



Představenstvo družstva
rozhodlo dne 30. 10. 2025 o vydání tohoto řídicího aktu s účinností od 1. 1. 2026:

ÚPLNÉ ZNĚNÍ
směrnice č. 4/2017 ve znění dodatku
č. 1/2025,

zásady pro rozúčtování nákladů na vytápění, nákladů na teplou a studenou vodu, nákladů na elektrickou energii u sdružených odběrných míst a provedení vyúčtování nákladů a záloh s příjemci služeb ve znění účinném od 1. 1. 2026

STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA HAVÍŘOV

Havířov
11/2025

Úplné znění směrnice č. 4/2017

Čl. I.

Předmět úpravy

- 1) Touto směrnicí se upravuje způsob rozúčtování nákladů na některá plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor (dále též „služby“), zejména vytápění, nákladů na teplou a studenou vodu, nákladů na elektrickou energii u sdružených odběrných míst a provedení vyúčtování těchto nákladů a poskytnutých záloh s příjemci služeb.
- 2) Tato směrnice byla zpracována v souladu s platnou legislativou České republiky, a to zejména zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Tato směrnice se přímo vztahuje na bytové domy zcela ve vlastnictví SBD Havířov. U všech ostatních domů včetně domů, kde SBD Havířov vystupuje jako statutární orgán nebo vykonává pouze správu na smluvním základě, jsou zmocněnci družstva povinni vynaložit veškeré úsilí, včetně hlasování v příslušných orgánech, aby byla pravidla dle této směrnice přijata i pro dané domy.
- 4) Odchyly od těchto zásad může v odůvodněných případech povolit představenstvo.

Čl. II.

Vymezení pojmů

Pro účely této směrnice se rozumí:

- 1) **Poskytovatelem služeb** – družstvo nebo společenství vlastníků jednotek podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví.
- 2) **Příjemcem služeb** – nájemce bytu nebo vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví.
- 3) **Zúčtovací jednotkou** – dům nebo jeho část, popřípadě domy nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepla, nákladů na teplo na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody. Zúčtovací jednotka obsahuje byty popřípadě nebytové prostory, do kterých je dodáváno teplo na vytápění jednotnou a nedílnou soustavou ústředního vytápění a teplá voda jednotným a nedílným rozvodem.

- 4) **Podlahovou plochou** – podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem; nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.
- 5) **Započitatelnou podlahovou plochou** – podlahová plocha vynásobená koeficienty (Příloha č. 1 část A vyhlášky č. 269/2015 Sb.) zohledňujícími zejména rozdílnou výšku a sklon stropu, charakter využívání nebytových prostor, polohu místnosti bez otopného tělesa ústředního vytápění vůči místnostem s otopnými tělesy ústředního vytápění.
- 6) **Podlahovou plochou nebytového prostoru** – podlahová plocha vynásobená koeficienty (Příloha č. 1 část B vyhlášky č. 269/2015 Sb.)
- 7) **Náměrem** – hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na instalovaných měřidlech - zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (dále jen „RTN“), vodoměry, elektroměry.
- 8) **Nákladem na vytápění a na poskytování teplé vody** - skutečně vynaložené náklady v příslušném zúčtovacím období na teplo na vytápění, na teplo spotřebované na přípravu teplé vody a na pitnou vodu spotřebovanou na přípravu teplé vody, a to v cenách podle cenových předpisů.
- 9) **Sdruženým odběrným místem (dále jen „SOM“)** – se jedná o dům (vchod), u kterého je odběr elektrické energie příslušných bytů nebo části příslušných bytů měřena poměrovým elektroměrem.

Čl. III. Zúčtovací období

Zúčtovací období se stanovuje jako dvanáctiměsíční, a to od 1.1. do 31.12. kalendářního roku.

