

# Pravidla hospodaření SVJ Podlesí 4939 - 4945

## A ) Ustanovení určující organizační strukturu

1. SVJ Podlesí I 4939 - 4945 je společenstvím uplatňujícím princip samostatného hospodaření jednotlivých vchodů v rámci hospodaření celého bytového domu. Tomuto principu odpovídá i organizační uspořádání SVJ, které zahrnuje ze zákona nejvyšší orgán SVJ, tj. shromáždění vlastníků a statutární orgán, kterým je předseda společenství.

V rámci SVJ Podlesí I 4939 - 4945 existuje samostatné hospodaření a rozhodování jednotlivých vchodů v rozsahu stanoveném těmito pravidly. Pro účely tohoto předpisu, společenství definuje vchod jako část bytového domu vymezenou společným schodištním prostorem, ze kterého jsou přístupny byty členů SVJ výhradně příslušející ke vchodu.

Členové SVJ příslušní k určitému vchodu rozhodují o záležitostech, týkajících se výhradně tohoto vchodu na schůzi vchodu.

2. Pomocnými orgány společenství jsou domovní výbor, vchodoví důvěrníci a schůze vchodu.
3. Vchodoví důvěrníci a jimi tvořený domovní výbor jsou tedy pomocným poradním orgánem statutárního orgánu SVJ, tedy předsedy SVJ.
4. Jednání domovního výboru svolává předseda domovního výboru, který toto jednání rovněž řídí. Předseda domovního výboru je volen vchodovými důvěrníky.
5. Vchodoví důvěrníci jsou voleni členy SVJ užívajícími byt v příslušném vchodu.
6. Vchodový důvěrník je oprávněn po rozhodnutí členů SVJ příslušného vchodu k úkonům, týkající se příslušného vchodu, pokud tyto úkony neznamenají omezení pravomocí a oprávnění týkajících se jiného vchodu a pokud se nejedná o úkony ve výhradní kompetenci statutárního orgánu SVJ (předsedy SVJ), tj. zejména uzavírání smluv a dispozic s finančními prostředky SVJ. Takové úkony učiní statutární orgán vždy s vědomím vchodového důvěrníka příslušného vchodu.
7. Úkony týkající se i jiných vchodů jsou projednávány domovním výborem a rozhodnutí o těchto úkonech je ve formě stanoviska domovního výboru předáno statutárnímu orgánu (předsedovi SVJ), který se tímto stanoviskem řídí a akceptuje ho, je-li v souladu s pravidly hospodaření a jeho pravomocí předsedy SVJ.
8. Úkonem se rozumí činnost spojená s provozem a hospodařením vchodu či domu (v případě účinnosti úkonu pro více vchodů), přičemž má statutární orgán (předseda SVJ) výhradní oprávnění zastupovat SVJ navenek, tzn. že navenek jedná i v záležitostech týkajících se pouze jednotlivých vchodů. Předseda SVJ má oprávnění postupovat dle bodu B4.

## **B) Kompetence předsedy SVJ, vchodových důvěrníků a domovního výboru**

Vzájemná spolupráce orgánů předsedy SVJ, domovního výboru a vchodových důvěrníků se řídí následujícími zásadami :

1. Organizační princip respektuje odpovědnost a pravomoc statutárního orgánu, který však činí rozhodnutí týkající se hospodaření domu podle usnesení shromáždění vlastníků SVJ nebo po konzultaci s domovním výborem.
2. Vchodový důvěrník zastupuje SVJ vůči členům SVJ příslušného vchodu a předkládá předsedovi SVJ návrhy plynoucí z jeho kompetence či usnesení schůze vchodu.
3. Předseda SVJ může zmocnit vchodového důvěrníka k zastupování vchodu při jednání navenek.
4. V případě, že se předseda SVJ rozhodne nerespektovat názor či požadavek domovního výboru, je povinen o tom informovat členy příslušného vchodu a následně ostatní vchodové důvěrníky a zjistit názor členů SVJ hlasováním mimo zasedání v pořadí příslušný vchod a v důvodných případech následně všichni členové SVJ.
5. Domovní výbor, tvořený vchodovými důvěrníky, řeší hospodaření a správu SVJ jako celku a rozhoduje o využití prostředků DZOI, v dispozičním právu SVJ, po schválení příslušné opravy či investice shromážděním vlastníků.

