

# Směrnice k používání a provozu měřičů teplé užitkové vody, studené vody a tepla a k rozúčtování spotřeby a nákladů na tepelnou energii

---

## Čl.1

Společenství vlastníků (dále jen SVJ) ve spolupráci se Správcem zajišťuje instalaci poměrových měřičů teplé užitkové vody (dále TUV), studené vody (dále SV) a rozdělovačů topných nákladů (dále RTN) tepla jednotlivým uživatelům. Na vstupu do objektu jsou osazeny měřiče tepla pro otop (dále ÚT) a vodoměry SV, které jsou převážně v majetku a správě dodavatelů médií. Měřiče spotřeby TUV jsou osazeny ve výměňkových stanicích, které jsou převážně v majetku dodavatelů médií, a v některých případech na vstupu do domu.

## Čl.2

V zájmu zvýšení objektivit rozdělování nákladů na spotřebu tepla ÚT, TUV a SV mezi jednotlivé uživatele jsou v bytových a nebytových jednotkách osazeny poměrové měřiče TUV a SV a RTN tepla ÚT (souhrnně měřidla).

## Čl.3

Vzhledem k osazeným měřidlům je uživatel povinen:

- a) umožnit montáž a průběžné kontroly technického stavu měřidel.
- b) neprovádět manipulace s měřidly a jejich plombami a jednat tak, aby nebylo způsobeno jejich poškození.
- c) pravidelně kontrolovat činnost měřidel a v případě závady nebo znemožnění funkce měřidla toto ohlásit první pracovní den po zjištění zástupci společenství nebo dodavateli, se kterými je uzavřena servisní smlouva k zajištění opravy či výměny.
- d) hradit repase a cejchování měřidel prováděných v souladu s obecně platnými předpisy prostřednictvím paušální platby promítnuté v předpisu nájmu.
- e) umožnit pravidelné i mimořádné odečty stavu měřidel.

## Čl.4

Upozornění na špatnou funkci měřidla v bytě uživatele bude řešeno opravou nebo výměnou. V případě oprávněné reklamace budou náklady spojené s výměnou hrazeny z fondu údržby příslušného objektu, pokud se na zařízení nebude vztahovat záruka. Náklady na neoprávněnou reklamaci uhradí v plné výši uživatel.

## Čl.5

V případě neoprávněné manipulace s měřidly (za neoprávněnou manipulaci považujeme zejména: poškození měřidla nebo plomby, svévolné odstranění měřidla nebo plomby, svévolná výměna měřidla nebo plomby, ovlivňování funkce měřidla atd.) bude každý případ řešen výměnou měřidla, pokud oprávněný zástupce SVJ nerozhodne jinak. Náklady na výměnu hradí uživatel a tento byt (místnost) se považuje za neodečtený a sankce jsou uloženy dle příslušné metodiky.

## Čl.6

Výchozími údaji pro rozúčtování spotřeb pro objekt jsou údaje získané od dodavatele. Jsou to: kalorimetr ÚT na „patě“ objektu, vodoměr SV na „patě“ domu, pro TUV je to rozpis nákladů dle předávacích stanic rozúčtovaný dodavatelem. V případě vlastní předávací stanice jsou to pro TUV náklady dle naměřených hodnot na této stanici.

# Směrnice k používání a provozu měřičů teplé užitkové vody, studené vody a tepla a k rozúčtování spotřeby a nákladů na tepelnou energii

---

## Čl.7

Rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu studené a teplé vody pro dům se řídí platnými právními předpisy.

