

## Aktuální téma pro měsíce září – říjen 2018

### Rozpočty pro výpočet záloh na dlouhodobou zálohu na opravy a záloh na služby spojené s bydlením na rok 2019.

V současné době pro Vás připravujeme Návrh rozpočtu záloh pro rok 2019, který obdržíte nejpozději do konce měsíce září.

Návrh rozpočtu je určen k projednání na Vašem shromáždění vlastníků. Jeho schválenou podobu nám vraťte nejpozději do 15. listopadu 2018. Pro vypracování jednotlivých předpisů záloh je nutné odsouhlasit sestavu předanou správcem nejpozději do 14. 12. 2018. Po tomto termínu nebude provedena změna na SIPO s platností od ledna 2019. Pokud Vaši vlastníci hradí zálohy formou SIPO, dodržení výše uvedeného termínu je nutnou podmínkou pro změnu záloh od 1. 1. 2019.

Nyní ke struktuře, Návrhu rozpočtu pro rok 2019

**A. Hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy** – obsahuje výši roční tvorby na opravy a údržbu společných částí a zařízení domu, modernizaci a rekonstrukci, splátky úvěru poskytnutého na opravy domu a na pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku do vlastnictví SVJ. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy se převádí do dalších let. **Tato záloha se stanoví dle spoluvlastnických podílů.**

**B. Hospodaření s krátkodobou zálohou na správu:**

Ba/ odměny členům statutárních orgánů vč. pojistného na zdravotní a sociální pojištění – **výše zálohy se rozvrhuje na každou jednotku stejně**

Bb/ poplatky profesionálnímu správci – **výše zálohy se rozvrhuje na každou jednotku stejně**

Bc/ pojištění odpovědnosti členů orgánů za škodu způsobenou při výkonu správy

Bd/ ostatní správní náklady – dohody o provedení práce, o pracovní činnosti včetně zdravotního a sociálního pojištění, bankovní poplatky, náklady na konání shromáždění vlastníků, právní služby vč. nákladů na notáře, náklady na kancelářské potřeby, telefony členů stat. orgánů, pojištění odpovědnosti členů orgánů za škodu způsobenou při výkonu správy a ostatní náklady správní činnosti - **výše zálohy se rozvrhuje dle stanov SVJ nebo na základě usnesení shromáždění SVJ**

Be/ pojištění domu – **dle stanov nebo na základě usnesení shromáždění SVJ, ale zpravidla dle spoluvlastnických podílů**

**C. Zálohy na služby** – jsou upraveny a vymezeny zákonem o službách č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č.104/2015 Sb. a zahrnují:

Ca/ **náklady na teplo a centralizované poskytování teplé vody („Náklady na ohřev TUV“ a „Studená voda pro ohřev TUV“)** se rozúčtují na základě ujednání všech vlastníků jednotek. Nedojde-li k ujednání pak se náklady rozúčtují dle právního předpisu upravujícího rozúčtování výše uvedených služeb (vyhláška č. 269/2015 Sb.)

**Cb/ náklady na vodné a stočné** – nedojde-li k jinému ujednání ve společenství vlastníků - rozúčtují se v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, není-li provedena jejich instalace, pak podle směrných čísel roční spotřeby vody

**Cc/ další služby (možnost rozpočtu dle podlahové plochy jednotek, počtu osob domácností, na jednotky stejným dílem a to na základě rozhodnutí společenství vlastníků) jako je:**

- **Užívání výtahu (účet nákladů 315 34)** - zahrnuje spotřebu el. energie, náklady na výtahového technika a dozorce výtahu, čištění a mazání výtahu, seřizovací práce, vyprošťování osob z výtahu, nátěry kabin, pravidelné revize apod.
- **Osvětlení společných prostor v domě (účet nákladů 315 32)** – zahrnuje náklady na spotřebu elektrické energie
- **Odvoz odpadu (účet nákladů 315 30)**
- **Úklid společných částí domu (účet nákladů 315 31)**
- **Ostat. Služby (účet nákladů 315 36) jako je vybavení domu společnou televizní a rozhlasovou anténou (účet samostatný nákladový 315 52), užívání domovní prádely, mandlovný a sušárny nebo provoz komínové techniky (spalinové cesty – účet samostatný nákladový 315 51), deratizace apod.**

Pokud nedojde u výše uvedených druhů služeb k rozhodnutí společenství vlastníků pak zákon o službách stanoví jejich rozpočet takto:

- Provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů
- Umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek
- Provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu a další služby sjednané mezi poskytovatelem **služeb** a vlastníky, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Pokud SVJ chce mít jednotlivé druhy záloh (účty 324) proti odpovídajícím druhům nákladů (účty 315), je nutno tuto skutečnost promítnout již v době tvorby rozpočtu tj. např. zálohy na odměny statutárních zástupců – náklady na odměny statutárních zástupců, dohody o provedení práce na správní náklady – náklady na dohody o provedení práce na správní náklady atd. Pokud budu mít náklad a nebudu mít v předpisu záloh na služby odpovídající zálohu, bude tato položka ve vyúčtování služeb v nedoplatku. Je důležité si tedy zvážit, jak a co se bude vyúčtovávat a dle toho tvořit rozpočet záloh.

Schváleným rozpočtem záloh je nutné se řídit i při kontrole správcem předaných účetních sestav – rozpis jednotlivých účtů nákladů a účtů záloh na služby.

Další důležitou informací, kterou musí výbor SVJ poskytnout svému správci je rozsah „Smlouvy s odečítací firmou“ – pokud tuto informaci nemá již technický úsek správce a tj. zda odečítací firma rozpočítává pouze náklady na teplo, nebo odečítá pouze náklady na vodu anebo odečítá a rozpočítává náklady na vodu.