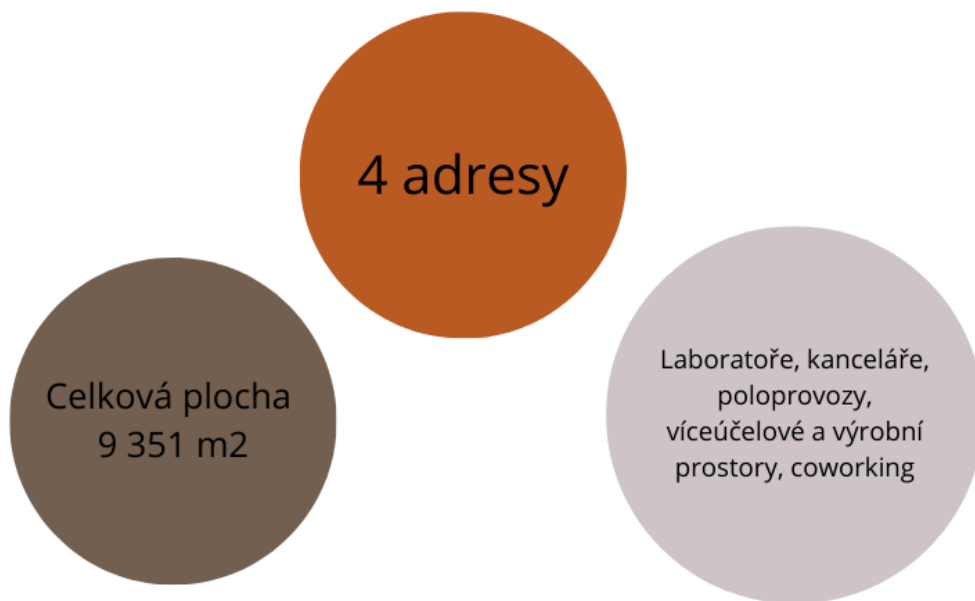


Metodika rozúčtování služeb poskytovaných nájemcům VTP UP



1. Úvod

1.1 Cíl dokumentu

Tento dokument má za cíl poskytnout podrobný a srozumitelný návod pro rozúčtování nákladů na služby poskytované jednotlivým nájemníkům v kancelářské budově (teplo, elektřina, voda, klimatizace atd.). Je navržen tak, aby zajistil spravedlivé a transparentní rozdělení těchto nákladů a tím také podpořil efektivní správu budovy.

Konkrétní cíle dokumentu zahrnují:

1. **Stanovení jasných zásad a pravidel** pro rozúčtování nákladů, které zajistí spravedlivé zacházení se všemi nájemníky.
2. **Popis metod a postupů** pro rozúčtování spotřeby energií a služeb.
3. **Simulace výpočtů pro jednotlivé budovy**, které usnadní aplikaci metodiky v praxi.
4. **Zajištění souladu s legislativními požadavky** a smluvními podmínkami mezi pronajímatelem a nájemníkem.
5. **Podpora transparentnosti a komunikace** mezi pronajímatelem a nájemníkem prostřednictvím přehledné dokumentace a konzultací.

Metodika slouží jako referenční příručka pro správce budovy, účetní oddělení a další zainteresované strany, které se podílejí na procesu rozúčtování nákladů. Jejím cílem je nejen zefektivnit tento proces, ale také předejít sporům a nedorozuměním mezi pronajímatelem a nájemníkem tím, že poskytuje jasná a předem stanovená pravidla.

Je nutné podotknout, že níže popsání doporučení jsou odvislá od informací a podkladů zadavatele studie. Jedná se zejména o technologické řešení dodávek energií a reálné možnosti jejich měření.

1.2 Rozsah a použití metodiky

Tato metodika je určena pro rozúčtování nákladů na služby (teplo, elektřina, voda, klimatizace atd.) v rámci budov s nebytovými prostory k pronájmu ve správě VTP UP.

Je aplikovatelná na následující **oblasti**:

1. **Spotřeba energií a služeb**: zahrnuje měření a rozúčtování spotřeby odebíraných energií a poskytovaných služeb.
2. **Kancelářské budovy**: týká se všech pronajímaných prostor v jednotlivých budovách, včetně společných prostor, které jsou sdíleny více nájemníky.
3. **Nájemní vztahy**: vztahuje se na všechny nájemníky bez ohledu na velikost pronajaté plochy nebo délku nájemního vztahu.

Metodika je navržena pro použití následujícími **subjekty**:

1. **Správci budovy**: pro zajištění přesného a spravedlivého rozúčtování nákladů mezi nájemníky.

2. **Účetní nebo administrativní oddělení:** pro správné zaúčtování nákladů na jednotlivé nájemníky a přípravu faktur.
3. **Nájemníci:** pro lepší pochopení způsobu rozúčtování nákladů a ověření správnosti fakturovaných částek.
4. **Vlastníci budovy:** pro monitorování efektivity správy nemovitosti a nákladů na poskytované služby.

Metodika by měla být aplikována v těchto případech VTP UP:

1. **Pravidelné měsíční rozúčtování:** pravidelný proces rozúčtování nákladů na základě měsíčních faktur od dodavatelů služeb.
2. **Půlroční vyúčtování:** souhrnné půlroční rozúčtování pro účely vyrovnaní nákladů mezi nájemníky s tzv. interní dohodou.
3. **Změny nájemních vztahů:** při příchodu nových nájemníků, ukončení nájemních smluv nebo změně podmínek nájmu.
4. **Kontrola a audit:** při pravidelných kontrolách a auditech spotřeby a nákladů na služby.

Tato metodika tedy poskytuje strukturovaný přístup k rozúčtování nákladů a zajišťuje, že všechny zainteresované strany mají jasná a jednotná pravidla pro jejich správu.

1.3 Definice vybraných pojmů typických pro tento dokument

Celková podlahová plocha budovy: Jde o prostor v interiéru budovy, který zahrnuje všechny jednotky k pronájmu včetně společných prostor a prostor vlastníka.

Dodavatel služeb: Organizace, která poskytuje energie a služby (vodu, teplo, elektřinu, servisní práce, ...) pro budovu a její infrastrukturu.

Dodavatelská faktura: Daňový doklad vydaný dodavatelem služeb, který obsahuje podrobnosti o dodané službě a ceně.

Jednotka k pronájmu: Jasně vymezený prostor s vlastním identifikátorem, který je určený k pronájmu a je / může být předmětem nájemní smlouvy.

Kalorimetr: Zařízení, které měří spotřebu tepla pro jednotlivé části budovy nebo pro jednotlivé nájemníky [GJ].

Klientská faktura: Daňový doklad vydaný pronajímatelem, který obsahuje podrobnosti pro nájemce o dodaných službách a jejich cenách.

Metodika rozúčtování: Sada pravidel a postupů používaných pro spravedlivé rozdělení nákladů na služby mezi nájemce.

Nájemce: Fyzická podnikající nebo právnická osoba, která si pronajímá nebytové prostory VTP UP.

Nájemní smlouva: Právní dokument, který upravuje vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, včetně podmínek rozúčtování nákladů na služby.

Prostor vlastníka: Jasně vymezený prostor s vlastním identifikátorem, který slouží pouze majiteli nemovitosti (typicky technická místnost atp.) a ten hradí veškeré služby spojené s provozem.

Příslušný společný prostor: Konkrétní společný prostor, který může využívat nájemce konkrétní pronajaté jednotky. Podle příslušnosti pronajímané jednotky ke společnému prostoru se rozúčtovávají náklady na společné služby.

