

PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ

Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4

kterými se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na správu domu a na služby spojené s užíváním bytových jednotek a jejich vyúčtování

dále jen „Pravidla“

Dům:

Bytové domy na adrese Plickova 572/1 a Plickova 571/3 Praha 4, Háje, PSČ 149 00 (dále jen „dům“).

Společenství:

Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4, se sídlem Plickova 572/1, 149 00 Praha 4 - Háje, IČ 276 42 402, spisová značka S 7333 vedená u MS v Praze (dále jen „SVJ“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Tato Pravidla vycházejí ze znění zákona č. 89/2012 Sb, Občanský zákoník, Nařízení vlády č.366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, Zákonem č.67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě a Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb. - o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům v platném znění (dále jen „Vyhláška“) a upravují způsob, kterým se stanovuje:

- struktura a způsoby stanovení výše plateb na příspěvky na správu domu a za služby spojené nebo související s užíváním bytových jednotek (dále jen „jednotek“),
- způsob rozúčtování nákladů na služby a správu domu spojené s užíváním jednotek
- způsob a režim hrazení plateb.

1.2. Rozpočet společenství na kalendářní rok se sestavuje podle pravidel určených ve stanovách, je schvalován shromážděním vlastníků, které schvaluje i výsledky jeho plnění, a to v rámci schválení Zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek za uplynulý rok, kterou předkládá výbor SVJ.

Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném, roce a vytvoření dostatečné rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. Rozpočet zahrnuje příjmy a výdaje společenství.

1.3. Zúčtovacím obdobím je běžný kalendářní rok tj. od 1. 1. do 31. 12.

1.4. Příjmy společenství jsou zejména:

- a) přímá platba do fondu oprav
- b) zálohy vlastníků na služby a příspěvky na správu domu
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků z důvodu prodlení s platbami příspěvků
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech
- e) pojistné plnění z pojistných smluv

1.5. Výlučným příjmem vlastníků, tedy nikoli společenství, jsou příjmy plynoucí z pronájmů společných prostor

2. PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU

2.1. FOND OPRAV

Přímou platbou je **platba do fondu oprav**, která je předepsaná pro všechny jednotky v domě a stanovuje se dle poměru podlahové plochy příslušné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě (vyjádřeno jako spoluvlastnický podíl podle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 931). Měsíční výše je odsouhlasena Shromážděním vlastníků jednotek. Jedná se o dlouhodobou zálohu.

Výbor společenství zpracuje přehled ročních příjmů a výdajů a na opravy a udržování k 31.12. příslušného zúčtovacího období. Z fondu oprav se financují kromě investic i revize zařízení společných částí domu (plyn, výtahy, elektroinstalace, požární revize, apod.), drobné opravy, servis a opravy výtahů, osobní náklady údržbáře apod.

2.2. PROVOZNÍ NÁKLADY

Společenství je oprávněno požadovat od vlastníků **placení záloh na služby a správu domu**. Výši záloh stanoví výbor SVJ po projednání se správcem. Měsíční zálohy na služby a správu domu se stanoví jako měsíční podíl z ročních nákladů uplynulého roku, a nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Zálohy je možno měnit v průběhu zúčtovacího období z oprávněných důvodů (cena, rozsah a kvalita služeb). Řádně zdůvodněná změna může být provedena nejdříve od 1. dne měsíce následujícího.

3. ZÁLOHY NA SLUŽBY

3.1. Službami jsou zejména:

- a) dodávka tepla
- b) dodávka teplé vody
- c) dodávka studené vody a odvádění odpadních vod
- d) provoz výtahu
- e) osvětlení společných prostor v domě
- f) úklid společných prostor
- g) odvoz komunálního odpadu

Veškerá ujednání s poskytovateli služeb musí mít písemnou formu.

