

Dopady Zákona č. 89/2012 Sb. a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. ke způsobu placení měsíčních úhrad

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) a **zákon o službách č. 67/2013 Sb. rozlišuje** pro společenství vlastníků 3 základní typy položek předepisovaných vlastníků v měsíčních úhradách: **zálohy na správu domu a pozemku, příspěvek na vlastní správní činnost a zálohy na služby.**

1. Zálohy na správu domu a pozemku (§ 1180 odst. 1 věta první NOZ). Jedná se o příspěvek, který je znám pod ustáleným označením Fond oprav. Tento příspěvek je tvořen vlastníky, ve výši stanovené shromážděním vlastníků dle velikosti podílu na společných částech, nebylo-li určeno jinak. Z uvedeného vyplývá možnost odchýlení se od způsobu stanovení výše příspěvků dle podílů na společných částech rozhodnutím shromáždění vlastníků. Činnosti a náklady spadající pod tento typ příspěvku jsou (§ 7 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.):

- a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

2. Příspěvek na vlastní správní činnost (§ 1180 odst. 2 NOZ). Jedná se o příspěvek na vedení účetnictví, odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, a na podobné náklady vlastní správní činnosti. Tento příspěvek je tvořen na každou jednotku stejně. U tohoto příspěvku zákon možnost odchýlení od způsobu jeho tvorby nepřipouští. Činnosti a náklady spadající pod tento typ příspěvku jsou (§ 8 a § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.):

- a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají i z jiných právních předpisů,
- b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek, odměny za vedení účetnictví,
- c. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek, odměny členům výboru,
- d. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

- e. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- f. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- g. 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,
- h. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- i. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
- j. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

3. Zálohy na služby (§ 1181 odst. 1 NOZ). Způsob stanovení výše záloh a způsob jejich rozúčtování je dán zákonem o službách č. 67/2013 Sb. Zákon stanoví preferenční způsob rozúčtování služeb, avšak s dovětkem nebylo-li stanoveno jinak. Je tedy opět věcí shromáždění rozhodnout o případném odchýlení se schválením klíče rozúčtování služeb.

Stanovení příspěvku na vlastní správní činnosti

Způsob stanovení příspěvku na vlastní správní činnosti musí být jednotný; rozdělený rovným dílem mezi vlastníky jednotek (nikoliv podle velikosti podílů na společných částech, jak je tomu u nákladů na správu domu a pozemku) především s ohledem na to, aby vlastníci jednotek nemuseli při každoročním vyúčtování záloh pokud možno nic doplácet, a aby případné přeplatky byly co nejnižší (aby zálohy co nejvíce odpovídaly skutečným nákladům). Toto je vždy velmi složité odhadnout, ale nejlepší je vycházet z let minulých, přičemž brát v úvahu vývoj cen (inflaci) v následujícím účetním období.

V této souvislosti je třeba připomenout, že pro případ neplnění povinností kteroukoli ze stran (SVJ či vlastník jednotky), zákon o službách v § 13 stanoví výši pokuty a poplatku z prodlení. Výbor společenství by měl po dlužnících automaticky tyto sankce vymáhat, neboť musí jednat s péčí řádného hospodáře.



Společenství vlastníků pro dům
Vondroušova 1161-1166,
Praha 6
Vondroušova 1161, 163 00 Praha 6
IČO: 28512499