Rozúčtování: Proces rozdělení celkových nákladů budovy na služby mezi jednotlivé její nájemce na základě jejich spotřeby nebo jiných kritérií.

Sdílicí osoba: Fyzická osoba, která užívá konkrétní pronajatou jednotku.

Společný prostor: Jasně vymezený prostor s vlastním identifikátorem, který využívají nájemci ze spádových pronajatých jednotek společně (typicky jde o nájemce ze stejného podlaží nebo křídla budovy). Pronajímatel eviduje podlahovou plochu každého společného prostoru pro další rozúčtování služeb.

Správce budovy: Osoba nebo organizace zodpovědná za údržbu budovy, správu nájemních vztahů a rozúčtování nákladů na služby.

Vyúčtování: Souhrnné zpracování spotřeby a nákladů na služby za určité období, které je rozděleno mezi jednotlivé nájemce.

Vzduchotechnika: Technologické zařízení řízené centrálně a určené pro udržování teplotního komfortu v budově.

2. Zásady spravedlivého rozdělení nákladů

Transparentnost

- **Jasná komunikace:** Všichni nájemníci by měli být plně informováni o způsobu rozúčtování nákladů, o metodách výpočtu a použitém postupu. Buď přímo v nájemní smlouvě, nebo dodatečně ve sdíleném dokumentu.
- **Přístup k informacím:** Nájemníci by měli mít přístup k relevantním dokumentům, fakturám a výpočtům, které se jich týkají a projeví o to zájem.

Spravedlnost

- **Proporční rozdělení:** Náklady na všechny poskytované služby by měly být rozděleny podle skutečné spotřeby nebo podle jasně definovaných a spravedlivých kritérií (např. podlahová plocha, počet osob).
- **Rovné zacházení:** Všichni nájemníci by měli být posuzováni podle stejných pravidel a zásad bez ohledu na velikost nebo vliv.

Přesnost

- **Přesné měření:** Použití kalibrovaných a pravidelně kontrolovaných měřičů pro zaznamenání spotřeby budovy a jednotlivých nájemníků.
- **Kontrola dat:** Pravidelné ověřování správnosti údajů o spotřebě a případné opravy nesrovnalostí.

Efektivita

- **Nákladová efektivita:** Minimalizace nákladů spojených s rozúčtováním, aby nevznikaly zbytečné administrativní výdaje.
- **Automatizace procesů:** Využití softwarových nástrojů pro zjednodušení a urychlení procesu rozúčtování.
- **Udržitelný provoz:** Omezení nákladů spojených se službami, které nejsou rozúčtovány na nájemce a zůstávají nákladovou položkou správce nebo majitele budovy.

Právní soulad

- **Dodržování legislativy:** Zajištění, že proces rozúčtování je v souladu s platnými zákony a normami, zejména s předpisy týkajícími se rozúčtování energií a služeb v nájemních objektech.
- **Smluvní podmínky:** Respektování smluvních podmínek mezi pronajímatelem a nájemníkem týkajících se rozdělení nákladů.

Předvídatelnost

- **Stálost metodiky:** Použití stabilní a předvídatelné metodiky pro rozúčtování nákladů, která se zásadně nemění bez předchozího oznámení a konzultace s nájemníky.
- **Dlouhodobé plánování:** Zohlednění dlouhodobých trendů ve spotřebě a nákladech pro lepší finanční plánování nájemníků.

Spolupráce a dialog

- **Konzultace správce budovy s nájemníky:** Možnost setkání s nájemníky pro diskusi o rozúčtování a řešení případných problémů nebo stížností.
- **Zapojení nájemníků:** Možnost nájemníků vyjádřit své názory a podněty k vylepšení prostředí pronajímaných prostor.

2.1 Odpovědnost za správnost rozúčtování

Správce budov a pronajímaných prostor VTP UP

- **Monitorování spotřeby:** Zajištění pravidelného a přesného měření spotřeby energií a služeb ve všech částech budovy.
- **Správa měřicích zařízení:** Údržba a kalibrace měřicích zařízení pro zajištění přesnosti údajů.
- **Zaznamenávání údajů:** Správné a včasné zaznamenávání naměřených hodnot do systémů pro rozúčtování.

- **Schvalování metodiky:** Schvalování a pravidelná revize metodiky rozúčtování, aby byla zajištěna její aktuálnost a efektivita.

Účetní nebo administrativní oddělení VTP UP

- **Příprava rozúčtování:** Správné aplikování metodiky pro rozúčtování nákladů na jednotlivé nájemníky.
- **Kontrola faktur:** Ověřování správnosti a úplnosti faktur od dodavatelů služeb před jejich rozúčtováním.
- **Dokumentace a evidence:** Udržování kompletní dokumentace o rozúčtování nákladů, včetně faktur, měření a výpočtů.

Vlastník budovy

- **Kontrola a audit:** Provádění pravidelných kontrol a auditů správnosti rozúčtování a souladu s legislativními požadavky.

Nájemci

- **Spolupráce při měření:** Poskytování přístupu k měřícím zařízením v pronajatých prostorách pro potřeby měření spotřeby.
- **Ověření správnosti:** Kontrola správnosti faktur a rozúčtovaných nákladů, hlášení případných nesrovnalostí správci budovy.

Dodavatelé služeb nebo správa budov UP

- **Přesnost faktur:** Zajištění, že faktury za dodané služby jsou správné a reflektují skutečně dodané množství energií a služeb.
- **Spolupráce se správcem:** Poskytování potřebných informací a podkladů pro správce budovy k usnadnění procesu rozúčtování.

3. Budova A

3.1 Popis jednotlivých služeb s rozúčtováním

3.1.1 Studená voda

Pitná voda, která se používá také do topného systému a k výrobě teplé vody.



- **Dodavatel:** MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:** Vodné, stočné a odvod srážkové vody
 - *Jednotková cena vodné [Kč]*
 - *Jednotková cena stočné [Kč]*
 - *Jednotková cena za srážky [Kč]*
- **Spotřeba budovy:** Budova disponuje vlastním hlavním uzávěrem vody s vodoměrem pro část označovanou A a B. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba nájemců:** K měření spotřeby nájemců slouží podružné vodoměry umístěné v pronajímaných prostorách. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** Společné prostory nejsou.
- **Měření srážkové vody:** Měření neprobíhá. Množství je určeno poměrnou částí z celkové plochy zachycující srážky na budovách UP ku ploše budovy, u které se mají srážky rozúčtovat.

Metody rozúčtování

Celková cena za studenou vodu nájemce za kalendářní měsíc se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Studená voda (vodné a stočné):** součet cen za spotřebovanou vodu ve všech pronajatých jednotkách
- **Stočné srážkové vody:** podíl na ceně za odvod srážkové vody dle plochy pronajatých prostor (tj. za společné prostory nájemce neplatí).

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba budovy** [m³] = *Koncový stav hlavního vodoměru [m³] - Počáteční stav hlavního vodoměru [m³]*
2. **Cena za vodné a stočné budovy** [Kč bez DPH] = *Spotřeba budovy [m³] * (Jednotková cena vodné [Kč bez DPH] + Jednotková cena stočné [Kč bez DPH])*

3. **Množství odvedené srážkové vody budovy** $[m^3] = (1184 [m^2] / 23\ 357 [m^2]) * \text{Srážky pro odběrné místo } [m^3]$
4. **Cena za stočné srážkové vody budovy** [Kč bez DPH] = *Množství odvedené srážkové vody budovy $[m^3]$ * Jednotková cena za srážky [Kč bez DPH]*

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotky

5. **Cena vodné a stočné za jednotku** [Kč bez DPH] = *(Koncový stav podružného vodoměru $[m^3]$ - Počáteční stav podružného vodoměru $[m^3])$ * (Jednotková cena vodné [Kč bez DPH] + Jednotková cena stočné [Kč bez DPH])*
6. **Podíl na ceně za stočné srážkové vody** [Kč bez DPH] = *Plocha jednotky k pronájmu $[m^2]$ / Celková podlahová plocha budovy $[m^2]$ * Cena za odvod srážkové vody budovy [Kč bez DPH]*

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 5 a 6 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH.

