

Společenství vlastníků Chrudim IV/8

Čs. partyzánů 8, 537 01 Chrudim

Zapsané v rejstříku společenství vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl S, vložka 2131

Zásady hospodaření

Podkladem pro zpracování těchto zásad hospodaření jsou:

1. Stanovy Společenství vlastníků Chrudim IV/8 (dále jen Společenství...).
2. Prohlášení vlastníka domu Chrudim IV/8 ve smyslu zákona č.72/1994 Sb. „o vlastnictví bytů“ (dále jen Prohlášení vlastníka).
3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále i jen NOZ), zejména oddíl 5 – Bytové spoluvlastnictví, tj. §1158–1222.
4. 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.
5. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých náležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
6. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 504/2002 Sb.

Pro hospodaření Společenství... je použit neziskový princip.

I. OKRUHY

Hospodaření Společenství... je tvořeno okruhy. V účetnictví jsou okruhy rozlišeny analytickými účty a/nebo činnostmi. Vykazování, plánování, účtování a vyúčtování každého okruhu je nezávislé na okruzích ostatních. Neziskový princip platí pro každý okruh samostatně, tzn. že zúčtované náklady pro daný okruh jsou kryty výnosy z aktivace nákladů na základě vyúčtování, případně faktur. Zásady pro jednotlivé okruhy jsou následující:

1. Služby k vyúčtování (zkratka SLU)

Okruh slouží k vyúčtování služeb souvisejících s bydlením^A, tj. zejména:

- 1.1. Elektrická energie spotřebovaná ve společných prostorech, zejména na jejich osvětlení.

Zúčtovává se na tzv. osoboden, nejméně je vždy počítána 1 osoba na jednotku. Základem je počet osob přihlášených k trvalému pobytu, ke kterému se přičítá počet dalších osob, které byt nebo část bytu užívají po dobu, která v součtu činí nejméně 3 měsíce v kalendářním roce. Dohodou všech dotčených jednotek lze počet osob upravit (například: děti dlouhodobě pobývající mimo bydliště, jiná dlouhodobá nepřítomnost či nevyužívání jednotky z jiných důvodů, ale případně

^A Služby související s bydlením jsou dle §3 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. zejména:

- Dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody
- Úklid společných prostor v domě
- Provoz výtahu
- Dodávka vody a odvádění odpadních vod
- Osvětlení společných prostor v domě
- Kontrola a čištění komínů
- Odvoz odpadních vod a čištění jímek
- Umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu
- Odvoz komunálního odpadu

i dlouhodobý přechodný pobyt dalších osob). Za dotčené jednotky jsou považovány ty, které mají společné měření (obvykle 1 vchod).

Rozúčtování se neprovádí k tíži jednotek nebytových prostor, protože se podílí na spotřebě jen ve zcela zanedbatelné míře.

Po jednotlivých vchodech se zúčtovává konečná fakturace dodavatele v roce^B snižená o:

- cenu elektřiny spotřebované zařízením STA+SAT+LAN;
- cenu elektřiny přeúčtované na základě měření podružnými elektroměry;
- náklady na spotřebu elektřiny pro správu a údržbu domu (například trojfázové hodiny a jejich spotřeba na opravy, světlo v průjezdu).

1.2. Provoz STA+SAT+LAN (společné televizní antény, satelitního příjmu a domovní počítačové sítě)

Jednotkám vybaveným přípojkami se rozúčtovávají náklady na spotřebovanou elektrickou energii, a to v poměru dle počtu dnů využitelnosti/dostupnosti jednotlivých přípojek v období zúčtování spotřeby elektrické energie^B.

Spotřeba elektřiny je zjištěna na základě měření podružnými elektroměry, případně výpočtem na základě jiného měření spotřeb.

