

ZÁSADY HOSPODAŘENÍ

Shromáždění delegátů schvaluje dne 15. 05. 2014

v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a s ustanovením Čl. 62 stanov družstva (dále jen „stanovy“) tyto zásady hospodaření:

1. Finanční plán družstva

- 1.1 Družstvo hospodaří podle předem schváleného finančního plánu.
- 1.2 Finanční plán předkládá pro shromáždění delegátů představenstvo.
- 1.3 Finanční plán schvaluje shromáždění delegátů.
- 1.4 Finanční plán je schvalován na jeden kalendářní rok.
- 1.5 Finanční plán je členěn podle účtových tříd, účtových skupin a syntetických nákladových a výnosových účtů.
- 1.6 Finanční plán obsahuje výši nákladů a výnosů ve struktuře uvedené v bodu 1. 5., vč. porovnání skutečnosti s finančním plánem za předchozí kalendářní rok.
- 1.7 Vyhodnocení finančního plánu je předkládáno pro shromáždění delegátů v podkladech pro jednání shromáždění delegátů.

2. Cenové sazebníky za úkony prováděné družstvem

- 2.1 Úprava cenového Sazebníku úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena (dále jen „sazebník pro členy družstva“) či jeho doplnění o nový úkon a jeho finanční výši je v pravomoci představenstva, které je povinno v případě jeho změny předložit doplnění sazebníku nejbližšímu shromáždění delegátů.
- 2.2 Družstvo je povinno předložit sazebník pro členy družstva členovi družstva kdykoliv k nahlédnutí.
- 2.3 Úprava cenového Sazebníku úhrad za služby prováděné družstvem pro společenství vlastníků jednotek, bytová družstva a nečleny bytového družstva či jeho doplnění o nový úkon a jeho finanční výši je v pravomoci představenstva.

3. Přílohy zásad hospodaření

- 3.1 Zásady pro poskytování odměn funkcionářům družstva.
- 3.2 Směrnice o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a příloha ke Směrnici (schváleno představenstvem družstva dne 13. 12. 2010).
- 3.3 Smlouva o výkonu funkce - předseda představenstva/kontrolní komise.
- 3.4 Smlouva o výkonu funkce - člen představenstva/kontrolní komise

4. Účinnost

- 4.1 Tyto zásady hospodaření byly schváleny shromážděním delegátů dne 15. května 2014 a nabývají účinnosti dne 1. července 2014.

Zásady pro poskytování odměn funkcionářům družstva

1. Podmínky pro vyplacení funkcionářských odměn

- 1.1 S funkcionáři – členy statutárního orgánu, kontrolní komise se uzavírá smlouva o výkonu funkce (viz. Příloha č. 3 zásad hospodaření).
- 1.2 Členům orgánů (dále jen „funkcionáři“) družstva, kteří vykonávají více funkcí, nebo jsou-li pověřeni úkoly, vyplývajícími z usnesení shromáždění delegátů, lze stanovit za každý výkon a jeho splnění samostatnou odměnu z prostředků určených orgánu družstva, jehož jsou členy.

2. Výše funkcionářských odměn (dále jen „odměn“)

- 2.1 Celkovou maximální výši odměn pro představenstvo, kontrolní komisi schvaluje shromáždění delegátů. Celková maximální výše odměn vychází z rozpočtu družstva schváleného pro příslušný kalendářní rok, účet číslo 523000 - Odměny členům orgánů společnosti a družstva.
- 2.2 Členové představenstva mají nárok na odměnu ve výši 80% schválené maximální výše odměn. Takto stanovená odměna se rozdělí mezi jednotlivé členy představenstva stejným dílem, a to podle počtu jeho členů.
- 2.3 Členové kontrolní komise mají nárok na odměnu ve výši 20% schválené maximální výše odměn. Takto stanovená odměna se rozdělí mezi jednotlivé členy kontrolní komise takto; předseda kontrolní komise 50% celkového nároku; členové kontrolní komise zbylých 50% stejným dílem, a to podle počtu členů.
- 2.4 Odměna je splatná 1x ročně, a to nejpozději v měsíci listopadu. V průběhu kalendářního roku je možné, a to z rozhodnutí předsedy představenstva, vyplatit funkcionářům zálohu, a to v maximální výši 50% nároku.
- 2.5 Pokud funkce člena orgánu družstva nebude trvat celý kalendářní měsíc, má člen orgánu nárok na odměnu za tento měsíc v poměrné výši.
- 2.6 Nárok na odměnu lze krátit, a to z důvodu odůvodněné nebo neodůvodněné absence na jednáních orgánů. Krácení nároku členům představenstva provede předseda představenstva, krácení nároku členům kontrolní komise provede předseda kontrolní komise. Předsedovi představenstva pověřeni členové představenstva, tzv. mzdová komise a předsedovi kontrolní komise předseda představenstva.

