Zásady hospodaření SBD Stavbař

Čl. 1
Vymezení pojmů a vysvětlení zkratek

1. V dalším textu jsou použity zkrácené názvy:

družstvo	- Stavební bytové družstvo Stavbař, družstvo
stanovy	- Stanovy SBD Stavbař
středisko	- účetně samostatně hospodařící středisko
SBH	- středisko bytového hospodářství - hospodaření jednotlivých domů
SOH	- středisko ostatního hospodaření - souhrn ostatního hospodaření družstva
zákon 72/94 Sb.	- zákon o vlastnictví bytů ze dne 24.3.1994 ve znění pozdějších úprav
dům	- budova, která je ve vlastnictví, resp. spoluvlastnictví družstva, jejíž výstavba byla samostatně financována
správce domu	- správce ve smyslu § 9 zákona 72/94 Sb.
jednotka	- bytový respektive nebytový prostor (garáž, ateliér) vymezený dle zákona 72/94 Sb.
služby	- plnění poskytovaná s užíváním jednotky
společenství	- společenství vlastníků tvoří všichni vlastníci jednotek v domě (zákon 72/94 Sb.)

Čl. 2
Hospodaření družstva

1. Hospodaření družstva představuje nakládání s majetkem družstva ve vlastnictví či spoluvlastnictví v určitém časovém období, jeho pořízení, správu a udržování. Dále zachycuje hospodaření družstva jako správce majetku ve vlastnictví či spoluvlastnictví jiných vlastníků.

2. Družstvo je povinno hospodařit tak, aby základní kapitál družstva a souhrn dlouhodobých záloh na opravy a udržování byl průběžně kryt jeho finančním majetkem, do kterého se pro tyto účely nezapočítávají finanční investice a finanční majetek určený pro investiční výstavbu.

3. Nástrojem řízení hospodaření družstva je soustava plánů. Družstvo prostřednictvím pracovního aparátu a volených orgánů zpracovává:
   a) dlouhodobý plán záchovné péče (v pětileté periodě), který zachycuje ve finančním vyjádření potřebu oprav na společných částech domu (dle zákona 72/94 Sb.) a předpokládanou potřebu běžné údržby. Dlouhodobý plán záchovné péče je upřesňován na příslušný rok ročním plánem oprav. Tento plán je zpracován pro každé SBH a projednáván na členské schůzi samosprávy, resp. na schůzi společenství vlastníků.
   b) roční hospodářský plán, který je souhrnem plánu SOH a plánů SBH. Tento plán je předkládán k projednání shromáždění delegátů. Plány SBH sestavuje pracovní aparát družstva za spolupráce příslušného výboru samosprávy. Základním zdrojem příjmů je vybírané nájemné a příspěvky vlastníků, jenž musí krýt náklady běžného roku včetně vytváření záloh na opravy, které u jednotlivého SBH vycházejí z dlouhodobého plánu záchovné péče, event. upřesněného ročního plánu oprav. Plán SOH je sestaven pracovním aparátem a projednáván představenstvem družstva.

4. Hospodářská činnost družstva včetně jeho činnosti správce domu se eviduje v samostatně hospodařících střediscích, kterými jsou:
   a) středisko ostatního hospodaření (SOH)
   b) středisko bytového hospodářství (SBH)

5. Kontrola hospodářské činnosti družstva za určitá období je prováděna:
   c) prostřednictvím rozborů hospodaření družstva, jenž zpracovává za určené období (čtvrtletí) pracovní aparát a projednává představenstvo
   d) prostřednictvím výroční zprávy o hospodaření družstva za příslušný rok, jenž zpracovává pracovní aparát a projednává představenstvo
   e) roční výsledky, včetně výkazů jsou spolu s výrokem auditora předkládány k projednání na shromáždění delegátů
   f) v procesu kontroly je zapojena kontrolní komise s pravomocemi vyplývajícími ze stanov

Čl. 3
Vymezení platnosti zásad

1. Zásady hospodaření SBD Stavbař platí:
   a) v SOH
   b) ve SBH, ve kterých je družstvo správcem domu

2. Pokud je družstvo spoluvlastníkem domu, ale nevykonává funkci jeho správce, je povinno zabezpečit prostřednictvím svých zástupců ve společenství vlastníků takového domu ochranu svého majetku. V těchto případech se zásady vztahují pouze na evidenci a správu družstevního majetku v takových domech.

