

Příloha č. 1 stanov

Výbor Společenství Vlastníků Jednotek U Průhonu 1368/15

Pravidla pro rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování

- **Pravidla rozúčtování nákladů vzniklých při užívání jednotek v domě, správě domu a pozemku**
- **Pravidla pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním jednotek, provoz a na příspěvek na správu domu; a**
- **Pravidla pro platbu a vyúčtování záloh**

1) Dlouhodobá záloha na opravy (tzv. fond oprav)

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Náklady na správu domu a pozemku hradí společenství v případě běžné vlastní správní činnosti ze zúčtovatelných záloh, náklady související s provozem, údržbou, opravami, rekonstrukcí a technickou správou domu a pozemku (popsané v § 7 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy na opravy, ze které se vytváří stálý fond oprav. Dlouhodobá záloha na opravy je hrazena vlastníky jednotek poměrně dle velikosti spoluvlastnického podílu. Výše dlouhodobých záloh se určí usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, jejichž vynaložení je očekáváno v následujícím zúčtovacím období, jakož i v dalších letech na opravy.

Finance, které poskytnou vlastníci ve formě záloh, jsou závazkem společenství vlastníků jednotek vůči vlastníkům jednotek. Při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako Dlouhodobé zálohy na opravy.

Dlouhodobé zálohy vložené na účet společenství vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav) jsou nevratnými zálohami, při změně vlastnického práva k jednotce nevzniká původnímu vlastníkovi nárok na jejich vrácení a to ani v poměrné výši. Finanční prostředky, které tvoří fond oprav, jsou vedeny na účtu SVJ a mohou být použity pouze v souladu s rozhodnutím shromáždění v souvislosti se správou společných částí domu, společných částí domu ve výlučném užívání vlastníků jednotek, pokud tato správa přísluší SVJ a pozemku a jeho součástí.

Dlouhodobá záloha na opravy, tzv. fond oprav, není předmětem vyúčtování, případné zůstatky se vždy převádí do dalších let jako naspořená částka SVJ na budoucí opravy a investice.

2) Příspěvek na náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku

1. Správa a vedení účetnictví

- do nákladu zúčtovacího období se zahrnou náklady na činnost správce domu a vedení účetnictví
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány rovným dílem na každou evidovanou jednotku s ohledem na délku vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena rovným dílem na každou evidovanou jednotku a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

2. Pojištění

- do nákladu zúčtovacího období se zahrnou náklady na pojištění domu a pojištění odpovědnosti za škodu z titulu vlastnictví nemovitosti

- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a délky vlastnictví jednotky v účtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem vyúčtování za uplynulé účtovací období

3. Odměna členů výboru

- do nákladu se zahrnou veškeré náklady na odměny statutárních a kontrolních orgánů společenství a odvody z těchto odměn
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány rovným dílem na každou evidovanou jednotku s ohledem na délku vlastnictví jednotky v účtovacím období
- záloha je rozpočtena rovným dílem na každou evidovanou jednotku a je předmětem vyúčtování za uplynulé účtovací období

4. Náklady provozně technické

- do nákladu účtovacího období se zahrnou provozní náklady, běžná údržba a drobné opravy, havarijní služba, správní poplatky, vedení personální a mzdové agendy, údržba zeleně, pozemku a přístupových cest, provoz ostrahy, kamerového systému či elektronického protipožárního systému (EPS), náklady vlastní správní činnosti (popsané v § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) jimiž se rozumí: a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek; b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo; c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy; d) náklady kanceláře SVJ, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku a další provozní či režijní náklady společenství.
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány rovným dílem na každou evidovanou jednotku s ohledem na délku vlastnictví jednotky v účtovacím období
- záloha je rozpočtena rovným dílem na každou evidovanou jednotku a je předmětem vyúčtování za uplynulé účtovací období

3) **Náklady za služby spojené s užíváním jednotky v domě**

1. Službami spojenými s užíváním jednotky v domě se rozumí dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu, činnost recepcie a ostrahy domu.