3. Souběh pracovně právního poměru s výkonem funkce

- 3.1 V případě, že člen orgánu družstva vykonává v družstvu zároveň zaměstnanecký poměr, je tento vykonáván na základě Pracovní smlouvy uzavřené na základě zákoníku práce a platných Pracovních právních nároků zaměstnanců správy družstva.
- 3.2 Rozsah činností vyplývajících z pracovní smlouvy nesmí zahrnovat činnosti vyplývající z činnosti člena orgánu.
- 3.3 Pověření k řízení správy družstva uzavírá zpravidla s předsedou představenstva Mzdová komise.
- 3.4 Mzdová komise dále schvaluje předsedovi představenstva mzdové nároky a pracovně-právní záležitosti v otázkách řízení správy.
- 3.5 Mzdovou komisi jmenuje, a to z řad svých členů, představenstvo družstva na své první schůzi. Mzdová komise jsou dva členové s pracovně právním poměrem mimo družstvo. Členem Mzdové komise nesmí být člen pověřený řízením správy družstva.
- 3.6 Pracovní smlouvy s dalšími zaměstnanci uzavírá člen představenstva pověřený řízením správy družstva.

4. Účinnost přílohy

Tato příloha tvoří nedílnou součást zásad hospodaření, byla schválena shromážděním delegátů dne 15. května 2014 a nabývá účinnosti dnem 1. červencem 2014.

Směrnice Okresního stavebního bytového družstva o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

Čl. 1

Předmět úpravy

- (1) Tyto směrnice upravují
- a) nájemné a v družstevních bytech a družstevních nebytových prostorech (dále jen „byt“)¹,
 - b) úhrady za plnění spojená s užíváním bytů (dále jen "služby")².
- (2) Ustanovení těchto směrnic se použijí přiměřeně i pro určení nájemného a úhrad za služby v rodinných domech a v bytech pořízených formou nástaveb a vestaveb s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě³.
- (3) Ustanovení těchto směrnic se dále použijí přiměřeně i v otázkách určení záloh vlastníků⁴ a určení priority jejich úhrad v bytových domech, kde nevzniklo společenství vlastníků⁵ a také v bytových domech ve správě družstva založené smluvním vztahem bez obdobné úpravy.

Čl. 2

Základní pojmy

Pro účely těchto směrnic se rozumí:

- a) nájemným cena za užívání pronajatého bytu;
- b) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství⁶, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha balkónů, lodžii, teras a sklepů, které nejsou místnostmi, se započítává pouze jednou polovinou podlahové plochy;
- c) místností uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem;
 1. domem
 2. budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky⁷,
 3. bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle bodu 1,
- d) bytový dům vymezený představenstvem družstva, nejde-li o případy uvedené v bodě 1 nebo 2;
- e) pozemkem pozemek zastavěný domem a pozemek související s užíváním a provozem domu;
- f) orgánem družstva orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu;
- g) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období;

¹ § 729 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

² § 3 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

³ např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

⁴ § 1181 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁵ § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁶ § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁷ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

- h) uživatel může být dle vztahu k bytu nájemce nebo vlastník;
- i) služby jsou zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu;
- j) stanovená měsíční úhrada je soubor pravidelných měsíčních plnění předepsaných uživateli (nájemné, služby, příspěvky na správu domu a pozemku);
- k) prioritou úhrady je určení pořadí uspokojení dílčích plnění stanovené měsíční úhrady uživatele v situaci, kdy úhrada uživatele nedosahuje výše stanovené měsíční úhrady a tento neprovedl oznámení priority spolu s úhradou;

Čl. 3

Nájemné

- (1) Roční nájemné z bytů zahrnuje účelně vynaložené náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle odst. 2 a snížené podle odst. 3 (dále jen „upravené náklady domu“).

