

Pravidla pro správu a hospodaření domu

1. Vlastníci domu jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.
2. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů krytí.
3. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zásoby finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
4. Správce domu vede předepsanou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s povinnostmi správce.
5. Vlastník je povinen platit ročně (měsíčně) na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky - bytu (služby).
V případě, že bude přiznáno poskytnutí slevy z těchto plateb (v případě ztíženého užívání jednotky nezaviněné vlastníkem), bude tato sleva poskytnuta z prostředků určených na opravy společných částí domu.
6. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období a skutečnosti (služby) období předcházejícího.
7. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období (např. kalendářní rok). Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 2 měsíců po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek.
Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu se s vlastníkem jednotky - bytu vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek - bytů o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně do 31. 3. následujícího roku.
8. Končí-li správce svou činnost musí předložit vlastníkům jednotek-bytů zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky jednotek a nebytových prostorů, kteří k tomuto úkolu byli určeni usnesením vlastníků jednotek.
9. Náklady na správu domu představují zejména :
 - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, příp. pozemků příslušejícího k domu
 - b) daň z nemovitosti (pokud nelze uplatnit osvobození od daně)
 - c) pojištění domu
 - d) případné mzdové náklady vč. odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu a správu domu (domovník, úklid, dozor prádelny, mandlu a pod.)
 - e) spotřeba energií ve společných částech domu (voda, elektřina, plyn, teplo).
 - f) svoz odpadků
 - g) ostatní služby - drobná údržba na el. zařízení společných

prostor, STA, čištění a kontrola komínů, odvoz splašků a čištění odpadů, užívání výtahů a služby s tím spojené
 h) ostatní náklady vztahující se přímo k domu, příp. k přilehlému pozemku

Na úhradě nákladů uvedených ad a), b), c), d), h) se vlastníci podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu. U nákladů uvedených ad f), g), e), se vlastníci podílejí na nákladech podle počtu osob domácnosti

10. Kromě záloh dle bodu 3. je vlastník jednotky povinen uhradit stanovenou částku za výkon správy domu.
11. V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu nákladů provozu budovy jsou vlastníci bytových jednotek a nebytových prostorů povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných prostorách domu a pozemku pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu, ohledem na havarijní stav budovy nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky. Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o správě domu, kterou je na základě prohlášení povinen uzavřít každý vlastník s určeným právem.
12. Vlastník budovy pověřuje správou domu č.p. kat. území Moravská Třebová tohoto správce : Bytový podnik města Moravská Třebová,
 na základě : původní vlastník
 IČO : 15036791
 Adresa správce : Komenského ul. 46, 571 01 Moravská Třebová
13. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zák. č. 72/94 Sb., Občanským zákoníkem a tímto prohlášením. Jinak se vztahy řídí usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
14. Vlastník má právo užívat jednotku - byt tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v odmě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům.
15. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků. Jestliže by se jednalo o změnu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas.
16. Společné prostory v domě se užívají přiměřeně všemi vlastníky jednotek a to tak, aby nedocházelo k narušování vlastnických nebo spoluvlastnických práv.
17. Vlastník jednotky je povinen uzavřít smlouvu o správě s určeným správcem.
18. Úklid v domě se zajišťuje po dohodě s vlastníky jednotek.
19. Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně toto pojištění :
 a) živelní
 b) odpovědnostní
 Ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka jednotky - bytu.