

Účetní jednotka:

Stavební bytové družstvo Letohrad, Požárníků 791, Letohrad 561 51

## **Směrnice č. 27**

### **Zásady pro stanovení nájemného a pro tvorbu Fondu oprav a údržby (FOÚ)**

**Příloha č.1 - Tiskopis: Plán oprav - výhled prací**

2014

## Úvodní ustanovení

Zásady pro stanovení nájemného z bytů a garáží a úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním vychází ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Povinnosti s platbou nájemného a dalších úhrad popisují Stanovy SBD v čl. 38.

### čl. 1

Nájemné v družstevních bytech i bytech vlastníků je stanoveno dokumentem „Měsíční předpis pevných a zálohových plateb spojených s užíváním bytu“. Jeho výše závisí pouze na skutečně vynaložených nákladech souvisejících se správou a provozem daného bytového domu. Nájemné může být sníženo pouze v případě, že tyto náklady jsou „dotovány“ z jiných příjmů domu, např. příjmy z nájemného z ostatních nebytových prostor. Ostatní případné slevy na nájemném přesně vymezují stanovy v čl. 39.

### čl. 2

Nájemné tvoří tyto složky:

- a) pevné platby - fond oprav a údržby, příspěvky na správu a SČMBD
- b) zálohové platby - anuita
  - pojištění
  - teplo
  - studená voda
  - elektr. energie společných prostor
  - daň z nemovitosti
  - ostatní - poplatky za výtahy apod.

Některé položky z nájemného jsou dány vnějšími vlivy a nelze je přesně stanovit. Promítnutí těchto položek do nájemného je realizováno prostřednictvím kanceláře družstva, zpravidla k 1. lednu příslušného roku. Výpočet se provádí v souladu s platnými zákony a vyhláškami a příslušnými ustanoveními stanov družstva.

Nájemné jako měsíční platba se hradí nejpozději do 20. dne v příslušném měsíci. Pokud nájemné nebude uhrazeno do konce příslušného měsíce, bude poplatníkovi naúčtován poplatek z prodlení dle Organizačního řádu a Sazebníku úhrad a poplatků.

### čl. 3

Výše zálohových plateb se stanovuje v závislosti na skutečných platbách za služby v uplynulém období s ohledem na oznámené úpravy cen těchto služeb v následujícím období.

V případě závažnějších změn cen např. u elektrické energie, plynu, vody apod. v průběhu roku, je představenstvo oprávněno zvýšit nájemné k datu vyhlášení změny v příslušných položkách zálohové platby. Změny ve výši zálohových plateb je představenstvo povinno provést okamžitě, pokud ceny služeb vzrostou o více jak 10%.

### čl. 4

K zajištění oprav, modernizace a rekonstrukce bytů a domů je v souladu se stanovami čl. 99 vytvořen fond dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (Fond oprav a údržby). Tento fond zajišťuje nejen úhradu nákladů na opravy v daném roce, ale vytváří dostatečné finanční zdroje pro náročné opravy, modernizaci, rekonstrukci v příštích letech.

Platby do fondu oprav a údržby jsou jednou ze složek nájemného (tzv. pevná platba). Musí vycházet ze stavu objektu, (jeho stáří a dosavadní údržby) a musí pokrývat:

- veškeré náklady na opravy a údržbu společných částí domu a jeho příslušenství,

- tvorbu zdrojů na financování výše uvedených účelů v budoucích letech, např. oprava střechy
- náklady na opravu a údržbu vodoinstalace, elektroinstalace, atd.

Současně musí pokrývat i náklady spojené s činností samosprávy (pronájem ploch určených k členské schůzi, režijní materiál atd.)

- z fondu oprav a údržby není možné hradit náklady na občerstvení

#### čl. 5

Minimální výši příspěvku na 1m<sup>2</sup> plochy bytu hrazeného do FOÚ s ohledem na růst cen stavebních prací, materiálů a dalších nákladů, určuje každoročně shromáždění delegátů (SD) družstva. Minimální výši příspěvku může zvýšit, nikoli snížit členská schůze samosprávy.

#### čl. 6.

Samospráva navrhuje, zajišťuje a odpovídá za běžnou údržbu a provozní činnost v souladu s usnesením SD. Každoročně do konce roku předloží představenstvu tzv. „Plán oprav – výhled prací“ na následující rok, ve kterém uvede předpokládané práce v domě, včetně odhadu jejich finanční náročnosti. Pokud tento doklad nepředloží, má se za to, že pro nejbližší rok neuvažuje s žádnými opravami a dalšími pracemi a minimální výši příspěvku stanovenou shromážděním delegátů považuje za dostačující.

#### čl. 7.

Samosprávy jsou povinny mít zpracovaný dlouhodobý plán „Plán oprav – výhled prací“ nejméně na dobu 5 let s výhledem všech uvažovaných oprav, případné modernizace, rekonstrukce a jejich finančního zajištění. Na základě tohoto plánu doporučí představenstvu výši příspěvku hrazeného do FOÚ. Změna ve výši příspěvku může být na doporučení samosprávy provedena i v průběhu roku. Pokud výše příspěvku do FOÚ neodpovídá uvažovaným nákladům, stanoví výši příspěvku s přihlédnutím k rozhodnutí samosprávy, stavu objektu a plánovaných výhledových prací představenstvo. Výše příspěvku nemůže být snížena pod úroveň minimální výše.

#### Čl. 8

O použití finančních prostředků z fondu oprav rozhoduje členská schůze. Ta na návrh samosprávy rozhoduje i o případném odchylném způsobu úhrady oprav a ostatních nákladů spojených s běžnou údržbou domu. Navrhuje představenstvu způsob vypořádání případného schodku na fondu oprav a údržby. Pokud nedojde ke shodě na výši příspěvku a na vypořádání případného schodku mezi samosprávou a představenstvem, stanoví výši příspěvku podle stanov družstva čl. 38, odst. 3 představenstvo.

#### čl. 9

Dočasné snížení příspěvku hrazeného do FOÚ může představenstvo povolit jen na základě směrnice o stavebním spoření s tím, že bude ve prospěch družstva vinkulována příslušná částka odpovídající úhradě příspěvku za dobu stavebního spoření. Minimální výše příspěvku zajišťující operativní složku FOÚ musí být nadále hrazena družstvu. Podrobný postup je popsán ve směrnici „Stavební spoření“.

#### čl. 10

Další pevnou složku platby nájemného tvoří příspěvky na správu družstva. Příjmy určené na správu družstva tvoří:

- příspěvky hrazené jako součást nájemného členy - nájemci družstevního bytu a vlastníky bytů
- úroky z finančních prostředků uložených v bankách
- příjmy z nájemného nebytových prostor (pokud nespádají pod konkrétní HS)
- příjmy z poplatků vyměřených za opožděné platby nájemného
- za služby poskytované cizím organizacím
- ze zápisného a ostatních finančních úhrad za poskytované služby.

Družstvo nemá jiné finanční zdroje příjmů. Celkovou výši příspěvku potřebného ke krytí nákladů na správu, schvaluje na návrh představenstva družstva shromáždění delegátů. Návrh vychází z vývoje cen ve službách, bankovních, poštovních a jiných poplatků, vývoje mezd a pojištění, příspěvků SČMBD, odpisů majetku apod.

#### čl. 11

Vyúčtování záloh se provádí nejpozději do čtyř měsíců od uplynutí zúčtovacího období. Přeplatky a nedoplatky musí být připsány ve prospěch / na vrub účtu, popřípadě uhrazeny v hotovosti do 3 měsíců od vyúčtování. Poplatek na správu družstva se do vyúčtování nezahrnuje.

**Tato směrnice byla přijata shromážděním delegátů dne 22. května 2014 a nabývájí účinnosti dnem 1.6.2014**

.....  
předseda představenstva  
SBD Letohrad

.....  
místopředseda představenstva  
SBD Letohrad

**Zásady pro stanovení nájemného a pro tvorbu FOÚ – Příloha č.1****Plán oprav – výhled prací HS .....**

ÚDAJE O DOMU			SOUČASNÝ STAV FONDU OPRAV			
rok kolaudace domu	počet bytů	plocha m <sup>2</sup> celkem	průměr Kč na m <sup>2</sup>	měsíční vklad do FOÚ	Operativní složka FOÚ	celkem ve FOÚ uloženo Kč
pořad. číslo	popis práce - doplnit druh práce – opravy	Opravy – plán na následující rok		rok plánované opravy a předpokládané výdaje v Kč		
		Cenový odhad	Rok opravy	Cenový odhad opravy		
1.	Střecha, hydroizolace					
2.	Zateplení střechy, fasády					
3.	Výměna oken, dveří					
4.	Nátěry klempířských prvků střech					
5.	Nátěry oken, dveří apod.					
6.	Malby, nátěry, údržba společných prostor					
7.	PVC, dlažby společných prostor					
8.	Výtahy – opravy, GO					
9.	Tmelení, nátěry opravy fasády					
10.	Servis, výměna kotlů					
11.	Měření a regulace kotelen					
12.	Měření tepla v bytech					
13.	Rekonstrukce topení					
14.	Voda – výměna stoupaček					
15.	- výměna vodoměrů					
16.	Opravy komínů					
17.	Revize – čeho:					
18.						
19.						
20.						
	<b>Celkem plánované výdaje na opravy v Kč</b>					
<b>Příjmy</b>						
1.	Z pronájmu					
2.	Ze stavebního spoření					
3.	Mimořádné vklady					
4.	Z měsíčních příspěvků do FOÚ					
	<b>CELKEM PŘÍJMY v Kč</b>					
	Předpokládaný zůstatek fin.prostředků ve FOÚ po odečtu plánovaných výdajů – Kč					
	<b>Návrh výše příspěvku do FO měsíčně</b>		<b>Kč</b>			

HS schválilo dne: ..... za HS podpis : .....  
Představenstvo dne : ..... stanovilo měs. příspěvek do FO na : .....

Podpis předsedy SBD : .....