

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

Představenstvo družstva předkládá shromáždění delegátů konanému dne 24. května 2018 k projednání a schválení tento návrh na změnu Směrnice č. 118/2015, na základě kterého je navržena změna příspěvků na činnost družstva, respektive poplatku za správu jednotky, a to k 1.1.2019 a dále k 1.1.2020. Představenstvo projednalo tento návrh včetně zdůvodnění na svém zasedání dne 3. dubna 2018 a ve svém usnesení doporučilo delegátům jej schválit.

Zdůvodnění předloženého návrhu:

V příložené tabulce je uveden vývoj některých položek rozpočtu za roky 2008 až 2017 a předpokládaný vývoj do roku 2021, za předpokladu navýšení příspěvku na činnost družstva respektive poplatku za správu jednotky, dále jen „**měsíčního příspěvku**“. Z tohoto přehledu je zřejmé, že od roku 2008 postupně dochází k výraznému poklesu Celkových finančních výnosů družstva (řádek 43), a to především v důsledku snížení úrokových sazeb a zrušení možnosti hospodaření s volnými prostředky družstva jiným, nerizikovým způsobem (v minulosti např. stavební spoření, termínované vklady, hypotéční zástavní listy apod.). Zatímco průměrný roční finanční výnos v letech 2008 až 2013 činil částku 2 578,2 tis. Kč/rok, tak za roky 2014 až 2017 činí tento roční průměr pouze 892,8 tis. Kč/rok, to je o 1 685,4 tis. Kč/rok méně. Za tyto čtyři roky tedy činil tento propad ve finančních výnosech celkem 6 741,7 tis Kč. K tomu, že se tento propad negativně nepromítl do hospodaření družstva v těchto letech, přispělo několik faktorů. Podařilo se zajistit nové činnosti, které přinesly navýšení příjmů jako např. zavedení realitní činnosti družstva, navýšení rozsahu prací pro společnost Cooptherm s.r.o, výkon statutárního orgánu pro společenství za úhradu tam, kde o výkon této funkce nebyl zájem ze strany vlastníků či nájemců v domě apod. Za důležité rozhodnutí shromáždění delegátů v minulých letech, kdy byly příznivé podmínky a byl dosahován zisk, je třeba považovat to, že z tohoto zisku byly vytvářeny rezervy, které mohly být následně v letech s nižšími příjmy použity ke krytí propadu ve finančních výnosech. Tyto vyšší příjmy vznikly většinou v důsledku mimořádných výnosů např. z prodeje uvolněných bytů, metodické změny v oblasti DPH apod. To vše v minulosti přispělo k zajištění příznivých výsledků hospodaření bez nutnosti zvyšování měsíčního příspěvku.

O vývoji jednotlivých rezerv a jejich zapojení do hospodaření družstva byli jak delegáti, tak členové družstva průběžně informováni v předkládaných ročních výročních zprávách, které družstvo zveřejňuje i na svých webových stránkách.

Přehled o tvorbě a čerpání rezerv

Účetní období	Tvorba	Čerpání	Zůstatek
Zůstatek k 31. 12. 2009			1 086 tis. Kč
2010	1 304 tis. Kč	271 tis. Kč	2 119 tis. Kč
2011	572 tis. Kč	814 tis. Kč	1 877 tis. Kč
2012	1 208 tis. Kč	0 tis. Kč	3 085 tis. Kč
2013	250 tis. Kč	520 tis. Kč	2 815 tis. Kč

2014	260 tis. Kč	625 tis. Kč	2 450 tis. Kč
2015	260 tis. Kč	1 288 tis. Kč	1 422 tis. Kč
2016	3 380 tis. Kč	755 tis. Kč	4 047 tis. Kč
2017	260 tis. Kč	230 tis. Kč	4 077 tis. Kč
Předpoklad čerpání 2018	0 tis. Kč	1 573 tis. Kč	2 504 tis. Kč
Předpoklad čerpání 2019	0 tis. Kč	572 tis. Kč	1 932 tis. Kč
Předpoklad čerpání 2020	0 tis. Kč	276 tis. Kč	1 656 tis. Kč
Předpoklad čerpání 2021	0 tis. Kč	481 tis. Kč	1 175tis. Kč

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že se postupně výše rezerv snižuje a do budoucna nelze počítat s tím, že by tato rezerva byla nadále schopna pokrýt propad ve výnosech družstva. Nedá se ani předpokládat, že by v nejbližších letech vzrostly úrokové sazby a tím i finanční výnosy. Do zdrojů družstva jsou již zapojeny i výnosy z pronájmu areálu, které mají s ohledem na cenu pronájmu nebytových prostor ve městě stagující tendenci a nelze ani zde počítat s jejich nárůstem. Představenstvo družstva rozhodlo o minimalizaci nákladů především dočasným omezením investic do oprav objektů v areálu družstva, což ale nelze uplatnit trvale.

