Směrnice Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava

pro stanovení příspěvků na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení záloh na služby spojené s užíváním jednotek a jejich rozúčtování

1. Stanovení příspěvků na správu a údržbu společných částí domu

1.1. Příspěvek na **výdaje spojené s údržbou a správou společných částí domu** mimo vyjmenované v bodech 1.3. až 1.6. jsou vlastníky dle §1180 odst. 1 NOZ hrazeny **v podílu na společných částech domu**, jak jsou uvedeny v KN.

1.2. Úvěr SVJ z roku 2026 je splácen z výdajů na správu domu (bod 1.1.) včetně souvisejících poplatků.

1.3. Dle rozhodnutí shromáždění jsou
1.3.1. **Výdaje na zhodnocení jednotky** – objednané a uhrazené SVJ z dlouhodobých záloh (např. odstranění havarijního stavu, porevizní opravy, hromadně objednaná údržba apod.) budou **předepsány k náhradě konkrétním jednotkám** podle jejich podílu na zhotovitelem fakturované částce. Na faktuře nebo v příloze musí být výčet jednotek, kterých se platba týká, a ke každé jednotce určený její podíl na celkové částce.
1.3.1.1. **Náklady na pořízení poměrových měřidel** (ceny měřidel včetně instalace) se rozpočítají na vlastníky bytů podle **počtu instalovaných měřidel** (SV, TUV, top. těles). Sběrnice dat, připojení k internetu a zpřístupnění odečtů na webu se rozpočítají mezi vlastníky bytů rovným dílem. Měsíční předpis BJ se stanoví jako součet nákladů BJ na pořízení měřidel podělený počtem plateb a měsíčních nákladů na provoz, zaokrouhlený na celé koruny.
1.3.2**. Poštovné** – náklady na komunikaci s vlastníky nebydlícími v domě a bez možnosti doručování zdarma jsou **hrazeny tímto vlastníkem**.
1.3.3. **Náklady na upomínání a právní poradenství spojené s upomínáním nebo vymáháním dluhů vlastníka** vůči SVJ budou **hrazeny tímto vlastníkem** (poštovné, právní poradenství, kolky, soudní výdaje, …).
1.3.4. **Pokuta za prodlení** dle §13 zákona č. 67/2013 Sb**. je** dle Stanov snížena z 50 na **30 Kč za každý započatý den prodlení**. Pokutu může prominout nadpoloviční většina členů SVJ dle podílů na domě, správce bez hlasování do výše 1000 Kč. Na žádost dlužníka vyhlásí hlasování o prominutí správce nebo statutární orgán do 7 dnů od dodání žádosti. O prominutí celé pokuty nebo její části je možné hlasovat jen jednou (hlasování probíhá 14 dnů od jeho vyhlášení).

1.4. Příspěvek na **společné části domu ve výlučném užívání** jen některých vlastníků přístupných pouze z bytu se stanoví rozhodnutím shromáždění v souladu dle §1180 odst. 1 **částkou za m2**. Rozhodující k určení velikosti ploch jsou hodnoty uvedené ve stavebních plánech domu; případně dopočteny, pokud nejsou v plánech uvedeny. K individuálním stavebním úpravám se nepřihlíží (změně plochy po zateplení, záměně oken za vyzdívku, chybné zápisy v jiných dokumentech, ...).
1.4.1. Shromáždění rozhodlo o příspěvku na **balkony a lodžie** od května 2014 částkou za m2 - 120 Kč/rok (**10 Kč/měsíc**). **SVJ zajišťuje v pravidelných intervalech údržbu vyžadovanou běžným opotřebením** dle rozhodnutí shromáždění vlastníků v rozsahu fasáda, podlaha, zábradlí. Tyto příspěvky se automaticky převádí do příspěvku dle bodu 1.1., ze kterého je údržba hrazena. *Údržbu oken a dveří včetně rámů zajišťuje vlastník, který je má ve výlučném užívání.* Rozbití nebo poničení částí, které vyžadují opravu a zajistí ji SVJ, hradí vlastník.
1.4.2. **Vlastník udržuje** na vlastní náklady: *bytová okna včetně rámů, zárubně vstupních dveří bytu a sklepní kóje včetně dveří, kování, pantů a zámku, radiátory včetně armatur a termostatických hlavic. Za věci uložené ve sklepních kójích v souladu s bezpečnostními a požárními předpisy zodpovídá vlastník.*
1.4.3. SVJ udržuje ze společných prostředků – děleno mezi vlastníky dle bodu 1.1.
- technické prostory volně nepřístupné vlastníkům, které využívají dodavatelé služeb (Opatherm, Cetin, Vodafone, strojovna a šachta výtahu)
- prostory uvedené ve stavebních plánech jako „dílny", využívané k umístění záznamového zařízení kamer, uskladnění účetnictví a administrativy SVJ, a společného majetku (materiál a nářadí k údržbě domu)
- kolárny a průchozí „garáž", které jsou k dispozici všem, i když je nevyužívají

