

Doplňující informace

A. Komentář k položkám „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby spojené s užíváním bytu pro období 01/2025 – 12/2025“, dále jen „období“.

a)

U položek č. 1 a 2 je uvedena výše předpisu roku 01/2024-12/2024. Při stanovení výše na aktuální období vycházejte z plánu oprav.

b)

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

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

Položka č. 3 je stanovena na základě předpokládaných nákladů období.

Položka č. 4 je stanovena na základě předpokládaných nákladů období.

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

Položka č. 6 je stanovena na základě předpokládaných nákladů období.

Položka č. 7 je stanovena ve výši předpokládaných nákladů období.

Položka č. 8 je stanovena na základě očekávaného meziročního nárůstu cen. Pro následující rok je předpis zálohových plateb navýšen o 5 % oproti skutečným nákladům roku 2023. Máte-li individuální smlouvu nebo fixaci ceny, upravte si částku předpisu dle vlastního uvážení.

Položky č. 9 - 11 vycházejí ze schválených nákladů pro rok 2024. 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.

Položka č. 12 je stanovena ve výši předpokládaných nákladů období.

Položka č. 13 je stanovena ve výši předpokládaných nákladů období.

Položka č. 14 je navržena záloha ve výši 0 Kč, neboť výnos z nebytových prostor není nákladem/ziskem SVJ, ale je příjmem vlastníka bytu. Skutečný příjem je znám až po ukončení zúčtovacího období. Tímto se eliminuje i případný propad ve výnosech, např. ukončením nájmu prostoru.

Položka č. 15 z důvodu těžko předvídatelných zisků je navržena záloha ve výši 0 Kč.

Položky č. 16 a 17 u dodávek tepla z centrálního zdroje jsou náklady navýšeny o předpokládaný meziroční nárůst od dodavatele Pražská teplárenská a.s. /pravý břeh Vltavy - dodávka tepla z Teplárny Mělník/ o 12 % oproti skutečným nákladům roku 2023, od dodavatele Veolia Energie Praha /levý břeh Vltavy - dodávka tepla z plynových kotelen/ o 5 % oproti skutečným nákladům roku 2023. V návrhu je zahrnuta i korekce nákladů na "průměrné náklady zimního období v Praze" za posledních 5 let.

Položky č. 18 a 19 jsou stanoveny na základě očekávaného meziročního nárůstu cen.

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 příložená sestava „Tisk porovnání předpisů“.

Při stanovování nákladů aktuálního období přihlížejte nejen ke skutečným nákladům v roce 2023, ale i ke již známým nákladům roku 2024.

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. Svolávání shromáždění společenství vlastníků jednotek (dále jen „NOZ“)

Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, vyplývá povinnost svolat minimálně 1x ročně shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Shromáždění svolává výbor společenství, předseda společenství vlastníků, nebo vlastníci, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů a jsou nejméně dva z nich.

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 vlastníků, předsedy společenství vlastníků, či zákonný zástupce více než 1/4 vlastníků)
- b) Lhůtu pro zveřejnění nebo zaslání pozvánky na shromáždění upravují stanovy SVJ (obvykle 15 dnů). Nejméně 15 dní před konáním shromáždění SVJ musí vlastníci obdržet pozvánku, včetně SBD POKROK (doručit pozvánku na příslušnou Obvodní bytovou správu SBD POKROK 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.

Zápis

- a) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídicí 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 dle stanov SVJ
 - obsah usnesení a jeho schválení s vyznačením výsledků hlasování (součtu spoluvlastnických podílů)
 - závěr o přijetí usnesení
 - datum pořizování zápisu
 - podpis řídicího shromáždění, zapisovatele a případně ověřovatelů zápisu
- c) Přílohy k zápisu:
 - pozvánka
 - hlasovací a prezenční 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.

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 stanovami přijatými po 1.1.2014 se při hlasování řídí hlasovacími kvóry obsaženými v příslušných ustanoveních stanov. Změna stanov SVJ vyžaduje účast notáře při schvalování na shromáždění pouze v případě, že je ve vašich stanovách notář vyžadován.

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 §1211 – 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 spojené s užíváním bytu pro období 01/2025 – 12/2025“.