

SMĚRNICE PRO ÚHRADU CEN SLUŽEB SPOJENÝCH S BYDLENÍM A VYÚČTOVÁNÍ PŘÍSPĚVKU NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Společenství vlastníků jednotek Šípková domů čp. 1866,1867,1868 a 1869 v Praze 4 - Krči

Vyúčtování služeb

Teplo - dle aktuálně platného zákonného předpisu

Položka zahrnuje náklady dle faktur od dodavatele tepla na jednotlivé domy, neobsahuje náklady na instalaci a odečty poměrových měřičů.

Teplá voda - dle aktuálně platného zákonného předpisu

Položka zahrnuje náklady na ohřev vody a spotřebovanou vodu pro ohřev dle faktur od dodavatele teplé vody, včetně faktury vyúčtovací, na všechny domy společně. Neobsahuje náklady na instalaci a odečty bytových vodoměrů.

Odpad - na osobu

Položka obsahuje poplatek za odpad, odváděný obci, náklady na zanášku odpadních nádob, neobsahuje úklid kolem popelnic ani odvoz vyklízených věcí.

Úklid - na osobu

Položka obsahuje náklady na úklid společných prostor včetně úklidových prostředků, neobsahuje mimořádný úklid a úklid mimo dům. Počet osob pro úklid se počítá jako součet "osoboměsíců" plus "psoměsíců". Vypočtený náklad se porovnává se součtem záloh na úklid za osoby a za psy.

Společná elektřina - na osobu

Položka obsahuje náklady na elektřinu spotřebovanou ve společných prostorách. Faktura je na každý dům zvlášť, jen u domu 1866 obsahuje kromě osvětlení i elektřinu spotřebovanou na provoz elektrického čerpadla. Částka faktury se proto rozdělí na částku za osvětlení podle průměru ostatních domů a zbytek, který se rozdělí a přeúčtuje na všechny domy stejným dílem. Počet osob pro společnou elektřinu se počítá jako součet "osoboměsíců" plus "psoměsíců".

Studená voda - podle bytových vodoměrů jako poměrových měřičů

Položka obsahuje náklady na vodné a stočné dle dodavatelských faktur odděleně na jednotlivé domy, není v ní zahrnuta cena za instalaci bytových vodoměrů a jejich odečet. V případě nefunkčního vodoměru se uživateli započítá jeho průměrná spotřeba za minulá dvě období, není-li jich, za jedno období, není-li ani to, započítá se průměrná spotřeba na osobu v zúčtovací jednotce. V případě prokázané úmyslné manipulace s vodoměrem, jeho úmyslného zničení nebo neumožnění odečtu se započítá trojnásobek výše uvedené částky.

Výtah - na osobu, od 2. NP

Výtah se vyúčtuje ve dvou položkách: údržba je tvořena z částky za pravidelnou údržbu výtahu včetně odborné zkoušky výtahu, která se rozpočte na každou jednotku stejně; provoz je tvořen částkou za elektřinu spotřebovanou k provozu výtahu; ta je fakturována na každý dům zvlášť a v každém domě se rozdělí podle počtu osob. Počet osob pro výtah se počítá jako součet "osoboměsíců" plus "psoměsíců". Položka neobsahuje náklady na opravy výtahu.

STA, internet - podle počtu využívaných zásuvek

Položka obsahuje náklady na údržbu dle dodavatelských faktur, neobsahuje zřizovací náklady ani opravy.

Osoby rozhodné pro rozúčtování jsou všechny osoby, o nichž lze mít za to, že budou v jednotce žít nejméně po dobu dvou měsíců. Počet osob užívajících službu je pro každý byt minimálně jedna. Uživatel bytu je povinen nahlásit výboru bez zbytečného odkladu každou změnu počtu osob, užívajících službu. Ve vyúčtování se uvádí počet osoboměsíců, tedy součet počtu osob, které užívaly jednotku v každém měsíci předmětného roku. Osoboměsíce slouží jako koeficient k výpočtu nákladů u položek, které se hradí podle počtu osob. Stejně tak je každý uživatel povinen nahlásit počet chovaných psů. Jeden pes se počítá jako jedna osoba měsíčně pro vyúčtování úklidu, elektřiny a od 2.NP i výtahu.