3.1.2 Teplo

Teplo je určeno do topného systému a vzduchotechniky, která je dostupná pouze v buňkách 3 a 8.

- **Dodavatel:** Veolia Energie ČR, a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:** Teplo - ústřední topení
 - *Jednotková cena tepla [Kč/GJ]*
- **Spotřeba budovy:** Na dodavatelské faktuře je evidované odběrné místo (Blok C) a k němu je uvedené celkové množství dodaného tepla [GJ]. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu [GJ].
- **Spotřeba nájemců:** K měření spotřeby nájemců slouží kalorimetry, které jsou umístěny u každé jednotky k pronájmu. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** Společné prostory nejsou.

Metody rozúčtování

Celková cena za dodané teplo se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Teplo:** součet cen za spotřebované teplo ve všech pronajatých jednotkách
- **Teplo (vzduchotechnika):** naměřená spotřeba na kalorimetru pro buňku 3 a 8.

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba tepla budovy** [GJ] = *Koncový stav hlavního kalorimetru [GJ] - Počáteční stav hlavního kalorimetru [GJ]*
2. **Cena za tepla budovy** [Kč bez DPH] = *Spotřeba budovy [GJ] * Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]*

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotek

3. **Spotřeba tepla jednotky** [GJ] = *Koncový stav kalorimetru jednotky [GJ] - Počáteční stav kalorimetru jednotky [GJ]*
4. **Cena tepla dodaného do jednotky** [Kč bez DPH] = *Spotřeba tepla jednotky [GJ] * Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]*
5. **Cena tepla (vzduchotechnika)** [Kč bez DPH] = *(Koncový stav kalorimetru jednotky [GJ] - Počáteční stav kalorimetru jednotky [GJ]) * Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]*

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 3 a 4 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH. Položka 5 se účtuje pouze u buňky č. 3 a 8.

3.1.3 Elektřina

Elektřina spotřebovaná svícením a zapojenými spotřebiči nájemce. Zahrnuje elektřinu spotřebovanou klimatizačními jednotkami.

- **Dodavatel:** Powertica Energie a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:**
 - Jednotková cena elektřiny [Kč/kWh]
- **Spotřeba budovy:** Budova disponuje vlastním hlavním elektroměrem. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba nájemců:** K měření spotřeby nájemců slouží elektroměry, které jsou umístěny u každé jednotky k pronájmu. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** Společné prostory mají pouze jednotky v části označené jako "A". Dvě jednotky sdílí sociální zařízení, které má jeden elektroměr. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu. Naměřené množství elektřiny pro společné prostory bude rozúčtováno mezi relevantní nájemce.

Metody rozúčtování

Celková cena za spotřebovanou elektřinu bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Elektřina:** součet cen za spotřebovanou elektřinu ve všech pronajatých jednotkách
- **Elektřina (společné prostory):** podíl na spotřebě elektřiny ve společných prostorách dle počtu sdílených jednotek (ty jsou vždy dvě).

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba elektřiny budovy** [kWh] = *Koncový stav hlavního elektroměru [kWh] - Počáteční stav hlavního elektroměru [kWh]*

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotek

2. **Spotřeba elektřiny jednotky** [kWh] = *Koncový stav podružného elektroměru [kWh] - Počáteční stav podružného elektroměru [kWh]*

3. **Cena elektřiny jednotky** [Kč bez DPH] = *Spotřeba elektřiny jednotky [kWh] * Jednotková cena elektřiny [Kč bez DPH]* *
4. **Podíl na spotřebě elektřiny ve společném prostoru** [Kč bez DPH] = *(Spotřeba elektřiny společného prostoru [kWh] * Jednotková cena elektřiny [Kč bez DPH]) / 2*

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 3 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku a položka 4 za příslušný společný prostor. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH.

3.1.4 Odvoz komunálního odpadu

Odvoz komunálního odpadu zajištěn v pravidelných intervalech.

- **Dodavatel:** AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** -
- **Fakturované položky:**
 - Cena za Odvoz [Kč]
- **Spotřeba budovy:** –
- **Spotřeba nájemců:**
 - Celkové náklady na Odvoz komunálního odpadu se rozpočítají mezi nájemce.
- **Spotřeba ve společných prostorech:** –

Metody rozúčtování

Celková cena za odvoz komunálního odpadu se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Odvoz komunálního odpadu:** podíl na poplatku za odvoz dle počtu sdílených osob nájemce.

3.2 Popis jednotlivých služeb fixních

Poskytované služby účtované fixní částkou nejsou předmětem dalšího rozúčtování.

3.2.1 Úklid jednotky k pronájmu

Pronajímatel k pronajaté jednotce poskytuje základní úklid v rozsahu a za fixní poplatek specifikovaném v nájemní smlouvě (Kč/m²). Výše poplatku reflektuje velikost jednotky, případně i charakter provozu nájemce, který může mít vliv na standardně zvýšenou míru znečištění (to vede ke zvýšené spotřebě čistících prostředků a prodlužuje čas úklidu a tím zvyšuje jeho cenu), a frekvenci úklidu.

Celková cena za úklid bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Úklid pronajatých prostor:** součet cen za základní úklid všech pronajatých jednotek nájemce dle smluvené frekvence.

3.2.3 Správa internetové přípojky

Pronajímatel účtuje za aktivaci internetové přípojky a následné poskytování konektivity v míře a rozsahu specifikovaném v nájemní smlouvě za poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za správu internetové přípojky bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Správa internetové přípojky:** součet cen za všechny aktivované přípojky k internetu daného nájemce.

3.2.4 Správa telefonní přípojky

Pronajímatel účtuje za aktivaci telefonní přípojky a její provoz poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za správu telefonní přípojky bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Správa telefonní přípojky:** součet cen za všechny aktivované přípojky k internetu daného nájemce.

3.2.5 Parkovací stání pro osobní automobil

Pronajímatel účtuje za parkovací stání na vymezeném pozemku poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za parkovací stání bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Parkovací stání pro osobní automobil:** součet cen za všechna parkovací stání daného nájemce.

3.2.6 Servis klimatizace

Provoz klimatizace spotřebovává elektrickou energii, která je zahrnuta v měřeních jednotlivých jednotek. Provoz klimatizace dále vyžaduje servisní práce jako např. kontrolu předepsaného množství chladicího média v klimatizačním systému, odsátí, zvážení a recyklace chladicího média. Dále vakuování systému (zbavení vlhkosti v systému), test těsnosti systému a doplnění oleje a chladiva na výrobcem udávané množství.

Celková cena za dostupnou klimatizaci bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Servis klimatizace:** poplatek za servis klimatizace vynásobený počtem klimatizačních jednotek nájemce.

4. Budova B

4.1 Popis jednotlivých služeb s rozúčtováním

4.1.1 Studená voda

Pitná voda, která se používá také do topného systému a k výrobě teplé vody.