3.2. Výše záloh na služby

Výše záloh na služby je předepsaná pro všechny jednotky následovně:

3.2.1. **Podle spotřeby dané jednotky v předešlém zúčtovacím období**, případně s ohledem na předpokládaný růst cen:

- a) záloha na dodávku tepla
- b) záloha na dodávku teplé vody
- c) záloha na dodávku vody a odvádění odpadních vod

3.2.2. **Podle podílu podlahové plochy jednotky na společných** částech domu jako měsíční podíl předpokládaných ročních nákladů se stanovuje:

- a) záloha na provoz výtahu (spotřeba elektřiny)
- b) záloha na osvětlení společných prostor (elektřina) v domě
- c) záloha na úklid společných prostor
- d) záloha na pojištění nemovitosti
- e) záloha na odvoz komunálního odpadu

4. PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU

4.1. Náklady na správu zejména domu jsou:

- a) odměny členů orgánů společenství
- b) správa domu zajišťovaná správcovskou firmou (SBD Nový domov)
- c) náklady na vedení účetnictví
- d) bankovní poplatky za zřízení a vedení účtů
- e) náklady na odečty, rozúčtování a vyúčtování tepla a vody

- f) náklady spojené s právními službami
- g) pojištění nemovitosti

4.2. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech domu. Výši celkových příspěvků určí shromáždění vlastníků.

4.3. Při rozúčtování nákladů se rozvrhnou na každou jednotku stejně (§1180 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. § 17)

5. PRAVIDLA PRO ROZÚČTOVÁNÍ

5.1. Rozúčtování je prováděno 1x ročně správcovskou firmou. Způsob vyúčtování se určuje dle právních předpisů.

5.2. Náklady na služby a správu domu

5.2.1. Způsob rozúčtování rozhodne společenství v souladu s právními předpisy a stanovami. Způsob vyúčtování se řídí právními předpisy, zejména Zákonem o službách č. 67/2013 Sb., §§ 5,6 „rozúčtování nákladů na služby“ a vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č.269/2015.

5.2.2. Vyúčtování musí být doručeno vlastníkům nejpozději do 4 měsíců po skončení účtovacího období. Ve vyúčtování musí společenství uvést skutečnou výši nákladů v členění podle poskytovaných služeb včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Finanční vypořádání provede společenství nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne vyúčtování.

5.2.3. **Náklady na dodávku tepla** (teplo) budou rozúčtovány v souladu s Vyhláškou takto:

Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na vytápění a ohřev užitkové vody budou rozděleny tak, že 60% nákladů na tepelnou energii připadne na vytápění a 40% nákladů na tepelnou energii na ohřev užitkové vody.

Pro účely rozúčtování se stanovuje podíl základní složky na 40% a spotřební složka + 60% (§3, odst. 1. Vyhlášky).

Odečty měřičů (rozdělovačů nákladů na teplo) provádí společenství jedenkrát ročně, vždy však ke konci účtovacího období,

V případě nemožnosti odečtu měřičů tepla bude vlastníkovu dopočtena spotřební složka dle Vyhlášky, §3 odstavec 5.

5.2.4. **Náklady na dodávku teplé vody** (teplá voda) budou rozúčtovány v souladu s Vyhláškou č. 269/2015 takto:

Tyto náklady zahrnují náklady na ohřev i spotřebu studené vody k ohřevu. Pro účely rozúčtování je podíl základní složky 30% a spotřební složky 70% (§4, odst. 1. Vyhlášky).

Náklady na spotřebu vody zjištěné rozdílem hodnoty náměru na patním vodoměru a součtem naměřených hodnot ve všech jednotkách se rozúčtují podle poměru spotřeby jednotlivých jednotek na celkové spotřebě podle patního vodoměru.

Odečty měřičů vodoměrů na teplou vodu provádí společenství nejméně jedenkrát ročně, vždy však ke konci účtovacího období.

V případě nemožnosti odečtu měřičů vodoměrů bude vlastníkovu dopočtena spotřební složka dle Vyhlášky, §4 odstavec 4.

5.2.5. **Náklady na dodávku studené vody** (studená voda):

Tyto náklady budou rozúčtovány podle skutečné spotřeby příslušné jednotky zjištěné odečtem vodoměru. Náklady na spotřebu studené vody zjištěné rozdílem hodnoty náměru na patním vodoměru a součtem naměřených hodnot ve všech jednotkách se rozúčtují podle poměru spotřeby jednotlivých jednotek na celkové spotřebě podle

patního vodoměru.

Odečty měřičů vodoměrů na studenou vodu provádí společenství nejméně jedenkrát ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.

