

## **Zásady hospodaření družstva**

### **1. Cíl zásad**

1. Tyto zásady stanovují obecná pravidla hospodaření, která doposud nebyla zachycena ve stanovách Bytového družstva Slévačská 905, domovním řádu ani v jiné vnitrodružstevní směrnici.

### **2. Vymezení základních pojmů a zkratk**

1. V textu této směrnice jsou používány tyto zkratky:
  - a) **Družstvo:** Bytové družstvo Slévačská 905
  - b) **Člen:** člen Bytového družstva Slévačská 905
  - c) **Dům:** bytový dům na adrese Slévačská 905, Praha 9 včetně zastavěného pozemku
  - d) **Představenstvo:** představenstvo Bytového družstva Slévačská 905
  - e) **Nájemce:** nájemce bytu v Domě, může to být buď Člen nebo nájemce, který nevstoupil do Družstva
  - f) **Dohoda:** Dohoda o převodu členských práv a povinností

### **3. Převody členství**

1. Převod členství v **Družstvu** na jinou osobu se děje uzavřením třech stejnopisů **Dohody** mezi **Členem** (převodcem) a jinou osobou (nabyvatelem). Podpisy na **Dohodě** musejí být ověřené. Možné znění **Dohody** poskytne **Představenstvo** na vyžádání.
2. Účinnost **Dohody** o převodu členských práv a povinností nastává dnem potvrzení převzetí **Dohody** na všech třech stejnopisech **Dohody**, a to podpisem předsedy nebo místopředsedy **Představenstva** a razítkem **Družstva**. Jeden stejnopis je pro účely převodce, jeden je pro účely nabyvatele, jeden je pro účely **Družstva**.
3. Potvrzení **Dohody Představenstvem** je podmíněno hotovostní úhradou poplatku za převod členství dle aktuálního Sazebníku poplatků za úkony a služby poskytované BD Slévačská 905.
4. V rámci potvrzení **Dohody** nabyvatel sdělí **Představenstvu** své rodné číslo, datum narození, adresu trvalého pobytu a své číslo SIPO.

### **4. Nájemní smlouvy**

1. Nové nájemní smlouvy jsou uzavírány pouze s těmi **Členy**, kteří nabyli členství na základě **Dohody** uzavřené s některým z původních **Členů**. Nájemní smlouvy jsou uzavírány s účinností vždy od prvního dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla **Dohoda** nabyla účinnosti jejím potvrzením **Představenstvem**. Vyúčtování případných přeplatků či nedoplatků nájmu nebo plateb za služby poskytované s nájmem bytu je záležitostí mezi převodcem a nabyvatelem členských práv v povinnosti. To platí i pro platby SIPO inkasované **Družstvem** od převodce, i když tyto platby měly být inkasovány již od nabyvatele, ale **Družstvo** vzhledem k termínům pro ohlašování změn SIPO stanovených Českou poštou již změnu adresáta inkasa nemohlo provést.
2. U stávajících **Členů** zůstávají v platnosti původní nájemní smlouvy s tím, že **Družstvo** je v roli právního nástupce původního pronajímatele.
3. Nové evidenční listy (rozpis plateb) zohledňující novou výši tzv. věcně usměrňovaného nájemného stanoveného členskou schůzí dne 19.6.2007 jsou **Představenstvem** rozdávány průběžně.
4. Do věcně usměrňovaného nájemného **Členům** již není započítávána úhrada za vybavení bytu. Ta zůstává započtena do nájmu jen těm **Nájemcům**, kteří nejsou členové **Družstva**.

### **5. Podnájemní smlouvy**

1. **Člen**, který chce nechat byt nebo jeho část do podnájmu, vyplní žádost na formuláři poskytnutém **Představenstvem**. **Představenstvo** na vyžádání **Člena** poskytne i vzor možného znění podnájemní smlouvy. Podpisy na podnájemní smlouvě nemusejí být ověřené.

