SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Z á p i s č. 3.

ze 3. jednání shromáždění **Společenství vlastníků Koněvova 910/91 (dále jen SVJ)**
konaném dne 20. 4. 2016

A. Informace:

Požádali jsme katastr, aby jednotku 910/6 Hany Cervenky zapsal jako byt (původně nebyt – půda).

Za rok 2015 bylo zavedeno šest daňových evidencí (pět pro pět vlastníků bytů a jedna pro spoluvlastněné nebyty) výstupy pro daňová přiznání byly zaslány jednotlivým vlastníkům.

Dokončuje se plné účetnictví SVJ, výstupy budou předány ke schválení na dalším shromáždění do 30.6.2016.

Je nutno stanovit a zaškolit alespoň dva mladé správce domu za rodinu Stupků a za rodinu Kadlasů.

B. Usnesení:

Shromáždění SVJ schvaluje:

Dlouhodobý plán finančních prostředků, příloha č.1
Koncepci záloh za služby v letech 2015, 2016 a dalších letech, příloha č.2
Koncepci záloh na správu 2015, 2016 a dalších letech, příloha č.3
Vyúčtování záloh 2015 a stanovení záloh 2016, příloha č.4
Seznam společných částí spravovaných SVJ, příloha č.5

Usnesení bylo schváleno 100% vlastníků jednotek

V Praze dne 20. 4. 2016 zapsal:
Předseda výboru SVJ Antonín Stupka

místopředseda výboru SVJ Martin Kadlas

Pět příloh

Prezenční listina přítomných vlastníků jednotek na 3. jednání shromáždění SVJ
konaném dne 20. 4. 2016

Antonín Stupka

Hana Cervenka
(zastoupena Antonínem Stupkou na základě plné moci)

Jan Stupka
(zastoupen Antonínem Stupkou na základě plné moci)

Jiří Stupka
(zastoupen Antonínem Stupkou na základě plné moci)

Martin Kadlas

Příloha č. 1.

Rok	Co	Za kolik
2016	**celkem**	**500 000 Kč**
	výměna kotle a vložkování 910/4	60 000 Kč
	bezpečnostní dveře 910/2	30 000 Kč
	rekonstrukce dvorního WC	32 000 Kč
	stříšky na dvoře	90 000 Kč
	zvuková a tepelná izolace 910/9, malování, elektro	26 000 Kč
	přepažení vnitřních wc, výměny zámků a kování	20 000 Kč
	oprava fasády přízemí	10 000 Kč
	revize a čištění 5ti kotlů	7 500 Kč
	revize 7ti průduchů	7 000 Kč
	správa domu (drobné opravy, kanc potřeby, úklid)	98 500 Kč
	projekt a architekt vstupní vrata a výlohy obchodů	30 000 Kč
	revize hromosvodů	5 000 Kč
	revize plynových rozvodů	5 000 Kč
	revize hasičáků	1 000 Kč
	pojištění domu	13 000 Kč
	voda (dešťovné, wc a jiné spol. prostory)	30 000 Kč
	osvětlení (teplá voda WC, temperování WC)	10 000 Kč
	Internet	15 000 Kč
	popelnice	10 000 Kč
2017	**celkem**	**667 500 Kč**
	domovní vrata a obchody	400 000 Kč
	čištění 6ti kotlů	9 000 Kč
	revize 7ti průduchů	8 000 Kč
	služby (popelnice, osvětlení, Internet, voda)	50 000 Kč
	správa domu (drobné opravy, kanc potřeby, úklid)	200 000 Kč
	revize hasičáků	500 Kč
2018	**celkem**	**589 000 Kč**
	plynofikace, topení přízemí a suterén	200 000 Kč
	podlaha 910/5	30 000 Kč
	opravy a nátěry oken	40 000 Kč
	malování průjezdu a schodiště	50 000 Kč
	čištění 7ti kotlů	10 500 Kč
	revize 8ti průduchů	8 000 Kč
	služby (popelnice, osvětlení, Internet, voda)	50 000 Kč
	správa domu (drobné opravy, kanc potřeby, úklid)	200 000 Kč
	revize hasičáků	500 Kč
2019	**celkem**	**771 500 Kč**
	domovní vrata a obchody	500 000 Kč
	čištění 8ti kotlů	12 000 Kč
	revize 9ti průduchů	9 000 Kč
	služby (popelnice, osvětlení, Internet, voda)	50 000 Kč
	správa domu (drobné opravy, kanc potřeby, úklid)	200 000 Kč
	revize hasičáků	500 Kč
2020	**celkem**	**451 700 Kč**
	plynofikace, topení 910/1 a 910/5	200 Kč
	výměna 7 oken dílna	70 000 Kč
	čištění a nátěry klempířských prvků	50 000 Kč

