

Společenství vlastníků jednotek Jankovcova 1587, Praha 7 – Holešovice, IČ: 29016118

Návrh směrnice klíčování nákladů na provoz domu dle bodu (4) článku XIX. Stanov ke schválení Shromážděním dne 25.9.2017

č.	Název položky	Podrobný popis	Princip klíčování (případné upřesňující informace pod tabulkou)	Zdůvodnění
1	Elektřina společných prostor	Elektřina pro osvětlení a jiná elektrická zařízení v nadzemní části budovy	Dle počtu užívajících osob (skutečně bydlící majitelé nebo jejich nájemníci, respektive dle počtu zaměstnanců majitelů nebo nájemníků) pozn. viz. (d)	Je v souladu se Zák. 67/2013 Sb. ve znění Zák. 104//2015 Sb.
2	Elektřina garáže	Elektřina pro osvětlení garáží a jiná elektrická zařízení v prostorách garáží	Dle počtu garážových stání mimo stání pro hosty (v domě je těchto stání 235)	Je v souladu se Zák. 67/2013 Sb. ve znění Zák. 104//2015 Sb.
3	Elektřina venkovního osvětlení	Osvětlení chodníků světly nainstalovanými na vnějších zdech domu	Dle majetkového podílu	Zákon neřeší, použito ustanovení dle Stanov Článek XVIII. (1)
4	Výtah	Revize, elektřina pro provoz výtahu a provozní opravy výtahu	Dle počtu užívajících osob (skutečně bydlící majitelé nebo jejich nájemníci, respektive dle počtu zaměstnanců majitelů nebo nájemníků) plus části 42 garáží jednotky 999 (1 garáž = 1 osoba) s výjimkami dle (a) a (b)	Je v souladu se Zák. 67/2013 Sb. ve znění Zák. 104//2015 Sb.
5	Recepce-ostřaha-elektřina rec. - telefon – internet	Mzdové náklady recepce a ostrahy, elektřina prostor recepce(kamerový systém, EPS, systém bran, počítače, atd...) internet a telefon využívané recepčí, drobné nákupy pro zajištění provozu recepce	Klíč 4 díly hradí každý byt či nebytový prostor v INP (takových jednotek je v domě celkem 153), 1 díl hradí garáže v jednotce 999 (těchto garáží je celkem 42) s výjimkami dle (b) a (c) a v souladu s usnesením výboru z 31.7.2017 o nákladech za internet a telefon.	Dle principu z předchozích let
6	Úklid nadzemní	Úklid chodeb a schodišť, mytí oken	Dle počtu užívajících osob (skutečně bydlící majitelé nebo jejich nájemníci, respektive dle počtu zaměstnanců majitelů nebo nájemníků) pozn. viz. (d)	Je v souladu se Zák. 67/2013 Sb. ve znění Zák. 104//2015 Sb.
7	Úklid venku	Úklid sněhu a zametání na chodnících	Dle počtu užívajících osob (skutečně bydlící majitelé nebo jejich nájemníci, respektive dle počtu zaměstnanců majitelů nebo nájemníků) plus části 42 garáží jednotky 999 (1 garáž = 1 osoba) s výjimkami dle (b) a (c)	Je v souladu se Zák. 67/2013 Sb. ve znění Zák. 104//2015 Sb.
8	Úklid garáží	Strojové čištění garáží, odsávání vody	Dle počtu všech garážových stání (dům=235) vyjma stání pro hosty	Je v souladu se Zák. 67/2013 Sb. ve znění Zák. 104//2015 Sb.
9	Zahradnické práce	Zahradnické práce + materiál, voda na zavlažování zeleně	Dle počtu jednotek (dům=153) kromě jednotky 999 (pozn. (d))	Zákon neřeší, potřeba nezávisí na rozhodných osobách, každá jednotka má stejný užitek
10	Komunální odpad	Svoz a zneškodnění odpadu, vymývání kontejnerů	Dle počtu užívajících osob (skutečně bydlící majitelé nebo jejich nájemníci, respektive dle počtu zaměstnanců majitelů nebo nájemníků) pozn. viz. (d)	Je v souladu se Zák. 67/2013 Sb. ve znění Zák. 104//2015 Sb.