Čl. IV. Rozúčtování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce

- 1) Náklady na teplo se rozdělí na:
 - a) **základní složku**, která vyjadřuje tu část nákladů na vytápění, která není závislá na jednání příjemců služeb,
 - b) **spotřební složku**, která vyjadřuje tu část nákladů na vytápění, které příjemci služeb mohou svým jednáním ovlivnit; rozděluje se pod RTN s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností.
- 2) Základní složka je stanovena pro každý dům v souladu s ust. § 3 odst. 1 vyhlášky č. 269/2015 Sb., v závislosti podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy. Tato hodnota se pak v souladu s citovaným ustanovením tímto u každého domu

upravuje tak, že činí **50 %**. Základní složka se rozdělí mezi příjemce služeb dle poměru započitatelných podlahových ploch. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb dle náměrů RTN.

- 3) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m^2 započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalovány RTN, hodnotu o 30 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměrnému nákladu na 1m^2 v zúčtovací jednotce. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, bude provedena úprava výpočtové metody, a to tak že:
 - a) příjemci služeb, který nedodržel spodní hranici -30 %, se stanoví náklad na vytápění jako součin započitatelné podlahové plochy jeho bytu a 70 % průměrné hodnoty nákladů na vytápění v celé zúčtovací jednotce,
 - b) příjemci služeb, který nedodržel horní hranici +100 %, se stanoví náklad na vytápění jako součin započitatelné podlahové plochy jeho bytu a 200% průměrné hodnoty nákladů na vytápění v celé zúčtovací jednotce,
 - c) od celkové výše nákladů v zúčtovací jednotce se následně odečtou náklady příjemců služeb, kteří nevyhověli přípustným rozdílům vypočteným dle bodu 3 odstavce a) a b) tohoto článku směrnice a zbývající náklady se rozdělí mezi ostatní příjemce služeb dle bodu 2) tohoto článku směrnice; úprava výpočtové metody se opakuje, dokud všichni příjemci služeb nevyhoví stanovené přípustné odchylce rozdílu v nákladech na vytápění připadající na 1m^2 započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období.
- 4) Neumožní-li příjemce služeb instalaci RTN, neumožní jejich odečet ani přes opakované prokazatelné upozornění nebo je neoprávněně ovlivní, postupuje se při výpočtu spotřební složky na vytápění dle přílohy č. 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.; úhrady příjemců služeb takto stanovené jsou pak součástí úhrady spotřební složky nákladů na teplo na vytápění v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi příjemce služeb v daném zúčtovacím období.
- 5) Pokud RTN nemohla být u příjemce služeb v daném zúčtovacím období instalována z prokazatelných důvodů, poskytovatel služeb u tohoto příjemce služeb v daném zúčtovacím období stanoví spotřební složku ve výši průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m^2 započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Spotřební složka nákladů u tohoto příjemce služeb je pak násobkem průměrné hodnoty spotřební složky a započitatelné podlahové plochy.
- 6) V případě poruchy RTN se spotřební složka za období, kdy byl RTN nefunkční, stanoví na základě údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období. Pokud nejsou tyto hodnoty známy, stanoví se spotřební složka z průměrné spotřeby nákladů na 1m^2 započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.
- 7) Náklady na vytápění společných prostor v zúčtovací jednotce se zvlášť nerozúčtovávají, na jejich vytápění se podílejí všichni příjemci služeb svým podílem nákladů zahrnutým v základní složce.

- 8) Odečty RTN u příjemců služeb musí poskytovatel služeb provést nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.
- 9) Dojde-li ke změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období a nejsou-li známy odečty naměřených hodnot RTN, poskytovatel služeb rozdělí:
 - a) spotřební složku nákladů na vytápění podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny; nejsou-li tyto údaje známy, podle přílohy č. 3 vyhlášky 269/2015 Sb.,
 - b) základní složku nákladů na vytápění v poměru počtu dnů vytápění bytu nebo nebytového prostoru před a po termínu změny příjemce služeb.

Čl. V.