Účelně vynaloženými náklady a výdaji domu jsou

- a) náklady na opravy a údržbu domu, které podle přílohy k těmto směrnici nejsou součástí cen služeb, náklady na revize zařízení a součástí domu, výdaje na rekonstrukce a modernizace (dále jen „technické zhodnocení“)⁸ domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2;
- b) náklady na opravy v bytech, vyjma oprav, které je podle stanov povinen hradit nájemce, nejsou-li tyto náklady hrazeny ze zdrojů podle odst. 2;
- c) náklady na vlastní správu bytů, domu a družstva;
- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na výstavbu domu⁹ (dále jen „anuita“);
- e) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, nebo pouze úrok z těchto úvěrů, je-li úmor hrazen členskými vklady nájemců bytů;
- f) pojištění domu a pozemku;
- g) účetní odpisy domu nebo bytů vymezených jako jednotky, jestliže družstvo odpisy uplatňuje¹⁰;
- h) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek;
- i) daň z příjmů právnických osob vztahující se k výnosům, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle odst. 3 písm. c);
- j) náklady spojené s pozemkem, zejména úklid a údržba pozemku a nájemné placené družstvem vlastníkovi pozemku vynaložené v kalendářním roce.

- (2) Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se zvyšují o pravidelné i mimořádné příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje určeného na údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na technické zhodnocení domu (dále jen „dlouhodobá záloha“).

- (3) Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se snižují o

- a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu;
- b) další členské vklady určené na financování ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu;

⁸ § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

⁹ např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ § 56 odst. 5 vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

- c) nájemné z bytů, které nejsou družstevními byty, a z nebytových prostorů, které nejsou družstevními nebytovými prostorami, v domě, dále o nájemné z jiných částí domu a o jiné výnosy družstva nebo jejich část stanovenou orgánem družstva.
- (4) Upravené náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, jestliže tyto směrnice nestanoví jinak nebo jestliže orgán družstva nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu nebo některých z nich.
- (5) Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt podle zvláštních právních předpisů¹¹.
- (6) Náklady spojené s vlastní správou domu, bytů a družstva (např. odměny členů orgánů družstva, náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, bankovní poplatky, odpisy majetku vyjma odpisů uvedených v odst. 1 písm. g), osobní náklady zaměstnanců družstva vyjma zaměstnanců zajišťujících opravy a údržbu domu a služby, náklady na provoz budovy sídla družstva a jiných administrativních a provozních budov a prostor, kancelářské potřeby aj.). Tyto náklady jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené orgánem družstva (dále jen „poplatek na správu“).
- (7) Jestliže se jedná o dům vymezený v čl. 2 písm. d) bodu 1 ve spoluvlastnictví družstva, týkají se ustanovení čl. 3 o upravených nákladech domu a jejich rozpočítání na jednotlivé byty pouze části nákladů připadajících na spoluvlastnický podíl družstva. Jestliže v takovém domě vznikla právnická osoba společenství vlastníků¹², je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě¹³.
- (8) Nájemné se stanoví jako zálohová platba, to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle Stanov družstva vypořádají, a to k 31. 12. příslušného kalendářního roku se Statutárním fondem bytového hospodářství nebo se zúčtují s dlouhodobou zálohou.

Čl. 4

Služby

- (1) Službami se rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, úklid pozemku, není-li zahrnut do nájemného podle čl. 3 odst. 1 písm. j), provoz výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), zajištění příjmu televizního signálu, provoz domovní prádely, sušárny a žehlírny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz domovního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.
- (2) Ceny služeb se stanoví podle cenových předpisů¹⁴. Nestanoví-li právní předpis regulaci cen služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění.
- (3) Do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s užíváním jiných než družstevních bytů a jiných než družstevních nebytových prostorů v domě, náklady na opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do nájemného, revize zařízení a součástí domu¹⁵, ani výdaje na technické zhodnocení domu.

¹¹ např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

¹² § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹³ § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹⁴ např. cenové rozhodnutí ERÚ k cenám tepelné energie

¹⁵ §2 písm. d) zákona č. 67/2013 Sb.