č.	Název položky	Podrobný popis	Princip klíčování (případné upřesňující informace pod tabulkou)	Zdůvodnění
11	SV včetně srážek	Studená voda, srážková voda	Vyúčtování - dle naměřených hodnot na podružných vodoměrech (rozúčtovává firma I.RTN) Zálohy – dle bydlících osob, možno snížení na základě oprávněné žádosti vlastníka (pozn. (d))	Vyúčtování - dle Zákona 67/2013 Sb. Zálohy – vypočteny dle průměrné spotřeby jedné osoby na dům
12	TUV (SV pro TUV + ohřev)	Studená voda spotřebovaná pro teplou užitkovou vodu, náklady na ohřev	Vyúčtování - dle naměřených hodnot na podružných vodoměrech (rozúčtovává firma I.RTN) Výše zálohy je stanovena – dle počtu bydlících osob (počtu zaměstnanců), tuto je možno snížení na základě oprávněné žádosti vlastníka (pozn. (d))	Vyúčtování - dle zákona 67/2013 Sb. a Vyhlášky 269/2015 Sb. (Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům) Zálohy – vypočtena průměrná spotřeba jedné osoby na dům
13	Teplo		Vyúčtování – v souladu s Vyhláškou 269/2015 Sb. a Zákonem 67/2013 Sb. (rozúčtování provádí firma od I.RTN) Výše záloha je určena dle podlahové plochy jednotky	Dle Zákona 67/2013 Sb. a Vyhlášky 269/2015 Sb. (Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům)
14	Ostatní a drobné finanční náklady	Služby spojené se zabezpečením schůzí, nájemné, cenové rozdíly, zaokrouhlení, atd.	Dle majetkového podílu (schváleno na doporučení správce výborem 31.7.2017.)	Zákon neřeší, dle Stanov Článek XVIII. (1), činnosti zabezpečující logicky patří do správy domu a pozemku
15	Pojištění	Pojištění budov, věcí movitých a odpovědnosti	Dle majetkového podílu	Dle Nařízení vlády 366/2013 Sb. - příjem z pojistného plnění je rozdělen mezi vlastníky dle podílu, tzn. náklady na pojistné dle podílu
16	Ostatní osobní náklady	Pokuty, penále, úroky z prodlení, individuální náklady (například za havarijní opravy v bytech o kterých bylo SVJ následně rozhodnuto, že nebude hradit dům, ale majitel bytu), náklady na úschovu věcí neoprávněně odložených ve společných prostorách, dluhy za neuhrazené krátkodobé parkování, atd.	Účtováno přímo na konkrétní jednotky	Individuální náklad konkrétního majitele
17	Správa garáží	Část kalkulované provize správci za úplné finanční sledování jednotek v domě (vedení "evidenčního listu"), včetně vypracování ročního vyúčtování záloh a zajišťování provozu domu jako takového po stránce - administrativní vyjma právních služeb - finančně ekonomického - řemeslně údržbářského a to agenturním způsobem, vyjma mzdových nákladů pracovníků recepce	Dle počtu samostatných garážových stání v jednotce 999 (dům = 42), včetně aktuálně dlouhodobě pronajatých garážových stání hostů dle parkovacího řádu a společných prostor nebo částí 3. osobám v jejichž nájmu jsou zahrnuty veškeré provozní náklady, tedy u nich nedochází k ročnímu vyúčtování záloh	Vychází ze smlouvy o správě domu, jde v principu o služby dle článku XVIII. bod (6) stanov, se specifikací zejména pro jednotku 999 - správce za každou takto administrativně vedenou jednotlivost (např. garážové stání) kalkuluje pouze 28,62% ceny kalkulované za jednotky plnohodnotné (například byt)

(a) Nebytovým jednotkám v INP nejsou započteny náklady na provoz výtahu, protože dle prohlášení vlastníka k nim nejsou přiděleny žádné garáže, t.j. nemají důvod výtahy vůbec používat. Pokud si garáže dokoupily, jsou náklady na výtah započteny v dokoupené garáži viz. bod (b) a (c)

(b) Garážová stání v jednotce 999 dokoupená k bytům v 2NP a vyšších podlažích jsou osvobozena od nákladů na recepci-ostrahu, úklid venku a provoz výtahu, neboť tyto náklady jsou již započteny v nákladech jednotky.

