

SMĚRNICE č. 1/2005

O ČERPÁNÍ ÚVĚRŮ A FINANČNÍ POMOCI POSKYTOVANÉ DRUŽSTVEM NA OPRAVY, MODERNIZACE A REKONSTRUKCE SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BYTOVÝCH DOMŮ VE VLASTNICTVÍ NEBO SPOLUVLASTNICTVÍ DRUŽSTVA

Plné znění (včetně dodatku č. 1/2015)

Odsouhlasená představenstvem dne 29. 9. 2005 na základě pověření od shromáždění delegátů konaného dne 29. 5. 2003.

I. ÚČELOVOST FINANČNÍ POMOCI

1. **Finanční pomoc je určena samosprávám družstevních domů, popřípadě společenstvím vlastníků** na opravy, modernizace a rekonstrukce tzv. společných částí bytových domů ve smyslu platných právních předpisů (obč.zákoník, zákon o vlastnictví bytů) a stanov družstva. **Bytovým domem** se rozumí budova vymezená v prohlášení vlastníka vypracovaného družstvem podle zák.č.72/94 Sb. o vlastnictví bytů.
2. Finanční pomoc je určena na zajištění těch akcí, které budou financovány prostřednictvím družstva jako vlastníka nebo správce domu z finančních prostředků uložených jako zálohy na dlouhodobé opravy a investice na společné části domu (tzv.“fond oprav, dále jen FO“) za podmínky vyčerpání nejprve těchto prostředků.
3. Finanční pomocí se rozumí úhrada nákladů na opravy z volných finančních prostředků družstva za samosprávu nebo vlastníky členy, kteří nemají ke konci ročního účetního období dostatek vlastních finančních prostředků na příslušných fondech.
4. Pokud se sníží podíl družstva na společných částech domu na takovou úroveň, že lze v dohledné době očekávat naplnění zákonné povinnosti na vznik společenství vlastníků jednotek v dotčené budově, bude představenstvo žádost posuzovat individuálně. Přitom rozhodne, zda vzhledem k aktuální výši podílu družstva na společných částech domu lze poskytnout finanční pomoc, nebo čerpat bankovní úvěr na jméno družstva. Pokud bude poskytnutí finanční pomoci, nebo čerpání bankovního úvěru zamítnuto, navrhne představenstvo samosprávě domu založit společenství vlastníků dříve (tzv. „dobrovolně“) s tím, že pokud nebude zvolen výbor, nebo předseda SVJ z řad bydlících vlastníků, nebo nájemců, nabídne družstvo výkon funkce statutárního orgánu jako právnická osoba. Družstvo pak bude účastníkem úvěru jen jako člen SVJ.

II. PŘÍJEMCE FINANČNÍ POMOCI

1. PŘÍJEMCEM FINANČNÍ POMOCI MŮŽE BÝT :

- a) člen družstva, jenž má s družstvem uzavřenou platnou nájemní smlouvu podle § 685 a násl.obč.zákoníku
- b) vlastník bytové jednotky podle z.č.72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů) ve znění platných novel, který je zároveň členem družstva podle čl. 5 stanov a který má s družstvem uzavřenou platnou smlouvu o zajišťování správy společných částí domu

2. FINANČNÍ POMOC NEMŮŽE BÝT POSKYTNUTA :

- a) vlastníkově bytové jednotky, který není členem družstva podle čl. 5 stanov.
- b) vlastníkově bytové jednotky, který nemá s družstvem uzavřenou platnou smlouvu o zajišťování správy společných částí domů.

- c) vlastníkoví bytové jednotky, který je členem společenství vlastníků jednotek vzniklého podle odst.3) a 4) § 9 zákona o vlastnictví bytů (tzv.“společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou“).
- d) dlužníkům s pohledávkami po lhůtě splatnosti, pokud není uzavřena a plněna dohoda o splátkách.
- e) bytovým domům (samosprávám, společ.vlastníků bez právní subjektivity), kde suma dlužného nájemného (úhrada za užívání bytu) za poslední kalendářní rok činí > 5% včetně příslušenství (poplatky, prodlení, náklady advokáta atd.) z celkového předpisu nájemného (úhrada za užívání bytu) za toto období.

III. PODMÍNKY PŘIDĚLENÍ FINANČNÍ POMOCI

1. FINANČNÍ PODMÍNKY :

- a) Z vlastních zdrojů příjemce pomoci bude kryto minimálně 30% z celkových nákladů investice. Tyto prostředky budou čerpány jako první.
- b) Předložený splátkový kalendář uvažující s platbou z FO na zaplacení peněžitého závazku.
- c) **Maximální výše pomoci : 60.000,--Kč** (šedesát tisíc Kč) na jednu bytovou jednotku
- d) Náklady spojené s poskytnutím finanční pomoci nesou plně příjemci pomoci.