2. Na poskytnutém formuláři **Člen** uvede, zda žádá o podnájem na dobu neurčitou či dobu určitou a zda poplatek za podnájem dle aktuálního Sazebníku poplatků za úkony a služby poskytované BD Slévačská 905 bude hradit zálohami na rok dopředu (v případě doby určité na tuto dobu) nebo měsíčně prostřednictvím SIPO.
3. Schválení podnájmu **Představenstvo** provádí potvrzením třech vyhotovení podnájemní smlouvy, a to podpisem předsedy nebo místopředsedy **Představenstva** a razítkem **Družstva**. Jeden stejnopis je pro potřeby **Člena**, jeden je pro potřeby podnájemce a jeden je pro potřeby **Družstva**.
4. Rozhodne-li se **Člen** poplatek za podnájem bytu hradit zálohou na rok dopředu, resp. v případě doby určité na tuto dobu, vystaví **Představenstvo Členovi** v den potvrzení podnájemní smlouvy dle bodu 5.3 složenku na tento poplatek, přičemž **Člen** je povinen tuto složenku uhradit nejpozději do jednoho měsíce od potvrzení podnájemní smlouvy. V případě placení poplatků v dalších letech se postupuje takto: **Představenstvo** koncem kalendářního roku vystaví **Členovi** složenku na nový kalendářní rok, přičemž **Člen** je povinen tuto složenku uhradit nejpozději do konce ledna příslušného roku.
5. Rozhodne-li se **Člen** poplatek za podnájem bytu hradit měsíčně prostřednictvím SIPO, **Představenstvo** ve spolupráci se správní firmou zajistí promítnutí tohoto poplatku do plateb SIPO. Pokud se poplatek v SIPO poprvé promítne až v platbě za pozdější měsíc, než ve kterém začal podnájem, bude první měsíční splátka tohoto poplatku zohledňovat i měsíce již uplynulé.
6. Poplatky za podnájem je možno platit i hotově na úředních hodinách **Představenstva** (při předání podnájemní smlouvy, popř. vždy v lednu na nový kalendářní rok).
7. Pokud nabyvatel členských práv a povinností není v bytě přihlášen ke službám (fakticky byt neuvžívá), musí mít s tím, kdo byt užívá, podnájem sjednán vždy, i když se jedná o příbuzné.

## 6. Změny osob žijících v bytě

1. Nahlašování změn v osobách žijících v bytě, popř. v osobách hlášených ke službám oznamuje **Nájemce** prostřednictvím formuláře poskytnutého **Představenstvem**. Pokud nebude možné změnu v zálohách na služby poskytované s nájmem bytu promítnout do platby SIPO příslušného **Nájemce** hned na první měsíc, kterého se změna týká, vyúčtuje se nedoplatek při pravidelném ročním vyúčtování.

## 7. Zpracování osobních údajů

1. Každý **Člen** nejpozději do tří měsíců ode dne účinnosti těchto zásad podepíše souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. na formuláři připraveném **Představenstvem**.

## 8. Společné prostory

1. Všichni **Členové** jsou povinni v souladu se zněním článku 5, bodu 1 Domovního řádu **Družstva** v zájmu dodržení Zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně bezodkladně vyklidit společné prostory. Jedná se především o nábytek, skříňky, krabice a další předměty umístěné na společných chodbách, v nouzových schodištích, v místnostech s požárními hydranty u výtahů apod.
2. Pokud nebudou společné prostory vyklizeny do jednoho měsíce ode dne účinnosti těchto zásad, **Představenstvo** zajistí vyklizení těchto prostor úklidovou firmou na náklad těch **Členů**, jimž se vlastnictví prokáže.
3. Nedodržení bodu 8.1 je považováno za nedodržování Domovního řádu **Družstva**, za které je **Představenstvo** oprávněno uložit pokutu dle platného Sazebníku poplatků za úkony a služby poskytované BD Slévačská 905.

## 9. Zpřístupnění plynových rozvodů

1. Za účelem zajištění bezpečnosti **Domu** jsou všichni **Členové** povinni zpřístupnit plynové rozvody za účelem provedení revize těchto rozvodů, popřípadě za účelem provedení oprav zjištěných při této revizi.
2. **Členové**, kteří tak ještě neučinili během měsíce června až září 2007, jsou povinni tak provést nejpozději do dvou měsíců od účinnosti těchto zásad.
3. V případě dalších průběžných revizí plynových rozvodů, popřípadě oprav zjištěných při této revizi, jsou **Členové** povinni zpřístupnit plynové rozvody nejpozději do tří měsíců od data písemné výzvy **Představenstva** zveřejněné na nástěnce **BD**.
4. Nezpřístupní-li **Člen** plynové rozvody do termínu dle bodu 9.2, resp. 9.3, bude to považováno za hrubé porušení členských povinností a **Představenstvo** takového **Člena** po písemné výstraze vyloučí.