Rozúčtování nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce

- 1) Základní složka nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody činí 30% a spotřební složka 70 % nákladů. Základní složky nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0% a spotřební složka 100% nákladů, přičemž základní složku poskytovatel služeb rozdělí mezi příjemce služeb dle poměru velikosti podlahových ploch a spotřební složku dle náměrů vodoměrů instalovaných u příjemce služeb.
- 2) Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů, neumožní jejich odečet ani přes opakované prokazatelné upozornění nebo je neoprávněně ovlivní, postupuje se při výpočtu spotřební složky dle přílohy č. 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.; úhrady příjemců služeb takto stanovené jsou pak součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi příjemce služeb v daném zúčtovacím období.
- 3) Odečty instalovaných vodoměrů u příjemců služeb musí poskytovatel služeb provést nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.
- 4) V případě poruchy instalovaného vodoměru se spotřební složka za období, kdy byl příslušný vodoměr nefunkční, stanoví na základě údajů dvou srovnatelných zúčtovacích období. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení.
- 5) Dojde-li ke změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období a jsou známy skutečné stavy vodoměrů ke dni změny, rozdělí se spotřební složka nákladů na poskytování teplé vody v poměru těchto náměrů. Nejsou-li známy skutečné stavy vodoměrů ke dni změny a nedohodnou-li se původní a nový příjemce služeb jinak, stanoví se spotřební složka nákladů na poskytování teplé vody podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období. Základní složka nákladů za teplo na poskytování teplé vody se stanoví podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadá na nového a původního příjemce služeb.

- 6) Náklady na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody jsou definovány jen spotřební složkou ve výši 100%. Proto se náklady na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody rozdělí v poměru náměrů vodoměrů na příjemce služeb. Při neumožnění odečtu, poruše a ovlivnění vodoměru postupuje se stejně jako při stanovení nákladů na spotřební složku poskytování teplé vody.

Čl. VI.

Rozúčtování nákladů na poskytování studené vody v zúčtovací jednotce

- 1) Náklady na studenou vodu jsou definovány jen spotřební složkou ve výši 100%.
- 2) Odečty poměrových vodoměrů studené vody v bytech a nebytových prostorech se provádí jednou ročně ke konci zúčtovacího období.
- 3) Termíny odečtů patních vodoměrů dodavatele a odečty vodoměrů v bytech a nebytových prostorách se neshodují a proto výsledná cena za zúčtovací období není totožná s cenou fakturační. Příjemcům služeb se rozúčtuje náklad za spotřebu SV fakturovaný dodavatelem v poměru náměrů instalovaných vodoměrů v bytech a nebytových prostorách.
- 4) V zúčtovací jednotce, kde nebyly instalovány vodoměry na studenou vodu, se náklady na spotřebovanou vodu rozdělí mezi příjemce služeb v rámci zúčtovací jednotky podle směrných čísel ve smyslu ust. § 5 odst. 2 písm. a) zákona č. 67/2013 Sb.
- 5) V případě poruchy instalovaného vodoměru se stanoví náklad na spotřebovanou vodu na základě údajů dvou srovnatelných zúčtovacích období.
- 6) Dojde-li ke změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období a jsou známy skutečné stavy vodoměrů ke dni změny, rozdělí se náklady na poskytování SV v poměru těchto náměrů. Nejsou-li známy skutečné stavy vodoměrů ke dni změny a nedohodnou-li se původní a nový příjemce služeb jinak, stanoví se spotřební složka nákladů na poskytování SV podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období.

Čl. VII.

Rozúčtování nákladů na poskytování elektrické energie v rámci sdruženého odběrného místa

- 1) Spotřeba elektrické energie poměrového elektroměru sdruženého odběrného místa se rozúčtuje mezi příjemce služeb dle náměrů poměrového elektroměru příslušného bytu příjemce služeb, a to tak, že každému příjemci služeb bude vyúčtována spotřeba podle tarifů, ve kterých je spotřeba měřena a dále bude rozúčtování rozděleno na silovou a distribuční část v intencích vyúčtování dodavatele elektrické energie.
- 2) Detailní způsob rozúčtování nákladů fakturačního elektroměru a poměrových elektroměrů mezi příjemce služeb stanoví samostatný předpis družstva.

