

Příloha stanov č.

Pravidla pro stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytových či nebytových jednotek, provoz a správu domu a pravidla pro vyúčtování záloh.

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

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Dlouhodobá záloha na opravy je rozpočtena poměrně dle velikosti spoluvlastnického podílu. Výše záloh se určí usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících 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 bytu 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 a při prodeji bytu tedy majitel bytu své zálohy zpět nedostává. Peníze zůstávají na účtu SVJ a budou použité na opravu společných částí domu spolu s příspěvky ostatních majitelů bytů.

Dlouhodobá záloha na opravy, tzv. fond oprav, není předmětem vzájemného finančního vyrovnání (nepodléhá vyúčtování skutečných nákladů), případné zůstatky se vždy převádí do dalších let jako naspořená částka SVJ na budoucí opravy a investice.

2) Zálohy/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 rozpočítány 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 finančního vyrovnání

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 rozpočítány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem finančního vyrovnání

3. „Odměna členů výboru“

- do nákladu se zahrnou veškeré náklady na odměny statutárních a kontrolních orgánů společenství
- náklady jsou ve vyúčtování rozpočítány 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 finančního vyrovnání

4. „Údržba zeleně a zahradnické práce“

- do nákladu se zahrnou náklady za sekání trávy a údržbu trávníku, péči o zeleň (stromy, keře květiny), hnojení, prožer stromů a keřů, odvoz zelené hmoty atd.
- náklady jsou ve vyúčtování rozpočítány 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 finančního vyrovnání

5. „Režie/Provoz“

- do nákladu zúčtovacího období se zahrnou provozní náklady, běžná údržba a drobné opravy, havarijní služba, odečty podružných měřičů, bankovní poplatky, poštovné, správní poplatky, vedení personální a mzdové agendy, provoz a údržba pozemků, provoz recepce, ostraha, kamerového systému či elektronického protipožárního systému (EPS) a další provozní či režijní náklady společenství
- náklady jsou ve vyúčtování rozpočítány 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 finančního vyrovnání

3) Náklady za služby spojené s užíváním bytové či nebytové jednotky

1. „Tepl“

1. Vyúčtování tepla je stanoveno zvláštním právním předpisem, vyhláškou č. 372/2001 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. října 2001 ve znění pozdějších předpisů.
2. Do nákladů se zahrne cena tepelné energie, elektrické energie a náklady spojené s provozem, servisem výměňkové stanice.
3. V případě, že teplo určené pro ohřev teplé vody nemá samostatné měření, rozdělí se celkový náklad na teplo v poměru 60% na vytápění domu a 40% na ohřev teplé vody.
4. Celkový náklad na teplo pro vytápění domu se rozdělí na dvě složky, a to 40 % na základní složku a 60 % na složku spotřební. Náklady na vytápění obsažené:

- a) v základní složce se rozúčtují v poměru velikosti ploch jednotlivých jednotek
- b) ve spotřební složce se rozúčtují dle poměru korigovaných náměrů kalorimetrů instalovaných na vstupu do jednotek

5. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na vytápění mezi dřívějším a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:

- a) základní složka vytápění se rozdělí v procentuálním podílu podle počtu dnů, ve kterých byla jednotka užívána v účtovacím období s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících, a to takto:

Měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%
Leden	19	Duben	9	Červenec	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

- b) spotřební složka vytápění podle korigovaných náměrů kalorimetrů instalovaných na vstupu do jednotky; za tímto účelem se při změně vlastníka jednotky provádí mimořádný odečet; pokud to není technicky možné, roční náměr se rozdělí podle počtu měsíců, ve kterých byla jednotka užívána, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle tabulky u písmene a)
6. V případě poruchy kalorimetru nezaviněné vlastníkem bude pro stanovení spotřební složky tepla použita průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² v účtovací jednotce.
 7. V případě, že vlastník jednotky kalorimetr úmyslně poškodí, či neumožní jeho instalaci a nebo neumožní jeho odečet, bude mu vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených jednotkách zvýšený koeficientem 1,6 jako navýšení nákladů pro jednotku.
 8. Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období jednotky na teplotu nižší než 16 °C. Plnění do výše této teploty je vlastník jednotky povinen strpět a náklady s tím spojené uhradit, a to takto:
 - a) nejnižší vyúčtované celkové náklady nepřesáhnou rozdíl **-25% oproti průměrnému nákladu (m²) zúčtovací jednotky** (celková úhrada nákladů za vytápění bytu, tj. základní a spotřební složka, bude odpovídat podílu z nákladů na vytápění objektu, výpočtové teplotě cca 16°C)
 - b) nejvyšší vyúčtované celkové náklady nepřesáhnou rozdíl **+40% oproti průměrnému nákladu (m²) zúčtovací jednotky** (celková úhrada nákladů za vytápění bytu, tj. základní a spotřební složka, bude odpovídat podílu z nákladů na vytápění objektu, výpočtové teplotě cca 27°C)
 9. Úřední ověření poměrových kalorimetrů v jednotkách je stanoveno zvláštním právním předpisem po 4 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou kalorimetru budou hrazeny z fondu oprav Společenství / vlastníkem jednotky.

