

# Vnitrodružstevní směrnice SBD Šumperk č.40/2014

## Sazebník úhrad za činnost a úkony družstva

K usměrňování vnitřní ekonomiky družstva v oblasti správy bytového a nebytového fondu a k zajištění ekonomické stability a správného rozvržení nákladů na správu a na úhradu nákladů souvisejících s činností družstva stanoví SBD Šumperk sazebník úhrad za činnost a úkony družstva.

### I.

#### Provozní náklady

1. Výše měsíčních provozních nákladů **pro všechny členy-nájemce** činí **130,- Kč** na jeden družstevní byt. Z této částky bude vyčleněn příspěvek na činnost SČMBD, a to ve výši stanovené konferencí SČMBD.  
Provozní náklad je součástí měsíčního nájemného za užívání družstevního bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a je s touto úhradou splatný. Provozní náklad se s jednotlivými členy nevyúčtovává.
2. Výše měsíčních provozních nákladů **pro všechny vlastníky-členy** činí **152,- Kč + příslušná sazba DPH** na jeden byt. Z této částky bude vyčleněn příspěvek na činnost SČMBD, a to ve výši stanovené konferencí SČMBD. Provozní náklad je součástí měsíčního rozpisu nákladů a výdajů k příslušnému bytu a je s touto úhradou splatný. Provozní náklad se s jednotlivými vlastníky nevyúčtovává.
3. Výše měsíčních provozních nákladů **pro všechny vlastníky-nečleny** činí **152,- Kč + příslušná sazba DPH** na jeden byt. Z této částky bude vyčleněn příspěvek na činnost SČMBD, a to ve výši stanovené konferencí SČMBD. Provozní náklad je součástí měsíčního rozpisu nákladů a výdajů k příslušnému bytu a je s touto úhradou splatný. Provozní náklad se s jednotlivými vlastníky nevyúčtovává.
4. Výše měsíční odměny za výkon správy **pro právnické osoby** činí **171,- Kč + příslušná sazba DPH** na jeden byt ve správě, a to dle uzavřené mandátní smlouvy na zajišťování správy. Z této částky bude vyčleněn příspěvek na činnost SČMBD, a to ve výši stanovené konferencí SČMBD.  
Právnické osobě, která vznikla a je **ve správě SBD Šumperk déle než 1 rok**, bude snížena odměna za výkon správy **na 152,- Kč + příslušná sazba DPH** na jeden byt, a to s účinností od 1.1.následujícího kalendářního roku.  
Měsíční odměna za výkon správy je součástí měsíčního rozpisu nákladů a výdajů k předmětnému bytu a je s touto úhradou splatný. Odměna za výkon správy se s právnickou osobou ani s jednotlivými vlastníky nevyúčtovává.
5. Výše měsíčních provozních nákladů **pro členy-nájemce bytů** ve vlastnictví SBD Šumperk pro něž je správa vykonávána v rámci jiného správce činí **40,- Kč** na jeden družstevní byt. Z této částky bude vyčleněn příspěvek na činnost SČMBD, a to ve výši stanovené konferencí SČMBD. Provozní náklad je součástí měsíčního nájemného za užívání družstevního bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a je s touto úhradou splatný. Provozní náklad se s jednotlivými členy nevyúčtovává.

6. Výše měsíčních provozních nákladů pro členy-uživatele garáží činí **9,- Kč**. Provozní náklad je součástí ročního nájemného za užívání garáží a je s touto úhradou splatný.
7. Výše měsíčních provozních nákladů pro nečleny-vlastníky garáží činí **9,- Kč + příslušná sazba DPH** na jednu garáž. Provozní náklad je součástí ročního rozpisu nákladů a výdajů k předmětné garáži a je s touto úhradou splatný.
8. Výše měsíčních provozních nákladů u bydlících vyloučených z řad členů družstva činí **Kč 140,- Kč + příslušná sazba DPH**.
9. Výše měsíčních provozních nákladů u člena družstva jemuž zanikl nájem bytu výpovědí pronajímatelem (dříve soudem) po uplynutí výpovědní lhůty, činí **140,- Kč + příslušná sazba DPH**.
10. Výše měsíčního provozního nákladu u členů-nájemců, kteří neoprávněně pronajímají byt nebo jeho část nebo nebytový prostor po dobu delší jak 3 měsíce činí **Kč 150,-**.
11. Výše měsíčních provozních nákladů pro nečleny-vlastníky apartmánů (ateliérů) činí **200,- Kč + příslušná sazba DPH** na jeden apartmán (ateliér). Z této částky bude vyčleněn příspěvek na činnost SČMBD, a to ve výši stanovené konferencí SČMBD. Provozní náklad je součástí měsíčního rozpisu nákladů a výdajů k příslušnému apartmánu (ateliéru) a je s touto úhradou splatný. Provozní náklad se s jednotlivými vlastníky nevyúčtovává.
12. Odměnu dle čl. 1, odst. 1-11 lze každoročně zvýšit o výši inflace v uplynulém kalendářním roce.

