

Pravidla pro správu společných částí budovy

Společenství pro dům 771-781, IČ: 28386299

1) Zálohy

Za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytového prostoru jsou členové¹ **povinni platit měsíčně zálohy** splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce.

Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího období, přičemž se přihlíží k předpokládanému vývoji cen pro daný rok - teplo, el. energie, voda apod. Pro jednotlivce se zálohy rozpočítají podle provedených odečtů spotřeby měřidel tepla a vody v jednotkách. Předepisují se jen na celé měsíce, nikoliv jejich části.

Vyúčtování záloh provádí správce² nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období a předloží výboru SV³ k odsouhlasení. Poté doručí vyúčtování členům zejména e-mailem nebo do schránek pro příjem pošty v areálu a současně je informuje o provedeném vyúčtování na vývěsce ve vchodech budovy. Takto podaná informace je hlavním způsobem seznámení členů s vyúčtováním. Od informace a předání vyúčtování běží členům 30 kalendářních dnů na uplatnění reklamace. Po uplynutí této lhůty reklamovat vyúčtování nelze. Po zapracování oprávněných reklamací nabývá vyúčtování účinnosti. V součinnosti se správcem domu si mohou členové dohodnout jiný informační způsob, např. zaslání poštou na jinou adresu. Vyžaduje-li náhradní způsob poskytování informací nejen o vyúčtování zvýšené finanční výdaje (např. poštovné), jdou tyto výdaje na vrub daného vlastníka. **Zjištěný přeplatek** uhradí správce prostřednictvím účtu SV a BD členům nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti vyúčtování na bankovní účet jednotlivých členů. **Zjištěný nedoplatek** je člen povinen uhradit ve stejné lhůtě (30 dnů) na účet SV nebo BD. Výjimečně a jen po dohodě i v hotovosti, v kanceláři správce.

2) Hospodářský výsledek

Vytvořený hospodářský výsledek se po zdanění na konci roku rozúčtuje na jednotlivce a převádí se do fondu oprav (FO) v případě, že je kladný.

3) Fond oprav

Slouží k úhradě nákladů na údržbu, opravy a investice a přispívá se do něho podle výměr těchto ploch:

- plocha bytu podle prohlášení vlastníka;
- plocha teras, balkonů, lodžii vynásobená pro rok 2010 a 2011 koeficientem 0,3
- plocha nebytového prostoru.

Celkovou plochu použitou pro výpočet platby každého člena tvoří součet ploch uvedených pod body a), b) a c). **Shromáždění SV stanoví výši příspěvku na 1m² užívané plochy v celých korunách.** Pokud se členové nedohodnou jinak, platí výše příspěvku platná v období předcházejícímu termínu konání tohoto shromáždění. Zůstatek prostředků na FO se převádí na konci kalendářního roku do roku následujícího.

¹ Výrazem „Člen“ se rozumí jak vlastník jednotky v areálu Ke Dvoru, tak BD Ke Dvoru

² Výrazem „Správce“ se rozumí subjekt(y) určený(é) k vedení správy shromážděním vlastníků

³ Zkratkou „SV“ se rozumí Společenství pro dům 771-781, IČ: 28386299

Z prostředků FO se hradí náklady na údržbu, opravy a investice těchto částí domu:

- části budovy určené pro společné užívání, zejména základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, vjezdy, schodiště (pokud se nejedná o schodiště uvnitř jednotky), okna, dveře a jiné otvorové prvky přímo přístupné ze společných částí vyjma těch, které jsou součástí jednotek, instalační šachty, chodby, komíny, osobní výtahy včetně strojoven výtahů a výtahových šachet, hlavní rozvody kanalizace, vody, elektřiny, domovní elektroinstalace, osvětlovací tělesa ve společných prostorách, domovní zvonky včetně částí umístěných v jednotkách, rozvody telekomunikací, společná anténa, a to i když jsou umístěny mimo dům, hromosvody, okapy a okapní potrubí, technologie na ohřev topného média (výměník)
- částí budovy, která je společná vlastníkům všech jednotek, je také celá střecha až po krytinu a pokud tato krytina není, střecha až po izolační vrstvu. Případná dlažba s podkladovou (vyrovnávací) vrstvou či obdobná svrchní vrstva, která umožní užívání střechy jako terasy (dále jen „svrchní vrstva“), je částí budovy společnou vlastníkům všech jednotek jen v místech označených na půdorysu střechy jako společný prostor. V ostatních místech je svrchní vrstva součástí příslušné jednotky,
- místnosti označené v příloze č.1 jako společné prostory,

