

Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10

IČ: 720 20 750

Zápis v rejstříku společenství vlastníků jednotek,
vedeného Městským soudem v Praze
oddíl S, vložka 9988

Rozpočet SVJ na rok 2018

8. prosince 2017

Zpracoval: Ing. Tomáš Pavel

Vážení vlastníci,

dovolte mi předložit vám návrh rozpočtu Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10 na rok 2018. SVJ jakožto právnická osoba je neziskovým subjektem vzniklým v tomto případě podle zákona č. 72/1994 Sb. Zákon o vlastnictví bytů. Při sestavování rozpočtu je potřeba vycházet zejména z platných stanov společenství a také z § 15, 16 a 17 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Níže tedy pro úplnost uvádím citace příslušných pasáží obou dokumentů, které jsou pro sestavování rozpočtu společenství podstatné:

NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 366/2013 SB.

Hospodaření společenství vlastníků jednotek při správě domu a pozemku (§ 15 - § 17)

§ 15

Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.

§ 16

(1) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

(2) Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

§ 17

Vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti

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, a
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

STANOVY SVJ RUSKÁ 1239, 1238, 1237, PRAHA 10

Čl. XX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství shromáždění ke schválení.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku včetně nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce, modernizace, stavební úpravy, rezervu na nepředvídané náklady a event. havárie společných částí domu.

Při stanovení výše těchto předpokládaných nákladů se vychází:

- a) ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému růstu cen i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období

- b) z předběžně zjištěných nákladů u event. možných dodavatelů navrhovaných akcí ročního rozpočtu s přihlédnutím k možné změně cen v průběhu následujícího roku (doba vybírání příspěvků) i kvalifikovaného odhadu na základě zkušeností s potřebami v minulých obdobích
 - c) z výše zůstatku volných příspěvků SDP na účtu společenství. Při dostatečné výši těchto prostředků, vybírání rezervy na nepředvídané náklady a event. havárie společných částí domu pro příští kalendářní rok, není nezbytné.
4. V ročním rozpočtu lze vymezit akce většího rozsahu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat a na které je nutné příspěvky postupně vybírat (shromažďovat).
5. Při sestavování ročních rozpočtů společenství v budoucích letech (počínaje r. 2018) je nutné plně respektovat text rozhodnutí shromáždění členů SVJ, konaného dne 22. 6. 2017, vyjádřený hlasováním v bodě 3/ „Schválení textu k financování individuálních akcí jednotlivých vchodů bytového domu od r. 2018“.

Čl. XXI

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) stejnou částku za každou bytovou jednotku, respektive stejnou částku za každou nebytovou jednotku,
 - b) na ostatní náklady (údržba, opravy, pojištění domu, rekonstrukce, modernizace, stavební úpravy, rezerva na nepředvídané náklady i event. havárie společných částí domu) částku, odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu
 - c) na náklady pro vybavení bytů např. vodoměry na TUV a SV, teplotními senzory, apod. částku, odpovídající ceně za celkový počet ks použitých v bytové jednotce
 - d) na náklady na provoz vodoměrů a teplotních senzorů (monitorování, archivace dat, odečítání a rozúčtování spotřeby SV, TUV a tepla) částku, odpovídající ceně za tuto službu v závislosti na počtu zařízení v bytě
2. Nevyčerpaný zůstatek záloh dle odst. 1a - 1d) se nevyřadává a převádí se do dalšího roku.
3. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domech, úklid společných prostor v domech, údržbu zeleně a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
4. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je předminulý kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
5. Náklady na služby se na vlastníky jednotek – nerozhodne-li shromáždění jinak – rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
 - b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

6. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

S ohledem na výše citované dokumenty a s přihlédnutím k aktuální situaci, známým skutečnostem i předpokládanému budoucímu vývoji cen jednotlivých služeb navrhuji pro účetní období roku 2018 následující rozpočet:

NÁVRH ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ RUSKÁ 1239, 1238, 1237, PRAHA 10 PRO ROK 2018

