

**PRŮVODCE<sup>\*)</sup>**  
**VLASTNÍKA BYTU**  
**ZPŮSOBY TVORBY ZÁLOH SPOJENÝCH**  
**S UŽÍVÁNÍM BYTU A JEJICH VYÚČTOVÁNÍ**

**Obsah:**

Náklady spojené s provozem bytových jednotek.....	2
Fond oprav a údržby .....	2
Výpočet záloh na energie a služby .....	2
Rozpočet nákladů .....	3
Platby záloh.....	3
Druh nákladů.....	3
Vyúčtování .....	5
Pojmy uvedené v zúčtovacím listu .....	6

\*) pro objekty spravované firmou ZUCKERSTEIN, spol. s r.o.

**QUALITY CERTIFIED EN ISO 9001:2000**

**ZUCKERSTEIN, spol. s r.o.,** Bělohorská 71/245, 169 00 Praha 6, registrována u MS v Praze  
oddíl C, vložka 84537, IČO :26473721, tel:220513275, fax: 220510597, GSM: 723882270,  
602 374094, 723 922310, e-mail: [office@zuckerstein.cz](mailto:office@zuckerstein.cz), [www.zuckerstein.cz](http://www.zuckerstein.cz)  
KOPÍROVÁNÍ A ROZMNOŽOVÁNÍ DOKUMENTU BEZ SOUHLASU ZPRACOVATELE JE ZAKÁZÁNO.  
VŠECHNA PRÁVA VYHRAZENA

## Náklady spojené s provozem bytových jednotek

Majitel bytové jednotky je současně spoluvlastníkem společných prostor domu.

Podíl na společných částech domu je vyjádřen zlomkem, jehož hodnota je uvedena v zápisu do katastru nemovitostí. Vyjádření podílu podlahové plochy příslušné jednotky vůči podlahové ploše všech jednotek v domě. Nelze proto přesně definovat, jaká část domu, (např. která část schodiště, část výtahu, rozvodu vody, atd.) přísluší k danému bytu.

Podstatné však je, že jde o části domu, bez kterých by daná bytová jednotka nemohla samostatně existovat, a proto je potřebné se o dané části domu starat.

Péče o společné prostory domu je stanovena zákonem č. 72/1994 Sb., „kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům“. Z těchto dokumentů vyplývá, že každý vlastník je povinen podílet se na nákladech spojených s provozem domu, a to v měsíčních splátkách záloh na energii a služby.

Rozpočet nákladů a předpis záloh se zpracovává vždy na následné období, a to s přihlédnutím k výsledkům předcházejícího roku.

## Fond oprav a údržby

Již při zakoupení bytu by měl každý jeho vlastník počítat s tím, že po čase některé části a vybavení domu fyzicky i morálně zastarají. Tak např. kotle v kotelně ztratí výkon, krytina střechy ztratí vlivem povětrnostních podmínek své vlastnosti, v odpadním potrubí narostou usazeniny, bude nutné společné prostory vymalovat, kovové konstrukce natřít. Prostředky vybírané do tzv. Fondu oprav a údržby se obvykle ukládají na zvláštní spořicí účet, jehož manipulace je svěřena zástupcům z Výboru Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ). Vynaložení naspořených prostředků na rekonstrukce a opravy podléhá souhlasu Shromáždění SVJ.

## Výpočet záloh na energii a služby

### Zahájení provozu objektu

U nového objektu se postupuje podle podkladů dostupných ještě před kolaudací stavby samotného objektu. Dům nemá „historii“, podle které by bylo možné porovnávat skutečnou spotřebu s projektovanou, a tak jsou zvláště propočty nákladů na média, (plynu, vody, elektrické energie) korigovány podle obdobných projektů, z výměr uvedených v tzv. Prohlášení vlastníka (případně jeho návrhu), dle vybavení objektu technologickými zařízeními a z toho vyplývajících nároků na jejich obsluhu, servis a revize. Prvotní rozpočet je ovlivněn i zadáním investora na rozsah služeb (např. četnost úklidu, zajištění ostrahy objektu a další služby).

