

SMĚRNICE o pravidlech stanovení výše zálohových plateb za služby spojené s užíváním jednotek a nákladů spojených se správou domu a pozemku, o způsobu určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky a způsobu jejich vyúčtování

I. Úvodní ustanovení.

1.1 Tato směrnice upravuje způsob, kterým se určuje:

- Struktura a pravidla stanovení výše zálohových plateb za služby spojené s užíváním jednotek a nákladů spojených se správou domu a pozemku.
- Způsob rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek a nákladů spojených se správou domu a pozemku.
- Režim hrazení zálohových plateb za služby spojené s užíváním jednotek a příspěvku na správu domu a pozemku.

1.2 Výklad pojmů pro účely této směrnice:

- **Podlahová plocha bytové jednotky:** součet podlahové plochy všech místností bytu, včetně vedlejších prostorů, umístěných mimo byt tak, jak byly určeny Prohlášením vlastníka.
- Pokud je pro některé případy v právní úpravě stanovena jiná plocha nebo její určení, bude pro takovýto konkrétní případ použita pro určení záloh a jejich vyúčtování tato úprava.
- **Podlahová plocha nebytové jednotky:** součet podlahové plochy všech prostor nebytové jednotky a jejího příslušenství tak, jak byly určeny Prohlášením vlastníka.
- **Dům** - budova s přesně definovanými jednotkami (bytové jednotky a nebytové jednotky) v rozsahu popisných čísel, na které bylo podáno samostatné prohlášení vlastníka. Dům je ve vlastnictví Společenství vlastníků jednotek Stoupající a Klíčovská.
- **Zúčtovací období** – období, za které se provádí rozúčtování a následné vyúčtování nákladů. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok od 1. ledna. do 31. prosince.
- **Náklady** – souhrny cen služeb a dodávek prací sjednaných s dodavatelem.
- **Rozúčtování nákladů** - rozdělení nákladů za zúčtovací období a dům mezi jednotlivé vlastníky.
- **Vyúčtování** – konečná bilance složených zálohových plateb a skutečně uhrazených nákladů, na jehož základě se provede vypořádání přeplatků a nedoplatků za zúčtovací období.
- **Správce** je osoba (právnícká nebo fyzická) pověřená správou domu, která zajišťuje správu, provoz a opravy společných částí domu, jakož i plní další povinnosti vyplývající ze smlouvy o správě.
- **Náměr:** hodnota vykázané spotřeby jako rozdíl zjištěný na základě odečtu naměřených hodnot na konci daného zúčtovacího období a na konci předchozího zúčtovacího období.
- **Odečet:** zjišťování velikosti náměru na bytovém měřidle u uživatele v bytě.

II. Náklady spojené se správou domu a pozemku.

2.1 Dlouhodobá záloha.

Dlouhodobá záloha slouží k financování oprav, k údržbě, k rekonstrukcím a modernizacím společných částí domu. Cílem tvorby dlouhodobé zálohy je schopnost krýt všechny náklady související s údržbou společných částí domu a taktéž vytvářet dostatečnou finanční rezervu na velké opravy a modernizaci domu.

V případě potřeby může shromáždění společenství vlastníků jednotek schválit mimořádný vklad na dlouhodobou zálohu, zejména pak z důvodu potřeby provedení větší opravy za situace, kdy společenství není schopno krýt příslušný náklad z disponibilních prostředků.

Měsíční platba dlouhodobé zálohy je předepsána pro všechny jednotky v domě a stanovuje se sazbou dle usnesení shromáždění společenství vlastníků, a to podílem vlastníka na společných částech domu. Pro stanovení tohoto podílu se vychází z poměru velikosti podlahové plochy příslušné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

Dlouhodobá záloha se nevypořádává, nevyčerpaný zůstatek těchto prostředků se převádí do dalších účetních období. Statutární orgán, popřípadě správce, předkládá 1x ročně vlastníkům přehled ročních

příjmů do dlouhodobé zálohy, nákladů hrazených z dlouhodobé zálohy s vyčíslením počátečního a konečného stavu dlouhodobé zálohy.

