

## ZÁSADY

### pro určování běžné a jiné správní činnosti družstva a stanovení příspěvků a poplatků na tyto činnosti

K zajištění jednotného postupu pro určování běžné a jiné správní činnosti družstva v oblasti správy bytového a nebytového fondu, ekonomické stability a usměrňování a rozvržení nákladů souvisejících s těmito činnostmi družstva, vydává nejvyšší orgán družstva – shromáždění delegátů tyto zásady:

#### Čl.1

##### Vymezení pojmů

##### Správní činnost družstva se vymezuje na činnosti:

1. Běžné správní činnosti pro členy družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru či vlastníky jednotky v domě ve správě družstva (dále jen „bydlící členové“), a členy družstva, kterým nebyl přidělen družstevní byt či družstevní nebytový prostor (dále jen „nebydlící členové“), které zahrnují:

- a) činnost správy k zajištění všeobecného fungování družstva a jeho orgánů,
- b) činnost správy vykonávanou shodně pro všechny bydlící a nebydlící členy a samosprávy,
- c) rozsah písemných materiálů a dokladů předávaných členům a samosprávám.

2. Správní činnosti pro bydlící i nebydlící členy a samosprávy družstva nad rámec běžné správní činnosti, které zahrnují:

- a) činnost správy nezbytně spojenou se zajišťováním provozu bytového fondu a plnění poskytovaných s užíváním družstevních bytů (družstevních nebytových prostor – dále jen NP) - (dále jen „závazné, povinné činnosti“),
- b) činnost správy podle zájmů bydlících i nebydlících členů a samospráv při zajišťování provozu bytového fondu (NP) a plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (dále jen „dobrovolné činnosti“)
- c) činnosti správy související s úkony vykonávanými z podnětu a v zájmu bydlících i nebydlících členů mimo úkony spojené s obvyklým nájmem družstevního bytu (NP) nebo běžnou činností pro nebydlící členy,
- d) činnost správy vykonávanou z takového postupu bydlících i nebydlících členů, jímž vznikají družstvu zvýšené správní náklady.

Vymezení rámcového rozsahu těchto činností je uvedeno v příloze k těmto zásadám.

3. Jiné správní činnosti družstva, které zahrnují:

- a) činnost správy spojenou se správou bytů, resp. nebytových prostorů ve vlastnictví družstva, užívaného nečleny družstva (vč. vyloučených členů družstva) nebo se správou bytů ve vlastnictví jiných fyzických nebo právnických osob,
- b) správní činnosti pro jiné fyzické, právnické osoby, orgány a organizace (společenství vlastníků, bytová družstva, spolky apod.).

Vymezení rámcového rozsahu těchto činností je uvedeno v příloze k těmto zásadám. Vymezení činností v příloze ve vztahu k družstevnímu bytu či družstevnímu nebytovému prostoru se obdobně použije i ve vztahu k jednotce ve vlastnictví člena družstva, která se nachází v domě ve správě družstva.

#### Čl. 2

##### Stanovení správních příspěvků a poplatků na činnost družstva

1. K úhradě správních nákladů družstva stanovují příslušné orgány družstva příspěvky a poplatky na činnost družstva.
2. a) Shromáždění delegátů stanovuje základní výši správního příspěvku bydlících členů v bytových a nebytových stavbách z družstevní bytové výstavby ve správě družstva a nebydlících členů na běžnou

správní činnost družstva (čl. 1 odst. 1). K stanoveným správním příspěvkům se uplatňuje příslušná sazba daně z přidané hodnoty.

b) Představenstvo družstva může rozhodnout o meziročním navýšení správního příspěvku schváleného dle bodu 2. a), a to maximálně o míru inflace za příslušný kalendářní rok. Nebude-li uplatněna pravidelná meziroční valorizace správního příspěvku, může představenstvo rozhodnout o jednorázovém navýšení správního příspěvku, avšak maximálně o výši, která odpovídá součtu meziročních inflací od data schválení tohoto příspěvku dle bodu 2. a) respektive od data posledního meziročního navýšení tohoto správního příspěvku. O tomto navýšení musí podat informaci na nejbližším shromáždění delegátů, jejíž součástí je i doložení propočtu provedeného navýšení.

3. Představenstvo družstva stanovuje v Ceníku správní příspěvky bydlících členů v bytových a nebytových stavbách z družstevní bytové výstavby dle čl. 2 bod 2. písm. b) těchto zásad a dále správní příspěvky a poplatky členů a samospráv družstva nad rámec běžné správní činnosti družstva dle čl. 1 odst. 2. a jiné správní činnosti družstva dle čl. 1 odst. 3. písm. a) a b) těchto zásad.

4. Stanovením příspěvku nebo poplatku na činnost družstva se rozumí stanovení druhu, věcné, časové nebo osobní působnosti, výše a splatnosti příspěvku nebo poplatku.

5. Výše příspěvku či poplatku se stanoví pevnou sazbou za úkon, procentní sazbou ze zajištěného finančního nebo časového objemu služby (úkonu), skutečnými náklady družstva nebo kombinací těchto způsobů.

### **Čl.3**

#### **Přechodná ustanovení**

1. Těmito zásadami zůstává nedotčeno vybírání zápisného při vstupu do družstva podle čl. 5 odst. 1) stanov družstva.

2. Tyto zásady neupravují:

a) úroky z prodlení za opožděné zaplacení nájemného družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru a za opožděné placení záloh (či jejich vyúčtovaných nedoplatků) na plnění spojená či související s jejich užíváním (služby). Tato příslušenství řádně a včas nezaplacených jistin dluhu se stanovují podle stanov družstva příp. podle obecně závazných předpisů.

b) úroky z prodlení za opožděné zaplacení příspěvku na zajištění provozu a správy domu, nájemného z pronájmu nebytových prostorů a ostatních prostor a za opožděné placení záloh (či jejich vyúčtovaných nedoplatků) na plnění spojená či související s jejich užíváním (služby). Tato příslušenství řádně a včas nezaplacených jistin dluhu se stanovují podle dohody smluvních stran, stanov, příp. podle obecně závazných předpisů.

c) úroky z prodlení při neplnění závazků člena řádně a včas uhradit plnění na členský vklad či dodatečný členský vklad, plnění na uhrazovací povinnosti či jiné finanční plnění vůči družstvu.

d) poplatky k úhradě nákladů družstva spojené s realizací převodů družstevních bytů či družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů. Tyto poplatky upravují zásady převodů družstevních bytů, resp. družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů.

e) správu nemovitostí areálu včetně pozemků družstva a realitní činnost družstva.

### **Čl. 4**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Družstvo seznamuje své členy se stanovenými příspěvky a poplatky na činnost družstva:

- prostřednictvím výborů samospráv předáním potřebných vyhotovení vnitrodružstevních předpisů,
- prostřednictvím informačních materiálů, zejména v souvislosti se stanovením nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru,
- zveřejněním vnitrodružstevních předpisů na informační desce v prostorách sídla družstva.

2. Tyto zásady nabývají platnosti schválením shromážděním delegátů.

3. Změna této směrnice byla schválena shromážděním delegátů dne 26.5.2016 a téhož dne nabývá účinnosti.

Ve Žďáru nad Sázavou dne 26.5.2016

-----  
Ing. Zdeněk Štursa, předseda představenstva

-----  
Ing. Tomáš Drdla, člen představenstva

**ZELENÁ HORA**  
stavební bytové družstvo  
- 8 -  
Brněnská 30  
591 01 Žďár nad Sázavou

**1. Činnosti spojené s všeobecným fungováním družstva**

- zajišťovat veškeré činnosti spojené s fungováním družstva jako právnické osoby dle zákona o obchodních korporacích, občanského zákoníku, živnostenského zákona a dalších obecně závazných právních předpisů,
- zajišťovat v plném rozsahu činnosti orgánů družstva:
  - shromáždění delegátů
  - představenstva
  - kontrolní komise
  - pomocných orgánů
- zastupovat družstvo ve vztazích se státními a místními orgány správy, SČMBD (včetně příspěvku na jeho činnost) a ostatními orgány a organizacemi v rámci běžné činnosti,
- připravovat návrhy základních norem družstva v souladu s právními předpisy a zajišťovat jejich uplatnění v činnosti družstva,
- zajišťovat ochranu družstevních zájmů a práv a družstevního majetku,
- vést předepsanou evidenci o majetku a činnosti družstva, zajišťovat jeho inventarizaci a archivaci ve stanoveném rozsahu,
- zajišťovat daňové a statistické povinnosti družstva,
- vést účetnictví družstva v souladu se zákonem o účetnictví, zajišťovat roční účetní závěrku včetně případného auditorského ověření a zveřejňování,
- zajišťovat příjem a evidenci došlé pošty družstva, její vyřízení a odeslání korespondence v rámci běžné činnosti,
- organizovat činnost správy družstva - zajišťovat personální, mzdové a obdobné záležitosti zaměstnanců správy družstva,
- zajišťovat pokladní službu a vést pokladu družstva v rámci běžné činnosti,
- vést seznam členů a jejich majetkovou účast v družstvu.