O opravách a údržbě společných částí domu rozhoduje shromáždění (nikoli jednotlivé vchody) hlasováním. Hlasování ve smyslu Stanov SV může být přímé na společném shromáždění členů SV nebo písemné (per rollam). V odůvodněných případech (např. předem avizované osobní neúčasti na shromáždění) lze oba způsoby kombinovat a předat výboru SV a KK stanovisko např. elektronickou poštou. Hlasy členů, kteří se hlasování nezúčastnili nebo se jej zdrželi, se rozpočítají do skupin PRO a PROTI podle poměru, který vznikl hlasujícími členy. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv člena soud. Náklady soudního řízení, v případě neúspěchu žalujícího, nese žalující sám.

Odsouhlasí-li SV ve společných prostorách, na rozvodech vody, elektřiny aj. rozsáhlejší rekonstrukce, modernizaci apod., postupuje podle níže uvedených zásad. Neproběhne-li již schválená akce, informuje výbor resp. správce členy o důvodech odkladu, zrušení apod. Při změně původního termínu provedení akce, již získaný souhlas členů pro její provedení zůstává v platnosti.

V kompetenci výboru SV je schvalovat výdaje na havárie a na nutné opravy, které vyplnou z revizních zpráv..

K zadání opravy s náklady do 100.000 Kč lze oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo bez výběrového řízení. Pro zadání opravy do částky 500.000 Kč musí být osloveny minimálně tři potenciální firmy, které mohou navrhovat všichni členové, při vyšší předpokládané ceně nejméně 4 potenciální firmy, které mohou navrhovat všichni členové. O nutných opravách v případě, že se nebude jednat o havárii, budou členové vždy informováni předem.

4) Povinné revize a prohlídky – (rozvody elektřiny, požární prevence, výtahy, hromosvody aj.) správce domu zabezpečuje v příslušných termínech automaticky a jejich provedení se hradí z prostředků FO. Termíny jejich provedení předem konzultuje s výborem SV. V případech, kdy je třeba přítomnosti některých členů, budou tito správcem vyrozuměni samostatně.

5) Pojištění domu – (živelní a odpovědnostní) se hradí z provozních nákladů domu, členové přispívají podle podílu na majetku areálu

6) Teplo a teplá voda

Náklady se rozúčtují podle obecně platných předpisů a smlouvy s rozúčtovací firmou, přičemž údaje měřičů mají maximální možný vliv v souladu s vyhláškou.

7) Úklid společných částí domu, údržba zeleně a úklid garáží

Náklady na úklid společných částí domu a údržba zeleně se rozdělují podle podílu každého člena na majetku v areálu. Náklady na úklid garáží se rozdělují podle podílu členů, kteří vlastní garáž.

8) Odvoz odpadu

Náklady se rozdělují podle podílu každého člena na majetku v areálu

9) Společná el. energie

Náklady se rozdělují podle podílu každého člena na majetku v areálu

10) Příspěvek na správu domu

Příspěvek se jako součást předpisu záloh stanovuje podle podílu každého člena na majetku v areálu

11) Ostatní náklady domu

Zahrnují např. následující náklady – poštovné, kolky, bankovní poplatky, kancelářské potřeby a materiál, náklady za právní služby, poplatky za havarijní službu, apod. Náklady se rozdělují podle podílu na majetku areálu.

12) Vyúčtování

Po skončení kalendářního roku a obdržení vyúčtování od jednotlivých dodavatelů vyúčtuje správce skutečné náklady (uvedené v člancích č. 5 až 11) jako součást vyrovnání záloh za uplynulý kalendářní rok – viz čl. 1 těchto Pravidel.

13) Společné prostory v domě

Výbor SV provádí identifikaci společných domovních prostor a porovnává jejich využití s původním určením. Vede seznam všech společných nebytových prostor. Část těchto prostor může SV použít i pro jiné potřeby členů, mají-li však pevně určené využití, musí prostor i poté splňovat původní účel. Případné definitivní změny společných prostor sloužících pro hromadné užívání členů, může SV odsouhlasit výhradně po předchozím souhlasu členů vyjádřeného některým ze způsobů popsaného hlasování, a souhlasu Stavebního úřadu.