(c) Garážová stání v jednotce 999 dokoupená k jednotkám v INP jsou osvobozena od nákladů na recepci-ostrahu a úklid venku, neboť tyto náklady jsou již započteny v nákladech jednotky.

(d) V případě, že jednotku nikdo neužívá, respektive pouze výjimečně, je počítána 1 osoba. V případě, že jednotka slouží jako kancelář nebo z jiného důvodu je nadměrně denně navštěvována hosty (klienty), počet osob je po dohodě navýšen (usnesení výboru z 29.5.2017). Jakákoliv garážová stání (přímo v prohlášení přidělená k jednotkám ani dokoupená stání v jednotce 999) náklad nespotebouvávají, proto jej ani nehradí.

Informace o klíčování zbývajících nákladů na provoz domu, které jsou definované přímo Stanovami, tedy je nelze v rámci výše uvedené směrnice jakkoli měnit

	Název položky	Podrobný popis	Princip klíčování (případné upřesňující informace pod tabulkou)	Zdůvodnění
18	Revize	Revize a servis - požární, UPS, kohouty (SV, TV a vytápění), kanalizační vedení, automatické dveře, garážová vrata - vyjma revizí výtahů	Dle majetkového podílu	Stanovy článek XVIII. (vyjmenované činnosti správy domu a pozemku Nař. Vlády 366/2013, §7)
19	Náklady na měřidla	Náklady na odečty, odborné rozpočítání a servis a výměnu měřidel v bytech a společných prostorách (například úklidové místnosti, měřidlo pro vodu úklidových strojů v 1PP, atd.) Pozn. nyní provádí firma I.RTN	Dle počtu jednotek (dům = 154) včetně jednotky 999	Jiná správní činnost uvedená v článku XVIII. bod (6) stanov
20	Ostatní náklady na jinou správní činnost	Daň za statutary, právní služby, poštovné, razítka, bankovní poplatky, atd.	Dle počtu jednotek (dům = 154) včetně jednotky 999	Jiná správní činnost uvedená v článku XVIII. bod (6) stanov
21	Odměny výboru	Odměny statutarů včetně všech odvodů a nákladů na zpracování mezd	Dle počtu jednotek (dům = 154) včetně jednotky 999	Jiná správní činnost uvedená v článku XVIII. bod (6) stanov
22	Údržba - drobné opravy	Provozní opravy domu do cca 5.000 Kč mimo opravy výtahu	Dle majetkového podílu	Stanovy článek XVIII. (vyjmenované činnosti správy domu a pozemku Nař. Vlády 366/2013, §7)
23	Fond oprav	Spoření na budoucí investice	Dle majetkového podílu	Stanovy článek XVIII. (vyjmenované činnosti správy domu a pozemku Nař. Vlády 366/2013, §7)
24	Správa jednotek	Část kalkulované správcí za úplné finanční sledování jednotek v domě (vedení "evidenčního listu"), včetně vypracování ročního vyúčtování záloh a zajišťování provozu domu jako takového po stránce - administrativní vyjma právních služeb - finančně ekonomického - řemeslně údržbářského a to agenturním způsobem, vyjma mzdových nákladů pracovníků recepcie	Dle počtu jednotek (dům = 153) vyjma stání v jednotce 999, včetně společných prostor pronajatých 3. osobám, kde kromě čistého nájmu jsou stanoveny i zálohy na ročně vyúčtované služby	Vychází ze smlouvy o správě domu, jde o služby dle článku XVIII. bod (6) stanov. Správce náklady na správu jednotky 999 jako celku nezaplatňuje. Náklady na správu jednotlivých stání v této jednotce jsou řešeny v rámci směrnice, viz. "Správa garáží" výše.