1.3. Spotřeba vody (vodné–stočné)

Zúčtovává se celková fakturace dodavatele za 1. - 4. čtvrtletí roku^C :

- Pokud všechny jednotky připojené k jednomu patnímu vodoměru odebírají vodu výhradně přes podružné vodoměry, pak je fakturace na tento vodoměr rozúčtována v poměru spotřeby vody zjištěné dle podružných vodoměrů.
- Při odběru mimo podružný vodoměr je postup následující:
 - A) Jednotkám s odběrem výhradně přes podružný vodoměr je vyúčtována spotřeba zjištěná dle podružného vodoměru.
 - B) Jednotkám s odběrem vody i mimo podružný vodoměr je vyúčtována spotřeba zjištěná jako rozdíl mezi celkovou spotřebou a spotřebou vyúčtovanou dle předchozího odstavce A). Tento rozdíl je těmto jednotkám vyúčtován v poměru tzv. osobodnů (viz vyúčtování elektrické energie v bodu 1.1).
- Spotřeba vody na opravy, správu a údržbu je zúčtována, jako by se jednalo o další jednotku se spotřebou přes podružný vodoměr.

Náklady okruhu jsou účtovány především na základě faktur dodavatelů služeb.

Výnos pak tvoří vyúčtování služeb na jednotky, které se zúčtuje s uhrazenými zálohami na služby.

Výše měsíční zálohy na služby činí 1/12 skutečnosti minulého roku. Výbor Společenství... ji zveřejní do 30 dnů po schválení vyúčtování. Výbor Společenství... je oprávněn změnit a zveřejnit výši měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu osob nebo jiných podmínek za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb. Nová výše zálohy se uplatní poprvé v měsíci následujícím po zveřejnění nové výše zálohy.

2. Příspěvek na správu (zkratka FS)

Okruh slouží k vyúčtování nákladů na správu ve smyslu § 1180 odst.2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, tj. na:

^B Vyúčtování nyní v 11. měsíci kalendářního roku za období předcházejících 12 měsíců.

^C Vodné–stočné za 4.čtvrtletí je nyní fakturováno cca k 15.lednu roku dalšího

- Příspěvky určené na odměňování osoby, která spravuje dům, nebo členů jejich statutárních orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti.

Odměny za práci lze poskytnout fyzickým osobám podle následujících podmínek:

- 2.1. Členové statutárních orgánů vykonávají činnosti jim uložené ustanoveními zákonů bezúplatně.
- 2.2. Odměna za zpracování účetnictví, včetně vyúčtování. Podkladem pro výplatu jsou předané účetní sestavy a vyúčtování.

Náklady okruhu jsou zúčtovány na základě faktur dodavatelů, zpracování odměn a dalších účetních dokladů.

Vlastní příspěvek je účtován jako dlouhodobý závazek v analytickém členění podle jednotek. O tvorbě příspěvku je pro každou jednotku účtováno na každou jednotku stejně. Příspěvek je čerpán v poměru povinnosti do něj přispívat.

3. Příspěvek na údržbu (zkratka FU)

Okruh slouží k vyúčtování nákladů na správu ve smyslu § 1180 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, pro které není vyhrazen jiný příspěvek, tj. zejména:

- Náklady na opravy a údržbu společných částí domu a pozemku, včetně nákladů na požární bezpečnost, zákonné prohlídky a revize rozvodů plynu, el. energie, hromosvodů apod.
- Náklady na pojištění, úroky z úvěrů apod.
- Spotřeba elektrické energie a vodné-stočné přeúčtované ze SLU na FU.
- Ostatní náklady, které nejsou zúčtovány jako služby související s bydlením dle bodu 1 nebo jako „další příspěvky“ dle bodu 4 a které nejsou ani předmětem přeúčtování dle bodu 5.

Odměny za práci lze poskytnout fyzickým osobám podle následujících podmínek:

- 3.1. Odměna za výkon funkce správce domu (domovníka). Podkladem pro schválení výplaty je „deník správce domu“
- 3.2. Není-li určen správce domu (domovník) dle 3.1, odměna za vykonanou práci za správce domu. Výkon těchto prací schvaluje výbor. Podkladem pro výplatu je výkaz práce.
- 3.3. Odměna za ostatní práce ve prospěch Společenství... . Výkon těchto prací schvaluje výbor. Podkladem pro výplatu je výkaz práce.
- 3.4. Součet odměn v roce dle bodů 3.1 až 3.3 nesmí překročit rozpočtovanou částku na odměny. V případě překročení objemu odměn v roce budou o příslušnou část pokráceny odměny členům volených orgánů.

Náklady okruhu jsou zúčtovány na základě faktur dodavatelů, zpracování odměn a dalších účetních dokladů.