1.5. Příspěvky na vlastní **správní činnosti** se rozvrhnou na **každou jednotku**, ke které se činnosti vztahují, **rovným dílem**.
1.5.1. Dělenými mezi všechny jednotky jsou náklady určené na odměňování osoby, která dům spravuje**,** nebo členů jejích orgánů, dále na vedení účetnictví, na podobné náklady vlastní správní činnosti (např. poplatky za vedení bankovního účtu, kancelářské potřeby apod.) a mzdy osob zaměstnaných k výkonu dílčích správních činností.
1.5.2. Odečty měřidel a rozúčtování spotřeb se dělí pouze **mezi jednotky vybavené měřidly**.
1.5.3. Náklady na služby nevyužívané všemi jednotkami se dělí mezi ty jednotky, které je využívat mohou.

1.6. **–** Úklid - přesunut jako 2.2.

2. Stanovení záloh na služby a způsob jejich rozúčtování na vlastníky jednotek

2.1. Výtah

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- provádění odborných zkoušek, odborných a provozních prohlídek
- mazání výtahu, včetně mazacích tuků a olejů
- provádění drobných oprav po odborné prohlídce
- seřizovací práce
- vyprošťování osob z výtahu
- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu
- čištění šachty a šachetní prohlubně
- vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci
- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu
- opravy svítidla v kabině, vč. výměny žárovky
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty
- výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří

- spotřebu el. energie na provoz výtahu (je samostatně měřena)

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů, a to **stejnou částkou za byt.**

Do ceny služby se nezahrnují náklady na střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na technické zhodnocení výtahu (modernizace a rekonstrukce). Tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z dlouhodobé zálohy na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu.

2.2. **Úklid společných prostor a pozemku**

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů a to **stejnou částkou za byt**.
Do ceny úklidu se zahrnou náklady na úklid v domě a na pozemku přiléhajícího k domu; úklidové prostředky a pomůcky např. koště, lopata, pytle apod.; posypový materiál a pomůcky pro odklízení sněhu. V případě, že by měla být překročena schválená cena o více než 5%, musí změnu (novou smlouvu) schválit většina vlastníků.

2.3. Provoz osvětlení společných prostor, dálkové ovládání vstupních dveří do domu, napájení STA a ventilace

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu el. energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry
- výměnu žárovek a zářivek
- napájení elektrických vrátných, vč. domácích telefonů umístěných v bytech, a elektrických zámků

- napájení STA - společná televizní anténa (nemá samostatné měření)

- spotřebu el. energie na pohon společných odtahových ventilátorů stoupaček

- napájení sběrnice dat z měřidel vody a tepla

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů, a to **stejnou částkou za byt.**

Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo na vybudování rozvodů nových, na údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek), opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravy a výměnu elektrických vrátných, vč. domácích telefonů umístěných v bytech, a elektrických zámků, revize elektroinstalací a porevizní opravy, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení a náklady na opravy a výměnu zvonkových panelů. Tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení a údržbu zařízení pro Příjem signálu ze společné televizní a rozhlasové antény - např. rozbočovačů, zesilovačů, antény a výměnu rozvodných kabelů; tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy společných odtahových ventilátorů, vč. jejich výměn a náklady na opravy. Tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ.

2.4. Příjmy z pronájmu a zhodnocení aktiv jsou děleny mezi vlastníky dle podílu na domě.
2.4.1. Příjmy daněné příjemcem (např. z pronájmu nebytového prostoru tel. ústředny) budou rozděleny dle podílu na domě a zohledněny v ročním vyúčtování. Daní příjemce (vlastník - pokud má daňovou povinnost).
2.4.2. Finanční výnosy daněné plátcem (např. úroky) budou rozděleny dle podílu na domě a zohledněny v ročním vyúčtování. Daň odvádí srážkou plátce (banka).

