

**Příspěvek na správu domu a pozemku**

|         |                                                  |
|---------|--------------------------------------------------|
| 315.018 | Náklady na správu domu (do 31.12.2022 - 315.001) |
| 955.010 | Fond oprav (do 31.12.2022 - 955.000)             |

**Náplň účtu stanovena dle NV č.366/2013Sb. §7:**

*„Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména*

- 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.“*

**Pravidlo pro rozúčtování:**

- Náklady se rozúčtují na jednotky dle velikosti podílu na společných částech domu.
- Platí všechny jednotky zapsané katastru nemovitostí (20x byt + 8x garáž = 28 jednotek)
- „Náklady na správu domu“ se v rámci ročního vyúčtování vyúčtují
- „Fond oprav“ nepodléhá ročnímu vyúčtování

**Pravidlo stanoveno v souladu NOZ 89/2012 Sb. §1180 odst. 1:**

- (1) *„Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměřům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.“*

**Příspěvek na vlastní správní činnost**

|         |                                                    |
|---------|----------------------------------------------------|
| 315.019 | Odměna správce (do 31.12.2022 - 315.010)           |
| 315.020 | Odměna domovníka (do 31.12.2022 - 315.011)         |
| 315.018 | Náklady správní činnosti (do 31.12.2022 - 315.012) |
| 315.030 | Odměna výboru                                      |

**Náplň účtu stanovena dle NV č.366/2013Sb. §8:**

„Činnosti týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

- 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<sup>1)</sup> a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku 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,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům 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,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

**Náplň účtu stanovena dle NV č.366/2013Sb. §17:**

Vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti. Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- b) 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,
- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

**Pravidlo pro rozúčtování:**

- Náklady se rozúčtují na každou jednotku stejně
- Platí všechny jednotky zapsané katastru nemovitostí (20x byt + 8x garáž = 28 jednotek)
- Náklady se v rámci ročního vyúčtování vyúčtují

**Pravidlo stanoveno v souladu NOZ 89/2012 Sb §1180 odst. 2:**

- (2) „Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.“

**Příspěvek na vlastní správní činnost****315.026** Bytová měřidla (do 31.12.2022 - 315.013)**Náplň účtu stanovena dle NV č.366/2013Sb. §8:**

„Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

- g) 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<sup>1)</sup> a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- h) 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,
- i) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- j) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům 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,
- k) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- l) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

**Náplň účtu stanovena dle NV č.366/2013Sb. §17:**

Vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti. Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména

- 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, a
- j) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

**Pravidlo pro rozúčtování:**

- Náklady se rozúčtují na každou jednotku stejně
- Platí jen bytové jednotky zapsané katastru nemovitostí (20x byt + 0x garáž = 20 jednotek)
- Náklady se v rámci ročního vyúčtování vyúčtují

**Pravidlo stanoveno v souladu NOZ 89/2012 Sb §1180 odst. 2:**

- (3) „Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.“

**Zálohy na služby**

|         |                                                      |
|---------|------------------------------------------------------|
| 315.011 | Teplo (do 31.12.2022 - 315.020)                      |
| 315.011 | Teplo pro teplou vodu (TV) (do 31.12.2022 - 315.021) |
| 315.011 | Voda pro teplou vodu (TV) (do 31.12.2022 - 315.022)  |

**Vyhlášky č. 269/2015 Sb. §3 Rozúčtování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce**

(1) „Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40 % až 60 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Výši základní složky určí poskytovatel služeb podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla podle přílohy č. 6 k této vyhlášce; takto určenou základní složku může následně snížit či zvýšit až o 10procentních bodů. Rozdělení nákladů na základní a spotřební složku se v zúčtovací jednotce provede pro dané zúčtovací období pouze jednou. U všech příjemců služeb je vždy v základní složce rozúčtována na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy stejná částka.“

**Vyhlášky č. 269/2015 Sb. §4 Rozúčtování nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce**

(1) „Základní složka nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody činí 30 % a potřební složka 70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů.“

**Pravidlo pro rozúčtování:**

- Náklady se rozúčtují dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. v platném znění
- Platí jen bytové jednotky zapsané katastru nemovitostí (20x byt + 0x garáž = 20 jednotek)
- Náklady se v rámci ročního vyúčtování vyúčtují.

**Pravidlo stanoveno v souladu NOZ 89/2012 Sb. §1181:**

„Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.“

| <b>Zálohy na služby</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>315.014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Studená voda (SV)</b> (do 31.12.2022 - 315.023) |
| <p><b>Zákon č. 67/2013 Sb. §5 Rozúčtování nákladů na služby</b></p> <p>(2) „Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto</p> <p>a) <i> dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody1),“</i></p> |                                                    |
| <p><b>Pravidlo pro rozúčtování:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Náklady se rozúčtují dle zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění</li> <li>• Platí jen bytové jednotky zapsané katastru nemovitostí (20x byt + 0x garáž = 20 jednotek)</li> <li>• Náklady se v rámci ročního vyúčtování vyúčtují.</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |                                                    |
| <p><b>Pravidlo stanoveno v souladu NOZ 89/2012 Sb. §1181:</b></p> <p><i>„Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.“</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                    |

**Zálohy na služby**

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| 315.012 | Elektřina společná (do 31.12.2022 - 315.026) |
| 315.027 | Úklid domu (do 31.12.2022 - 315.024)         |

**Zákon č. 67/2013 Sb. §5 Rozúčtování nákladů na služby**

*(1) „Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.“*

**Pravidlo pro rozúčtování:**

- Náklady se rozúčtují na jednotky dle velikosti podílu na společných částech domu.
- Platí jen bytové jednotky zapsané katastru nemovitostí (20x byt + 0x garáž = 20 jednotek)
- Náklady se v rámci ročního vyúčtování vyúčtují.

**Pravidlo stanoveno v souladu NOZ 89/2012 Sb. §1181:**

*„Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.“*

**Zálohy na služby**

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 315.034 | Úklid sněhu (do 31.12.2022 - 315.025) |
|---------|---------------------------------------|

**Zákon č. 67/2013 Sb. §5 Rozúčtování nákladů na služby**

*(1) „Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.“*

**Pravidlo pro rozúčtování:**

- Náklady se rozúčtují na jednotky dle velikosti podílu na společných částech domu.
- Platí všechny jednotky zapsané katastru nemovitostí (20x byt + 8x garáž = 28 jednotek)
- Náklady se v rámci ročního vyúčtování vyúčtují.

**Pravidlo stanoveno v souladu NOZ 89/2012 Sb. §1181:**

*„Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.“*