## 10. Hrazení oprav v domě

1. **Členové** jsou povinni dle článku 9, odstavce 2 písmena h stanov **Družstva** zajišťovat na svůj náklad opravy a údržbu bytu včetně výměn zařízení, jež užívají, a to podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
2. **Družstvo** je povinno hradit opravy ve společných prostorách **Domu**, stoupačkách a rozvodech topení. Předchozí věta platí pouze v případě, že jsou opravy nutné, a nejsou pouze přáním **Členů**, např. z důvodu vlastní rekonstrukce či estetických důvodů.
3. Opravy uvedené v bodu 10.2, které mají být hrazeny z rozpočtu **Družstva**, je **Člen** povinen nahlásit **Představenstvu** nejméně s 30-ti denním předstihem. Ohlašovací povinnost platí i v případě, že opravy hodlá uhradit **Člen** sám z vlastních prostředků – i v takovém případě **Představenstvo** opravu musí schválit. Nenahlášení oprav dle bodu 10.2 je považováno za hrubé porušení členských povinností.
4. 30-ti denní ohlašovací lhůta neplatí v případě havárie, kdy **Člen** volá havarijní číslo podle bodu 10.5. **Člen** je však povinen opravu **Představenstvu** nahlásit zpětně a to 7 dnů od provedení opravy.
5. V případě havárie jsou **Členové** povinni havárii ohlásit na telefonních číslech uvedených na nástěnce **Družstva** na vývěsce s názvem „Hlášení technických závad v domě“.

## 11. Výměna oken v Domě

1. Všichni **Nájemci** (**Členové** i nečlenové **Družstva**) jsou povinni poskytnout maximální součinnost při výměně oken v jejich bytech. Tato součinnost mj. zahrnuje:
  - a) být ve svém bytě přítomen (nebo zajistit přítomnost pověřené osoby) a umožnit do něj přístup dodavateli oken ve dvou dnech podle detailního plánu montáží oken připraveného dodavatelem,
  - b) umožnit průchod bytem a uvolnit prostor v bytě minimálně 1m od okna a dále uvolnit prostor na lodžii tak, aby mohla proběhnout montáž oken,
  - c) zakrýt podlahu v oblasti montážního prostoru a dále přístupový prostor k oknu kartony nebo jiným ochranným materiálem,
  - d) zakrýt veškeré vybavení bytu ochranou fólií nebo jinou ochrannou pomůckou, která zamezí proniknutí prachu,
  - e) poskytnout pracovníkům dodavatele oken přívod vody a elektrické energie,
  - f) poskytnout pracovníkům dodavatele jakoukoliv součinnost, která bude potřeba pro dodržení správného technologického postupu montáže oken,
  - g) po dokončení montáže okna prohlédnout a nahlásit případné vady,
  - h) v případě, že po dokončení montáže nebudou shledány žádné vady, poskytnout dodavateli podpis stvrzující tuto skutečnost.
2. **Nájemci** (**Členové** i nečlenové **Družstva**) v několika bytech, které určí dodavatel, jsou rovněž povinni poskytnout součinnost při zaměření typových oken v jejich bytech.
3. Dodavatel oken ani **Družstvo** nezodpovídá za škody způsobené **Nájemci**, které vznikly nedodržením povinností v bodu 11.1.
4. V případě, že si **Člen** nárokuje ponechání svých původních oken, jejichž výměnu zrealizoval v minulosti na vlastní náklady, je povinen nejpozději do 7-ti dnů od účinnosti těchto zásad **Představenstvu** na úředních hodinách předložit písemné povolení výměny oken od původního majitele **Domu** a dále potvrzení o technických parametrech těchto oken. Na základě konzultace s odborníkem **Představenstvo** může rozhodnout o možnosti ponechání původních oken, a to za předpokladu, že:
  - a) technické a tepelně izolační parametry těchto oken a přípojovacích spár dosahují minimálně stejných hodnot, jako u nově instalovaných oken,
  - b) zapuštění oken svým provedením nebude bránit případnému zateplení budovy v budoucnu podle platných norem.V případě rozhodnutí o ponechání původních oken **Představenstvo** vyplatí **Členovi** poměrnou část ceny připadající na výměnu oken v bytě tohoto **Člena**, o kterou byl ponížěn celkový objem díla výměny oken a kterou by **Družstvo** muselo dodavateli uhradit, pokud by se okna měnila i v tomto bytě.

## 12. Nájemné u nedružstevních bytů

1. **Družstvo** bude u těch **Nájemců**, kteří nejsou **Členy**, jednou ročně navyšovat nájemné za užívání bytu, a to na základě příslušných ustanovení zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Navyšování nájemného dle bodu 12.1 bude prováděno vždy v maximální výši umožněné zákonem.
3. **Představenstvo** rozešle písemná oznámení o zvýšení nájemného dle bodu 11.1 **Nájemcům**, kterých se to týká, tak, aby oznámení bylo doručeno nejméně 3 měsíce před prvním dnem kalendářního měsíce, v němž se má nájemné zvýšit.
4. První navýšení nájemného dle bodu 12.1 **Družstvo** provede k 1.3.2008. **Představenstvo** za tím účelem rozešle písemná oznámení dle bodu 12.3 v průběhu listopadu 2007.

