

## **Organizační směrnice č. 71/00**

### **kteřou se stanoví pravidla pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a technické zhodnocení**

#### **Čl. 1**

##### **Úvodní ustanovení**

Tato směrnice stanoví postup při tvorbě a čerpání dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a technické zhodnocení bytových domů ve vlastnictví stavebního bytového družstva Zelená hora, dále jen „dlouhodobá záloha“. Z důvodů, že družstvo podle metodiky SČMBD účtuje ve svém účetnictví i o zálohových platbách bytových jednotek, které převedlo do vlastnictví podle zákona č. 72/94 Sb., o vlastnictví bytů, pokud u těchto převedených bytových domů družstvo vykonává nadále správu, bude tento postup použit i pro tyto bytové domy, pokud si společenství vlastníků bytového domu neurčí jiný postup.

#### **Čl. 2**

##### **Vymezení pojmu**

- (1) Dlouhodobá záloha slouží k pokrytí nákladů spojených s financováním údržby, oprav a technického zhodnocení bytových domů, kromě drobných oprav bytech, které dle právních předpisů a stanov družstva je povinen hradit nájemce.
- (2) Podle zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví, účtové osnovy a postupu účtování jsou částky vynaložené na údržbu, opravy a technické zhodnocení zahrnovány do nákladů střediska bytového hospodářství účetní jednotky se současným čerpáním dlouhodobé zálohy vedené na účtu č 475.
- (3) Dlouhodobá záloha bude v účetnictví družstva sledována (analyticky členěna) dle jednotlivých středisek bytového hospodářství
  - a) U bytových domů ve vlastnictví družstva bude analyticky členěna na dvě složky:
    1. Složka, která bude tvořena jednotlivými nájemci (bytovými jednotkami) v poměru pořizovací hodnoty bytu vůči pořizovací hodnotě celého bytového domu. Bude činit zpravidla 85% celkové tvorby.
    2. Složka, která bude tvořena všemi nájemci (bytovými jednotkami) stejným dílem. Bude činit zpravidla 15% celkové tvorby.Poměr mezi jednotlivými složkami bude upravován v závislosti na povaze naplánovaných oprav. Toto členění zohledňuje vztah jakým jednotliví nájemci v domě (bytové jednotky) přispívají na konkrétní opravu podle povahy opravy. Dlouhodobá záloha není analyticky členěna na podíly připadající na jednotlivé bytové jednotky v domě.

- b) U bytových domů ve spoluvlastnictví družstva a vlastníků (fyzické osoby, kterým byl byt a podíl na společných prostorách převeden do vlastnictví podle zákona č. 74/94 Sb., o vlastnictví bytů, popř i jejich právní nástupci, dále jen „vlastníci“) bude analyticky členěna a sledována podle jednotlivých vlastníků. Podíl dlouhodobé zálohy připadající na bytové jednotky ve vlastnictví družstva není analyticky členěn.
- c) U bytových domů, kde byly všechny byty převedeny do vlastnictví podle zákona č. 72/94 Sb., o vlastnictví bytů, bude analyticky členěna a sledována podle jednotlivých vlastníků

### **Čl. 3 Tvorba dlouhodobé zálohy**

- (1) Dlouhodobá záloha bude tvořena
  - a) Pravidelnými příspěvky vybíranými v nájemném ve výši předpokládaných nákladů na údržbu, opravy a technické zhodnocení bytových domů, u vlastníků zálohovými platbami vybíranými od vlastníků k zajištění správy a údržby.
  - b) Jednorázovými příspěvky.
  - c) Mimořádným přidělem ze zisku družstva.
  - d) Přebytkem vzniklým z hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství (rozumí se rozdíl mezi zálohou a nákladem vzniklým při vyúčtování nájemného).
- (2) Výši tvorby dlouhodobé zálohy podle čl. 3 odst. 1 písm. a) na následující účetní období (kalendářní rok) určuje na základě plánu oprav, po dohodě (na návrh) se samosprávou nebo zástupci společenství vlastníků organizačně provozní úsek družstva.
- (3) Organizačně provozní úsek předloží ekonomickému úseku pro předpis nájemného na následující rok do 15. 10. (25. 10.) běžného roku seznam s údaji potřebné tvorby za jednotlivá střediska bytového hospodářství. Seznam bude rozdělen na tvorbu podle složek uvedených čl. 2 odst. 3 písm. a).
- (4) Ekonomický úsek upraví výši tvorby dlouhodobé zálohy jednotlivých středisek o částky, které jsou na základě rozhodnutí představenstva družstva čerpány výjimečně (taktéž) z dlouhodobé zálohy. Jde především o částky na splátky úroků z vnitroúvěrů poskytnutých podle organizační směrnice družstva č. 65/99, částky na splátky úvěrů a úroků ze stavebního spoření, popř. hypotéčních a jiných úvěrů, které družstvo čerpalo na opravy, údržbu a technické zhodnocení konkrétního střediska.  
Takto upravenou výši použije při předpisu nájemného na další účetní období.
- (5) Výši a termín splatnosti jednorázového příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví na základě návrhu OPÚ představenstvo družstva. Předpis jednorázového příspěvku se provede v případě, že na bytovém domě je nutno provést opravu a dlouhodobá záloha domu nevykazuje zůstatek potřebný k jejímu provedení. Jednorázový předpis příspěvku nebude proveden v případě, kdy představenstvo rozhodne o poskytnutí vnitroúvěru podle příslušné organizační směrnice (65/99), nebo žádost zamítne.

