



SPRÁVNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO ROZVOJ

Jihlavská 1276 / 17, 140 00 Praha 4

IČ:00033006, zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl DrXCVIII, vložka 237

ZÁSADY HOSPODAŘENÍ SPRÁVNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ROZVOJ

Přijaté usnesením shromážděním delegátů
dne 4. června 2014 s účinností od 1. 7. 2014

Zásady hospodaření Správního bytového družstva Rozvoj

Čl. 1

Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy, Stanovami družstva a dále uvedenými Zásadami.

Čl. 2

Stanovení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů, garáží, garážových boxů a stání ve vlastnictví družstva a pro vyúčtování těchto úhrad se členy-nájemci se řídí zásadami obsaženými v příloze č. 1.

Poskytování odměn funkcionářům se řídí zásadami obsaženými v příloze č. 2.

Stanovení výše příspěvků členů na činnost družstva a poplatků za úkony se řídí zásadami obsaženými v příloze č. 3.

Čl. 3

Dílní zásady týkající se hospodaření družstva neuvedené v čl. 2 vydává představenstvo, a to formou pokynů či jednotlivých usnesení.

Dle potřeby může stanovit podrobnější pokyny k provedení zásad hospodaření uvedených v příloze č. 2 těchto Zásad.

Čl. 4

V případech vyvolaných změnou obecně závazných právních předpisů nebo jinými závažnými důvody, může představenstvo vydat na přechodné období nezbytné změny či doplňky zásad obsažených v čl. 2. Tyto změny je představenstvo povinno předložit nejbližšímu shromáždění delegátů ke schválení.

Čl. 5

Dosavadní Zásady hospodaření Správního bytového družstva Rozvoj se ruší v plném rozsahu s výjimkou Zásad pro sestavování pořadníku přijatých shromážděním delegátů dne 24.6.1992 a jsou nahrazeny tímto zněním, a to s účinností od 1.7.2014.

Přílohy:

1. „Zásady pro určení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užívání bytů, garáží, garážových boxů a stání a pro vyúčtování těchto úhrad s členy – nájemci“
2. „Zásady pro poskytování odměn funkcionářům“
3. „Zásady pro stanovení výše příspěvků členů na činnost družstva a poplatků za úkony“

Zásady pro určení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů, garáží, garážových boxů a stání a pro vyúčtování těchto úhrad členům-nájemcům

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Tyto Zásady o nájemném a úhradách za plnění poskytovaných s užíváním družstevních bytů, garáží, garážových boxů a stání ve vlastnictví družstva, stanoví způsob v souladu se stanovami družstva:
 - a) určení nájemného nájemcům a jeho roční vyúčtování.
 - b) určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů nájemců a jejich vyúčtování.
2. Kde v těchto zásadách se používá „byt“, jsou tím míněny také družstevní garáže, garážové boxy a stání.

Čl. 2

Nájemné

1. Roční nájemné bytů zahrnuje náklady a výdaje domu, náklady a výdaje na správu objektu za dané období vč. dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, ve kterém se byty nacházejí.
Náklady a výdaji domu jsou:
 - a) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které nejsou součástí cen služeb, a výdaje na rekonstrukce a modernizace domu,
 - b) náklady na správu bytů, domu, družstva, SVJ atd.
 - c) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahujícího se k domu (dále jen „anuita“) včetně úroků,
 - d) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu, SVJ a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu včetně úroků,
 - e) pojištění domu a pozemku,
 - f) daň z nemovitých věcí,
 - g) daň z příjmů právnických osob, resp. její část zaplacená družstvem,
 - h) veškeré náklady spojené s pozemkem
2. Náklady a výdaje domu se rozpočítávají na jednotlivé byty a tedy členům-nájemcům podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů, jestliže tyto zásady nestanoví jinak nebo jestliže příslušný orgán družstva nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání nákladů domu nebo některých z nich.
3. Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše zůstatku nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt.

4. Náklady a výdaje spojené se správou bytů, domu a družstva (dále jen poplatek za správu) se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Uvedené náklady jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené příslušným orgánem družstva.
5. Jestliže se jedná o dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky dle zvláštního právního předpisu ve spoluvlastnictví družstva, týkají se tyto Zásady pouze části nákladů připadajících na spoluvlastnický podíl družstva. Jestliže v takovém domě vzniklo společenství vlastníků jednotek, je součástí nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle rozhodnutí tohoto společenství.
6. Jednotliví členové-nájemci budou obeznámeni s výší nájemného prokazatelným způsobem.
7. Nájemné se stanoví jako záloha. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s členy-nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb, rozdílů se podle rozhodnutí orgánu družstva vypořádají s členy-nájemci ve stejném termínu jako vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb.
8. Určená celková úhrada se porovnává se skutečnými platbami členů-nájemců a zjišťuje se nedoplatek, resp. přeplatek.

