



SPRÁVNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO ROZVOJ

Jihlavská 1276 / 17, 140 00 Praha 4

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

## **ZÁSADY HOSPODAŘENÍ SPRÁVNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ROZVOJ**

Tyto Zásady hospodaření včetně příloh, přijaté Shromážděním delegátů dne 4. června 2025 s účinností od 1. ledna 2026, nahrazují v plném rozsahu Zásady hospodaření a následných dodatků a doplňků přijaté Shromážděním delegátů dne 6. června 2018.

## Čl.1

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

## Čl. 2

Stanoví 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

Dílčí 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 20.10.2021 a jsou nahrazeny tímto zněním, a to s účinností od 1.1.2026.

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“



Buleová

**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 ostatních úvěrů poskytnutých družstvu, SVJ a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu včetně úroků,
  - d) pojištění domu a pozemku,
  - e) daň z nemovitých věcí,
  - f) daň z příjmů právnických osob, z příjmů z pronájmu či ostatních příjmů, resp. její část zaplacená družstvem
  - g) 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. 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.

4. Jestliže se jedná o dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky dle zvláštního právního předpisu ve spoleuvlastnictví družstva, týkají se tyto Zásady pouze části nákladů připadajících na spoleuvlastnický 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.
5. Jednotliví členové-nájemci budou obeznámeni s výší nájemného prokazatelným způsobem.
6. Nájemné se stanoví jako záloha. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s členy-nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb, rozdílly se podle rozhodnutí orgánu družstva vypořádají s členy-nájemci ve stejném termínu jako vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb.
7. Určená celková úhrada nájemného jako záloha se porovnává se skutečnými platbami členů-nájemců a zjišťuje se nedoplatek, resp. přeplatek.

### ČI. 3

#### **Služby - tj. úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů**

1. Službami se pro účely těchto Zásad rozumí zejména: dodávka médií, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, 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, s ohledem na vývoj cen médií a služeb.
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, pokud člen-nájemce platbu časově nepřihradí.
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 člena-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. 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 dle platných právních předpisů 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.
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.



Bulecova

## **Zásady pro odměňování členů orgánů družstva**

### **Čl. 1**

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 odsouhlasené shromážděním delegátů. Dle Stanov družstva mohou být navýšeny o inflaci vyhlášenou ČSÚ pro předchozí kalendářní rok. Takto určená výše odměny bude součástí plánovaných nákladů rozpočtu družstva 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 400,-Kč splatnou v den konání shromáždění delegátů za předpokladu, že se delegát jednání zúčastní; stejně tak přináležejí náhradníkům, zúčastní-li se pouze náhradník.

### **Čl. 3**

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

### **Čl. 4**

1. Veškeré poskytované odměny jsou zdaňovány podle platných předpisů.

Bulecova 

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

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. l), 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 300,- Kč/rok
- b) příspěvek členů nebydlících 300,- Kč/rok

Příspěvky uvedené pod body 1a) a 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 s žádostí o podnájem bytu na jeden rok 3.000,-Kč
- b) agenda spojená s žádostí o podnájem garáže, garážového boxu či stání na jeden rok 1.000,- Kč
- c) příprava nájemní smlouvy a úkony s tím spojené se členem-nájemcem na základě převodu družstevního podílu
- o mezi členem a příbuzným v řadě přímé (byt, garáž, garážové stání či box) 200,-Kč
  - o mezi členem a jinou fyzickou osobou (byt) 10.000,- Kč
  - o mezi členem a jinou fyzickou osobou (garáž, garážové stání či box) 2.000,- Kč
- d) udělení souhlasu a úkony s spojené s provedením stavebních úprav v bytě, garáži, garážovém stání či boxu (poplatek neobsahuje např. případné další náklady spojené s ohlášením stavebních úprav). 1.000,-Kč
- e) při udělení souhlasu s využitím bytu k podnikatelské činnosti 2.000,-Kč
- f) za vyhotovení duplikátu či originálu o členství v družstvu dle stanov 300,- Kč
- g) úhradu nákladů spojených s vyřízením žádosti člena o zpětvzetí návrhu na zápis vlastnických práv na katastrálních úřadech s dosud nepovoleným vkladem 10.000,-Kč
- h) příprava a vypracování nezbytných náležitostí k převodu vlastnictví v garážových jednotkách zahrnujících více stání do vlastnictví členů-nájemců (za stání) 1.500,- Kč
- ch) příprava a realizace smluv o převodu bytů a garáží do vlastnictví členů-nájemců 2.000,-Kč

K výše uvedeným poplatkům bude účtováno DPH dle platných předpisů.

Za představenstvo



Bulecova