

# **Směrnice Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava**

## **pro stanovení záloh na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení cen služeb spojených s užíváním jednotek a jejich rozúčtování**

### **1. Stanovení záloh na správu a údržbu společných částí domu**

*Náklady na správu domu se podle ZoVB mezi vlastníky jednotek rozdělují v poměru jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. **Ke změně pravidel je nutný souhlas všech vlastníků jednotek.***

1.1. **Výdaje** spojené s údržbou a správou společných částí domu **mimo vyjmenované v bodech 1.2. a 1.3.** jsou vlastníky **hrazeny v podílu na společných částech domu**, jak jsou uvedeny v KN.

1.2. **Výdaje na splácení úvěru** včetně všech poplatků a výdajů spojených s úvěrem jsou vlastníky hrazeny v poměru, jak byl stanoven jejich **podíl na úvěru** ke dni podepsání úvěrové smlouvy.

1.3. **Výdaje na zhodnocení jednotky** – ne za společné části domu - objednané a uhrazené SVJ ze svěřených dlouhodobých záloh - odstranění havarijního stavu nebo zhodnocení jednotek schválené jako součást plánované údržby, budou předepsány k náhradě konkrétním jednotkám podle jejich podílu na celkové fakturované částce. Na faktuře nebo v příloze musí být výčet jednotek, kterých se platba týká, a ke každé jednotce určený její podíl na celkové částce.

### **2. Stanovení cen služeb a jejich rozúčtování na vlastníky jednotek**

*Náklady na služby spojené s užíváním jednotek se podle ZoVB mezi vlastníky jednotek rozdělují podle rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek. **Ke změně je potřeba 3/4 většiny hlasů přítomných vlastníků.***

#### **2.1.1 Údržba výtahu**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- provádění odborných zkoušek, odborných a provozních prohlídek,
- mazání výtahu, včetně mazacích tuků a olejů,
- provádění drobných oprav po odborné prohlídce,
- seřizovací práce,
- vyprošťování osob z výtahu,
- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
- čištění šachty a šachetní prohlubně,
- vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
- opravy svítidla v kabině, vč. výměny žárovky,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
- výměnu rozbítených skel výtahu nebo šachetních dveří.

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů, a to **stejnou částkou za byt.**

#### **2.1.2 Provoz výtahu**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu el. energie na provoz výtahu (je samostatně měřena)

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů umístěných od 3. nadzemního podlaží výše a ostatní užívající výtah, a to **podle počtu osob** užívajících byt.

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny) a výdaje na technické zhodnocení výtahu (modernizace a rekonstrukce). Tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z dlouhodobé zálohy na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu poskytované vlastníky jednotek v rámci příspěvku na správu domu a pozemku (dále jen „DZ“).*

## **2.2. Úklid společných prostor a pozemku**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance SVJ, včetně povinného pojištění,
- úklidové prostředky a pomůcky, vč. ochranných pomůcek,
- úklid pozemku příslušejícího k domu a odklízení sněhu na přilehlém chodníku.

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů a to **stejnou částkou za byt.**

## **2.3. Provoz osvětlení společných prostor, dálkové ovládání vstupních dveří do domu, napájení STA**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu el. energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry,
- výměnu žárovek a zářivek,
- napájení elektrických vrátných, vč. domácích telefonů umístěných v bytech, a elektrických zámků
- napájení STA - společná televizní anténa ( nemá samostatné měření )

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů a to **podle počtu osob** užívajících byt.

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových, údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek), opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravy a výměnu elektrických vrátných, vč. domácích telefonů umístěných v bytech, a elektrických zámků, revize elektroinstalací a porevizní opravy, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení a náklady na opravy a výměnu zvonkových panelů. Tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ.*

## **2.4. Ventilace**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu el. energie na pohon společných odtahových ventilátorů

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů, a to podle **počtu osob** užívajících byt.

