

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

2023

Úvodní ustanovení

Zásady pro stanovení úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor vychází ze zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění. Povinnosti s platbou nájemného a dalších úhrad popisují Stanovy SBD v čl. 40.

čl. 1

Nájemné, příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu v bytech členů nájemců a i bytech členů vlastníků je stanoveno dokumentem „Měsíční předpis pevných a zálohových plateb spojených s užíváním bytu“. Jeho výše závisí na skutečně vynaložených nákladech souvisejících se správou a provozem daného bytového domu. Případné slevy na nájemném vymezují Stanovy v čl. 41 a čl. 42.

čl. 2

Měsíční předpis pevných a zálohových plateb spojených s užíváním bytu tvoří tyto složky:

- a) pevné platby
 - příspěvek na správu družstva
 - příspěvek do fondu oprav a údržby,
 - příspěvky SČMBD
- b) zálohové platby
 - anuita
 - pojištění nemovitosti
 - teplo a teplá užitková voda
 - studená voda
 - elektrická 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 v souladu s článkem 40 odstavec 4 Stanov SBD. Pokud nájemné nebude uhrazeno do konce příslušného měsíce, bude poplatníkovi naúčtován poplatek z prodlení dle Organizačního řádu a dle směrnice „Sazebník sankčních poplatků SBD Letohrad“.

čl. 3

Výše zálohových plateb se stanovuje v závislosti na skutečných platbách za služby v uplynulém období a 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 cen dodavatele energií. 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. 101 tvořena dlouhodobá záloha 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 Měsíčního předpisu pevných a zálohových plateb spojených s užíváním bytu. Výše platby musí vycházet ze stavu objektu, (jeho stáří a dosavadní údržby) a musí pokrývat:

- náklady na opravy a údržbu společných částí domu a jeho příslušenství,
- tvorbu zdrojů na financování výše uvedených účelů v budoucích letech,
- náklady spojené s činností samosprávy (odměny samosprávy, pronájem ploch určených k členské schůzi, režijní materiál atd.)
- z fondu oprav a údržby není možné hradit jiné než výše náklady (občerstvení při členské schůzi a pod).

čl. 5

Minimální výši příspěvku na 1m² plochy bytu hrazeného do FOÚ určuje každoročně shromáždění delegátů (SD) družstva s ohledem na růst cen stavebních prací, materiálů a dalších nákladů. Minimální výši příspěvku může zvýšit, nikoli snížit členská schůze samosprávy.

Příspěvek do fondu oprav a údržby může být snížen pouze v případě, že tyto náklady jsou kryty z jiných příjmů domu, např. příjmy z pronájmu nebytových prostor.

čl. 6.

Samospráva navrhuje, zajišťuje a odpovídá za běžnou údržbu domu a provozní činnost v souladu s usnesením Shromáždění delegátů. 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 nebo rozhodnutím představenstva 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 určené Shromážděním delegátů.

Čl. 8

O použití finančních prostředků z fondu oprav rozhoduje členská schůze samosprávy. Ta na návrh výboru samosprávy rozhoduje i o případném odchýlném 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. 40, 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 po dobu trvání stavebního spoření člena družstva. Minimální výše příspěvku zajišťující operativní složku FOÚ musí být nadále hrazena družstvu. Podrobný postup je popsán ve směrnici „022-Stavební spoření“.

čl. 10

Příjmy určené na správu družstva tvoří:

- příspěvky hrazené jako součást Měsíčního předpisu pevných a zálohových plateb spojených s užíváním bytu
- úhrady od členů i nečlenů hrazené za úkony konané v jejich prospěch nebo z jejich podnětu
- úhrady za poskytnuté služby
- úroky z finančních prostředků uložených v bankách
- příjmy z nájemného nebytových prostor (pokud nespádají pod konkrétní HS)
- příjmy z poplatků a sankcí
- příjmy za služby poskytované cizím organizacím
- příjmy ze zápisného a ostatních finančních úhrad za poskytované služby.

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

Představenstvo může rozhodnout o dočasné finanční výpomoci hospodářskému středisku (HS), které požádá o pokrytí finančních závazků, spojených s investiční akcí, na které žádající HS nemá prostředky ve svém FOÚ. Výpomoc může být poskytnuta pouze v případě, kdy SBD disponuje volnými finančními prostředky nealokovanými na opravy a údržbu ostatních hospodářských středisek. Finanční výpomoc se poskytuje bezúročně. Představenstvo ve svém rozhodnutí stanoví administrativní poplatek za zápůjčku dočasně volných prostředků. Představenstvo je v tomto případě oprávněno zvýšit výši příspěvku na tvorbu FOÚ pro žádající HS. Na výpomoc není právní nárok.

čl. 12

Vyúčtování záloh se provádí nejpozději ve lhůtě stanovené článkem 40 odstavce 5 Stanov. Přepłatky a nedoplatky musí být připsány ve prospěch / na vrub účtu, popřípadě uhrazeny v hotovosti ve lhůtě stanovené článkem 40 odstavce 7 Stanov.

Tato směrnice byla schválena představenstvem SBD dne 11.5.2023

Po schválení shromážděním delegátů je účinná od 1.7.2023

.....
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 ² celkem	průměr Kč na m ²	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 kotlen					
12.	Měření tepla v bytech					
13.	Rekonstrukce topení					
14.	Voda – výměna stoupaček					
15.	- výměna vodoměrů					
16.	Opravy komínů					
17.	Revize – čeho:					
18.						
19.						
20.						
	Celkem plánované výdaje na opravy v Kč					
Příjmy						
1.	Z pronájmu					
2.	Ze stavebního spoření					
3.	Mimořádné vklady					
4.	Z měsíčních příspěvků do FOÚ					
	CELKEM PŘÍJMY v Kč					
	Předpokládaný zůstatek fin.prostředků ve FOÚ po odečtu plánovaných výdajů – Kč					
	Návrh výše příspěvku do FO měsíčně	Kč/m2				

HS schválilo dne: za HS podpis :

Představenstvo dne : stanovilo měs. příspěvek do FO na :Kč/m2

Podpis předsedy SBD :