

Pro všechny členy:

Společenství vlastníků

jednotek bytového domu Chudenická 1063-1068, Praha 10,
se sídlem Praha 10, Chudenická 1065, IČ 284 10 475

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

**ZÁSADY PRO STANOVENÍ NÁJEMNÉHO, PŘÍ-
SPĚVKU VLASTNÍKA A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ
POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTŮ**

**ZÁSADY PRO VYÚČTOVÁNÍ NÁJEMNÉHO,
PŘÍSPĚVKU VLASTNÍKA A ZÁLOH NA CENY
SLUŽEB**

leden 2009

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Čl. I

Název a sídlo společenství

Název společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“): Společenství vlastníků jednotek bytového domu Chudenická 1063 –1068, Praha 10
Sídlo společenství: Chudenická 1065, Praha 10, 102 00

Čl. II

Základní ustanovení

1. Společenství je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č.229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č.320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb. a zákona č. 171/2005 Sb. (dále jen „zákon“).
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen „člen společenství“).
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.

Čl. III Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je zajištění činností spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu čp. 1063 - 1068 v ulici Chudenické, v Praze 10, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Správou domu se rozumí:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí domu a pozemku včetně havarijní údržby,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, výtahu, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, hromosvodů a ostatních zařízení ve společných prostorách domu a na společně vlastněném pozemku,
 - e) zajišťování údržby a oprav stavební části výměňkových stanic domu,
 - f) zajišťování dalších činností pokud vyplývají nebo vyplynou pro společenství ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
 - g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - h) správa nebytových jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
3. Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti:
 - a) k zajištění dodávek služeb spojených s užíváním objektu, společných prostor a zařízení a jednotek s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci

jednotek od dodavatele přímo, dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé užitkové vody ze zdroje umístěného v domě, odvoz komunálního odpadu, případně další potřebné služby),

- b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odst. 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
5. Předmětem činnosti spojené se správou domu a pozemku je:
- a) vybírání předem určených finančních příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vlastníků
 - b) vybírání záloh na služby,
 - c) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle odstavce 5 písm. a,b) vybírány,
 - d) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a k činnosti společenství
 - e) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
 - f) vedení evidence plateb členů společenství na náklady spojené se správou domu a do fondu modernizace a rekonstrukce,
 - g) zřízení účtů u banky a hospodaření s finančními prostředky členů společenství, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených členy společenství,
 - h) vedení účetnictví v souladu s obecně závaznými právními předpisy, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
 - i) vedení seznamu členů společenství.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení v domě, která slouží i jiným fyzickým

a právníckým osobám než členům společenství, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

7. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to s písemným souhlasem vlastníka jednotky.
8. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle odstavce 2 – 5 spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnícká osoba.
9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména:
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy společenství,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle právních předpisů.

Čl.IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“) bude společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé tyto činnosti na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnícká osoba.
2. Smlouva se správcem musí zejména obsahovat:
 - a) vymezení činností, které správce bude vykonávat,

- b) určení způsobu hospodaření s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na správu domu a dále s prostředky na úhradu služeb, včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavřené smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavření,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a protokolárně předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály, které má o správě domu a své činnosti k dispozici,
 - f) výši sjednané odměny a výpovědní ustanovení,
 - g) povinnost předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh placených členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb,
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Smlouvu se správcem, změny osoby správce schvaluje shromáždění
 4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavce 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

Čl. V

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“),
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“). Není-li zvolen výbor, vlastník jednotky, kterého shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen „pověřený vlastník“),
 - c) kontrolní komise, pokud o tom shromáždění rozhodne.
2. Výbor společenství (kontrolní komise) je volen nebo odvoláván shromážděním.

Členy výboru (kontrolní komise) mohou být fyzické i právnické osoby, které jsou členy (společnými členy) společenství; právnická osoba zmocní konkrétní fyzickou osobu k jejímu zastupování ve výboru společenství (kontrolní komisi). Stejně tak členem výboru společenství (kontrolní komise) může být jen jeden ze společných členů. Členem výboru společenství, kontrolní komise a zmocněným zástupcem právnické osoby-člena společenství musí být osoba ke dni volby starší 18 let způsobilá k právním úkonům.

3. Spoluvlastník téže jednotky nemůže být členem žádného jiného orgánu společenství.
4. Členem žádného jiného voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel/manželka je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom orgánu je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu společenství.
5. Závazek výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit
6. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování. Pokud jde o volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka může tajnou volbu navrhnout výbor nebo pověřený vlastník, pokud nejde o jejich první volbu.
7. Člen výboru (kontrolní komise) může být volen opětovně.
8. Funkční období výboru (kontrolní komise) činí 5 let, počíná dnem jejich zvolení a končí uplynutím funkčního období, rezignací, úmrtím, odvoláním dle odst. 9 nebo dnem zvolení nového výboru. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
9. Člen výboru (kontrolní komise) může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší

povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.

10. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů daného orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení jeho funkce. Za náhradníka nemůže být zvolen člen, který je příbuzným v řadě přímé, sourozenec nebo manžel člena kteréhokoliv voleného orgánu.
11. Člen výboru (kontrolní komise) může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor (kontrolní komise) na vědomí. Pokud výbor (kontrolní komise) nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Zanikne-li členství ve výboru nadpoloviční většině členů je povinností předsedy nebo místopředsedy nebo zbylých členů výboru svolat do 21 dní shromáždění vlastníků k doplňovacím volbám členů výboru.
12. Za člena výboru (kontrolní komise), který odstoupil nebo byl odvolán, nastupuje náhradník dle pořadí při volbě. Není-li náhradník provede shromáždění novou volbu na nejbližším jednání.
13. Členům výboru (kontrolní komise), nebo pověřenému vlastníku náleží za výkon funkce odměna. Výši odměny výboru schvaluje shromáždění.

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona,
 - b) schválení nebo o změně stanov,
 - c) uzavření úvěrové smlouvy,
 - d) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem vlastníka jednotky, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - e) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
 - f) výši příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a výši příspěvků do fondu modernizace a rekonstrukce, není-li jinak stanoveno zvláštním předpisem.
 - g) volbě a odvolávání členů nebo náhradníků výboru společenství a členů kontrolní komise,
 - h) stanovení výše odměny výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - ch) schválení řádné roční i mimořádné účetní závěrky a použití případného zisku z hospodaření společenství,
 - i) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - j) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství pojištění domu a limitu pro nabývání movitých věcí,
 - l) zřízení kontrolní komise a popřípadě o jejím zrušení,
 - m) změně osoby správce, uzavření smlouvy o správě domu
 - n) schvalování vnitřních řádů, směrnic, norem apod. a pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - o) schvalování rozpočtu společenství,
 - p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, nebo si je

shromáždění vyhradí.

