

Pravidla hospodaření společenství vlastníků

Obsah :

Čl. I Fond oprav a fond správy

Výše a splatnost příspěvků do fondu oprav a fondu správy

Čl. II Služby, zálohy na služby a vyúčtování sužeb

Čl. III Práva a povinnosti výboru a správce

Čl. IV Havarijní opravy

Čl. V Hospodaření s peněžními prostředky na bankovním účtu společenství

Čl. I

Fond oprav a fond správy

Výše a splatnost příspěvků do fondu oprav a fondu správy

1. Každý vlastník povinen hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku.
2. Společenství zřizuje tzv. **fond oprav**, který je tvořen z pravidelných a mimořádných příspěvků vlastníků jednotek určených na správu, provoz, údržbu a opravy společných částí domu a na správu pozemku (vyjma odměny správci domu). Fond oprav je dále tvořen bankovními úroky, pokud budou jako zisk společenství po schválení účetní závěrky společenství převedeny na účet fondu oprav.
3. Pokud budou výnosy z pronájmu společných částí domu po schválení účetní závěrky společenství převedeny na fond oprav, budou zaúčtovány jako mimořádné příspěvky všech vlastníků jednotek do fondu oprav, přičemž jeho výše připadající na jednotlivé vlastníky jednotek bude dána poměrem velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
4. Příspěvky do fondu oprav budou účtovány jako dlouhodobá záloha na účet 955.
5. Zúčtování příspěvků do fondu oprav jako zálohy se provádí každý měsíc podle nákladových položek.
6. Z oprav fondu se hradí veškeré náklady na správu, opravy a údržbu domu (vyjma odměny správci domu), a to:
 - a) materiál na opravy
 - b) režijní materiál
 - c) kancelářské potřeby, tiskopisy, časopisy, knihy
 - d) opravy včetně revizí
 - e) cestovné
 - f) poštovné, kopírování, právní a poradenské služby
 - g) deratizace
 - h) telefonní poplatky, pronájem sálu
 - i) pojistné
 - j) odměny statutárního orgánu vč. odvodů
 - k) správní a soudní poplatky, kolky, bankovní poplatky, poplatky SIPO
 - l) ostatní služby apod. 2

7. Společenství zřizuje tzv. **fond správy**, který je tvořen z příspěvků vlastníků jednotek určených na úhradu odměny správce domu.

8. Z fondu správy se hradí pouze odměna správci za výkon správy domu.

9. Každý vlastník jednotky je povinen přispívat na náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu a správou pozemku (vyjma odměny správce domu) **do fondu oprav** částkou, jejíž výši stanoví svým rozhodnutím shromáždění.

10. Každý vlastník jednotky je povinen přispívat na odměnu správce domu do tzv. **fondu správy** částkou, jejíž výši stanoví svým rozhodnutím shromáždění.

11. Příspěvky je každý vlastník jednotky povinen uhradit do posledního dne kalendářního měsíce na účet společenství, a to počínaje měsícem, kdy se stal vlastníkem jednotky.

12. V případě, že společenství vlastníků nebude mít dostatek finančních prostředků na fondu oprav, tj. na úhradu předpokládaných nákladů na zajištění správy, provozu, údržby a/nebo opravy domu, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit mimořádný příspěvek do fondu oprav dle rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek, a to poměrně dle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku.

13. Výbor je oprávněn bez rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek rozhodovat o provedení opravy na domě a/nebo ve společných prostorách domu a na společných zařízeních domu a o udržovacích pracích, pokud předpokládaný náklad na jednotlivou opravu či údržbu není vyšší než 100 tis. Kč včetně DPH. Oprava či údržba přesahující tento finanční limit bude provedena až na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek.

Čl. II

Služby, zálohy na služby, vyúčtování služeb

1. Výši záloh na úhradu za služby stanoví výbor.

2. Každý vlastník jednotky je povinen hradit stanovené měsíční zálohy na služby spojené s užíváním jednotky a společných částí domu a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování.

3. Zálohy na služby je povinen každý vlastník uhradit do posledního dne kalendářního měsíce na účet společenství, a to počínaje měsícem, kdy se stal vlastníkem jednotky.

4. Vyúčtování služeb se provede dle platných právních předpisů a rozhodnutí cenových orgánů na jednotlivé jednotky takto:

a) náklady na teplo a teplou užitkovou vodu dle vyhl. č. 372/2001 Sb., Ministerstva pro místní rozvoj, v platném znění;

b) náklady na studenou vodu dle spotřeby na vodoměrech umístěných v jednotkách (bytových i nebytových), a pokud umístěny nejsou, tak dle počtu osob evidovaných v jednotkách a směrných čísel spotřeby vody;

c) náklady na spotřebu el. energie ve společných prostorách domu dle počtu osob v bytové jednotce a u nebytových jednotek Podle průměrného počtu osob (osob/měsíců) užívajících nebytový prostor za rok;

d) opravy elektrorozvodů a osvětlení ve společných prostorech budou hrazeny z fondu oprav;

- e) náklady na revize výtahů, menší opravy a spotřebu el. energie na výtah dle počtu osob v bytové jednotce a u nebytových jednotek podle průměrného počtu osob (osob/měsíců) užívajících nebytový prostor za rok;
- f) jiné než běžné či pravidelné opravy výtahu budou hrazeny z fondu oprav;
- g) náklady na úklid dle počtu osob v jednotce (bytové i nebytové jednotky).