#### **Čl. 4**

##### **Pravidla pro čerpání dlouhodobé zálohy**

- (1) Dodavatelské faktury a další účetní doklady za opravy, údržbu a technické zhodnocení bytového domu budou likvidovány techniky OPÚ, v souladu s vnitropodnikovou směrnicí, kterou je v družstvu stanoven oběh účetních dokladů. OPÚ při likvidaci určí a na likvidační list dokladu vyznačí způsob čerpání dlouhodobé zálohy.
- (2) Určením způsobu čerpání se rozumí z jaké složky dlouhodobé zálohy dle čl. 2 odst. 3 písm. a) má být náklad uhrazen.

#### **Čl. 5**

##### **Informace o stavu účtu dlouhodobé zálohy**

- (1) O tvorbě a čerpání dlouhodobé zálohy budou zástupci samospráv a společenství vlastníků čtvrtletně informováni ve formě účetních sestav (včetně kopií dodavatelských faktur). Doklady budou připraveny k vyzvednutí na ekonomickém úseku družstva – účtárně nájemného vždy k 20. dni po skončení čtvrtletí.
- (2) Nevyzvednuté doklady za účetní období (kalendářní rok) budou nejpozději v dubnu následujícího roku zaslány družstvem zástupcům samospráv nebo společenství vlastníků.
- (3) Ekonomický úsek – účtárna nájemného sdělí na požádání zástupcům samospráv i společenství vlastníků aktuální stav dlouhodobé zálohy i mimo uvedená období.

#### **Čl. 6**

##### **Zúčtování tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy**

- (1) O tvorbě a čerpání bude v rámci účetního období účtováno průběžně, aby v rámci zpracování průběžných měsíčních závěrek byla zajištěna informovanost o pohybu na účtu dlouhodobé zálohy.
- (2) Zúčtování tvorby a čerpání za celé účetní období se provádí po skončení účetního období. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy k 31.12 se převádí do dalšího účetního období.

#### **Čl. 7**

##### **Dlouhodobá záloha a změny v osobě vlastníků**

Při převodu (prodeji, darování) bytu, předaného podle zákona č. 72/94 Sb., o vlastnictví bytů na dalšího vlastníka bude původnímu vlastníku vrácena nevyčerpaná část dlouhodobé zálohy na základě předložení kupní smlouvy a výpisu z katastru nemovitostí dokládající převod.

#### **Čl. 8**

##### **Zvláštní ustanovení**

###### **A) Opravy oken**

Okna jsou v souladu se stanovami družstva, prohlášeními vlastníka a smlouvami o převodu bytu do osobního vlastnictví, součástí bytu. Zajišťování jejich oprav, včetně

financování, si provádí každý nájemce či vlastník sám. Výjimkou jsou pouze okna u společných prostor domu, která jsou společnou částí domu (sklepy, chodby apod.)

V případě výměny oken musí nájemce požádat družstvo o stanovení podmínek pro výměnu. Nájemce i vlastník se dále řídí stavebním zákonem.

