



SPRÁVNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO ROZVOJ  
Jihlavská 1276 / 17, 140 00 Praha 4

## **ZÁSADY HOSPODAŘENÍ SBD ROZVOJ**

**Schválené shromážděním delegátů  
dne 6. 6. 2007 a 2. 11. 2011**

## **Zásady hospodaření SBD Rozvoj**

Shromáždění delegátů SBD Rozvoj vydává podle ustanovení čl. 49 odst. 2 písm.h) stanov družstva tyto zásady :

### Čl. 1

Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami družstva a dále uvedenými zásadami.

### Čl. 2

1. Stanovení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů, garáží a ateliérů ve vlastnictví družstva a pro vyúčtování těchto úhrad s uživateli se řídí zásadami obsaženými v příloze č. 1 těchto zásad.
2. Poskytování odměn funkcionářům se řídí zásadami obsaženými v příloze č. 2.
3. Stanovení výše příspěvků členů na činnost družstva a poplatků za úkony se řídí zásadami obsaženými v příloze č. 3.

### Čl. 3

Díličí zásady týkající se hospodaření družstva neuvedené v čl. 2 vydává představenstvo.

### Čl. 4

Představenstvo může podle potřeby stanovit podrobnější pokyny k provedení zásad hospodaření obsažených v příloze č. 2.

### Čl. 5

V případech vyvolaných změnou obecně závazných právních předpisů nebo jinými závažnými důvody může představenstvo vydat na přechodné období nezbytné změny a doplňky zásad obsažených v čl. 2. Tyto změny je představenstvo povinno předložit nejbližšímu shromáždění delegátů ke schválení.

## Čl. 6

Zásady hospodaření SBD Rozvoj platné ke dni 6. 6. 2007 se ruší a jsou v plném rozsahu nahrazeny tímto zněním, a to s účinností od 7. 6. 2007 s výjimkou čl. 1 bodů 1 a), 1 b) uvedených v příloze č. 3 těchto Zásad, které nabudou účinnost dne 1. 1. 2008. Příloha č. 1 těchto zásad nabyla účinnosti dne 1. 11. 2011 a byla schválena Shromážděním delegátů dne 2. 11. 2011, a to v souladu s ust. čl. I těchto Zásad hospodaření Správního bytového družstva Rozvoj.

Přílohy :

1. „Zásady pro určení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů, garáží a ateliérů a pro vyúčtování těchto úhrad s uživateli“ (příloha č. 1)
2. „Zásady pro poskytování odměn funkcionářům“ (příloha č. 2)
3. „Zásady pro stanovení výše příspěvků členů na činnost družstva a poplatků za úkony“ (příloha č. 3)

Představenstvo vydalo ve smyslu rozhodnutí přijatým na 21. schůzi a s účinností od 1. 1. 2011 novou Přílohu č. 1, těchto Zásad hospodaření, která v plném rozsahu nahrazuje Přílohu č. 1 stávající. Shromáždění delegátů schválilo toto znění dne 2. 11. 2011.

**Zásady pro určení nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytů a garáží a pro vyúčtování těchto úhrad nájemci**

Čl. 1

**Úvodní ustanovení**

1. Tyto zásady o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě ve vlastnictví družstva a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů v souladu se stanovami družstva, stanoví způsob (níže uvedený způsob se vztahuje i na garáže):
  - a) Určení nájemného nájemcům a jeho roční vyúčtování.
  - b) Určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů nájemců a jejich vyúčtování.
  
2. Pro účely těchto zásad se vymezují tyto pojmy:
  - a) Nájemce je uživatel družstevního bytu, člen družstva, který není vlastníkem této jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb.
  - b) Rok je kalendářní rok, tj. období od 1.1 do 31.12.
  - c) Nájemným se rozumí cena za užívání pronajatého družstevního bytu a sestává se ze součtu nájemného a cen služeb v daném měsíci.
  - d) Ceny služeb jsou úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, které platí nájemci dle zvláštních právních předpisů.
  - e) Podlahová plocha bytu dle zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění je podlahová plocha všech místností včetně příslušenství bytu ve smyslu prohlášení vlastníka budovy.
  - f) Celková plocha bytu je součet ploch všech jeho místností vč. místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení vč. sklepů,  
  
50% plochy lodžie zcela zapuštěné  
55% plochy lodžie zcela předsunuté  
60% plochy lodžie zčásti zapuštěné  
30% plochy balkonu  
15% plochy terasy
  - g) Podlahová plocha započitatelná, stanovena platnými vyhláškami a předpisy pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, je plocha místnosti v bytě kromě lodžie a balkonu.