**2. Činnosti vykonávané pro všechny členy a samosprávy družstva**

- členům družstva – informace týkající se členských a bytových záležitostí, nájemného a plnění spojených či souvisejících s užíváním družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru (služeb),
- orgánům samospráv – informace týkající se samosprávy, obecné informace, základní metodická pomoc a rady, a to v době úředních dnů a hodin, pokud se s pracovníky nedohodne jinak,
- poskytovat k nahlédnutí stanovy družstva a ostatní vnitrodružstevní předpisy, pokud jsou určeny k potřebě členů a orgánů samospráv, roční účetní závěrku družstva a návrh na rozdělení hospodářského výsledku, ostatní doklady a materiály, pokud prokáží právní zájem, v souladu se stanovami družstva,
- zajišťovat technické prohlídky bytových objektů 1x ročně za účelem zjištění technického stavu a požárně preventivních kontrol,
- vést technickou evidenci (pasporty) družstevních bytů, resp. družstevních nebytových prostorů a společných částí domu a majetkoprávní a technickou dokumentaci,
- spolupracovat při sestavování návrhu ročního plánu (potřeb) údržby a oprav bytových objektů a potřeb tvorby a čerpání finančních zdrojů,
- sjednávat a uzavírat smlouvy s dodavateli služeb za účelem zajištění plnění spojených či souvisejících s užíváním družstevních bytů, resp. družstevních nebytových nebo potřebných

- k provozu bytových objektů, kontrolovat jejich plnění, uplatňovat reklamace a slevy, likvidovat faktury,
- plánovat pravidelné revize, kontroly a technické prohlídky bytových objektů podle platných předpisů a norem včetně evidence odstranění zjištěných závad,
  - posuzovat správnost účtovaných nákladů na opravy a údržbu, hrazených z fondů družstva (hospodářských středisek),
  - vést členskou evidenci, seznam členů a bytovou evidenci, evidenci členských vkladů a anuit v rozsahu daných právními předpisy, stanovami a ostatními vnitrodružstevními předpisy,
  - sjednávat a uzavírat pojistné smlouvy majetku družstva a rozúčtovávat náklady na pojištění hospodářského střediska,
  - sestavovat návrh ročního rozpočtu finančních nákladů provozu bytových objektů, stanovit předpis nájemného a plnění spojených či souvisejících s užíváním družstevních bytů, resp. družstevních nebytových prostorů (služeb) v domě a provádět roční vyúčtování těchto plateb,
  - vést evidenci placení nájemného a plnění spojených či souvisejících s užíváním družstevních bytů, resp. družstevních nebytových prostorů (služeb) v domě ve výši a lhůtě stanovené družstevními předpisy,
  - připravovat volby orgánů samospráv dle volebních období daných stanovami, vést a zpracovávat zápisy z jednání orgánů samospráv, stanovit a vyplácet odměny členům orgánů samospráv,
  - zajišťovat podklady, stanovovat a plnit daňové povinnosti, vztahující se k bytovým objektům a členům,
  - vést účetnictví střediskového typu v souladu se zákonem o účetnictví, ostatními právními předpisy, stanovami a vnitrodružstevními předpisy,
  - vést evidenci a zajišťovat inventarizaci HM a DHM středisek bytového hospodářství.

### **3. Poskytování písemných materiálů a dokladů orgánům samospráv**

Poskytovat písemné materiály a doklady či materiály v elektronické podobě:

- rozpis úhrad nájemného a plnění spojených či souvisejících s užíváním družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru (služeb) dle domů a hospodářských středisek při celodružstevní úpravě,
- čtvrtletní sestavy středisek bytového hospodářství v rozsahu podvojného účetnictví střediskového typu objektů,
- průběžně předkládat (jejich založením do pošty výborů samospráv) účetní doklady a náklady účtované samosprávě bytového hospodářství (faktury, výdejky, přijímací a předávací protokoly, příp. ostatní doklady rozhodné pro stanovení ceny), mimo činností pravidelně se opakujících, sběrných faktur a nákladů účtovaných z podnětů orgánů samospráv,
- informace o činnosti družstva a všeobecně uplatňovaných změnách dotýkajících se činností a hospodaření samospráv v rozsahu stanoveném shromážděním delegátů, představenstvem,
- oznámení o změnách členů – nájemců družstevních bytů, resp. družstevních nebytových prostorů v okruhu působnosti samosprávy, zahájení a ukončení vylučovacího řízení,
- zprávy o provedených kontrolách, revizích a technických prohlídkách podle platných předpisů nebo rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva,
- návrhy ročních plánů (potřeb) údržby a oprav a finančních nákladů provozu bytových objektů dle středisek,
- roční vyúčtování nákladů provozu bytových objektů a hospodářských výsledků středisek bytového hospodářství,
- rozhodnutí orgánů družstva v rámci běžné činnosti dotýkající se samospráv a členů,
- roční zprávu o hospodaření družstva, hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství a vyúčtování předpisů a plateb nájemného a plnění spojených s užíváním bytu (NP).