Rok	Co	Za kolik
	podlaha 910/1	50 000 Kč
	čištění 8ti kotlů	12 000 Kč
	revize 9ti průduchů	9 000 Kč
	revize hromosvodů	5 000 Kč
	revize plynových rozvodů	5 000 Kč
	služby (popelnice, osvětlení, Internet, voda)	50 000 Kč
	správa domu (drobné opravy, kanc potřeby, úklid)	200 000 Kč
	revize hasičáků	500 Kč
2021	**celkem**	**524 000 Kč**
	výměna kotle a vložkování 910/12	50 000 Kč
	oprava fasád dvoru	200 000 Kč
	čištění 9ti kotlů	13 500 Kč
	revize 10ti průduchů	10 000 Kč
	služby (popelnice, osvětlení, Internet, voda)	50 000 Kč
	správa domu (drobné opravy, kanc potřeby, úklid)	200 000 Kč
	revize hasičáků	500 Kč
2022	**celkem**	**524 000 Kč**
	výměna kotle a vložkování 910/2	50 000 Kč
	oprava půdy 910/12	200 000 Kč
	čištění 9ti kotlů	13 500 Kč
	revize 10ti průduchů	10 000 Kč
	služby (popelnice, osvětlení, Internet, voda)	50 000 Kč
	správa domu (drobné opravy, kanc potřeby, úklid)	200 000 Kč
	revize hasičáků	500 Kč
2023	**celkem**	**624 000 Kč**
	oprava uliční fasády domu	250 000 Kč
	výměna kotle a vložkování 910/3	100 000 Kč
	čištění 9ti kotlů	13 500 Kč
	revize 10ti průduchů	10 000 Kč
	služby (popelnice, osvětlení, Internet, voda)	50 000 Kč
	správa domu (drobné opravy, kanc potřeby, úklid)	200 000 Kč
	revize hasičáků	500 Kč
	průměr za roky 2015 až 2023:	**581 463 Kč**

Příloha č. 2.

Koncepce záloh za služby v letech 2015, 2016 a v dalších letech

*Pozn.: Tato „Koncepce" může být každý rok na shromáždění SVJ změněna dle zkušeností minulého roku. Koncepce je vepsána **zeleně** do textu zákona 97/2013:*

ZÁKON 67/2013 kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

§ 1

Úvodní ustanovení

(1) Tento zákon upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby") a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.
(2) Je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se ustanovení tohoto zákona týkající se bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor.
(3) Tento zákon se nevztahuje na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb.
(4) Veškerá ujednání podle tohoto zákona musí mít písemnou formu.

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí
a) poskytovatelem služeb
1. vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy, nebo
2. společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství") podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,
b) příjemcem služeb
1. nájemce bytu, nebo
2. vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,
c) zúčtovacím obdobím období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb,
d) náklady na služby cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb; nákladem na služby podle tohoto zákona nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky,
e) rozúčtováním vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby,
f) vyúčtováním vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období,
g) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb
1. nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
2. vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

1. **Zálohy se budou stanovovat a účtovat dvoustupňově:**
   První stupeň: „Poskytovatel" bude SVJ, „Příjemci služeb" budou vlastníci
   Druhý stupeň: „Poskytovatelé" budou vlastníci, „Příjemci služeb" budou nájemníci
2. **Účtovací období bude vždy od 1.1. do 31.12. téhož roku**

§ 3

Vymezení a rozsah služeb

(1) Službami jsou zejména 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.

3. **Službami, v prvním stupni, bude jen „dodávka vody a odvádění odpadních vod“ ostatní výše uvedené služby buď nemáme, nebo jsou svojí výší zanedbatelné a pro jednoduchost se účtují jako náklady vlastníků. Ve druhém stupni si účtují vlastníci jednotek, vodné/stočné, osvětlení domu, Internet, odvoz odpadu a úklid domu. Vlastnící jednotlivých jednotek ale mohou účtovat služby, ve druhém stupni, dle svého uvážení.**

(2) Rozsah poskytovaných služeb si poskytovatel služeb a příjemce služeb ujednají nebo o něm rozhodne družstvo nebo společenství.

