

# **Směrnice o příspěvku na správu domu a pozemku a úhradách za služby poskytované s užíváním jednotek**

Název společenství: **Společenství pro dům**

## **§ 1**

### **Předmět úpravy**

Tato směrnice upravuje:

- a) určení příspěvku na správu domu a pozemku dle § 15 zákona č. 72/1994 Sb.,
- b) určení úhrady za služby poskytované s užíváním jednotek,
- c) způsob určování příspěvku na správu domu a pozemku a cen služeb.

## **§ 2**

### **Základní pojmy**

Pro účely těchto směrnic se rozumí:

- a) Příspěvkem na správu domu a pozemku dle § 15 zákona č. 72/1994 Sb., dále jen příspěvek - ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy ze společných nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne shromáždění společenství vlastníku jednotek, dále jen SSVJ nezahrnuje zisk. V příspěvku nejsou zahrnuty ceny služeb.
- b) Podlahovou plochou jednotek:  
U bytů - součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství a to i mimo byt, tak jak byly určeny prohlášením vlastníka.  
U nebytových prostor součet podlahových ploch všech místností nebytové prostory a jejího příslušenství a to i mimo nebytovou jednotku, tak jak byly určeny prohlášením vlastníka.  
Pokud je pro některé případy v právní úpravě stanovena jiná plocha nebo její určení, bude pro takovýto konkrétní případ použita pro určení záloh a jejich vyúčtování tato úprava.
- c) Místností - uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem.
- d) Domem, dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., dále jen byty, budova, která je ve spoluvlastnictví členů společenství.
- e) Pozemkem - zastavěný pozemek, na němž se dům nachází, a pozemek související s užíváním a provozem domu.

## **§ 3**

### **Zálohový příspěvek**

- (1) Roční příspěvek zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy ze společných nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne SSVJ a nezahrnuje zisk, zvýšené podle odst. 2 a snížené podle odst. 3, (dále jen „upravené náklady domu“). V příspěvku nejsou zahrnuty ceny služeb.

Ekonomicky oprávněnými náklady a výdaji domu jsou:

- a) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které podle přílohy k této směrnici nejsou součástí cen služeb, a výdaje na rekonstrukce a modernizace domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2,

- b) náklady na správu bytů, domu a společenství vlastníků jednotek, dále jen SVJ,
  - c) splátky úvěrů poskytnutých SVJ a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu,
  - d) pojištění domu a pozemku,
  - f) účetní odpisy, jestliže SVJ odpisy uplatňuje,
  - g) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek,
  - h) daň z příjmů právnických osob, resp. její část zaplacená SVJ z výnosů, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle odst. 3 písm. c),
  - i) náklady spojené s pozemkem, zejména úklid a údržba pozemku a nájemné placené SVJ vlastníkovu pozemku vynaložené v běžném roce,
  - j) ztráta z hospodaření SVJ s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak SSVJ,
  - k) příspěvek na správu domu a pozemku hrazený SVJ podle zvláštního právního předpisu právnické osobě.
- (2) Náklady spojené se správou bytů, domu a SVJ (např. odměny členů orgánů SVJ, vyúčtování nájemného a služeb a osobní náklady zaměstnanců SVJ).
  - (3) Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se zvyšují o tvorbu rezerv finančních zdrojů na revize, údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na rekonstrukce a modernizace domu, a to formou pravidelných měsíčních i mimořádných jednorázových příspěvků (dále jen „dlouhodobá záloha“).
  - (4) Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se snižují o:
    - a) úvěry, dotace a dary poskytnuté SVJ na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu,
    - b) nájemné z bytů, které jsou ve vlastnictví SVJ, nájemné ze společných nebytových prostorů v domě a o jiné výnosy SVJ z domu, a to ve výši stanovené SSVJ.
  - (5) Upravené náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů v domě, jestliže tato směrnice nestanoví jinak.
  - (6) Náklady spojené se správou bytů, domu a SVJ se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Uvedené náklady jsou hrazeny pevně stanovenou částí ve výši určené SSVJ (dále jen „odměna správce“).
  - (7) Příspěvek se stanoví jako záloha, to neplatí pro odměnu správce. Záloha na příspěvek se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s vlastníky bytů vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí SSVJ vypořádají s vlastníky bytů ve stejném termínu jako vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb nebo se zúčtují s dlouhodobou zálohou. Příspěvek je placen každý měsíc ve výši jedné dvanáctiny ročního příspěvku.

#### **§ 4**

##### **Služby**

- (1) Službami se rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, úklid pozemku, není-li zahrnut do příspěvku podle § 3 odst. 1 písm. i), užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), příjem televizního signálu, užívání domovní prádelny, sušárny a žehlírny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz domovního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem, popřípadě další služby, na nichž se SVJ dohodne.