5. Vyúčtování záloh na služby bude provedeno v termínu dle Stanov (čl. XVII odst. 2).

6. V případě, že společenství vlastníků nebude mít dostatek finančních prostředků na zálohy, faktury za služby, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit mimořádný příspěvek dle rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek, a to poměrně dle počtu osob (u neobsazených jednotek vždy jedna osoba).

Čl. III

Společná pravidla

1. V případě, že některý vlastník uhradí příspěvky a/nebo zálohu na služby v jiné než předepsané výši, bude uhrazená částka nejprve zaúčtována na úhradu příspěvku do fondu oprav, až následně na úhradu služeb.

2. Z účtu společenství vlastníků budou prováděny úhrady v následujícím pořadí priorit:

- a) úhrada záloh či faktur za služby,
- b) úhrada odměny správci a členům výboru,
- c) úhrada ostatních plateb.

3. Výbor je povinen, sám či prostřednictvím správce, upozornit písemně každého vlastníka jednotky, který dluží na příspěvcích a/nebo na službách, na jeho dluh a výši dluhu, a to odesláním jedné upomínky obyčejnou poštovní zásilkou a jedné upomínky doporučeným dopisem s dodejkou, když obě zásilky odešle na adresu bydliště vlastníka jednotky uvedenou na listu vlastnictví, na kterém je jednotka tohoto vlastníka zapsána, anebo na adresu, kterou vlastník jednotky písemně společenství vlastníků anebo správci oznámil jako doručovací adresu. V případě, že vlastník jednotky přesto, že mu byla řádně odeslána upomínka, neuhradí dlužnou částku, rozhodne výboru společenství vlastníků o dalším postupu.

4. Výbor je oprávněn uzavírat smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, a to zejména pojistné smlouvy o pojištění domu, zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, smlouvy o dílo – opravy, údržba, revize apod.

5. Výbor je oprávněn zajistit provedení akce údržbového, investičního nebo revizního charakteru.

6. Výbor či správce v souladu se smlouvou je povinen zajistit zahrnutí a zaúčtování veškerých nákladů na správu do účetnictví a archivovat příslušnou dokumentaci dle platných předpisů.

Čl. IV

Havarijní opravy

1. Výbor či správce v souladu se smlouvou je povinen zajistit provoz havarijní služby. Havarijní služba slouží k tomu, aby havarovaná věc byla uvedena do takového stavu, aby se omezily škody na minimum a zabránilo se vzniku škod dalších, nikoliv však k tomu, aby byla poškozená věc uvedena plnohodnotně do řádného provozního stavu. Havárii je oprávněn oznámit každý vlastník či uživatel jednotky. Ve společných prostorách domu, na místě k tomu určeném, bude vyvěšeno sdělení s kontaktními údaji na havarijní službu. Každý vlastník

jednotky je povinen umožnit přístup havarijní službě do prostor, do nichž je nutno vstoupit za účelem odstraněním havárie.

2. Náklady na odstranění havarijního stavu vzniklého ve společných prostorách domu budou hrazeny z fondu oprav.

3. Náklady na odstranění havarijního stavu vzniklého v jednotce, se řídí následujícími pravidly:

a) pokud havárie vznikla závadou ve stoupačce bytového jádra či společných prostorách domu, na společných rozvodech studené vody, topení, elektrického vedení, plynu a odpadní stoupačky, budou náklady spojené se zásahem havarijní služby a na odstranění havarijního stavu hrazeny z fondu oprav vyjma případu, kdy závada byla na zařizovacích předmětech jednotky (např. vodovodní baterie, umyvadlo, vana, splachovací nádrž a klozetová mísa, sporák, topná tělesa vč. šroubení a ventilů, elektrická instalace v jednotce, apod.);

b) pokud havárie nevznikla závadou uvedenou v písm. a) tohoto odstavce, hradí veškeré náklady spojené se zásahem havarijní služby a na odstranění havarijního stavu vlastník jednotky, který rovněž hradí ostatní opravy uvnitř jednotky nevzniklé havárií.

4. Úhrada nákladů na opravy na domě a/nebo ve společných prostorách domu a na společných zařízeních domu, která není havarijní, se bude vždy hradit z fondu oprav.

Čl. V

Hospodaření s peněžními prostředky na bankovním účtu společenství, bankovní úroky

1. S finančními prostředky na bankovním účtu společenství vlastníků bude disponováno přes internetové bankovníctví nebo formou převodního příkazu podepsaného předsedou výboru a dalším členem výboru v souladu s platným podpisovým vzorem.

2. V případě, že společenství vlastníků bude povinno uhradit smluvní pokutu, škodu či peněžitou sankci z toho důvodu, že byl pozdě podepsán či zadán příkaz k úhradě platby, odpovídá za vzniklou škodu ten, kdo ji způsobil.

3. Bankovní úroky jsou příjmem společenství, jsou účtovány do výnosů a na konci účetního období tvoří hospodářský výsledek. Bankovní úroky tvořící zisk z hospodaření společenství budou v souladu se Stanovami po schválení účetní závěrky převedeny na účet fondu oprav.