

Směrnice č. 1S Zásady hospodaření

Rok vydání: 2013

Čl. 1.

Majetek družstva

1. Majetkem družstva se rozumí všechn 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.
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.

Čl. 2.

Hospodaření s byty

1. Byty ve vlastnictví družstva jsou přednostně přidělovány členům družstva. Uvolní-li se byt, je přednostně přidělen žadateli s nejdelším členstvím.
2. Při přidělení bytu stanoví představenstvo družstva výši dodatečného dalšího členského vkladu dle čl. 17 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. Pokud o uvolněný byt nemá zájem žádný žadatel, je možno byt 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. O bytových otázkách dle čl. 3 rozhoduje předseda družstva.

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.
2. Převod bytové jednotky do osobního vlastnictví je přípustný jen po splacení dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého družstvu v souladu s výstavbou bytového domu.

3. 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, ne hospodárnost provozu, nefunkčnost nemůže sloužit svému účelu.
3. O způsobu nakládání s přebytečným nebo neupotřebitelným majetkem rozhodne představenstvo družstva zpravidla na návrh likvidační nebo škodní komise. Z rozhodnutí představenstva tento majetek může být prodán za smluvní cenu. Pokud je takový majetek neprodejný provede se jeho likvidace. O způsobu likvidace rozhodne likvidační komise. O provedené likvidaci je sepsán likvidační zápis. Likvidaci provede družstvo v souladu se zákonem o odpadech.

Čl. 5.

Vynakládání prostředků družstva

1. O použití prostředků družstva na opravy, rekonstrukce a technická zhodnocení společných částí domů a nebytových prostor družstva rozhoduje do výše 500 000,- Kč za rok představenstvo družstva. O akcích s vyšším rozpočtem rozhoduje:
 - a) členská schůze, pokud jsou financovány nebo spolufinancovány z ostatního hospodaření ve smyslu čl. 83 stanov
 - b) členská schůze samosprávy, pokud jsou financovány z dlouhodobé zálohy ve smyslu čl. 91 stanov
2. O výdajích na pořízení hmotného a nehmotného majetku rozhoduje představenstvo družstva do hodnoty pořízení 100 000,- Kč, v ostatních případech rozhoduje členská schůze.

Čl. 6.

Sdružování prostředků

1. Sdružování prostředků s jinou právnickou nebo fyzickou osobou k výstavbě nebo k pořízení movitého nebo nemovitého majetku lze provádět jen v tom případě, jedná-li se o činnost související s potřebami družstva nebo jeho členů a to pouze na základě smlouvy o sdružení podle Občanského zákoníku.
2. Uzavření smlouvy o sdružení je podmíněno souhlasem členské schůze.

Čl. 7.

Správa pohledávek

1. Představenstvo družstva je povinno při správě majetku družstva dbát na to, aby veškeré 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 vymáhání upustit, pokud by vymáhání bylo neekonomické.

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, pokud to smlouva umožňuje. Dlužníkům může družstvo povolit splátky jen na základě bezvýhradného písemného uznání dluhu a oboustranně podepsaného splátkového kalendáře.

Čl. 8.

Úhrady nájemného, záloh na služby a dlouhodobých záloh za užívání bytu a garáže členy družstva.

1. Úhrady ve smyslu čl. 37, odst. 1 stanov jsou předepsány jednotným formulářem s rozepsanými položkami úhrad.

Předpis úhrad sestává z:

- a) Nájemného, které obsahuje
 - i. Příspěvek na správu družstva, který je stanoven ve stejné výši pro všechny byty a všechny garáže. Pokud dojde ke spojení bytů, hradí se příspěvek stále jako za nespojené byty. Součástí příspěvku na správu družstva je také příspěvek na pojištění a členský příspěvek SČMBD.
 - ii. Příspěvek na správu domu a pozemku sloužící k úhradě vynaložených nákladů středisek bytového hospodářství, zejména na kontroly, revize, údržbu a opravy.
 - b) pravidelného příspěvku určeného na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice.
 - c) zúčtovatelných zálohových úhrad na plnění spojená s užíváním bytu sestávajících z: dodávky tepla a teplé vody, dodávky vody a odvádění odpadních vod, provozu výtahu, osvětlení společných prostor, úklidu společných prostor, provozu společné televizní antény a rozvodu signálu, náklady na odečty měřidel a rozúčtování uvedených zálohových úhrad (dále jen služby).
2. Představenstvo družstva stanovuje výši jednotlivých položek v odst. 1 po dohodě s předsedy samospráv podle předpokládaných nákladů v příslušném kalendářním roce.
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 m. j. 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.
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 zúčtovaných položek za kalendářní rok je povinno představenstvo zajistit v souladu s platnými předpisy. Náklady na odečty měřidel a na rozúčtování zálohových úhrad dle čl. 8 odst. 1 písmeno c) se rozpočítají dle počtu měřidel. Vyúčtování se provede v termínech stanovených platnými předpisy a stanovami družstva. Nájemci, kteří nejsou schopni z finančních důvodů uhradit vyšší částky nedoplatků jednorázově, jsou

povinni se 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. Nájemcům nezastiženým v reálné době v bytě k provedení zúčtování nebo trvale se nezdržujícím v bytě bude vyúčtování zasláno poštou. Dostane-li se poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní 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.

Čl. 9.

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice.

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 a z úhrad vlastníků jednotek. Výši příspěvků stanovuje představenstvo družstva podle velikosti bytu a potřeb oprav rekonstrukcí a modernizací jednotlivého domu.
2. O použití prostředků dlouhodobé zálohy rozhoduje představenstvo družstva dle čl. 5 této směrnice. Nevyčerpaný zůstatek 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, zůstává i dlouhodobá záloha nadále ve správě družstva.

Čl. 10.

Tato směrnice nabývá účinnosti 1.1.2014.

Směrnice byla schválena shromážděním delegátů dne 5.12.2013

.....
Ing. Jiří Charvát
předseda představenstva

.....
Radim Snopek
místopředseda představenstva