2.2 Běžné opravy a údržba.

Zálohou Běžné opravy a údržba se rozumí zejména výdaje spojené s drobnými opravami a údržbou, činnost údržbáře, povinné revize a servis prostředků protipožární ochrany, elektro zařízení a hromosvodů, opravy vzešlé na základě uvedených revizí, revize a servis zařízení umožňující příjem rozhlasového a televizního signálu, výměnu žárovek, opravy schodišťových automatů, domovních telefonů a osvětlovacích těles, případně další náklady obdobného charakteru.

Zálohová platba je předepsána pro všechny jednotky v domě a stanovuje se podílem vlastníka na společných částech domu, ve výši schválené shromážděním vlastníků. Pro stanovení tohoto podílu se vychází z poměru velikosti podlahové plochy příslušné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

2.3 Provozní náklady.

Zálohou Provozní náklady se rozumí zejména výdaje spojené s vlastní správní činností, např. náklady na kancelářské potřeby, kofky, ověření podpisů, kopírování, poštovné, bankovní poplatky, poplatky SIPO, náklady na organizaci schůze shromáždění vlastníků, náklady na právní služby, případně další náklady obdobného charakteru.

Zálohová platba je předepsána pro všechny jednotky v domě, je rozvržena na každou jednotku ve stejné výši, schválené shromážděním vlastníků.

2.4 Poplatek za správu domu.

Slouží k úhradě nákladů za správu domu, kterou provádí správcovská firma na základě mandátní smlouvy. Poplatek za správu domu je určen měsíční pevnou částkou za jednotku, částka je stanovena zvlášť pro jednotlivý druh prostor (bytová jednotka, nebytová jednotka - garáž).

2.5 Odměna volených orgánů.

Záloha na činnost statutárních orgánů je předepsána pro všechny jednotky v domě, je rozvržena na každou jednotku ve stejné výši, schválené shromážděním vlastníků.

2.6 Pojištění nemovitosti.

Záloha na pojištění nemovitosti je předepsána pro všechny jednotky v domě a stanovuje se jako měsíční podíl z předpokládané roční výše pojistného. Pro stanovení tohoto podílu se vychází z poměru velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek.

III. Služby spojené s užíváním jednotky a společných částí domu.

3.1 Teplo, teplá užitková voda a studená voda

Zálohy na dodávku tepelné energie pro vytápění v bytových jednotkách, na dodávku teplé užitkové vody (TUV), na dodávku studené vody použité pro přípravu TUV a na dodávku studené vody (SV) jsou předepsány pro všechny bytové jednotky v domě. Každý vlastník bytové jednotky je povinen hradit zálohy na tyto služby ve výši odpovídající skutečným nákladům jeho jednotky v předcházejícím kalendářním roce navýšené max. o 15 %.

Rozúčtování ceny těchto služeb se provede podle zvláštního předpisu.

3.1.1 Rozúčtování nákladů na dodávku tepelné energie pro vytápění v bytových jednotkách se provádí následujícím způsobem:

aa) Náklady na tepelnou energii pro vytápění se rozdělí na složku základní ve výši 50 % a složku spotřební ve výši 50 %.

ab) Základní složka se mezi jednotlivé bytové jednotky rozdělí v poměru započitatelné podlahové plochy příslušné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

ac) Spotřební složka se mezi jednotlivé bytové jednotky rozdělí úměrně výši náměrů bytových indikátorů s použitím korekcí a výpočtových metod dané vyhláškou č. 269/2015 Sb. ve znění pozdějších předpisů

3.1.2 Rozúčtování nákladů na dodávku tepelné energie pro ohřev teplé užitkové vody (TUV) se provádí následujícím způsobem:

- aa) Náklady na tepelnou energii pro ohřev TUV se rozdělí na složku základní ve výši 30 % a složku spotřební ve výši 70 %.
- ab) Základní složka se mezi jednotlivé bytové jednotky rozdělí v poměru podlahové plochy příslušné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
- ac) Spotřební složka se rozúčtuje na jednotlivé bytové jednotky podle náměru vodoměrů TUV jednotlivých bytových jednotek.