### Objekt v provozu

Po minimálně jedné ucelené sezóně (zpravidla kalendářní rok) a plné obsazenosti všech bytů v domě lze přezkoumat, zda stanovené předpisy záloh odpovídají spotřebě, či je potřebné je změnit. Opět se to týká především energií, nákladů na servisy a revize, ale

**QUALITY CERTIFIED EN ISO 9001:2000**

**ZUCKERSTEIN, spol. s r.o.,** Bělohorská 71/245, 169 00 Praha 6, registrována u MS v Praze oddíl C, vložka 84537, IČO :26473721, tel:220513275, fax: 220510597, GSM: 723882270, 602 374094, 723 922310, e-mail: [office@zuckerstein.cz](mailto:office@zuckerstein.cz), [www.zuckerstein.cz](http://www.zuckerstein.cz)

KOPÍROVÁNÍ A ROZMNOŽOVÁNÍ DOKUMENTU BEZ SOUHLASU ZPRACOVATELE JE ZAKÁZÁNO.  
VŠECHNA PRÁVA VYHRAZENA

jde také i o ostatní položky (poplatky, daně, atd.), které nebylo možné na počátku ocenit.

Samozřejmě, při každém stanovení nových předpisů je potřebné brát v úvahu zvyšování cen energií a růst inflace. Změna předpisů záloh je provedena vždy po dohodě s SVJ.

## Rozpočet nákladů

Pokud máme k dispozici vstupní údaje - projekt, resp. údaje z předcházejícího období, výměry objektu, požadavky na rozsah služeb, počty osob v domě, atd. a ceny vstupů, pak lze propočítat, jaké budou přibližné náklady na provoz domu.

Vzniklá kalkulace se pak dělí podle klíče daného zákonem (pokud ho nestanoví na počátku investor, SVJ), podle kterého je dáno, že není-li stanoveno jinak, rozpočítávají se zálohy na média a služby podle majetkových podílů, tedy ve své podstatě dle výměry Vaší bytové jednotky. Před prvním vyúčtováním obvykle nastaví - stanoví pravidla Shromáždění SVJ.

## Platby záloh:

Základem bezproblémového hospodaření SVJ je pravidelná platba předepsaných záloh na účet společenství. Pokud dojde k výpadku plateb ve větším rozsahu, může to výrazně poškodit provoz domu. Aby nedošlo k odpojení plynu, vody, elektřiny, přerušení odvozu odpadků, správce důsledně, v součinnosti s výborem SVJ, sleduje stav peněžních prostředků na účtu a zasílá upomínky dlužníkům.

## Druh nákladů:

### Teplo a TUV

Jde o náklady spojené s výrobou tepla a teplé užitkové vody.

Rozúčtování bude provedeno v souladu s pravidly danými vyhláškou 372/2001 Sb.

Samotné náklady se přitom skládají z fakturace za dodávku plynu, el. energie na provoz kotlů a čerpadel, výdaje za servis technického zařízení kotelen, výdaje za revize technických zařízení kotelen (komínů, rozvodů plynu, tlakových nádob, měření a regulace, údržbu, obsluhu kotelny a další výdaje).

V prvním vyúčtování nákladů budou náklady na studenou vodu a teplou vodu uvedeny samostatně. Nový předpis záloh pak uvede i výši zálohy na teplou a studenou vodu samostatně (v prvním předpise sloučeno do jedné zálohy).

Rozpočítání nákladů se řídí uvedenou vyhláškou. Zde je stanoven poměr rozdělení: 60 % na Teplo a 40 % na Ohřev teplé vody.

Dále je stanoven poměr nákladů pro základní a spotřební složku.

Teplo 40 % : 60 %. Základní složka 40 % je rozpočítána dle m<sup>2</sup> vytápěné plochy a spotřební složka 60% dle naměřených hodnot kalorimetrů.

Teplá voda 30 % : 70 %. Základní složka 30 % rozpočítána dle m<sup>2</sup> podlahové plochy a spotřební 70 % dle naměřené hodnoty vodoměru teplé vody.

