

Metodický pokyn

– základní pravidla pro evidenci předpisu a plateb.

Od **1.1.2017** platí v naší společnosti následující pravidla pro zpracovávání plateb a předpisů.

Tato pravidla platí, pokud není písemně dohodnuto s klientem jinak nebo pokud klient nemá vlastní pravidla (tyto dokumenty je třeba doložit vložním do informačního systému IKONIS).

V případě, že tato pravidla nějakým způsobem kolidují s obecnou právní úpravou, uzavřenou mandátní smlouvou, či přijatými stanovami, je nutné zajistit informovanost klienta o souvislostech a možných následcích.

1. Pravidla pro SVJ

1.1. Předpis se rozdělí na 3 tzv. hlavičkové doklady:

1.1.1. Předpis na správu domu a pozemku 89/2012Sb. § 1180 odst.1 ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech tzv. dlouhodobá záloha. Určuje se podíl na jednotlivé vlastníky a ten se převádí do příštích období. Nedochází k finančnímu vyrovnání ! Případný dluh je penalizován úrokem z prodlení.

1.1.2. Předpis položek na náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy : pojištění , režie , VSČ (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 dle 89/2012 Sb. § 1180 odst.2) apod. Tento předpis se zúčtuje a finančně vyrovná s každým vlastníkem. Případný dluh je penalizován úrokem z prodlení. Pozor na skutečnost, že termín pro zpracování a splatnost tohoto zúčtování může být upraven ve stanovách !

1.1.3. Předpis položek dle 89/2012 Sb. § 1181 - zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby). Dále ve smyslu 67/2013 Sb.. Tyto položky podléhají vyúčtování a finančnímu vyrovnání. **Pozor !!!** Tyto předpisy lze v případě pozdní úhrady postihnout úrokem z prodlení pouze do doby vyúčtování této zálohy t.j. do 30.4. následujícího kalendářního roku !!! Například : dluh na záloze za služby splatný 31.7.2015 mohou úročit do 30.4.2016 . Poté se již postihuje úrokem z prodlení výsledek vyúčtování až do zaplacení !!! Zde pozor na datum splatnosti vyúčtovacího předpisu a použití případného přeplatku na úhradu vzniklých pohledávek.

2. Platby

Při párování plateb se umožňuje nejstarší jistina dluhu. Při částečné platbě se jako první umožní jistina předpisu záloh za služby 1.1.3, následuje jistina dle 1.1.2 a jako poslední jistina 1.1.1 .

Důvodem je fakt, že v případě soudních sporů se nejsložitěji argumentuje a dokladuje dluh na službách a jejich vyúčtování. Je třeba vzít v potaz, že zde vstupuje do problematiky řada předpisů a nařízení a pravidel pro vyúčtování a v případě neúspěchu v takovém soudním sporu může být zneplatněno vyúčtování celého objektu a ne jen jednotlivce.

3. Pravidla pro BD a nájemní vztahy

Platí analogicky jako u SVJ . Předpis se dělí alespoň na dva hlavičkové předpisy.
Fond oprav (nájemné) a zálohy na služby.

4. Práce dluhy

Od 1.1.2017 se každý jednotlivý resp. nezaplacený předpis zpracovává samostatně.
V praxi to znamená, že výpočet se vztahuje ke každému konkrétnímu předpisu zvlášť (datum splatnosti) a seznamu skutečně spárovaných plateb (datum zaplacení) u tohoto předpisu.

Neprobíhá tedy průběžný výpočet salda a následně příslušenství ! Je nutné precizně párovat platby a pokud k tomu není důvod, žádný předpis nesmí být přeplacen.