- (4) Náklady na tepelnou energii se na uživatele bytů rozúčtují podle právního předpisu¹⁶, nedohodne-li se družstvo se všemi uživateli bytů v domě jinak.
- (5) Ceny ostatních služeb se na uživatele bytů rozúčtují takto:
- náklady na
- a) vodné a stočné v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady podle směrných čísel roční potřeby vody¹⁷;
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů;
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek v bytě;
 - d) osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek a odvoz komunálního odpadu
 - podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě;
 - podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb, jestliže všichni nájemci bytů v domě převezmou písemný závazek oznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu, jinak se tyto náklady rozúčtují podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě;
 - e) odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem podle počtu vyústění do odvětrávací šachty;
 - f) užívání domovní prádelny, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu, stanovenými orgánem družstva;
 - g) provoz výtahu podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, kde uvedený poměr nezahrnuje byty v prvním nadzemním podlaží.
- (6) Družstvo účtuje uživatelům bytů měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 5 písm. f a g), jejichž cena je stanovena pevnou částkou a s uživateli se nevyúčtovává) jako 1/12 z předpokládané roční ceny služby stanovené z ceny v předchozím kalendářním roce, upravené o rozdíl v ceně dohodnuté s dodavatelem služby.
- (7) V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo počtu osob rozhodných pro rozúčtování anebo změně jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby.
- (8) Skutečná výše cen a zaplacených záloh za jednotlivé služby se s uživatelem vyúčtuje vždy za kalendářní rok (dále jen „zúčtovací období“), a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování uživateli bytu.
- (9) Družstvo na základě písemné žádosti uživatele bytu doloží nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle zákona¹⁸ a těchto směrnic a umožní mu pořízení kopie podkladů.

¹⁶ Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷ Příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů

¹⁸ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

Čl. 5

Splatnost nájemného a úhrad za služby

- (1) Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 20 dne¹⁹ kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Úhrady za služby uvedené v čl. 4 odst. 5 písm. f) nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva jinak.

Čl. 6

Účinnost

Tyto směrnice byly přijaty shromážděním delegátů dne 15. 05. 2014 a nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2014.

¹⁹ Datum shodné se dnem splatnosti nájemného určeného stanovami
ZÁSADY HOSPODAŘENÍ

Příloha 2(A)
Stanovení cen služeb

a) Užívání výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
- mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
- provádění drobných oprav po odborné prohlídce,
- seřizovací práce,
- vyprošťování osob z výtahu,
- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu do limitu 10.000,- Kč,
- čištění šachty a šachetní prohlubně,
- vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
- opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
- výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

b) Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- odměnu za provádění úklidu, včetně povinného pojištění v případě, kdy je úklid prováděn zaměstnancem družstva,
- úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných pomůcek,
- čištění oken ve společných prostorách,
- dezinfekci, deratizaci a dezinfekci společných prostorů.

c) Osvětlení společných prostor

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry,
- údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek)
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
- opravy a výměnu osvětlovacích těles,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize elektroinstalací, výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

d) Odvětrávání bytů střešním ventilátorem

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na pohon ventilátorů (je-li samostatně měřena),
- údržbu ventilátorů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly a opravy ventilátorů včetně jejich výměn (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

e) Příjem televizního signálu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie, je-li samostatně měřena,
- údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů),
- poplatky poskytovateli služby, je-li tato služba zajišťována třetí osobou.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly, výměnu antény a rozvodných kabelů (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

f) Dodávka tepla pro vytápění a ohřev vody z domovní kotelny

Do ceny této služby²⁰ se zahrnují náklady na

- odměnu osoby zajišťující provoz kotelny včetně povinného pojištění v případě, kdy je zajišťován zaměstnancem družstva,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody, je-li samostatně měřena, a na chemikálie pro její úpravu,
- na údržbu a opravy zařízení kotelny prováděné osobou zajišťující provoz kotelny.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy kotle a rozvodů zajišťované dodavatelským způsobem a výdaje na modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny ani náklady na ověřování a opravy vodoměrů v bytech a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů na teplo mezi jednotlivé vlastníky jednotek (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu). Do ceny služby se také nezahrnují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody - jsou zahrnuty do ceny vodného a stočného.

g) Vodné a stočné

Cenu služby představuje cena placená družstvem dodavateli.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod včetně jejich výměny (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování vodného a stočného a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

h) Odvoz domovního odpadu

Cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorech domu a na pozemku.

V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb orgán družstva.