Pokud jde o vývoj výše měsíčního příspěvku, tak naposledy se jeho navýšením zabývalo shromáždění delegátů na svém zasedání dne 5. května 2008. Tehdy bylo schváleno celkové navýšení příspěvku o 33,- Kč/měsíc a byt s tím, že pro zmírnění dopadu bylo toto navýšení rozděleno do tří po sobě jdoucích let po 11,- Kč/měsíc a byt. Zvýšení pak proběhlo k 1.1.2009 a k 1.1. 2010 s tím, že s ohledem na příznivý ekonomický vývoj již k navýšení k 1.1.2011 z rozhodnutí představenstva nedošlo. Takže od roku 2008 došlo k navýšení příspěvku celkem o 22,- Kč/měsíc a byt bez DPH.

Po zvážení všech možností předkládá představenstvo družstva na základě usnesení shromáždění delegátů ze dne 25. května 2017 dnešnímu shromáždění delegátů návrh na změnu výše měsíčního příspěvku takto:

- 1. Navýšení měsíčního příspěvku o 15,- Kč/měsíc a byt včetně DPH od 1. ledna 2019.**
- 2. Další navýšení měsíčního příspěvku o 15,- Kč/měsíc a byt včetně DPH od 1. ledna 2020.**
Celkové navýšení měsíčního příspěvku za tyto dva roky bude činit 30,- Kč/měsíc včetně DPH.
- 3. Navýšení ročního příspěvku nebydlícího člena o 70,- Kč včetně DPH od 1. ledna 2019.**
- 4. Další navýšení ročního příspěvku nebydlícího člena o 50,- Kč včetně DPH od 1. ledna 2020.**
Celkové navýšení ročního příspěvku za tyto dva roky bude činit 120,- Kč včetně DPH.

Návrh usnesení:

I. Shromáždění delegátů schvaluje změny Směrnice č. 118/2015 Zásady pro určování běžné a jiné správní činnosti a stanovení příspěvků a poplatků na činnost družstva ve znění pozdějších změn ze dne 26.5.2016 takto:

A. Příloha č.3 se ruší a nahrazuje s účinností od 1.1.2019 Přílohou č.3a) v tomto znění:

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 ve znění pozdějších změn ze dne 26.5.2016, 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 družstva takto:

- a) Příspěvek u člena družstva - nájemce družstevního bytu měsíčně ve výši 172,- Kč vč. DPH
- b) Příspěvek u člena družstva - vlastníka bytové jednotky měsíčně ve výši 172,- Kč vč. DPH
- c) Příspěvek nebydlícího člena družstva bez nájmu či vlastnictví ročně ve výši 350,- Kč vč. DPH

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 vč. DPH
- b) Příspěvek u člena družstva – vlastníka jednotky – nebytového prostoru (garáže) měsíčně ve výši 5,- Kč vč. DPH

3. Příspěvky podle bodu 1. a), b) a 2. a), b) se pod položkou I. bod 7. měsíčního předpisu zahrnují do:

- a) nájmeného 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 měsíčními úhradami splatné.

4. Příspěvek podle bodu 1. c) je splatný předem do 31.3. každého kalendářního roku.

B. Příloha č.3a) se ruší a nahrazuje s účinností od 1.1.2020 Přílohou č.3b) v tomto znění:

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 ve znění pozdějších změn ze dne 26.5.2016, 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 družstva takto:

- a) Příspěvek u člena družstva - nájemce družstevního bytu měsíčně ve výši 187,- Kč vč. DPH
- b) Příspěvek u člena družstva - vlastníka bytové jednotky měsíčně ve výši 187,- Kč vč. DPH
- c) Příspěvek nebydlícího člena družstva bez nájmu či vlastnictví ročně ve výši 400,- Kč vč. DPH

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 vč. DPH
- b) Příspěvek u člena družstva – vlastníka jednotky – nebytového prostoru (garáže) měsíčně ve výši 5,- Kč vč. DPH

3. Příspěvky podle bodu 1. a), b) a 2. a), b) 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 měsíčními úhradami splatné.

5. Příspěvek podle bodu 1. c) je splatný do 31.3. daného kalendářního roku.

C. Do bodu 3. Směrnice se za první větu vkládá tento text:

Změny směrnice č. 118/2015 schválené shromážděním delegátů dne 24.5.2018 nabývají účinnosti takto:

Příloha č. 3a) dne 1. ledna 2019

Příloha č. 3b) dne 1. ledna 2020.

Přílohou této směrnice jsou:

Příloha č.1. – Vymezení běžné správní činnosti družstva

Příloha č.2 – Vymezení činností nad rámec běžné činnosti a jiné správní činnosti družstva

Příloha č.3 – Stanovení správních příspěvků na činnost družstva.

II. Shromáždění delegátů doporučuje společenství vlastníků domů, jiným družstvům či jiným subjektům ve správě družstva, aby projednala a schválila schválenou změnu měsíčního poplatku za správu jednotky (dle bodu I., odst. A., B. a C. tohoto usnesení) na svých zasedáních shromáždění konaných ve druhém pololetí roku 2018, a to formou schválení dodatku smlouvy o obstarání správy bytového domu, resp. dodatku smlouvy o výkonu funkce statutárního orgánu společenství vlastníků, jež mají uzavřenou s družstvem.