

Bytové družstvo Slévačská 905
Společenství vlastníků jednotek Slévačská 905

Směrnice č. 1/2014

Zásady hospodaření domu

po aktualizaci členskou schůzi BD, resp. shromážděním SVJ dne 4.12.2018

1. Cíl zásad

1. Tyto zásady stanovují pravidla hospodaření Bytového družstva Slévačská 905 a Společenství vlastníků jednotek Slévačská 905 při správě bytového domu na adrese Slévačská 905, 198 00 Praha 9.

2. Vymezení základních pojmů a zkratk

1. V textu této směrnice jsou používány tyto zkratky:

- a) **Dům:** bytový dům na adrese Slévačská 905, 198 00 Praha 9
- b) **Byt:** bytová jednotka v Domě ve významu vymezení občanského zákoníku
- c) **Podlahová plocha bytu:** celková plocha Bytu včetně sklepa (bez lodžie) uvedená v Prohlášení vlastníka budovy podaného Bytovým družstvem Slévačská 905 dne 2.3.2011 Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu
- d) **BD:** Bytové družstvo Slévačská 905
- e) **SVJ:** Společenství vlastníků jednotek Slévačská 905
- f) **Člen BD:** člen Bytového družstva Slévačská 905
- g) **Nepřevedený člen BD:** člen BD, jehož byt nebyl převeden do jeho vlastnictví
- h) **Vlastník bytu:** vlastník Bytu, jehož byt byl převeden z vlastnictví BD do os. vlastnictví
- i) **Účet BD:** bankovní účet BD pro běžný platební styk BD
- j) **Účet SVJ:** bankovní účet SVJ pro běžný platební styk SVJ
- k) **Představenstvo BD:** představenstvo Bytového družstva Slévačská 905
- l) **Kontrolní komise BD:** kontrolní komise Bytového družstva Slévačská 905
- m) **Nájemné BD:** nájemné hrazené Nepřevedeným členem BD
- n) **Příspěvek SVJ:** příspěvek na správu domu a pozemku hrazené Vlastníkem bytu (analogie Nájemného BD u Nepřevedených členů BD)
- o) **Investiční úvěr:** úvěr SVJ čerpaný na zateplení domu včetně sanace lodžii

3. Zásady finančního hospodaření

3.1 SVJ je hlavním subjektem, přes který proudí finanční prostředky spojené s provozem a správou Domu. Členy SVJ jsou Vlastníci jednotlivých bytů a dále BD jako podílový spoluvlastník Domu, jehož majetek tvoří Byty Nepřevedených členů BD.

3.2 Veškeré Nájemné BD, Příspěvky SVJ, nájemné z nájmu částí společných prostor, jakož i případné jiné typy příjmů jsou příjmy SVJ a jsou hrazeny na Účet SVJ. Veškeré platby spojené s provozem a správou Domu jsou nákladem SVJ a jsou propláceny z Účtu SVJ. Příjmy a výdaje, které z podstaty věci souvisí s provozem BD (a nikoliv se správou Domu), jsou příjmy a výdaji BD.

3.3 Příjmy SVJ tvoří:

- a) Nájemné BD ze všech bytů ve vlastnictví BD, přičemž výše tohoto nájemného je definována v odstavci 3.13; toto nájemné je Příspěvkem SVJ ze strany BD
- b) Příspěvek SVJ ze všech bytů ve vlastnictví Vlastníků bytů, přičemž výše tohoto příspěvku je definována v odstavci 3.14
- c) nájemné z nájmu částí společných prostor v aktuální smluvené výši (viz odstavec 3.15)
- d) poplatky a sankce plynoucí ze sazebníku SVJ
- e) úroky z peněžních prostředků na Účtu SVJ

3.4 Příjmy BD tvoří:

- a) poplatky a sankce plynoucí ze sazebníku BD
- b) úroky z peněžních prostředků na Účtu BD

3.5 BD je předsedou SVJ. Za SVJ tedy navenek jedná Představenstvo BD.

3.6 Za výkon své funkce náleží členům Představenstva BD a Kontrolní komise BD odměna.

- a) Každému členovi Představenstva BD náleží odměna ve výši 2.490 Kč měsíčně.
- b) Každému členovi Kontrolní komise BD náleží odměna ve výši 1.333 Kč měsíčně.
- c) Odměny uvedené pod písmeny a) a b) tohoto odstavce jsou vypláceny z Účtu BD na základě smluv o výkonu funkce schválených členskou schůzí BD.
- d) Náklady uvedené pod písmeny a) a b) tohoto odstavce BD přefakturovává SVJ.

