

## Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb

Společenství hospodaří na základě rozpočtu celkových předpokládaných nákladů a výdajů na správu a provoz domu a pozemku a na služby spojené nebo související s užíváním bytů a nebytových prostor schváleného shromážděním na následující účetní období, kterým je kalendářní rok.

V případě tvorby zdrojů na opravy a údržbu je rozpočet tvořen s přihlédnutím k předpokládaným nákladům v dalších obdobích.

### Čl. I

#### Přispívání na správu domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí domu (dále jen správa domu). Náklady na správu domu jsou do rozpočtu zahrnuty v tomto členění:
  - a) tvorba zdrojů na opravy a údržbu ( fond oprav k financování nákladů na údržbu, opravy, rekonstrukce, modernizace apod.),
  - b) pojištění objektu,
  - c) náklady na činnost statutárního orgánu a členů dalších volených orgánů společenství,
  - d) běžné provozní náklady (např. bankovní poplatky, poštovné, telefony, správní poplatky apod.),
  - e) poplatek za výkon správy domu + DPH ve výši dle platných právních předpisů,
  - f) splátky úvěru a úroků z něho, pokud společenství financuje některé náklady na správu formou úvěru,
  - g) dodatečný poplatek za výkon správy u vlastníků, kteří správci oznámí adresu odlišnou od adresy domu, na kterou požadují zaslání korespondence (dále jen vlastník s korespondenční adresou) + DPH ve výši dle platných právních předpisů.
2. Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu, a to ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu v případě tvorby zdrojů na opravy a údržbu, pojištění objektu a běžných provozních nákladů. Poplatek za výkon správy domu a náklady na činnost statutárních a dalších volených orgánů společenství se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Dodatečný poplatek platí vlastník s korespondenční adresou. Na nákladech na splátky úvěru se vlastník podílí podle velikosti podílu na společných částech domu, pokud není s vlastníkem výše jeho podílu sjednána jinak z důvodu použití úvěru i na části ve výlučném užívání vlastníka.
3. Za účelem přispívání na náklady na správu domu je vlastník povinen platit společenství měsíčně zálohy stanovené na základě shromážděním schváleného rozpočtu celkových nákladů na správu domu s tím, že zálohy se rozvrhnou stejným způsobem, jaký je v předchozím bodě stanoven pro stanovení příspěvků na správu domu.

### Čl. II

#### Úhrada cen služeb poskytovaných na základě smluv sjednaných společenstvím

1. Společenství poskytuje vlastníkům tyto služby spojené nebo související s užíváním bytů a nebytových prostor:
  - a) dodávka tepla a teplé vody,
  - b) dodávka studené vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné),
  - c) provoz výtahů,
  - d) osvětlení společných prostor v domě a společných zařízení,
  - e) úklid společných prostor v domě,

- f) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
  - g) náklady spojené s měřením tepla.
2. Vlastník je povinen platit náklady na poskytované služby. Za účelem úhrady nákladů je vlastník povinen platit společenství měsíčně zálohy ve výši stanovené jako měsíční podíl z nákladů na služby z předcházejícího zúčtovacího období s přihlédnutím k celkovým nákladům na služby schváleným v rámci rozpočtu domu, k níže uvedenému způsobu rozúčtování celkové výše nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek a s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen a předpokládaným změnám rozsahu dodávaných služeb.
  3. Po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, společenství rozúčtuje náklady na jednotlivé služby mezi vlastníky jednotek v domě a následně vyúčtuje vlastníkům skutečnou výši nákladů a záloh v členění na jednotlivé služby.
  4. Rozúčtování nákladů mezi vlastníky jednotek bude provedeno takto:
    - a) Náklady na dodávku tepla a teplé vody dle faktur dodavatele. Pokud není faktura dodavatele v členění nákladů za teplo pro vytápění a za teplo pro ohřev teplé vody, rozdělí se celkové náklady na teplo v poměru 60 % náklady na teplo pro vytápění a 40 % náklady na ohřev teplé vody. Poměr základní a spotřební složky pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla pro vytápění se určuje 40:60 a poměr základní a spotřební složky pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla pro ohřev teplé vody se určuje 30:70.
    - b) Náklady na vodné a stočné dle faktur dodavatele se rozúčtují na jednotlivé jednotky v poměru dle naměřených hodnot na podružných (poměrových) vodoměrech ve všech jednotkách v domě.
    - c) Náklady za provoz výtahu se rozúčtují dle počtu osob. Do nákladů se dále zahrnují náklady za komplexní servis výtahu, poplatky za telefon (SOS) a běžné opravy a údržba výtahu včetně odstranění následků vandalizmu.
    - d) Náklady za odběr elektrické energie na osvětlení společných prostor a provoz společných zařízení v domě se rozúčtují dle počtu osob.
    - e) Náklady za úklid společných prostor domu se rozúčtují dle počtu osob. Do nákladů se zahrnují náklady spojené s běžným úklidem (mzdy + čisticí prostředky) včetně generálních úklidů a odvoz nekomunálního odpadu ze společných prostor a rovněž dále náklady za úklid přístupových chodníků.
    - f) Náklady na měření tepla se rozúčtují podle počtu kusů radiátorů v bytě.
  5. V případě rozúčtování byt' jedné z poskytovaných služeb podle počtu osob jsou osobami rozhodnými pro vyúčtování vlastník jednotky (její uživatel) a osoby, u nichž lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
  6. V případě rozúčtování byt' jedné z poskytovaných služeb podle počtu osob jsou vlastníci jednotek povinni oznámit společenství písemně počet osob rozhodných pro vyúčtování a změny v počtu osob rozhodných pro vyúčtování v daném zúčtovacím období nejpozději do 31. 10. V případě, že tak neučiní, nejsou oprávněni z důvodu nesprávného počtu osob při rozúčtování vyúčtování oprávněně reklamovat. V takovém případě je společenství oprávněno požadovat po vlastníkově úhradu nákladů spojených s přepracováním vyúčtování.

### Čl. III

#### Společná ustanovení k pravidlům pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a pozemku pro úhradu cen služeb a způsob vyúčtování

1. Konkrétní výši měsíční zálohy na správu domu a zálohy na služby (dále jen zálohy) při dodržení ustanovení v Čl. I a Čl. II těchto pravidel stanovuje a oznamuje vlastníkům písemně správce domu.

2. Písemné oznámení výše záloh (dále jen předpis záloh) se předává vlastníkům proti podpisu v místě a termínu uvedeném ve vývěsce vchodu domu. Vlastníkům, kteří si předpis záloh v uvedeném termínu nevyzvednou, se předpis záloh předává do jejich poštovních schránek v domě s výjimkou vlastníků s korespondenční adresou, kterým se zašle na korespondenční adresu poštou. Stejným způsobem se vlastníkům předává změna předpisu záloh.
3. Splatnost záloh je do 20. dne měsíce, za který se platí, na účet uvedený v předpisu. Při prodlení s úhradou zálohy za správu je vlastník povinen platit společenství úrok z prodlení a za prodlení s úhradou záloh na služby poplatků z prodlení ve výši dle platného právního předpisu.
4. Po skončení účetního období, kterým je kalendářní rok, provede společenství způsobem stanoveným v Čl. II těchto pravidel rozúčtování nákladů na služby mezi vlastníky a následně vyúčtuje vlastníkům náklady na služby a zálohy na ně (dále jen vyúčtování). Vlastní písemné vyúčtování na jednotlivé vlastníky provádí správce domu.
5. Vyúčtování bude vlastníkovi předáno do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, a to stejným způsobem, jaký je výše uveden pro předání předpisů záloh.
6. Reklamační lhůta – námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování - je do 30-ti dnů od předání vyúčtování vlastníkovi, pokud není zákonem stanoveno jinak. Reklamacie se podává písemně správci domu. V reklamaci je vlastník povinen uvést, v čem spatřuje nesprávnost vyúčtování. Pokud tak neučiní, k reklamaci se nepřihlíží. Lhůta pro vyřízení reklamacie je do 30 dnů od jejího doručení.
7. Splatnost z vyúčtování vzniklých přeplatků a nedoplatků je do 31. 7. a v případě uplatnění reklamacie nejpozději do 31.8. roku následujícího po zúčtovacím období.

#### **Čl. IV. Zvláštní ustanovení**

1. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o povinnosti vlastníků zaplatit jednorázový příspěvek na správu domu a o termínu jeho splatnosti. Shromáždění je rovněž oprávněno rozhodnout o zajištění financování konkrétně určených nákladů na správu domu formou úvěru. V takovém případě je součástí rozhodnutí shromáždění výše úvěru a jeho podmínky (zejména doba splatnosti, výše úroků apod.)
2. Člen společenství je povinen zaplatit správci domu za činnosti spojené se správou jednotky vykonané pro něj nad rámec běžného poplatku za správu z důvodů výhradně na jeho straně (např. změna vlastníka bytu, rozdělení vyúčtování dle individuálního požadavku vlastníka, vyhotovení upomínky) jednorázový poplatek ve výši stanovené platným ceníkem správce domu.
3. V případě prokázání chyb v rozúčtování služeb mimo reklamační období bude náklad, který tímto vznikne, rozúčtován konečným spotřebitelům v následujícím zúčtovacím období. Výsledek zjištění se již do ukončeného rozúčtování zúčtovací jednotky nepromítá.
4. Přeplatek vzniklý z vyúčtování je společenství oprávněno započíst na pohledávky za vlastníkem, a to v pořadí na nejdříve splatné pohledávky z nezaplacených záloh za správu domu a služby splatné v zúčtovacím období, kterého se vyúčtování týká, dále na nejdříve splatné nedoplatky záloh a nedoplatky vyúčtování za předchozí zúčtovací období a dále na jiné pohledávky. Oznámení o zápočtu bude součástí vyúčtování.

#### **Čl.V. Závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení stanov a rozhodnutí společenství, která odporují těmto pravidlům, se ruší dnem schválení těchto pravidel shromážděním vlastníků.
2. Tato pravidla se poprvé použijí pro rozpočet a vyúčtování za účetní rok 2015.
3. Tato pravidla byla schválena shromážděním vlastníků dne ..... 10.11.2014 .....