2.5. zrušen

2.6. Dodávka vody, ohřev vody a tepla pro vytápění

- Cenu služby tvoří platby dodavatelům těchto služeb

Rozúčtování ceny služby se provede podle vyhl. č. 376/2021 a následujících. *Dle rozhodnutí shromáždění ze dne 6. 12. 2023 se základní složka závislá na energetické náročnosti budovy sníží na hodnotu o 10% nižší.* V případě zrušení regulace ze strany státu bude stejný princip zachován do odhlasování nových pravidel shromážděním vlastníků. V takovém případě shromáždění může rozhodnout o změně i zpětně za neuzavřené účetní období.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými vlastníky – tyto náklady jsou součástí nákladů – viz bod 1.5.2.

2.7. Měřicí technika – nahrazen bodem 1.3.1.1.

2.8. V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb nebo do nákladů na správu domu a pozemku správce.

2.9. Osoby užívající byt resp. počet osob se použije v případě, že se stanovuje náhradní spotřeba výpočtem. Započítává se vždy vlastník nebo osoba, které přenechal byt k 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.

2.10. Uživatelé nebytových a vedlejších prostor se řídí uzavřenou smlouvou. V případě využití smluvně neupravených služeb se tyto směrnice použijí přiměřeně i na nebytové prostory v domě. Odběr elektřiny ze spol. prostor, pokud nebyl upraven smluvně paušální částkou, bude hrazen na základě instalovaného podružného měřiče dle aktuální ceny za kWh hrazené SVJ dodavatelům.

3. Stanovení záloh, jejich splatnost a vyúčtování

3.1. Při stanovení záloh na dodávku tepla pro vytápění a ohřev vody a jejich vyúčtování s vlastníky jednotek se postupuje podle vyhl. č. 372/2001 Sb. a následujících.

3.2. Příspěvky na správu domu a zálohy na služby hradí vlastníci bytů měsíčními zálohami, ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušnou jednotku. Minimální výši záloh služby a příspěvků na správu stanoví správce.

3.3. Zálohy na všechny služby jsou splatné spolu s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do posledního dne každého měsíce. Pokuty a poplatky z prodlení peněžitých plnění se dle rozhodnutí shromáždění vlastníků ze dne 15. 4. 2014 neúčtují, pokud dojde k mimosoudnímu vyrovnání. Při dluhu vyšším než dvojnásobek stanovených záloh bude vlastník vyzván k doplacení ve lhůtě 14 dnů. V případě nesplnění výzvy nebo nedoručitelnosti na adresu uvedenou v evidenčním listu, bude dluh předán k vymáhání právnímu zástupci zmocněného správcem. **Poplatky spojené s upomínáním nebo vymáháním uhradí dle bodu 1.3.3. tento vlastník.**

3.4. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok. Vyúčtování a lhůtu pro jeho vypořádání obdrží každý vlastník jednotky nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Reklamaci vyúčtování může vlastník jednotky uplatnit nejpozději do 14 dnů od doručení vyúčtování. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 1 měsíce po předání vyúčtování. Pokud byly uplatněny reklamace, které správce uznal, pak nejpozději do 1 měsíce od předání opraveného vyúčtování. Vyúčtování musí obsahovat údaje o celkové ceně služby, způsobu jejího rozúčtování, částku připadající po rozúčtování na příslušnou jednotku, výši zaplacených záloh na správu domu a služby a přeplatek nebo nedoplatek.

3.5. Platby podle bodu 1.3. jsou splatné do 1 měsíce od vystavení výzvy k uhrazení.

3.6. Správce nebo statutární orgán SVJ seznámí vlastníka jednotky na jeho žádost s podklady, na základě kterých byly stanoveny zálohy na služby a provedeno jejich vyúčtování.

Směrnice byly schváleny na shromáždění vlastníků jednotek dne 8. 10. 2026 a jsou platné do odvolání nebo nahrazení. Použijí se poprvé pro zúčtovací období 2027.

_____

Marta Lhotská, předseda SVJ