

Doplňující informace

A. Komentář k položkám „Podkladu pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2013“.

a)

U položek č. 1 a 2 je uvedena výše předpisu roku 2012. Při stanovení výše na rok 2013 vycházejte z plánu oprav.

b)

Položka č. 1 je stanovena SBD POKROK na základě Mandátní smlouvy.

Položka č. 2 je stanovena SBD POKROK na základě smluvního vztahu mezi SBD POKROK a objektem, resp. jednotlivým vlastníkem.

Položka č. 3 je stanovena na základě předpokládaných nákladů roku 2013.

Položka č. 4 vychází z nezvýšených nákladů roku 2011.

Položka č. 5 vychází z očekávaných nákladů na základě Mandátní smlouvy.

Položka č. 6 je stanovena na základě očekávaných nákladů roku 2013 podle uzavřené smlouvy.

Položka č. 7 je stanovena ve výši nákladů roku 2011.

Položka č. 8 je stanovena na základě očekávaných nákladů roku 2013, oproti nákladům roku 2011 dochází k navýšení o 7 %.

Položky č. 9 - 11 vycházejí ze skutečných nákladů roku 2011. Položky upravte v případě změny počtu vyplácených osob nebo výše odměny v jednotlivých kategoriích. Do skutečných nákladů jsou zahrnuty i náklady případných odvodů na zdravotní a sociální pojištění zaměstnavatele.

Položky č. 12 a 13 jsou oproti nákladům roku 2011 zvýšené o inflaci za uplynulé období o 3,1 %.

Položka č. 14 je oproti výnosům roku 2011 snížena o 33 % a to s ohledem na eliminaci případných propadů ve výnosech, např. ztráta nájemce.

Položka č. 15 je z důvodu opatrnosti ponechána ve stejné výši jako předpis roku 2012, tj. 0 Kč.

Položky č. 16 a 17 jsou oproti nákladům roku 2011 zvýšeny o 14 %.

Položky č. 18 a 19 jsou oproti roku 2011 zvýšeny o 12 %.

Algoritmus stanovení výše položky předpisu u jednotlivého prostoru uvažuje kromě procentuálního navýšení celkových nákladů i aktuální hodnotu položky v předpisu jednotlivého prostoru, proto celková navržená částka položek předpisu nemusí přesně odpovídat výše uvedeným procentuálním změnám.

Přesnou výši nově navržených měsíčních předpisů i porovnání se stávajícími předpisy zobrazuje příložená sestava „Tisk porovnání poplatků“.

Při stanovování nákladů roku 2013 přihlížejte i ke skutečným známým nákladům roku 2012.

Při zaslání formuláře na SBD POKROK nepřikládejte, prosím, rozpočty nebo jiné podklady k uvedeným položkám, ale ponechejte je jako součást zápisu ze shromáždění SVJ, na níž byly výše uvedené položky ročního předpisu odsouhlaseny.

B. Pokyny pro svolávání a konání shromáždění společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou.

1. Svolání shromáždění společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Ze zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů vyplývá povinnost svolat minimálně 1x ročně shromáždění společenství vlastníků jednotek. Shromáždění SVJ svolává výbor společenství nebo pověřený vlastník, nebo vlastník či vlastníci, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

2. Pozvánka

a) musí obsahovat:

- kdo svolává shromáždění
- datum, čas a místo konání
- body programu
- kdo je oprávněn se shromáždění zúčastnit
- podpis svolavatele nebo jeho zmocněnce (členové výboru, pověřený vlastník či 1/4 vlastníků)

- b) nejméně 15 dní před konáním shromáždění SVJ musí vlastníci obdržet pozvánku, včetně SBD POKROK (doručit pozvánku na příslušnou Obvodní bytovou správu nebo do podatelny družstva), doporučuje se, aby pozvánka byla i vyvěšena na vhodném místě v domě
- c) pokud k pozvánce nejsou připojeny písemné materiály k bodům programu, je vhodné uvést, kde se s těmito materiály mohou členové společenství seznámit.

3. Zápis

- a) náležitosti zápisu:
 - datum a místo konání shromáždění
 - počet přítomných s uvedením součtu spoluvlastnických podílů
 - konstatování o schopnosti se usnášet
 - volba předsedajícího, pokud shromáždění neřídí svolavatel
 - volba zapisovatele, pokud zápis neprovádí svolavatel
 - obsah usnesení a jeho schválení s vyznačením výsledků hlasování (součtu spoluvlastnických podílů)
 - závěr o přijetí usnesení
 - datum pořízení zápisu, podpis zapisovatele a případně ověřovatelů zápisu
- b) přílohy k zápisu:
 - pozvánka
 - hlasovací a presenční listina s vyznačením hlasování k jednotlivým usnesením
 - písemné materiály (pokud byly zpracovány)
- c) zápis se vyvěšuje v nejbližším možném termínu na viditelném místě v domě, doporučuje se, aby kopii zápisu obdrželi všichni vlastníci (bez příloh), zápis obdrží SBD POKROK, a to prostřednictvím příslušné Obvodní bytové správy nebo podatelny družstva.

4. Hlasování

Hlasovací kvóra pro SVJ s právní subjektivitou dle zákona 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů (§9,11 a 15 zákona 72/1994 Sb. v platném znění)

- a) usnášeníschopnost shromáždění nastává, pokud jsou přítomni vlastníci s nadpoloviční většinou spoluvlastnických podílů
- b) k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů vlastníků přítomných na shromáždění
- c) k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, je zapotřebí souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění
- d) k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby je zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek.
- e) k přijetí usnesení o rekonstrukci, modernizaci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů, je zapotřebí souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
- f) volba orgánů SVJ – pro zvolení členů je potřeba nadpoloviční většina z celkového počtu všech spoluvlastnických podílů
- g) přijetí stanov SVJ či jejich změn - pro schválení je zapotřebí souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.

5. Povinnosti SVJ

Shromáždění SVJ má povinnost projednat a schválit výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku zpravidla vždy na rok dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady.

Doporučuje se:

- a) projednat a schválit plán oprav společných částí domu zpravidla vždy na rok dopředu
- b) projednat a schválit formulář „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro rok 2013“.