**QUALITY CERTIFIED EN ISO 9001:2000**

**ZUCKERSTEIN, spol.s r.o.,** Bělohorská 71/245, 169 00 Praha 6, registrována u MS v Praze oddíl C, vložka 84537, IČO :26473721, tel:220513275, fax: 220510597, GSM: 723882270, 602 374094, 723 922310, e-mail: [office@zuckerstein.cz](mailto:office@zuckerstein.cz), [www.zuckerstein.cz](http://www.zuckerstein.cz)

KOPÍROVÁNÍ A ROZMNOŽOVÁNÍ DOKUMENTU BEZ SOUHLASU ZPRACOVATELE JE ZAKÁZÁNO.  
VŠECHNA PRÁVA VYHRAZENA

## Upozornění:

- a) Přestože nebude majitel bytovou jednotku užívat, bude muset, dle daného zákona, uhradit náklady související s výrobou tepla dle základní složky.
- b) Pokud neumožní přístup k měřidlům, budou mu účtovány náklady za teplo ve výši 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

## Vodné a stočné

Položka vyjadřuje náklady za dodávku studené vody.

Skládá se z nákladů na dodávku vody pro danou bytovou jednotku a alikvotního podílu nákladů na spotřebu studené vody ve společných prostorách, jako jsou např. úklidové komory.

V předpisu záloh je stanovena výše zálohy dle předpokládaného počtu osob v jednotce, při vyúčtování se rozpočítá náklad na jednotky dle odečtu z měřidel.

## Elektrická energie

Jde o náklady za dodávku el. energie na osvětlení společných prostor a osvětlení venkovních ploch.

## Úklid společných ploch

Úklid zahrnuje náklady vynaložené na zajištění úklidu společných ploch v objektech (chodby, schodiště, atd.).

## Úklid venkovních ploch

Úklid zahrnuje náklady vynaložené na zajištění úklidu společných ploch okolo objektu, tedy přiléhajících ploch kolem domů, a to i v zimním období. V zálohách nejsou zahrnuty náklady, které není možné předem objektivně odhadnout (např. posypový materiál). Tyto náklady se promítnou až do vyúčtování.

## Úklid ulice, komunikací

Pokud k objektu přináleží silnice, uliční komunikace, která je ve spoluvlastnictví více majitelů či přísluší více objektů, rozdělují se náklady za její úklid (strojní zametání, úklid sněhu) či opravy podle spoluvlastnických podílů k dané komunikaci.

## Zahradnické práce, údržba zeleně (společné plochy)

Provádění odborné údržby zeleně odbornou firmou. Náklady se rozpočítají dle majetkových podílů – tedy dle výměry bytových jednotek (běžnou údržbu provádí správce).

## Odvoz odpadu pro byty

Cena za odvoz vyplývá z cenové vyhlášky hlavního města Prahy.

## Údržba domovník

Do nákladů za správu objektu jsou zahrnuty ty výdaje, které se k tomu funkčně vztahují, tedy fyzický výkon pracovníka (správce), který provádí fyzicky údržbu zařízení a vybavení domů, kontroluje dodavatele servisů a revizí, řeší s dodavatelem odstraňování reklamací na místě samém, atd.

**QUALITY CERTIFIED EN ISO 9001:2000**

**ZUCKERSTEIN, spol. s r.o.,** Bělohorská 71/245, 169 00 Praha 6, registrována u MS v Praze oddíl C, vložka 84537, IČO :26473721, tel:220513275, fax: 220510597, GSM: 723882270, 602 374094, 723 922310, e-mail: [office@zuckerstein.cz](mailto:office@zuckerstein.cz), [www.zuckerstein.cz](http://www.zuckerstein.cz)  
KOPÍROVÁNÍ A ROZMNOŽOVÁNÍ DOKUMENTU BEZ SOUHLASU ZPRACOVATELE JE ZAKÁZÁNO.  
VŠECHNA PRÁVA VYHRAZENA

## Pojištění

Jde o náklady za pojistku uzavřenou k ochraně stavby, domů jako takových, stavebních konstrukcí a technického vybavení domu. Pojistka se netýká vnitřního vybavení bytových jednotek, tu si musí každý z majitelů vyřídit sám. Pojistná smlouva uzavřená s pojišťovnou UNIQA Vám byla předána při převzetí jednotky.