- 3) Odečty poměrových elektroměrů měřících spotřebu elektrické energie v příslušných bytech se provádí jednou ročně, a to zpravidla ke konci zúčtovacího období.
- 4) Dojde-li ke změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období a jsou známy skutečné stavy elektroměrů ke dni změny, rozdělí se náklady na poskytování elektrické energie v poměru těchto náměrů. Nejsou-li známy skutečné stavy elektroměrů ke dni změny a nedohodnou-li se původní a nový příjemce služeb jinak, stanoví se spotřeba elektrické energie podle průměrného počtu osob a počtu dnů zúčtovacího období.

Čl. VIII.

Zajištění odečtů

- 1) Fyzické odečty RTN zajišťuje družstvo prostřednictvím dodavatelské firmy s tím, že:
 - a) odečet odpařovacích RTN se provádí od 1.12. do 31.12. každého zúčtovacího období, přičemž dodavatelská firma zajišťuje prokazatelným způsobem termín náhradního odečtu do 10. 1. následujícího roku po skončení zúčtovacího období,
 - b) odečet elektronických RTN se provádí od 1.1. do 15.2. následujícího roku po skončení zúčtovacího období (elektronické RTN mají v paměti údaj k 31.12.), termín náhradního odečtu je pak stanoven do 20.2. následujícího roku,
 - c) po uplynutí termínů náhradních odečtů dle odstavce a), b) tohoto bodu směrnice již není možné náhradní odečet požadovat.
- 2) Odečty vodoměrů studené a teplé vody u příjemce služeb provádí předseda nebo člen výboru samosprávy nájemců či společného výboru nebo jiná družstvem pověřená osoba.
- 3) Stavy vodoměrů se zapisují do odečtové karty, kterou svým podpisem potvrdí příjemce služeb a osoba pověřená družstvem k provedení odečtu.
- 4) Příjemce služeb, který není schopen zajistit zpřístupnění bytu pro provedení odečtů vodoměrů, provede záznam o odečtu na formuláři „Náhradní odečet SV a TV“, který nalezne ve své poštovní schránce nebo na webových stránkách družstva a tento formulář doručí správě družstva nejpozději do 6.1.následujícího roku po skončení zúčtovacího období. Po uplynutí tohoto termínu již nelze požadovat uplatnění náhradního odečtu.
- 5) Odečty elektroměrů v rámci SOM u příjemce služeb provádí předseda nebo člen výboru samosprávy nájemců či společného výboru nebo jiná družstvem pověřená osoba.
- 6) Stavy elektroměrů se zapisují do odečtové karty, kterou svým podpisem potvrdí osoba pověřená družstvem k provedení odečtu.
- 7) Oznámení o termínu odečtů RTN, vodoměrů a případně elektroměrů v rámci SOM je umístěno s dostatečným časovým předstihem na viditelném místě ve společných prostorách domu.

Čl. IX.

Vyúčtování, reklamace, finanční vyrovnání

- 1) Skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služby příjemci služeb vždy za zúčtovací období a doručí vyúčtování příjemci služeb do 30.4. následujícího roku po skončení zúčtovacího období.
- 2) Reklamace ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb družstvu nejpozději do 30 dnů od prokazatelného doručení vyúčtování.
- 3) Finanční vyrovnání (vyplacení přeplatků) provede družstvo do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nejpozději však do 31.8. následujícího roku po skončení zúčtovacího období.
- 4) Finanční vyrovnání (úhradu nedoplatku) provede příjemce služeb do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 5) Pokuta dle ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb., za nesplnění nepeněžitých povinností činí 5,- Kč denně.

Čl. X. Závěrečná ustanovení

- 1) Touto směrnicí se ruší Zásady č. 4/2001 pro dodávku a rozúčtování tepla, teplé a studené vody ze dne 17. 12. 2001 a Dodatek č. 1 k Zásadám č. 4/2001 ze dne 13. 6. 2005.
- 2) Poslední znění této směrnice dle dodatku č.1/2025 bylo schváleno představenstvem družstva dne 30. 10. 2025. Směrnice v tomto znění nabývá účinnosti dne 1. 1. 2026.

Jiří H u r ý c h
předseda představenstva