3.7 Pro zajištění řízení technické a administrativní správy domu se v rozpočtu SVJ vymezuje částka 30.820 Kč měsíčně. Prostřednictvím této částky bude Představenstvo BD formou dohod o provedení práce, případně dohod o pracovní činnosti, případně objednávek zajišťovat činnosti, které nepatří do běžné činnosti Představenstva BD a které za běžných okolností lze objednat za úplatu u externí firmy zajišťující správu domu. Tyto dohody mohou být Představenstvem BD uzavírány se členy Představenstva BD, Členy BD/SVJ nebo cizími osobami. Částka ve větě první tohoto odstavce neslouží pro zajišťování odborných řemeslných činností, které jsou realizovány prostřednictvím objednávek nad rámec této částky.

3.8 Příjmy uvedené v odstavci 3.3 pod písm. a) a b) jsou zálohovými platbami, které se nezúčtovávají a převádí se do fondu oprav SVJ.

3.9 Příjmy uvedené v odstavci 3.3 pod písm. c) jsou příjmy jednotlivých členů SVJ. Členům SVJ se tyto příjmy nevyplácí a převádí se do fondu oprav SVJ. Tito vlastníci každoročně podávají přiznání k dani z těchto příjmů podle svých spoluvlastnických podílů, a to na základě obdrženého potvrzení od správní firmy. Pokud vlastníci budou plnit daňovou povinnost, budou mít nárok ze strany SVJ na vyplacení příslušné částky odpovídající výši daňové povinnosti, kterou doloží finančním úřadem potvrzeným daňovým přiznáním. Totéž platí i v případě BD, jako podílového spoluvlastníka, které odvede daň z příjmu z pronájmu společných prostor odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu na podlahové ploše domu.

3.10 Příjmy uvedené v odstavci 3.3 pod písm. d) jsou příjmy, které podléhají zdanění. Zůstatek po zdanění se každoročně převádí do fondu oprav SVJ. Předchozí věta je ekvivalentem rozhodnutí shromáždění ve smyslu stanov SVJ, článku VII, odst. 8, písm. e). Příjmy uvedené v odstavci 3.3 pod písm. e) jsou příjmy, které daní bankovní ústav, u kterého je veden Účet SVJ.

3.11 Příjmy uvedené v odstavci 3.4, písm. a) jsou příjmy, které podléhají zdanění daní z příjmu právnických osob, tj. BD je zdaní. Zbylá část tohoto příjmu po odvedení daňové povinnosti a započtení relevantních nákladů je ziskem BD. Tento zisk bude určen jako mimořádný Příspěvek SVJ

ze strany BD a jako takový bude převeden na Účet SVJ do fondu oprav SVJ. Předchozí věta je ekvivalentem rozhodnutí členské schůze ve smyslu stanov BD, článku 51, odst. 2, písm. i). Příjmy uvedené v odstavci 3.4 pod písm. b) jsou příjmy, které daní bankovní ústav, u kterého je veden Účet BD.