## Čl.8

### METODIKA POSTUPU ODEČTU A VÝPOČTU SPOTŘEBY TEPLÉ A STUDENÉ VODY

1. Zúčtovací období je vždy od 1.1. do 31.12. zúčtovávaného roku.
2. Zúčtovací firma (dodavatel) bude předávat SVJ ve spolupráci se Správcem doklady k rozúčtování jednotlivým uživatelům bytů a nebytových prostor a jednotlivých objektů (v případě dohody jednotlivých odběrných míst).
3. Radiové či fyzické odečty vodoměrů (měřidel) za zúčtovací rok budou provedeny dle dohodnutého harmonogramu s rozúčtovací firmou.
4. Zúčtovací firma předá stavy odečtů pro účely předpisu pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání prostoru a předání náměrů dodavatelům TUV a SV dle dohodnutého harmonogramu pro daný rok.
5. Termín fyzických odečtů oznámí zúčtovací firma jednotlivým zúčtovacím jednotkám (objektům - blokům) 5 dní předem, vyvěšením ve společných prostorách. V případě existence vývěsných skříněk umožní SVJ vyvěšení oznámení v této skřínce.
6. Je-li provedeno nejméně 90% fyzických odečtů, zúčtovací firma provede poslední fyzický odečet pro rozúčtování do konce daného roku. Na termín odečtu bude uživatel upozorněn doporučeným dopisem.
7. Metodika rozúčtování:
  - **Teplá užitková voda (TUV)**
    1. Náklady na spotřebovanou TUV se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů. Nejsou-li instalovány vodoměry, náklady se rozdělí podle podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru.
    2. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev TUV se rozdělí na základní složku ve výši 30% a spotřební složku ve výši 70% nákladů celého objektu. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0% a spotřební složka 100% nákladů.
    3. Neumožní-li uživatel bytu nebo nebytového prostoru instalaci vodoměrů, nebo neumožní-li jejich fyzický odečet z jakýchkoliv důvodů zaviněných uživatelem (např. neumožněn vstup do bytu), bude spotřební složka nákladů určena dle platné legislativy. Současně bude stanovena jednorázová pokuta ve výši 500 Kč. Bude-li se jednat o opakovaný případ, bude stanovena pokuta ve výši 500 Kč krát počet opakovaných období.

# Směrnice k používání a provozu měřičů teplé užitkové vody, studené vody a tepla a k rozúčtování spotřeby a nákladů na tepelnou energii

---

4. Ovlivní-li uživatel bytu nebo nebytového prostoru spotřebu, bude spotřební složka nákladů určena ve výši 300% průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy v příslušném objektu.
  - **Studená voda (SV)**
    1. U bytů a nebytových prostor neosazených vodoměry SV se náklady na spotřebovanou SV rozpočítávají dle podlahové plochy.
    2. U bytů a nebytových prostor osazených vodoměry se spotřeba SV objektu rozúčtovává poměrově dle náměrů vodoměrů SV osazených v jednotlivých bytech a nebytových prostorách.
    3. Neumožní-li uživatel bytu nebo nebytového prostoru instalaci vodoměrů, nebo neumožní-li jejich fyzický odečet z jakýchkoliv důvodů zaviněných uživatelem (např. neumožněn vstup do bytu), bude spotřební složka nákladů určena ve výši průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 osobu hlášenou v příslušném objektu. Současně bude stanovena jednorázová pokuta ve výši 500 Kč. Bude-li se jednat o opakovaný případ, bude stanovena pokuta ve výši 500 Kč krát počet opakovaných období.
    4. Ovlivní-li uživatel bytu nebo nebytového prostoru spotřebu, bude spotřební složka nákladů určena ve výši 300% průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy v příslušném objektu.
8. Fyzickým odečtem se rozumí podepsání protokolu odečítajícímu pracovníkovi, neodůvodněné odmítnutí podpisu znamená neplatný fyzický odečet se všemi uvedenými důsledky pro uživatele.
9. Rádiovým odečtem se rozumí odečet rádiovým přenosem bez návštěvy bytu či nebytového prostoru.
10. Celkové mimořádné fyzické odečty při změně ceny vody v průběhu zúčtovacího období, změně metodiky rozúčtování a podobně budou provedeny na základě rozhodnutí SVJ a oznámeny dle výše uvedených pravidel.
11. Mimořádné fyzické odečty vodoměrů při změně uživatele bytové nebo nebytové jednotky budou prováděny na žádost uživatele nebo SVJ do 3 pracovních dnů od převzetí požadavku.
12. Bude-li až při fyzickém odečtu zjištěno, že přístroj z důvodů nezaviněných uživatelem ve sledovaném období neměřil, stanoví zúčtovací firma spotřební složku za dobu poruchy podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období.
13. Bude-li až při fyzickém odečtu zjištěno, že přístroj z důvodů zaviněných uživatelem ve sledovaném období neměřil, stanoví zúčtovací firma spotřební složku ve výši 300% průměrné spotřeby bytů v objektu.
14. Organizace výměny a ověřování vodoměrů bude probíhat na základě harmonogramu potvrzeného SVJ ve spolupráci se Správcem, dodavatelskou firmou a firmou, provádějící cejchování a ověřování vodoměrů.

