

**Společenství vlastníků Hornoměřolupská 690**

Sídlo: Hornoměřolupská 690/146, Horní Měřolupy, 109 00 Praha 10, IČO: 03489663

---

Směrnice č.1

**Hospodaření s finančními prostředky  
a nabývání hmotného majetku do vlastnictví Společenství**

Vydána dne 8. října 2015

## **Společenství vlastníků Hornoměřolupská 690**

Sídlo: Hornoměřolupská 690/146, Horní Měřolupy, 109 00 Praha 10, IČO: 03489663

---

### **Čl. 1. Úvod**

Společenství vlastníků Hornoměřolupská 690 (dále jen „Společenství“) vydává tuto Směrnici, která stanovuje závazná pravidla pro hospodaření výboru Společenství (dále jen „Výbor“) s finančními prostředky Společenství a upravuje nákup hmotného majetku do vlastnictví Společenství. Výbor se v rámci své činnosti při používání finančních prostředků Společenství řídí touto směrnicí, případně Stanovami Společenství, pokud zde není výslovně uvedeno jinak.

### **Čl. 2. Příjmy společenství**

Příjmy společenství jsou:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek za prodlení s platbami příspěvků a s platbami záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky,
- c) pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle §13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, či obdobného předpisu,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství,
- h) jiné mimořádné příjmy.

### **Čl. 3. Příspěvek vlastníka na správu domu a pozemku**

Příspěvek vlastníka na správu domu a pozemku je určený k financování Fondu oprav ve výši:

- a) 10 Kč na každý 1m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytové jednotky,
- b) 5 Kč na každý 1m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy garážové jednotky,
- c) příjmů společenství dle článku 2. odst. b) až h).

Garážová jednotka označuje garážový box nebo garážové stání.

### **Čl. 4. Fond oprav, opravy a investice**

Finanční prostředky ve Fondu oprav jsou určeny k zajištění oprav a investic do nemovitosti a majetku patřícího do vlastnictví Společenství. Investicí se rozumí využití prostředků za účelem zlepšení zařízení domu a majetku Společenství nebo nákup hmotného majetku do vlastnictví Společenství.

Fond oprav je interně rozdělen do dvou částí:

- a) Fond oprav pro bytové jednotky,
- b) Fond oprav pro garážové jednotky.

Fondu oprav pro garážové jednotky je financován příspěvkem dle Čl. 3 odst. b). Prostředky tohoto fondu slouží k úhradě nákladů na opravy a investice náležící svou povahou výlučně ke garážovým stáním nebo boxům.

Fond oprav pro bytové jednotky je financován příspěvkem dle Čl. 3 odst. a) a c). Prostředků tohoto fondu slouží k úhradě veškerých nákladů na opravy a investice mimo oprav a investic náležící svou povahou výlučně ke garážovým jednotkám, pokud se Shromáždění nerozhodne jinak.

## **Společenství vlastníků Hornoměřolupská 690**

Sídlo: Hornoměřolupská 690/146, Horní Měřolupy, 109 00 Praha 10, IČO: 03489663

---

Z Fondu oprav může Výbor použít prostředky na zajištění oprav bez schválení Shromáždění následujícím způsobem:

- a) Předseda Výboru může sám bez souhlasu dalších členů Výboru každý měsíc rozhodnout o výdajích z Fondu oprav až do souhrnné výše 20 000 Kč, přičemž každá oprava může být do maximální výše 10 000 Kč.
- b) Předseda Výboru spolu se souhlasem místopředsedy Výboru může každý měsíc rozhodnout o výdajích až do souhrnné výše 50 000 Kč.
- c) Výbor může rozhodnout o výdajích z Fondu oprav v 1 kalendářním roce až do souhrnné výše 500 000 Kč, přičemž výdaj nad 100 000 Kč musí být nezbytné a neodkladné povahy.

Limity na využití finančních prostředků z Fondu oprav na zajištění oprav se neslučují a jsou na sobě nezávislé.

Z Fondu oprav může Výbor použít prostředky na investice bez schválení Shromáždění následujícím způsobem:

- a) Předseda Výboru může sám bez souhlasu dalších členů Výboru každý měsíc rozhodnout o výdajích z Fondu oprav až do souhrnné výše 10 000 Kč.
- b) Předseda Výboru spolu se souhlasem místopředsedy Výboru může každý měsíc rozhodnout o výdajích až do souhrnné výše 20 000 Kč.
- c) Výbor může rozhodnout o výdajích z Fondu oprav v 1 kalendářním roce až do souhrnné výše 200 000 Kč, přičemž každý výdaj může být do maximální výše 50 000 Kč.

Limity na využití finančních prostředků z Fondu oprav na zajištění investic se neslučují a jsou na sobě nezávislé.

Ostatní výdaje z Fondu oprav podléhají schválení Shromáždění.

S prostředky Fondu oprav se nakládá účelně s péčí řádného hospodáře.

Pokud ve Fondu oprav není dostatek finančních prostředků pro zajištění naléhavých oprav, může Výbor odsouhlasit využití prostředků určených na zálohy maximálně do výše 1 měsíčního předpisu příspěvků do Fondu oprav. Tyto náklady musí být neodkladné povahy, v opačném případě je nelze Výborem schválit.

Pokud Shromáždění udělí předchozí souhlas k opravě nebo investici, může Výbor s odůvodněním schválit navýšení schváleného limitu o 10%.

### **Čl. 5. Schválení a úhrada výdajů**

Veškeré náklady mimo vydání drobné povahy (spotřební materiál, drobné náklady na provoz apod.) se hradí prostřednictvím bankovních účtů ve vlastnictví Společenství. Vydání drobné povahy lze platit v hotovosti, případně bankovní kartou zřízenou k účtu Společenství. Za drobný výdaj se zpravidla považuje výdaj do 10 000 Kč. Úhrada výdajů v hotovosti překračující tuto částku podléhá předchozímu souhlasu předsedy Výboru.

Úhradu výdajů z bankovního účtu Společenství provádí předseda Výboru.

Přijatou fakturu kontroluje a schvaluje k proplacení předseda Výboru nebo jím určený člen Výboru.

## **Společenství vlastníků Hornoměřolupská 690**

Sídlo: Hornoměřolupská 690/146, Horní Měřolupy, 109 00 Praha 10, IČO: 03489663

---

### **Čl. 6. Hospodaření s přijatými zálohami**

Společenství hospodaří se zálohami na poskytování služeb spojených nebo souvisejících s užíváním jednotky. O výši záloh, jejich četnosti a splatnosti rozhoduje Výbor nebo Shromáždění.

Zálohy za služby nejsou příjmem společenství a musí být vyúčtovány do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek se uhradí vlastníkům jednotek nejpozději do 15 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě jsou vlastníci jednotek povinni uhradit zjištěný nedoplatek na bankovní účet Společenství. Přeplatky se vyplácí na bankovní účet určený vlastníkem nebo zástupcem spoluvlastníků bytové jednotky, pokud předseda Výboru neurčí jinak.

Nebudou-li finanční prostředky ze zaplacených záloh postačovat na krytí nákladů na služby, lze na jejich zaplacení dočasně použít i jiné finanční prostředky v majetku družstva.

### **Čl. 7. Pravidla pro stanovení záloh a rozúčtování služeb**

Výši záloh na poskytované služby určuje Výbor nebo Shromáždění. Zálohy jsou nastaveny s ohledem na předchozí zkušenost s využitím služeb tak, aby pokryly očekávané čerpání služeb s přiměřenou rezervou pro možný budoucí nepříznivý průběh vývoje spotřeby a cen služeb.

Zálohy lze na základě individuálních žádostí vlastníků pro konkrétní službu zvýšit. Zálohy nelze individuálně snížit.

Změnu ve výši záloh oznamuje Výbor vlastníkům nejpozději 20 dní před změnou tzv. evidenčního listu bytové jednotky.

Služby zúčtovatelné podle celkové podlahové plochy bytové jednotky:

- a) výtah - provoz a servis výtahu,
- b) elektrická energie - spotřeba společné elektrické energie domu mimo elektrické energie spotřebované v garážovém prostoru a sklepních prostorech,
- c) revize a PO - revize stavu domu a zařízení domu zařízení fungující svou povahou výlučně pro garážový prostor, požární ochrana,
- d) studená voda, teplá užitková voda,
- e) vytápění,
- f) odvoz komunálního odpadu,
- g) pojištění objektu,
- h) venkovní úklid a údržbu zeleně,
- i) vnitřní úklid.

Služby zúčtovatelné podle celkové podlahové plochy garážových jednotek:

- a) elektrická energie - spotřeba elektrické energie v garážovém prostoru,
- b) revize a PO - revize zařízení fungující svou povahou výlučně pro garážový prostor,
- c) úklid garážového prostoru.

Služby zúčtovatelné podle podlahové plochy sklepu:

- a) elektrická energie - spotřeba elektrické energie ve sklepech.

Ostatní náklady určené na běžné výdaje spojené se správou společenství, vedením účetnictví, funkcí domovníka, odměnou členům výboru a dalšími náklady, které nepokrývá fond oprav a nejedná se o služby, které jsou zúčtovatelné podle celkové podlahové plochy bytové jednotky, celkové podlahové plochy garážových jednotek nebo podlahové plochy sklepu, jsou zúčtovatelné dle své povahy na bytovou jednotku, garážovou jednotku nebo venkovní stání.

## **Společenství vlastníků Hornoměřolupská 690**

Sídlo: Hornoměřolupská 690/146, Horní Měřolupy, 109 00 Praha 10, IČO: 03489663

---

### **Čl. 8. Revize domu a zařízení domu**

Revize, které nejsou smluvně dané, schvaluje společně předseda a místopředseda Výboru za podmínky, že roční objem nákladů na všechny revize nepřekročí 2 násobek ročních záloh na revize a PO. V ostatních případech podléhají revize schválení Výboru.

### **Čl. 9. Závěrečná ustanovení**

Touto směrnicí nejsou dotčena žádná práva Shromáždění určená Stanovami Společenství nebo právními předpisy.

Pravidla pro zúčtování záloh budou aplikována od zúčtovacího období 2015.

Tato směrnice byla schválena na 3. schůzi Shromáždění dne 7. října 2015 a nabývá účinnosti dnem vydání.