3.1.3 Rozúčtování nákladů na dodávku studené vody použité pro přípravu TUV se provádí následujícím způsobem:

- aa) Rozúčtování skutečných nákladů na dodávku studené vody použité pro přípravu TUV na jednotlivé bytové jednotky se provádí podle náměru vodoměrů TUV v jednotlivých bytových jednotkách.
- ab) Případný rozdíl mezi náměrem na fakturačním vodoměru pro dodávku TUV (vodoměr „na patě domu“) a součtem náměrů vodoměrů všech bytových jednotek se na jednotlivé bytové jednotky rozúčtuje podle spotřební složky jednotlivých bytových vodoměrů v daném účtovacím období.

3.1.4 Rozúčtování nákladů na dodávku studené vody (SV) se provádí následujícím způsobem:

- aa) Rozúčtování skutečných nákladů na dodávku SV na jednotlivé bytové jednotky se provádí podle náměru vodoměrů SV v jednotlivých bytových jednotkách.
- ab) Případný rozdíl mezi náměrem na fakturačním vodoměru pro dodávku SV (vodoměr „na patě domu“) a součtem náměrů vodoměrů všech bytových jednotek se na jednotlivé bytové jednotky rozúčtuje podle poměru náměru jednotlivých bytových vodoměrů SV vůči celkové spotřebě domu v daném účtovacím období.

3.1.5 Provádění odečtu a předávání výsledků:

- a) Vlastník bytové jednotky je povinen zpřístupnit bytovou jednotku k instalaci měřidel a k provedení pravidelných odečtů údajů těchto měřidel. V případě, že tuto povinnost nesplní, postupuje se při provádění vyúčtování podle platné legislativy.
- b) V případě znepřístupnění bytové jednotky v řádném nebo náhradním termínu si může vlastník příslušné bytové jednotky domluvit s příslušnou firmou provádějící odečty ještě jeden individuální termín pro provedení odečtu, a to do konce ledna následujícího roku. Náklady spojené s odečtem v tomto individuálním termínu hradí příslušný vlastník.
- c) V případě, kdy vlastník bytové jednotky zjistí nefunkčnost měřidla, má povinnost neprodleně ohlásit tuto skutečnost písemně statutárnímu orgánu SVJ nebo správci, který zajistí výměnu měřidla.

3.2 Elektřina společných prostor.

Záloha za spotřebu elektrické energie společných prostor je předepsána pro všechny jednotky a stanovuje se jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na jednotku, kdy od celkových nákladů domu budou nejdříve odečteny náměry na podružných elektroměrech nebytových jednotek (garáží). Zbývající náklady po odečtu podílu nebytových jednotek (garáží) budou rozúčtovány všem vlastníkům bytových jednotek poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na jednotkách.

3.3 Elektřina – garáž.

Záloha za spotřebu elektrické energie společných prostor je předepsána pro všechny nebytové jednotky – garáže. Náklad se stanovuje dle náměru podružného elektroměru příslušné garáže.

3.4 Odvoz komunálního odpadu.

Záloha za odvoz komunálního odpadu je předepsána pouze pro vlastníky bytových jednotek (tedy nevztahuje se na vlastníky nebytových jednotek – garáží) a stanovuje se jako měsíční podíl z předpokládané výše ročních nákladů na odvoz odpadu. Pro stanovení tohoto podílu se vychází z poměru velikosti podlahové plochy bytové jednotky k celkové podlahové ploše všech bytových jednotek.

3.5 Úklid domu.

Záloha na úklid společných prostor je předepsána pouze pro vlastníky bytových jednotek (tedy nevztahuje se na vlastníky nebytových jednotek – garáží) a stanovuje se jako měsíční podíl z předpokládané výše ročních nákladů na úklid. Pro stanovení tohoto podílu se vychází z poměru velikosti podlahové plochy bytové jednotky k celkové podlahové ploše všech bytových jednotek.

3.6 Náklady na další služby, nadměrný úklid a na udržení pořádku v domě.

- a) Náklady na jednotlivé položky dalších služeb se rozúčtují vlastníkům podílem vycházejícím z poměru podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše jednotek.
- b) Náklady na nadměrný úklid budou účtovány pachatelům nadměrného znečištění, pokud budou prokazatelně známi a odmítnou jej zlikvidovat sami nebo tak neučiní neprodleně. Týká se to zejména nepovoleného uložení odpadu ve společných prostorech, znečištění společných prostor při rekonstrukci bytů, exkrementů domácích zvířat, záboru části společných prostor atd.

Celkový přehled:

Položka	Rozúčtovací kritérium	Poznámka
Dlouhodobá záloha	m ²	byt i garáž
Běžné opravy a údržba	m ²	byt i garáž
Provozní náklady	Kč za jednotku	byt i garáž
Poplatek za správu - byt	Kč za jednotku	byt
Poplatek za správu - garáž	Kč za jednotku	garáž
Odměny volených orgánů	Kč za jednotku	byt i garáž
Elektřina spol. prostor	m ²	byt
Elektřina - garáž	dle náměru elektroměru	garáž
Pojištění	m ²	byt i garáž
Odvoz komunálního odpadu	m ²	byt
Úklid společných prostor	m ²	byt
Studená voda	dle zvláštních předpisů	byt
Teplo	dle zvláštních předpisů	byt
TUV ohřev + TUV SV	dle zvláštních předpisů	byt

Pozn.:

m² = poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek

3.7 Změna vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období

- 3.7.1 Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku a ani služby ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy vůči společenství vlastníků na platbách záloh nebo příspěvcích na správu domu a pozemku a na platbách za služby přejdou na nabyvatele jednotky (dluhem jsou nezaplacené zálohy i nedoplatky z jejich vyúčtování), případně že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v potvrzení.
- 3.7.2 Nový vlastník je povinen oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu SVJ nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu.

