

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

(poslední aktualizace: shromáždění vlastníků 15. 4. 2014)

1. Stanovení záloh na správu a údržbu společných částí domu

1.1. Příspěvek na **výdaje spojené s údržbou a správou společných částí domu** mimo vyjmenované v bodech 1.2. až 1.5. 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 resp. dohody uzavřené na shromáždění vlastníků 7. 8. 2012 a zohledněním jednorázové splátky některých vlastníků ke dni fixace úvěru.

1.3.1. **Výdaje na zhodnocení jednotky** - 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.

1.3.3. **Náklady na právní poradenství spojené s upomínáním a vymáháním dluhů vlastníka** vůči SVJ budou hrazeny tímto vlastníkem.

1.4. Příspěvek na **společné části domu ve výlučném užívání** jen některých vlastníků se stanoví **stejnou částkou za m²**. K určení velikosti ploch jsou použity hodnoty ve stavebních plánech domu. K individuálním stavebním úpravám se nepřihlíží (změně plochy po výměně oken, záměně oken za vyzdívku, ...).

1.4.1. **Balkony a lodžie** částkou za m² - 120 Kč/rok (**10 Kč/měsíc**). SVJ zajišťuje v pravidelných intervalech údržbu vyžadovanou běžným opotřebením dle rozhodnutí shromáždění vlastníků v rozsahu fasáda, podlaha, zábradlí. Údržbu oken a dveří včetně rámu zajišťuje vlastník, který je má ve výlučném užívání. Rozbití nebo poničení částí, které vyžadují opravu ze strany SVJ, hradí vlastník.

1.4.2. Vlastník udržuje na vlastní náklady: bytová okna včetně rámu, zárubně vstupních dveří bytu a sklepní kóje včetně dveří, kování, pantů a zámku.

1.4.3. Prostory uvedené ve stavebních plánech jako „dílny“ využívané k uskladnění společného majetku (lavice, náhradní díly k údržbě domu, administrativa SVJ, ...), kolárna (nevyužívaná všemi, ale k dispozici všem), technické prostory nepřístupné vlastníkůům využívané dodavateli služeb (Opatherm, Opavanet, UPC, strojovny výtahu, uzávěry ...) nejsou ve výlučném užívání.

1.5. **Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů** (např. členů výboru společenství vlastníků), **dále na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti** (např. poplatky za vedení bankovního účtu, odcety a rozúčtování, kancelářské potřeby apod.) **se rozvrhnou na každou jednotku, ke které se činnosti vztahují, rovným dílem.**

1.6. 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. Stanovení cen služeb a jejich rozúčtování na vlastníky jednotek

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“).

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

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu el. energie ve společných prostorech, 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. Měřicí technika

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů
- náklady na pořízení poměrových měřidel (např. topení a vody)

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. **Náklady na odečty bytových měřidel a jejich rozúčtování jsou součástí bodu 1.5.***

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 nájemce nebo vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání **a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.**

3. Stanovení záloh jejich splatnost a 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 příspěvky na správu domu.

3.3. Zálohy na všechny služby jsou splatné spolu s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do posledního dne každého měsíce. Pokuty a poplatky z prodlení se dle rozhodnutí shromáždění vlastníků ze dne 15. 4. 2014 neúčtují pokud dojde k mimosoudnímu vyrovnání. Při dluhu vyšším než dvojnásobek stanovených záloh bude vlastník vyzván k doplacení ve lhůtě 14 dnů. V případě nesplnění výzvy nebo nedoručitelnosti na adresu uvedenou v evidenčním listu, bude dluh předán k vymáhání právnímu zástupci zmocněného výborem SVJ. **Poplatky spojené s upomínáním nebo vymáháním uhradí dle bodu 1.3.3. vlastník jednotky v 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 1 měsíce po předání vyúčtování. Pokud byly uplatněny reklamace, které výbor SVJ uznal, pak nejpozději do 1 měsíce 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.

3.7. Rozúčtování lze provést i na části zúčtovacího období (změna majitele, uživatele) **na žádost vlastníka** na dvanáctiny zúčtovacího období - **celé měsíce**. Za správný odečet vody (TUV a SV) a nahlášení počtu osob zodpovídá vlastník.

Směrnice byly schváleny na shromáždění vlastníků jednotek dne 15. 4. 2014 a jsou platné do odvolání. Použijí se poprvé pro zúčtovací období 2014. Příspěvky na správu domu podle bodu 1.4. budou hrazeny od května 2014