# **Směrnice k používání a provozu měřičů teplé užitkové vody, studené vody a tepla a k rozúčtování spotřeby a nákladů na tepelnou energii**

---

15. Dodavatelská firma předá SVJ ve spolupráci se Správcem doklady k ověřeným vodoměrům (dům, uživatel, byt číslo, číslo ověřeného vodoměru, počáteční stav, datum výměny, konečný stav a výrobní čísla starých vodoměrů, případně další dohodnuté údaje), termín předání je termínem předání a převzetí práce.
16. SVJ ve spolupráci se Správcem před zahájením fyzických odečtů předá zúčtovací firmě doklad uvádějící jména uživatelů a dobu užívání v jednotlivých bytech a nebytových prostorách nejpozději do 30.9. daného roku před zahájením fyzických i radiových odečtů. Tento doklad bude SVJ, respektive správcem aktualizován dle předem dohodnutého harmonogramu před zahájením fyzických a radiových odečtů pro zajištění nejmenších rozdílů se skutečným stavem.
17. SVJ ve spolupráci se Správcem před zahájením fyzických a radiových odečtů předá zúčtovací firmě doklad prokazující započitatelnou podlahovou plochu bytů a nebytových prostor. Pro dodání platí stejné podmínky jako v bodě č.15.
18. SVJ ve spolupráci se Správcem předá zúčtovací firmě doklad prokazující podle platných cenových předpisů účtovatelné náklady za TUV a SV jednotlivým objektům dle dohodnutého časového harmonogramu (podklady získané od dodavatelů médií).
19. SVJ ve spolupráci se Správcem předá zhotoviteli ostatní informace (např. osoboměsíce atd.) dle dohodnutého časového harmonogramu.

## **Čl.9**

### **METODIKA POSTUPU ODEČTU A VÝPOČTU SPOTŘEBY TEPLA**

1. Rozúčtovací firma bude předávat SVJ ve spolupráci se Správcem doklady k rozúčtování jednotlivým uživatelům bytů a nebytových prostor.
2. Radiový odečet se bude provádět vždy po překlenutí nového roku, nejpozději do konce února.
3. Topná sezóna je od 1.1. do 31.12. běžného roku.
4. Mimořádné fyzické i radiové odečty budou prováděny při změně cen topného média v průběhu topné sezóny. Tento odečet bude prováděn pouze na základě rozhodnutí SVJ a oznámen dle níže psaných pravidel.
5. Mimořádné fyzické odečty RTN při změně uživatele bytového nebo nebytového prostoru apod. se budou provádět na žádost uživatele nebo SVJ do 3 pracovních dnů od převzetí požadavku.
6. Fyzické odečty a nová specifikace přednastavených koeficientů RTN se bude provádět při změně topného tělesa na vyžádání SVJ ve spolupráci se Správcem, v případě prováděné

# Směrnice k používání a provozu měřičů teplé užitkové vody, studené vody a tepla a k rozúčtování spotřeby a nákladů na tepelnou energii

---

opravy uživatelem na jeho žádost. Nenahlášená změna topného tělesa bude postížena sankcí ve výši 50 % z průměrné spotřeby bytu vypočtené v příslušném objektu.

