

## STANOVY společenství vlastníků jednotek – doplňující údaje k ustanovení článku „Příspěvky na správu domu a pozemku“

Postup při stanovení příspěvku na správu domu a pozemku a jeho vyúčtování je podle nové právní úpravy – ust. § 1180 NOZ – odlišný od postupu podle dříve platného zákona o vlastnictví bytů.

V odst. 2 § 1180 NOZ je přímo uvedeno „Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou **na každou jednotku stejně**“.

Nařízení vlády č.366/2013 Sb. v ust. § 17 tyto „podobné“ náklady upřesňuje:

„Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné aj.
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku“

Převážná část těchto nákladů byla podle dříve platného zákona o vlastnictví bytů hrazena ze zdrojů tvořených ve fondu oprav, tj. v poměru spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.

Schválení přísl. ustanovení stanov (obsahují je obvykle všechny nově schvalované stanovy SVJ) se promítne do skladby měsíčních předpisů plateb členů společenství. Evidenční list dle platné legislativy a nových stanov bude obsahovat položky:

1. stávající zálohy na služby – krátkodobá záloha (vyúčtovávána každý rok)
2. příspěvek na správní činnost – přijatá provozní krátkodobá záloha (bude vyúčtovávána současně v termínu pro vyúčtování záloh na služby)
3. dlouhodobá záloha „fond oprav“ – nepodléhá vyúčtování
4. individuální položky předpisu – jiné závazky členů vůči společenství vlastníků

Výše příspěvku na správní činnost a příspěvku do fondu oprav bude stanoven na základě rozpočtu (jeho sestavování je opět obvykle upraveno ve stanovách).

Změnu měsíčních předpisů plateb doporučujeme schválit na nejbližším shromáždění vlastníků. V kontextu výše uvedeného komentáře půjde – při zachování přibližně stejné výše celkové sumy předpisů za celé SVJ – o snížení dlouhodobé zálohy do „fondu oprav“ a zavedení provozní krátkodobé zálohy na správní činnost. Konkrétní návrh na úpravu měsíčních předpisů plateb Vám připravíme; statutární orgán SVJ pouze prosíme o informaci o svolání shromáždění vlastníků přibližně měsíc před plánovaným termínem konání. Pozvánka pak musí obsahovat bod týkající se hlasování o změně výše příspěvků do „fondu oprav“ a správní činnost.

V případě, že shromáždění vlastníků schválí nové stanovy vč. oddělení nákladů na správní činnost od nákladů na opravy a údržbu domu hrazených z „fondu oprav“ bez změny měsíčních předpisů plateb, při vyúčtování budou náklady na správní činnost vyúčtovány bez zálohy, čímž v této položce dojde ke vzniku nedoplatků. Úpravu měsíčních předpisů plateb proto velmi doporučujeme.