- 3.12 Z fondu oprav SVJ jsou hrazeny pravidelné měsíční splátky Investičního úvěru, odměny členům Představenstva BD, odměny členům Kontrolní komise BD, pravidelné faktury správní firmy a dodavatelů služeb, řízení technické a administrativní správy domu, daňové povinnosti, pojistné pojištění Domu, pojistné pojištění odpovědnosti členů statutárních orgánů BD, revize, opravy, modernizace a další služby objednávané Představenstvem BD na základě aktuálních potřeb v limitu stanoveném v odstavci 3.17, resp. faktur na další investiční akce schválené shromážděním SVJ, a to v limitu stanoveném usnesením shromáždění SVJ.
- 3.13 Výše měsíčního Nájemného BD u Nepřevedených členů BD a měsíčních Příspěvků SVJ u Vlastníku bytů je stanovena jako součet následujících položek:
- a) jednotná cena 250 Kč na Byt
 - b) jednotná cena 132 Kč na jednu lodžii Bytu (20 Kč za m² x 6,6)
 - c) 20 Kč za m² Podlahové plochy bytu
- 3.14 Členská schůze BD, resp. shromáždění SVJ pro daný kalendářní rok mohou svým usnesením snížit cenu za m² uvedenou v bodě 3.13 b) a c), a to na základě stavu nákladů za opravy a investice realizované v minulosti a předpokládané výdaje v budoucnosti.
- 3.15 Části společných prostor určené k pronájmu podle odst. 3.3 písm. c) jsou v době sepsání tohoto dokumentu:
- a) 3 místnosti obchodu v prvním nadzemním podlaží (-1. patro) panu Mac Van Thai,
 - b) část střechy Domu pro umístění antén společnosti Vodafone Czech Republic a.s.,
 - c) místnost ve střešní nástavbě, střešní nástavba a část střechy Domu pro umístění antén společnosti T-Mobile Czech Republic a.s.,
 - d) místnost ve střešní nástavbě a část střechy Domu pro umístění antén společnosti LAM plus s.r.o.,
 - e) část společných prostor pro rozvody telekomunikačního vedení společnosti UPC Česká republika, s.r.o.
- 3.16 Představenstvo BD může v případě ukončení nájemního vztahu jednat a uzavřít novou nájemní smlouvu s jiným nájemcem, resp. podle potřeby provádět jiné změny v nájemním vztahu při respektování ekonomických a dalších zájmů SVJ, a to bez přijetí usnesení shromáždění.
- 3.17 Představenstvo BD rozhoduje o uzavírání smluv a objednávání služeb ve věcech oprav a modernizace domu s plněním do maximálního limitu 100.000 Kč za jednu opravu nebo modernizaci. Tento limit platí jak v případě rozhodování za SVJ, tak v případě rozhodování za BD.

4. Náklady na služby poskytované s bydlením

4.1 Službami spojenými s bydlením, na něž se poskytují zálohy a které se jednou ročně vyúčtovávají, jsou:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) dodávka tepla na ohřev teplé vody,
- c) dodávka tepla na vytápění,

- d) odvoz komunálního odpadu,
- e) osvětlení společných prostor v domě,
- f) úklid společných prostor v domě,
- g) servis a provoz výtahů,
- h) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu

4.2 Náklady na služby uvedené v odstavci 4.1 se rozúčtují následovně:

- a) náklady uvedené v odst. 4.1 písm. a) a písm. b) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) náklady uvedené v odst. 4.1 písm. c) se s účinností od 1.1.2014 rozúčtují podle poměrových indikátorů spotřeby tepla na vytápění dle vyhl. č. 372/2001 Sb. s tím, že základní složka (tj. složka účtovaná podle Podlahové plochy bytu) se stanovuje na 50 % celkové spotřeby tepla a spotřební složka (tj. složka účtovaná podle poměrových indikátorů spotřeby tepla na vytápění) se stanovuje na 50 % celkové spotřeby tepla,
- c) náklady uvedené v odst. 4.1 písm. d) až g) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- d) náklady uvedené v odst. 4.1 písm. h) se nerozúčtovávají.

4.3 Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:

- a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- c) v případě nákladů uvedených v odst. 4.1 písm. g) (servis a provoz výtahů) platí ustanovení písm. a) a b) tohoto odstavce obdobně s tím, že se přihlédnou k faktu, zda osoby výtah (zejména ve spodních patrech domu) skutečně využívají; pokud jej nevyužívají, doloží to čestným prohlášením, jehož znění poskytne na vyžádání Představenstvo BD.

4.4 Vlastníci bytů, resp. Členové BD jsou povinni minimálně jednou ročně zpřístupnit byty za účelem odečtu poměrových indikátorů spotřeby tepla a vodoměrů.

4.5 Shromáždění SVJ svěřuje každoroční rozhodování o nastavení záloh na služby spojené s bydlením do kompetence Představenstva BD. Představenstvo BD při tom musí vycházet ze spotřeby v minulém roce s přihlédnutím k předpokládaným změnám v cenách jednotlivých služeb.

5. Postup při převodu bytu z vlastnictví BD do vlastnictví Člena BD

- 5.1 Základní podmínkou pro převod bytu do osobního vlastnictví je bezdlužnost člena BD, tedy řádně uhrazené veškeré nájemné, zálohy na služby spojené s užíváním bytu, poplatky, a sankce.
- 5.2 Člen BD, který projeví zájem o převod Bytu do svého vlastnictví, stvrdí tento zájem svým podpisem na připraveném archu na úředních hodinách Představenstva BD, na kterém zároveň potvrdí své trvalé bydliště, případně upřesní další údaje týkající se společného členství manželů.
- 5.3 Představenstvo BD zajistí vyhotovení smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a jedno vyhotovení předá Členovi BD do poštovní schránky.