Čl. 3

Služby - tj. úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů

1. Službami se pro účely těchto Zásad rozumí zejména: dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje družstvo.
3. Náklady služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé členy-nájemce zvláštními právními předpisy, budou rozúčtovány družstvem podle kritéria schváleného společenstvím vlastníků jednotek v daném domě.
4. Družstvo účtuje členům-nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé služby jako 1/12 předpokládaných ročních nákladů na služby stanovené z nákladů v předchozím kalendářním roce, upravených o rozdíly v cenách dohodnutých s dodavatelem služby na běžný rok.

5. V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení členu-nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu uživatelů bytu nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby nebo z jiných důležitých důvodů. Změněné měsíční zálohy mohou být požadovány nejdříve od 1.dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o nové výši zálohy včetně odůvodnění.
6. Skutečnou výši nákladů služeb rozúčtovanou na jednotlivé členy-nájemce a zálohy za jednotlivé služby zúčtuje družstvo za kalendářní rok s členem-nájemcem v termínech dle platných právních předpisů. Jednotliví členové-nájemci budou seznámeni s vyúčtováním záloh. Při vyúčtování přeplatku či nedoplatku z vyúčtování služeb se postupuje v souladu se Stanovami a těmito Zásadami.

Čl. 4

Společná ustanovení

1. Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.
2. Uskutečněné platby měsíčního nájemného a záloh za služby se přiřazují postupně k jednotlivým měsícům příslušného roku, za které platba nebyla dosud uskutečněna.
3. Úhrady nedoplatků z vyúčtování služeb, příp. vyúčtování nájemného se provádějí poštovními poukázkami anebo převodem na bankovní účet družstva.
4. Úhrada přeplatků se realizuje ze strany družstva poštovními poukázkami anebo bankovním převodem na bankovní účet nájemcem prokazatelně určený.
5. U členů-nájemců, u kterých v nájemní smlouvě není uvedeno, že určení nájemného a zálohových plateb za plnění poskytovaná s užíváním včetně jejich změn se řídí Stanovami a Zásadami hospodaření družstva, má se za to, že uhradí-li první družstvem stanovenou platbu v předepsané výši, došlo k dohodě o změně výše záloh za služby a nájemného.
6. Na základě písemné žádosti členu-nájemce je družstvo povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb - členu-nájemci - náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit členu-nájemci pořízení kopie podkladů.
- 6.1 Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží člen-nájemce družstvu neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů. Vyřízení uplatněných námitek musí být družstvem uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.

7. Jestliže družstvo nebo člen-nájemce nesplní svoji povinnost upravenou zák.č.67/2013Sb. ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100,-Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. O tom rozhodne představenstvo družstva. To neplatí pro případy uvedené v 7.1.
- 7.1 Dostane-li se družstvo nebo člen-nájemce do prodlení s peněžitým plněním podle tohoto zákona, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10,-Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.
8. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti těchto Zásad, se provede podle dosavadních právních předpisů a Zásad.

Zásady pro odměňování členů orgánů družstva

Čl. 1

Tyto Zásady upravují odměňování členů volených orgánů družstva za výkon jejich funkce a za činnosti s tím spojené.

Čl. 2

1. Členům představenstva a členům kontrolní komise budou poskytovány odměny ve výši shodné s výší poskytovaných odměn v minulém účetní období s tím, že v souladu s ust. čl. 46 odst.2) písm. d) Stanov družstva mohou být navýšeny o inflaci vyhlášenou ČSÚ pro předchozí kalendářní rok. Takto určená výše odměny bude součástí plánovaných nákladů rozpočtu za dané účetní období, ve kterém budou odměny vypláceny. Poskytovaná odměna je splatná čtvrtletně a to nejpozději do 15.dne měsíce následujícího po uplynutí čtvrtletí, kterého se odměna týká.
2. Členská schůze samosprávy schvaluje celkovou výši prostředků určených na odměny členů výborů samospráv v rámci rozpočtu samosprávy na příslušný rok. Odměny jsou zahrnuty do nákladů na provoz a správu příslušné samosprávy. Rozhodnutí o určení výše jednotlivým členům výboru, jakož i o splatnosti odměn je ponecháno na rozhodnutí samosprávy.
3. Odměna delegátů činí částku 300,-Kč splatnou v den konání shromáždění delegátů za předpokladu, že se delegát jednání zúčastní; stejně tak přináleží náhradníkům, zúčastní-li se pouze náhradník.

