

## Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů

Těmito pravidly se stanoví pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových jednotek mezi jejich vlastníky (dále jen „vlastník“) ve Společenství vlastníků Stamicova 14, 16, 18, Brno, a to od roku 1. 1. 2026.

Pravidla jsou stanovena se zřetelem na zákon č. 67/2013 Sb. a vyhlášku Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb. a vyhlášku č. 274/2023 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, tj. vlastníky.

### Čl. I.

#### Náklady na teplo pro vytápění

- se v bytové jednotce osazené měřiči tepla rozúčtují ve dvou složkách:
  - základní složce ve výši 50 %** nákladů (tj. poměr mezi započitatelnou podlahovou plochou bytové jednotky k celkové započitatelné podlahové ploše domu)
  - spotřební složce ve výši 50 %** nákladů, se rozdělí mezi bytové jednotky na základě údajů z E-ITN (elektronický indikátor topných nákladů).
- V případech, kdy **nebude umožněn odečet** měřených hodnot v bytové jednotce nebo **dojde k úmyslnému poškození měřičů**, tvoří spotřební složka 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy domu.

Do ceny služby se zahrnují:

- náklady vyúčtované dodavatelem služby

### Čl. 2

#### Náklady na dodávku teplé užitkové vody

- Náklady **na ohřev užitkové vody** (dále TUV) připadající na dům se rozdělí na 2 složky:
  - základní ve výši 30 %** celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se na bytové jednotky podle m<sup>2</sup> jejich podlahové plochy
  - spotřební ve výši 70 %** celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se mezi bytové jednotky podle údajů poměrových měřidel v nich (vodoměrů).
- Náklady **na vodu jako surovinu pro ohřev** připadající na dům se rozdělí **podle náměrů instalovaných vodoměrů v bytových jednotkách**.
- Neumožní-li vlastník přes opakované upozornění odečty vodoměrů, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek

## **Společenství vlastníků Stamicova 14, 16, 18, Brno**

se sídlem Stamicova 347/16, 623 00 Brno, IČO: 027 52 573

---

průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy domu. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 vyhl. 269/2015 Sb.

4. V případě vadného vodoměru se vlastníkovi rozúčtuje spotřeba ve výši průměrné spotřeby bytové jednotky v předcházejících dvou zúčtovacích obdobích.

### Do ceny služby se zahrnují:

- náklady vyúčtované dodavatelem služby

## **Čl. 3**

### **Náklady na dodávku vodného, stočného a odvod srážkových vod**

Náklady společenství vlastníků se rozúčtují na vlastníky ve výši spotřeby zúčtované dodavatelem podle fakturačního měřidla.

1. Náklady na studenou vodu (dále jen SV) se rozúčtují na vlastníky podle náměru poměrových měřidel v bytových jednotkách a rozdíl mezi fakturačním měřidlem dodavatele se rozúčtuje na vlastníky podle počtu bytových jednotek.
2. Neumožní-li vlastník přes opakované upozornění odečet vodoměrů, nebo je ovlivní, bude činit v daném zúčtovacím období u této jednotky spotřební složka trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy jednotky. Stejně se bude postupovat v případech, kdy vlastník bytové jednotky neumožní, po předchozích výzvách, provést výměnu vodoměru. Za každý započatý měsíc, kdy vodoměr bude po lhůtě platnosti, bude aplikován stejný výpočet, jako v případě neumožnění odečtu.
3. Náklady na odvod srážkových vod se rozúčtují mezi bytové jednotky podle velikosti jejich podlahové plochy.
4. Odečty vodoměrů se provádějí dálkovým odečtem bez nutnosti přístupu do bytu. V případě poruchy dálkového odečtu je vlastník povinen zpřístupnit byt za účelem vizuálního odečtu měřidla. Vlastník je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtu v bytě, a to vhozením informačního lístku do poštovní schránky. Pokud vlastník neumožní odečet po první výzvě, je mu do schránky vhozen předtištěný lístek s náhradním termínem odečtu, opět min. 5 dnů předem. Neumožní-li vlastník odečet ani v náhradním termínu, bere se to jako neumožnění odečtu ze strany vlastníka.

### Do ceny služby se zahrnují:

- náklady vyúčtované dodavatelem služby

## **Čl. 4**

### **Náklady na osvětlení společných prostor a společnou elektrickou energii**

Náklady na osvětlení společných prostor a provoz jiných zařízení domu se rozúčtují rovnoměrně na bytové jednotky podle celkového počtu bytových jednotek domu. Spotřeba za provoz výtahů je řešena samostatně v článku 10 prostřednictvím podružných elektroměrů.

### Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách domu, včetně nájemného za elektroměry vyjma spotřeby za provoz výtahů.

# **Společenství vlastníků Stamicova 14, 16, 18, Brno**

se sídlem Stamicova 347/16, 623 00 Brno, IČO: 027 52 573

---

## **Čl. 5**

### **Náklady na svoz komunálního odpadu a odvoz kontejnerů**

Náklady se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných společenství vlastníků, mezi bytové jednotky se rozdělí podle spoluvlastnického podílu.

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- svoz komunálního odpadu, odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku.

## **Čl. 6**

### **Náklady na úklid společných prostor**

Náklady na úklid společných prostor se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných společenství vlastníků, mezi vlastníky se rozdělí rovnoměrně podle počtu bytových jednotek.

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- úklid prováděný dodavatelskou společností dle jednotlivých smluv o dílo nebo objednávek
- úklid prováděný zaměstnanci společenství vlastníků nebo dohodou
- materiál a pomůcky nutné k zajištění úklidu

## **Čl. 7**

### **Náklady na provoz společné televizní antény**

Náklady na poskytování televizního, resp. radiového signálu do bytových zásuvek STA budou rozúčtovány poměrově podle počtu bytových jednotek v domě.

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie související s provozem technického zařízení k zajištění řádného provozu STA
- úhradu nákladů souvisejících se zajištěním televizního či radiového signálu jiným subjektům, a to na základě jednotlivých smluv uzavřených mezi těmito subjekty a společenstvím vlastníků

## **Čl. 8**

### **Náklady vzniklé nezpřístupněním bytové jednotky**

Náklady, které vzniknou společenství vlastníků navíc nezpřístupněním nebo zhoršeným přístupem ke společným technickým zařízením, nacházejících se uvnitř bytové jednotky, budou na tuto bytovou jednotku přeúčtovány v plném rozsahu. Bude-li po předchozí výzvě z důvodu nezpřístupnění některé bytové jednotky v řádném termínu nutný opakovaný výjezd dodavatelské firmy, budou náklady vynaložené na opakovaný zásah naúčtovány tomuto vlastníkovvi jednotky.

## Společenství vlastníků Stamicova 14, 16, 18, Brno

se sídlem Stamicova 347/16, 623 00 Brno, IČO: 027 52 573

### Čl. 9

#### Náklady na zabezpečení a přístup k údajům o spotřebě

Náklady na zabezpečení a přístup k údajům o spotřebě tepla, teplé vody a studené vody v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. a jeho novelou nejdéle v měsíčních intervalech (EED). Náklady zahrnují zejména internetové připojení sběrnic, přenos ze zařízení na datové úložiště, vizualizace na webovém portálu a správu dat.

Mezi příjemce služby se náklady budou rozdělovat následovně:

- internetové připojení sběrnic – rovnoměrně podle počtu bytových jednotek
- přenos ze zařízení (měřiče) na datové úložiště – rovnoměrně podle počtu odečítaných zařízení v bytové jednotce nebo na bytovou jednotku v závislosti na způsobu fakturace dodavatelem služeb
- vizualizace na portálu – rovnoměrně podle počtu bytových jednotek
- ostatní náklady – rovnoměrně podle počtu bytových jednotek

### Čl. 10

#### Náklady na provoz výtahů

Náklady na provoz výtahů provozovaných v domě Stamicova 14, 16, 18 se skládají z:

1. Náklady na elektrickou energii spotřebovanou výtahy se rozúčtují podle skutečné spotřeby elektrické energie zjištěné odečtem podružných elektroměrů výtahů. V případě poruchy podružného elektroměru se použije výše spotřeby za poslední vyúčtovací období.
2. Náklady na servis a údržbu, jako jsou pravidelné odborné prohlídky, mazání, čištění zařízení a komponent výtahu, pravidelná preventivní údržba, kontrola nastavení, kontrola funkčnosti, zkoušení bezpečnostních komponent a systémů, vizuální kontrola a seřízení výtahu, drobné po revizní opravy.
3. Náklady na provoz výtahových komunikátorů (SIM karet pro GSM komunikátor a datový přenos).