- 5.4 Člen BD (resp. společní členové BD v případě manželství uzavřeného před vznikem členství v BD) na předaném výtisku smlouvy o převodu vlastnictví jednotky zajistí své úředně ověřené podpisy.
- 5.5 Člen BD (resp. společní členové BD) na úředních hodinách Představenstva BD spolu se zástupci Představenstva BD podepíší ostatní výtisky smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (pro samostatného člena celkem 3 výtisky, pro manžele jakožto společné členy BD celkem 4 výtisky) a dále návrh na vklad vlastnického práva (celkem 2 výtisky).
- 5.6 Představenstvo BD odevzdá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí včetně smluv o převodu vlastnictví jednotky Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu.
- 5.7 Po potvrzení vkladu vlastnického práva Představenstvo BD v případě, že byt je užíván v podnájmu, zajistí:
- a) zrušení poplatku za podnájem družstevního bytu (pokud je hrazen)
 - b) k datu právního účinku vkladu (den podání Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu) zpětné vrácení poplatku za podnájem družstevního bytu v rámci ročního vyúčtování (pokud je hrazen)
- 5.8 V případě nabytí vlastnictví bytu jeho koupí třetí osobou od původního Vlastníka bytu, resp. dědictvím, je třetí osoba povinna oznámit Představenstvu BD právní účinky změny vlastníka a to ihned, jakmile se o tom dozví.
- 5.9 V případě prodeje bytu ve vlastnictví Vlastníka bytu třetí osobě je doporučeno, aby Vlastník před tímto prodejem převedl svůj družstevní podíl na tuto třetí osobu, jinak tento podíl zaniká. Převod takového družstevního podílu, který není spojen s nájmem bytu ani s právem na uzavření nájemní smlouvy k danému bytu (tedy u bytu převedeného do osobního vlastnictví), nepodléhá zpoplatnění a podpisy u takové dohody o převodu družstevního podílu nemusejí být úředně ověřené. Tímto opatřením je zajištěna možnost třetí osoby (tj. nového vlastníka bytu) se účastnit členských schůzí BD a spolurozhodovat tak o hospodaření BD. Zároveň je tak zachována usnášeníschopnost členské základny BD i v dlouhodobém horizontu.

6. Obecná ustanovení pro Vlastníky bytů

- 6.1 Každý Vlastník bytu (s výjimkou BD) je povinen nejpozději do jednoho měsíce od nabytí vlastnictví k Bytu podepsat souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. na formuláři připraveném Představenstvem BD.
- 6.2 Příspěvky SVJ jsou splatné do 15. dne daného měsíce, za který se Příspěvky SVJ platí. Do stejného data jsou splatné i předepsané zálohy na služby spojené s užíváním Bytu za daný měsíc. V případě prodlení s úhradou těchto plateb bude Vlastníkovi bytu účtován poplatek z prodlení popřípadě úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.
- 6.3 Případné nedoplatky z vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu jsou splatné do termínu uvedeného na vyúčtování, nejpozději však do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 6.4 Pokud Vlastník bytu projeví zájem o montáž satelitu, či antény, resp. fólie zneprůhledňující spodní část zasklení lodžie, musí o povolení této úpravy (vzhledem k tomu, že lodžie jsou součástí obvodového pláště domu jakožto společné části budovy - byt' ve výhradním užívání Vlastníkem bytu) požádat Představenstvo BD. Vlastník je povinen provést úpravy v souladu s pokyny Představenstva BD, v opačném případě zodpovídá za škody, které tím vzniknou a je povinen uvést věci do původního stavu.