2. Vodné a stočné

1. Náklady za vodné a stočné za spotřebovanou studenou vodu a její odvádění (dále jen „Voda“) za účtovací jednotku, kde jsou instalovány poměrové vodoměry v jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně pověřenou firmou nebo zástupcem společenství
2. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějším a nového vlastníka jednotky rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru v jednotce. Za tímto účelem se při změně vlastníka jednotky provádí mimořádný odečet měřidel. V případě neprovedení mimořádného odečtu a při nedostupnosti předávacího protokolu dle počtu osob s ohledem na délku trvání vlastnictví jednotky v účtovacím období.
3. V případě, že vlastník jednotky zjistí nefunkčnost poměrového vodoměru je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit výboru společenství, který zjedná opravu. Za období nefunkčnosti poměrového vodoměru bude vlastníku jednotky vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu na vodné a stočné v ostatních měřených jednotkách vztahený na podlahovou plochu bytu či přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru, jako navýšení nákladů. Výpočet bude proveden obdobným způsobem jako v případě dopočtu spotřeby TUV.
4. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového vodoměru, může písemně požádat výbor společenství o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru náklady s přezkoušením hradí společenství a rozúčtování nákladů vodné a stočné bude provedeno podle odstavce 3 tohoto článku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového vodoměru, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování nákladů vodné a stočné je provedeno podle údajů poměrového vodoměru.

5. V případě, že vlastník jednotky neumožní instalaci nového vodoměru, jeho revizi nebo odečet údajů na poměrovém vodoměru nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým vodoměrem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné v ostatních měřených jednotkách vztážený na podlahovou plochu bytu či přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru, jako navýšení nákladů. Výpočet bude proveden obdobným způsobem jako v případě dopočtu spotřeby TUV.
6. Úřední ověření vodoměrů instalovaných po 1. 1. 2012 je stanoveno zvláštním právním předpisem po 5 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou poměrového vodoměru v jednotce budou hrazeny z fondu oprav společenství. Instalované poměrové vodoměry musí být v zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalované v souladu s ČSN 257801.

Úklid společných prostor domu

- do celkového nákladu se zahrnou náklady za běžný úklid i mimořádný úklid společných prostor domu
- náklady jsou rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

3. Elektrina (osvětlení domu) a voda

- do celkového nákladu se zahrnou náklady na elektrickou energii ve společných prostorách domu.
- náklady jsou rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek násobených koeficientem jednotky dle výše nadzemního podlaží a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek násobených koeficientem jednotky dle výše nadzemního podlaží a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období

4. Výtah

- do celkového nákladu se zahrnou náklady na elektrickou energii spotřebovanou při provozu výtahu, náklady za preventivní servis (paušál) i opravy po poruše, telefon ve výtahu, údržba výtahu a náklady na vyproštění z výtahu
- náklady jsou rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období
- Koeficienty jednotlivých podlaží pro stanovení záloh a nákladů jsou následující:

1. NP	0,33
2. NP	0,33
3. NP	0,66
4. NP	0,66
5. NP	1,00
6. NP	1,00

5. Odpad

- do celkového nákladu se zahrnou náklady za odvoz a likvidaci komunálního odpadu, manipulaci s odpadovými nádobami, případně za přistavení velkoobjemového kontejneru
- náklady jsou rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období
- Odpad vzniklý z podnikatelské činnosti je povinen na své náklady likvidovat individuálně vlastník jednotky v souladu se zákonem o odpadech v platném znění. Vlastník jednotky, ve které není realizována bytová potřeba je povinen předložit společenství doklad o likvidaci odpadu a úhradě nákladů s tím spojených. V případě, že je v nebytové jednotce realizována bytová potřeba a vzniká v ní komunální odpad, je vlastník jednotky povinen doložit tuto skutečnost společenství a hradit náklady společenství.