4. **Společenství rozhodlo, že rozsah poskytovaných služeb, v prvním stupni, bude obsahovat jen „dodávku vody a odvádění odpadních vod“**

§ 4

Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

(1) Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednají, nebo o ní rozhodne družstvo, nebo společenství.

5. **Společenství rozhodlo, že se výše záloh bude vypočítána dle následujícího bodu:**

(2) Nedojde-li k ujednání, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(3) Nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody[1]) vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.

(4) Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

6. **Společenství rozhodlo, že vlastníkům se bude vypočítávat roční záloha, nájemníkům měsíční, vlastníci budou během roku zasílat několik částí záloh dle rozhodnutí výboru SVJ a dle potřeby.**

§ 5

Rozúčtování nákladů na služby

(1) Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

7. **Společenství rozhodlo, že voda se bude rozúčtovávat dle podružných vodoměrů.**

(2) Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody[1]),

b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,

c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,

d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

§ 6

Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům

8. **§ 6 se nás netýká.**

(1) Náklady na vytápění v případě, že není stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu podle jiného právního předpisu se rozúčtují na základě ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci v domě, u družstevních bytů na základě ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, u společenství ujednáním všech vlastníků jednotek. Pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody podle jiného právního předpisu upravujícího podrobnosti pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla a společnou přípravu teplé vody v domě.

Změna způsobu rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům je možná vždy až p
skončení zúčtovacího období.

(2) Pokud je jiným právním předpisem stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu, rozdělí se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

(3) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služeb s měřením nebo zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. V případě překročení přípustných rozdílů musí být provedena úprava výpočtové metody. Neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

(4) Náklady na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období tvořené náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu se rozdělí na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu instalovaných u příjemců služeb. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na teplou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m^2 podlahové plochy zúčtovací jednotky.

§ 7

Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

(1) Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

(2) Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh na služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

(3) Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

§ 8

Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

(1) Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

(2) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.

§ 9

Paušální platba

(1) Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany ujednají. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.

(2) Písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci.

(3) Na žádost příjemce služeb má poskytovatel služeb povinnost vystavit pro účely sociálních dávek poskytovaných v oblasti bydlení podrobný rozpis paušální platby s vyčíslením jednotlivých položek za zúčtovatelné služby.
(4) U nájmů uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

Zvláštní ustanovení

§ 10

Ustanovení tohoto zákona upravující postup pro společenství se použijí přiměřeně i tam, kde společenství nevzniklo a dům je rozdělen na jednotky.

§ 11

V domě s byty, kde užívací vztahy vznikly na základě jiných právních skutečností, než které jsou uvedeny v tomto zákoně, se řídí tyto vztahy přiměřeně ustanoveními tohoto zákona.

§ 12

Příjemce služeb oznámí poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

§ 13

Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

(1) Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.
(2) Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.

9. Společenství rozhodlo, že pokuta bude vždy 50Kč denně

§ 14

Přechodná ustanovení

(1) Pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
(2) Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se provede podle dosavadních právních předpisů.

§ 14a

Zmocňovací ustanovení

Ministerstvo pro místní rozvoj stanoví vyhláškou
a) rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům, jejich rozdělení mezi příjemce služeb, hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, vymezení pojmů a další náležitosti k rozúčtování nákladů,
b) náležitosti, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům.

§ 15

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.

Přechodná ustanovení zavedena zákonem č. 104/2015 Sb. Čl. II

1. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se provede podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

2. Právo na zaplacení pokuty nebo poplatku z prodlení vzniklé porušením povinnosti stanovené zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, k němuž došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

Příloha č. 3

Koncepce záloh na správu 2015, 2016 a dalších letech, příloha č.3

*Pozn.: Tato „Koncepce" může být každý rok na shromáždění SVJ změněna dle zkušeností minulého roku. Koncepce je vepsána **zeleně** do textu komentáři k novému občanskému zákoníku dle:* http://www.tzb-info.cz/fm-sluzby/13275-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-na-vyuctovani-sluzeb-u-spolecenstvi-vlastniku