5.2.6. Náklady na provoz výtahu, osvětlení společných prostor a úklid společných prostor a pojištění nemovitosti se rozúčtovávají podle velikosti podlahové plochy jednotky.

5.2.7. Náklady na odvoz komunálního odpadu

se rozúčtovávají podle nahlášeného počtu osob v jednotce v běžném roce.

5.2.8. Náklady na správu domu a pozemku

se rozvrhnou na všechny jednotky stejně.

5.2.9. Ostatní provozní náklady

se rozvrhnou podle podílu na společných částech domu.

6. OSTATNÍ USTANOVENÍ

6.1. Každému vlastníkovi je pro každou jednotku vystaven předpisu záloh příspěvků na správu domu a záloh na služby spojené nebo související s užíváním jednotek a příspěvků pro příslušný rok nebo jiné období dle usnesení Shromáždění vlastníků.

6.2. Vlastníci jsou povinni hradit měsíční platby na účet uvedený na bankovní účet č. 213 446 292/0300 vedený o ČSOB, jehož vlastníkem je SVJ.

6.3. Úhrada měsíční platby musí být provedena tak, aby byla připsána na účet SVJ do 25. dne běžného měsíce.

6.4. Minimální počet osob rozhodných pro rozúčtování záloh na služby spojené nebo související s užíváním jednotek je 1 osoba.

6.5. Vyúčtování záloh za uplynulé období společně s přehledem tvorby a čerpání fondu oprav a provozního fondu provede správcovská firma nejpozději do 30. 4. následujícího roku.

6.6. Lhůta pro uplatnění písemné námitky proti vyúčtování se stanovuje na 30 dní od doby zpracování vyúčtování.

6.7. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

6.8. V případě prodlení s platbou měsíčních záloh nebo nedoplatku z vyúčtování delší než 1 kalendářní měsíc se vlastník vystavuje nebezpečí hradit úrok z prodlení.

6.9. Tato Pravidla byla schválena usnesením Shromáždění vlastníků jednotek dne 1.12. 2016 a nabývají platnosti dnem schválení na Shromáždění vlastníků.

V Praze dne 01. 12. 2016.

Za společenství vlastníků jednotek

Výbor SVJ

Zdeněk Pavlík, předseda výboru SVJ

ing. Radek Brettschneider, místopředseda výboru SVJ

ing. Soňa Kašparová, člen výboru SVJ

Dodatek č. 1

PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ

Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4

1. Předmět dodatku

Na 13. shromáždění SVJ, které se konalo 29. listopadu 2018, byla schválena 100% přítomných vlastnických podílů změna Pravidel hospodaření SVJ ze dne 1.12.2016, a to v bodě 5.2.3. Podle této změny se snižuje podíl základní složky pro účely rozúčtování nákladů na teplo ze 40% na 30% a podíl spotřební složky se zvyšuje z 60% na 70%.

Bod 5.2.3 se v dokumentu PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572, Praha 4 ze dne 1.12.2016 ruší a nahrazuje se novým zněním:

- 5.2.3. Náklady na dodávku tepla** (teplo) budou rozúčtovány v souladu s Vyhláškou takto:
Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na vytápění a ohřev užitkové vody budou rozděleny tak, že 60% nákladů na tepelnou energii připadne na vytápění a 40% nákladů na tepelnou energii na ohřev užitkové vody.
Pro účely rozúčtování se stanovuje podíl základní složky na 30% a spotřební složka + 70% (§3, odst. 1. Vyhlášky).
Odečty měřičů (rozdělovačů nákladů na teplo) provádí společenství jedenkrát ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období,
V případě nemožnosti odečtu měřičů tepla bude vlastníkově dopočtena spotřební složka dle Vyhlášky, §3 odstavec 5.

Ostatní body pravidel hospodaření se nemění.

2. Účinnost a platnost dodatku

Účinnost a platnost tohoto dodatku č.1 bude již pro vyúčtování za rok 2018.

V Praze dne 29. 11. 2018.

Za společenství vlastníků jednotek

Výbor SVJ

Zdeněk Pavlík, předseda výboru SVJ
ing. Radek Brettschneider, místopředseda výboru SVJ
ing. Soňa Kašparová, člen výboru SVJ