6. Ostatní náklady

- náklady na provoz a čištění komínů společenství rozúčtuje mezi vlastníky jednotek podle počtu využívaných vyústění do komínů v jednotlivých jednotkách a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

4) Pravidla pro platbu a vyúčtování záloh

Vlastníci jednotek jsou povinni platit zálohy na příspěvek na správu domu a pozemku, včetně dlouhodobé zálohy na opravy, a zálohu na náklady spojené s užíváním jednotky v domě v předepsané výši jednou platbou na účet společenství („záloha“). Záloha se hradí zpravidla bezhotovostním převodem. Každou zálohovou platbou je vlastník povinen identifikovat variabilním symbolem uvedeným v předpisu záloh.

Společenství vlastníků, případně k tomu pověřený správce, je povinen provést stanovení předpisu záloh pro všechny jednotky v domě, v souladu se stanovami společenství, obecně závaznými právními předpisy, a těmito pravidly, případně jejich změnu.

Vyúčtování záloh příspěvek na správu domu a pozemků a záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotky v domě provádí společenství příp. k tomu pověřený správce jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný v termínu stanoveném na vyúčtování, nejpozději do jednoho kalendářního měsíce po provedeném vyúčtování. Správnost vyúčtování může vlastník namítat jen do 21 dnů od jeho doručení, pak toto právo zanikne.

Příspěvek domu a pozemku hrazený ve formě dlouhodobé zálohy na opravy (příspěvek do fondu oprav), není předmětem vyúčtování. Společenství sdělí vlastníkům v rámci zprávy o hospodaření za uplynulé zúčtovací období stav přispívání do fondu oprav, stav čerpání z fondu oprav a jeho aktuální výši k poslednímu dni zúčtovacího období. Zůstatek na fondu oprav se převádí do následujícího roku. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemku. O případném jiném využití prostředků tvořících fond oprav než proti původně plánovanému účelu může rozhodnout jen shromáždění. Fond oprav se vede na samostatném analytickém účtu.

Shromáždění může přijmout usnesení o povinnosti členů uhradit mimořádný doplatek na úhradu nákladů spojených s odstraněním havarijního stavu, pokud by nebylo možné tyto náklady zcela uhradit z fondu oprav. Shromáždění zároveň určí, zda tento příspěvek bude předmětem vyúčtování nebo zda jeho případný přebytek převede do fondu oprav.

Pokud o to vlastník požádá společenství nebo správce může v případě změny vlastnictví jednotky být provedeno dvojí (nebo vícero) vyúčtování záloh v jednom zúčtovacím období pro různé vlastníky jednotky v domě. Všechna tato vyúčtování budou provedena spolu s vyúčtováním záloh ostatních vlastníků po uplynutí zúčtovacího období. Na provedení vyúčtování a případnou úhradu přeplatku na zálohách v průběhu zúčtovacího období nemá vlastník nárok. Pokud se vlastníci bývalý a současný nedohodnou na dvojím vyúčtování záloh nebo pro ně neposkytnou společenství nebo správci podklady (příp. součinnost), bude provedeno pouze jedno vyúčtování ve vztahu k aktuálnímu vlastníkovi. Vlastníci berou na vědomí, že osobou povinnou k úhradě nedoplatku z vyúčtování záloh je vždy aktuální vlastník, původní vlastník je v postavení ručitele (§ 1186 odst. 2 obč. zákoníku). Společenství nebo správce uhradí přeplatek na zálohách původnímu vlastníkovi v případě provedení dvojího vyúčtování, pouze pokud mu předloží aktuální a původní vlastník takovou dohodu, jinak budou všechny přeplatky hrazeny k rukám aktuálního vlastníka.

V případě prodlení s úhradou zálohy je společenství oprávněno po vlastníkovi nárokovat úroky z prodlení případně stanovenou sankci.

Při zániku společenství nejsou dlouhodobé zálohy na správu – příspěvky do fondu oprav předmětem vypořádání vůči bývalému vlastníku jednotky.

Předpis záloh, jakož i jejich vyúčtování provádí společenství v případě spoluvlastnictví jednotky pouze ve vztahu ke zvolenému zástupci.