

# SPOLEČENSTVÍ PETRŽÍLKOVA 2486-2491

Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5

IČ: 26759331 DIČ: CZ26759331

## PRAVIDLA PRO STANOVENÍ A ZPŮSOB ROZÚČTOVÁNÍ ZÁLOH NA ÚHRADU ZA SLUŽBY A PŘÍSPĚVKŮ NA SPRÁVU DOMU (BUDOVY) A POZEMKU

### 1. ÚVOD

Vlastníci jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku se hradí formou měsíčních záloh.

Vlastníci jsou dále povinni platit zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

Zálohové příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby spojené s užíváním bytu se stanovují tak, aby pokrývaly všechny předpokládané náklady. Výši částky pro jednotlivé jednotky určuje výbor. Zálohové příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby spojené s užíváním bytu jsou splatné vždy měsíčně, a to do 25. dne běžného měsíce.

### Penalizace nedoplatků

Nezaplacené zálohové příspěvky na správu a zálohy na služby ztěžují platební schopnost společenství a možnost včasného plnění závazků společenství. Zásadně se stanoví:

- a. Splatnost zálohových příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku a záloh na služby, ev. dalších příspěvků je stanovena na 25. den běžného měsíce (dále jen platby).
- b. Penalizaci neuhrazených plateb je možno uskutečnit od 1. dne následujícího měsíce do data připsání platby na účet společenství.
- c. Pokud dlužná platba bude uhrazena na účet společenství do konce následujícího měsíce, nebude penalizace použita.
- d. V případě neuhrazení platby ani za další měsíc, tj. v případě již 2 dlužných plateb, budou penalizovány obě dlužné platby dle níže uvedených sazeb.
- e. Po neuhrazení třetí platby bude další vymáhání dlužných částek včetně penalizace předáno právnímu zástupci společenství.
- f. Výše penalizace je stanovena takto: Dlužné platby vlastníka jsou penalizovány úrokem z prodlení dle příslušných ustanovení zákona.
- g. Platby provedené na účet společenství se zaúčtují zásadně v pořadí podle nejstarší splatné částky, k jejíž úhradě je příslušný člen společenství povinen podle těchto stanov a občanského zákoníku. Přednostně se takovéto platby použijí na úhradu penalizací dlužných plateb, dále na úhradu splatných záloh na služby a nakonec na úhradu splatných záloh a zálohových příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku.

**SPOLEČENSTVÍ PETRŽÍLKOVA 2486-2491**

Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5

IČ: 26759331 DIČ: CZ26759331

**2. KATEGORIE NÁKLADŮ – SLUŽBY A PŘÍSPĚVEK NA SPRÁVU DOMU (BUDOVY) A POZEMKU**

1. Stanovení kategorií nákladů a určení jejich obsahu je provedeno v tabulce č. 1.
2. Výbor je oprávněn rozšířit kategorie nákladů pouze na základě rozhodnutí shromáždění. Tato změna bude zahrnuta do nejbližšího vyúčtování nebo stanovení záloh.