## II. Úhrady za úkony družstva

A. K úhradě nákladů družstva souvisejících s úkony vykonávanými z podnětu a v zájmu členů družstva, mimo úkony spojené s obvyklým nájmem bytu či nebytového prostoru, zejména za úkony vyplývající ze stanov družstva k provádění bytové politiky se stanoví následující jednorázové úhrady za úkony (úhrada zahrnuje příslušnou sazbu DPH)

Poř. číslo	N á z e v	Výše úhrady celkem Kč (základ + DPH)
1.	Předložení dohody o výměně bytu nebo nebytového prostoru ke schválení dle čl.48 stanov	1.200,-
2.	Předložení smlouvy o převodu družstevního podílu (čl.17 stanov) <ul style="list-style-type: none"> <li>• na osoby blízké dle platné občanskoprávní úpravy (děti, rodiče, prarodiče, vnuci, pravnuci, sourozenci, manželé, bývalí manželé, partneři</li> <li>• na osoby ostatní</li> <li>• při převodu družstevního podílu bez nájmu bytu nebo nebytového prostoru</li> </ul>	600,- 4.800,- 250,-
3.	Předložení smlouvy o převodu části družstevního podílu (čl.18 stanov) <ul style="list-style-type: none"> <li>• na osoby blízké dle platné občanskoprávní úpravy</li> <li>• na osoby ostatní</li> </ul>	600,- 4.800,-

4.	Podání žádosti o souhlas družstva k přenechání družstevního bytu či nebytového prostoru nebo jeho části do podnájmu (čl. 47 stanov) <ul style="list-style-type: none"> <li>• členu družstva nebo osobě blízké dle platné občanskoprávní úpravy</li> <li>• jinému občanu a) na dobu max.1 rok</li> <li>• jinému občanu b) na dobu přesahující 1 rok – max.3roky</li> </ul>	300,- 1.000,- 2.100,-
5.	Podání žádosti o sloučení bytů nebo rozdělení bytu (čl.54 a čl.55 stanov)	2.400,-
6.	Podání žádosti o souhlas družstva k přenechání společného prostoru, střeš, stěn v družstevním domě k nájmu	2.400,-
7.	Podání žádosti o souhlas družstva ke změně dispozic družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo najatého společného prostoru v družstevním domě	1.200,-
8.	Podání žádosti o souhlas družstva k užívání družstevního bytu, nebytového prostoru nebo jeho části k jiným účelům než k bydlení	6.000,-
9.	Podání žádosti o převod bytu do vlastnictví po stanoveném termínu	1.800,-
10.	Podání žádosti na změnu termínu uvedeného v žádosti o převod bytu do vlastnictví	400,-
11.	Úhrada za zpracování smlouvy o převodu bytu do vlastnictví dle platné legislativy <ul style="list-style-type: none"> <li>• při převodu bytu, bez pozemku</li> <li>• při převodu bytu, včetně pozemku, který byl dosud ve vlastnictví družstva (tj. v případech, kdy je převodce povinen uhradit 4 % daň z převodu nemovitosti)</li> <li>• při převodu bytu, včetně pozemku, který byl družstvu darován v souladu se zákonem č. 219/2001 Sb. (tj. v případě, kdy je převodce osvobozen od daně z převodu nemovitosti)</li> </ul>	4.200,- 5.100,- 4.200,-
12.	Podání žádosti o převod bytu do vlastnictví v souvislosti s převodem družstevního podílu či při výměně bytů	400,-
13.	Projednání žádosti o udělení souhlasu se stavebními úpravami v bytě (podléhající ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu)	150,-
14.	Zapůjčení technické dokumentace z archívu SBD Šumperk	300,-
15.	Podání žádosti o udělení souhlasu k umístění sídla provozovny v družstevním domě	500,-
16.	Projednání žádosti a prověření podmínek pro instalaci vnější antény radio stanice	250,-
17.	Žádost o přidělení bytu mimo pořadník členu, kterému dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva	12.100,-

18.	Zpracování potvrzení o možnosti převodu družstevního podílu do vlastnictví pro účely financující banky	500,-
-----	--	-------

**B.** Pokud se za úkony uvedené pod body 5,6,7,8,13 vyžadují podle platných předpisů rozhodnutí o povolení jiných orgánů, hradí náklady s tím spojené žadatel **ZVLÁŠTĚ**.