IV. Závěrečná ustanovení

- 4.1 Vlastníci bytových a nebytových jednotek jsou povinni formou měsíčních záloh přispívat na služby spojené s užíváním jednotky a na náklady spojené se správou domu a pozemku. Zálohy na výše uvedené náklady se hradí tak, jak je stanoveno v zákoně, ve stanovách společenství a rozhodnutích shromáždění SVJ Stoupající a Klíčovská.
- 4.2 Výši měsíčních plateb záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a záloh na služby spojené s užíváním jednotky, popř. jejich změn a mimořádných plateb, oznámí statutární orgán SVJ (event. správce) vždy předem tak, že zmíněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení nové výše zálohy.
- 4.3 Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 4.4 Předpis záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a záloh na služby spojené s užíváním jednotky bude vlastníkům, kteří výboru SVJ oznámili svou adresu elektronické pošty prostřednictvím listu Administrativní evidence, zpravidla distribuován elektronickou formou. Ostatní vlastníci obdrží předpis záloh do poštovní schránky vlastníka v domě. Vlastníci, kteří neoznámili svou adresu elektronické pošty a vlastní v SVJ Stoupající a Klíčovská pouze garáž; případně vlastníci, kteří si vyžádali zasílání pošty na adresu mimo dům Stoupající a Klíčovská, obdrží předpis záloh písemně na adresu uvedenou v Katastru nemovitostí.
- 4.5 Platby jsou splatné do patnáctého dne příslušného měsíce, ke kterému se platba váže (tj. v němž je služba poskytována) v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem na účet společenství. Platba se považuje za uhrazenou okamžikem, kdy je připsána na účet SVJ Stoupající a Klíčovská. Je-li z jakýchkoliv důvodů sporné, zda byla platba provedena, případně zda k ní došlo včas, je vlastník jednotky povinen předložit doklad o realizaci platby, jímž své tvrzení o úhradě platby prokáže.
- 4.6 Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán SVJ nebo jím pověřený správce jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, zpravidla do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 6 (šesti) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 4.7 Vyúčtování záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a záloh na služby spojené s užíváním jednotky bude vlastníkům, kteří výboru SVJ oznámili svou adresu elektronické pošty prostřednictvím listu Administrativní evidence, zpravidla distribuováno elektronickou formou. Ostatní vlastníci obdrží předpis záloh do poštovní schránky vlastníka v domě. Vlastníci, kteří v SVJ Stoupající a Klíčovská vlastní pouze garážové stání a neoznámili svou adresu elektronické pošty, případně vlastníci, kteří si vyžádali zasílání pošty na adresu mimo dům a adrese Stoupající nebo Klíčovská, obdrží vyúčtování písemně na adresu uvedenou v Katastru nemovitostí.
- 4.8 Reklamacie proti vyúčtování musí být uplatněna písemně ve lhůtě 21 dnů po obdržení vyúčtování. Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací provede správce v případě jím uznaných reklamací do 30 dnů opravu vyúčtování, s kterou neprodleně seznámí vlastníky bytových jednotek. V případě uplatněných a uznaných reklamací bude zjištěný přeplatek uhrazen do 31. 8. kalendářního roku.
- 4.9 Provedené vyúčtování skutečných nákladů připadajících na jednotku je pro dané zúčtovací období konečné. Případné opravy na základě podaných reklamací u dodavatelů médií, které byly vyřízeny až po lhůtě provedení vyúčtování dle odst. 4.6, budou zohledňovány formou přeplatku (nedoplatku) až při vyúčtování následného zúčtovacího období.
- 4.10 Neuhradí-li vlastník jednotky celou měsíční částku najednou, budou zaplacené prostředky přednostně využity k úhradě nejdříve splatných měsíčních záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a záloh na služby spojené s užíváním jednotky. Těm uživatelům, kteří vykazují u společenství nedoplatky, nebudou event. přeplatky z ročního vyúčtování vráceny, ale započteny na výše uvedené nedoplatky a závazky vůči společenství.

- 4.11 V případě prodlení s platbou měsíčních záloh nebo nedoplatků z vyúčtování je platný následující postup:
- 4.11.1 V případě, že SVJ eviduje za vlastníkem jednotky pohledávku dobu delší než 30 dní splatnosti, bude vlastníkově zaslána upomínka od správce. Po úhradě dluhu nebude vyčíslen úrok ani poplatek z prodlení a předepisován k úhradě.
 - 4.11.2 V případě, že SVJ eviduje za vlastníkem jednotky pohledávku dobu delší než 60 dní splatnosti, bude vlastníkově zaslána upomínka jménem advokátní kanceláře. Současně bude vyčíslen poplatek z prodlení a bude předepsán k úhradě.
 - 4.11.3 Nebude-li pohledávka uhrazena do 90 dnů od data splatnosti, bude pohledávka předána k soudnímu vymáhání advokátní kanceláři.
- 4.12 Tato Směrnice může být automaticky aktualizována v případě změny právních předpisů, ze kterých vychází. Tato změna nepodléhá schválení Shromáždění vlastníků jednotek. Ostatní změny musí být schváleny v souladu se stanovami Společenství vlastníků jednotek.

Tato Směrnice byla schválena schůzí shromáždění vlastníků jednotek SVJ Stoupající a Klíčovská dne 1. října 2024 a nabývá účinnosti dnem schválení.

.....
Ing. Jaroslav Lubas
předseda výboru SVJ

.....
MUDr. Ladislava Buková
člen výboru SVJ