## Fond oprav a údržby

Ve své podstatě jde především o spoření na budoucí větší opravy a rekonstrukce. Vybrané prostředky se dle pravidel obvykle ukládají na spořicí účet.

## Servis a revize technických zařízení

Provádění servisů a revizí technických zařízení (mimo výdaje za servis a revize kotelny, které se zahrnují do nákladů za vytápění), a to dle servisních smluv.

Jde mj. o revize hydrantů a hasicích přístrojů, servis a revize požárních klapek, servis výtahů, atd.

Při vyúčtování se do této položky zahrnují i výdaje za spotřební materiál, použitý k údržbě zařízení.

## Administrativně technická správa a požární ochrana

Vedení agendy, jednání se státní správou a dodavateli energií a další administrativní práce spojené s chodem domu.

Technik požární ochrany zajišťuje pravidelné prohlídky objektu.

## Účetnictví pro byty

Jde o náklady za vedení komplexního účetnictví SVJ včetně závěrky, rozúčtování nákladů výkaznictví, atd.

## Odměna správci

Vyjádření konkrétní odměny správci za vedení správy objektu.

## Ostatní

V zálohovém listu neuvedeno, vyplývá ze skutečnosti. Do nákladů jsou zahrnuty výdaje, jako např. bankovní poplatky za vedení účtu, náklady na činnost SVJ, náklady na schůze SVJ, poplatky spojené s činností SVJ, apod.

## Zálohové platby pro garážová stání:

Vzhledem k tomu, že někteří vlastníci bytových jednotek mají dvě garážová stání a k jedné jednotce garážové stání není žádné, jsou garážová stání účetně oddělena od bytové části.

Do záloh se zde promítají podíly z celkových nákladů na elektrickou energii, pojištění, údržbu domu, servisy a revize tech. zařízení. Samostatně se rozpočítávají náklady na úklid garáží, účetnictví, adm. tech. správu apod., přičemž pro uvedené činnosti a služby platí shora uvedené vysvětlivky.

Pokud jde o el. energii budou ve vyúčtování nákladů použity výpočty, neboť elektřina má jeden elměr pro všechny společné prostory.

**QUALITY CERTIFIED EN ISO 9001:2000**

**ZUCKERSTEIN, spol.s r.o.,** Bělohorská 71/245, 169 00 Praha 6, registrována u MS v Praze oddíl C, vložka 84537, IČO :26473721, tel:220513275, fax: 220510597, GSM: 723882270, 602 374094, 723 922310, e-mail: [office@zuckerstein.cz](mailto:office@zuckerstein.cz), [www.zuckerstein.cz](http://www.zuckerstein.cz)

KOPÍROVÁNÍ A ROZMNOŽOVÁNÍ DOKUMENTU BEZ SOUHLASU ZPRACOVATELE JE ZAKÁZÁNO.

VŠECHNA PRÁVA VYHRAZENA

## Vyúčtování

### Období pro vyúčtování nákladů

Obvyklé období pro vyúčtování nákladů je období jednoho kalendářního roku, tj. od 1.1. do 31.12. daného roku.

Vyúčtování se provádí do 4. měsíce roku následujícího. Ovšem formulace uvedená v zákoně opomíjí tu skutečnost, že dodavatelé energií přecházejí v rámci svých „úsporných“ opatření k tomu, že konečné vyúčtování i fakturace zasílají až v půlce roku, ve kterém se vyúčtování zpracovává. V takovém případě nelze provést vyúčtování dle konečné fakturace energií, ale podle propočtu - odhadu, tzn., že se za základ vezmou odečty provedené správcem, přihlédne se k předcházející, průběžné fakturaci a položka se vypočítá.