**C. Úhrada za úkon přidělení** uvolněného družstevního bytu se stanoví **individuálně**, a to rozhodnutím představenstva s tím, že částka bude zaokrouhlena vždy na celé tisíce Kč.

Při stanovení úhrady se bere zřetel na:

- α) výši dlužných částek nájemného předchozího nájemce, která bude z úhrady uhrazena
- β) výši poplatků z prodlení předchozího nájemce
- χ) výši nákladů řízení při vymáhání pohledávek předchozího nájemce
- δ) výši ostatních pohledávek souvisejících s užíváním bytu předchozím nájemcem.

Na základě vyhodnocení bodů a)-d) **představenstvo rozhodne o využití následujících variant:**

**Varianta a):**

Představenstvo stanoví úhradu za úkon přidělení s přihlédnutím k celkovým nákladům vyčísleným dle bodů a) – d), a to tak, že stanoví procento navýšení.

Zbývající část úhrady za úkon přidělení, po odpočtu dlužných částek na nájemném předchozího nájemce, se stává součástí tržeb střediska správy družstva, a tím podléhá příslušnému zdanění daní z příjmů právnických osob.

Zbývající část úhrady za úkon přidělení, po odpočtu dle bodů a)-d), je předmětem daně z přidané hodnoty, která bude vyžádána současně s ostatními úhradami (členské vklady k bytu a k pozemku, úhrada za úkon přidělení bytu) od nového nájemce.

**Varianta b):**

Představenstvo stanoví úhradu za úkon přidělení na základě zpracovaného znaleckého posudku na příslušný družstevní byt tak, že z hodnoty dle znaleckého posudku se odpočítá:

- výše členských vkladů dle čl. 15 a 16 stanov
- nesplacená výše úvěru na revitalizaci domu příslušející k předmětnému bytu

Zbývající část úhrady za úkon přidělení, po odpočtu dlužných částek na nájemném předchozího nájemce, se stává součástí tržeb střediska správy družstva, a tím podléhá příslušnému zdanění daní z příjmů právnických osob.

Zbývající část úhrady za úkon přidělení, po odpočtu dle bodů a)-d), je předmětem daně z přidané hodnoty, která bude vyžádána současně s ostatními úhradami (členské vklady k bytu a k pozemku, úhrada za úkon přidělení bytu) od nového nájemce.

Splatnost úhrady za úkon přidělení je do 15-ti dnů ode dne vystavení výzvy k úhradě za úkon přidělení, pokud představenstvo nestanoví lhůtu delší.

S novým nájemcem musí být vždy uzavřena Dohoda o přistoupení k závazku, ve které musí být uvedena jednoznačně identifikace dohodnuté úhrady.

**D. Úhrady za úkony spojené se stavebně-technickou činností**

Poř. číslo	N á z e v	Výše úhrady celkem Kč (základ + DPH)
1.	Komplexní zpracování žádosti o úvěr na revitalizaci domu	0,5 % z celkové hodnoty díla + nutné vedlejší náklady
2.	Zpracování žádosti pro poskytnutí dotace, půjčky nebo úvěru na opravy bytového domu	0,5 % z celkové hodnoty díla + nutné vedlejší náklady
3.	Samostatné zpracování žádosti na vyřízení záruky za bankovní úvěr	6.000,- Kč + nutné vedlejší náklady (v rozmezí 10-20 tis.Kč)