- 6.5 Vlastník bytu je povinen nahlášovat změny osob a změny počtu osob užívajících jeho byt, a to nejpozději do 15-ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Změnu Vlastník bytu nahlásí prostřednictvím formuláře, jehož znění poskytne Představenstvo BD. V případě porušení této povinnosti bude účtována sankce ve výši uvedené v sazebníku SVJ.
- 6.6 Vlastníci bytů Nájemci si mohou na úředních hodinách Představenstva BD zakoupit další čipy za částku uvedenou v sazebníku SVJ - v případě ztráty, poškození i potřeby dalšího kusu čipu. Vzhledem k omezené kapacitě řídicího systému je stanoven limit maximálně 7 čipů na jednu bytovou jednotku. Jestliže Vlastník čip ztratí, je povinen to okamžitě nahlásit Představenstvu BD tak, aby čip mohl být zablokován. Představenstvo BD si vyhrazuje lhůtu dvou týdnů na zanesení nového čipu do systému.
- 6.7 Vlastník bytu, jeho spolubydlící nebo návštěva, kteří hodlají použít výtah k přepravě předmětů, které by mohly způsobit znečištění nebo poškození výtahu (mechanické či estetické), jsou povinni použít ochranné zábrany po celém obvodu kabiny. Pro zapůjčení zábrany je potřeba kontaktovat Představenstvo BD. V případě porušení tohoto pravidla nese Vlastník bytu plnou odpovědnost za náklady spojené s opravou vzniklého znečištění a mechanického či estetického poškození výtahu. Předchozí věta nezbujuje Vlastníka zodpovědnosti za náhradu škody znečištěním a mechanickým či estetickým poškozením výtahu, i když ochranná zábrana byla použita.
- 6.8 V případě nutnosti opravy společných částí domů (např. topení, stoupaček atd.) je Vlastník bytu povinen v předstihu kontaktovat Představenstvo BD a na této opravě se s ním dohodnout. V opačném případě nebudou náklady na tuto opravu ze strany SVJ proplaceny. Za nutnou je považována taková oprava, která není z estetického důvodu, z důvodu rekonstrukce Vlastníkem bytu apod. Povinnost případnou opravu nahlásit, resp. se na ní dohodnout podle věty první není dotčena ani v případě, že Vlastník bytu hodlá opravu uhradit sám. Povinnost opravu nahlásit dopředu neplatí v případě, že jde o havarijní stav a hrozí bezprostřední škoda na zdraví nebo majetku. V takovém případě je Vlastník bytu povinen opravu nahlásit Představenstvu BD nejpozději do 7 dnů od provedení opravy. V případě havárie jsou Vlastníci povinni havárii ohlásit na telefonních číslech uvedených na informační desce SVJ, resp. informační desce BD na vývěsce s názvem „Hlášení technických závad v domě“.
- 6.9 Revize společných částí rozvodu plynu provádí SVJ. Vlastníci bytů jsou povinni za tím účelem své byty zpřístupnit. V rámci zachování operativnosti bude SVJ na své náklady zajišťovat revize i těch částí rozvodu plynu, které jsou ve vlastnictví Vlastníka bytu.
- 6.10 Vlastník bytu je povinen jednou ročně platit daň z nemovitosti a to ve výši stanovené zákonem.
- 6.11 Vlastníkům bytů je doporučeno své byty pojistit proti škodním událostem.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1 Těmito zásadami se ruší vnitrodružstevní Směrnice č. 1/2012 - Zásady hospodaření schválené členskou schůzí BD dne 14.6.2012 a shromážděním SVJ dne 25.6.2012.
- 7.2 Záležitosti neupravené těmito zásadami se řídí stanovami BD, stanovami SVJ, ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech a ustanoveními občanského zákoníku.
- 7.3 O záležitostech, které nejsou upraveny těmito zásadami, jinými směrnicemi, stanovami BD, ani stanovami SVJ, je oprávněno rozhodnout Představenstvo BD. Toto rozhodnutí však nesmí být v rozporu s konceptem navrženým v těchto zásadách.

- 7.4 Tyto zásady nabývají účinnosti a platnosti pro BD jejich schválením členskou schůzí dne 19.6.2014. Aktualizace provedená v roce 2018 v bodě 3.13 a 3.14 článku 3 nabývá platnosti pro BD jejich schválením členskou schůzí dne 4.12.2018 a účinnosti dne 1.1.2019.
- 7.5 Tyto zásady nabývají účinnosti a platnosti pro SVJ jejich schválením na shromáždění SVJ dne 8.7.2014. Aktualizace provedená v roce 2018 v bodě 3.13 a 3.14 článku 3 nabývá platnosti pro SVJ jejich schválením na shromáždění dne 4.12.2018 a účinnosti dne 1.1.2019.