#### 4. Poskytování písemných materiálů a dokladů členům družstva

##### Poskytovat písemné materiály a doklady:

předpis úhrad nájemného a plnění spojených či souvisejících s užíváním družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru při celodružstevní úpravě,

- ☞ Informace o činnosti družstva a změnách spojených s nájmem družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru a členstvím v družstvu v rozsahu stanoveném shromážděním delegátů, představenstvem nebo předsedou družstva,
- ☞ potvrzení o členství, nájmu družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru, výši zůstatku úvěru, anuity či jiných finančních závazcích vůči družstvu, a to vše pouze 1x ročně.

## Vymezení činností nad rámec běžné správní činnosti družstva a jiné správní činnosti družstva

Tyto správní příspěvky a poplatky stanoví v souladu s čl. 2 odst. 2. písm. b), odst. 3., 4. a 5. představenstvo družstva vnitrodružstevními předpisy (ceníky).

Rámcové vymezení obsahu jednotlivých oblastí činnosti družstva:

### Vymezení činností nad rámec běžné správní činnosti družstva (Čl.1 odst. 2. Zásad)

- a) činnosti správy nezbytně spojené se zajišťováním provozu bytového fondu a plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru:
- zajištění vyúčtování dodávek tepla,
  - zajišťování odečtu měřidel umístěných v družstevních bytech, resp. družstevním nebytovém prostoru,
- b) činnosti správy podle zájmu členů a samospráv při zajišťování provozu bytového fondu a plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru zejm.:
- zajišťování správce bytového fondu (domu)
  - rozpis a předpis úhrad nájemného z požadavku členů a samospráv (mimo celodružstevní úpravu),
  - zajišťování dodavatele prací, technického dozoru a přejímání prací,
  - zajišťování výběru mimořádných úhrad mimo nájemné, jejich evidence a vymáhání
  - sjednávání dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr a vedlejších pracovních poměrů
  - uplatňování a likvidace škodných událostí a škod z odpovědnosti z pojistných smluv,
  - odborné porady občansko, pracovně, obchodně a družstevně právní,
  - uplatňování náhrad za způsobené škody na majetku samospráv,
- c) činnosti správy související s úkony vykonávanými z podnětu a v zájmu členů mimo úkony spojené s obvyklým nájmem družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru, anebo běžnou činností pro nebydlící členy zejm.:
- přidělení družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru do užívání
  - výměna práv a povinností (jejich částí) člena družstva
  - přenechání družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru, nebo jejich částí do podnájmu, včetně dodatečného souhlasu s podnájmem
  - sloučení bytů nebo rozdělení bytu,
  - přenechání společného prostoru, střeš, stěn, apod. do nájmu,
  - užívání družstevního bytu (NP) nebo jeho části k jiným účelům než k bydlení
  - převod družstevního podílu v družstvu na třetí osobu, který je či není spojen s nájmem družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru
- d) činnosti správy vykonávané z takového postupu členů, jímž vznikají družstvu zvýšené správní náklady zejm.:
- vyloučení člena z družstva
  - opětovná výzva k zajištění řádného užívání družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru,
  - opětovná výzva k zpřístupnění družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru zejm. za účelem kontroly technického stavu družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru, a způsobu jeho užívání,
  - opětovná výzva k vstupu do družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru za účelem umístění, opravy či výměny zařízení pro měření dodávek médií v něm umístěných, nebo kontroly funkčnosti těchto zařízení nebo provedení odečtů naměřených hodnot dodávaných médií,