Výnosy jsou úroky z vkladů, příspěvky jednotek za využívání společných částí domu a pozemku (a obdobná plnění), přijaté penále za pozdní úhrady, sankční úroky, pokuty a obdobná plnění dle bodu 8 a zejména pak vyúčtování čerpání FÚ na jednotky, které se zúčtuje k tíži FU.

Vlastní příspěvek je účtován jako dlouhodobý závazek v analytickém členění podle jednotek. O tvorbě příspěvku je pro každou jednotku účtováno ve výši povinnosti platit zálohy či jiné platby dle rozhodnutí shromáždění vlastníků Společenství... a tato tvorba se zúčtovává v rámci ročního zúčtování se skutečně uhrazenými platbami. Do FU je přispíváno v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, tj. v poměru tzv. desetitisícin dle Prohlášení vlastníka.

Příspěvek je čerpán v poměru povinnosti do něj přispívat.

4. Další příspěvky

Okruhy dalších příspěvků (dlouhodobých závazků) slouží k vyúčtování nákladů na účelově určený druh činností a na jmenovité akce. O založení příspěvku rozhoduje shromáždění vlastníků Společenství... Pro další příspěvky platí následující společná pravidla:

Pro každý příspěvek musí být při jeho založení určeno následující:

1. Účel příspěvku, jeho předpokládaná výše, případně doba, na kterou je zřizován.
2. Tvorba příspěvku – tedy pravidla pro zjištění výše příspěvku na jednotku (mohou zohledňovat dosažení stanovené výše či určené doby přispívání), splatnost příspěvků a pravidla pro výpočet úroku z prodlení či pokut za opožděné platby.
3. Způsob vyúčtování zůstatku příspěvku po naplnění jeho účelu, skončení činností nebo akce pro které byl zřízen, případně uplynutím doby, na kterou byl zřízen.
4. Postup pro zúčtování příspěvku při změně vlastníka jednotky.

O tvorbě každého příspěvku je pro každou jednotku účtováno ve výši povinnosti platit zálohy či jiné platby dle rozhodnutí shromáždění vlastníků Společenství... a tato tvorba se zúčtovává v rámci ročního zúčtování se skutečně uhrazenými.

Každý příspěvek je čerpán vždy v poměru povinností do něj přispívat, a proto musí být účtován v analytickém členění podle jednotlivých jednotek.

4.1. Příspěvek na investice a rekonstrukce (zkratka FIR)

4.1.1. Účel příspěvku:

Akce investičního charakteru, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy nad rámec údržby. Doba trvání příspěvku – do uhrazení nákladů na akce, případně do splacení úvěrů přijatých k uhrazení akcií.

4.1.2. Tvorba příspěvku:

FIR je tvořen pravidelnými příspěvky jednotek v poměru podlahové plochy jednotky v m² dle Prohlášení vlastníka čl. II. ^D Pro splatnost příspěvku a sankce za opožděné platby platí stejné zásady jako pro FS a FU (dle bodů 6 a 8).

4.1.3. Postup vyúčtování příspěvku při jeho zrušení:

Zůstatek dlouhodobé zálohy (kladný i záporný) FIR se zúčtuje každé jednotce jako platba/vratka záloh v rámci ročního vyúčtování roku ve kterém došlo ke zrušení příspěvku.

4.1.4. Postup pro zúčtování při změně vlastníka:

Při změně vlastníka jednotky se vložené prostředky nevrací. Tuto skutečnost je třeba zohlednit při jednání a ve smlouvě s nabyvatelem.

4.2. STA – fond rekonstrukce STA pro digitální příjem – ukončen dnem 31. 12. 2014

4.3. Příspěvek na rekonstrukce a opravy rozvodů elektřiny (zkratka RRE)

4.3.1. Účel příspěvku:

Rekonstrukce a opravy technických zařízení a rozvodů elektrické energie ve společných prostorách, včetně přívodů elektřiny do jednotek, rozvodů SAT+STA+LAN a dalších sdělovacích a signálních rozvodů. Doba trvání příspěvku – od 1. 1. 2015 do uhrazení nákladů na akci a splacení těchto nákladů příspěvky do RRE.

4.3.2. Tvorba příspěvku:

RRE je tvořen pravidelnými příspěvky jednotek v poměru počtu jednotek. Na nákladech se tedy jednotky budou podílet rovným dílem.

^D Tím je myšlena plocha jednotek bez sklepů

Pro splatnost příspěvku a sankce za opožděné platby platí stejné zásady jako pro FS a FU (dle bodů 6 a 8).

4.3.3. Postup vyúčtování příspěvku při jeho zrušení:

Zůstatek dlouhodobé zálohy (kladný i záporný) RRE se zúčtuje každé jednotce jako platba/vratka záloh v rámci ročního vyúčtování roku ve kterém dojde ke zrušení příspěvku.

4.3.4. Postup pro zúčtování při změně vlastníka:

Při změně vlastníka jednotky se vložené prostředky nevrací. Tuto skutečnost je třeba zohlednit při jednání a ve smlouvě s nabyvatelem.

5. Přeučtování

Slouží pro vyúčtování pohledávek a závazků Společenství... s vlastníky jednotek, případně dalšími subjekty. Jde zejména o platby za dodávky, jejichž úhrada přísluší přímo vlastníkům dané jednotky nebo jinému subjektu. Například náhrady za škody způsobené na společném majetku, úpravy dle přání vlastníka jednotky při opravách, individuální objednávky revizí apod., prvotně hrazené z prostředků Společenství... .

II. PLATBY

6. Splatnost plateb:

- 6.1. Platby na základě vydaných faktur jsou splatné ke dni uvedenému na faktuře.
- 6.2. Běžné zálohy (SLU, FS, FU a další příspěvky) se ve smyslu Prohlášení vlastníka platí měsíčně, a to nejpozději do 20. dne měsíce, za který se záloha platí.
- 6.3. Splatnost nedoplatků i přeplatků vyplývajících z vyúčtování je 30 dnů od jejich schválení shromážděním vlastníků, neurčí-li shromáždění vlastníků ve svém usnesení lhůtu jinou. Shodně se postupuje i u ostatních plateb o nichž rozhodlo shromáždění vlastníků.
- 6.4. Výbor je oprávněn na základě žádosti vlastníka vystavit faktury i na platby běžných záloh dle bodu 6.2 a na nedoplatky a platby dle bodu 6.3

7. Zúčtování plateb:

- 7.1. Platby na základě faktur jsou zúčtovány proti příslušné faktuře.
- 7.2. Platby na přeučtování, penále apod. jsou zúčtovány proti příslušné pohledávce.
- 7.3. Platby záloh, nedoplatků z vyúčtování, převedené přeplatky a ostatní platby na SLU, do FS, FU a dalších příspěvků jsou zúčtovávány v rámci ročního vyúčtování. Součet plateb uskutečněných v roce a případně převedeného přeplatku je rozúčtován v následujícím pořadí:
 - 7.3.1. Záloha na služby (SLU)
 - 7.3.2. Neuhrazené splatné závazky vyplývají z faktur a přeučtování
 - 7.3.3. Příspěvek na správu (FS)
 - 7.3.4. Příspěvek na údržbu (FU)
 - 7.3.5. Další příspěvky v pořadí jejich vzniku
- 7.4. Přeplatky z ročního vyúčtování se zúčtovávají ve prospěch záloh následujícího roku, pokud vlastník jednotky nepožádá o vrácení přeplatku ve lhůtě splatnosti, tj. do 30 dnů od schválení ročního vyúčtování shromážděním vlastníků.

8. Sankce:

Jsou-li jednotky s platbami (tj. záloh a nedoplatků) v prodlení déle než 10 dnů, může být z dlužné částky účtováno penále 0,5 % denně a k jejich tíži jsou zúčtovány i veškeré další náklady spojené s vymáháním nedoplatku.

Úhrady po splatnosti do „dalších příspěvků“ jsou sankciovány podle pravidel příslušného příspěvku. Není-li žádné pravidlo stanoveno, pak podle platných právních předpisů^E.

Ostatní úhrady po splatnosti jsou sankcionovány podle platných právních předpisů.

O uplatnění a splatnosti sankce rozhoduje výbor vystavením příslušného dokladu (například penalizační faktury).

III. SAZBY

9. Shromáždění vlastníků Společenství... rozhoduje ve svém usnesení o výši následujících sazeb:

FS sazba pro výpočet měsíční zálohy do FS. Vyjadřuje se v Kč na jednotku a jeden měsíc.