- **Dodavatel:** MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:** Vodné, stočné a odvod srážkové vody
 - *Jednotková cena vodné [Kč]*
 - *Jednotková cena stočné [Kč]*
 - *Jednotková cena za srážky [Kč]*
- **Spotřeba budovy:** Budova disponuje vlastním hlavním uzávěrem vody s vodoměrem. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba nájemců:** Voda je odebírána pouze v některých pronajímaných prostorách, kde k měření spotřeby slouží podružné vodoměry. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** Měření neprobíhá. Spotřeba za všechny společné prostory je získána výpočtem.
- **Měření srážkové vody:** Množství je určeno poměrnou částí z celkové plochy zachycující srážky na budovách UP ku ploše budovy, u které se mají srážky rozúčtovat.

Metody rozúčtování

Celková cena za studenou vodu nájemce za kalendářní měsíc se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Studená voda (vodné a stočné):** součet cen za spotřebovanou vodu ve všech pronajatých jednotkách.
- **Studená voda (společné prostory):** podíl na spotřebě vody v příslušných společných prostorách dle počtu sdílicích osob.
- **Stočné srážkové vody:** podíl na ceně za odvod srážkové vody dle plochy pronajatých prostor (tj. za společné prostory nájemce neplatí).

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba budovy** [m³] = *Koncový stav hlavního vodoměru [m³] - Počáteční stav hlavního vodoměru [m³]*
2. **Cena za vodné a stočné budovy** [Kč bez DPH] = *Spotřeba budovy [m³] * (Jednotková cena vodné [Kč bez DPH] + Jednotková cena stočné [Kč bez DPH])*

3. **Množství odvedené srážkové vody budovy** $[m^3] = (2201 [m^2] / 23\,357 [m^2]) * \text{Srážky pro odběrné místo } [m^3]$
4. **Cena za stočné srážkové vody budovy** [Kč bez DPH] = *Množství odvedené srážkové vody budovy* $[m^3] * \text{Jednotková cena za srážky } [Kč \text{ bez DPH}]$

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotky

5. **Cena vodné a stočné za jednotku** [Kč bez DPH] = *(Koncový stav podružného vodoměru* $[m^3] - \text{Počáteční stav podružného vodoměru } [m^3]) * (\text{Jednotková cena vodné } [Kč \text{ bez DPH}] + \text{Jednotková cena stočné } [Kč \text{ bez DPH}]$
6. **Podíl na ceně za stočné srážkové vody** [Kč bez DPH] = *Plocha jednotky k pronájmu* $[m^2] / \text{Celková podlahová plocha budovy } [m^2] * \text{Cena za odvod srážkové vody budovy } [Kč \text{ bez DPH}]$
7. **Podíl na spotřebě vody příslušného společného prostoru** [Kč bez DPH] = $\{(\text{Spotřeba budovy } [m^3] - \text{SUM (Koncový stav podružného vodoměru } [m^3] - \text{Počáteční stav podružného vodoměru } [m^3])) * (\text{Jednotková cena vodné } [Kč \text{ bez DPH}] + \text{Jednotková cena stočné } [Kč \text{ bez DPH}])\} * (\text{Počet sdílicích osob jednotky} / \text{Celkový počet sdílicích osob příslušného společného prostoru})$

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 5, 6 a 7 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám a k nim příslušným společným prostorům v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH.

4.1.2 Teplo

Teplo je určeno do topného systému a pro ohřev teplé vody.

- **Dodavatel:** Veolia Energie ČR, a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:** Teplo - ústřední topení
 - *Jednotková cena tepla* $[Kč/GJ]$
- **Spotřeba budovy:** Na dodavatelské faktuře je evidované odběrné místo (Blok B) a k němu je uvedené celkové množství dodaného tepla [GJ]. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu [GJ].
- **Spotřeba nájemců:** K měření spotřeby některých nájemců slouží kalorimetry, které jsou umístěny u jednotky k pronájmu. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu. V ostatních případech je spotřeba rozúčtována.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** Společné prostory nemají kalorimetry. Množství tepla pro všechny společné prostory bude vypočteno a následně rozúčtováno mezi relevantní nájemce.

Metody rozúčtování

Celková cena za dodané teplo se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Teplo:**
 - S kalorimetrem: součet cen za spotřebované teplo ve všech pronajatých jednotkách

- Bez kalorimetru: podíl na spotřebě tepla (vyjma odběru naměřeného kalorimetru) dle podlahové plochy pronajaté jednotky
- **Teplo (společné prostory):** podíl na spotřebě tepla v příslušných společných prostorách dle podlahové plochy pronajaté jednotky.

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba tepla budovy** [GJ] = *Koncový stav hlavního kalorimetru [GJ] - Počáteční stav hlavního kalorimetru [GJ]*
2. **Cena za tepla budovy** [Kč bez DPH] = *Spotřeba budovy [GJ] * Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]*

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotek

3. **Spotřeba tepla jednotky** [GJ] = *Koncový stav kalorimetru jednotky [GJ] - Počáteční stav kalorimetru jednotky [GJ]*
 - a. **Cena tepla dodaného do jednotky** [Kč bez DPH] = *Spotřeba tepla jednotky [GJ] * Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]*
4. **Podíl na spotřebě tepla jednotky** [Kč bez DPH] = *Podlahová plocha jednotky bez kalorimetru [m²] / SUM Podlahová plocha jednotky bez kalorimetru [m²] * (Spotřeba tepla budovy [GJ] - SUM Spotřeba tepla jednotky [GJ]) * Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]*
5. **Podíl na spotřebě tepla příslušného společného prostoru** [Kč bez DPH] = *SUM Podíl na spotřebě tepla jednotky všech společných prostor [Kč bez DPH] * (Podlahová plocha příslušné jednotky bez kalorimetru [m²] / Podlahová plocha všech jednotek bez kalorimetru (vyjma společných prostor) [m²])*

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 3 (k tomu alternativně 4) a 5 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám a k nim příslušným společným prostorám v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH.

4.1.3 Elektřina

Elektřina spotřebovaná svícením, zapojenými spotřebiči nájemce. Nezahrnuje elektřinu spotřebovanou klimatizačními jednotkami (tu metodika předkládá jako samostatně účtovanou položku).

- **Dodavatel:** Powertica Energie a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:**
 - Jednotková cena elektřiny [Kč/kWh]
- **Spotřeba budovy:** Budova disponuje vlastním hlavním elektroměrem. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba nájemců:** K měření spotřeby nájemců slouží elektroměry, které jsou umístěny u každé jednotky k pronájmu. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.

- **Spotřeba ve společných prostorách:** Všechny společné prostory nemají své elektroměry. Množství elektřiny pro společné prostory bude vypočteno a následně rozúčtováno mezi relevantní nájemce.

Metody rozúčtování

Celková cena za spotřebovanou elektřinu bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Elektřina:** součet cen za spotřebovanou elektřinu ve všech pronajatých jednotkách
- **Elektřina (společné prostory):** podíl na spotřebě elektřiny ve společných prostorách dle počtu sdílicích osob.

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba elektřiny budovy** [kWh] = *Koncový stav hlavního elektroměru [kWh] - Počáteční stav hlavního elektroměru [kWh]*
2. **Spotřeba elektřiny společného prostoru** [kWh] = *Koncový stav podružného elektroměru [kWh] - Počáteční stav podružného elektroměru [kWh]*

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotek

3. **Spotřeba elektřiny jednotky** [kWh] = *Koncový stav podružného elektroměru [kWh] - Počáteční stav podružného elektroměru [kWh]*
4. **Cena elektřiny jednotky** [Kč bez DPH] = *Spotřeba elektřiny jednotky [kWh] * Jednotková cena elektřiny [Kč bez DPH]*
5. **Podíl na spotřebě elektřiny společného prostoru** [Kč bez DPH] = *Spotřeba elektřiny společného prostoru [kWh] * (Počet sdílicích osob nájemce / Celkový počet sdílicích osob nájemců) * Jednotková cena elektřiny [Kč bez DPH]*

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 4 a 5 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH.

