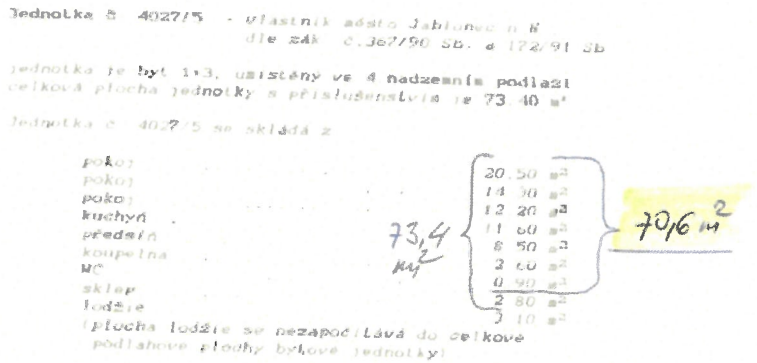
# Přechod z EVIDENČNÍCH LISTŮ na PŘEDPIS NÁJMŮ

Správu našeho Bytového družstva přebírá od 1.1.2026 SBD PS-Liberec.

V současné době je v běhu předávání všech dokumentů s tím souvisejících.

Co se mění?

1) Dle nové legislativy se podlahová plocha sklepa nezapočítává do podlahové jednotky bytu.
    a. To znamená nový výpočet platby do fondu oprav ze zmenšené hodnoty.
    b. Příklad bytu 3+1 - Novák
        i. Plocha se sklepem = 73,4 m2 * 40 Kč/m2 = 2936 Kč (Stávající platba do FO)
        ii. Plocha bez sklepa = 70,6 m2 * 40 Kč/m2 = 2824 Kč (Nová platba do FO)
        iii. Rozdíl 2936 – 2824 = 112 Kč
        iv. Tento rozdíl plánujeme převézt do záloh na vytápění (Ostatní náklady – úklid, STA, ...) = navýšení zálohy = stávající platba (kterou nyní platíte) se nezmění.




2) Dle legislativy o účetnictví je třeba některé platby, které byly dosud prováděny z FO zavést jako položku do PŘEDPISU NÁJMŮ
    a. Náš stávající Evidenční list (EL) obsahuje 2 položky
        i. Zálohové platby za poskytované služby = jsou proúčtovány proti nákladům v ročním vyúčtování
        ii. Platba do Fondu oprav (FO) = vytváření finančních rezerv, ze kterých se platí havárie + plánované opravy domu + investice
    b. Nový Předpis nájmů (PN) obsahuje 3 položky
        i. Zálohové platby za poskytované služby = jsou proúčtovány proti nákladům v ročním vyúčtování
        ii. Platba do Fondu oprav (FO) = vytváření finančních rezerv, ze kterých se platí havárie + plánované opravy domu + investice
        iii. Poplatek celkem, který se skládá z částek rozpočítaných dle plochy bytu nebo počtu osob v bytě. Tyto platby jsme dosud prováděli z FO.
            1. Pojištění domu
            2. Daň z nemovitosti
            3. Příspěvek na správu (odměna pro SBD PS-Liberec)
            4. Provozní a administrativní náklady (1 Kč za mobilní aplikaci + další administrativní náklady)
            5. Odečty měřidel (Platba za rozúčtování nákladu za Teplo, TV a SV)

3) Podle dohody z členské schůze nechceme tímto přechodem zvyšovat stávající měsíční platby, ale ani je (částku) měnit = JAK TO BUDE PROVEDENO?
    a. Částku, kterou ušetříme za platbu do Fondu oprav převedeme do zálohové platby, položka TOPENÍ případně ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR
    b. Částku POPLATEK CELKEM odečteme od částky FOND CELKEM
    V částce FOND CELKEM tedy nebude PLOCHA CELKOVÁ * 40 Kč/m2, ale (PLOCH CELKOVÁ * 40 Kč/m2) – POPLATEK CELKEM.
    c. Nastavené zálohové platby se nemění (kromě položky TOPENÍ (ÚKLID), kterou navýšíme o částku ušetřenou na platbě do fondu oprav)
    d. Tím bude zajištěno, že až obdržíte PŘEDPIS NÁJEMNÉHO, který bude platit od 1.4.2026 a bude v souladu s platnou legislativou bude na něm stejná částka jako na současném Evidenčním listu.
    **e. VIZ TAKÉ DRUHÁ PŘÍLOHA – EXCELOVSKÁ TABULKA**
4) Jediné, co budou muset nájemníci platící přes účet udělat, je doplnit do plateb VARIABILNÍ SYMBOL, který nahradí poznámku pro příjemce.