Tyto náklady se rozúčtují mezi bytové jednotky na základě koeficientu zohledňujícího míru využívání provozu výtahu s ohledem na umístění bytu v konkrétním podlaží. Koeficienty jsou nastaveny takto:

Bytové jednotky a umístění	Koeficient
Suterénu (bytové jednotky 346/1, 347/1, 348/1)	0,5
1. patro (bytové jednotky 346/2, 346/3, 346/4, 347/2, 347/3, 347/4, 348/2, 348/3, 348/4)	0,5
2. patro (bytové jednotky 346/5, 346/6, 346/7, 347/5, 347/6, 347/7, 348/5, 348/6, 348/7)	1,5
3. patro (bytové jednotky 346/8, 346/9, 346/10, 347/8, 347/9, 347/10, 348/8, 348/9, 348/10)	2,5
4. patro (bytové jednotky 346/11, 346/12, 346/13, 347/11, 347/12, 347/13, 348/11, 348/12, 348/13)	3,5

## **Společenství vlastníků Stamicova 14, 16, 18, Brno**

se sídlem Stamicova 347/16, 623 00 Brno, IČO: 027 52 573

---

Na základě součtu koeficientů za všechny bytové jednotky bude rozpočítán podíl na úhradě nákladů za konkrétní bytovou jednotku.

Ostatní náklady (zejména odborné zkoušky, inspekční prohlídky, zkoušky PBZ) nejsou zahrnuty do ceny služby.

### **Čl. 11**

#### **Náklady na korespondenci a platební metody**

Náklady spojené s doručováním korespondence jednotlivým vlastníkům jednotek, zejména náklady na tisk, balné a poštovné (např. vyúčtování služeb, předpisy záloh, oznámení apod.), a dále náklady spojené s využíváním konkrétních platebních metod (např. poplatky za SIPO či jiné zpoplatněné platební nástroje), hradí ten vlastník jednotky, v jehož případě tyto náklady vznikly.

Tyto náklady se nerozúčtovávají mezi ostatní vlastníky jednotek, ale jsou předspsány přímo k tíži příslušné bytové jednotky podle skutečně využívaných služeb.

Vlastník jednotky bere na vědomí, že volbou zpoplatněné formy komunikace nebo úhrady mu vzniká povinnost tyto náklady hradit.

### **Čl. 12**

#### **Poplatky za právní služby a náklady spojené s bytovou jednotkou**

Náklady na právní služby, které vzniknou společenství vlastníků v souvislosti s konkrétní bytovou jednotkou nebo jejím vlastníkem, zejména v důsledku porušení povinností vlastníka, vymáhání pohledávek, řešení sporů nebo jiných právních úkonů vztahujících se ke konkrétní jednotce, hradí vlastník této jednotky.

Dále vlastník jednotky hradí veškeré náklady, které vzniknou společenství vlastníků v přímé souvislosti s danou bytovou jednotkou, pokud tyto náklady nejsou určeny k rozúčtování mezi všechny vlastníky jednotek, zejména náklady vzniklé v důsledku:

- porušení právních nebo smluvních povinností vlastníka,
- nutnosti individuálního řešení technického, provozního nebo právního stavu jednotky,
- servisních zásahů nebo škod způsobených vlastníkem jednotky nebo osobami, kterým umožnil do jednotky přístup.

Tyto náklady se nepovažují za náklady na správu domu a pozemku rozúčtovávané mezi všechny vlastníky, ale jsou předspsány k tíži konkrétní bytové jednotky, již se týkají.

## **Společenství vlastníků Stamicova 14, 16, 18, Brno**

se sídlem Stamicova 347/16, 623 00 Brno, IČO: 027 52 573

---

### **Čl. 13**

#### **Ostatní náklady spojené s bytovou jednotkou**

Vlastník jednotky hradí i další náklady, které vzniknou společenství vlastníků v přímé souvislosti s konkrétní bytovou jednotkou nebo jejím užíváním, a které nejsou upraveny v předchozích ustanoveních ani určeny k rozúčtování mezi všechny vlastníky jednotek.

Jedná se zejména o náklady vzniklé v důsledku:

- individuálních požadavků vlastníka jednotky nad rámec běžné správy domu,
- nestandardního užívání jednotky nebo společných částí domu,
- administrativních, technických nebo provozních úkonů prováděných výlučně ve prospěch konkrétní jednotky,
- odstranění závad nebo následků činností spojených s užíváním konkrétní jednotky.

Tyto náklady se nepovažují za náklady na správu domu a pozemku rozúčtovávané mezi všechny vlastníky jednotek, ale jsou předepsány k tíži konkrétní bytové jednotky, jíž se týkají.

V Brně dne 15. dubna 2026