

## Vysvětlivky k Struktuře předpisu a vyúčtování plateb vlastníků

Od roku 2017 se mění v souladu s novým Občanským zákoníkem výpočet vyúčtování plateb vlastníků. Je třeba říct, že nejde o změny zásadní, jde spíše o umožnění společenstvím vlastníků rozhodnout, jakým způsobem budou rozúčtovány jednotlivé nákladové položky na jednotlivé vlastníky, zatímco dříve byly jednotlivé metody direktivně dány.

K tomu poskytlo BD Pragostav tabulku, ve které je návrh nového způsobu vyúčtování. Nejdůležitější změna spočívá v tom, že dosavadní položka „Náklady na dům“ se dělí na jednotlivé části podle druhů vynaložených nákladů.

Vysvětlivky k jednotlivým položkám:

1. Dlouhodobá záloha – jde o příspěvek do fondu oprav. Mění se způsob stanovení z dosavadní metody podle výměry bytů na novou podle podílů. Jedná se jen o kosmetickou úpravu, částky odvodů se měnit nebudou.
2. Provozní režie – nová položka – drobná údržba objektu. Dosud se tyto částky platily z fondu oprav a nebyly součástí vyúčtování. Výbor SVJ navrhuje dosavadní způsob ponechat a tyto drobné částky nezahrnovat do vyúčtování.
3. Pozemek + daň z nemovitosti - nová položka – údržba pozemku kolem objektu je zajištěna svépomocí a daň z nemovitosti. Daň je 165 Kč za rok a tak výbor SVJ navrhuje tyto platby hradit z fondu oprav jako dosud.
4. Pojištění domu – způsob vyúčtování se oproti minulým obdobím nemění.
5. Odměna smluvního správce - způsob vyúčtování se oproti minulým obdobím nemění, jde zde o navýšení z 203 Kč měsíčně na 205 v důsledku převedení této služby do vyšší sazby DPH.
6. Odměna členů výboru – způsob vyúčtování se oproti minulým obdobím nemění, částka se snižuje z 232 Kč měsíčně na 205 vzhledem ke snížení počtu členů ve vedení SVJ.
7. Správa domu – způsob vyúčtování se oproti minulým obdobím nemění - výdaje nutné na činnost výboru SVJ.
8. Odečty měřidel – nová položka - Dosud se tyto částky platily z fondu oprav a nebyly součástí vyúčtování. Výbor SVJ navrhuje dosavadní způsob ponechat a tyto drobné částky nezahrnovat do vyúčtování.
9. Teplo pro vytápění - způsob vyúčtování se oproti minulým obdobím nemění. Schůze musí rozhodnout o procentu Základní složky. To se může dle zákona pohybovat od 30 % do 50 %. Náklady na otop se vyúčtují dle dvou kritérií – a) podle spotřeby zjištěné na měřidlech (na měřidlech jsou už nastaveny koeficienty, které zohledňují polohu bytu), b) společné náklady na otop bez ohledu na spotřebu jednotlivých bytů. 30 % znamená, že se více přihlíží ke spotřebě jednotlivých bytů, 50 % znamená, že se k této spotřebě přihlíží jen z poloviny. Výbor SVJ navrhuje odsouhlasit poměr 40% Základní složka – 60 % Reálná spotřeba.

		Název položky předpisu PMP	způsoby rozpočítání	Vypořádání položky	náklady do vyúčtování stanoveny za	Výše předpisu s platností od 1.1.2017 (měsíční)
Příspěvek na správu domu a pozemku	Náklady vlastní správní činnosti	Dlouhodobá záloha	spoluvlastnický podíl	ne		1,778 Kč na podíl
		Provozní režie	spoluvlastnický podíl	ano	dům	0,004 Kč na podíl
		Pozemek+daň z nemovitosti	spoluvlastnický podíl	ano	dům	0 Kč na podíl
		Pojištění domu	spoluvlastnický podíl	ano	dům	0,034 Kč na podíl
	Odměna smluvního správce	jednotka	ano	dům	205,- Kč na jednotku	
	Odměna členů orgánů společenství	jednotka	ano	dům	205,- Kč na jednotku	
	Správa domu	jednotka	ano	dům	11,- Kč na jednotku	
	Odečty měřidel	jednotka	ano	dům	11,- Kč na jednotku	
	Zálohy na služby	Teplota pro vytápění	vyhl. MMR 269/2015 Sb., ZS 50%	ano	dům	1/12 nákladů předešlého roku +10%
		Teplá voda - vodné, stočné	vyhl. MMR 269/2015 Sb.	ano	dům	1/12 nákladů předešlého roku +10%
		Teplá voda - ohřev vody	vyhl. MMR 269/2015 Sb.	ano	dům	1/12 nákladů předešlého roku +10%
Studená voda		náměry na vodoměrech SV	ano	dům	1/12 nákladů předešlého roku +10%	
Elektr. energie spol. prostor		plocha (spoluvlastnický podíl)	ano	dům	1/12 nákladů předešlého roku +10%	
Odvoz odpadu		osoba	ano	dům	1/12 nákladů předešlého roku	
Provoz výtahu		plocha (spoluvlastnický podíl) od bytu č. 9	ano	dům	1/12 nákladů předešlého roku	
Úklid společných prostor	jednotku	ano	dům	1/12 nákladů předešlého roku		