- r) rozhodování o zvolení pracovních komisí a určování pravidel pro jejich činnost,
3. Shromáždění svolává výbor nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, požádali o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Neplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat členové společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen potom řídí schůzi tohoto shromáždění.
 4. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Kromě toho musí být současně s písemným vyrozuměním každému členu společenství uveřejněna 15 dnů před konáním schůze pozvánka shodného textu na úředních deskách domu, kterými se rozumí vývěsky ve vchodech domů.
 5. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
 6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nestanoví jinak.
 7. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky mají společně jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutné uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

8. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 zákona, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 zákona (služby pro společné prostory) je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.
9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.
10. Ke zvolení členů výboru (kontrolní komise) je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků.
11. V případech, kdy je podle zákona a těchto stanov potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.
12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jeho pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) údaje o průběhu jednání a přijatá usnesení v plném znění,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka k jednání shromáždění spolu s podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům, prezenční listina s podpisy a plné moci.
14. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů musí být výborem uschovávány.

15. Do 14 dnů po skončení schůze shromáždění musí být vyvěšen zápis z jednání včetně přijatých usnesení a kopie příloh na úřední desce domu. Zápis musí být vyvěšen po dobu minimálně 30 dnů.
16. Ustanovení odstavců 12 - 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VII

Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má 5. členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru.
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru, v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. Pokud nejde o věci ve výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění přímo nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
5. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další členové.
6. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů

výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu,

7. Výbor zejména:

- a) jedná ve věcech správy domu a předmětu činnosti dle těchto stanov, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo, zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) svolává shromáždění, připravuje písemné podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
- c) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a příspěvků do fondu rekonstrukce a modernizace,
- d) odpovídá za vedení účetnictví a navazující evidence, sestavení účetní závěrky a předkládá ji spolu se zprávou o hospodaření shromáždění ke schválení,
- e) odpovídá za řádné vedení písemností, uzavřených smluv, vedení knihy členů společenství, zápisů z výboru a shromáždění, usnesení, skartaci písemností apod.,
- f) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služeb do výše schválené shromážděním. Kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služeb a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů členů společenství na příspěvcích na výdaje spojené se správou údržbou opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
- h) má právo vyzvat členy společenství, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, tak aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,
- ch) zajišťuje právo člena společenství nahlížet do všech podkladů a listin týkajících se činnosti společenství včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů,
- i) odpovídá za přípravu vnitřních řádů, směrnic, norem apod.,
- j) odpovídá za předkládání a odvod daní místně příslušnému správci daně, za správnost a dodržování termínů,
- k) odpovídá za podání návrhu zápisu společenství v obchodním rejstříku

- včetně podání změn a výmazů,
- l) odpovídá za návrh podání změny prohlášení vlastníka nebo smlouvy o výstavbě na Katastrální úřad,
 - m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - n) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatnění pohledávek společenství.
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) prezenční listinu.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku pokud zákon nestanoví jinak. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, jehož plněním vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
10. Výbor není zmocněn uzavírat bez schválení nadpoloviční většinou členů společenství jakékoli úvěry, půjčky, leasingové smlouvy ani jiné zástavy či závazky dle směnečného práva. Pro schválení zástavy jednotek je nutný souhlas nejméně dvoutřetinové většiny.

Čl. VIII

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů

- na činnost společenství nebo výboru. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise má 3 členy.-
 3. Komise volí ze svých členů předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Při hlasování v komisi má každý člen jeden hlas. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem výboru společenství.
 4. Kontrolní komise se schází nejméně čtyřikrát ročně.
 5. Kontrolní komise zejména:
 - a) kontroluje zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a stanovami,
 - b) vyřizuje stížnosti členů společenství do třiceti dnů ode dne podání, v odůvodněných případech do šedesáti dnů,
 - c) vyjadřuje se k návrhu účetní závěrky,
 - d) předkládá shromáždění roční zprávu o své činnosti,
 - e) je oprávněna požadovat od členů společenství nebo výboru společenství všechny doklady a informace (pokud nejsou v rozporu se zákonem o ochraně osobních údajů) potřebné ke své činnosti. Výbor a jednotliví členové společenství jsou povinni tyto informace poskytnout,
 - f) je oprávněna vyzvat výbor ke svolání shromáždění a odpovídá za přípravu programu a písemných podkladů jednání,
 - g) odpovídá za evidenci zápisů, kontrolních zpráv a ostatních písemností komise,
 - h) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, a to jako host.
 6. Zprávy o výsledku kontrol předkládá komise výboru společenství s návrhem na opatření včetně termínů na odstranění případných nedostatků.

Čl. IX

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví

jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.

2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou jednoho hlasu, odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
4. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do knihy členů neprodleně poté, kdy vlastník jednotky prokazatelně oznámí nabytí vlastnictví jednotky.
5. Jména a příjmení členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze notářského zápisu o průběhu první schůze společenství. Seznam členů je výborem veden a průběžně aktualizován. V seznamu členů musí být u každého člena jako vlastníka jednotky a dále u společných členů jako spoluvlastníků jednotky uvedena vedle jména a příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, též velikost hlasu při hlasování shromáždění (velikost hlasu je vedena podle zákona, případně i v procentech).

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství, způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a v souladu s těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy na zlepšení činnosti společenství a návrhy k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu za služby a vrácení případných přeplatků, a vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domů a do fondu rekonstrukce a modernizace
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, práce komisí a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, schválené v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení, domovním řádem bude-li přijat dodržovat povinnosti vyplývající z požárních předpisů,
 - c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a do fondu rekonstrukce a modernizace, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f) hradit úroky z prodlení ve výši 2,5 promile denně z dlužné částky na platbách uvedených v písm. d) a e); splatnost plateb uvedených v písm. d) a e) je vždy do 5. dne toho kterého měsíce,
 - g) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popř. domu jako celku. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
 - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách

nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,

- ch) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv; stejně tak zásahů do nájemních práv,
- i) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství,
- j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství a pro potřeby správy domu,
- l) oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Pokud je bytová jednotka užívána i ke krátkodobému pronájmu, je vlastník povinen nahlásit nájemce a počet ubytovaných osob po uplynutí každého měsíce a to vždy do desátého dne v měsíci (o nájmu a podnájmu bytu platí příslušná ustanovení občanského zákoníku).
- m) oznamovat společenství všechny skutečnosti o provozu nebytových jednotek, které mají vliv na konečné vyúčtování služeb,
- n) dodatečně se podílet finanční částkou odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu podle většinového rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek v případě, že bude na společných částech domu nutná investice vyšší než je stav finančních prostředků na účtu k datu realizace investice,
- o) předat výboru předem ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že žádá u stavebního úřadu o souhlas se zamýšlenou změnou stavby nebo jednotky.

3. Úpravy jednotky, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy jednotky, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu nebo velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

4. Člen společenství má právo se nechat zastupovat na základě plné moci.

5. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování

písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá.

6. Úpravy i údržbu jednotky jimiž člen společenství zasahuje do společných částí domu nebo společných zařízení domu (rozvody elektro mimo jednotku, rozvody vytápění, vody, kanalizace, vzduchotechniky, společné antény apod.) může provádět pouze s písemným souhlasem výboru. Současně člen odpovídá za dodržení všech právních předpisů, ČSN a odpovídá za případné škody.

Čl. XI

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby, bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud tak stanoví zákon.
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.
3. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí, tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

Čl. XII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Zálohy na služby, příspěvky na správu domu a do fondu rekonstrukce a modernizace platí členové společenství měsíčně dle rozpisu plateb vždy

k 5-tému dni příslušného měsíce a to na účet společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak. V případě prodlení je člen společenství povinen platit úrok z prodlení ve výši 2,5 promile denně z dlužné částky.

2. Vyúčtování příspěvků podle čl. X bodu 2 písm. d) a e) zabezpečuje výbor společenství jednou ročně.
3. Nevyčerpaný zůstatek na správu domu a na fondu rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku.
4. Zálohy na úhradu za služby je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat a to nejpozději do 180 dnů po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.
5. Při převodu nebo přechodu vlastnictví k jednotce se nevypořádává podíl původního vlastníka jednotky na zůstatku účtu určeném na správu domu a na fondu rekonstrukce a modernizace. Způsob vypořádání tohoto podílu si dohodnou původní a nový nabyvatel jednotky podle svého vlastního uvážení.
6. O případném zvýšení finančních příspěvků či záloh členů společenství rozhoduje shromáždění formou usnesení, nejsou-li schváleny zásady pro úpravy výše příspěvků a záloh.

Čl. XIII

Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje svěřené finanční prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství zálohově na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a na náklady spojené se správou domu, event. do fondu rekonstrukce a modernizace a další prostředky získané v rámci činnosti společenství.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny přítomných členů

- společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 pověřit jinou osobu (správce). Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnost správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh na službách placených členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.
3. Společenství vede účetnictví v rozsahu a způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy.
 4. Případný zisk z hospodaření společenství zůstává v majetku společenství. Výjimečně může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky pouze na základě rozhodnutí shromáždění podmíněném souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
 5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
 6. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
 7. Společenství předkládá přihlášku k registraci daně místně příslušnému správci daně, a to do třiceti dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podléhající dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni.
 8. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona o vlastnictví bytů a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech uvedených v zákoně.

9. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

Čl. XIV

Doručování

Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností, děje se tak osobně nebo poštou.

Povinnost doručení je splněna :

- a) při doručování tzv. obyčejné pošty (zápisů, informací, apod.) vhozením do schránky a zveřejněním na úřední desce domu, kterými se rozumí vývěsky ve vchodech domů,
- b) při doručování písemností výborem společenství konkrétnímu členu společenství, mimo písemností uvedených v písm. a), jakmile adresát převzetí písemnosti písemně potvrdil,
- c) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemností odmítl.

Čl. XV

Závěrečná ustanovení

1. Věci, neupravené těmito stanovami, se řídí zákonem o vlastnictví bytů a obecně závaznými právními předpisy.
2. Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v zákoně.

V Praze dne 2008

Zásady pro stanovení nájemného, příspěvku vlastníka a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů

Preambule

Zásady pro stanovení nájemného u bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů platné v SBD Stavbař (dále jen zásady) vycházejí z vyhlášky č. 85/1997Sb. Ministerstva financí. Dále je v rámci těchto zásad upraven způsob stanovení výše příspěvku vlastníka bytu.

čl. 1

Úvodní ustanovení.

Tyto zásady stanoví způsob:

- a) určení věcně usměrňovaného nájemného (dále jen nájemné) u bytů ve vlastnictví družstva,
- b) určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů ve vlastnictví družstva a u bytů nabytých do vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů – dále jen zákon č. 72/1994 Sb. (dále jen cena služeb),
- c) sjednávání nájemného a cen služeb mezi pronajimatelem (dále jen družstvo) a nájemcem, popřípadě správcem domu a vlastníkem bytu.

čl. 2

Vymezení některých pojmů uváděných v těchto zásadách

- 1) Užitkovou plochou bytu dle § 2 odst. 1 vyhl. MF č. 85/1997 Sb. (zkr. UP) se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů. Tato užitková plocha se upraví dle § 4 výnosu FMF č.78/1991 Sb. o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu o:
 - a) 60 % plochy lodžie zčásti zapuštěné,
 - b) 55 % plochy lodžie zcela předsunuté,
 - c) 50 % plochy lodžie zcela zapuštěné,
 - d) 30 % plochy balkonu,
 - e) 15 % plochy terasy.

- 2) Podlahovou plochu podle § 2 písm.g) zákona č. 72/1994 Sb.(zkr.PP1) se rozumí podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.
- 3) Příspěvek vlastníka (zkr. PV) je příspěvek na náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu.
- 4) Dům je budova s přesně definovanými jednotkami (byty a nebytové prostory) v rozsahu popisných čísel, na které bylo podáno samostatné prohlášení vlastníka.
- 5) Spoluvlastnický podíl (zkr.SP) je spoluvlastnický podíl na společných částech domu, jehož velikost se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.
- 6) Zúčtovacím obdobím se rozumí kalendářní rok, tj. období od 1.1. do 31.12.
- 7) Společenství vlastníků tvoří všichni vlastníci jednotek v domě. Vlastníkem nepřevedených jednotek v domě je družstvo.
- 8) Správce je osoba (právnícká nebo fyzická) pověřená správou domu, která zajišťuje správu, provoz a opravy společných částí domu, jakož i plní další povinnosti stanovené zákonem.

čl. 3

Rozdělení předpokládaných nákladů domu

- 1) Souhrn předpokládaných nákladů domu pro příslušné zúčtovací období týkající se vlastníků všech bytů v domě se rozdělí poměrem spoluvlastnických podílů (podle podlahové plochy dle zákona .č. 72/94 Sb.) na podíl nákladů připadající na část ve vlastnictví družstva a na podíl nákladů připadající na část ve vlastnictví vlastníků.
- 2) Podíl nákladů připadající na část ve vlastnictví družstva se rozpočítá na jednotlivé byty dle čl. 4 odst. 4.
- 3) Podíl nákladů připadající na individuální vlastníky se rozpočítá poměrem spoluvlastnických podílů a určuje jim výši příspěvku vlastníka (bez příspěvku správci, který je stanoven pevnou částkou ve smlouvě o správě společných částí domu).

čl. 4

Věcně usměřované nájemné

- 1) Věcně usměřované nájemné (dále jen nájemné) zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě a nezahrnuje

zisk. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb.

- 2) Příjmy z pronajatých nebytových prostor a další daně příjmy z domu připadající dle spoluvlastnického podílu na část ve vlastnictví družstva se použijí k úhradě /snížení/ části ekonomicky oprávněných nákladů domu připadající na byty ve vlastnictví družstva.
- 3) Ekonomicky oprávněnými náklady zahrnovanými do nájemného jsou
 - a) splátky dlouhodobého investičního úvěru včetně úroků (zkr. anuita),
 - b) splátky ostatních úvěrů (investičních, provozních či vnitrodružstevních na měřicí a regulační techniku, zateplení apod.) včetně úroků (zkr. SOU),
 - c) náklady na opravy a údržbu domu a výdaje na technické zhodnocení (tato část nájemného se účtuje ve prospěch dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu - zkr. DZ),
 - d) náklady na správu družstva a domu (příspěvek na správu družstva) zkr. NS,
 - e) náklady na pojištění domu (zkr. PD),
 - f) daň z nemovitosti související s domem (zkr. daň),
 - g) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu (zkr. NUP),
 - h) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok (zkr. Z).
- 4) Ekonomicky oprávněné náklady podle odstavce 1 se rozpočítají na jednotlivé byty takto:
 - a) splátky úvěrů a úroků z nich [odstavec 3 písm. a), b)] podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt. Vnitrodružstevní úvěry poskytnuté po 1.1.1998 se rozpočítají na jednotlivé byty podle podlahové plochy dle zákona 72/94 Sb. (PP 1),
 - b) náklady na opravy a údržbu domu, popř. výdaje na technické zhodnocení domu [odst. 3 písm. c)], náklady na pojištění domu [odst.3 písm. e)] a případná ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok [odst. 3 písm. h)] podle poměru rozdělovaných nákladů na jednotlivý byt k celkovým rozdělovaným nákladům vynaloženým na výstavbu domu,
 - c) daň z nemovitosti [odst. 3 písm. f)] a náklady spojené s užíváním pozemku [odst. 3 písm. g)] podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě,
 - d) náklady na správu družstva a domu [odst. 3 písm. d)] ve výši stanovené shromážděním delegátů.

čl. 5

Příspěvek vlastníka bytu

Příspěvek vlastníka bytu na náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu se stanoví podle pravidel pro přispívání spoluvlastníků uvedenými v části F „Prohlášení vlastníka“, tj. poměrem spoluvlastnických podílů.

čl. 6

Ceny služeb

- 1) Cenami služeb se rozumí ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz tuhého komunálního odpadu, odměny funkcionářů domu, popř. další služby.
- 2) Ceny služeb se sjednávají podle zvláštních předpisů (např. vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb.) nebo rozhodnutí cenového orgánu (např. výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami). Není-li v těchto předpisech nebo rozhodnutích stanovena regulace cen služeb, sjednávají se ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění.
- 3) Do cen služeb nelze zahrnovat tu část nákladů, která je spojena s užíváním nebytových prostor.
- 4) Souhrn předpokládaných nákladů jednotlivých druhů služeb na dům /dále jen ceny služeb/ pro následující zúčtovací období se stanoví:
 - a) u tepelné energie na vytápění a teplé užitkové vody přiměřeně k vývoji nákladů ve dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích obdobích /ukončených/ a z předpokládané ceny odvozené z cen podle odst. 2,
 - b) u studené vody z průměru spotřeb posledních dvou ukončených zúčtovacích období a z předpokládané ceny odvozené z cen podle odst. 2,
 - c) u tzv. ostatních služeb [režijní materiál, el. energie spol. prostor, odvoz komunálního odpadu, ostatní služby (dod. úklid, odečty vodoměrů a indikátorů, administrátor, deratizace, telefony, jízdné, nájemné aj.), mzdové a ostatní osobní náklady včetně sociálního a zdravotního pojištění (domovník, uklízeč), odměny funkcionářů domu, náklady pronajatých nebytových prostor (odpisy ...), popř. dalších služeb] z nákladů předcházejícího zúčtovacího období s přihlédnutím k cenovým a jiným úpravám.

- 5) Ceny služeb dle odst. (4) se rozúčtují na jednotlivé uživatele bytů takto:
- cena za ústřední vytápění dle vyhl. 372/2001 Sb. (zkr. teplo),
 - cena za dodávku teplé vody dle vyhl. 372/2001 Sb. (zkr. TUV),
 - cena za dodávku vody a odvádění odpadních vod (zkr. SV) se rozúčtuje v poměru objemových jednotek naměřených na vodoměrech SV jednotlivých bytů předcházejícího zúčtovacího období /ukončeného/,
 - cena tzv. ostatních služeb, kterými jsou:

zkratka

- režijní materiál RM
 - el. energie spol. prostor E
 - odvoz komunálního odpadu..... OKO
 - ostatní služby /dod. úklid, odečty vodoměrů a indikátorů, administrátor, deratizace, telefony, jízdné, nájemné aj./ OS
 - mzdové a ost. osobní náklady vč. SP a ZP /domovník, uklízeč/MOON
 - odměny funkcionářů domu..... OF
 - náklady pronajatých nebytových prostor /odpisy .../.....NNP
- se rozúčtuje poměrem spoluvlastnických podílů /podle podlahové plochy dle zákona č. 72/1994 Sb./.

- 6) Platba za užívání domovní prádelny, mandlu, sušárny vzhledem k nízké četnosti používání je řešena individuální úhradou.

čl. 7

Splatnost nájemného a záloh na služby, sankce

- Nájemné a zálohy na služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 5. kalendářního dne příslušného měsíce, za který se platí.
- Poplatek z prodlení za nedodržení termínu splatnosti nájemného a záloh na služby dle odst. 1 se od 1.1.1999 počítá až od 1. dne měsíce následujícího, kdy mělo být nájemné včetně záloh na služby uhrazeno. Je stanoven ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, minimálně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
- Neoznačená platba bude použita k započtení nejstarší pohledávky družstva.

čl. 8

Splatnost příspěvku vlastníka a záloh na služby, sankce

- Příspěvek vlastníka a ceny služeb jsou stanoveny jako zálohové platby. Kromě těchto záloh je vlastník bytu povinen hradit správci stanovený příspěvek za výkon správy domu (dle části F „Prohlášení vlastníka“).

- 2) Splatnost zálohových plateb vlastníka včetně příspěvku za výkon správy, event. sankce za nedodržení termínu splatnosti jsou stejné jakou bytů ve vlastnictví družstva (dle smlouvy o správě společných částí domu).
- 3) Neoznačená platba bude použita k započtení nejstarší pohledávky správce.

čl. 9

Úpravy nájemného, příspěvku vlastníka a záloh na služby

Družstvo, resp. správce je oprávněn měnit měsíční výši nájemného, příspěvku vlastníka a záloh na služby, jestliže to vyplývá ze změny právních předpisů, rozhodnutí cenových orgánů nebo změny rozsahu poskytovaných služeb, popř. s ohledem na finanční hospodaření domu a oznámit tuto skutečnost uživatelům.

čl. 10

Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

- 1) Souhrn měsíčního nájemného, příspěvku vlastníka a měsíčních záloh na služby stanoví družstvo (správce) jako 1/12 předpokládaných nákladů domu pro příslušné zúčtovací období.
- 2) Ustanovení čl. 6 - Ceny služeb se vztahuje jak na byty ve vlastnictví družstva, tak i na byty nabyté do vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb..
- 3) Předpis nájemného, příspěvku vlastníka a záloh na služby, event. jejich úpravu v průběhu roku, obdrží před započtením měsíce za který se platí každý uživatel bytu proti podpisu na celkové sestavě, popř. jiným způsobem (např. vhozením do poštovní schránky).
- 4) Ustanovení těchto zásad se použijí přiměřeně i na stanovení nájemného a záloh na služby u nebytových prostor, na které byl složen členský podíl.
- 5) Dosavadní Zásady pro stanovení nájemného, příspěvku vlastníka a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů z 15. 12. 1997 včetně všech změn a doplňků se ruší k 31. 12. 2001.
- 6) Tyto zásady byly schváleny shromážděním delegátů dne 11. 12. 2001 a nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2002.

Zásady pro vyúčtování nájemného, příspěvku vlastníka a záloh na ceny služeb

Preambule

Zásady pro vyúčtování nájemného, příspěvku vlastníka a záloh na ceny služeb vycházejí z následujících právních předpisů:

- zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- vyhlášky Ministerstva průmyslu a obchodu č. 224/2001 Sb.
- vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb.
- vyhlášky Ministerstva financí č. 85/1997 Sb.

Čl. 1

Vymezení některých pojmů uváděných v těchto zásadách

1. Užitkovou plochou bytu dle § 2 odst. 1 vyhl. MF č. 85/1997 Sb. (zkr. UP) se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů. Tato užitková plocha se upraví dle § 4 výnosu FMF č. 78/1991 Sb. o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu o:
 - a) 60 % plochy lodžie zčásti zapuštěné,
 - b) 55 % plochy lodžie zcela předsunuté,
 - c) 50 % plochy lodžie zcela zapuštěné,
 - d) 30 % plochy balkonu,
 - e) 15 % plochy terasy
2. Podlahovou plochou bytu podle § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů - dále jen zákona č. 72/1994 Sb. (zkr. PP1) se rozumí podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.
3. Podlahovou plochou bytu podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. přílohy č. 1 části A odst. 2 písm. c) (zkr. PP2) se rozumí podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkonů, lodžií (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků. U nebytového prostoru je podlahovou plochou podlahová plocha přepočtená dle koeficientů uvedených v příloze č. 1 vyhlášky č. 372/2001 Sb., a to části

- A pro rozúčtování nákladů na vytápění a části B pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody (tzv. započitatelná podlahová plocha).
4. Zúčtovacím obdobím se rozumí kalendářní rok, tj. období od 1. 1. do 31. 12.
 5. Zúčtovací jednotkou podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. (zkr. ZJ) je objekt nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepelné energie a nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody.
 6. Dům je budova, která je ve vlastnictví, resp. spoluvlastnictví družstva, jejíž výstavba byla samostatně financována.

Čl. 2

Rozdělení skutečných nákladů domu

1. Souhrn skutečných nákladů domu za příslušné zúčtovací období zahrnuje jak náklady společné pro vlastníky všech bytů v domě, tak náklady připadající pouze na byty ve vlastnictví družstva.
2. Souhrn skutečných nákladů domu za příslušné zúčtovací období společných pro vlastníky všech bytů v domě se rozdělí poměrem spoluvlastnických podílů (podle podlahové plochy dle zákona č. 72/1994 Sb.) na podíl nákladů připadající na část ve vlastnictví družstva a na podíl nákladů připadající na část ve vlastnictví vlastníků (kromě nákladů na teplo, teplou a studenou vodu a nákladů na „ostatní služby“ – viz čl. 6 těchto zásad a dále kromě nákladů, které přísluší pouze bytům ve vlastnictví družstva).

Čl. 3

Vyúčtování nájemného

Rozdíl mezi předpisem plateb jednotlivých položek nájemného na příslušné zúčtovací období a jejich skutečnými náklady připadajícími na část ve vlastnictví družstva, sníženými o zdaněné příjmy z domu připadající na část ve vlastnictví družstva, se vyúčtuje na jednotlivé byty dle stejných kritérií, jak byl stanoven jejich předpis, kromě dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu a příspěvku na správu družstva – viz čl. 5 těchto Zásad.

Čl. 4

Vyúčtování příspěvku vlastníka

Rozdíl mezi předpisem příspěvku vlastníka na příslušné zúčtovací období

a skutečnými náklady, připadající na část domu ve vlastnictví vlastníků za toto období, se vyúčtuje s jednotlivými vlastníky dle pravidel uvedených v části F „Prohlášení vlastníka“, resp. dle Smlouvy o správě společných částí domu, tj. poměrem spoluvlastnických podílů, kromě dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu a příspěvku správci domu – viz čl. 5 těchto Zásad.

Čl. 5

Vyúčtování dlouhodobé zálohy, příspěvku na správu družstva, resp. příspěvku správci domu

Dlouhodobá záloha se nevyúčtovává ročně, její zůstatek se převádí do dalších účetních období. K vyúčtování dlouhodobé zálohy dochází při změně správce domu a dále v případě jejího přecerpání k 31. 12. běžného roku. Družstvo (správce) je povinno informovat nájemce (vlastníka) o zůstatku této zálohy k 31. 12. běžného roku v souhrnu za dům, a to v termínu do 30. 6. následujícího roku.

Příspěvek na správu družstva, resp. správci domu není stanoven jako zálohová platba, ale je přesně určen pevnou částkou na jednotku. Příspěvek na správu družstva, resp. správci domu se nevyúčtovává.

Čl. 6

Vyúčtování záloh na ceny služeb

1. Základní ustanovení
 - a) Tento článek upravuje jednotný postup při vyúčtování skutečných nákladů zúčtovací jednotky (dále jen ZJ), vynaložených na poskytované služby pro družstevní byt (byt ve vlastnictví), garáž, ateliér a pronajatý nebytový prostor (dále jen NP), tedy na dodávku tepelné energie pro vytápění, dodávku teplé užitkové vody (dále jen TUV) a studené vody (dále jen SV) a ostatní služby v domech ve vlastnictví (správě) družstva.
 - b) Skutečnými náklady vynaloženými na příslušné služby se rozumí součet nákladů zaúčtovaný na příslušný účet ZJ v zúčtovacím období podle platných předpisů. Do nákladů za zúčtovací období je možno převést i náklady vztahující se k tomuto období, byly-li fakturovány do jednoho měsíce po skončení zúčtovacího období a náklady dle odst. 4 článku 7 těchto Zásad. Celkové náklady se sledují a účtují na oddělených účtech zvlášť pro byty a zvlášť pro NP.
 - c) Není-li byt přidělen, zahrnují se náklady připadající na tento byt do nákladů střediska správa družstva. Není-li NP pronajat, zahrnují se náklady připadající na tento NP do nákladů společných pro vlastníky

všech bytů.

2. Rozúčtování nákladů na dodávku tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV v bytech, resp. NP

- a) Náklady na dodávku tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV tvoří skutečné náklady ve smyslu odst. 1 písm. b). Jedná se o případy ZJ napojených na vlastní kotelny družstva, či případ, kdy dodavatel tepla fakturuje dodávku tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV společně.
- b) Skutečné náklady se rozdělí v poměru 60 % na vytápění a 40 % na ohřev TUV.
- c) Část nákladů připadající na vytápění se dále rozúčtuje na jednotlivé byty, resp. NP podle odst. 3 písm. b), příp. písm. c).
- d) Část nákladů připadajících na ohřev TUV se dále rozúčtuje na jednotlivé byty, resp. NP podle odst. 5 písm. ba), bb), bc).

3. Rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění v bytech resp. NP

- a) Náklady na dodávku tepelné energie pro vytápění tvoří skutečné náklady ve smyslu odst. 1 písm. b), pokud není dle odst. 2 písm. a), b) stanoveno jinak.
- b) U ZJ, kde u spotřebitelů nejsou instalovány indikátory pro rozdělování nákladů na vytápění (dále jen indikátory), se skutečné náklady na tepelnou energii pro vytápění rozdělí mezi jednotlivé byty, resp. NP v poměru podle podlahových ploch bytů, resp. podlahových ploch NP.
- c) U ZJ, kde u spotřebitelů jsou na jednotlivých otopných tělesech instalovány indikátory, se postupuje následným způsobem:
 - ca) Náklady na tepelnou energii pro vytápění se rozdělí na složku základní ve výši 40 % a složku spotřební ve výši 60 %. Jiné rozdělení na základní a spotřební složku v rozmezí daném vyhláškou č. 372/2001 Sb. je možno použít pouze na základě písemného souhlasu nadpoloviční většiny nájemců (vlastníků) bytů v dané ZJ.
 - cb) Základní složka se mezi jednotlivé byty, resp. NP rozdělí v poměru podle podlahových ploch bytů, resp. podlahových ploch NP.
 - cc) Spotřební složka se mezi jednotlivé byty, resp. NP rozdělí úměrně výši náměrů indikátorů s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m² podlahové plochy

bytů, resp. podlahové plochy NP nesmí překročit hodnotu 40 % oproti průměru ZJ v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustného rozdílu, provede se úprava výpočtové metody uvedené v odst. 3 písm. cc).

4. Rozúčtování nákladů na dodávku TUV ze společné přípravy pro více ZJ v případech, kdy na společnou přípravu nejsou napojeny ZJ cizích subjektů

- a) Zúčtovacím místem dodávky teplé užitkové vody je její společná příprava pro více ZJ.
- b) Náklady na přípravu a dodávku TUV v zúčtovacím místě zahrnují platby, které byly vynaloženy k zajištění dodávky do všech ZJ v cenách sjednaných ve smlouvě podle platných cenových předpisů.
- c) V průběhu zúčtovacího období se náklady na dodávku TUV rozúčtovávají na jednotlivé ZJ zálohově podle podlahových ploch jednotlivých ZJ. Po skončení zúčtovacího období se postupuje následným způsobem:
 - ca) Celkové náklady na tepelnou energii pro ohřev TUV za zúčtovací místo se rozdělí na složku základní ve výši 30 % a složku spotřební ve výši 70 %.
 - cb) Základní se rozúčtuje na jednotlivé ZJ v poměru podlahových ploch jednotlivých ZJ.
 - cc) Spotřební složka nákladů na tepelnou energii pro ohřev TUV a celkové náklady na dodávku studené vody použité pro přípravu TUV za zúčtovací místo se rozúčtuje na jednotlivé ZJ v poměru součtu objemových jednotek naměřených na vodoměrech TUV jednotlivých ZJ.
- d) Jsou-li výsledky měření na základě jeho vyhodnocení nevěrohodné, rozdělí se spotřební složka nákladů podle podlahové plochy. Za nevěrohodné pro tyto účely se považují takové výsledky měření, když se součty údajů z měření ze všech ZJ podle písm. cc) liší od údaje měřicího zařízení ve společné přípravě TUV o více než 15 % za předpokladu, že měřicí zařízení v přípravě měří s přesností stanovenou zvláštním předpisem.

5. Rozúčtování nákladů na dodávku tepelné energie pro ohřev teplé užitkové vody (TUV)

- a) Náklady na dodávku tepelné energie pro ohřev TUV tvoří skutečné náklady ve smyslu odst. 1 písm. b), pokud není dle odst. 2 písm. a), b) stanoveno jinak.

- b) Rozúčtování skutečných nákladů na dodávku tepelné energie pro ohřev TUV na jednotlivé byty, resp. NP se v rámci ZJ provádí následujícím způsobem:
- ba) Náklady na teplo pro ohřev TUV se rozdělí na složku základní ve výši 30 % a složku spotřební ve výši 70 %.
 - bb) Základní složka se rozúčtuje na jednotlivé byty, resp. NP v poměru podlahových ploch bytů, resp. podlahových ploch NP.
 - bc) Spotřební složka se rozúčtuje na jednotlivé byty, resp. NP v poměru objemových jednotek naměřených na vodoměrech TUV jednotlivých bytů, resp. NP.
6. Rozúčtování nákladů na dodávku studené vody použité pro přípravu TUV
- a) Náklady na dodávku studené vody pro přípravu TUV tvoří skutečné náklady ve smyslu odst. 1 písm. b).
 - b) Rozúčtování skutečných nákladů na dodávku studené vody použité pro přípravu TUV na jednotlivé byty, resp. NP se v rámci ZJ provádí v poměru objemových jednotek naměřených na vodoměrech TUV v jednotlivých bytech, resp. NP.
7. Rozúčtování nákladů na dodávku studené vody (SV)
- a) Náklady na dodávku SV tvoří skutečné náklady ve smyslu odst. 1 písm. b).
 - b) U ZJ, u nichž je dodávka SV do systémů SV a TUV měřena jedním fakturačním vodoměrem, se skutečné náklady na dodávku SV rozdělí v poměru 60 % (dodávka SV) a 40 % (dodávka studené vody pro přípravu TUV). U ZJ s vlastními kotelny, u nichž jsou instalovány podružné vodoměry na vstupu do ohřivačů TUV, se náklady na dodávku studené vody pro přípravu TUV stanoví podle údajů těchto podružných vodoměrů. Náklady na dodávku SV se stanoví jako rozdíl mezi náklady na fakturačním vodoměru a zjištěnými náklady na dodávku studené vody pro přípravu TUV, u ZJ Na Topolce 917 a 918 jsou takto vypočtené náklady nákladem na dodávku SV domu Na Topolce 918.
 - c) Rozúčtování skutečných nákladů na dodávku SV na jednotlivé byty, resp. NP se v rámci ZJ provádí v poměru objemových jednotek naměřených na vodoměrech SV v jednotlivých bytech, resp. NP.
8. Náhradní způsob stanovení výše spotřební složky nákladů na tepelnou energii pro vytápění

- a) Náhradní způsob stanovení výše spotřební složky nákladů na tepelnou energii pro vytápění v bytech a NP ke konci zúčtovacího období se provede v případech, kdy v rámci ZJ bylo měřeno a:
 - aa) nájemce (vlastník) neumožnil přes opakované prokazatelné upozornění provést odečet indikátorů
 - ab) v průběhu zúčtovacího období došlo nájemcem (vlastníkem) k nezaviněné poruše indikátoru
 - ac) v průběhu zúčtovacího období došlo k násilnému poškození indikátoru, byly porušeny plomby na indikátoru nebo ho nájemce (vlastník) ovlivnil
 - ad) nájemce (vlastník) neumožnil nebo odmítl montáž indikátoru
- b) Při náhradním způsobu stanovení výše spotřební složky nákladů na tepelnou energii pro vytápění se postupuje následně:
 - ba) v případech uvedených v odst. 8 písm. aa), ac), ad) se stanoví spotřební složka připadající na 1 m² podlahové plochy bytu (místnosti) bez měření jako 1,6násobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy ZJ.
 - bb) v případě uvedeném v odst. 8 písm. ab) se stanoví spotřební složka připadající na byt (místnost) bez měření podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období.
- c) Při obnovení odečtu indikátoru se v odečítaném zúčtovacím období postupuje následným způsobem:
 - ca) od stavu indikátoru se odečte spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1 m² podlahové plochy ZJ bez zvýšení uvedeného v odst. 8 písm. ba).
 - cb) u indikátorů, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy ZJ v daném zúčtovacím období.

9. Náhradní způsob stanovení výše spotřební složky nákladů na ohřev TUV

- a) Náhradní způsob stanovení spotřební složky nákladů na dodávku tepelné energie pro ohřev TUV v bytech a NP ke konci zúčtovacího období se provede v případech, kdy v rámci ZJ bylo měřeno a:
 - aa) nájemce (vlastník) neumožnil přes opakované prokazatelné upozornění provést odečet vodoměrů a nenahlásil jejich stav způsobem uvedeným v odst. 11 písm. e)

- ab) v průběhu zúčtovacího období došlo k poruše vodoměru a nájemce (vlastník) tuto skutečnost nahlásil a jeho výměna byla provedena v průběhu zúčtovacího období (neměřeno po zjištěnou část zúčtovacího období)
 - ac) v průběhu zúčtovacího období došlo k násilnému poškození vodoměrů, byly porušeny plomby na vodoměrech (neměřeno po nezjištěnou část zúčtovacího období) nebo je nájemce (vlastník) ovlivnil
 - ad) při odečtu vodoměru zjištěna porucha vodoměru a nájemce (vlastník) tuto skutečnost nenahlásil (neměřeno po nezjištěnou část zúčtovacího období)
 - ae) nájemce (vlastník) neumožnil nebo odmítl montáž vodoměrů (neměřeno po celé zúčtovací období)
- b) Při náhradním způsobu stanovení výše spotřební složky nákladů na ohřev TUV se u bytů postupuje následně:
- ba) v případech uvedených v odst. 9 písm. aa), ac), ae) se stanoví spotřební složka nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy bytu bez měření jako trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy ZJ
 - bb) v případě uvedeném v odst. 9 písm. ad) se stanoví spotřební složka nákladů připadající na byt bez měření podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období.
 - bc) v případě uvedeném v odst. 9 písm. ab), kdy porucha vodoměru byla zjištěna v N-tém měsíci zúčtovacího období, se spotřební složka nákladů stanoví jako náhradní spotřeba dle odst. 9 písm. bb) x N/12 + spotřební složka nákladů zjištěná dle údajů na novém vodoměru do konce zúčtovacího období (12-N)
- d) Při obnovení odečtu vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby ZJ připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odst. 9 písm. ba).

10. Náhradní způsob stanovení výše nákladů na dodávku studené vody použité pro přípravu TUV a dodávku SV

- a) Náhradní způsob stanovení výše nákladů na dodávku studené vody pro přípravu TUV a dodávku SV v bytech a NP ke konci zúčtovacího období se provede v případech uvedených v odst. 9 písm. aa), ab), ac), ad), ae).

Při náhradní způsobu se postupuje následně:

- aa) V případech uvedených v odst. 9 písm. aa), ac), ae), se stanoví výše nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy bytu nebo NP bez měření jako trojnásobek průměrné hodnoty nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy ZJ.
- ab) V případě uvedeném v odst. 9 písm. ad) se stanoví výše nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy bytu nebo NP bez měření jako průměrná hodnota nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy ZJ.
- ac) V případě uvedeném v odst. 9 písm. ab), kdy porucha vodoměru byla zjištěna v N-tém měsíci zúčtovacího období, se výše nákladů stanoví u bytů jako náhradní spotřeba dle odst. 10 písm. ab) x N/12 + náklady zjištěné dle údajů na novém vodoměru do konce zúčtovacího období (12-N)
- c) Při náhradním způsobu stanovení nákladů na dodávku studené vody pro přípravu TUV a dodávku SV se u NP v případě uvedeném v odst. 9 písm. ab) stanoví jejich výše na základě průměrných měsíčních nákladů zjištěných dle údajů na novém vodoměru do konce zúčtovacího období (12-N) a vynásobeného počtem měsíců v zúčtovacím období.
- d) Při obnovení odečtu vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby ZJ připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odst. 10 písm. aa).

11. Provádění odečtů a předávání výsledků

- a) Družstvo (správce) je oprávněno zadat provedení odečtů měřených veličin v bytech, resp. NP třetí osobě.
- b) Vzhledem k časové náročnosti se odečty provádějí od začátku prosince do konce ledna následujícího roku. U ZJ, u nichž se výsledky odečtů předávají k dalšímu zpracování pro rozúčtování nákladů na dodávku TUV ze společné přípravný se odečty provádí tak, aby byl dodržen termín předání výsledků na družstvo do 31.12. V jednotlivých ZJ budou odečty provedeny v rozmezí maximálně 10 pracovních dnů. Termín provedení odečtů bude v každém domě zveřejněn nejméně 10 kalendářních dnů předem.
- c) V případě znepřístupnění bytu, resp. NP bude poskytnut nájemci (vlastníku) bytu, resp. NP jeden náhradní termín pro provedení odečtu.

- d) Nájemce (vlastník) bytu, resp. NP je povinen zpřístupnit byt, resp. NP k instalaci měřidel a k provedení pravidelných odečtů údajů těchto měřidel. V případě, že tuto povinnost nesplní, postupuje se při provádění vyúčtování podle ustanovení odst. 8, 9, 10.
- e) Nemůže-li nájemce (vlastník) bytu, resp. NP z vážných důvodů v řádném a ani náhradním termínu stanoveném pro provedení odečtů vodoměrů byt, resp. NP zpřístupnit, může ještě do 3 týdnů po skončení období pro provádění odečtů dle odst. 11 písm. b) na vlastní náklady doručit odečtené údaje vodoměrů, potvrzené výborem samosprávy (administrátorem) přímo útvaru nájemného SBD Stavbař. Takto předané údaje budou zahrnuty do řádného rozúčtování skutečných nákladů v rámci ZJ, jinak bude postupováno podle ustanovení odst. 9, 10.
- f) Výbor samosprávy (administrátor) může pověřit odpovědnou osobu, která provede odečty stavů bytových vodoměrů pro účely rozúčtování. Uvedenou činnost provede tato osoba na základě smlouvy uzavřené s družstvem (správcem), která musí obsahovat:
- jméno odpovědné osoby, která bude garantem pro provedení veškerých činností, následného předání výsledků a přijímání a vyřizování případných reklamací
 - rozsah a termíny předání podkladů pro odečty ze strany odborného aparátu družstva
 - rozsah a termíny předání výsledků odečtů příslušným obvodním bytovým správám
 - výši odměny odpovědné osoby
 - rozsah odpovědnosti za případné škody způsobené uvedením chybných údajů.

10. Zvláštní ustanovení

- a) V případě, kdy dochází ke změně v osobě nájemce bytu převodem členských práv a povinností, přebírá nový nájemce veškeré pohledávky (přeplatky) a závazky (nedoplatky) původního nájemce, tedy i za část zúčtovacího období, kdy ještě nebyl nájemcem bytu, pokud se původní nájemce nedohodne s novým nájemcem jinak.
- b) Obdobně se postupuje i v případech, kdy v průběhu zúčtovacího období došlo k úmrtí osoby nájemce a byt je předmětem dědického řízení. Při neprovedení konečných odečtů měřidel u těchto bytů se při stanovení spotřební složky nákladů na tepelnou energii pro vytápění a tepelnou

energii pro ohřev TUV, resp. nákladů na dodávku studené vody pro přípravu TUV a dodávku SV postupuje podle odst. 8 písm. bb), resp. odst. 9 písm. bb) a odst. 10 písm. ab).

- c) V případě, kdy dochází ke změně v osobě nájemce NP, a to cessí (tj. vstoupením nového nájemce do všech práv a povinností předchozího nájemce), přebírá nový nájemce veškeré pohledávky (přeplatky) a závazky (nedoplatky) původního nájemce, tedy i za část zúčtovacího období, kdy ještě nebyl nájemcem NP.
- d) V případě, kdy dochází ke změně:
- vlastníka bytu a s novým vlastníkem bude uzavřena smlouva o správě společných částí domu
 - nájemce bytu na základě výměny bytu
 - nájemce NP, a to tím, že nájemní vztah původního nájemce zanikne a s novým nájemcem bude uzavřena nová nájemní smlouva,
- budou k termínu změny vlastnického (nájemního) vztahu provedeny v bytu, resp. NP odečty měřidel a s původním vlastníkem (nájemcem) bude po skončení zúčtovacího období provedeno vyúčtování dle ustanovení písm. e) tohoto odstavce. Evidenci kontaktních adres původních nájemců NP vede právní oddělení, evidenci kontaktních adres původních vlastníků (nájemců) bytů vede oddělení ČBE.
- e) V případě změny v osobě vlastníka (nájemce) bytu, resp. NP uvedené v odst. 12 písm. d) se jednotlivé náklady rozdělí mezi původního a nového vlastníka (nájemce) takto:
- ea) Náklady na tepelnou energii pro vytápění
- pokud nejsou instalovány indikátory, provede se rozdělení podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny, nejsou-li tyto údaje známy, podle dlouhodobého průměru procentuální klimatické náročnosti jednotlivých kalendářních měsíců
 - pokud jsou instalovány indikátory, provede se rozdělení základní složky v poměru počtu dnů vytápění bytu nebo NP před a po termínu změny vlastníka (nájemce) bytu. Spotřební složka se rozdělí dle údajů indikátorů. V případě, že nejsou k dispozici výsledky měření, rozdělí se spotřební složka mezi vlastníky (nájemce) podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny, nejsou-li tyto údaje známy, podle dlouhodobého průměru procentuální

klimatické náročnosti jednotlivých kalendářních měsíců.

eb) Náklady na dodávku tepelné energie pro ohřev TUV

- základní složka nákladů se rozdělí podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového vlastníka (nájemce)
- spotřební složka se mezi vlastníky (nájemce) rozdělí dle údajů vodoměrů TUV
- v případě, že nejsou k dispozici výsledky měření, rozdělí se celkové náklady na dodávku tepelné energie pro ohřev TUV podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového vlastníka (nájemce).

ec) Náklady na dodávku studené vody pro přípravu TUV a dodávku SV

- celkové náklady se rozdělí dle údajů vodoměrů
- v případě, že nejsou k dispozici výsledky měření, rozdělí se náklady podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového vlastníka (nájemce).

f) V případě, kdy nájemce (vlastník) bytu, resp. NP zjistí nefunkčnost vodoměru, má povinnost neprodleně ohlásit tuto skutečnost písemně družstvu, které prostřednictvím příslušné OBS zajistí výměnu vodoměru. Při výměně vodoměru bude montážní organizací zaevidováno výrobní číslo a stav původního vodoměru a vodoměru nového, tyto údaje potvrdí nájemce (vlastník) bytu, resp. NP. Na konci zúčtovacího období nahlásí OBS útvaru nájemného provedené výměny vodoměrů s uvedením jejich stavů.

13. Rozúčtování nákladů na „ostatní služby“

Náklady na jednotlivé položky „ostatních služeb“ se rozúčtují nájemcům i vlastníkům poměrem spoluvlastnických podílů.

Čl. 7

Závěrečná ustanovení

1. Vyúčtování nájemného, příspěvku vlastníka a záloh na ceny služeb provede družstvo, resp. správce a písemně předá nájemci (vlastníku) bytu, resp. NP vždy do 30.6. kalendářního roku následujícího po skončení zúčtovacího období (dle § 4 odst. 10 vyhl. MF č. 85/1997 Sb.).

2. Reklamacie proti vyúčtování musí být uplatněna písemně ve lhůtě 21 dnů po obdržení vyúčtování. Po uplynutí lhůty pro uplatnění reklamaci provede družstvo, resp. správce v případě jím uznaných reklamací do 30 dnů opravu vyúčtování, s kterou neprodleně seznámí nájemce (vlastníky) bytů, resp. NP v ZJ.
3. Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo, resp. správce uhradí nájemci (vlastníku) bytu, resp. NP do 31. 7. kalendářního roku. V případě uplatněných a uznaných reklamací uhradí družstvo, resp. správce zjištěný přeplatek do 31. 8. kalendářního roku. Ve stejných lhůtách je nájemce (vlastník) bytu, resp. NP povinen uhradit družstvu, resp. správci vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
4. Provedené vyúčtování skutečných nákladů připadajících na byt, resp. NP je pro dané zúčtovací období konečné. Případné opravy na základě podaných reklamací u dodavatelů médií, které byly vyřízeny až po lhůtě provedení vyúčtování dle čl. 7 odst. 1, budou zohledňovány formou přeplatku (nedoplatku) až při vyúčtování následného zúčtovacího období.
5. Těm uživatelům, kteří vykazují u družstva (správce) nedoplatky na nájemném, příspěvku vlastníka a na cenách služeb (službách) a mají další závazky (např. nedoplatek z vyúčtování, poplatek z prodlení, náklady řízení) nebudou event. přeplatky z vyúčtování vráceny, ale použity na výše uvedené nedoplatky a závazky vůči družstvu (správci).
6. Dosavadní Zásady pro vyúčtování nájemného, příspěvku vlastníka a záloh na ceny služeb z 15.12.1997 včetně všech změn a doplňků se ruší k 31.12.2001. Vyúčtování za rok 2001 se provede podle zásad platných pro rok 2001.
7. Tyto zásady byly schváleny shromážděním delegátů dne 11.12.2001 a nabývají účinnosti 1.1.2002. Podle těchto zásad bude SBD Stavbař poprvé postupovat při vyúčtování roku 2002.