2. TECHNICKÉ A PRÁVNÍ POŽADAVKY :

- a) Opravy, rekonstrukce a modernizace budou navrženy v souladu s platnými technickými normami (ČSN, EN apod.), právními předpisy (zákony, vyhlášky, nařízení vlády atd.), zvláště pak podle z.č.50/76 Sb. (stavební zákon), z.č.406/2000 Sb. (zákon o hospodaření energií) a jejich prováděcích vyhlášek. Splnění těchto norem, bude doloženo potřebnými podklady (projektová dokumentace, odborné posudky, technická pomoc apod.) vypracovanými oprávněnými osobami (projektant, znalec, statik, revizní technik atd.) .
- b) Zhotovitel bude vybrán minimálně ze tří zájemců (nabídek) na základě výběrového řízení provedeného podle zadávacích podmínek družstva, přičemž o výběru rozhodne minimálně 5-ti členná komise ve složení: předseda nebo místopředseda představenstva, člen představenstva nebo člen obvodové komise příslušné lokality, technik družstva a alespoň dva zástupci družstevníků nebo vlastníků domu.
- c) Finanční pomoc bude poskytnuta pouze na opravy uvedené v příloze č.1 – seznam oprav, rekonstrukcí a modernizací.

3. ZAJIŠTĚNÍ SPLATNOSTI ZÁVAZKU :

- a) **U členů družstva (nájemců)** projednání na členské schůzi samosprávy s doložením zápisu o projednání podepsaného členy podle stanov. V případě nutnosti zvýšení příspěvku do FO.
- b) **U členů družstva (vlastníků)** sepsáním dohody o způsobu placení peněžitého závazku.

IV. SPLATNOST ZÁVAZKU

1. Splatnost maximálně 5 let.
2. **Způsob splacení :** měsíční splátky v rámci platby do FO.
3. Mimořádné a předčasné splátky :
 - hromadné platby kdykoliv během roku (např. převod přeplatků z provozního hospodaření a z otopu, mimořádné dotace do FO apod.)
 - individuální pouze po předchozí dohodě s družstvem.

V. ÚROKOVÁ SAZBA

1. Sazba bude stanovena představenstvem a to vždy na začátku každého kalendářního roku čerpání finanční pomoci jednotně pro celé družstvo
2. Úrok pro dům bude vypočten na konci účetního období a to z průměrné hodnoty měsíčních zůstatků (stavů) FO příslušného domu za rok.

3. Vypočtená částka úroku bude doúčtována do příslušného FO v dalším ročním účetním období po schválení účetní závěrky shromážděním delegátů.

VI. LIMITY FINANČNÍ POMOCI, VÝNOSY Z ÚROKŮ

1. Představenstvo vždy do konce února stanoví maximální objem možné finanční pomoci poskytované družstvem pro příslušný kalendářní rok. V případě nedostatku volných finančních prostředků určených pro finanční pomoc rozhodne představenstvo v souladu čl.VIII této směrnice o snížení finanční pomoci nebo o zamítnutí žádosti pro jednotlivý dům.
2. Výnosy z úroků budou rozděleny do FO samospráv s kladným zůstatkem FO a to podle průměrné výše měsíčních zůstatků (stavů) FO příslušného domu za rok.

VII. POSTUP PŘI POSKYTOVÁNÍ FINANČNÍ POMOCI

1. **Žádost podají zájemci** (samospráva, společ.vlastníků bez právní subjektivity) **vždy do 30.11. předcházejícího kalendářního roku.** Zároveň předloží záznam o projednání na společné schůzi, předpokládaný rozsah opravy, celkové náklady a požadavek na finanční pomoc včetně předběžného splátkového kalendáře vypracovaného správou družstva (ekonomický a technický úsek).
2. Projednání žádosti na představenstvu do konce 3. měsíce roku čerpání finanční pomoci.
3. Po odsouhlasení sepsání příslušných dohod v případě čerpání fin.pomoci u vlastnických bytů.
4. Uzavření smlouvy o dílo se zhotovitelem po předchozím provedení výběrového řízení.
5. Čerpání vlastních finančních prostředků.
6. Poskytnutí finanční pomoci na základě fakturace zhotovitele do maximálního minusového zůstatku FO odsouhlaseného představenstvem.
7. Evidenci finanční pomoci zajišťuje ekonomický úsek, který aktualizované údaje předává na bytový a technický úsek.