- opětovná výzva k vstupu do družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru za účelem kontroly jeho technického stavu, nebo zda člen-nájemce či jiná fyzická či právnická osoba svojí činností neohrožuje či nepoškozuje společné části domu,
- opětovná výzva k vstupu do družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru za účelem provedení údržby, opravy, úpravy, přestavby či jiné změny domu nebo pozemku, o kterých bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř družstevního bytu (NP) s příslušenstvím nebo na společné části, určené k výlučnému užívání členem-nájemcem
- sepsání dohody o uznání dluhu, splátkového kalendáře nebo sesplatnění dluhu,
- odeslání upomínek a předžalobní výzvy na plnění, výpočet příslušenství jistiny dluhu,
- vyhotovení žaloby na zahájení soudního řízení, exekuce, přihlášky do insolvenčního řízení a účasti na jednání soudu,
- schválení žádosti o stavební či jiné úpravy družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru,
- vystavení potvrzení nebo opisu dokladu pro úřady,
- vyhotovení nové nájemní smlouvy družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru nebo nového měsíčního předpisu nájemného a na služby, nového ročního vyúčtování, vše z podnětu či pro chování člena družstva,
- za náhradní způsob stanovení spotřeby tepla,
- za výměnu poškozeného rozdělovače topných nákladů,
- vyhotovení souhlasného prohlášení manželů o rodinné domácnosti či u výlučného členství v družstvu,
- uzavření dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr,
- za likvidaci škodní události,
- za stanovení a vybírání mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy,
- finanční platba do pokladny družstva nebo poštovní poukázkou,
- potvrzení o úhradě nájemného a plnění poskytovaných s užíváním bytu ve smyslu platné právní úpravy o poskytování příspěvku na bydlení,
- potvrzení o bezdlužnosti při převodu družstevního podílu,
- potvrzení o členství, nájmu družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru, výši zůstatku úvěru, anuity či jiných finančních závazcích vůči družstvu, a to a to při druhé a další žádosti v kalendářním roce,
- za právní, ekonomické a technické konzultace,
- za obstarání individuálního způsobu placení nákladů na investice,
- za kopírovací práce,
- za údržbářské práce.

### **Vymezení jiné správní činnosti družstva (Čl. 1 odst. 3. Zásad)**

- a) činnosti správy spojené se správou bytu ve vlastnictví družstva užívaného nečlenem nebo správou bytu ve vlastnictví jiných fyzických nebo právnických osob
- zajišťování běžné správní činnosti, např. pro vyloučené bydlící členy, vlastníky bytu nebo jiné vlastníky domů a bytů, zejména na základě uzavřených smluv.
- b) správní činnosti pro jiné fyzické, právnické osoby, orgány a organizace zejm.:
- správní a obdobné činnosti spojené s pronájmem nebytových prostorů či společných částí domu či pozemku, zejména na základě uzavřených smluv o správě domu a pozemku.
  - zajišťování odborných posouzení, technických, ekonomických a právních porad, informací,
  - stanoviska a sdělení k dožádání,
  - využívání zařízení a vybavení v majetku družstva.



Stanovení správních příspěvků na činnost družstva

---

Na základě čl. 2 odst. 2. písm. a) Zásad pro určování běžné a jiné správní činnosti a stanovení příspěvků a poplatků na činnost družstva, schválených shromážděním delegátů dne 28.5.2015 v platném znění se stanoví správní příspěvky bydlících i nebydlících členů družstva za běžnou správní činnost družstva (Čl.1 odst. 1. Zásad a přílohy č. 1), spojenou zejména se správou užívaných bytů či jednotek členy družstva takto:

- 1. Správní příspěvky na běžnou správní činnost družstva u členů družstva – nájemců družstevních bytů a členů družstva – vlastníků jednotek a u nebydlících členů takto:**
  - a) Příspěvek u člena družstva – nájemce družstevního bytu měsíčně .... **ve výši 157,-Kč**
  - b) Příspěvek u člena družstva – vlastníka bytové jednotky měsíčně ..... **ve výši 157,-Kč**
  - c) Příspěvek nebydlícího člena družstva bez nájmu či vlastnictví ..... **ročně ve výši 280,-Kč**
  
- 2. Správní příspěvky na běžnou správní činnost družstva u členů družstva – nájemců družstevních nebytových prostor (garáží), kteří nejsou současně nájemci družstevního bytu či vlastníky bytové jednotky v domě ve správě družstva, a členů družstva – vlastníků jednotek, tj. nebytových prostor (garáží), kteří nejsou současně nájemci družstevního bytu či vlastníky bytové jednotky v domě ve správě družstva, takto:**
  - a) Příspěvek u člena družstva – nájemce družstevního nebytového prostoru (garáže) měsíčně **ve výši 5,-Kč**
  - b) Příspěvek u člena družstva – vlastníka jednotky – nebytového prostoru (garáže) měsíčně **ve výši 5,-Kč**
  
- 3. Příspěvky podle bodu 1. a 2. se pod položkou I. Bod 7. měsíčního předpisu zahrnují do:**
  - a) nájemného za užívání družstevního bytu, resp. družstevního nebytového prostoru, u člena družstva – nájemce, nebo
  - b) nákladů na správu domu a pozemku člena družstva – vlastníka bytové jednotky, resp. nebytového prostoru,a jsou s těmito úhradami splatné.