Vyúčtování všech položek bude provedeno do 30. dubna každého roku za rok uplynulý. Lhůta pro uplatnění námitek je 30 dnů, lhůta pro odpověď na námítky je 30 dnů. Přeplatky a nedoplatky z těchto položek se vyrovnají v termínu do čtyř měsíců od obdržení vyúčtování. Přeplatek nebo nedoplatek, uvedený ve vyúčtování, zahrnuje i přeplatek nebo nedoplatek z předpisu plateb do 31. prosince uplynulého roku.

Vyúčtování příspěvku na správu domu a pozemku

Dlouhodobá záloha na opravy a rekonstrukce se vyúčtuje spolu s vyúčtováním služeb, přeplatek se nevrací a převádí se do dalšího roku. Rozúčtuje se podle podílu na společných částech.

Ostatní položky nákladů na správu se vyúčtují spolu s vyúčtováním služeb včetně přeplatku a nedoplatku, který se každoročně vyrovnává. Jsou to:

Režie na jednotky. Obsahuje náklady na vedení bankovních účtů, na právní služby, poštovné, kancelářský materiál, telefony, poplatky SIPO, členské poplatky v SMBD, pořízení drobného technického zařízení pro práci výboru a kontrolní komise apod. Rozúčtuje se na každou jednotku stejně.

Podílová režie a pojištění. Obsahuje náklady na pojištění, mimořádný úklid, údržbu zeleně, drobné opravy, revize ve společných prostorách, deratizace, posyp, pořízení drobného technického zařízení (jiného než pro práci výboru a kontrolní komise), úroky z úvěru apod. Rozúčtuje se podle podílu na společných částech.

Správa. Obsahuje náklady na činnost osoby, která vykonává některé činnosti spojené se správou domu a pozemku, zejména účetnictví, externí správu, poradenství, komunikaci se státní správou. Rozúčtuje se na každou jednotku stejně.

Rozúčtovací poplatek. Obsahuje náklad na rozúčtování tepla, teplé vody a studené vody od odborné firmy. Rozúčtuje se na každou jednotku stejně.

Odměny. Obsahují náklad na odměny statutárním orgánům včetně nákladů na zdravotní a sociální pojištění. Rozúčtuje se na každou jednotku stejně.

Pravidla pro stanovení záloh na služby spojené s bydlením

Zálohy na služby spojené s bydlením stanovuje výbor podle stejných kritérií, jako pro úhradu cen služeb. Výchozí hodnotou je spotřeba za předchozí rok, upravená o očekávanou změnu ceny.

Nová výše záloh je uvedena v evidenčním nebo změnovém listě a platí nejdříve od měsíce, následujícího po doručení změny. V případě, že jde o úhradu prostřednictvím SIPO, nelze měnit výši záloh po 20. dni v měsíci.

Změnové listy se nevydávají zpětně. Zpětně lze opravit pouze počet osob pro vyúčtování služeb, nikoli předepsanou výši záloh.

K vydání změnového listu se přistupuje pouze tehdy, je-li očekávaná změna významná.

Pravidla pro stanovení příspěvku na správu domu a pozemku

Dlouhodobá záloha na opravy a rekonstrukce - měsíčně podle podílu, násobeného částkou, určenou shromážděním. Shromáždění může rozhodnout nadpoloviční většinou o předpisu jednorázové mimořádné zálohy, pokud to stav domu vyžaduje.

Ostatní položky - u těch, které se vyúčtují na jednotku, se stanovuje i záloha na jednotku, u podílové režie a pojištění se stanovuje i záloha podle podílu. Výše zálohy vychází ze spotřeby minulého roku s přihlédnutím k rozpočtu na nové období, popřípadě k očekávané změně cen.

Splatnost předpisu

Zálohy na služby a veškeré položky příspěvku na správu domu a pozemku, jakož i úhrady za pronájem společných částí jsou splatné jednou částkou podle evidenčního, popřípadě změnového listu do 20. dne v měsíci. Vyúčtování je splatné do čtyř měsíců od obdržení vyúčtování.

Směrnice je platná poprvé pro vyúčtování za období 2017.