2. „TUV“ (teplá užitková voda)

1. Vyúčtování TUV je stanoveno zvláštním právním předpisem, vyhláškou č. 372/2001 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. října 2001 ve znění pozdějších předpisů.
2. Náklady pro přípravu TUV se rozdělí:
 - a) na náklady na teplo pro ohřev TUV
 - b) na vodné a stočné pro přípravu TUV
3. Celkový náklad na teplo pro ohřev TUV se rozdělí na dvě složky, a to 30 % na základní složku a 70 % na složku spotřební. Náklady na ohřev TUV obsažené:
 - a) v základní složce se rozúčtují v poměru podlahových ploch bytů; u nebytové jednotky je podlahová plocha přepočtena koeficientem, který je stanoven odborným posouzením podle rozsahu odběru a způsobu užití TUV
 - b) ve spotřební složce se rozúčtuje v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce.
4. Celkové náklady za vodné a stočné pro přípravu TUV se rozúčtují v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně pověřenou firmou nebo zástupcem SVJ.
5. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na TUV mezi dřívějším a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:
 - a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TUV podle dnů trvání vlastnictví v kalendářním roce
 - b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TUV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TUV; za tímto účelem se při změně vlastníka jednotky provádí mimořádný odečet; v případě neprovedení mimořádného odečtu a při nedostupnosti předávacího protokolu dle počtu osob s ohledem na délku trvání vlastnictví jednotky
 - c) náklady za vodné a stočné za TUV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TUV; za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel; v případě neprovedení mimořádného odečtu a při nedostupnosti předávacího protokolu dle počtu osob s ohledem na délku trvání vlastnictví jednotky,
6. V případě, že vlastník jednotky zjistí nefunkčnost poměrového vodoměru TUV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit výboru Společenství, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče budou nájemci jednotky vyúčtováni spotřební složky za TUV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům vztažených na 1 m² u měřených jednotek vztažených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.
7. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového vodoměru na TUV, může písemně požádat výbor Společenství o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost poměrového vodoměru, náklady s přezkoušením hradí Společenství a rozúčtování spotřebních složek nákladů za TUV bude provedeno podle směrného čísla spotřeby vody a počtu osob užívajících jednotku. Pokud však se však prokáže správná funkčnost poměrového vodoměru, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TUV bude provedeno podle údajů poměrového vodoměru TUV v jednotce.
8. V případě, že vlastník jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém měřiči TUV nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu spotřební složky tepla pro ohřev TUV a trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za TUV v ostatních měřených jednotkách vztažený na podlahovou plochu bytu či přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru, jako navýšení nákladů.
9. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odstavci 9.
10. Úřední ověření poměrových vodoměrů na TUV instalovaných po 1. 1. 2012 v jednotkách je stanoveno zvláštním právním předpisem po 5 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou vodoměru budou hrazeny z fondu oprav Společenství / vlastníkem jednotky. Instalované vodoměry musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s ČSN 257801.

3. „Voda“ (SV)

1. Náklady za vodné a stočné za studenou vodu (dále jen „SV“) za zúčtovací jednotku, kde jsou instalovány poměrové vodoměry v jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro SV. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně pověřenou firmou nebo zástupcem SVJ.
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 SV 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,
3. V případě, že vlastník jednotky zjistí nefunkčnost poměrového vodoměru SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit výboru Společenství, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti poměrového vodoměru SV bude vlastníku jednotky vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu na vodné a stočné za SV 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.
4. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového vodoměru na SV, může písemně požádat výbor Společenství o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru SV, náklady s přezkoušením hradí Společenství a rozúčtování nákladů za SV bude provedeno podle odstavce 3 tohoto článku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového vodoměru SV, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování nákladů za SV je provedeno podle údajů poměrového vodoměru SV.
5. V případě, že vlastník jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém vodoměru SV nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým vodoměrem SV (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za SV 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 na SV instalovaných po 1.1.2012 je stanoveno zvláštním právním předpisem po 5 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou poměrového vodoměru SV v jednotce budou hrazeny z fondu oprav Společenství / vlastníkem jednotky. Instalované poměrové vodoměry SV musí být v zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalované v souladu s ČSN 257801.

5. „Úklid společných prostor domu“

- do celkového nákladu se zahrnou náklady za běžný úklid i mimořádný úklid společných prostor domu a pozemků
- náklady jsou ve vyúčtování rozpočítány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem finančního vyrovnání

6. „Elektřina“ (osvětlení domu)

- do celkového nákladu se zahrnou náklady na elektrickou energii ve společných prostorách domu.
- náklady jsou ve vyúčtování rozpočítány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem finančního vyrovnání

7. „Výtah“

- do celkového nákladu se zahrnou náklady na elektrickou energii, náklady za servis (paušál), telefon ve výtahu, údržba výtahu a náklady na vyproštění z výtahu
- náklady jsou ve vyúčtování rozpočítány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem finančního vyrovnání

8. „Odpad“

- do celkového nákladu pro bytové jednotky se zahrnou náklady za odvoz komunálního odpadu, zanášení odpadových nádob, případně za přistavení velkoobjemového kontejneru
- náklady jsou ve vyúčtování rozpočítány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem finančního vyrovnání
- u nebytových prostor řeší náklady na odpad individuálně vlastníci jednotky v souladu se zákonem o odpadech v platném znění