

SMĚRNICE NA TVORBU NÁJEMNÉHO

Tato směrnice je vyhotovena v souladu se stanovami družstva a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech

I. Předmět směrnice

Tato směrnice vymezuje pravidla, způsob vytváření nájemného, které jsou jednotliví členové družstva povinni dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, hradit. Směrnice dále specifikuje jednotlivé položky, na jejichž pořízení, opravu, údržbu nebo zajištění bezproblémového chodu družstva, lze tyto prostředky čerpat.

II. Nájemné

Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

III. Výše nájemného

1 Člen družstva hradí nájemné, které se skládá z těchto položek:

- Základní nájemné (částka za m² x podlahová plocha + splátka úvěru na rekonstrukci domu)
- Pojištění domu (celková částka rozpočítaná podle podlahové plochy bytů)
- Daň z nemovitosti (celková částka rozpočítaná podle podlahové plochy bytů)

2 Nájemné se nevyúčtovává.

- V případě vzniku přeplatků při úhradě nákladů vzniklých v souvislosti s některou složkou nájemného, se nechávají tyto přeplatky na účtu bytového družstva.
- V případě vzniku nedoplatků při úhradě nákladů vzniklých v souvislosti s některou složkou nájemného, se tyto nedoplatky hradí z účtu bytového družstva.

IV. Lhůty placení nájemného

1 Nájemné je pravidelným *měsíčním příspěvkem*.

2 Člen družstva má povinnost hradit nájemné nejpozději *do 25. dne v měsíci*.

V.

Čerpání nájemného

Z nájemného se financují pouze činnosti a věci sloužící k zajišťování potřeb členů družstva dle zákona 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech

VI.

Pokuty a penále (§2, nařízení vlády 351/2013 Sb.)

Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o procentní body aktuálně stanovené vyhláškou.

VII

Závěrečná ustanovení

Uzavřením smlouvy o nájmu družstevního bytu má člen družstva povinnost řídit se pravidly bytového družstva, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát.

Jakékoliv úpravy nebo změny této směrnice podléhají schválení členské schůze

Tato směrnice byla schválena členskou schůzí dne .24.11.2016. Účinnost této směrnice je od 1.1.2017.

Příloha č.1

Bytové družstvo Dobrovského Prostějov

Příloha č.1 - Tvorba záloh na služby podle období, č.p. a jednotky

Č.p. 1451,1452,1453,1455,1456

vyúčtovává se

nevyúčtovává se

ÚKLID, SVĚTLO, VÝTAH, TOPENÍ, S.VODA, OHŘEV V.

DAŇ, POJIŠTĚNÍ, SPRÁVA, FO

Příloha č.2. - Seznam činností na které lze použít finanční prostředky z nájemného

Na členské schůzi bylo schváleno, že z nájemného se hradí zejména:

1) Rekonstrukce a modernizace

- a) Odstranění poruch základů domů a opravy hydroizolace spodní stavby
- b) Odstranění statických poruch nosné konstrukce
- c) Oprava obvodového pláště a oprava styků dílců obvodového pláště
- d) Nátěry zábradlí lodžii, výměny lodžii, nátěry nebo výměny výplně lodžii, nátěry nebo úprava podlah lodžii ve společných prostorách
- e) Provedení dodatečné tepelné izolace neprůsvitného obvodového pláště
- f) Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály
- g) Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, komíny atd.
- h) Vyregulování otopné soustavy
- i) Oprava nebo výměna hromosvodů, hlavních rozvodů elektřiny (silnoproud, slaboproud), zdravotně-technických instalací a plynu včetně výměny měřičů spotřeby
- j) Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby
- k) Oprava protipožárních zařízení a konstrukcí
- l) Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
- m) Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah, stěn a stropů ve společných prostorách, na chodbách, oprava schodišť a vstupního prostoru včetně schránek a osvětlení
- n) Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy, modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie, která může být spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles a výměnou nebo instalací nových měřičů spotřeby tepla
- o) Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody včetně instalace měřičů spotřeby
- p) Výstavba nové kotelny pro potřeby domu
- r) Instalace termosolárních panelů sloužících k výrobě tepla nebo teplé vody domu
- s) Zřízení, oprava nebo modernizace vzduchotechniky, oprava nebo výměna výtahu stávajícího včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
- t) Oprava nebo výměna vstupních dveří do domu
- u) Náklady na projektové práce, nutné posudky, revize, průkazy, audity, technický dozor stavebníka

2) Drobné opravy a údržba

- a) oprava otvorových výplní ve společných prostorách
- b) oprava nášlapných vrstev ve společných prostorách
- c) oprava ostatního poškozeného majetku ve společných prostorách
- d) výměna žárovek, světel ve společných prostorách domu
- e) výmalba společných prostor domu

3) Majetek

- a) nákup hmotného majetku na vybavení kanceláře (stůl, židle, PC, kopírka, tiskárna)
- b) nákup ostatního hmotného majetku (shrnovač, lopata, koště, nářadí na drobné opravy apod.)
- c) nákup nehmotného majetku (software do PC)
- d) společná anténa
- e) kamerový systém
- f) zabezpečovací systém
- g) klíče
- h) poměrové měřiče na radiátorech
- i) vodoměry

4) Administrativní náklady

- j) nákup kancelářského materiálu (papíry, propisky, tužky, razítko, pořadače)
- k) odměna statutárních orgánů
- l) odměna správcovské firmy
- m) splátka úvěru
- n) notářské poplatky
- o) právní služby
- p) účetní a daňové služby
- q) poradenská činnost specializovaných firem
- r) pojištění domu
- s) daň z nemovitosti
- t) odborná literatura
- u) vzdělávání statutárních orgánů (odborné semináře a školení)

- v) náklady spojené se zřízením a vedením běžného účtu
- w) ostatní administrativní poplatky spojené se správou domu a pozemku
- x) ostatní náklady spojené s administrativní činností při správě domu a pozemku (telefonní

karta, PHM, náklady na městskou hromadnou dopravu, cestovní výdaje)

5) Revize

- a) hydranty
- b) hasicí přístroje
- c) plyn včetně plynového vedení a tlakových nádob
- d) elektrické přenosné nářadí a spotřebiče
- e) elektroinstalace
- f) hromosvody
- g) komíny
- h) výtahy

6) Ostatní

- a) Nedobytné pohledávky
- b) náklady na odvrácení škody (výjezd hasičů, policie, záchranné služby)
- c) deratizace
- d) odstranění uskladněného odpadu (v případě, že neznáme majitele)
- e) ostatní mimořádné náklady spojené se správou domu a pozemku