4.1.4 Klimatizace

Provoz klimatizace spotřebovává elektrickou energii, která je samostatně měřena u každé klimatizační jednotky. Informace o dodavateli, odběrateli elektřiny jsou uvedeny výše.

Provoz klimatizace také vyžaduje servisní práce jako např. kontrolu předepsaného množství chladicího média v klimatizačním systému, odsátí, zvážení a recyklace chladicího média. Dále vakuování systému (zbavení vlhkosti v systému), test těsnosti systému a doplnění oleje a chladiva na výrobcem udávané množství.

- **Dodavatel (elektřiny):** Powertica Energie a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:**
 - Jednotková cena elektřiny [Kč/kWh]
- **Spotřeba budovy:** -
- **Spotřeba nájemců:**
 - K měření spotřeby elektrické energie slouží elektroměry, které jsou umístěny u každé klimatizační jednotky. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.

- Náklady na servis klimatizace je fixní částka vypočítaná na základě aktuálních cen dodavatele přepočtena na jeden kalendářní měsíc.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** Všechny společné prostory nedisponují klimatizačními jednotkami. Spotřeba elektrické energie ve společných prostorách bude rozúčtována stejně jako elektřina (viz výše).

Metody rozúčtování

Celková cena za provoz klimatizace se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Klimatizace (elektřina):** součet cen za spotřebovanou elektřinu všemi klimatizačními jednotkami nájemce
- **Servis klimatizace:** poplatek za servis klimatizace vynásobený počtem klimatizačních jednotek nájemce.

4.1.5 Odvoz komunálního odpadu

Odvoz komunálního odpadu zajištěn v pravidelných intervalech.

- **Dodavatel:** AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** -
- **Fakturované položky:**
 - Cena za Odvoz [Kč]
- **Spotřeba budovy:** –
- **Spotřeba nájemců:**
 - Celkové náklady na Odvoz komunálního odpadu se rozpočítají mezi nájemce.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** –

Metody rozúčtování

Celková cena za odvoz komunálního odpadu se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Odvoz komunálního odpadu:** podíl na poplatku za odvoz dle počtu sdílených osob nájemce.

4.2 Popis jednotlivých služeb fixních

Poskytované služby účtované fixní částkou nejsou předmětem dalšího rozúčtování.

4.2.1 Úklid jednotky k pronájmu

Pronajímatel k pronajaté jednotce poskytuje základní úklid v rozsahu a za fixní poplatek specifikovaném v nájemní smlouvě (Kč/m²). Výše poplatku reflektuje velikost jednotky, případně i charakter provozu nájemce, který může mít vliv na standardně zvýšenou míru znečištění (to vede ke zvýšené spotřebě čisticích prostředků a prodlužuje čas úklidu a tím zvyšuje jeho cenu), a frekvenci úklidu.

Celková cena za úklid bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Úklid pronajatých prostor:** součet cen za základní úklid všech pronajatých jednotek nájemce dle smluvené frekvence.

4.2.2 Úklid společných prostor

Pronajímatel zajišťuje úklid společných prostor za poplatek vztažený k podlahové ploše těchto prostor.

Celková cena za úklid společných prostor bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Úklid společných prostor:** součet cen za podíly na ceně za úklid příslušných společných prostor vztažené k podlahové ploše pronajatých jednotek.

4.2.3 Správa internetové přípojky

Pronajímatel účtuje za aktivaci internetové přípojky a následné poskytování konektivity v míře a rozsahu specifikovaném v nájemní smlouvě za poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za správu internetové přípojky bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Správa internetové přípojky:** součet cen za všechny aktivované přípojky k internetu daného nájemce.

4.2.4 Správa telefonní přípojky

Pronajímatel účtuje za aktivaci telefonní přípojky a její provoz poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za správu telefonní přípojky bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Správa telefonní přípojky:** součet cen za všechny aktivované přípojky k internetu daného nájemce.

4.2.5 Parkovací stání pro osobní automobil

Pronajímatel účtuje za parkovací stání na vymezeném pozemku poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za parkovací stání bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Parkovací stání pro osobní automobil:** součet cen za všechna parkovací stání daného nájemce.

5. Budova C

5.1 Popis jednotlivých služeb s rozúčtováním

5.1.1 Studená voda

Pitná voda, která se používá také do topného systému a k výrobě teplé vody.



- **Dodavatel:** MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:** Vodné, stočné a odvod srážkové vody
 - *Jednotková cena vodné [Kč]*
 - *Jednotková cena stočné [Kč]*
 - *Jednotková cena za srážky [Kč]*
- **Spotřeba budovy:** Budova disponuje vlastním hlavním uzávěrem vody s vodoměrem. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba nájemců:** K měření spotřeby nájemců slouží podružné vodoměry umístěné v pronajímaných prostorách. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** Je měřena.
- **Měření srážkové vody:** Měření neprobíhá. Množství je určeno poměrnou částí z celkové plochy zachycující srážky na budovách UP ku ploše budovy, u které se mají srážky rozúčtovat.

Metody rozúčtování

Celková cena za studenou vodu nájemce za kalendářní měsíc se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Studená voda (vodné a stočné):** součet cen za spotřebovanou vodu ve všech pronajatých jednotkách
- **Studená voda (společné prostory):** podíl na spotřebě vody v příslušných společných prostorách dle počtu sdílících osob
- **Stočné srážkové vody:** podíl na ceně za odvod srážkové vody dle plochy pronajatých prostor (tj. za společné prostory nájemce neplatí).

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba budovy** [m³] = *Koncový stav hlavního vodoměru [m³] - Počáteční stav hlavního vodoměru [m³]*
2. **Cena za vodné a stočné budovy** [Kč bez DPH] = *Spotřeba budovy [m³] * (Jednotková cena vodné [Kč bez DPH] + Jednotková cena stočné [Kč bez DPH])*
3. **Množství odvedené srážkové vody budovy** [m³] = *(2687 [m²] / 23 357 [m²]) * Srážky pro odběrné místo [m³]*

4. **Cena za stočné srážkové vody budovy** [Kč bez DPH] = *Množství odvedené srážkové vody budovy [m3] * Jednotková cena za srážky [Kč bez DPH]*

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotky

5. **Cena vodné a stočné za jednotku** [Kč bez DPH] = *(Koncový stav podružného vodoměru [m3] - Počáteční stav podružného vodoměru [m3]) * (Jednotková cena vodné [Kč bez DPH] + Jednotková cena stočné [Kč bez DPH])*
6. **Podíl na ceně za stočné srážkové vody** [Kč bez DPH] = *Plocha jednotky k pronájmu [m²] / Celková podlahová plocha budovy [m²] * Cena za odvod srážkové vody budovy [Kč bez DPH]*
7. **Podíl na spotřebě vody příslušného společného prostoru** [Kč bez DPH] = *{(Koncový stav podružného vodoměru [m3] - Počáteční stav podružného vodoměru [m3]) * (Jednotková cena vodné [Kč bez DPH] + Jednotková cena stočné [Kč bez DPH])} * (Počet sdílících osob jednotky / Celkový počet sdílících osob příslušného společného prostoru)*

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 5, 6 a 7 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám a k nim příslušným společným prostorám v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH.

5.1.2 Teplo

Teplo je určeno do topného systému a pro ohřev teplé vody.