Hromadnou výměnu oken v domě družstvo zajistí pouze za těchto podmínek:

- 1) Požádá-li o výměnu oken 100 % nájemců bytů v domě nebo půjde-li o opravu realizovanou na základě vydaného havarijního výměru.
- 2) U vlastníků bytů v domech s kombinovaným vlastnictvím (SVJ bez právní subjektivity) bude provedena výměna oken pouze u těch bytů, kde vlastník písemně o opravu požádá.
- 3) Ve smlouvě s dodavatelem bude zakotveno, že si dodávku oken přebírá každý nájemce či vlastník osobně.

Písemné potvrzení nájemců a vlastníků o převzetí prací bude podmínkou pro převzetí díla družstvem od zhotovitele.

- 4) Hromadná výměna oken je v souladu s ustanovením čl. 37, odst. 4 stanov družstva financována z dlouhodobé zálohy (dále jen DZ). Příprava a realizace výměny nemohou být zahájeny dříve než bude zajištěn dostatečný zdroj financování.

V případě nedostatku finančních prostředků v dlouhodobé záloze rozhodne představenstvo (po projednání se zástupci samosprávy) o doplnění dlouhodobé zálohy.

- a) jednorázovým příspěvkem do DZ
- b) zvýšeným příspěvkem do DZ dlouhodobými, pravidelnými příspěvky z nájemného
- c) úvěrem
- d) kombinací výše uvedených způsobů

Vlastník zajišťuje zdroj financování podle vlastní volby s ohledem na jeho osobní poměry.

- 5) Rozdělení nákladů na jednotlivé byty bude provedeno dle pořizovací hodnoty bytů (nájemních) nebo dle spoluvlastnických podílů (u vlastníků), nedojde-li k jiné písemné dohodě všech nájemců, popřípadě vlastníků v domě.
- 6) Dojde-li k uzavření dohody dle čl. 5) a bude-li čerpán na opravu úvěr, bude vyměřen jednorázový příspěvek do DZ tak, aby bylo zajištěno stejné splácení úvěru dle pořizovací hodnoty či spoluvlastnického podílu. Představenstvo může rozhodnout, aby toto dorovnání bylo provedeno s využitím již vytvořené DZ s tím, že dojde k jeho vyúčtování s každým nájemcem či vlastníkem tak, aby zůstatek DZ připadající na m<sup>2</sup> plochy resp. 1% spoluvlastnického podílu byl u všech stejný.

#### B) Opravy balkonů a lodžii

Balkony a lodžie jsou v souladu se stanovami družstva, prohlášeními vlastníka a smlouvami o převodu bytu do os. vlastnictví, součástí bytu. Zajišťování jejich oprav včetně financování si provádí každý nájemce či vlastník sám. Výjimkou jsou pouze balkony či lodžie přístupné ze společných prostor, které jsou společnými částmi domu.

Hromadnou opravu balkonů, resp. lodžii, u všech bytů v domě zajistí družstvo, a to pouze za těchto podmínek:

- 1) Podnět k opravě dá členská schůze samosprávy po odsouhlasení alespoň 2/3 většinou hlasů všech nájemců bytů, jejichž součástí je balkon (u vlastníků je třeba souhlasu všech) nebo půjde-li o opravu realizovanou na základě vydaného havarijního výměru.
- 2) Oprava balkonů je financována v souladu s ustanovením čl. 37 odst. 4 stanov družstva z dlouhodobé zálohy a v případě přistavěných lodžii formou dodatečného členského podílu na výstavbu.

- 3) Rozdělení nákladů na jednotlivé byty ve vlastnictví družstva bude provedeno dle skutečné ceny opravy a pouze na byty s balkony (tj. stejným dílem), nedojde-li k jiné dohodě.
- 4) V případě použití DZ, dojde k jejímu vyúčtování s každým nájemcem či vlastníkem tak, aby zůstatek DZ na m<sup>2</sup> plochy, resp. 1% spoluvlastnického podílu byl u všech stejný.

## **Čl. 9**

### **Závěrečná ustanovení**

Tato směrnice nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení představenstvem družstva. Změny a dodatky k této směrnici projedná a schvaluje představenstvo družstva.

Dodatek č. 1 schválen představenstvem družstva dne 1.6.2004, usn. č. 24/20/2004.

Dodatek č. 2 schválen představenstvem družstva dne 7.6.2005, usn. č. 14/31/2005.

Dodatek č. 3 schválen představenstvem družstva dne 25.8.2009, usn. č. 14/34/2009.

Ve Žďáře dne 7. 11. 2000