Čl. 3

Členové orgánů družstva, kteří jsou zvoleni do různých orgánů družstva mohou být za každou funkci odměňováni po dobu jejich výkonu samostatně.

Čl. 4

Veškeré poskytované odměny jsou zdaňovány podle platných předpisů.

Čl. 5

Přechodné a závěrečné ustanovení

Pro rok 2014 budou výplaty odměn dle čl. 2 odst. 1. a 2. vyplaceny za prvé čtvrtletí roku zároveň s druhým čtvrtletím ve stanoveném výplatním termínu.

Zásady pro stanovení výše příspěvků členů na činnost družstva a poplatků za úkony

Čl. 1

K zajištění úhrady nákladů na činnost spojenou s řízením a správou družstva a za úkony prováděné družstvem z podnětu a v zájmu členů mimo úkony spojené s obvyklým užíváním bytových jednotek, garážových jednotek, boxů a stání se stanoví níže uvedené příspěvky a poplatky, které jsou splatné před realizací daného úkonu, vyjma příspěvku – bod 1 a poplatku – bod 2 písm.1), kdy je splatnost dána podáním na katastr nemovitostí :

1. příspěvky:

- a) příspěvek členů – nájemců i vlastníků bytů, garáží, garážových boxů a stání, hrazený mimo úplatu za zajišťování správy domu 60,- Kč/rok
- b) příspěvek členů nebydlících 60,- Kč/rok

Příspěvky uvedené pod body 1a, 1b jsou splatné vždy do konce II. čtvrtletí daného kalendářního roku na základě poštovních složenek zaslaných družstvem jednotlivým členům.

2. poplatky za úkony spojené s níže uvedenými činnostmi:

- a) agenda spojená se žádostí o podnájem bytu nebo jeho části, garáže, garážového boxu či stání
jednorázově 1 000,- Kč
za každý měsíc trvání podnájmu 100,- Kč
- b) agenda spojená s opětovnou žádostí s toutéž osobou o podnájem bytu nebo jeho části, garáže, garážového boxu či stání 500,- Kč
za každý měsíc trvání podnájmu 100,- Kč
- c) příprava nájemní smlouvy a úkony s tím spojené se členem-nájemcem na základě převodu družstevního podílu
 - mezi členem a příbuzným v řadě přímé (byt, garáž, garážové stání či box) 200,- Kč
 - mezi členem a jinou fyzickou osobou (byt) 10.000,- Kč
 - mezi členem a jinou fyzickou osobou (garáž, garážové stání či box) 2.000,- Kč
- d) udělení souhlasu a úkony s tím spojené s provedením stavebních úprav v bytě, garáži, garážovém stání či boxu 500,- Kč
(poplatek neobsahuje případné náklady spojené s ohlášením stavebních úprav resp. s vydáním stavebního povolení)
- e) při udělení souhlasu s využitím bytu k podnikatelské činnosti 1.000,- Kč

f) při zániku členství a výplatě vypořádacího podílu před uplynutím lhůty 300,- Kč

Příloha č. 3 Zásad hospodaření

g) za vyhotovení duplikátu či originálu o členství v družstvu dle stanov 100,- Kč

h) za pořízení kopií dle čl.4 odst.6.1 příloha č. 1 těchto Zásad či jiných kopií 2,-Kč/stranu

ch) úhradu nákladů spojených s vyřízením žádosti člena o zpětvzetí návrhu na zápis vlastnických práv na Katastrálních úřadech s dosud nepovoleným vkladem 6.000,- Kč

i) příprava a vypracování nezbytných náležitostí k převodu vlastnictví v garážových jednotkách zahrnujících více stání do vlastnictví členů-nájemců (za stání) 1.500,- Kč

j) příprava a realizace smluv o převodu bytů a garáží do vlastnictví členů-nájemců 1.500,-Kč

k) majetková dispozice s pozemky ve vlastnictví družstva – příprava a realizace smluv 5 000,-Kč

l) příprava podkladů a vyhotovení Prohlášení vlastníka za objekt 15 000,-Kč

K výše uvedeným poplatkům bude účtována DPH v souladu s platnými předpisy.

Za představenstvo: