

Směrnice č. 1S Zásady hospodaření

Čl. 1.

Majetek družstva

1. Majetkem družstva se rozumí všechny hmotný i nehmotný majetek nabytý družstvem. Majetek družstva je evidován v souladu s platnými předpisy.
2. Družstvo je povinno družstevní majetek ochraňovat a provádět taková opatření, aby byl majetek účelně využíván, obhospodařován, a ochraňován. Proti škodám na majetku je družstvo povinno sjednávat pojištění. Každý člen družstva je povinen si počínat tak, aby zabránil vzniku škody na družstevním majetku. Za tímto účelem družstvo doporučuje každému nájemci bytu sjednat pojištění domácnosti a jeho sjednání doložit družstvu.
3. Družstvo je povinno hospodařit s družstevním majetkem, který je v jeho vlastnictví nebo ve správě s péčí řádného hospodáře a za toto hospodaření nese plnou odpovědnost představenstvo družstva. Družstevní majetek musí být veden v předepsané evidenci a jednou ročně inventarizován v souladu s obecně platnými předpisy. Majetek nepotřebný nebo opotřebený či neopravitelný je družstvo povinno odprodat nebo likvidovat a vyřadit z evidence dle čl. 4.

Čl. 2.

Hospodaření s byty

1. Uvolněný byt ve vlastnictví družstva je přednostně přidělen členu družstva. Možnost přidělení bytu avizuje představenstvo družstva členům veřejnou vývěskou a současným zveřejněním na webových stránkách www.bdcetrum.cz v sekci pro členy. O přidělení bytu rozhodne představenstvo do 30 dnů od zveřejnění avíza na základě posouzení doručených žádostí o přidělení bytu a s přihlédnutím k dosavadnímu plnění členských povinností a min. pětiletému členství žadatele v družstvu. Nezaplatí-li vybraný žadatel na výzvu představenstva družstva stanovený další členský vklad do 14 dnů, představenstvo byt nepřidělí a vyzve k zaplacení dalšího žadatele nebo avízo provede znovu.
2. Při přidělení bytu stanoví představenstvo družstva zálohovou výši dalšího členského vkladu dle čl. 16 stanov tak, aby tímto vkladem byly pokryty náklady na vyrovnání s členem, který byt uvolnil, a na opravy nebo rekonstrukci bytu před přidělením žadateli.
3. Představenstvo uvolněný byt přidělit nemusí, byt je možno pronajmout za tržní nájemné nečlenu družstva na dobu určitou.
4. V případě vrácení bytu členem družstvu při ukončení členství dojde k vypořádání dle stanov družstva. Družstvo vypořádání neprovádí v případě, že došlo k převodu družstevního podílu včetně majetkového vypořádání převádějícího a převodce.
5. V případě vyloučení člena z družstva nebo jiného způsobu nedobrovolného uvolnění bytu se provede vypořádání k hodnotě tržního ocenění podílu v družstvu vztahujícímu se k uvolněnému bytu.
6. O bytových otázkách dle čl. 3 rozhoduje předseda představenstva

Čl. 3.

Převod vlastnictví k družstevnímu majetku

1. Vlastnictví k nemovitému majetku družstva lze převést jen v tom případě, jde-li o převod bytu nebo garáže do osobního vlastnictví, pokud o to člen družstva požádal v souladu s platnými zákony. Lze převést jen majetkový podíl z něhož byla financována výstavba bytu, nelze převést majetkový podíl, z něhož byla financována výstavba distribučních jednotek.
2. Družstvo k domu provádí před převodem bytu do vlastnictví, v němž se žádá a převod bytu jako jednotky do vlastnictví, prohlášení vlastníka. V prohlášení jsou stanoveny podíly na společných částech domu. Tyto podíly musí být úměrně zdrojům (členský vklad, splacený dlouhodobý investiční úvěr, státní příspěvek na byt, státní příspěvek na vestavěné nebytové prostory) financování v prohlášení vlastníka zohledněny a úměrně rozdělen i procentuální podíl na vlastnictví společných částí domu a jejich sounáležitost k ustavované jednotce. Zejména výplně stavebních otvorů a stavebně oddělené části domů s byty nesouvisícími.
3. Převod bytové jednotky do osobního vlastnictví je přípustný jen po splacení dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého družstvu v souladu s výstavbou bytového domu.
4. Jakékoliv jiné převody, zcizování či úpisy zatěžující majetek družstva lze provádět pouze v souladu se stanovami družstva, a to na základě předem schválených a projednaných písemných smluv schválených členskou schůzí, pokud se nejedná o majetek uvedený v čl. 4.

Čl. 4.

Přebytečný a neupotřebitelný movitý majetek

1. Přebytečný je majetek, který družstvo nepotřebuje ke své činnosti, dostatečně se nevyužívá a jeho držení neodpovídá účelnému a efektivnímu hospodaření.
2. Neupotřebitelný je majetek, který pro změnu systému provozu, pro své opotřebení nebo poškození, či pro morální a technickou zastaralost, nehospodárnost provozu, nefunkčnost nemůže sloužit svému účelu.
3. O způsobu nakládání s přebytečným nebo neupotřebitelným majetkem rozhodne představenstvo družstva zpravidla na návrh správy družstva. Z rozhodnutí představenstva tento majetek může být prodán za smluvní cenu. Pokud je takový majetek neprodejný, provede se jeho likvidace. Likvidaci zajistí správa družstva v souladu se zákonem o odpadech a o likvidaci provede písemný záznam.

Čl. 5.

Vynakládání prostředků družstva

1. O použití prostředků družstva na opravy, rekonstrukce a technická zhodnocení společných částí domů a nebytových prostor družstva rozhoduje představenstvo družstva do celkové roční výše 750 000,- Kč bez DPH za kalendářní rok. O akcích s vyšším rozpočtem rozhoduje:

a) členská schůze, pokud jsou financovány nebo spolufinancovány z ostatního hospodaření ve smyslu čl. 76 stanov

b) členská schůze samosprávy, pokud jsou financovány z dlouhodobé zálohy dané samosprávou ve smyslu čl. 84 stanov

2. O výdajích na pořízení hmotného a nehmotného majetku rozhoduje představenstvo družstva do hodnoty pořízení 100 000,- Kč bez DPH, v ostatních případech rozhoduje členská schůze.

Čl. 6.

Sdružování prostředků

1. Sdružování prostředků s jinou právnickou nebo fyzickou osobou, k činnosti mimo družstevní výstavbu, se nepřipouští.

2. Nastane-li potřeba sdružování prostředků v rámci součinnosti s nájemcem na opravách a rekonstrukcích nebytových prostor družstva, je uzavření smlouvy o sdružení podmíněno souhlasem členské schůze.

Čl. 7.

Správa pohledávek

1. Představenstvo družstva je povinno při správě majetku družstva dbát na to, aby pohledávky družstva vzniklé v souvislosti s jeho činností byly uhrazovány řádně a včas. V případě prodlení dlužníka je představenstvo povinno zajistit, aby pohledávky byly vymáhány, případně uplatňovat nároky družstva soudní cestou. Družstvo může na základě rozhodnutí představenstva od uplatnění nároku a vymáhání upustit, pokud by toto bylo neefektivní.

2. Je-li dlužník v prodlení s plněním peněžitého závazku, je mu družstvem vyúčtována úhrada úroků za celou dobu prodlení, smluvní sankce příp. náhrada vzniklé škody v souladu s uzavřenou smlouvou; nemá-li smlouva písemnou formu, ve výši dané obecně závaznými předpisy. V případě nájemců s dosud dobrou platební morálkou může družstvo od vymáhání úroků či sankcí upustit. Dlužníkům může družstvo povolit splátky jen na základě písemného uznání dluhu a oboustranně podepsaného splátkového kalendáře.

3. U pohledávek z nájemného za členy družstva se při prodlení s úhradou předpisu úhrad za užívání bytu postupuje způsobem podle čl.8.

Čl. 8.

Předpis úhrad za užívání bytu (garáže) pro členy družstva.

1. Úhrady ve smyslu čl. 35, odst. 1 stanov jsou předepsány jednotným formulářem s rozepsanými položkami úhrad.

Předpis úhrad za užívání bytu (garáže) obsahuje tyto položky:

a) Nájemné

I. Příspěvek na správu družstva, který je stanoven ve stejné výši pro všechny byty a ve stejné výši pro všechny garáže. Pokud dojde ke sloučení bytů, hradí se příspěvek stále jako za samostatné byty. Z příspěvku se hradí odměny funkcionářů na celodružstevní úrovni, případně odměny komisí, jež jsou zřízeny na celodružstevní úrovni. Součástí příspěvku na správu družstva je také podíl na členských příspěvcích družstva SČMBD.

II. Příspěvek na správu domu a pozemku je stanoven ve stejné výši pro všechny byty a ve stejné výši pro garáže v rámci jedné samosprávy domu. Z příspěvku se hradí odměny funkcionářů

na úrovni samosprávy domu, případně nákladů za náhradní výkon neobsazené funkce člena výboru samosprávy domu.

III. Příspěvek na provoz domu je příspěvkem zahrnujícím jak ostatní služby spojené s užíváním bytu tak náklady na předepsané periodické revize; servis a provoz výtahů; elektrickou energii na osvětlení společných prostor a provoz zařízení domu; úklid smluvní i mimořádný, servis, údržbu a provoz STA, dezinfekci, deratizaci, ostrahu, datové služby, požární ochranu vč. kontrol, pojištění majetku a provozních havárií a jiných mimořádných provozních nákladů či nutných provozních služeb. Výše tohoto příspěvku je paušalizována a jednou ročně je správou družstva samosprávě předkládán v rámci uzávěrky hospodaření provozu domu (střediska) hospodářský výsledek k vypořádání dle Stanov družstva čl. 75 Bytové hospodářství.

IV. Daň z nemovitostí je podíl nákladů na odvedené dani z nemovitostí družstvem připadající na konkrétní byt a velikost jeho podlahové plochy.

b) Dlouhodobá záloha - je pravidelný příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé finanční rezervy na opravy a investice ve výši odpovídající podlahové ploše bytu nebo garáže.

c) Zálohy na služby zúčtovatelné tj. zálohové položky na úhradu plnění spojených s užíváním bytu sestávajících z:

- vodné a stočné do SV i TV
- ohřev vody k dodávce teplé vody
- dodané teplo na vytápění bytu nebo garáže
- náklady na měření, odečty, provozní náplně, výměna měřidel, služba rozúčtování s vyúčtováním

2. Představenstvo družstva stanovuje výši jednotlivých položek v odst. 1 po dohodě s předsedy samospráv podle předpokládaných nákladů v příslušném kalendářním roce zpravidla k ultimu kalendářního roku.

3. Předpis úhrad je měsíční a stanovuje se zpravidla na kalendářní rok. V případě, že dojde k významné změně cen, zejména nakupovaných služeb, nebo k jiné změně rozhodné pro vyúčtování, může družstvo předpisy úhrad upravit kdykoli v průběhu roku, a to s účinností od počátku následujícího měsíce. Na předpisu je mj. uvedeno jméno člena družstva, variabilní symbol specifikující platbu, a jednotlivé položky dle odst. 1. Člen družstva je povinen předpis převzít a podle něj provádět úhrady ve lhůtách stanovených stanovami družstva a uvedených na předpisu. Předpis úhrad se doručuje členům do poštovních schránek příslušným k účtovanému bytu, členům trvale se nezdržujícím v bytě je předpis úhrad zasílán poštou obvykle na družstvu členem udanou adresu. Členům, kteří družstvo písemně požádají o zasílání korespondence elektronickou cestou, bude předpis nájmu zaslán na udanou mailovou adresu.

4. Kontrolu předepsaných úhrad provádí správa družstva průběžně a o prodlení v úhradách informuje představenstvo družstva. Pokud je zjištěno prodlení s úhradou delší než tři měsíce, přistoupí družstvo k vymáhání pohledávky.

5. Vyúčtování zúčtovatelných položek za kalendářní rok zajišťuje představenstvo v souladu s platnými předpisy. Náklady na odečty měřidel, výměnu náplní a zdrojů měřidel a na službu rozúčtování zálohových úhrad dle čl. 8 odst. 1 písmeno c) se rozpočítají dle počtu měřidel dle

druhů. Náklady na Vyúčtování se provede v termínech stanovených platnými předpisy a stanovami družstva. Nájemci, kteří nejsou schopni z finančních důvodů uhradit v termínu splatnosti vyšší částky nedoplatků jednorázově, jsou povinni se bez výzvy družstva dostavit do kanceláře družstva, uznat bez výhrad svůj závazek a podepsat splátkový kalendář ne delší než 6 měsíců. V případě dodržení splátek může družstvo upustit od vymáhání poplatků z prodlení.

6. Nájemcům nezastiženým v bytě v době určené k provedení odečtů (nezpřístupnění bytu na základě výzvy vývěskou v domě) bude spotřeba účtována dle platné legislativy.

7. Vyúčtování se doručuje členům do poštovních schránek příslušných k účtovanému bytu, členům trvale se nezdržujícím v bytě je vyúčtování zasíláno poštou obvykle na družstvu známou adresu. Členům, kteří družstvo písemně požádají o zasílání korespondence elektronickou cestou, bude vyúčtování zasláno na udanou mailovou adresu.

8. Dostane-li se poskytovatel nebo člen družstva - nájemce - do prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení v zákonné výši.

Čl. 9.

Dlouhodobá záloha na opravy a technické zhodnocení nemovitostí.

1. Pro financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytového domu nebo pořízení příslušejícího pozemku vytváří družstvo dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice. Záloha se tvoří pravidelnými měsíčními a dále mimořádnými příspěvky od nájemců - členů družstva, výběrem v nájemném od nájemců bytů nečlenů a z úhrad vlastníků jednotek. Výši příspěvků stanovuje představenstvo družstva podle velikosti bytu a podle potřeb oprav, rekonstrukcí a modernizací konkrétního domu.

2. O použití prostředků dlouhodobé zálohy rozhoduje představenstvo družstva dle čl. 5 této směrnice. Zůstatek po odečtení použitých prostředků se převádí do následujícího roku.

3. V případě převodu bytové jednotky do osobního vlastnictví družstvo příslušný zůstatek dlouhodobé zálohy s bývalým členem nevypořádá v případě, že správu převedené jednotky bude zajišťovat družstvo. Dlouhodobá záloha zůstává i nadále ve správě družstva.

Čl. 10.

Konto bytu

1. V souladu s čl. 83 Stanov družstva se zřizuje finanční fond pod názvem Konto bytu. Zřízení tohoto konta bude provedeno ze zůstatků dle dosavadní evidence po jejím zapracování do Směrnice 2P „Postupy účtování“ a podle naplnění dle čl. 2.

2. Fond Konto bytu je naplňován rozhodnutím členské schůze družstva přidělem z rozdělení zisku družstva v poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo garáže na podúčet každého prostoru ve vlastnictví družstva.

3. Družstvo mimo prostředky dle bodu.2 přidělí v případě schválené realizace dané údržby na žádost člena na příslušný podúčet Konta bytu nebo garáže z nerozděleného zisku družstva:

a. jednorázový příspěvek na výměnu elektroinstalace ve výši 10 000,- Kč na jeden pokoj, maximálně však 30 000,- Kč na jeden byt (garáž 3 000,- Kč)

b. jednorázový příspěvek na náhradu původního opotřebeného a technicky vyřazeného plynového sporáku ve výši 5 000,- Kč a plynového 2-plotýnkového vařiče 2 000,- Kč (sporák i vařič mohou být nahrazeny elektrickými a to i opakovaně za předpokladu min. 15 let od poslední výměny).

4. Každý člen družstva je oprávněn po dohodě s družstvem na konto jím užívaného bytu přispět mimořádným příspěvkem za účelem následného čerpání oprav a údržby z Konta bytu v užívaném bytě (garáži) dle příslušné Směrnice č. 4S „Zásady pro opravy a údržbu v bytech“.

5. Na konto každého bytu člena družstva přičte družstvo 1x ročně rozhodnutím členské schůze ze zisku družstva 300 Kč za každou účast člena na členské schůzi družstva. To neplatí, nevykáže-li družstvo v daném roce čistý zisk.

6. Čerpání z konta bytu se řídí pravidly obsaženými ve Směrnici družstva č. 4S „Zásady pro opravy a údržbu v bytech“.

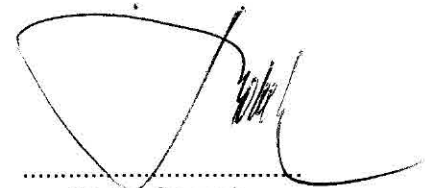
Čl. 11.

Ruší se Směrnice č.1S/2020 schválená členskou schůzí dne 15. 9. 2020.

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem schválení.

Tato Směrnice č.1S byla schválena členskou schůzí dne 15. 6. 2022.


.....
Ing. David Vínovský
předseda představenstva


.....
Radim Snopek
místopředseda představenstva

M.