5. Druhé navýšení nájemného dle bodu 11.1 **Družstvo** provede k 1.1.2009. **Představenstvo** za tím účelem rozešle písemná oznámení dle bodu 12.3 v průběhu září 2008.
6. Třetí navýšení nájemného dle bodu 11.1 **Družstvo** provede k 1.1.2010. **Představenstvo** za tím účelem rozešle písemná oznámení dle bodu 12.3 v průběhu září 2009.
7. V případě, že **Člen z Družstva** vystupuje a neuhradil ani 25% svého dalšího členského vkladu, je povinen uhradit rozdíl mezi sníženým věcně usměrňovaným nájemným, které platil jako **Člen**, a mezi nájemným, které by platil jako **Nájemce** – nečlen **Družstva**, za ty měsíce, za které uvedené výhody ze sníženého nájemného čerpal. Tento rozdíl může být započten oproti splacenému základnímu členskému vkladu.

### 13. Plnění a čerpání fondů bytového družstva

#### 13.1 Pravidelné měsíční příjmy **Družstva** činí:

- a) u bytů **Členů**: Věcně usměrňované nájemné ve výši 250,- Kč za byt a 25,- Kč za m2 celkové podlahové plochy bytu,
- b) u bytů **Nájemců**, kteří nejsou členy **Družstva**: regulované nájemné v aktuální výši počítané z m2 započitatelné plochy bytu,
- c) u nebytových prostor a střechy: nájemné v aktuální smluvené výši
- d) splátky **Členů**, kteří na doplacení svého dalšího členského vkladu využili úvěru poskytnutého **Družstvu**

#### 13.2 Finanční prostředky **Družstva** se každý měsíc dělí do těchto fondů:

- a) do Fondu nákladů na správní firmu: 19.873,- Kč
- b) do Fondu odměn pro **Představenstvo**: 22.270,- Kč
- c) do Fondu odměn pro kontrolní komisi **Družstva**: 2.000,- Kč
- d) do Fondu dlouhodobé údržby a investic: 181.805,- Kč
- e) do Rezervního fondu: 20.000,- Kč
- f) do Fondu družstevního úvěru: splátky dalšího členského vkladu **Členů**, kteří využili úvěru poskytnutého **Družstvu**
- g) do Provozního a režijního fondu: zbytek příjmů **Družstva**

#### 13.3 Způsob čerpání z jednotlivých fondů je následující:

- a) z Fondu nákladů na správní firmu: formou proplácení pravidelných měsíčních faktur od správní firmy
- b) z Fondu odměn pro **Představenstvo**: formou proplácení odměn členům **Představenstva** na základě návrhu předsedy **Představenstva**
- c) z Fondu odměn pro kontrolní komisi **Družstva**: formou proplácení odměn členům kontrolní komise na základě návrhu předsedkyně kontrolní komise
- d) z Fondu dlouhodobé údržby a investic: formou proplácení oprav a děl většího rozsahu odsouhlasených členskou schůzí a dalších běžných oprav
- e) z Rezervního fondu: tento fond slouží jako rezerva pro nepředvídané okolnosti a nepodléhá pravidelnému čerpání
- f) z Fondu družstevního úvěru: formou pravidelných měsíčních splátek úvěrující bance, přičemž jednou ročně se provede mimořádný úmor dluhu o částku, která ve Fondu družstevního úvěru byla naspořena jako rozdíl mezi splátkami **Členů Družstva** a splátkami **Družstva** úvěrující bance
- g) z Provozního a režijního fondu: formou proplácení pravidelných měsíčních faktur dodavatelů a dále plateb daní, pojistného, revizí a dalších služeb objednaných **Představenstvem** na základě aktuálních potřeb v limitu stanoveném stanovami **Družstva**.

### 14. Závěrečná ustanovení

1. Těmito zásadami se ruší bod 6.10 v článku 6 - „Podpis Kupní smlouvy, převzetí Domu, uzavření nových nájemních smluv“ ve vnitrodružstevní směrnici 1/2007 – Zásady financování odkupu domu schválené členskou schůzí **Družstva** dne 19.6.2007.
2. Záležitosti neupravené těmito zásadami se řídí stanovami **Družstva**.
3. O záležitostech, které nejsou upraveny těmito zásadami, jinými směrnici ani stanovami **Družstva**, je oprávněno rozhodnout **Představenstvo**. Rozhodnutí **Představenstva** však nesmí být v rozporu s konceptem navrženým v těchto zásadách.
4. Tyto zásady nabývají účinnosti jejich schválením členskou schůzí dne 6.11.2007.