V takovém případě hovoříme o **Zpracování vyúčtování dle dohadných položek.**

Pokud chceme, aby vyúčtování přesně korespondovalo s údaji v konečné fakturaci, pak je třeba na faktury počkat, je však nutné počítat s tím, že ke **Zpracování dle konečné fakturace** může dojít až např. v pátém či v šestém měsíci.

### Vlastník je povinen před vyúčtováním zajistit:

- 1.) umožnit domovníkovi či specializované firmě provést odečty z měřidel energií
- 2.) nahlásit všechny změny vztahující se k bytové jednotce (např. prodej bytu).

### Vlastník při vyúčtování obdrží:

- 1.) vyúčtování nákladů za služby a energie ke své bytové jednotce – zúčtovací list
- 2.) tabulku u celkových nákladů za areál, dům – porovnání s předpisem,
- 3.) vysvětlivky k vyúčtování – proč byly náklady v dané položce vyšší či naopak nižší než bylo uvedeno v kalkulaci.

## Pojmy uvedené v zúčtovacím listu

**Směrné číslo, % podíl:** výpočet pro rozpuštění nákladových položek.

Směrné číslo je určující pro rozpočítání jednotlivých druhů nákladových položek = Vaše celková plocha bytu v poměru k celkové ploše celého domu. Výpočet se skládá z dílčích měsíčních výpočtů.

Náklady jsou počítány detailně měsíčně a zohledňují se i v půlce měsíce dle předání jednotky.

**Správce:** firma ZUCKERSTEIN, která zabezpečuje provoz areálu včetně potřebné administrativní práce, účetnictví, jednání se stavbou a státními orgány, atd.

**Domovník:** pracovník správce - firmy ZUCKERSTEIN, který vykonává fyzicky samotnou obsluhu, údržbu a běžný provoz areálu.

**Spotřeba měřená:** údaj odečtený na měřidle vody či tepla v bytě.

**Spotřeba přepočtená:** ke spotřebě měřené je připočtena spotřeba ve společných prostorách a dále pak rozdíl mezi naměřenými údaji na jednotlivých měřidlech a celkové dodávky vody do sítě (každé měřidlo má svoji toleranci). Jako hlavní se bere měřič na tzv. patě domu, podle kterého vodárny účtují.

**QUALITY CERTIFIED EN ISO 9001:2000**

**ZUCKERSTEIN, spol.s r.o.,** Bělohorská 71/245, 169 00 Praha 6, registrována u MS v Praze oddíl C, vložka 84537, IČO :26473721, tel:220513275, fax: 220510597, GSM: 723882270, 602 374094, 723 922310, e-mail: [office@zuckerstein.cz](mailto:office@zuckerstein.cz), [www.zuckerstein.cz](http://www.zuckerstein.cz)

KOPÍROVÁNÍ A ROZMNOŽOVÁNÍ DOKUMENTU BEZ SOUHLASU ZPRACOVATELE JE ZAKÁZÁNO.  
VŠECHNA PRÁVA VYHRAZENA

**Předchozí stav:** stav měřidla při předcházejícím odečtu (převzetí jednotky, posledním zúčtovacím období).


**Aktuální stav:** stav měřidla při posledním odečtu (na konci zúčtovacího období).

**Přehled uskutečněných plateb:** přehled o tom, jak a kolik během roku vlastník hradil předepsané zálohy.

**Předpis fondu:** předpis fondu oprav a údržby.

**Ceny:** jsou počítány včetně příslušné DPH.

**QUALITY CERTIFIED EN ISO 9001:2000**

 **ZUCKERSTEIN, spol.s r.o.,** Bělohorská 71/245, 169 00 Praha 6, registrována u MS v Praze oddíl C, vložka 84537, IČO :26473721, tel:220513275, fax: 220510597, GSM: 723882270, 602 374094, 723 922310, e-mail: [office@zuckerstein.cz](mailto:office@zuckerstein.cz), [www.zuckerstein.cz](http://www.zuckerstein.cz)  
KOPÍROVÁNÍ A ROZMNOŽOVÁNÍ DOKUMENTU BEZ SOUHLASU ZPRACOVATELE JE ZAKÁZÁNO.  
VŠECHNA PRÁVA VYHRAZENA