

Společenství vlastníků jednotek Věžák

v domě čp. 1079, Mladá Boleslav

náměstí Republiky 1079/III, 293 01 Mladá Boleslav

V N I T Ě R N Í P Ě D P I S

č. 1

**Rozčlenění, rozpočítávání a vyúčtování
nákladů za správní činnost a služby pro
bytové a nebytové jednotky**

Obsah vnitřního předpisu č. 1

- A) Úhrady nákladů za správní činnost a služby
- B) Rozčlenění nákladů na bytové a nebytové jednotky
- C) Rozpočítávání nákladů pro vlastníky bytových jednotek
- D) Rozpočítávání nákladů pro nájemce nebytových jednotek - obchodů

Vnitřní předpis č. 1 byl schválen shromážděním vlastníků jednotek a stal se platným.

Náklady vzniklé během účetního období se rozpočítávají na vlastníky bytových jednotek a na nájemce nebytových jednotek podle zákona č. 67/2013 Sb. o službách, nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o společných částech nemovitostí, vyhlášky č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a tohoto vnitřního předpisu SVJ Věžák č. 1.

Vzniklé náklady na správní činnost a služby vztahující se k výnosům z pronájmu jsou osvobozeny od daně z příjmu právnických osob.

A

Úhrady nákladů za správní činnost a služby

Vzniklé náklady za správní činnost a za služby jsou hrazeny z příspěvků a záloh placených vlastníky bytových jednotek a nájemci nebytových jednotek – organizacemi.

1) Zálohy za správní činnost a služby pro bytové jednotky

Zálohy jsou stanoveny podle velikosti bytových jednotek v m² a hradí je vlastníci jednotek v měsíčních splátkách. Výše záloh je schválena shromážděním vlastníků a měla by pokrýt vzniklé náklady a vytvořit rezervu na předpokládané výdaje.

2) Zálohy za správní činnost a služby pro nebytové jednotky

Zálohy jsou stanoveny podle velikosti nebytových jednotek – obchodů v m² a hradí je nájemci podle nájemní smlouvy. Výše zálohy by měla pokrýt vzniklé náklady a vytvořit rezervu pro předpokládané výdaje.

3) Zálohy mimořádné za pronájem komor

Zálohy mimořádné za užívání prostor, které nejsou součástí bytové jednotky. Zálohy se týkají komor na chodbách domu. Hradí je vlastníci bytových jednotek, kterým schválilo pronájem shromáždění vlastníků jednotek.

B

Rozčlenění nákladů na bytové a nebytové jednotky

Celkové náklady vzniklé během účetního období za správní činnost a služby se rozčlení podle těchto kritérií mezi bytové a nebytové jednotky.

1. Rozčlenění nákladů na správní činnost

1a) Příspěvek na dlouhodobou zálohu (fondu oprav)

Výše celkového ročního příspěvku je určena shromážděním vlastníků jednotek. Příspěvek na 1 m² plochy bytových a nebytových jednotek je výsledek dělení celkového ročního příspěvku a součtu ploch bytových a nebytových jednotek.

Plocha bytových jednotek je 2476 m² – což je 93% celkové plochy. Plocha nebytových jednotek je 167 m², což je 7% z celkové plochy. V tomto procentuálním poměru se příspěvek rozčlení.

1b) Požární servis

Náklady na požární servis hradí vlastníci bytových jednotek. Nájemci nebytových jednotek- obchodů si hradí servis každý samostatně.

1c) Pojištění budovy

Náklady na pojištění budovy hradí nájemci a majitelé bytových jednotek a nebytových jednotek- obchodů v procentuální poměr 93/7.

1e) Vedení účetnictví

Náklady se rozčlení podle velikosti ploch bytových a nebytových jednotky procentuálním poměru 93/7.

1f) Správa bytových a nebytových jednotek

Náklady se rozčlení podle velikosti ploch bytových a nebytových jednotek v procentuálním poměru 93/7.

1g) Ostatní náklady

Zahrnují náklady na odměny údržbářům a správcí domu podle uzavřených dohod o provedení práce. Rozpočítávají se podle velikosti ploch na bytových a nebytových jednotek v procentuálním poměru 93/7.

1h) Pronájem skladovacích prostorů na chodbách

Jedná se o úhradu za užívání prostorů, které nejsou součástí bytových jednotek. Úhrada je stanovena pro majitele některých bytových jednotek ve výši 350,-Kč/rok. Netýká se nájemců nebytových jednotek.

2. Rozčlenění nákladů za služby

2a) Otop bytových a nebytových jednotek

Samostatně vyfakturované náklady za otop bytových jednotek se rozdělí podle vyhlášky č. 269/2015 Sb. na 50 procentní složku základní a 50 procentní složku spotřební.

Samostatně vyfakturované náklady za otop nebytových jednotek se rozdělí podle vyhlášky č. 269/2015 Sb. na 50 procentní složku základní a 50 procentní složku spotřební.

2b) Teplá voda

Samostatně vyfakturované náklady za ohřev vody se uvedou pro bytové jednotky podle vyhlášky 269/2015 Sb.

Nebytové jednotky - obchody nemají zavedenou teplou vodu.

Samostatně vyfakturované náklady za spotřebované množství se uvedou pro bytové jednotky. K nim se připočítá i spotřebované množství v nebytových prostorách domu.

2c) Studená voda

Samostatně vyfakturované náklady za spotřebovanou studenou vodu se uvedou pro bytové jednotky. K nim se připočítá i spotřebované množství v nebytových prostorách domu.

Samostatně vyfakturované náklady za spotřebovanou studenou vodu pro nebytové jednotky- obchody se na ně rozdělí podle odpočtu na jednotlivých odpočtových vodoměrech.

2d) Osvětlení

Vyfakturované náklady za osvětlení schodišť, chodeb a nebytových prostor se uvedou pro bytové jednotky. Netýkají se nebytových jednotek.

2e) Výtah – spotřeba elektrické energie

Vyfakturované náklady za spotřebovanou elektrickou energii pro pohon výtahu a čtvrtletní servis výtahu se uvedou pro bytové jednotky.

2f) Úklid domu

Vyfakturované náklady za úklid domu se uvedou pro bytové jednotky podle velikosti plochy jednotek. Netýká se nebytových jednotek.

2g) Jiné služby

Náklady za spotřebované energie v prádelně, mandlovnách a sušárnách zapsané v provozní knize hradí jednotliví vlastníci bytových jednotek. Tyto náklady se odečtou od celkových nákladů.

Mezi jiné náklady mohou být zařazeny i náklady jiného druhu, které se vyskytnou.

Náklady se v souhrnu uvedou buď pro bytové, nebo nebytové jednotky- obchody.

C

Rozpočítávání nákladů pro vlastníky bytových jednotek

Již rozčleněné náklady vzniklé během účetního období na správní činnost a služby pro vlastníky bytových jednotek se rozpočítají podle zákona č. 67/2013 Sb., vyhlášky č.269/2015 Sb. a vnitřního předpisu SVJ Věžák č. 1.

1. Odpočty spotřeb za účetní období

1a) Spotřeba studené vody podle bytového vodoměru v m³.

1b) Spotřeba teplé vody podle bytového vodoměru v m³.

1c) Spotřeba tepla pro otop podle indikátorů topných nákladů v MJ.

1d) Průměrný počet osob v bytové jednotce během roku.

1e) Započitatelná plocha bytové jednotky v m².

2. Rozpočítávání nákladů na správní činnost

2a) Příspěvek na dlouhodobou zálohu (fond oprav)

Příspěvek se vypočítá násobením již rozděleného příspěvku na 1m² celkové plochy, užitečnou plochou bytové jednotky v m².

2b) Požární servis

Již rozčleněný náklad za bytové jednotky dělený počtem užitečných ploch bytových jednotek.

2c) Pojištění budovy

Již rozčleněný náklad za bytové jednotky se rozpočítá podle velikosti užitečných ploch bytových jednotek.

2d) Vedení účetnictví

Již rozčleněný náklad na bytové jednotky dělený velikostí užitečných ploch bytových jednotek.

2e) Správa bytové jednotky

Již rozčleněný náklad na bytové jednotky podle velikostí užitečných ploch bytových jednotek.

2h) Ostatní náklady

Mezi případné další náklady patří odměny správce domu a údržbářů podle dohod o provedení práce.

Již rozčleněný náklad za bytové jednotky dělený počtem byt. jednotek.

2i) Pronájem prostorů na chodbách domu

Úhrada za užívání prostorů, které nejsou součástí bytové jednotky. Jednotný poplatek 350,-Kč za prostor hradí příslušný vlastník bytové jednotky.

3. Rozpočítávání nákladů za služby

3a) Otop –50% složka základní

Již rozčleněná složka základní (50% z celkových nákladů) se rozpočítá na bytové jednotky podle jejich užitečné plochy.

3b) Otop – 50% složka spotřební

Již rozčleněná složka spotřební (50% z celkových nákladů) se rozpočítá na bytové jednotky podle výše náměrů topných nákladů v příslušné jednotce v MJ. Postupuje se podle vyhlášky č.269/2015 Sb.

3c) Teplá voda – za ohřev, 30% složka základní

Samostatně vyfakturované náklady na bytové jednotky se rozpočítávají na vlastní bytové jednotky podle jejich užitečné plochy.

3d) Teplá voda – za spotřebované množství 70%

Samostatně vyfakturované náklady na bytové jednotky se rozpočítají na vlastní bytové jednotky podle spotřeby dle náměrů spotřeb bytových vodoměrů. Postupuje se podle vyhlášky 269/2015 Sb.

3e) Studená voda

Samostatně vyfakturované náklady na bytové jednotky se rozpočítají na vlastní bytové jednotky podle náměrů spotřeb bytových vodoměrů.

3f) Osvětlení

Vyfakturované náklady za spotřebu elektrické energie se rozdělí podle průměrného počtu osob bydlících v bytové jednotce.

3h) Výtah – spotřeba elektrické energie a čtvrtletní servis výtahu

Výpočet nákladů na bytovou jednotku je prováděn podle počítačového programu s uvedenými počty:

- počet pater 11
- počet funkčních pater 10
- počet bydlících osob na patře
- počet bydlících osob v bytové jednotce na patře
- celkový počet bydlících osob v domě
- náklad na 1 osobu bydlící v 6. patře je rovnovážný. Od 1. do 5. patra se náklad snižuje. Od 7. do 10. patra se zvyšuje.

3i) Úklid domu

Náklady se rozdělí podle počtu osob bydlících v jednotce.

3j) Prádelna, mandlovný a sušárny

Spotřeby elektrické energie se vypočítají z doby používání prostorů, která se zaznamenává do provozní knihy. Dále se zaznamenává i spotřeba teplé a studené vody dle náměrů na vodoměrech. Vypočítané náklady se uvedou k nákladům za služby vlastníka příslušné bytové jednotky.

3k) Jiné služby

Případné náklady za jiné služby se vyúčtují příslušným vlastníkům bytové jednotky.

4. Vyúčtování zálohových úhrad na správní činnost a služby

Doklad o provedeném vyúčtování pro uvedenou bytovou jednotku je předáván vlastníkům bytových jednotek.

Je zpracován na formuláři „Vyúčtování zálohových úhrad za plnění poskytované s užíváním bytové jednotky za období 1.1. /rok – 31.12. /rok.

Formulář obsahuje popis bytové jednotky, adresu vlastníka, odpočty spotřeb za účetní období, náklady za správní činnost, náklady na služby, uhrazené zálohy, přeplatek nebo nedoplatek a předpis nájmu na následující rok.

D

Rozpočítávání nákladů pro nájemce nebytových prostor- obchodů

Již rozčleněné náklady vzniklé během účetního období na nájemné a služby pro nájemce nebytových jednotek se rozpočítají podle zákona č. 67/2013Sb., vyhlášky č.269/2015 Sb. a vnitřního předpisu SVJ Věžák č. 1.

1. Odpočty spotřeb za účetní období

- 1a) Spotřeba studené vody podle vodoměru v m³
- 1b) Spotřeba tepla pro otop podle indikátorů topných nákladů v MJ.
- 1c) Započitatelná plocha nebytové jednotky v m².

2. Rozpočítávání nákladů na nájemné

2a) Příspěvek na dlouhodobou zálohu (fond oprav)

Příspěvek se vypočítá násobením již rozčleněného příspěvku na m² celkové plochy, užitečnou plochou nebytové jednotky v m².

2b) Pojištění budovy

Již rozčleněný náklad za nebytové jednotky dělený plochou všech jednotek. Vypočítaný koeficient se vynásobí plochou jednotky.

2c) Vedení účetnictví

Již rozčleněný náklad za vedení účetnictví dělený plochou všech jednotek. Vypočítaný koeficient se vynásobí plochou jednotky.

2e) Správa nebytové jednotky

Již rozčleněný náklad za správu nebytové jednotky dělený plochou všech jednotek. Vypočítaný koeficient se vynásobí plochou jednotky.

2f) Ostatní náklady

Již rozčleněný náklad dělený plochou všech jednotek. Vypočítaný koeficient se vynásobí plochou jednotky.

3. Rozpočítávání nákladů za služby

3a) Otop - 50% složka základní

Již rozčleněná složka základní (50% z celkových nákladů) se rozpočítá na nebytové jednotky podle jejich užitečné plochy.

3b) Otop – 50% složka spotřební

Již rozdělená složka spotřební (50% z celkových nákladů) se rozpočítá na nebytové jednotky podle výše náměrů topných nákladů v příslušné jednotce v MJ.

3c) Studená voda

Samostatně vyfakturované náklady se rozpočítají podle vodoměru jednotky.

3d) Jiné služby

Případné náklady, pokud vznikly, se rozdělí na nebytové jednotky podle charakteru služby.

4. Vyúčtování zálohových úhrad za náklady na nájemné a služby

Podle jednotlivých nájemních smluv jsou předepsané náklady na nájemné a služby.

Skutečné náklady za služby naběhlé během účetního období se rozpočítají na jednotlivé nebytové jednotky.

Rozdíl předepsaných a skutečných náklad tvoří přeplatek nebo nedoplatek nájmu.

Výnos z nájemného tvoří rozdíl mezi předepsaným nájemným z nájemní smlouvy a skutečnými náklady.

Doklad o provedeném vyúčtování pro uvedenou nebytovou jednotku je předáván nájemci. Je zpracován na formuláři „Vyúčtování zálohových úhrad za plnění poskytované s užíváním nebytové jednotky za období

1.1. /rok – 31.12. /rok.“ Formulář obsahuje popis nebytové jednotky, adresu uživatele, odpočty spotřeb za účetní období, náklady na služby, přeplatek nebo nedoplatek.