## Čl. 2

### Nájemné

1. Roční nájemné z bytů zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle odst. 2 a snížené podle odst. 3 (dále jen „upravené náklady domu“). Ekonomicky oprávněnými 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, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2,
  - b) náklady na správu bytů, domu a družstva,
  - c) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahujícího se k domu (dále jen „anuita“) včetně úroků,
  - d) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu včetně úroků,
  - e) pojištění domu a pozemku,
  - f) účetní odpisy domu nebo bytů vymezených jako jednotky podle zvláštního právního předpisu, jestliže družstvo podle zvláštního právního předpisu odpisy uplatňuje,
  - g) daň z nemovitostí za dům nebo byty a pozemky,
  - h) daň z příjmů právnických osob, resp. její část zaplacená družstvem z výnosů, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle odst. 3 písm. c),
  - i) veškeré náklady spojené s pozemkemvynaložené v běžném roce.
2. Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se zvyšují o tvorbu finančních zdrojů na revize, údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na rekonstrukce a modernizace domu, a to formou pravidelných i mimořádných jednorázových příspěvků nájemců bytů (dále jen „dlouhodobá záloha“).
3. Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se snižují o:
  - a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu,
  - b) členské vklady upsané podle stanov nájemci bytů na financování výdajů na rekonstrukce a modernizaci domu,
  - c) nájemné z bytů, výnos z nájemného z nebytových prostorů v domě, na jejichž financování se podíleli členové družstva a o jiné výnosy družstva z domu, a to ve výši stanovené orgánem družstva.
4. Upravené náklady domu v souladu s bodem 2 a 3 tohoto článku se rozpočítávají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů v nájmu členů družstva, jestliže tyto zásady nestanoví jinak nebo jestliže příslušný orgán družstva nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu nebo některých z nich.

5. Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše zůstatku nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt.
6. Náklady spojené se správou bytů, domu a družstva SBD Rozvoj (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.
7. Jestliže se jedná o dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky dle zvláštního právního předpisu ve spoluvlastnictví družstva, týkají se ustanovení čl. 3 o upravených nákladech domu a jejich rozpočítání na jednotlivé byty pouze části nákladů připadajících na spoluvlastnický podíl družstva. Jestliže v takovém domě vznikla právnická osoba společenství vlastníků jednotek, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle zvláštního právního předpisu této právnické osoby.
8. Jednotliví nájemci budou obeznámeni s výší jednotlivých položek a celkového nájemného prokazatelným způsobem.
9. Nájemné se stanoví jako záloha. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb.
10. Určená celková úhrada se porovnává se skutečnými platbami nájemců a zjišťuje se nedoplatek, resp. přeplatek.

### Čl. 3

#### **Služby**

- **tj. úhrady za plnění poskytovaná dle čl. 1 odst. 2 písm. d) těchto zásad**

1. Službami se rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, úklid pozemku, není-li zahrnut do nájemného podle čl. 2 odst. 1 písm. j), užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizace (dále jen „vodné a stočné“), příjem televizního signálu, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz domovního odpadu, popřípadě další služby, na nich se družstvo s nájemcem dohodne.

2. Ceny služeb se stanoví podle zvláštních právních předpisů. Není-li v těchto předpisech stanovena regulace cen služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám v konkrétním domě.
3. Do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s užíváním nebytových prostor v domě, a dále náklady na revize, opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do nájemného.
4. Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé nájemce zvláštními právními předpisy, se rozúčtují podle kritéria schváleného daným společenstvím vlastníků jednotek.
5. Družstvo účtuje nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé služby jako 1/12 předpokládaných ročních nákladů cen na služby stanovené z ceny v předchozím kalendářním roce, upravených o rozdíly v cenách dohodnutých s dodavatelem služby na běžný rok.
6. V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu uživatelů bytu nebo jiných podmínkách, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby.
7. Skutečnou výši cen služeb rozúčtovanou na jednotlivé nájemce a zálohy za jednotlivé služby podle č. 6 zúčtuje za kalendářní rok s nájemcem v termínech dle platných právních předpisů, nejpozději však do 30.6 následujícího roku. Zúčtováním zjištěný přeplatek vrátí družstvo do 30 dnů od předání vyúčtování. Ve stejné lhůtě je uživatel povinen uhradit zjištěný nedoplatek. Obeznamení jednotlivých nájemců s vyúčtováním cen služeb se uskuteční prokazatelným způsobem. Při vyúčtování přeplatku z vyúčtování služeb se postupuje podle ust. čl. 68 odst. 8 stanov.

