

Doplňující informace

A. Komentář k položkám „Podklad pro stanovení záloh příspěvku vlastníka (nájemného) a na služby pro období 01/2019 – 12/2019“, dále jen „období“.

a)

U položek č. 1 a 2 je uvedena výše předpisu roku 01/2018-12/2018. 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, zálohy pro období jsou navrženy ve stejné výši jako náklady roku 2017.

Položka č. 4 vychází z nezvýšených nákladů roku 2017.

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

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

Položka č. 7 je stanovena ve výši nákladů roku 2017.

Položka č. 8 je stanovena na základě očekávaných nákladů období, oproti nákladům roku 2017 dochází k navýšení o 3 %, zároveň zohledňuje výsledek hospodaření za rok 2017.

Položky č. 9 - 11 vycházejí ze skutečných nákladů roku 2017. 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 ponechána ve výši nákladů roku 2017.

Položka č. 13 je stanovena na základě očekávaných nákladů období, oproti nákladům roku 2017 dochází k navýšení o 2 %, zohledňuje výsledek hospodaření za rok 2017.

Položka č. 14 je oproti výnosům roku 2017 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 2017 zvýšeny o 2 %, zároveň zohledňují výsledek hospodaření za rok 2017. V tomto návrhu je zahrnuta i korekce nákladů roku 2017 na „průměrné náklady zimního období v Praze“ ve výši -1 % za posledních 10 let.

Položky č. 18 a 19 jsou oproti nákladům roku 2017 zvýšeny o 1 % a zohledňují výsledek hospodaření za rok 2017.

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 poplatků“.

Při stanovování nákladů aktuálního období přihlížejte i ke skutečným známým nákladům roku 2018.

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 (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.

3. 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
 - 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 presenční listina s vyznačením hlasování k jednotlivým usnesením, plné moci
 - písemné materiály (pokud byly zpracovány)
- d) Zápis se vyvěšuje v nejbližším možném termínu nebo dle termínu určeném ve stanovách, 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) 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 anebo v případě, že stanovy byly schválené po 1.1.2014 za účasti notáře.

V případě potřeby kontaktujte právní oddělení SBD POKROK.

d) 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.

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 01/2019 – 12/2019“.