## 7. Fyzickým odečtem se rozumí:

- Fyzický odečet stavu, respektive hodnot na poměrových RTN
- kontrola výrobního čísla
- kontrola neporušenosti plomb
- kontrola provozuschopnosti RTN a v záruce výměna vadného za typově stejný
- kontrola radiátorů ( velikosti, typu )
- podepsání protokolu o odečtech odečítajícím pracovníkem a uživatelem. Protokol bude ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží uživatel, SVJ a zúčtovací firma.

## 8. Rádiovým odečtem se rozumí odečet rádiovým přenosem bez návštěvy bytu či nebytového prostoru.

## 9. Rozúčtováním se rozumí:

- Zúčtovací firma vystaví protokoly o rozúčtování pro každého uživatele a fakturační jednotku.
- Rozúčtování se provádí zvláště pro každou fakturační jednotku. Fakturační jednotkou se rozumí SVJ, není-li dohodnuto jinak.

## 10. SVJ ve spolupráci se Správcem předá zúčtovací firmě dle dohodnutého časového harmonogramu aktualizovaný seznam uživatelů bytových a nebytových prostor určených fyzickému i rádiovému k odečtu. Seznam bude rozdělen dle čísel popisných a čísel jednotek. K daným prostorům bude uvedena též podlahová plocha (podlahovou plochou je plocha stanovená dle platných právních předpisů) a poměr doby užívání jednotlivými uživateli, pokud nebyly provedeny fyzické meziodečty.

## 11. Metodika rozúčtování:

- Náklady na tepelnou energii na vytápění se rozdělí na složku základní a spotřební, přičemž na složku základní připadne 40% nákladů celého objektu.
- Základní složka se rozdělí mezi uživatele v poměru jejich započitatelné podlahové plochy k celkové podlahové ploše za fakturační jednotku.
- Spotřební složka se rozdělí mezi uživatele v poměru údajů z RTN.
- Neumožní-li uživatel instalaci měřičů nebo neumožní-li jejich fyzický odečet, bude zúčtovací firma účtovat spotřební složku dle platné legislativy. Současně bude stanovena jednorázová pokuta ve výši 500 Kč. Bude-li se jednat o opakovaný případ, bude stanovena pokuta ve výši 500 Kč krát počet opakovaných období.
- Ovlivní-li uživatel bytu nebo nebytového prostoru spotřebu, bude spotřební složka nákladů určena ve výši 300 % průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy v příslušném objektu.
- V případě, že se z viny uživatele neuskuteční fyzický meziodečet, bude zúčtovací firma oprávněna uskutečnit rozdělení spotřeby tepla dle platné legislativy.

## **Směrnice k používání a provozu měřičů teplé užitkové vody, studené vody a tepla a k rozúčtování spotřeby a nákladů na tepelnou energii**

---

12. Zúčtovací firma oznámí uživatelům bytových a nebytových prostor datum odečtu v týdenním předstihu vyvěšením oznámení nebo vhozením oznámení do schránky. V případě existence vývěsních skříněk umožní SVJ vyvěšení oznámení v této skřínce.
13. Fyzický odečet proběhne v odpoledních hodinách.
14. Nebude-li pracovníku provádějícímu fyzický odečet umožněn přístup k přístrojům ve stanoveném termínu, oznámí zúčtovací firma, provádějící fyzické odečty nový termín do tří dnů vhozením oznamovacího lístku uživateli do schránky. Pokud nebude ani v tomto případě umožněn fyzický odečet, bude uživateli oznámen nový termín doporučeným dopisem.
15. Bude-li až při fyzickém odečtu zjištěno, že přístroj z důvodů nezaviněných uživatelem ve sledovaném období neměřil, stanoví zúčtovací firma spotřební složku ve výši průměru spotřeby obdobné místnosti v bytech příslušného objektu.
16. Bude-li až při fyzickém odečtu zjištěno, že přístroj z důvodů zaviněných uživatelem ve sledovaném období neměřil, stanoví zúčtovací firma spotřební složku ve výši 300% průměrné spotřeby obdobné místnosti v bytech příslušného objektu.