- **Dodavatel:** Veolia Energie ČR, a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:** Teplo - ústřední topení
 - *Jednotková cena tepla [Kč/GJ]*
- **Spotřeba budovy:** Na dodavatelské faktuře je evidované odběrné místo (Blok C) a k němu je uvedené celkové množství dodaného tepla [GJ]. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu [GJ].
- **Spotřeba nájemců:** K měření spotřeby nájemců slouží kalorimetry, které jsou umístěny u každé jednotky k pronájmu. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** Společné prostory nemají kalorimetry. Množství tepla pro všechny společné prostory bude vypočteno a následně rozúčtováno mezi relevantní nájemce.

Metody rozúčtování

Celková cena za dodané teplo se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Teplo:** součet cen za spotřebované teplo ve všech pronajatých jednotkách
- **Teplo (společné prostory):** podíl na spotřebě tepla v příslušných společných prostorách dle podlahové plochy pronajaté jednotky.

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba tepla budovy** [GJ] = *Koncový stav hlavního kalorimetru [GJ] - Počáteční stav hlavního kalorimetru [GJ]*
2. **Cena za tepla budovy** [Kč bez DPH] = *Spotřeba budovy [GJ] * Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]*

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotek

3. **Spotřeba tepla jednotky** [GJ] = *Koncový stav kalorimetru jednotky [GJ] - Počáteční stav kalorimetru jednotky [GJ]*
4. **Cena tepla dodaného do jednotky** [Kč bez DPH] = *Spotřeba tepla jednotky [GJ] * Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]*
5. **Spotřeba tepla společných prostor** [GJ] = *Spotřeba tepla budovy [GJ] - SUM Spotřeba tepla jednotky [GJ]*
6. **Podíl tepla příslušného společného prostoru** [GJ] = *(Spotřeba tepla společných prostor [GJ] / Podlahová plocha společných prostor budovy [m²]) * Podlahová plocha příslušného společného prostoru*
7. **Podíl na spotřebě tepla příslušného společného prostoru** [Kč bez DPH] = *(Podíl tepla příslušného společného prostoru [GJ] * Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]) * (Podlahová plocha příslušné jednotky / SUM Podlahová plocha příslušné jednotky)*

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 4 a 7 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám a k nim příslušným společným prostorům v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH.

5.1.3 Elektřina

Elektřina spotřebovaná svícením a zapojenými spotřebiči nájemce. Nezahrnuje elektřinu spotřebovanou klimatizačními jednotkami (tu metodika předkládá jako samostatně účtovanou položku).

- **Dodavatel:** Powertica Energie a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:**
 - Jednotková cena elektřiny [Kč/kWh]
- **Spotřeba budovy:** Budova disponuje vlastním hlavním elektroměrem. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba nájemců:** K měření spotřeby nájemců slouží elektroměry, které jsou umístěny u každé jednotky k pronájmu. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba ve společných prostorech:** Některé společné prostory mají své elektroměry, ale ne všechny. Množství elektřiny pro společné prostory bude vypočteno a následně rozúčtováno mezi relevantní nájemce.

Metody rozúčtování

Celková cena za spotřebovanou elektřinu se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Elektřina:** součet cen za spotřebovanou elektřinu ve všech pronajatých jednotkách

- **Elektřina (společné prostory):** podíl na spotřebě elektřiny ve společných prostorách dle počtu sdílicích osob.

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba elektřiny budovy** [kWh] = *Koncový stav hlavního elektroměru [kWh] - Počáteční stav hlavního elektroměru [kWh]*

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotek

2. **Spotřeba elektřiny jednotky** [kWh] = *Koncový stav podružného elektroměru [kWh] - Počáteční stav podružného elektroměru [kWh]*
3. **Cena elektřiny jednotky** [Kč bez DPH] = *Spotřeba elektřiny jednotky [kWh] * Jednotková cena elektřiny [Kč bez DPH]*
4. **Podíl na spotřebě elektřiny ve všech společných prostorách** [Kč bez DPH] = *(Spotřeba elektřiny budovy [kWh] - SUM Spotřeba elektřiny jednotky [kWh]) * (Počet sdílicích osob nájemce / Celkový počet sdílicích osob budovy) * Jednotková cena elektřiny [Kč bez DPH]*

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 3 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám v daném zúčtovacím období. Položka 4 je cenou konečnou, protože do výpočtu vstupuje celkový počet sdílicích osob nájemce (tedy za všechny jemu pronajaté jednotky). Ceny uvede bez DPH.

5.1.4 Klimatizace

Provoz klimatizace spotřebovává elektrickou energii, která je samostatně měřena u každé klimatizační jednotky. Informace o dodavateli, odběrateli elektřiny jsou uvedeny výše.

Provoz klimatizace také vyžaduje servisní práce jako např. kontrolu předepsaného množství chladicího média v klimatizačním systému, odsátí, zvážení a recyklace chladicího média. Dále vakuování systému (zbavení vlhkosti v systému), test těsnosti systému a doplnění oleje a chladiva na výrobcem udávané množství.

- **Dodavatel (elektřiny):** Powertica Energie a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:**
 - Jednotková cena elektřiny [Kč/kWh]
- **Spotřeba budovy:** -
- **Spotřeba nájemců:**
 - K měření spotřeby elektrické energie slouží elektroměry, které jsou umístěny u každé klimatizační jednotky. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
 - Náklady na servis klimatizace je fixní částka vypočítaná na základě aktuálních cen dodavatele přepočtena na jeden kalendářní měsíc.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** Všechny společné prostory nedisponují klimatizačními jednotkami. Spotřeba elektrické energie ve společných prostorách bude rozúčtována stejně jako elektřina (viz výše).

Metody rozúčtování

Celková cena za provoz klimatizace se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Klimatizace (elektřina):** součet cen za spotřebovanou elektřinu všemi klimatizačními jednotkami nájemce.
- **Servis klimatizace:** poplatek za servis klimatizace vynásobený počtem klimatizačních jednotek nájemce.

5.1.5 Odvoz komunálního odpadu

Odvoz komunálního odpadu zajištěn v pravidelných intervalech.

- **Dodavatel:** AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** -
- **Fakturované položky:**
 - Cena za Odvoz [Kč]
- **Spotřeba budovy:** –
- **Spotřeba nájemců:**
 - Celkové náklady na Odvoz komunálního odpadu se rozpočítají mezi nájemce.
- **Spotřeba ve společných prostorech:** –

Metody rozúčtování

Celková cena za odvoz komunálního odpadu se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Odvoz komunálního odpadu:** podíl na poplatku za odvoz dle počtu sdílených osob nájemce.

5.2 Popis jednotlivých služeb fixních

Poskytované služby účtované fixní částkou nejsou předmětem dalšího rozúčtování.

5.2.1 Úklid jednotky k pronájmu

Pronajímatel k pronajaté jednotce poskytuje základní úklid v rozsahu a za fixní poplatek specifikovaném v nájemní smlouvě (Kč/m²). Výše poplatku reflektuje velikost jednotky, případně i charakter provozu nájemce, který může mít vliv na standardně zvýšenou míru znečištění (to vede ke zvýšené spotřebě čistících prostředků a prodlužuje čas úklidu a tím zvyšuje jeho cenu), a frekvenci úklidu.

Celková cena za úklid bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Úklid pronajatých prostor:** součet cen za základní úklid všech pronajatých jednotek nájemce dle smluvené frekvence.

5.2.2 Úklid společných prostor

Pronajímatel zajišťuje úklid společných prostor za poplatek vztažený k podlahové ploše těchto prostor.

Celková cena za úklid společných prostor bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Úklid společných prostor:** součet cen za podíly na ceně za úklid příslušných společných prostor vztažené k podlahové ploše pronajatých jednotek.