FU sazba pro výpočet měsíční zálohy do FU. Vyjadřuje se v Kč na 0,0001 (jednu desetitisícinu) podílu na společných částech domu a pozemku a na jeden kalendářní měsíc. Celková měsíční záloha je tedy součin sazby a počtu desetitisícin podílu na společných částech domu a pozemku uvedeným pro jednotku v Prohlášení vlastníka matematicky zaokrouhlený na celé Kč.

FUN sazba pro výpočet měsíční úhrady za možnost výhradního využívání prostor ve společném vlastnictví vlastníkem jednotky. Vyjadřuje se v Kč/m² a na jeden kalendářní měsíc. Celková měsíční úhrada je tedy součin sazby a plochy prostor v m² matematicky zaokrouhlený na celé Kč. Není-li sazba stanovena, je použita sazba FU a celková měsíční úhrada je dána výsledkem výpočtu dle následujícího vzorce zaokrouhleným na celé Kč.

$$U = FU * S * \frac{10000}{3187,43}$$

Kde U je měsíční úhrada před zaokrouhlením, FU je sazba dle předchozího odstavce a S je plocha prostor.

DALŠÍ PŘÍSPĚVKY:

FIR sazba pro výpočet měsíční zálohy do FIR. Vyjadřuje se v Kč na m² bytové či nebytové části jednotky (tzn. bez sklepů) a na jeden měsíc. Celková měsíční záloha je tedy součin sazby a podlahové plochy jednotky uvedené v čl. II Prohlášení vlastníka matematicky zaokrouhlený na celé Kč.

STA sazba měsíční zálohy do STA. Vyjadřuje se v Kč na jednotku a jeden měsíc.

RRE sazba měsíční zálohy do RRE. Vyjadřuje se v Kč na jednotku a jeden měsíc.

10. Výbor Společenství... rozhoduje ve svém usnesení o výši následujících odměn:

ODMĚNY ZA PRÁCE VE PROSPĚCH SPOLEČENSTVÍ...: Při svém rozhodování zohlední výši zaručené mzdy stanovené zákonem.

OSP Odměna za výkon funkce správce domu (domovníkovi) viz 3.1.

OSPZ Odměna za práce místo správce domu (domovníka) viz 3.2.

OUC Odměna za zpracování účetnictví viz 2.2.

OPR Odměna za ostatní práce ve prospěch Společenství... viz 3.3.

^E Toho času se úrok z prodlení určuje ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, platné pro první den příslušného kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení s úhradou, zvýšené o 7 procentních bodů. Pro 1. pololetí roku 2006 je tedy sazba úroku z prodlení 9% ročně.

IV. PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

11. Používá-li se v jiných dokumentech Společenství vlastníků a při jednáních dříve používaný pojem fond, jsou tím myšleny peněžní prostředky tvořené příspěvky vlastníků jednotek a evidované na účtech dlouhodobých záloh tak, jak je uvedeno výše v bodech 2, 3 a 4.

PŘEHLED POUŽITÝCH ZKRATEK:

FIR – příspěvky na investice a rekonstrukce – používá se jako zkratka názvu okruhu a jako jméno sazby.

FS – příspěvky na správu – používá se jako zkratka názvu okruhu a jako jméno sazby.

FU – příspěvky na údržbu – používá se jako zkratka názvu okruhu a jako jméno sazby.

FUN – jméno sazby pro platby za využití prostor ve společném vlastnictví.

OPF, OFU, OPR, OSP, OSPZ, OUC – jména sazeb odměn za práci ve prospěch Společenství....

SLU – služby související s bydlením – používá se jako zkratka názvu okruhu.

STA+SAT – společná televizní anténa a satelitní příjem.

RRE – rekonstrukce rozvodů elektřiny – používá se také jako zkratka názvu okruhu a jako jméno sazby pro příspěvek.

STA – společná televizní anténa

LAN – domovní počítačová síť

Přílohy:

a) Vzor formuláře „Výkaz práce“

Tyto zásady ze dne 21. 11. 2009 byly novelizovány usnesením shromáždění vlastníků dne 29. 11. 2014 a 19. 6. 2019.

Za správnost:

Ing. Vladimír Dosoudil, v.r.
místopředseda výboru

