících vodu bez měřičů

Budova	Jednotka (číslo dle KN/orientační číslo)	Odůvodnění/poznámka
A	128/53101	spotřeba měřena v jiné jednotce
	129/53102	má SV, na ohřev vody má boiler
	143/53116	má SV, na ohřev vody má boiler
B	144/53201	jednotka bez vody, používána a měřena v jiné jednotce
	145/53202	jednotka bez vody
C	149/53302	Jednotka s vytápěním, ale bez měřiče tepla – dopočetní spotřební složky dle podlahové plochy
E	157/53501	spotřeba měřena v jiné jednotce
	158/53504	spotřeba měřena v jiné jednotce

SV=studená voda,

Příloha B Jednotky napojené na centrální zdroje chladu s instalovanými kalorimetry chladu v jednotkách

Budova	Jednotka (číslo dle KN/orientační číslo)
A	128/53101, 129/53102, 130/53103, 131/53104, 139/53112, 140/53113, 141/53114
B	144/53201, 145/53202, 146/53203, 147/53204
C	148/53301, 150/53303, 151/53304, 152/53305
D	153/53401, 154/53402, 155/53403, 156/53404
E	158/53504, 160/53508

Příloha C Jednotky napojené na centrální zdroje chladu bez instalovaného kalorimetru chladu v jednotkách

Budova	Jednotka (číslo dle KN/orientační číslo)
A	12/51112, 13/51113, 32/51132, 33/51133, 41/51141, 42/51142, 43/51143, 44/51144, 45/51145, 46/51146, 47/51147, 48/51148, 52/51152, 53/51153, 61/51161, 62/51162, 64/51164, 65/51165, 66/51166

V Praze dne 31. 10. 2016