5.2.3 Správa internetové přípojky

Pronajímatel účtuje za aktivaci internetové přípojky a následné poskytování konektivity v míře a rozsahu specifikovaném v nájemní smlouvě za poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za správu internetové přípojky bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Správa internetové přípojky:** součet cen za všechny aktivované přípojky k internetu daného nájemce.

5.2.4 Správa telefonní přípojky

Pronajímatel účtuje za aktivaci telefonní přípojky a její provoz poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za správu telefonní přípojky bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Správa telefonní přípojky:** součet cen za všechny aktivované přípojky k internetu daného nájemce.

5.2.5 Parkovací stání pro osobní automobil

Pronajímatel účtuje za parkovací stání na vymezeném pozemku poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za parkovací stání bude na klientské faktuře uvedena jako:

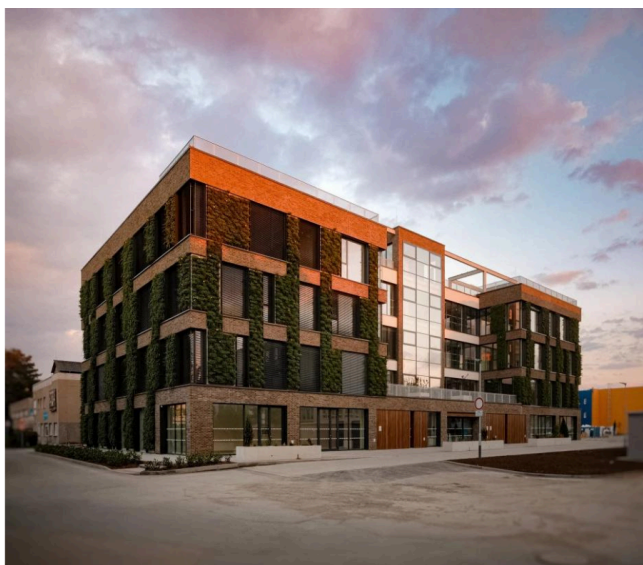
- **Parkovací stání pro osobní automobil:** součet cen za všechna parkovací stání daného nájemce.

6. Budova D

6.1 Popis jednotlivých služeb s rozúčtováním

6.1.1 Studená voda

Pitná voda, která se používá také do topného systému a k výrobě teplé vody.



- **Dodavatel:** MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** měsíční
- **Fakturované položky:**
 - *Jednotková cena vodné [Kč]*
 - *Jednotková cena stočné [Kč]*
- **Spotřeba budovy:** Budova disponuje vlastním hlavním uzávěrem vody s vodoměrem. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba nájemců:** Voda je odebírána pouze v některých pronajímaných prostorách, kde k měření spotřeby slouží podružné vodoměry. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** Ve společných prostorách je spotřeba měřená podružnými vodoměry. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.

Metody rozúčtování

Celková cena za studenou vodu nájemce za kalendářní měsíc se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Studená voda (vodné a stočné):** součet cen za spotřebovanou vodu ve všech pronajatých jednotkách.
- **Studená voda (společné prostory):** podíl na spotřebě vody v příslušných společných prostorách dle počtu sdílících osob.

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba budovy** [m³] = *Koncový stav hlavního vodoměru [m³] - Počáteční stav hlavního vodoměru [m³]*
2. **Cena za vodné a stočné budovy** [Kč bez DPH] = *Spotřeba budovy [m³] * (Jednotková cena vodné [Kč bez DPH] + Jednotková cena stočné [Kč bez DPH])*

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotky

3. **Cena vodné a stočné za jednotku** [Kč bez DPH] = *(Koncový stav podružného vodoměru [m³] - Počáteční stav podružného vodoměru [m³]) * (Jednotková cena vodné [Kč bez DPH] + Jednotková cena stočné [Kč bez DPH])*

4. **Podíl na spotřebě vody příslušného společného prostoru [Kč bez DPH] =** *(Koncový stav podružného vodoměru společného prostoru [m³] - Počáteční stav podružného vodoměru společného prostoru [m³]) * (Jednotková cena vodné [Kč bez DPH] + Jednotková cena stočné [Kč bez DPH]) * (Počet sdílicích osob jednotky / Celkový počet sdílicích osob příslušného společného prostoru)*

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 3 a 4 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám a k nim příslušným společným prostorům v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH.

6.1.2 Teplo

Teplo je určeno do topného systému a pro ohřev teplé vody.

- **Dodavatel:** Veolia Energie ČR, a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:** Teplo - ústřední topení
 - *Jednotková cena tepla [Kč/GJ]*
- **Spotřeba budovy:** Na dodavatelské faktuře je evidované odběrné místo (Blok D) a k němu je uvedené celkové množství dodaného tepla [GJ]. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu [GJ].
- **Spotřeba nájemců:** V budově není měřena spotřeba v jednotlivých jednotkách k pronájmu, ale kalorimetry měří spotřebu v 7 větvích budovy D. Tato spotřeba je rozúčtována mezi nájemce podle příslušnosti pronajímané jednotky do konkrétní měřené větve. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba ve společných prostorech:** Společné prostory nemají kalorimetry, jejich spotřeba je měřena v rámci jedné z 8 větví. Množství tepla pro všechny společné prostory bude rozúčtováno mezi relevantní nájemce.

Metody rozúčtování

Celková cena za dodané teplo se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Teplo:** podíl na spotřebě tepla v příslušné měřené větvi dle podlahové plochy pronajaté jednotky. Součástí je i teplo spotřebované na ohřev TUV
- **Teplo (společné prostory):** podíl na spotřebě tepla v příslušných společných prostorech dle podlahové plochy pronajaté jednotky. Součástí je i teplo spotřebované na ohřev TUV.

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba tepla budovy [GJ] =** *Koncový stav hlavního kalorimetru [GJ] - Počáteční stav hlavního kalorimetru [GJ]*
2. **Spotřeba tepla větve [GJ] =** *Koncový stav kalorimetru větve [GJ] - Počáteční stav kalorimetru větve [GJ]*
3. **Cena za teplo budovy [Kč bez DPH] =** *Spotřeba budovy [GJ] * Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]*

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotek

4. **Podíl na spotřebě tepla jednotky ve větvi** [Kč bez DPH] = $\text{Podlahová plocha jednotky ve větvi [m}^2\text{]} / \text{SUM Podlahová plocha jednotky ve větvi [m}^2\text{]} * \text{Spotřeba tepla větve [GJ]} * \text{Jednotková cena tepla [Kč bez DPH]}$

Pozn.: Stejným postupem se vypočítá cena spotřeby tepla ve společném prostoru v dané větvi.

5. **Podíl na spotřebě tepla příslušného společného prostoru** [Kč bez DPH] = $\text{Podíl na spotřebě tepla společného prostoru [Kč bez DPH]} * (\text{Podlahová plocha příslušné jednotky [m}^2\text{]} / \text{Podlahová plocha všech příslušných jednotek [m}^2\text{)})$

*Pozn. Stejným způsobem se vypočítá **Podíl na spotřebě tepla pro ohřev TUV** [Kč bez DPH].*

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položka 4 a 5 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám a k nim příslušným společným prostorům v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH.

6.1.3 Elektřina

Elektřina spotřebovaná svícením a zapojenými spotřebiči nájemce a funkční centrální vzduchotechnikou, která zajišťuje teplotní komfort během roku.