#### Čl. 4

##### **Společná ustanovení**

1. Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.
2. Uskutečněné platby měsíčního nájemného a záloh za ceny služeb se přiřazují postupně k jednotlivým měsícům příslušného roku, za které platba nebyla dosud uskutečněna.
3. Úhrady nájemného a záloh za poskytované služby se provádějí soustředěným inkasem platem obyvatelstva – SIPO poštovními poukázkami „AV“ nebo trvalým příkazem z účtu u peněžních ústavů.

4. Úhrady nedoplatků z vyúčtování cen služeb, příp. vyúčtování nájemného se provádějí výlučně poštovními poukázkami „AV“ anebo převodem na bankovní účet nájemce.
5. Úhrada přeplatků se realizuje ze strany družstva poštovními poukázkami „B“.
6. U 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 takto družstvem nově stanovenou platbu v předepsané výši, došlo k dohodě o změně výše nájemného a záloh za služby.
7. Neuhradí-li nájemce, specifikovaný v bodě 6, první takto nově stanovenou výši nájemného a cenu služeb, má se za to, že dohoda nebyla uzavřena a proto tomuto nájemci družstvo doporučeně zašle nebo jiným prokazatelným způsobem doručí rozhodnutí představenstva o určení nové výše nájemného a úhrad za plnění poskytnuté s užíváním bytu.
8. V souladu s ust. čl. 5 Zásad hospodaření SBD Rozvoj přijatých Shromážděním delegátů dne 6.6.2007 vydává tímto představenstvo s účinností od 1. 1. 2011 novou Přílohu č. 1 Zásad hospodaření pro určení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů, garáží a pro vyúčtování těchto úhrad nájemcům.
9. Stávající Příloha č. 1 Zásad hospodaření se ruší v plném rozsahu a nahrazuje tímto zněním.

## **Zásady pro poskytování odměn funkcionářům**

### Čl. 1

1. Funkcionářům družstva lze za aktivní činnosti při výkonu funkce poskytovat odměny.
2. Odměny mohou být poskytovány členům představenstva, členům kontrolní komise, funkcionářům samospráv a členům komisí představenstva.
3. Odměny mohou být poskytovány i funkcionářům, kteří jsou současně v pracovním poměru k družstvu za předpokladu, že nedojde k dvojímu odměňování za jednu a tutéž práci (činnost) a odměna je stanovena výhradně za činnost spojeno s výkonem funkce mimo pracovní čas pracovníka.

### Čl. 2

1. Celkovou výši uvedených prostředků určených na odměny funkcionářů představenstva, kontrolní komise a komisí představenstva schvaluje na příslušný rok v členění na jednotlivé orgány shromáždění delegátů.
2. Celkovou výši mzdových prostředků určených na odměny funkcionářů samosprávy schvaluje její členská schůze v rámci rozpočtu samosprávy na příslušný rok.
3. Odměny podle odst. 1 se čerpají z fondu odměn (čl. 77 stanov), odměny podle odst. 2 se zahrnují do nákladů na provoz a správu příslušné samosprávy.

### Čl. 3

1. V rámci schválené celkové výše mzdových prostředků na odměny funkcionářů jednotlivých orgánů podle ust. čl. 2, odst. 1 a 2 rozhoduje na návrh předsedy orgánu
  - a) představenstvo o výši odměny jednotlivých členů představenstva a jeho komisí
  - b) kontrolní komise o výši odměny jednotlivých členů kontrolní komise
  - c) výbor samosprávy o výši odměny jednotlivých funkcionářů samosprávy
2. Souhrn vyplacených odměn je omezen celkovou schválenou výši odměn pro příslušný orgán podle č. 2, odst. 1, 2.
3. Funkcionářům družstva, kteří vykonávají více funkcí, lze stanovit za každý výkon funkce samostatnou odměnu z celkové schválené výše odměn orgánu, jehož jsou členy.

### Čl. 4

1. Odměny vyplacené funkcionářům se zdaňují podle platných předpisů.

**Zásady pro stanovení výše příspěvků členů na činnost družstva a poplatků ze úkony**

Čl. 1

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, garáží, ateliéru se stanoví tyto příspěvky a poplatky:

**1. příspěvky:**

- |  |  |
|--|--|
| a) příspěvek členů – nájemců i vlastníků bytů, ateliérů a garáží, hrazený mimo úplatu za zajišťování správy domu | 60 Kč/rok  |
| b) příspěvek členů nebydlících   | 60 Kč/rok  |
| c) příspěvek za zajištění bytových potřeb člena – přiděl uvolněného bytu v řádném stavu                          | ve výši ceny přidělovaného bytu stanovené dle cenových předpisů platných v roce přidělu. |

Příspěvky uvedené pod body 1a, 1b jsou splatné vždy do konce I. čtvrtletí daného kalendářního roku na základě poštovních složenek zaslaných družstvem jednotlivým členům, a to prvně s účinností od 1. 1. 2008.

Příspěvek uvedený pod bodem 1c) je splatný současně se splacením členského podílu popř. dodatečného členského vkladu dle přísl. ustanovení stanov družstva.

**2. poplatky za úkony spojené s níže uvedenými činnostmi:**

- |  |   |
|--|---|
| a) schválení dohody o výměně bytu, ateliéru, garáže                                    | 200,- Kč  |
| b) schválení dohody o přenechání bytu (nebo jeho části), ateliéru a garáže do podnájmu | 1.000,- Kč + 100,- Kč<br>za každý měsíc trvání podnájmu |
| - dtto při opětovném schválení dohody s toutéž osobou                                  | 500,- Kč + 100,- Kč<br>za každý měsíc trvání podnájmu   |
| c) uzavření nájemní smlouvy se členem-nájemcem na základě převodu                      |   |

členských práv a povinností nebo části těchto práv a povinností dle č. 21 stanov	
- mezi členem a příbuzným v řadě přímé	200,- Kč
- mezi členem a jinou fyzickou osobou	10.000,- Kč/byt (atelier) 2.000,- Kč/garáž
d) udělení souhlasu s provedením stavebních úprav v bytě (atelieru, garáži) (poplatek neobsahuje příp.náklady spojené s ohlášením stavebních úprav resp. s vydáním stavebního povolení)	500,- Kč
e) při přidělení bytu, jeho výstavba bude realizována formou nástavby a vestavby společných či nebytových prostorů v domě	2.000,- Kč/m2 UP bytu
f) při udělení souhlasu s využitím bytu k podnikatelské činnosti podle čl. 10 stanov	1.000,- Kč
g) při zániku členství podle čl. 33 písm. a) až c) a výplatě vypořádacího podílu před uplynutím lhůty podle čl. 42, odst. 2 stanov	300,- Kč
h) za vyhotovení duplikátu dokladu o vzniku členství, přidělení bytu a nájemní smlouvy	20,- Kč
ch) přípravu podkladů a vyhotovení darovací smlouvy o bezúplatném převodu ideál. spoluvlastnického podílu k pozemkům	3.000,- Kč
i) úhradu nákladů spojených s vyřízením žádosti člena o zpětvzetí návrhu na zápis vlast. práv na Katastrálních úřadech s dosud nepovoleným vkladem	6.000,- Kč
j) převod garážového stání v garážových jednotkách o více stáních do vlastnictví členů nájemců	1.500,- Kč
k) převod bytů do vlastnictví členů dle zákona	1.500,- Kč

č. 72/1994 Sb. v platném znění

- h) převod jednotek (bytů, garáží, ateliérů), 5.000,- Kč  
do vlastnictví členů družstva, kteří nevyzvali  
družstvo v zákonem stanovené lhůtě k uzavření  
smlouvy o převodu jednotky a předmětnou výzvu  
nepodali ani jejich právní předchůdci

K výše uvedeným poplatkům bude účtována DPH v souladu s platným předpisy.

## Čl. 2

Příspěvky a poplatky podle čl. 1 slouží k úhradě nákladů na činnost shromáždění delegátů, představenstva, kontrolní komise, komisí představenstva a správního aparátu družstva.

## Čl. 3

Poplatky za úkony podle čl. 1, odst. 2 písm. a) se v případě výměny bytu (atelieru, garáže) mezi více členy družstva hradí pouze jedenkrát.