Čl. 4
Hospodaření SBH

1. SBH hospodaří na základě plánu pro příslušný kalendářní rok. Základním kritériem při sestavení plánu je dosažení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečné rezervy finančních prostředků na opravy a případné investice.

2. Vybírané nájemné, příspěvek vlastníka a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů je stanoveno dle „Zásad pro stanovení nájemného“ a vyúčtuje se dle „Zásad pro vyúčtování“. Účtuje se na krátkodobou zálohu (KZ), která se používá ke krytí nákladů příslušného SBH a na tvorbu dlouhodobé zálohy (DZ) na opravy.

3. Výši tvorby dlouhodobé zálohy určuje družstvo (správce) ve spolupráci s výborem samosprávy, resp. společenstvím vlastníků s přihlédnutím k potřebám oprav dle plánu záchovné péče tak, aby po plánovaném čerpání této zálohy činil zůstatek k 31.12. příslušného kalendářního roku nejméně 2.000,-- Kč na každou jednotku.

4. <u>Náklady SBH tvoří:</u>
   - spotřeba provozního materiálu v domě
   - spotřeba elektrické energie ve společných prostorách

- náklady na opravy, údržbu
- odvoz odpadu
- mzdové a ostatní osobní náklady na pracovníky zaměstnané na domě (domovník, uklízeč, administrátor aj.)
- odměny funkcionářů domu
- odvod sociálního a zdravotního pojištění
- daň z nemovitosti, popř. další daně
- pojištění domu
- odpisy dlouhodobého hmotného majetku
- úmor a úrok z investičního úvěru (anuita)
- úmor a úrok z ostatních úvěrů a půjček
- další náklady vztahující se přímo k SBH (např. odečty vodoměrů, úklid prováděný dodavatelsky aj.)
- náklady spojené s pronájmem pozemku

K některým nákladům:
Výdaje na nehavarijní opravy a investice schválí správce domu - družstvo pouze tehdy, je-li na jejich krytí vytvořen dostatečný zůstatek na dlouhodobé záloze (DZ). Není-li vytvořen dostatek finančních prostředků v dlouhodobé záloze na pokrytí nákladů na plánované nehavarijní opravy a investice, může být tato záloha výjimečně též tvořena jednorázovou úhradou vlastníků a nájemců. Další možností k pokrytí nedostatku finančních prostředků v DZ je získání vnitrodružstevní půjčky. O zapůjčení finančních prostředků z dočasně volných zdrojů družstva rozhoduje představenstvo družstva na základě doporučení ekonomické komise představenstva. Žádost o poskytnutí půjčky podává písemnou formou výbor samosprávy, resp. společenství vlastníků po předchozím schválení členskou schůzí, resp. společenstvím vlastníků. Žádost musí být doložena usnesením, ve kterém bude též souhlas s úpravou nájemného, resp. příspěvku vlastníka tak, aby půjčka byla splacena v dohodnutém termínu. Další možností k pokrytí nedostatku finančních prostředků v DZ je zajištění investičního, hypotéčního, dodavatelského úvěru. Pro podání žádosti o zajištění těchto úvěrů platí stejná pravidla jako u žádosti o poskytnutí půjčky.

5. Výnosy SBH tvoří:
- čerpání krátkodobých záloh na nájemné a příspěvek vlastníků
- čerpání krátkodobých záloh za služby mimo vytápění, vodného a stočného a teplé užitkové vody
- čerpání dlouhodobé zálohy ve výši nákladů na opravy a údržbu
- platby za používání společných zařízení (mandl, sušárna, prádelna, dílna a pod.)
- výnosy za další aktivity, nesouvisející s bydlením (např. výnosy z pronajatých nebytových prostor, z reklam)
- ostatní výnosy.

K některým výnosům:
a) výši nájemného za pronájem nebytových prostor (kromě garáží a ateliérů) a dobu pronájmu sjednává dohodou s nájemcem družstvo (správce) na základě písemného návrhu - zápisu ze schůze výboru samosprávy, resp. společenství vlastníků,
b) cenu za 1 hodinu používání společných zařízení v domě (mandl, sušárna, prádelna, dílna a pod.) schvaluje členská schůze samosprávy, resp. společenství vlastníků s přihlédnutím ke skutečným nákladům na provoz těchto zařízení.

6. Podle SBH se eviduje:
   a) hodnota stavebního objektu a ostatního dlouhodobého hmotného majetku, umístěného na objektu. V době výstavby jsou dle objektu evidovány též peněžní prostředky na kapitálových fondech, z kterých je výstavba financována. Po převodu první a každé další jednotky do vlastnictví se snižuje hodnota majetku družstva v SBH, majetek ostatních vlastníků se souhrnně dále vede na podrozvahových účtech SBH.
   b) souhrnná výše všech krátkodobých záloh a souhrnná výše dlouhodobé zálohy, poskytnutá nájemci, resp. vlastníky jednotek družstvu - správci domu na provoz a údržbu domu.
   c) souhrnně pohledávky a závazky družstva - správce domu za nájemci a vlastníky jednotek v domě.
   d) ze závazků družstva vůči třetím osobám se eviduje hodnota nesplaceného investičního úvěru na družstevní výstavbu a dalších poskytnutých úvěrů, případně i další závazky družstva, vztahující se přímo k hospodaření SBH.
   e) fond členských podílů a fond družstevní výstavby, dále hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení, případně další zdroje financování vztahující se přímo k hospodaření SBH.
   f) případné vnitrodružstevní závazky resp. pohledávky mezi SBH a SOH.

7. Příjmy z domu /SBH/ před zdaněním /z pronajatých nebytových prostor a reklam/ se rozdělí dle spoluvlastnických podílů na část ve vlastnictví družstva a část ve vlastnictví vlastníků.
   U příjmů z domu připadajících na byty ve vlastnictví družstva se příjmy z pronajatých nebytových prostor a reklam zdaní platnou sazbou daně a tyto zdaněné příjmy se použijí k úhradě části ekonomicky oprávněných nákladů domu, připadající na byty ve vlastnictví družstva.
   Příjmy z domu před zdaněním, tj. z pronajatých nebytových prostor a reklam připadající na byty ve vlastnictví vlastníků se rozdělí dle spoluvlastnických podílů na jednotlivé vlastníky. Výše těchto příjmů se oznámí vlastníkům ve formě potvrzení k individuálnímu zdanění do 31. 3. následujícího roku.

8. a/ <u>stanovení příspěvků na správu družstva</u>
   Příspěvek na správu družstva na bytovou jednotku, atelier, garáž a garážové stání se automaticky zvyšuje o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen /CPI – Consumer Price Index/ dle Českého statistického úřadu za 12 měsíců kalendářního roku proti průměru 12 měsíců roku předcházejícího /dále jen „koeficient inflace“/ vždy s účinností od 1. července roku následujícího.
   Výchozí základnou výše příspěvku na správu družstva je s účinností od 1.7.2001:
   - u bytové jednotky a atelieru 102,- Kč/měs.,
   - u garáže a garážového stání 40,- Kč/měs..

   Systém výpočtu zvýšení příspěvku na správu vždy od 1.7.:
   - výchozí základna x koef. inflace = X Kč /první období/
   - X Kč x koef. inflace = Y Kč /další období/

   Výše příspěvku na správu pro příslušné období se zaokrouhluje vždy na celé Kč nahoru.
   Zvýšený příspěvek na správu se promítne od 1.7. příslušného roku do „předpisu nájemného“, pokud koeficient inflace bude 10% a více.
   Pokud koeficient inflace bude nižší než 10%, nepromítne se zvýšení od 1.7. do „předpisu nájemného“, ale bude zahrnuto do vyúčtování za příslušný rok.
   aa) Příspěvek na správu (správci) se stanovuje pro příslušný byt (garáž, garážové stání) ve vlastnictví družstva, který je evidován ve společenství vlastníků s právní

subjektivitou, ve stejné výši, o jaké rozhodnou vlastníci při jednání shromáždění vlastníků.

ab) Další příspěvek na správu na pokrytí správních nákladů SBD Stavbař se stanovuje pro příslušný byt ve vlastnictví družstva ve výši 200,-- Kč/měs.. Pro zvýšení tohoto příspěvku platí ustanovení čl. 4 odst. 8 písm. a).

b/ stanovení poplatků za úkony

Poplatky za jednorázové úkony prováděné družstvem schvaluje vždy na následující kalendářní rok podzimní shromáždění delegátů a tvoří přílohu Zásad hospodaření SBD Stavbař.

Čl. 5
Výdaje na služby, které jsou individuálně zúčtovávané jednotlivým nájemcům, resp. vlastníkům v domě

1. Čerpání záloh na poskytování některých služeb (topení, ohřev teplé vody, vodné a stočné), které se v individuální výši zúčtovávají jednotlivým nájemcům, resp. vlastníkům jednotek v domě, se nezahrnuje do výnosů SBH, stejně tak jako dodavatelské faktury za poskytování těchto služeb se nezahrnují do nákladů SBH. Přijaté zálohy se na příslušných účtech porovnají s fakturami a rozdíl, t.j. přeplatek, resp. nedoplatek se vyúčtuje s každým nájemcem, resp. vlastníkem jednotlivě.

2. Výše zálohy na tyto služby a způsob jejich vyúčtování je stanoven dle „Zásad pro stanovení nájemného“ a „Zásad pro vyúčtování“.

Čl. 6
Hospodaření SOH

1. Plán SOH sestavuje pro příslušný kalendářní rok pracovní aparát družstva a předkládá jej k projednání představenstvu.

2. Základním kriteriem při sestavení plánu je dosažení vyrovnaného hospodaření.

3. Veškerý majetek a fondy družstva, které nejsou evidovány na jednotlivých SBH jsou evidovány na SOH.

4. Veškeré výnosy a náklady, které netvoří výnosy a náklady jednotlivých SBH, tvoří výnosy a náklady SOH.

5. Hospodářským výsledkem SOH je rozdíl jeho výnosů a nákladů. Tento roční výsledek /po zdanění/ se po projednání v představenstvu předkládá k rozhodnutí o vypořádání na shromáždění delegátů.

6. Kontrolu hospodaření provádí ve smyslu čl. 2, odst. 5 těchto zásad představenstvo družstva.

Čl. 7
Vedení účetnictví

1. O hospodaření středisek se účtuje pro každé středisko samostatně. Pouze finanční účty a účty některých pohledávek a závazků jsou vedeny za celé družstvo.

2. Účetní období je kalendářní rok. Tisky sestav s přehledem hospodaření včetně výpisu jednotlivých účtů SBH a SOH se vyhotovují vždy za každé kalendářní čtvrtletí. Systém jejich předávání určuje představenstvo.

3. Za správnost rozúčtování nákladů a výnosů na jednotlivá SBH a SOH odpovídá pracovní aparát.

Čl. 8
Nakládání s volnými finančními prostředky

Družstvo nakládá se svými finančními prostředky tak, aby jejich optimální část byla uložena u peněžního ústavu /formou termínovaného vkladu nebo nákupem depozitní směnky/, dluhopisového fondu, či prostřednictvím zprostředkovatelských firem zakoupí pokladniční poukázky ČNB; rozvrh uložení schvaluje představenstvo, s cílem dosáhnout výhodné úročení. Volnými prostředky musí být současně zabezpečena platební schopnost družstva vůči dodavatelům, členům a vlastníkům jednotek v domech, jejichž správcem je družstvo.

Čl. 9
Sankce a jejich zaúčtování

l. Sankce zaplacené dodavatelem na základě reklamace se zaúčtovávají ve prospěch příslušného SBH, po odečtu nákladů, které s uplatněním reklamace vynaložilo SOH.

2. Sankce zaplacené nájemcem či vlastníkem za pozdní úhradu jemu předepsané platby (nájemné, příspěvek vlastníka, zálohy na služby, nedoplatek z vyúčtování) se zúčtovávají ve prospěch družstva - správce domu, t.j. ve prospěch SOH.

Čl. 10
Platnost a účinnost

l. Dosavadní Zásady hospodaření ze dne 15.12.1997 včetně všech změn a doplňků se ruší k 31.12.2001.

2. Tyto Zásady hospodaření SBD Stavbař byly schváleny shromážděním delegátů dne 11.12.2001 a nabývají účinnosti dne 1.1.2002.

3. Ve výjimečných případech, vyvolaných změnou obecně platných předpisů, příp. jinými závažnými důvody, může představenstvo stanovit pro přechodné období nezbytné úpravy zásad. Tyto úpravy musí být předloženy nejbližšímu shromáždění delegátů ke schválení.