### III. Zvláštní úhrady za úkony družstva

Poř. číslo	N á z e v	Výše úhrady celkem (základ + DPH)
1.	Za vyloučení člena z družstva (čl. 23 stanov)	600,-
2.	Za opětovnou výzvu k zajištění řádného využití bytu a nebytového prostoru (čl.53 stanov)	100,-
3.	Za sepsání dohody o uznání dluhu	2 % z dluhu, nejméně 100,- Kč
4.	Za opětovnou marnou výzvu ke zpřístupnění družstevního bytu či společného prostoru, příp. nebytového prostoru za účelem zjištění techn.stavu, montáže a servisu techn.zařízení a k předání a převzetí družst. bytu či společného prostoru, příp. nebyt.prostoru	250,-
5.	Pokud neumožněním přístupu dle bodu 4.) vzniknou SBD nebo dalším nájemníkům škody	400,- + skut.nákl. na odstran.škod
6.	Za vystavení potvrzení nebo fotokopie dokladu v zájmu žadatele <ul style="list-style-type: none"> <li>• pro člena družstva</li> <li>• pro ostatní fyzické a právnické osoby</li> </ul>	25,- + 10,- za každý další list 60,- + 10,- za každý další list
7.	Za nedodržení termínu splatnosti u jednorázových dotací na DZODI na základě rozhodnutí členské schůze samosprávy	100,-
8.	Za sepsání dohody rozvedených manželů o zániku společného členství a nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru(čl.45 stanov)	100,-

9.	Za provedení pravidelné měsíční úhrady za užívání bytu přímo do pokladny družstva	25,-
10.	Zaslání zpracovaného vyúčtování zálohových plateb ve stanoveném termínu poštou na kontaktní adresu	20,-
11.	Za rozúčtování vyúčtování zálohových služeb za příslušný kalendářní rok mezi původního uživatele a nového uživatele	300,-
12.	Za zpracování návrhu na změnu v rejstříku společenství ve správě SBD v souvislosti se změnou údajů zapisovaných do rejstříku	2.500,-

#### IV.

#### Splatnost úhrad za úkony

- ➔ Úhrady za úkony uvedené v čl.II., odst. 1-18 a v čl. III., odst. 3,6,8,11,12 jsou splatné **předem**, tj. před podáním žádosti, oznámení, sepsáním dohody, vystavením nebo zajištěním potvrzení či fotokopie dokladu. Jejich zaplacení jsou žadatelé povinni doložit. Úhrady za úkony uvedené v čl.II., odst.1-8 se vracejí v případě, že žádosti nebylo vyhověno s tím, že se **vrací 50 % uhrazené částky**.
- ➔ Představenstvo družstva je oprávněno stanovit **přiměřenou zálohu** vzhledem k vážnosti úkonu, která je splatná s podáním výzvy člena k předložení návrhu smlouvy.
- ➔ Úhrady za úkony uvedené v čl.III., odst. 1,2,4,5,7,10 jsou splatné **nejpozději do 7 kalendářních dnů** po zjištění okolnosti nebo provedení úkonu.
- ➔ Úhrady za úkony uvedené v čl.III., odst.9 jsou splatné **současně** s příslušnou platbou nájemného do pokladny družstva.

#### V.

#### Závěrečná ustanovení

- ➔ Touto směrnicí zůstává nedotčeno vybírání **zápisného** při vstupu do družstva podle čl.5 stanov družstva.
- ➔ Tato směrnice **neupravuje**:
  - ➔ poplatky za opožděné placení nájemného družstevního bytu či nebytového prostoru a úhrady za plnění poskytovaná s jejich užíváním. Tyto poplatky se stanovují podle obecně závazných předpisů.
  - ➔ poplatky za opožděné placení úhrad na zajišťování správy a provozu domu a zajišťování plnění poskytovaná s užíváním bytu či nebytového prostoru a nájemného z pronájmu nebytových prostor a ostatních prostor. Tyto úhrady se řídí dohodou smluvních stran nebo se stanovují podle obecně závazných předpisů.
  - ➔ poplatky za opožděné placení záloh na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování za byty převedené do vlastnictví, pro které je zajišťována správa dle příkazní smlouvy. Tyto poplatky se stanovují dle obecně závazných předpisů.
- ➔ Touto směrnicí se ruší dosud platná vnitrodružstevní směrnice č. 37/2012 – Sazebník úhrad za činnost a úkony družstva, jejíž platnost byla od 10.10.2012, a to včetně souvisejících dodatků.
- ➔ Tato směrnice – Sazebník úhrad za činnost a úkony družstva - byla schválena Shromážděním delegátů SBD Šumperk dne 29.05.2014, usnesením č.V.1. a nabývá účinnosti téhož dne. Shromáždění delegátů současně pověřuje představenstvo pro následující období k přijímání dodatků a změn této vnitrodružstevní směrnice.