

Doplňující informace

A. Komentář k položkám „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro období 01/2016 – 12/2016“.

a)

U položek č. 1 a 2 je uvedena výše předpisu roku 2015. Při stanovení výše na aktuální období vycházejte z plánu oprav.

b)

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

Položka č. 2 je stanovena SBD POKROK na základě smluvního vztahu mezi SBD POKROK a objektem.

Položka č. 3 je stanovena na základě předpokládaných nákladů roku 2016, zálohy pro rok 2016 jsou navrženy ve stejné výši jako náklady roku 2014.

Položka č. 4 vychází z nezvýšených nákladů roku 2014.

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

Položka č. 6 je stanovena na základě očekávaných nákladů roku 2016.

Položka č. 7 je stanovena ve výši nákladů roku 2014.

Položka č. 8 je stanovena na základě očekávaných nákladů, oproti nákladům roku 2014 dochází k navýšení o 1 %.

Položky č. 9 - 11 vycházejí ze skutečných nákladů roku 2014. 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 ponechány ve výši nákladů roku 2014.

Položka č. 14 je oproti výnosům roku 2014 snížena o 33 % a to s ohledem na eliminaci případných propadů ve výnosech, např. ztráta nájemce.

Položka č. 15 je z důvodu opatrnosti navržena ve výši 0 Kč.

Položky č. 16 a 17 jsou oproti nákladům roku 2014 zvýšeny o 16, resp. 14 %. 16% je u dodávek ze zdroje EMĚ. Z lokálních zdrojů, kde se k výrobě tepla používá plyn, jsou náklady navýšeny o 14%. V tomto navýšení je zahrnuta i korekce nákladů roku 2014 na „průměrné náklady zimního období“ za posledních 17 let.

Položky č. 18 a 19 jsou oproti nákladům roku 2014 zvýšeny o 5 %.

Algoritmus stanovení výše položky předpisu u jednotlivého prostoru pracuje kromě procentuálního navýšení celkových nákladů i s aktuální hodnotou 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 přiložená sestava „Tisk porovnání poplatků“.

Při stanovování nákladů aktuálního období přihlížejte i ke skutečným známým nákladům roku 2015.

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)

Dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) účinného od 1.1.2014, vyplývá povinnost svolat minimálně 1x ročně shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Shromáždění svolává výbor společenství, předseda společenství, nebo vlastníci, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů a jsou nejméně dva.

2. Pozvánka

a) musí obsahovat:

- kdo svolává shromáždění
- datum, čas a místo konání
- body programu

- kdo je oprávněn se shromáždění zúčastnit
 - podpis svolavatele (výboru společenství, předsedy společenství, či 1/4 vlastníků)
- b) Pokud je ve stanovách uvedena např. 15ti denní lhůta pro zveřejnění pozvánky, platí tato lhůta i pro svolání shromáždění po 1.1.2014.
Pak 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 také vyvěšena na vhodném místě v domě.
Pokud stanovy SVJ neobsahují lhůtu pro zveřejnění pozvánky, je tato lhůta podle NOZ 30ti denní.
- c) pokud existují podklady k bodům programu a nejsou připojeny, v pozvánce musí být uvedeno, kde se mohou členové společenství s podklady seznámit.
- d) Pokud program shromáždění obsahuje bod „Projednání a schválení stanov SVJ podle NOZ“ nebo i jejích částečnou úpravu, je po 1.1.2014 nezbytná účast notáře. V takovém případě doporučujeme se řídit pokyny notáře pro vypracování pozvánky, protože dle pokynů Notářské komory musí obsahovat další nezbytné údaje, jako např. kdy byla pozvánka vyvěšena, kdy byla svěřena, atd.

3. Zápis

- a) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídící shromáždění.
- b) 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
 - volba ověřovatelů zápisu, jsou-li voleni
 - obsah usnesení a jeho schválení s vyznačením výsledků hlasování (součtu spoluvlastnických podílů)
 - závěr o přijetí usnesení
 - datum pořizování zápisu
 - podpis řídícího shromáždění, zapisovatele a případně ověřovatelů zápisu
- c) Přílohy k zápisu:
- pozvánka
 - hlasovací a presenční listina s vyznačením hlasování k jednotlivým usnesením
 - písemné materiály (pokud byly zpracovány)
- d) Zápis se vyvěšuje v nejbližším možném termínu na viditelném místě v domě, doporučuje se, aby kopii zápisu obdrželi všichni vlastníci (bez příloh), zápis obdrží i SBD POKROK, a to prostřednictvím příslušné Obvodní bytové správy nebo podatelny družstva.

4. Hlasování

Hlasovací kvóra pro SVJ s právní subjektivitou dle NOZ

- a) usnášeníschopnost shromáždění nastává, pokud jsou přítomni vlastníci s nadpoloviční většinou spoluvlastnických podílů
- b) Dle NOZ, obecně, postačuje pro přijetí usnesení shromáždění nadpoloviční většina hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- c) Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek
Souhlas všech vlastníků jednotek je zapotřebí také při kolaudační změně z bytu na nebytový prostor.
- d) SVJ může upravit hlasovací kvóra rozdílně od ustanovení NOZ a to ve svých stanovách. SVJ s odsouhlasenými stanovami, se při hlasování řídí hlasovacími kvóry obsaženými v příslušných ustanoveních stanov. **Každá změna stanov SVJ po 1.1.2014 vyžaduje účast notáře při schvalování na shromáždění.**

5. Hlasování mimo shromáždění

V případě, že svolané shromáždění nebylo usnášeníschopné, je možné hlasovat o bodech programu mimo zasedání shromáždění způsobem per rollam, za podmínek uvedených v §1210 – 1214 NOZ.

6. 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 období 01/2016 – 12/2016“.