Člen, který za účelem soukromého užívání volné kapacity společných prostor uzavře s SV prostřednictvím jeho výboru samostatnou nájemní smlouvu. Nájemné se hradí na účet SV v měsíčních splátkách předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor v platném znění).

Nepronajaté společné prostory nelze využívat k dlouhodobému odkládání soukromých věcí, nelze v nich čerpat vodu ani odebírat el. energii jinak než svícením. Při zjištění takové skutečnosti, popř. upozornění třetí osobou vyzve výbor SV člena nebo jeho nájemníka či podnájemníka (je-li znám) k vyklizení věcí a stanoví k tomu přiměřený termín (zpravidla 30 dnů). Nereaguje-li dotyčný, výbor zabezpečí vyklizení prostoru na jeho náklady. Není-li dotyčný znám, vyklizení se hradí ze společných prostředků SV. Výjimečně je po dohodě s výborem možné použít společný prostor k uskladnění osobních věcí (stěhování, adaptace aj.), pouze ale na dobu předem dohodnutou. Při nedodržení dohodnuté doby je dotyčný

povinen zaplatit za zabranou plochu a každý den nad tuto dobu nájemné podle předchozího odstavce (3násobek aktuálního nájemného/m²). Toto ustanovení nemá odkladný účinek k uvolnění místa a neopravňuje daného vlastníka k prodlužování záboru. Při zjištění neoprávněného odběru elektřiny a vody ve společných prostorách zaplatí člen 3násobek průměrné roční spotřeby na m² bytové plochy v areálu. Výjimky v mimořádných případech musí být předem ohlášeny výboru SV a odsouhlaseny.

14) Dlužné platby

V případě, že vlastník bude dlužit platbu měsíční zálohy, za nedoplatky z rozúčtování záloh, popř. jiné povinné platby či příspěvky a po písemné výzvě správcem domu ji neuhradí ani v následujících 3 měsících, vyrozumí o tom správce domu výbor SV. Ten písemně upozorní vlastníka na možnost podání soudní žaloby.

Výzvu k úhradě dlužné platby zasílá správce ihned po zjištění dluhu vyšším než dvojnásobek měsíčních záloh. Nedojde-li k nápravě ani v průběhu měsíce následujícím po upozornění výborem SV, bude na dlužníka podána žaloba prostřednictvím zástupce, kterého k tomuto úkonu zmocňuje výbor SV. Vzniknou-li s výzvou finanční či jiné náklady (poštovné aj.), přičítají se na vrub dlužníka.

Dlužná částka podléhá úroku z prodlení a poplatku z prodlení ve smyslu Nařízení vlády č. 163/2005 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Úrok za dlužné platby se vypočítá zpětně ke dni uplynutí lhůty běžného placení měsíčních záloh či jiných plateb.

15) Odměny spojené s výkonem funkce člena výboru SV a představenstva BD, popř. revizního orgánu

Celkovou výši odměn stanovuje shromáždění a členská schůze jako součást rozpočtu. Odměny budou rozděleny mezi výkonné a kontrolní orgány v poměru 80%:20%.

16) Všeobecná ustanovení

Všichni členové jsou povinni sdělovat své kontaktní údaje (včetně dočasných) pro doručování všech druhů informací a udržovat čitelné označení své doručovací schránky. Každý člen je odpovědný za trvalou aktualizaci těchto svých identifikačních údajů. Problémy, popř. finanční či jiné újmy vzniklé členům nerespektováním tohoto ustanovení, jdou na jejich vrub.

17) Správa domu

Členové pověřují správou areálu výbor SV, který uzavře mandátní smlouvu s účetní případně jinými subjekty.

Celkové předání správy správcovské firmě na základě výběrového řízení: je možné pouze za níže uvedených podmínek:

- a) dohodou členů na základě schválení shromážděním vlastníků nebo pověřením členů výboru k výběru firmy,
- b) dojde k němu v případě, že členové výboru SV nebo představenstva BD nebudou dále ochotni či schopni správu vykonávat.

Pravidla byla projednána a schválena na shromáždění SV dne 20. dubna 2010. Tímto dnem nabývají účinnost a jsou přílohou usnesení z tohoto shromáždění

Změna pravidel je možná jen v souladu se stanovami.