Dopady Nového občanského zákoníku na vyúčtování služeb u společenství vlastníkůDatum: 5.10.2015 | Organizace: CENTRA a.s. | Recenzent: Mgr. Radek Motzke, advokát, www.dobrasmlouva.czNový občanský zákoník (NOZ) rozlišuje příspěvek na správu domu a pozemku, příspěvek na vlastní správní činnost a zálohy na služby.Dopady zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ"), na vyúčtování služeb u společenství vlastníků
NOZ rozlišuje pro společenství vlastníků 3 základní typy položek předepisovaných vlastníkům v měsíčních úhradách:

1. Příspěvek na správu domu a pozemku (§ 1180 odst. 1 věta první NOZ). Jedná se o příspěvek, který je znám pod ustáleným označením Fond oprav. Tento příspěvek je tvořen vlastníky, ve výši stanovené shromážděním vlastníků **dle velikosti podílu na společných částech**, nebylo-li určeno jinak. Z uvedeného vyplývá možnost odchýlení se od způsobu stanovení výše příspěvků dle podílů na společných částech rozhodnutím shromáždění vlastníků. Činnosti a náklady spadající pod tento typ příspěvku jsou (§ 7 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.):

1. **Společenství stanovuje, že u tohoto bodu 1.bude účtování jen dle velikosti podílu na společných částech.**

provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

2. **Výše ještě spadá: revize a čištění komínových průduchů, revize a čištění kotlů, náklady na zajištění Internetu, úklid domu (zajišťují vlastníci), náklady na elektřinu na osvětlení, na elektřinu zařízení Internetu, na elektřinu ohřívání teplé vody v umývadlech WC, pojištění, deratizace, náklady na odvod dešťové vody, náklady na odvoz odpadu, tedy:**
   - **Elektřina**
   - **Osvětlení**
   - **Dkp na opravy**
   - **Internet**
   - **Investice**
   - **Opravy**
   - **Pojištění**
   - **Odvoz odpadu**
   - **Pps na opravy**
   - **Revize**
   - **Deratizace**
   - **Dešťová voda**

2. Příspěvek na vlastní správní činnost (§ 1180 odst. 2 NOZ). Jedná se o příspěvek na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti. **Tento příspěvek je tvořen na každou jednotku stejně**. U tohoto příspěvku zákon možnost odchýlení od způsobu jeho tvorby nepřipouští. Činnosti a náklady spadající pod tento typ příspěvku jsou (§ 8 a § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.):

3. **Společenství stanovuje, že u tohoto bodu 2. je tvořen na každou jednotku stejně**

4. **Odměna členů výboru nebude v rámci SVJ, ale zůstane mimo SVJ přerozdělením podílů nákladů a příjmů ze společných jednotek 910/7 až 910/12. Stále dle dohod vlastníků platí, že všichni vlastníci,**

kteří se podílí na správě domu si zapisují do deníku hodiny, vzájemně schvalují a pak si dle počtu hodin přepočítají náklady a příjmy z nájmů nebytových prostor. V roce 2015 byla cena hodiny 150Kč, pokud nedojde k dohodě, zůstává i v dalších letech.

zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
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,
náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

5. Ano výše uvedený odstavec platí, ale jde především o kancelářské potřeby především o papír a barvy do tiskáren, poštovné, poplatky katastru, poradenství, projekce, náklady na sw účetnictví apod., tedy:

- **Advokát**
- **Architekt**
- **Dkp na výkon správy**
- **Konzultace**
- **Poplatky bance**
- **Poradci**
- **Poštovné**
- **Pps na výkon správy**
- **Realitka**
- **Projektant**
- **Úroky od banky**

3. Zálohy na služby (§ 1181 odst. 1 NOZ). Způsob stanovení výše záloh a způsob jejich rozúčtování je dán zákonem o službách č. 67/2013 Sb. Zákon stanoví preferenční způsob rozúčtování služeb, avšak s dovětkem **nebylo-li stanoveno jinak**. Je tedy opět věcí shromáždění rozhodnout o případném odchýlení se schválením klíče rozúčtování služeb.