VIII. KRITÉRIA PŘIDĚLENÍ FINANČNÍ POMOCI

1. Domy se statickými poruchami ohrožujícími bezpečnost a zdraví, přednostně ty, na které stavební úřad vydal tzv.“havarijní výměr“.
2. Domy s poruchami a závadami v jejichž důsledku bylo vydáno opatření nebo nařízení na odstranění ze strany orgánů státní správy (úřad hygienika, IBP, ITI, orgány PO, ochrany životního prostředí atd.).
3. Domy s nejstarším datem uvedení do užívání (datum kolaudace).

DALŠÍ POMOCNÁ KRITÉRIA

1. Domy s nejvyšším věkovým průměrem uživatelů bytů podle evidence družstva.
2. Domy s vyšší částkou vlastních finančních prostředků na FO (přepočteno na 1 byt.jednotku).
3. Domy s návrhem co největší komplexnosti opravy.

V případě velkého počtu zájemců budou vybráni žadatelé splňující kritéria podle výše uvedeného pořadí.

IX. SANKCE

V případě prodlení se splácením peněžitého závazku uhradí dlužník úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

X. PŘÍLOHY

Příloha č.1 – soupis oprav, rekonstrukcí bytových domů družstva, na které lze poskytnout finanční podporu.

PŘÍLOHA č. 1

Směrnice č.1/2005 o čerpání úvěrů a finanční pomoci

Soupis oprav a rekonstrukcí bytových domů SBD Plzeň-jih, na které lze poskytnout finanční pomoc družstva

tabulka č. 1 – opravy společných částí domů

	Opatření
1.	Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby
2.	Sanace statických poruch nosné panelové konstrukce
3.	Oprava dílců obvodového pláště a reprofilace jejich styků
4.	Oprava lodžii, balkónů vč. zábradlí
5.	Výměna balkónů
6.	Zateplení neprůsvitného obvodového pláště
7.	Výměna oken a balkónových dveří
8.	Rekonstrukce střešního pláště popř. jeho zateplení
9.	Zateplení stropů v suterénu a v posledním nadzemním podlaží v celé ploše objektu
10.	Instalace termoregulačních ventilů vč. hydraul. vyvážení soustavy ÚT
11.	Plynofikace, modernizace kotelny, ohřevu TUV
12.	Modernizace otopné soustavy spojená s výměnou rozvodů, popř. otopných těles
13.	Rekonstrukce (výměna) společných částí rozvodů-zdravotních instalací
14.	Rekonstrukce (výměna) společných částí rozvodů plynu
15.	Rekonstrukce vzduchotechniky (odsávání)
16.	Plynofikace objektu (netýká se bytového rozvodu)
17.	Rekonstrukce elektrických rozvodů a hromosvodů ve společných částech
18.	Rekonstrukce výtahu vč. rekonstrukce výtahové šachty

tabulka č. 2 - opravy vnitřních částí bytových jednotek

1.	Rekonstrukce bytového jádra (vč. rozvodů elektřiny , Zdravotních instalací a plynu, výměny digestoří)
2.	Rekonstrukce stávajícího nebo instalace nového etážového topení
3.	Rekonstrukce elektrických rozvodů bytových jednotek
4.	Zasklení lodžii, balkónů

Podmínkou poskytnutí finanční pomoci na opravy uvedené v tab. č.2 je provedení opravy, rekonstrukce ve všech bytových jednotkách bytového domu v rámci jedné akce, vyjma těch, kde už tyto práce byly dříve provedeny.

V Prešticích dne: 28. 5. 2015

.....
Jaroslav Majer
předseda představenstva

Stavební bytové družstvo Plzeň-jih
se sídlem v Prešticích
334 01 Hlávková ul. 23
IČO: 040738



.....
ing. Petr Prokop
člen představenstva

XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Specifické případy, které nejsou popsány v této směrnici, budou řešeny rozhodnutím představenstva.
2. Směrnice byla schválena představenstvem dne 29. 9. 2005 a je účinná od 1. 1. 2005.
3. Účinností této směrnice se ruší platnost směrnice č.2/2003.
4. Dodatek č. 1/2015 byl přijat shromážděním delegátů dne 28. 5. 2015 a nabývá účinnosti dnem 1. 6. 2015.

V Přešticích dne: 28. 5. 2015

.....
Jaroslav Majer
předseda představenstva

.....
ing. Petr Prokop
člen představenstva