## **C) Principy hospodaření s finančními prostředky domu či vchodu**

1. Základním nástrojem finančního hospodaření domu je rozpočet. Charakteristika rozpočtu včetně způsobu jeho schválení a tvorby, je obsažena ve stanovách SVJ, čl. 7 a čl. 9.
2. Tvorba rozpočtu SVJ Podlesí I 4939 - 4945 vychází z rozpočtu jednotlivých vchodů, jejichž souhrn je rozpočtem SVJ.
3. Celková DZOI SVJ tedy zahrnuje DZOI domu, která je k dispozici pro opravy a investice vztahující se k bytovému domu Podlesí I 4939 - 4945 a součtu DZOI jednotlivých vchodů.
4. Organizační struktura SVJ vyžaduje zejména rozdělení hospodaření s dlouhodobou zálohou určenou na opravy a investice.  
Z tohoto důvodu je DZOI členěna na :
  - a) DZOI SVJ, která představuje celkovou výši DZOI
  - b) DZOI domu, která představuje DZOI určenou pro opravy a investice společných konstrukcí domu
  - c) DZOI vchodu, která představuje DZOI určenou pro opravy a investice příslušného vchodu

Základem pro stanovení předepsané výše DZOI SVJ je součet DZOI vchodů schválených schůzí členů těchto vchodů.

DZOI SVJ je součtem DZOI domu a DZOI všech vchodů, tzn. DZOI domu je stanoveno z DZOI všech vchodů, v úrovni po schválení na schůzích jednotlivých vchodů. Tvorba je realizována přidělem **z DZOI jednotlivých vchodů ve výši minimálního procenta** stanoveného rozhodnutím shromážděním SVJ **ze součtu DZOI všech vchodů**. Příspěvek

vchodů do tvorby dlouhodobé zálohy domu **je vždy u všech bytů v domě bez rozdílu stanoven shodně a je vyjádřen v Kč/m<sup>2</sup>**, tzn., že **do DZOI domu přispívají** vchody v úrovni odpovídající **poměru podlahových ploch bytů v jednotlivých vchodech**. Tímto postupem je zajištěno, že jednotlivé vchody přispívají do DZOI domu přesně v poměru jejich spoluvlastnických podílů.

5. Úroveň tvorby dlouhodobé zálohy jednotlivých vchodů může být mezi těmito vchody rozdílná a stanovuje se vždy s ohledem na plánovanou potřebu prostředků ve vztahu k zůstatku prostředků dlouhodobé zálohy v jednotlivých vchodech.
6. V případě, že vchod nevytváří odpovídající prostředky dlouhodobé zálohy vchodu, je přípustné rozhodnout o této úrovni shromážděním vlastníků domu, vždy však pouze s řádným odůvodněním skutečnou či budoucí potřebou finančního zajištění oprav a investic.
7. Zvláštní oblastí hospodaření SVJ je nákup pozemků zastavěných bytovým domem Podlesí I 4939-4945 ve vlastnictví třetích osob. Tyto pozemky budou hrazeny z prostředků statutárního fondu SVJ, přičemž může být z těchto prostředků provedena i úhrada ceny pozemků zakoupených v předchozím období členy SVJ z jejich vlastních finančních prostředků. Nákupní cena pozemků podléhá schválení shromáždění SVJ. Předpokládaná nákupní cena bude deponována na zvláštním účtu statutárního fondu SVJ.
8. Cílem nákupu pozemků je zajištění vlastnictví pozemků příslušných k metru čtverečnímu plochy všech bytů za stejnou průměrnou cenu metru čtverečního pozemku souvisejícího se všemi byty v domě. To znamená, že stávající vlastníci bytů v domě, kteří již vlastní i příslušnou část zastavěného pozemku, uvedeným postupem umožní nabytí rovného dílu zastavěného pozemku, připadajícího na metr čtvereční plochy bytu, za cenu shodnou pro všechny byty v domě i vlastníkům bytů, kteří k datu schválení těchto pravidel ještě nenabyli příslušné vlastnické právo k zastavěným pozemkům.

#### **D) Postup při zajišťování potřeb hospodaření jednotlivých vchodů**

1. Vchod rozhoduje o správě a hospodaření s prostředky dlouhodobé zálohy rozhodnutím schůze vlastníků příslušného vchodu.
2. Je přípustné zmocnit vchodového důvěrníka k rozhodování o hospodaření s dlouhodobou zálohou vchodu v rozsahu dle vůle schůze vlastníků vchodu.
3. Schůze vlastníků bytů ve vchodu či vchodový důvěrník je povinen respektovat všechny povinnosti plynoucí z obecné legislativní úpravy a na náklady vyvolané těmito povinnostmi je schůze vlastníků vchodu či vchodový důvěrník povinen vytvářet a využívat odpovídající prostředky dlouhodobé zálohy.
4. Vchodový důvěrník dává pokyn osobě pověřené správou domu k zajištění a úhradě nákladů spojených s provozem domu či vchodu, pokud tyto nejsou již součástí nákladů a úhrad domu (SVJ).

5. Správce je povinen zajistit a provést úhradu nákladů příslušného vchodu na základě příkazu vchodového důvěrníka, přičemž je před úhradou povinen informovat předsedu SVJ o zajišťování či úhradě těchto nákladů.
6. Povinnosti a pravomoce předsedy SVJ jsou obsaženy v článku 15 - Stanov společenství a jsou doplněny i ustanoveními těchto pravidel. Předseda SVJ informuje o zajištění a úhradách nákladů z dlouhodobé zálohy vchodu čtvrtletním přehledem i ostatní vchodové důvěrníky.

#### **E) Statutární fond SVJ**

Statutární fond SVJ je zvláštním fondem společenství, který je tvořen shromážděním vlastníků SVJ schválenou výší finančních prostředků DZOI určených k zakoupení pozemků zastavěných bytovým domem Podlesí I 4939 - 4945 ve vlastnictví třetích osob. Prostředky tohoto fondu mohou být použity pouze k tomuto účelu, kterým je rovněž úhrada ceny pozemků již zakoupených dotčenými členy SVJ.

#### **F) Vyúčtování zálohových plateb předepsaných členům SVJ a způsob jejich stanovení**

Vyúčtování předepsaných příspěvků na správu a vyúčtování služeb spojených s bydlením je upraveno v části IV., čl. 8 a 10 Stanov a pokud to obecné legislativní předpisy umožňují, je možno zálohový předpis příspěvku na správu a zálohy na služby poskytované s bydlením či zálohu na dodávky tepla, TUV a SV, stanovit individuálně dle požadavků jednotlivých vlastníků při respektování jejich minimální úrovně určené rozhodnutím schůze vchodů či shromáždění SVJ, nebo předchozími náklady na spotřebu tepla, TUV a SV.

#### **G) Cena správy**

Cena správy je součástí rozpočtu SVJ a podléhá tedy schválení shromáždění SVJ. Cena správy je součástí příspěvku na správu a nezahrnuje náklady spojené s odměnou členů orgánů SVJ, která je vyplácena těmto členům za výkon jejich funkce.

#### **H) Odměňování statutárního orgánu (předsedy SVJ), vchodových důvěrníků a členů domovního výboru**

V případě, že funkci statutárního orgánu (předsedy SVJ) vykonává správce, činí odměna statutárního orgánu 10,-Kč/b.j./měsíc. Odměna předsedy domovního výboru činí 10,-Kč/b.j./měsíc. Odměna vchodových důvěrníků a současně členů domovního výboru činí 90,-Kč/b.j./měsíc.

Odměna těchto funkcionářů je upravena v každém roce o zvýšení míry inflace dle zjišťované meziročně ČSÚ.

Pro výpočet odměny se v případě statutárního orgánu a předsedy domovního výboru započítávají byty SVJ, pro výpočet odměny vchodového důvěrníka pak byty příslušného vchodu.

#### **CH) Definice společných konstrukcí domu a úhrad nákladů**

Pro účely společných úhrad nákladů domu se definují následující společné části domu:

- základy včetně izolací,
- obvodové zdivo,

- fasáda,
- lodžie,
- hromosvod,
- STA (společná televizní anténa),
- rozvody tepla a regulace ústředního vytápění,
- vodorovné rozvody studené a teplé vody ve společných prostorách včetně regulace,
- měření vody a tepelné energie,
- požární vodovod.

#### **I) Definice společných konstrukcí vchodu a úhrad nákladů**

Pro účely společných úhrad nákladů vchodu se definují následující společné části vchodu:

- nosné svislé a vodorovné konstrukce v příslušném vchodu,
- střecha nad příslušným vchodem,
- otopná tělesa v bytech a společných prostorách příslušného vchodu,
- svislé společné rozvody studené a teplé vody,
- společné části kanalizace příslušného vchodu,
- společné části elektroinstalace příslušného vchodu,
- vchodové dveře, vstupní podesty a venkovní schodiště příslušného vchodu,
- výtah příslušného vchodu,
- okna a dveře ve společných a sklepních prostorách příslušného vchodu,
- podlahy ve společných prostorách příslušného vchodu,
- vzduchotechnika příslušného vchodu,
- okapový chodník příslušného vchodu,
- malby a nátěry ve společných prostorách příslušného vchodu.

#### **J) Pověřená osoba správce**

Pro pravidelnou a soustavnou činnost správce ve vztahu k SVJ určí správce konkrétního odpovědného pracovníka, který zajistí potřebnou komunikaci s funkcionáři SVJ i členy SVJ i pravidelnou účastí na domě Podlesí I 4939 - 4945.

#### **K) Pověřený zástupce předsedy SVJ**

Předseda SVJ v případě, že tuto funkci vykonává právnická osoba, pověří výkonem funkce navenek, statutární orgán zastupující tuto právnickou osobu, přičemž tento statutární orgán v rámci své řídicí pravomoci určí osobu oprávněnou k jednání s členy a funkcionáři SVJ, dle povinností stanovených pravidly hospodaření SVJ Podlesí I 4939 - 4945.

#### **L) Povinnost respektování minimální úrovně příspěvku na správu a DZOI a vliv zůstatku DZOI na předepsanou tvorbu**

Pro zajištění finanční stability SVJ určí shromáždění vlastníků minimální úroveň tvorby DZOI povinnou pro všechny členy SVJ. Minimální úroveň tohoto příspěvku včetně tvorby DZOI je určena podle podílů účasti jednotlivých členů SVJ plynoucích z velikosti jejich ideálních spoluvlastnických podílů. Minimální úroveň tvorby DZOI zohledňuje i výši zůstatku DZOI jednotlivých vchodů ve vztahu k budoucí potřebě oprav a investic tak,

že připouští i možnost výplaty části DZOI, či snížení, resp. pozastavení předepsané tvorby DZOI vchodu s nadprůměrnou hodnotou zůstatku DZOI.

**M) Vnější úpravy domu, pravomoc statutárního orgánu a rozhodnutí domovního výboru nebo vchodového důvěrníka**

Vnější úpravy domu, které ovlivňují venkovní vzhled, musí být řešeny společně a jednotně pro všechny vchody domu. Rozhodování o vnějších úpravách domu nespadá do kompetence vlastníků bytů příslušného vchodu ani do kompetence jednotlivých vchodových důvěrníků.

O případných odlišnostech ve vnějších úpravách, barevném řešení a stavebních úpravách ovlivňujících venkovní vzhled, může rozhodnout pouze shromáždění vlastníků a statutární orgán jen na základě předcházejícího písemného souhlasu příslušného stavebního úřadu.

**N) Definice správce**

Správce je třetí osoba, se kterou SVJ uzavřelo smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, stanovami a usneseními shromáždění společenství.