6. Shromáždění rozhoduje, že v prvním stupni, jako služba, se bude účtovat jen vodné/stočné.

Příspěvky dle bodu 1 a 2 nejsou zálohovými příspěvky, a proto nepodléhají každoročnímu vyúčtování, jako je tomu v případě Služeb. Naopak jejich zahrnutí do vyúčtování služeb způsobí neplatnost tohoto vyúčtování, tzn. ve svém důsledku např. nemožnost právně účinně vymáhat případný nedoplatek vyčíslený takovým vyúčtováním služeb.

Nový občanský zákoník je však důsledně vybudován na principu dispozitivnosti. Ten je vyjádřen v § 1 odst. 2, kde se uvádí, že osoby si mohou ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona, pokud to zákon VÝSLOVNĚ nezakazuje, či není-li to v rozporu s dobrými mravy a veřejným pořádkem. V tomto konkrétním případě zákon výslovný zákaz odchylné úpravy neobsahuje, pouze o takové možnosti mlčí. Odchylná úprava (například rozdělení podle podílů na společných částech) se dle mého nemůže dostat do rozporu s dobrými mravy ani veřejným pořádkem. Nevidím tedy důvod dovozovat její právní nepřípustnost. Rovněž nesouhlasím se závěry předposledního odstavce. Podle mého názoru lze příspěvky dle bodu 1 a 2 vybírat zálohově. Vyplývá to z ustanovení § 8 písm. b) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., kde se hovoří o tom, že činností týkající se správy domu a pozemku je i stanovení a vybírání ZÁLOH na správu domu a pozemku. Souhlasím s tím, že není vhodné tyto zálohy na správu domu a pozemku zahrnovat do záloh za služby. Pro přehlednost by měly být stanoveny a vyúčtovány odděleně. Pokud však budou zahrnuty do vyúčtování záloh za služby, nezpůsobí to dle mého neplatnost, respektive nesprávnost vyúčtování služeb a nevymahatelnost případného nedoplatku.

Vyúčtování záloh 2015 na služby a na správu, předpis na rok 2016 na zálohy na služby a zálohy na správu

zálohy na služby

		Uhrazené zálohy na služby v roce 2015 (05.01.2015):	Skutečné náklady (vodné) v roce 2015	Přeplatek(+) nedoplatek(-) záloh na služby 2015	Předpis záloh na služby na rok 2016
jednotka	plocha	70 000,00 Kč			
910/1	44,7	3 844,93 Kč	1 174,80 Kč	2 670,12 Kč	1 174,80 Kč
910/2	67	5 763,09 Kč	5 003,90 Kč	759,19 Kč	5 003,90 Kč
910/3	115,5	9 934,87 Kč	19 085,60 Kč	-9 150,73 Kč	19 085,60 Kč
910/4	90,6	7 793,07 Kč	8 922,01 Kč	-1 128,94 Kč	8 922,01 Kč
910/5	23,3	2 004,18 Kč	319,43 Kč	1 684,75 Kč	319,43 Kč
910/6	125,8	10 820,84 Kč	2 562,21 Kč	8 258,63 Kč	2 562,21 Kč
910/7	120,7	10 382,16 Kč	4 037,48 Kč	6 344,68 Kč	4 037,48 Kč
910/8	11,4	980,58 Kč	0,00 Kč	980,58 Kč	0,00 Kč
910/9	20,4	1 754,73 Kč	2 900,83 Kč	-1 146,10 Kč	2 900,83 Kč
910/10	23,4	2 012,78 Kč	2 900,83 Kč	-888,05 Kč	2 900,83 Kč
910/11	47,7	4 102,97 Kč	0,00 Kč	4 102,97 Kč	0,00 Kč
910/12	123,3	10 605,80 Kč	3 489,48 Kč	7 116,32 Kč	3 489,48 Kč
CELKEM	813,8	70 000,00 Kč	50 396,58 Kč	19 603,42 Kč	50 396,57 Kč

celkem se zaplatí
27 245 Kč
46 482 Kč
99 829 Kč
66 572 Kč
14 422 Kč
72 130 Kč
72 433 Kč
7 604 Kč
18 079 Kč
19 637 Kč
26 453 Kč
72 687 Kč
543 572 Kč