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy společných odtahových ventilátorů, vč. jejich výměn a náklady na opravy. Tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ.*

## **2.5. Příjem signálu ze společné televizní a rozhlasové antény**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- kontrolu, údržbu a opravy (např. rozbočovačů a zesilovačů), vč. výměny antény

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů, a to **stejnou částkou za byt.**

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu rozvodných kabelů; tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ.*

## **2.6. Dodávka vody, ohřev vody a tepla pro vytápění**

- Cenu služby tvoří ceny placené dodavatelům

Rozúčtování ceny služby se **provede podle vyhl. č. 372/2001 Sb. a následujících.** V případě zrušení regulace ze strany státu bude stejný princip zachován do odhlasování nových pravidel shromážděním vlastníků. V takovém případě shromáždění může rozhodnout o změně i zpětně za neuzavřené účetní období.

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými vlastníky – tyto náklady jsou součástí nákladů – viz bod 2.7.*

## **2.7. Měřící technika**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- náklady na odečty bytových měřidel a jejich rozúčtování
- náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů
- náklady na pořízení poměrových měřidel ( např. topení )

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů, a to podle **počtu instalovaných měřidel** (SV, TUV, top. těles).

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy rozvodů topení, vody a odpadních vod, vč. jejich výměny – jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ.*

**2.8. V případě nejasností** rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb nebo do nákladů na správu domu a pozemku výbor SVJ.

**2.9. Osoby užívající byt** jsou pro účely těchto směrnic všechny osoby, které byt nebo jeho část užívají po dobu nejméně 90 dnů v kalendářním roce, přitom se nemusí jednat o dny po sobě jdoucí. V případě neceleho roku rozhoduje poměrná část dnů.

### **3. Stanovení záloh a jejich vyúčtování**

3.1. Při stanovení záloh na dodávku tepla pro vytápění a ohřev vody a jejich vyúčtování s vlastníky jednotek se postupuje podle vyhl. č. 372/2001 Sb. a následujících.

3.2. Příspěvky na správu domu a zálohy na služby hradí vlastníci bytů měsíčními zálohami, které stanoví výbor SVJ po rozúčtování předchozího zúčtovacího období a na základě předpokládané celkové ceny služby a způsobu jejího rozúčtování na vlastníky jednotek. Vlastník nebytového prostoru hradí obdobně stanovenými měsíčními zálohami úklid společných prostor a pozemku (na úhradě cen ostatních služeb se nepodílí, protože je nevyužívá).

3.3. Zálohy na všechny služby jsou splatné spolu s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do 15. dne každého měsíce. Při dluhu vyšším než dvojnásobek stanovených záloh bude vlastníkovu vyúčtováno penále ve výši 100 Kč za každý měsíc prodlení.

3.4. Vyúčtování a lhůtu pro jeho vypořádání obdrží každý vlastník jednotky nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Reklamací vyúčtování může vlastník jednotky uplatnit nejpozději do 14 dnů od doručení vyúčtování. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 3 měsíců po předání vyúčtování. Pokud byly uplatněny reklamace, které výbor SVJ uznal, pak nejpozději do 3 měsíců od předání opraveného vyúčtování. Vyúčtování musí obsahovat údaje o celkové ceně služby, způsobu jejího rozúčtování, částku připadající po rozúčtování na příslušnou jednotku, výši zaplacených záloh na správu domu a služby a přeplatek nebo nedoplatek.

3.5. Platby podle bodu 1.3. jsou splatné do 1 měsíce od vystavení výzvy k uhrazení.

3.6. Výbor SVJ seznámí vlastníka jednotky na jeho žádost s podklady, na základě kterých byly stanoveny zálohy na služby a provedeno jejich vyúčtování.

Směrnice byly schváleny na shromáždění vlastníků jednotek dne 24. 3. 2011, použijí se poprvé pro zúčtovací období 2011 a jsou platné do odvolání.

---

Za výbor SVJ