- (2) Ceny služeb se stanoví podle zvláštních právních předpisů. Není-li v těchto předpisech stanovena regulace cen služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění.
- (3) Do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s užíváním společných nebytových prostor v domě, a dále náklady na revize, opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do příspěvku.
- (4) Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé vlastníky bytů zvláštními právními předpisy, se rozúčtují takto:
  - a) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu, stanovenou SSVJ,
  - b) kontrolu a čištění komínů podle počtu vlastníkem bytu využívaných vyústění kouřovodů do komína,
  - c) příjem televizního signálu a odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem stejnou částkou za jeden byt,
  - d) vodné a stočné v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech, k celkové spotřebě domu
  - e) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu, podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.
- (5) SVJ účtuje nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 4 písm. a), jejichž cena je stanovena pevnou částkou a s vlastníky bytů se nevyúčtovává) jako 1/12 z předpokládané roční ceny služby stanovené z ceny v předchozím kalendářním roce, upravené o rozdíl v ceně dohodnuté s dodavatelem služby na běžný rok.
- (6) V průběhu roku je družstvo SVJ oprávněno po předchozím oznámení vlastníkovu bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu uživatelů bytu nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby.
- (7) SVJ na základě písemné žádosti vlastníka bytu doloží, že stanovení záloh za služby, ceny služeb a jejich rozpočítání na vlastníky bytu jsou v souladu s touto směrnicí.
- (8) Skutečná výše cen a zaplacených záloh za jednotlivé služby se s vlastníkem bytu vyúčtuje vždy za kalendářní rok (dále jen „zúčtovací období“), a to nejpozději do konce čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději do konce sedmého měsíce po skončení zúčtovacího období.
- (9) Vlastník bytu je oprávněn uplatnit reklamaci vyúčtování do 21 dnů od obdržení vyúčtování.
- (10) SVJ seznámí vlastníka bytu na jeho žádost s podklady, ze kterých vyúčtování vychází, případně se způsobem rozúčtování.
- (11) Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamací vlastníků bytů SVJ 30 dnů provede v případě jím uznaných reklamací opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, s kterou neprodleně písemně seznámí vlastníky bytů v domě.
- (12) Nedoplatek anebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které SVJ uznalo, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

## § 5 Splatnost příspěvku a úhrad za služby

Příspěvek a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 25-tého dne kalendářního měsíce, za který se příspěvek platí. Úhrady za služby uvedené v § 4 odst. 4 písm. a) vlastník bytu uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li SSVJ jinak.

## § 6 Účinnost

Tato směrnice byla přijata SSVJ dne \_\_\_\_\_ a nabývají účinnosti dnem 1.1.2011

### Příloha Stanovení cen služeb

#### **a) Užívání výtahu.**

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),

Do ceny služby se nezahrnují náklady na servis a opravy výtahu v případě, že jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy.

#### **b) Úklid společných prostor v domě.**

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- mzdu zaměstnance společenství, který úklid provádí na základě smlouvy o činnosti nebo smlouvy o dílo, včetně povinného pojištění,
- úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných pomůcek,
- čištění oken ve společných prostorách,
- dezinfekce, deratizace a dezinfekce společných prostor.

#### **c) Osvětlení společných prostor.**

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry,
- údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek)
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
- opravy a výměnu osvětlovacích těles,
- revize elektroinstalací a porevizní opravy,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

#### **d) Odvětrávání bytů střešním ventilátorem.**

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie na pohon ventilátorů (je-li samostatně měřena),
- kontroly a údržbu ventilátorů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy ventilátorů včetně jejich výměn (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

**e) Příjem televizního signálu.**

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie, (je-li samostatně měřena),
- kontrolu, údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu antény a rozvodných kabelů (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

**f) Dodávka tepla pro vytápění a ohřev vody z domovní kotelny.**

Do ceny této služby se zahrnují náklady na:

- mzdu zaměstnance společenství, který zajišťuje provoz kotelny, včetně povinného pojištění,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody, (je-li samostatně měřena) a na chemikálie pro její úpravu,
- materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny,
- revize kotle a rozvodů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy kotle a rozvodů zajišťované dodavatelsky a výdaje na modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny ani náklady na ověřování a opravy vodoměrů v bytech a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů na teplo mezi jednotlivé vlastníky jednotek (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu). Do ceny služby se také nezahrnují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody - jsou zahrnuty do ceny vodného a stočného.

**g) Vodné a stočné.**

Cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod včetně jejich výměny (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování vodného a stočného a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu).

**h) Odvoz domovního odpadu.**

Cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku.

V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb výbor společenství vlastníků jednotek, nebo pověřený vlastník.