A. Náklady na služby – nehrazené z dlouhodobé zálohy

Náklad	Rozpočet na rok 2018 v Kč	Návrh dle
Odvoz odpadu	49 500 Kč	Dle podkladů od AVE pro rok 2018
Společná elektřina	19 077 Kč	Skutečnost 2017 + 5% rezerva (% meziroční rozdíl)
Teplota	750 841 Kč	Skutečnost 2016 + 10% rezerva (% meziroční rozdíl)
Ohřev TUV vč. SV pro ohřev	491 315 Kč	Skutečnost 2016 + 10% rezerva (% meziroční rozdíl)
Úklid spol. prostor + sníh	95 200 Kč	Dle smlouvy s úklidovou firmou
Vodné, stočné	193 476 Kč	Skutečnost 2016 + 10% rezerva na fluktuaci spotřeby
Celkem	1 599 409 Kč	

Konkrétní částky měsíčních záloh na služby připadající na každou bytovou či nebytovou jednotku budou ze schválených ročních nákladů kalkulovány shodnou metodikou použitou následně ve vyúčtování. Tj. u odvozu odpadu, společné elektřiny a úklidu společných prostor se zálohy stanoví podle rozhodného počtu osob v jednotkách. U tepla, ohřevu TUV a vodného, stočného se celková schválená roční částka rozdělí do záloh jednotlivých vlastníků podle poměrů skutečných nákladů připadajících u těchto energií na jejich bytovou či nebytovou jednotku ve vyúčtování záloh roku 2016. Mělo by tak být dosaženo minimálních disproporcí mezi stanovenými zálohami a skutečnými náklady v ročním vyúčtování, tedy i minimální výše přepлатků či nedoplatků.

Pro lepší představu níže uvádím také orientační přepoččet navrhovaných ročních nákladů na odvoz odpadu, společnou elektřinu a úklid společných prostor na jednu osobu a měsíc:

Služba	záloha / osoba / měsíc
Odvoz odpadu	40,0 Kč
Úklid společných prostor	78,0 Kč
Společná elektřina	16,0 Kč

Veškeré zálohy uhrazené vlastníky jednotek na náklady na služby v daném účetním období budou do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení vyúčtovány oproti skutečným nákladům na tyto služby připadajícím na danou bytovou či nebytovou jednotku dle rozúčtovacích pravidel nebo podle zvláštních právních předpisů a vzniklý přeplatek či nedoplatek bude s vlastníkem vypořádán v zákonné lhůtě.

Kromě vyúčtovávaných záloh na náklady na služby jsou vlastníkům předepisovány také příspěvky na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku, které se naopak nevyúčtovávají. Jejich přeplatky jsou převáděny do následujících let a nevypořádávají se ani při změně majitele jednotky. V souladu se stanovami společenství se může jednat celkem o čtyři typy příspěvků:

- na náklady vlastní správní činnosti SVJ
- na ostatní náklady – opravy, rekonstrukce, modernizace, havárie, apod.
- na náklady na vybavení jednotek vodoměry, teplotními senzory, apod.
- na náklady na provoz vodoměrů, teplotních senzorů, apod.

B. 1. Náklady vlastní správní činnosti (dle stanov SVJ, čl. XXI, odst. 1a)

Náklad	Rozpočet na rok 2018 v Kč	Návrh dle
Výkon funkce předsedy	72 600 Kč	Dle uzavřené smlouvy
Správa domu	166 104 Kč	Dle uzavřené smlouvy
Internet	10 984 Kč	Dle skutečnosti v roce 2017
Bankovní poplatky	3 343 Kč	Dle skutečnosti v roce 2017
Poplatky za služby SIPO	3 600 Kč	Dle skutečnosti v roce 2017
Doména a webové stránky	2 991 Kč	Dle skutečnosti v roce 2017
Vlastní správní činnost SVJ (poštovné, kolky, právní služby,...)	4 330 Kč	Dle skutečnosti v roce 2017
Celkem	263 952 Kč	

Konkrétní příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu vlastní správní činnosti SVJ připadající na každou bytovou či nebytovou jednotku bude kalkulován rovným dílem na jednotku a měsíc ze schválené roční částky. Tj. v případě výše uvedené sumy náklady vlastní správní činnosti SVJ činí **423,- Kč / jednotka / měsíc**.

Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na správu domu a pozemku vybíraných na náklady vlastní správné činnosti SVJ v souladu s čl. XXI, odst. 1a stanov společenství se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

B. 2. Ostatní náklady (dle stanov SVJ, čl. XXI, odst. 1b)

Níže uvedený přehled představuje výčet očekávaných výdajů na údržbu, opravy a investice do společných částí bytového domu v roce 2018, popřípadě v letech následujících tak, jak byly potenciálními dodavateli těchto prací a služeb naceněny nebo odhadnuty. Jednotlivé opravy a investice budou na zasedání shromáždění podrobně prodiskutovány a o každé z nich (není-li povinná nebo již schválená z minulosti) proběhne samostatné hlasování, na jehož základě teprve bude či nebude daná oprava/investice zařazena do finálního rozpočtu pro rok 2018. Konečný měsíční příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu ostatních nákladů dle čl. XXI, odst. 1b stanov společenství bude jednotlivým vlastníkům bytových a nebytových jednotek stanoven v závislosti na jeho podílu na skutečně schválených nákladech, opravách a investicích pro další období.

Náklad	Rozpočet na rok 2018 v Kč	Návrh dle
Pojištění domu	27 656 Kč	Dle pojistné smlouvy
Revize	20 000 Kč	Dle plánovaných revizí
Oprava větracích výstupů na střeše domu	35 000 Kč	Dle nabídky
Oprava nátěrů na vstupech do domu a výměna madel zábradlí	40 000 Kč	Odhadovaná cena
Montáž bezpečnostního oplechování vchodových dveří	30 000 Kč	Odhadovaná cena
Oprava a sanace fasády	588 974 Kč	Dle uzavřené smlouvy
Oprava dešťových svodů + hydroizolace	350 000 Kč	Dle nabídky
Instalace protisněhových zábran na střechu	70 000 Kč	Odhadovaná cena
Výměna stoupacích rozvodů vody	650 000 Kč	Odhadovaná cena
Výměna svislých rozvodů odpadu	450 000 Kč	Odhadovaná cena
Celkem	2 261 630 Kč	

Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na správu domu a pozemku vybíraných na ostatní náklady v souladu s čl. XXI, odst. 1b stanov společenství se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

B. 3. Náklady na vybavení bytu vodoměry SV, TUV, teplotními senzory, apod. (dle stanov SVJ, čl. XXI, odst. 1c)

Instalovaným poměrovým měřičům SV, TUV ani tepla v jednotkách vlastníků nekončí v roce 2018 platnost jejich metrologického ověření, jejich výměna proto není plánována a nepočítá se tedy ani s předepsáním příspěvku k jejich výměně se vztahujícímu.

B. 4. Náklady na provoz vodoměrů SV, TUV, teplotních senzorů, apod. (dle stanov SVJ, čl. XXI, odst. 1d)

Náklad	Rozpočet na rok 2018 v Kč	Návrh dle
Monitoring spotřeby tepla	11 040 Kč	Dle uzavřené smlouvy
Monitoring spotřeby vody	5 436 Kč	Dle uzavřené smlouvy
Odečítání a rozúčtování spotřeby SV, TUV a tepla	0 Kč	
Celkem	16 476 Kč	

Konkrétní příspěvek na dlouhodobou zálohu na správu domu a pozemku z titulu nákladů na provoz vodoměrů SV, TUV, teplotních senzorů, apod. připadající na každou bytovou či nebytovou jednotku bude kalkulován podle počtu těchto zařízení v jednotce z roční částky na příslušnou službu. Tj. v případě výše uvedených sum činí náklady na provoz jednoho ks vodoměru SV či TUV **5,- Kč / vodoměr / měsíc** a náklady na provoz jednoho teplotního senzoru **9,- Kč / senzor / měsíc**. Tyto příspěvky nejsou předmětem hlasování na zasedání shromáždění SVJ, vycházejí z uzavřené smlouvy mezi Společenstvím vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha a společností SOFTLINK s.r.o.

Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh na správu domu a pozemku vybíraných na náklady na provoz vodoměrů SV, TUV, teplotních senzorů, apod. v souladu s čl. XXI, odst. 1d stanov společenství se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

Dovolte mi poděkovat za spolupráci při správě Vašeho domu



Ing. Tomáš Pavel
předseda SVJ Ruská 1239-7, Praha 10