Tabulka č. 1

<i>Název kategorie</i>	<i>Obsah - zahrnuje zejména:</i>
Vytápění (topení)	Náklady na dodávky tepla do jednotlivých bytů
Ohřev vody (TUV)	Náklady na ohřev vody pro jednotlivé byty
Studená voda	Náklady na dodávky vody do jednotlivých bytů včetně stočného
Voda pro TUV	Náklady na dodávky vody pro přípravu teplé vody pro jednotlivé byty včetně stočného
Pojištění	Placené pojistné za pojištění objektu
Úklid	Náklady na úklid společných prostor (běžný úklid, mytí oken ve společných prostorách, úklid chodníku, úklid u popelnic, úklid pozemku, zimní úklid, mimořádný úklid)
Odpad	Náklady na svoz komunálního odpadu
Výtah	Náklady na provoz výtahu, provozní prohlídky, pravidelná údržba a běžné opravy
Elektřina	Náklady na el. energii ve společných prostorách (osvětlení společných prostor, provoz výtahu, provoz STA)
Správa	Náklady na správu objektu – tj. platby za správu objektu, vedení účetnictví, zpracování vyúčtování, vedení daňové a mzdové evidence, zajišťování oprav a údržby atd.
Odměny statutárním orgánům	Náklady na odměny statutárním orgánům SVJ
Ostatní	Náklady na revize, náklady na údržbu pozemku (zahradnické služby), náklady na odečty spotřeby vody a tepla, bankovní poplatky, náklady na organizaci shromáždění vlastníků, náklady na činnost výboru (refundace hotovostních výdajů, např. poštovné, správní poplatky apod.), náklady na vymáhání pohledávek za dlužníky a další nepředvídané náklady
Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav)	Náklady na údržbu, opravy, modernizace, rekonstrukce a technické zhodnocení budovy a na pořízení, údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce technického zařízení budovy, náklady na stavební práce prováděné na pozemku, náklady na splátky úvěrů Společenství Petržilkova 2486-2491 na tyto akce

## SPOLEČENSTVÍ PETRŽILKOVA 2486-2491

Petržilkova 2490, 158 00 Praha 5  
IČ: 26759331 DIČ: CZ26759331

### 3. PRAVIDLA (KRITÉRIA) PRO ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ

1. Kritéria pro rozúčtování nákladů jsou uvedena v tabulce č. 2.
2. Kritéria pro rozúčtování lze měnit pouze na základě usnesení shromáždění vlastníků.

Tabulka č. 2

<i>Kategorie nákladů</i>	<i>Pravidlo (kritérium)</i>
Vytápění	Dle příslušných právních předpisů a měřičů
Ohřev vody	Dle příslušných právních předpisů a měřičů
Dodávka vody	Dle příslušných právních předpisů a měřičů
Pojištění	Dle spoluvlastnických podílů
Úklid	Dle počtu osob užívajících jednotku, minimálně však ve výši spoluvlastnického podílu
Odpad	Dle počtu osob užívajících jednotku, minimálně však ve výši spoluvlastnického podílu
Výtah	Dle počtu osob užívajících jednotku, minimálně však ve výši spoluvlastnického podílu
Elektřina	Dle počtu osob užívajících jednotku, minimálně však ve výši spoluvlastnického podílu
Správa	Ve stejné výši na každou jednotku
Odměny statutárním orgánům	Ve stejné výši na každou jednotku
Ostatní	Dle spoluvlastnických podílů
Příspěvek na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav)	Dle spoluvlastnických podílů

3. V případě použití kritéria počtu osob v bytech se používá zjištěný počet osob, které danou bytovou jednotku skutečně užívají. Pro zjištění reálného stavu zástupce vchodu jednou ročně aktualizuje počet osob v jednotlivých bytech. Vlastníci zajistí potřebnou součinnost. Nebude-li tato součinnost poskytnuta nebo vlastník neposkytne pravdivé údaje, bude pro potřebu rozúčtování nákladů uvažováno, že byt obývá 8 osob. O tom, zda je údaj poskytnutý vlastníkem jednotky pravdivý, rozhoduje zástupce vchodu podle jemu známých skutečností. Protože je nutné vycházet ze spoluvlastnických podílů, bude pro byty 3+1 použit minimální počet osob 2 a pro byty 2+kk minimální počet osob 1. Tyto počty budou použity i v případě, že byt není používán celoročně nebo není obýván vůbec, neboť příslušné služby je třeba smluvně zajistit a hradit i pro tyto byty.