zálohy na správu

	Uhrazené zálohy v roce 2015 (26.03.2015)	Uhrazené zálohy v roce 2015 (19.10.2015)	Uhrazené zálohy v roce 2015 (16.12.2015)	Příjem celkem	Skutečné náklady 2015 dle podílů včetně vodného	Vodné	Skutečné náklady 2015 dle podílů bez vodného	Skutečné náklady 2015 - dvanáctina	Skutečné náklady 2015 celkem	Přeplatek(+) nedoplatek(-) záloh na správu 2015	Předpis záloh na správu 2016
jednotka	325 520,00 Kč	40 000,00 Kč	30 000,00 Kč	395 520,00 Kč	438 477,00 Kč	50 396,58 Kč	388 080,42 Kč	20 218,16 Kč	408 298,58 Kč	-12 778,58 Kč	500 000,00 Kč
910/1	17 880,00 Kč	2 197,10 Kč	1 647,83 Kč	21 724,93 Kč	24 084,45 Kč	2 768,16 Kč	21 316,29 Kč	1 684,85 Kč	23 001,13 Kč	-1 276,21 Kč	27 463,75 Kč
910/2	26 800,00 Kč	3 293,19 Kč	2 469,89 Kč	32 563,09 Kč	36 099,73 Kč	4 149,14 Kč	31 950,59 Kč	1 684,85 Kč	33 635,43 Kč	-1 072,35 Kč	41 164,91 Kč
910/3	46 200,00 Kč	5 677,07 Kč	4 257,80 Kč	56 134,87 Kč	62 231,62 Kč	7 152,62 Kč	55 079,00 Kč	1 684,85 Kč	56 763,85 Kč	-628,97 Kč	70 963,38 Kč
910/4	36 240,00 Kč	4 453,18 Kč	3 339,89 Kč	44 033,07 Kč	48 815,45 Kč	5 610,63 Kč	43 204,82 Kč	1 684,85 Kč	44 889,67 Kč	-856,60 Kč	55 664,78 Kč
910/5	9 320,00 Kč	1 145,24 Kč	858,93 Kč	11 324,18 Kč	12 554,08 Kč	1 442,91 Kč	11 111,17 Kč	1 684,85 Kč	12 796,02 Kč	-1 471,84 Kč	14 315,56 Kč
910/6	50 320,00 Kč	6 183,34 Kč	4 637,50 Kč	61 140,84 Kč	67 781,28 Kč	7 790,48 Kč	59 990,81 Kč	1 684,85 Kč	61 675,65 Kč	-534,81 Kč	77 291,72 Kč
910/7	48 280,00 Kč	5 932,66 Kč	4 449,50 Kč	58 662,16 Kč	65 033,39 Kč	7 474,65 Kč	57 558,75 Kč	1 684,85 Kč	59 243,59 Kč	-581,43 Kč	74 158,27 Kč
910/8	4 560,00 Kč	560,33 Kč	420,25 Kč	5 540,58 Kč	6 142,34 Kč	705,97 Kč	5 436,37 Kč	1 684,85 Kč	7 121,22 Kč	-1 580,63 Kč	7 004,18 Kč
910/9	8 160,00 Kč	1 002,70 Kč	752,03 Kč	9 914,73 Kč	10 991,56 Kč	1 263,32 Kč	9 728,24 Kč	1 684,85 Kč	11 413,09 Kč	-1 498,35 Kč	12 533,79 Kč
910/10	9 360,00 Kč	1 150,16 Kč	862,62 Kč	11 372,78 Kč	12 607,96 Kč	1 449,10 Kč	11 158,86 Kč	1 684,85 Kč	12 843,71 Kč	-1 470,93 Kč	14 377,00 Kč
910/11	19 080,00 Kč	2 344,56 Kč	1 758,42 Kč	23 182,97 Kč	25 700,85 Kč	2 953,94 Kč	22 746,91 Kč	1 684,85 Kč	24 431,76 Kč	-1 248,78 Kč	29 306,96 Kč
910/12	49 320,00 Kč	6 060,46 Kč	4 545,34 Kč	59 925,80 Kč	66 434,28 Kč	7 635,66 Kč	58 798,62 Kč	1 684,85 Kč	60 483,47 Kč	-557,67 Kč	75 755,71 Kč
CELKEM	325 520,00 Kč	40 000,00 Kč	30 000,00 Kč	395 520,00 Kč	438 477,00 Kč	50 396,58 Kč	388 080,42 Kč	20 218,16 Kč	408 298,58 Kč	-12 778,57 Kč	500 000,01 Kč

vodné 2015

Jednotka	PlatnostOd	PlatnostDo	Začáteční stav m3	Koncoový stav m3	Spotřeba m3	Začáteční stav m3	Koncoový stav m3	Spotřeba m3	Cena za 1m3	Podíl (první odečet)	Kolik
910/1	01.01.2015	31.12.2015	606,108	619,900	13,792			0,000	85,18 Kč	1	**1174,80256**
910/2	01.01.2015	31.12.2015	1 616,055	1 674,800	58,745				85,18 Kč	1	**5 003,90 Kč**
910/3	01.01.2015	31.12.2015	1 088,093	1 153,300	65,207	1 132,245	1 291,100	158,855	85,18 Kč	1	**19 085,60 Kč**
910/4	01.01.2015	31.12.2015	1 574,857	1 679,600	104,743				85,18 Kč	1	**8 922,01 Kč**
910/5	01.01.2015	31.12.2015	83,450	87,200	3,750				85,18 Kč	1	**319,43 Kč**
910/6	01.01.2015	31.12.2015	0,000	30,080	30,080				85,18 Kč	1	**2 562,21 Kč**
910/7	01.01.2015	31.12.2015	2 726,334	2 828,500	102,166	105,752	119,096	13,344	85,18 Kč	1/3	**4 037,48 Kč**
910/8	01.01.2015	31.12.2015	0,000	0,000	0,000				85,18 Kč	1	**0,00 Kč**
910/9	01.01.2015	31.12.2015	2 726,334	2 828,500	102,166				85,18 Kč	1/3	**2 900,83 Kč**
910/10	01.01.2015	31.12.2015	2 726,334	2 828,500	102,166				85,18 Kč	1/3	**2 900,83 Kč**
910/11	01.01.2015	31.12.2015	0,000	0,000	0,000				85,18 Kč	1	**0,00 Kč**
910/12	01.01.2015	31.12.2015	303,434	344,400	40,966				85,18 Kč	1	**3 489,48 Kč**

50 396,58 Kč

Příloha č. 4

Příloha č. 5.

Spravováno SVJ:

- základy, obvodové a nosné zdivo, stropní konstrukce a mezijednotkové dělicí stěny včetně instalačních šachet
- střešní o obvodové pláště,
- vstupní dveře do budovy, dvora, schodiště, **bezpečnostní dveře bytů,**
- vstupní prostory venkovní a uvnitř budovy včetně osvětlení a listovních schránek,
- chodby v jednotlivých podlažích,
- všechny okna vně i uvnitř jednotek včetně kování,
- schodiště včetně botníků, zábradlí a osvětlení.
- rozvod vody a plynu do uzavíracích ventilů v jednotkách včetně těchto ventilů,
- rozvod kanalizace do napojení vedení v jednotkách,
- rozvody elektroinstalace do jističů v jednotkách, mimo tyto jističe,
- rozvody TV signálu a počítačové sítě do zásuvky v jednotce, včetně této zásuvky,
- rozvod domovního telefonu a veřejné telefonní sítě do první zásuvky v jednotce včetně zvonkového panelu,
- místnost s jedním WC v 1. NP obytného domu (OD) se vstupem ze dvora,
- místnost se dvěmi WC v 1.NP obytného domu (OD) se vstupem od elektroměrů,
- úklidová místnůstka v 1.NP obytného domu (OD),
- průjezd,
- hromosvod a uzemnění,
- dvůr a ploty,
- společné antény,
- vzduchotechnika,
- zvonky,
- listovní schránky
- **kotle, rozvody topné vody, radiátory,**
- **plovoucí podlahy,**
- **dlažba.**

Není ve společném vlastnictví - SVJ to nespravuje:

Společnými částmi budovy nejsou nenosné příčky a podlahové krytiny ve vnitřních prostorách jednotky, vnitřní dveře v jednotce, vstupní dveře do jednotky (kromě bezpečnostních), vstupní dveře (kromě bezpečnostních) do prostor a místností k jednotce patřících, vnitřní bytové rozvody teplé i studené vody, vnitřní bytové rozvody kanalizace od prvního hrdla odbočení na stoupačce po koncová zařízení v bytě, vnitřní rozvody plynu za