

Pravidla, jimiž se stanoví výše příspěvku na správu domu, druh služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky

I. Společná ustanovení

- 1) Zúčtovací období se stanoví na kalendářní rok, tj. začíná 1.1. a končí 31.12. daného kalendářního roku.
- 2) Vlastníci jsou povinni platit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby jsou splatné vždy měsíčně, a to do 25 dne běžného měsíce.

I. Příspěvek na správu domu a pozemku

- 1) Výše příspěvku se stanoví na shromáždění vlastníků dle návrhu připraveného výborem společenství a to tak, aby příspěvky pokryly předpokládané náklady, Předpokládané náklady vychází z nákladů předchozího období, navýšených o případné zvýšení cen dodavatele, o inflaci, z důvodu změny právních předpisů nebo navýšených na základě změn schválených shromážděním (např. změna výše odměny výboru, stanovena nová kategorie nákladů).
- 2) Příspěvek na správu domu a pozemku se skládá z příspěvku na správní činnost a z příspěvku na provozní a technickou činnost (tj. fond oprav).
- 3) Náklady na správní činnost zahrnují:

kategorie	určení výše nákladů	rozhodný počet jednotek
odměna výboru	pevná částka určená shromážděním + povinné odvody	144
odměna správce	na základě smlouvy	144
pojištění domu	na základě smlouvy, případná spoluúčast na pojistné události	144 dle spol.podílů
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	na základě smlouvy	144 dle spol. podílů
administrativní režie (např. vedení účtu a bankovní poplatky, kancelářské potřeby, poštovné, SIPO, správní a soudní poplatky, náklady spojené s vymáháním pohledávek, náklady spojené s vedením dokumentace)	účtenky, pokladní kniha, na základě smlouvy	144

- 4) Výše příspěvku na náklady na správní činnost se stanoví pro každou jednotku stejně. Měsíční výše příspěvku na jednotku se stanoví jako podíl $1/12$ předpokládaných ročních nákladů a počtu jednotek rozhodných pro rozdělení nákladů (tj. $1/12$ předpokládaných nákladů se vydělí rozhodným počtem jednotek).

- 5) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správní činnost za zúčtovací období předkládá výbor ke schválení shromáždění. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- 6) Náklady na provozní a technickou činnost/*fondy oprav* zahrnují:

kategorie	určení výše nákladů
náklady spojené se zřízením, udržováním nebo zlepšením technických sítí a společných technických zařízení domu (např. revize)	na základě smlouvy, objednávky
provoz společných částí domu	na základě smlouvy, objednávky, účtenky
údržba, opravy a stavební úpravy společných částí domu	na základě smlouvy/objednávky

- 7) Výše příspěvku na náklady na provozní a technickou činnost/*do fondy oprav* se stanoví poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Výše příspěvku se odvozuje od podlahové plochy jednotky s tím, že shromáždění určí výši příspěvku odpovídající 1m² podlahové plochy jednotky. Měsíční výše příspěvku odpovídající 1m² se vypočítá jako podíl 1/12 předpokládaných ročních nákladů a celkové podlahové plochy všech jednotek v domě (tj. 1/12 předpokládaných výdajů se vydělí celkovou podlahovou plochou všech jednotek v domě).
- 8) Zprávu o použití a stavu příspěvků na provozní a technickou činnost/*fondy oprav* za zúčtovací období předkládá výbor ke schválení shromáždění. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- 9) Dostane-li se vlastník jednotky do prodlení s úhradou příspěvku na správu domu je povinen uhradit společenství poplatek z prodlení dle platných právních předpisů.

II. Služby

- 10) Společenství vlastníků jednotek zajišťuje pro vlastníky jednotek tyto služby:
- dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody,
 - dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - dodávka elektrické energie do společných prostor v domě (příjemci této služby nejsou vlastníci nebytových jednotek – garáží),
 - úklid společných prostor v domě,
 - provoz výtahu
- 11) Měsíční záloha na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se stanoví pro jednotku jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na jednotku podle posledního zúčtovacího období, případně navýšené o ohlášené zvýšení cen dodavatele nebo z důvodu změny právních předpisů.
- 12) Měsíční záloha na dodávku vody a odvádění odpadních vod se pro každé zúčtovací období stanoví pro jednotku jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na jednotku podle posledního zúčtovacího období, případně navýšené o ohlášené zvýšení cen dodavatele nebo z důvodu změny právních předpisů.

- 13) Měsíční záloha na dodávku elektrické energie do společných prostor se stanoví pro osobu jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na jednotku podle posledního zúčtovacího období, případně navýšené o ohlášené zvýšení cen dodavatele nebo z důvodu změny právních předpisů. Vlastníci nebytových jednotek – garáží nehradí zálohu na dodávku elektrické energie do společných prostor.
- 14) Měsíční záloha na úklid společných prostor se stanoví pro osobu jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na jednotku podle posledního zúčtovacího období, případně navýšené o ohlášené zvýšení cen dodavatele nebo z důvodu změny právních předpisů. Vlastníci nebytových jednotek – garáží nehradí zálohu na úklid společných prostor.
- 15) Měsíční záloha na provoz výtahu se stanoví pro spoluvlastnický podíl jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na jednotku podle posledního zúčtovacího období, případně navýšené o ohlášené zvýšení cen dodavatele nebo z důvodu změny právních předpisů.
- 16) Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele¹.
- 17) Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech².
- 18) Náklady na dodávku energie do společných prostor v domě se rozúčtují pro příjemce ve výši odpovídající počtu osob .
- 19) Náklady na úklid společných prostor se rozúčtují pro příjemce ve výši odpovídající počtu osob . Náklady zahrnují pravidelnou měsíční platbu dle smlouvy a náklady na práce provedené na základě objednávky (mimořádný úklid, hloubkové čištění apod.).
- 20) Náklady na provoz výtahu se rozúčtují pro příjemce ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu. Náklady zahrnují pravidelnou měsíční platbu dle smlouvy.
- 21) Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Ke změně způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je třeba dohoda všech vlastníků jednotek.
- 22) Společenství vyúčtuje skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby vždy za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
- 23) Společenství 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 za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.
- 24) Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky je společenství povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky náklady na jednotlivé

¹ Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

² Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů

služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

- 25) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být společenstvím uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.
- 26) Finanční vyrovnání provedou společenství a vlastník jednotky nejpozději do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 27) Dostane-li se společenství nebo vlastník jednotky do prodlení s peněžitým plněním souvisejícím s poskytováním služeb³, jsou povinni zaplatit druhé smluvní straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. To neplatí, dostane-li se společenství nebo vlastník jednotky do prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti. Dostane-li se společenství nebo vlastník jednotky do prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.

³ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,