### 3. PRAVIDLA (KRITÉRIA) PRO PŘEDPIS ZÁLOH

1. Při stanovení záloh se vychází ze stejných kritérií jako pro rozúčtování nákladů. Ke stanovení výše záloh se použijí náklady skutečně vynaložené na danou bytovou jednotku v předchozím roce s přihlédnutím k výši inflace, případným změnám DPH a dalším faktorům (např. předpokládaný cenový vývoj).
2. Výši záloh stanoví jednotlivým vlastníkům výbor společenství podle rozpočtu schváleného shromážděním.
3. Předání nového předpisu záloh provádí výbor vhozením do schránky patřící k dané bytové jednotce. Na žádost vlastníka může být předpis zaslán poštou na adresu, kterou vlastník označí jako korespondenční.
4. Výbor je povinen předpisy záloh distribuovat tak, aby byly do schránek předány nejpozději měsíc před splatností nově stanovené výše zálohy (tj. do 25. června).
5. Pokud dojde ke změně cen nebo sazeb DHP, bude tato změna promítnuta do nejbližší úpravy záloh.
6. Změna záloh se provádí každoročně k 1. červenci.

#### **4. PRAVIDLA PRO STANOVENÍ A ČERPÁNÍ PŘÍSPĚVKU NA SPRÁVU DOMU (BUDOVY) A POZEMKU (tzv. fond oprav)**

1. Příspěvek na správu domu (budovy) a pozemku je hrazen formou měsíčních záloh placených členy společenství podle jejich spoluvlastnického podílu.
2. V účetnictví SVJ je tento příspěvek veden jako dlouhodobá záloha, jejíž zůstatek se převádí do následujícího období, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
3. V případě potřeby může shromáždění vlastníků rozhodnout na návrh výboru o mimořádném příspěvku na správu domu a pozemku.
4. V analytické evidenci je předepsaný příspěvek na správu domu a pozemku a jeho čerpání členěno dle jednotlivých vchodů.
5. Příspěvek na správu domu a pozemku je používán k opravám a udržování objektu včetně jeho technických zařízení a k jeho modernizacím a rekonstrukcím, případně pořízení nových technických zařízení.
6. Roční vyúčtování předpisu a čerpání příspěvku na správu domu a pozemku výbor přednese na výročním shromáždění vlastníků.
7. Čerpání příspěvku na správu domu a pozemku na běžné opravy v limitu do výše individuálních akcí domů povoluje výbor na žádost zástupce vchodu. Všechny opravy nad rámec běžné údržby (s výjimkou havarijních stavů) musí schválit shromáždění vlastníků.
8. Pokud není dostatek prostředků na analytickém účtu daného vchodu, je možné použít příspěvek na správu domu a pozemku jen na havarijní opravy.
9. Zásadou dle bodu 7 a 8 nejsou členové výboru vázáni, pokud dle jejich názoru hrozí nebezpečí z prodlení ve formě ohrožení majetku či osob. V takovém případě nejpozději do konce druhého pracovního dne poté, kdy toto nebezpečí zjistí, sdělí předsedovi výboru společenství, že v této situaci zahájili realizaci akce, která není v souladu se schválenými pravidly, a to s uvedením důvodů tohoto postupu, nákladů na celkovou realizaci a nákladů na zastavení akce v krátkém čase, a vyžádají si dodatečné odsouhlasení čerpání prostředků. Předseda výboru zajistí stanovisko výboru do 3 pracovních dnů od obdržení této žádosti.

#### **5. PRAVIDLA PRO HOSPODAŘENÍ S OSTATNÍMI PŘÍJMY**

1. Příjmy z nájemného za společné prostory jsou vždy příjmy vlastníků jednotek. Tyto příjmy jsou rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů na jednotlivé vlastníky v tom domě (vchodu), kde se společné prostory pronajímají.
2. Příjmy z úroků jsou příjmy SVJ. V rámci ročního vyúčtování se započítají proti běžným nákladům v položce „ostatní“.
3. Úroky z prodlení jsou příjmy vlastníků jednotek. V rámci ročního vyúčtování se započítají proti běžným nákladům v položce „ostatní“.
4. Jiné druhy příjmů nejsou předpokládány. Pokud vzniknou i jiné druhy příjmů, budou považovány automaticky za příjmy vlastníků a budou rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů.