

## SMĚRNICE NA TVORBU PŘÍSPĚVKU NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Tato směrnice je vyhotovena v souladu se stanovami společenství a zákonem č. 89/2012 Sb.,  
nový občanský zákoník

### I. Předmět směrnice

Tato směrnice vymezuje pravidla, způsob vytváření příspěvku na správu domu a pozemku (dále jen fond oprav), které jsou jednotliví vlastníci povinni dle zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, hradit. Směrnice dále specifikuje jednotlivé položky, na jejichž pořízení, opravu, údržbu nebo zajištění bezproblémového chodu společenství, lze z fondu oprav čerpat finanční prostředky.

### II. Výše příspěvku na správu domu a pozemku

- 1 Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- 2 Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

*Viz tabulka příloha č.1*

### III. Lhůty placení příspěvku na správu domu a pozemku

- 1 Příspěvek na správu domu a pozemku je pravidelným *měsíčním příspěvkem*.
- 2 Vlastník jednotky má povinnost hradit tento příspěvek *do 25. dne v měsíci*.

### IV. Čerpání příspěvků na správu domu a pozemku

Z příspěvků na správu domu a pozemku se financují pouze činnosti a věci spadající do správy domu a pozemku dle zákona 89/2012Sb., nový občanský zákoník

- 1 Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční



celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

- 2 Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3 V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky **10 000 Kč**, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu **10 000 Kč**.
- 4 V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku **1 000 Kč v průměru na každou jednotku**; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

#### **V. Pokuty a penále (§2, nařízení vlády 351/2013 Sb.)**

Výše úroku z prodlení odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o procentní body aktuálně stanovené vyhláškou.

#### **VI.**

#### **Závěrečná ustanovení**

Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát.

Jakékoliv úpravy nebo změny této směrnice podléhají schválení shromáždění vlastníků jednotek.

Tato směrnice byla schválena shromážděním vlastníků dne 10.5.2016. Účinnost této směrnice je od 1.1.2017.





**Příloha č. 1 - tvorba fondu oprav**

			NEVYÚČTOVÁVÁ SE				PŘÍSPĚVEK CELKEM
č.j	Plocha bytu započtená	Plocha bytu	Příspěvek na správu domu a pozemku				
			Dlouhodobá záloha	Krátkodobá záloha		CELKEM	
X	X	X	X	Stejně	podíl	X	X
	m2	m2	Kč/m2	Správa domu	Pojištění domu	X	X
1	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
2	26,82	31,57	823	236	35	271	1094
3	46,96	56,22	1363	236	58	294	1657
4	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
5	38,66	47,92	1175	236	50	286	1461
6	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
7	26,82	31,57	823	236	35	271	1094
8	46,96	56,22	1387	236	58	294	1681
9	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
10	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
11	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
12	26,82	31,57	823	236	35	271	1094
13	46,96	56,22	1434	236	58	294	1728
14	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
15	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
16	58,88	68,14	1669	236	71	307	1976
17	26,82	31,57	823	236	35	271	1094
18	46,96	56,22	1387	236	59	295	1682
19	58,88	68,14	1499	236	70	306	1805
20	58,88	68,14	1669	236	71	307	1976
21	58,88	68,14	1499	236	70	306	1805
22	26,82	31,57	823	236	35	271	1094
23	46,96	56,22	1363	236	58	294	1657
24	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
25	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
26	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
27	26,82	31,57	823	236	35	271	1094
28	46,96	56,22	1387	236	58	294	1681
29	58,88	68,14	1499	236	70	306	1805
30	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
31	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
32	26,87	31,57	750	236	35	271	1021
33	46,96	56,22	1387	236	58	294	1681
34	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
35	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
36	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
37	26,82	31,57	823	236	35	271	1094
38	46,96	56,22	1363	236	58	294	1657
39	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
40	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951



41	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
42	26,82	31,57	750	236	35	271	1021
43	46,96	56,22	1363	236	58	294	1657
44	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
45	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
46	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
47	26,82	31,57	823	236	35	271	1094
48	46,96	56,22	1363	236	59	295	1658
49	58,88	68,14	1645	236	71	307	1952
50	58,88	68,14	1645	236	71	307	1952
51	58,88	68,14	1645	236	71	307	1952
52	26,82	31,57	823	236	35	271	1094
53	46,96	56,22	1363	236	59	295	1658
54	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
55	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
56	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
57	26,82	31,57	823	236	35	271	1094
58	46,96	56,22	1363	236	59	295	1658
59	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
60	58,88	68,14	1645	236	70	306	1951
	<b>2984,87</b>	<b>3486,3</b>	<b>84613</b>	<b>14160</b>	<b>3625</b>	<b>17785</b>	<b>102398</b>



## **Příloha č2. - Seznam činností na které lze použít finanční prostředky z příspěvku na správu domu a pozemku**

Na shromáždění vlastníků bylo schváleno, že z příspěvků na správu domu a pozemku se hradí zejména:

### **1) Rekonstrukce a modernizace**

- a) Odstranění poruch základů domů a opravy hydroizolace spodní stavby
- b) Odstranění statických poruch nosné konstrukce
- c) Oprava obvodového pláště a oprava styků dílců obvodového pláště
- d) Oprava lodžii nebo balkónů včetně zábradlí, výměna původních balkónů za nové balkóny nebo přebudování balkónů na lodžie i s případným zvětšením užitné podlahové plochy nového balkónu nebo lodžie v souvislosti s použitou stavební technologií
- e) Provedení dodatečné tepelné izolace neprůsvitného obvodového pláště
- f) Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály
- g) Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, komíny atd.
- h) Vyregulování otopné soustavy
- i) Oprava nebo výměna hromosvodů, hlavních rozvodů elektřiny (silnoproud, slaboproud), zdravotně-technických instalací a plynu včetně výměny měřičů spotřeby
- j) Zřízení nového balkónu nebo lodžie,
- k) Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby
- l) Oprava protipožárních zařízení a konstrukcí
- m) Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
- n) Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah, stěn a stropů ve společných prostorách, na chodbách, oprava schodišť a vstupního prostoru včetně schránek a osvětlení
- o) Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy, modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie, která může být spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles a výměnou nebo instalací nových měřičů spotřeby tepla
- p) Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody včetně instalace měřičů spotřeby
- q) Výstavba nové kotelny pro potřeby domu

- r) Instalace termosolárních panelů sloužících k výrobě tepla nebo teplé vody domu
- s) Zřízení, oprava nebo modernizace vzduchotechniky
- t) Zřízení nového výtahu, oprava nebo výměna výtahu stávajícího včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
- u) Náklady na projektové práce, nutné posudky, revize, průkazy, audity, technický dozor stavebníka

## **2) Drobné opravy a údržba**

- a) oprava otvorových výplní ve společných prostorách
- b) oprava nášlapných vrstev ve společných prostorách
- c) oprava ostatního poškozeného majetku ve společných prostorách
- d) výměna žárovek
- e) výmalba

## **3) Majetek**

- a) nákup hmotného majetku na vybavení kanceláře (stůl, židle, PC, kopírka, tiskárna)
- b) nákup ostatního hmotného majetku (sekačka na trávu, lopata, koště, apod.)
- c) nákup nehmotného majetku (software do PC)
- d) společná anténa
- e) kamerový systém
- f) zabezpečovací systém
- g) klíče
- h) poměrové měřiče na radiátorech
- i) vodoměry

## **4) Administrativní náklady**

- j) nákup kancelářského materiálu (papíry, propisky, tužky, razítko, pořadače)
- k) odměna statutárních orgánů
- l) odměna správcovské firmy
- m) splátka úvěru
- n) notářské poplatky
- o) právní služby
- p) účetní a daňové služby
- q) poradenská činnost specializovaných firem



- r) pojištění domu
- s) odborná literatura
- t) členské příspěvky (organizace sdružující společenství vlastníků nebo jinak působící v oblasti bydlení)
- u) vzdělávání statutárních orgánů (odborné semináře a školení)
- v) náklady spojené se zřízením a vedením běžného účtu
- w) ostatní administrativní poplatky spojené se správou domu a pozemku
- x) ostatní náklady spojené s administrativní činností při správě domu a pozemku (telefonní karta, benzín, náklady na městskou hromadnou dopravu)

## **5) Revize**

- a) hydranty
- b) hasicí přístroje
- c) plyn
- d) elektrické přenosné nářadí a spotřebiče
- e) elektroinstalace
- f) hromosvody
- g) komíny
- h) výtahy

## **6) Ostatní**

- a) Nedobytné pohledávky
- b) náklady na odvrácení škody (výjezd hasičů, policie, záchranné služby)
- c) deratizace
- d) odstranění uskladněného odpadu (v případě, že neznáme majitele)
- e) ostatní mimořádné náklady spojené se správou domu a pozemku

### **Příloha č.3 - Seznam společných částí domu**

#### ***Občanský zákoník uvádí v §1160 jako společné:***

- a) alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
- b) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

#### ***Nariadení vlády č. 366/2013 Sb. potom přináší podrobný výčet:***

##### **Společné části nemovité věci**

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

##### **Společné části domu**

- 1 Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:



- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
  - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
  - c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
  - d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
  - e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
  - f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
  - g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
  - h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
  - i) půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
  - j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.
- 2 Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
- 3 Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

***Společnými částmi domu jsou dále***

- a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí



- odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
  - c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
  - d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
  - e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
  - f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
  - g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
  - h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
  - i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Výše uvedené společné části jsou společnými částmi domu i v případě, že společenství má v prohlášení vlastníka uvedené něco jiného. Nařízení vlády je vyšší právní předpis než prohlášení vlastníka, má před ním tedy přednost. Ve sporných záležitostech týkajících se společných částí domu, se řídíme nařízením vlády č. 366/2013 a NOZ.