

Zpravodaj březen 2024

Vážení zástupci společenství,

připomínáme Vám každoroční povinnost svolat shromáždění vlastníků jednotek, na kterém projednáte (a schválíte) zejména:

- hospodaření společenství za uplynulý kalendářní rok, tj. **účetní závěrku za rok 2023**. Povinnost zveřejňovat účetní závěrku (tzn. uložení do sbírky listin na příslušný rejstříkový soud) je dána § 66 zákona o veřejných rejstřících č. 304/2013 Sb. a § 21a) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Za nezveřejnění je stanovena výše uvedenými zákony pokuta až do výše 100 tis. Kč. Účetní závěrka je zveřejňována prostřednictvím datové schránky společenství do 30 dnů po jejím schválení na shromáždění, nejpozději do 31.12.2024.
- **směrnice o účtování**, které jsme pro vás vypracovali. Cílem není pouze splnění § 33 a) zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ale uvedení jasného a přehledného systému účtování a pravidel pro oběh a kontrolu účetních dokladů.
- **každoroční mzdové náklady** na odměny statutárního orgánu či dohod o provedení práce uzavírané na úklid či údržbu domu. Upozorňujeme, že od 1.7.2024 budou novelou zákoníku práce platit nové limity pro odvod pojistného a tím dojde k dalšímu finančnímu zatížení zaměstnavatelů/společenství. Již nyní platí pro dohodáře povinnost rozvržení pracovní doby a nárok na dovolenou.

V předchozích letech jsme vás upozorňovali na projednání:

- **účtování pokuty za prodlení s nepeněžním plněním dle § 13 zákona č. 67/2013**. Výše pokuty dle zákona činí 50 Kč za každý započatý den prodlení. Shromáždění společenství může výši pokuty změnit, doporučujeme snížit pokutu na 1 Kč za každý započatý den prodlení.
!!! Projednání a schválení nižší pokuty neevidujeme u SVJ: čp. 671, 256, 990, 1129, 1195-6, 1505,1471-3.
- **způsob rozúčtování nákladů** viz zákony č. 67/2013 Sb., 89/2012 Sb. a vyhláška č. 269/2015 Sb. byl naposledy odsouhlasen vlastníky domu v dokumentu „Prohlášení vlastníka“ a proto doporučujeme jeho aktualizaci..
!!! Schválený způsob rozúčtování nákladů neevidujeme u těchto SVJ čp. 119, 262, 670, 965, 1291-4, 1125, 1395-6, 1412, 1466, 1476-7, 1506, 1577, 1687, 1688-9, 671, 256, 257, 258, 264, 268-9, 990, 1000, 1129, 1144-5, 1195-6, 1305-6, 1471-3, 1493-4. Způsob rozúčtování nákladů vám k projednání na shromáždění připravíme.

Pokud jsme uvedli SVJ, které už má výše uvedené projednané, prosíme doložte nám to zápisem ze shromáždění.

- vyhlášku č. 274/2023 Sb. o **rozúčtování nákladů na vytápění**. Účinnost od 1.1.2024. Výše základní složky je určena ukazatelem energetické náročnosti budovy (PENB). Takto určená základní složka se může následně snížit či zvýšit až o 10procentních bodů. Tam, kde není hodnota Uem (Uem = průměrný součinitel prostupu tepla budovy) známá nebo ji nelze zjistit je výše základní složky 40%.

Interval pro základní a spotřební složku

| Interval pro volbu ZS a SS podle třídy energetické náročnosti | | | |
|--|--------------------|-----------------|------------------|
| Typ budovy | Třída | Základní složka | Spotřební složka |
| Velmi nevhodná a mimořádně nevhodná | F a G | 30 - 50 % | 50 - 70 % |
| Nevyhovující a nevhodná | D a E | 40 - 60 % | 60 - 40 % |
| Úsporná a vyhovující (u mimořádně úsporné se zpravidla neměří) | B a C (případně A) | 50 - 70 % | 30 - 50 % |

Oznamujeme Vám:

- pomocí hesla bude pro předsedy SVJ zpřístupněn **portál Poschodech**. Na tomto portále můžete sledovat pohyb a finanční stav na účtu 955 – dlouhodobé zálohy na opravy (tzv. fond oprav). Postupně budeme zpřístupňovat další informace.
- už nyní připravujeme každoroční **schůzku správce a zástupců SVJ**. Letos pozveme jako hosta starostu Města Vlašim Mgr. Lud'ka Jeništu. Budeme se věnovat zákonu č. 250/2021 Sb. o bezpečnosti práce v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení. A problematikou naplnění požadavků daných vyhláškou č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání.
Rádi od Vás přijmeme návrhy na témata a výběr dalších hostů na toto společné jednání.
- vyúčtování zálohových plateb za služby za rok 2023 obdržíte nejpozději do 30.4.2024.