- **Dodavatel:** Powertica Energie a.s.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** Měsíční
- **Fakturované položky:**
 - Jednotková cena elektřiny [Kč / kWh]
- **Spotřeba budovy:** Budova disponuje vlastním hlavním elektroměrem. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba nájemců:** K měření spotřeby nájemců slouží elektroměry, které jsou umístěny u každé jednotky k pronájmu. Na počátku a konci kalendářního měsíce je prováděn odečet stavu.
- **Spotřeba ve společných prostorech:** Společné prostory mají své elektroměry kromě prvního podlaží. Množství elektřiny pro společné prostory bude vypočteno a následně rozúčtováno mezi relevantní nájemce.
- **Spotřeba vzduchotechniky:** Vzduchotechnika nemá vlastní elektroměr a její spotřeba je dána rozdílem spotřeby budovy a součtu spotřeby všech nájemců a společných prostor. Z celkové spotřeby vzduchotechniky pronajímatel určí podíl [%], který se rozúčtuje na nájemce. Část spotřeby totiž tvoří technologie, které na své náklady provozuje pronajímatel.

Metody rozúčtování

Celková cena za spotřebovanou elektřinu bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Elektřina:** součet cen za spotřebovanou elektřinu ve všech pronajatých jednotkách s poplatkem za vzduchotechniku dle podlahové plochy.

- **Elektřina (nabíječka pro elektromobily):** součet cen za jednotlivé odběry elektrické energie z nabíječky pro elektromobily.
- **Elektřina (vzduchotechnika):** podíl na spotřebě elektřiny vzduchotechniky dle podlahové plochy.
- **Elektřina (společné prostory):** podíl na spotřebě elektřiny v příslušných společných prostorách dle počtu sdílících osob.

Dodavatelská faktura → Spotřeba budovy

1. **Spotřeba elektřiny budovy [kWh] = Koncový stav hlavního elektroměru [kWh] - Počáteční stav hlavního elektroměru [kWh]**

Spotřeba budovy → Spotřeba jednotek

2. **Spotřeba elektřiny jednotky [kWh] = Koncový stav podružného elektroměru [kWh] - Počáteční stav podružného elektroměru [kWh]**
3. **Cena elektřiny jednotky [Kč bez DPH] = Spotřeba elektřiny jednotky [kWh] * Jednotková cena elektřiny [Kč bez DPH]**
4. **Podíl na spotřebě elektřiny v společných prostorách [Kč bez DPH] = (Koncový stav podružného elektroměru společného prostoru [kWh] - Počáteční stav podružného elektroměru společného prostoru [kWh]) * (Počet sdílících osob nájemce / Celkový počet sdílících osob společného prostoru) * Jednotková cena elektřiny [Kč bez DPH]**

Spotřeba jednotky → Cena nájemce

Položky 3 a 4 stanoví ceny za jednu pronajatou jednotku. Pronajímatel na klientskou fakturu uvede ceny odpovídající všem pronajatým jednotkám v daném zúčtovacím období. Ceny uvede bez DPH.

6.1.4 Odvoz komunálního odpadu

Odvoz komunálního odpadu zajištěn v pravidelných intervalech.

- **Dodavatel:** AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.
- **Odběratel:** Univerzita Palackého v Olomouci
- **Interval dodavatelské faktury:** -
- **Fakturované položky:**
 - Cena za Odvoz [Kč]
- **Spotřeba budovy:** –
- **Spotřeba nájemců:**
 - Celkové náklady na Odvoz komunálního odpadu se rozpočítají mezi nájemce.
- **Spotřeba ve společných prostorách:** –

Metody rozúčtování

Celková cena za odvoz komunálního odpadu se bude na klientské faktuře skládat z položek:

- **Odvoz komunálního odpadu:** podíl na poplatku za odvoz dle počtu sdílených osob nájemce.

6.2 Popis jednotlivých služeb fixních

Poskytované služby účtované fixní částkou nejsou předmětem dalšího rozúčtování.

6.2.1 Úklid jednotky k pronájmu

Pronajímatel k pronajaté jednotce poskytuje základní úklid v rozsahu a za fixní poplatek specifikovaném v nájemní smlouvě (Kč/m²). Výše poplatku reflektuje velikost jednotky, případně i charakter provozu nájemce, který může mít vliv na standardně zvýšenou míru znečištění (to vede ke zvýšené spotřebě čistících prostředků a prodlužuje čas úklidu a tím zvyšuje jeho cenu), a frekvenci úklidu.

Celková cena za úklid bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Úklid pronajatých prostor:** součet cen za základní úklid všech pronajatých jednotek nájemce dle smluvené frekvence.

6.2.2 Úklid společných prostor

Pronajímatel zajišťuje úklid společných prostor za poplatek vztažený k podlahové ploše těchto prostor.

Celková cena za úklid společných prostor bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Úklid společných prostor:** součet cen za podíly na ceně za úklid příslušných společných prostor vztažené k podlahové ploše pronajatých jednotek.

6.2.3 Správa internetové přípojky

Pronajímatel účtuje za aktivaci internetové přípojky a následné poskytování konektivity v míře a rozsahu specifikovaném v nájemní smlouvě za poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za správu internetové přípojky bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Správa internetové přípojky:** součet cen za všechny aktivované přípojky k internetu daného nájemce.

5.2.4 Správa telefonní přípojky

Pronajímatel účtuje za aktivaci telefonní přípojky a její provoz poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za správu telefonní přípojky bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Správa telefonní přípojky:** součet cen za všechny aktivované přípojky k internetu daného nájemce.

5.2.5 Parkovací stání pro osobní automobil

Pronajímatel účtuje za parkovací stání na vymezeném pozemku poplatek dle aktuálního ceníku.

Celková cena za parkovací stání bude na klientské faktuře uvedena jako:

- **Parkovací stání pro osobní automobil:** součet cen za všechna parkovací stání daného nájemce.

7. Akční plán pro zavedení metodiky do praxe

- Nastavit **proces pro řešení dotazů a reklamací** ze strany nájemců u správce nemovitosti (definovat kontaktní místo, odpovědnou osobu, čas pro příjem dotazů, preferovaný způsob komunikace) s ohledem na časové možnosti lidských zdrojů správce nemovitosti a kompetencí zaměstnanců. Tento proces vložit do návrhu nájemní smlouvy jako formu nabídky ideálního řešení případných problémů během pronájmu nebytových prostor.
- Nájemní smlouvu rozšířit o evidenci **počtu sdílících osob nájemce** a povinnost aktualizace počtu osob v průběhu platnosti smlouvy. Na počtu sdílících osob závisí rozúčtování některých služeb. U současných nájemců se doporučuje tuto povinnost iniciovat přímou žádostí.
- Doplnit **metodiku rozúčtování do návrhu nájemní smlouvy** a zajistit tak transparentnost nájemního vztahu. Pro přehlednost se doporučuje vložit jen tu část metodiky, která odpovídá budově předmětu pronájmu.
- Doporučuje se záměr zavedení nové metodiky nejprve s nájemci komunikovat formou **vysvětlení záměrů chystaných změn** (viz kapitola 1), ty dostatečně podrobně popsat a oznámit **termín platnosti**. Ten může být, vzhledem k měsíčnímu cyklu vystavování clientských faktur, nejdříve v následujícím kalendářním měsíci.
- Aktualizace tohoto dokumentu** v okamžiku změn v měření spotřeby energií nebo jiných stavebních a technologických změn, které by měly vliv na korektnost navrhovaných metod rozúčtování.

Přílohy

- Příloha č. 1 (excel): Simulace výpočtů - budova C
- Příloha č. 2 (excel): Simulace výpočtů - budova A
- Příloha č. 3 (excel): Simulace výpočtů - budova B
- Příloha č. 4 (excel): Simulace výpočtů - budova D