²⁰ Cena tepelné energie je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, regulována Cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu k cenám tepelné energie (nyní č. 2/2012 ze dne 25. října 2012)

Příloha 2(B)

Doručování písemností vyhotovených družstvem

- 1) Písemnosti vyhotovené družstvem uživateli bytu se doručují přednostně do jím řádně označené poštovní schránky, a to zpravidla na adresu bytu, za který jsou písemnosti vyhotoveny (pokud není dále stanoveno jinak).
- 2) Má-li uživatel bytu dohodnuto s družstvem doručování všech písemností na jinou adresu, jsou mu písemnosti zaslány na dohodnutou adresu poštou. Účinky doručení jsou stanoveny dle bodu 3.
- 3) Případné doručení písemnosti poštou se provádí zpravidla doporučeně. Za den doručení (není-li jinde stanoveno jinak) je považován datum oznámení o uložení zásilky, a to i v případě, kdy si uživatel zásilku nepřevzme. Písemnost se považuje za doručenu také okamžikem vrácení doporučené zásilky odesílateli
- 4) Náklady spojené s přípravou doručení a odesláním písemnosti hradí příjemce. Doručení písemnosti poštou má charakter náhradního doručení a je zpoplatněno dle Sazebníku. Toto ustanovení se netýká příjemců, kteří mají s družstvem platnou dohodu o doručování písemností na jinou adresu dle bodu 2.
- 5) Písemnosti lze doručovat uživateli také elektronicky, a to emailem na jím sdělenou elektronickou adresu, popřípadě prostřednictvím osobního účtu uživatele v aplikaci OSBDnet.

Příloha 2(C)

Priorita úhrady - Pravidla přiřazování úhrad k předepsaným zálohám v průběhu zúčtovacího období a roční vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu

Čl. 1

Obecná ustanovení pro přiřazování úhrad

- (1) Obecné pořadí přiřazování úhrad k předepsaným zálohám v průběhu zúčtovacího období:
- náklady řízení – náklady na vymáhání nedoplatků (advokát, soudní výlohy, poštovné)
 - nejstarší nedoplatky – zejména nedoplatky z vyúčtování
 - běžné platby
 - úrok z prodlení
- (2) Každá platba je párována s předpisem chronologicky od nejstaršího neuhrazeného, až po předpis vytvořený předem pro následující období, je-li platba vyšší než součet předpisů k datu úhrady

Příklad:

Období	Předpis	Úhrada	Dluh/přeplatek za období
Leden	5 000,-		/5 000,-
Únor	5 000,-	12 000,-	2 000,-/
Březen	5 000,-		3 000,-/

- (3) Na konci zúčtovacího období (tj. k 31.12) vzniká
- přeplatek na zálohách
 - nedoplatek na zálohách
- (a) Přeplatek na zálohách - přeplatek na zálohách za minulé zúčtovací období se vrací;
- v částce rozdílu mezi nedoplatkem z vyúčtování a částkou přeplatku na zálohách za minulé období (*např. nedoplatek z vyúčtování roku 2007 je 500,-, přeplatek na zálohách roku 2007 je 1 200,- = 700,- se vrací*);
 - v částce součtu přeplatku z vyúčtování a částkou přeplatku na zálohách (*např. přeplatek z vyúčtování roku 2007 je 300,-, přeplatek na zálohách roku 2007 je 1 200,- = 1 500,- se vrací*);
 - v částce rozdílu mezi přeplatkem z vyúčtování a částkou nedoplatku na zálohách za běžné období (*např. přeplatek z vyúčtování roku 2007 je 1 400,-, nedoplatek na zálohách roku 2008 – k datu zpracování vyúčtování je 800,- = 600,- se vrací*)

Pokud si uživatel záměrně předplácí na několik období předem a nepřeje si tudíž vracet předem hrazené zálohy, je povinen tuto skutečnost písemně sdělit výboru do 31.12 daného období. Ve všech ostatních případech se přeplatek na zálohách vrací a nezapočítává se do úhrad záloh následujícího období.

(b) Nedoplatek na zálohách

Nedoplatek na zálohách bude včetně ostatních nedoplatků (*zejména z titulu nákladů řízení, úroků z prodlení a dřívějších nedoplatků z vyúčtování*) plně zahrnut do vyúčtování. Platby připsané na účet po 31.12 minulého období se nebudou zohledňovat do vyúčtování, ale budou

považovány za zálohy nového účtovacího období Po zpracování vyúčtování minulého období a distribuci jednotlivým vlastníkům (*nejpozději do konce dubna nového období*) jsou vlastníci povinni uhradit nedoplatky z vyúčtování nejpozději do konce měsíce následujícího po předání vyúčtování pod variabilním symbolem a částkou uvedenou ve vyúčtování (*tj. do 31.5 nového období*). Neuhradí-li se nedoplatek do tohoto termínu, jsou platby poukázané na účet od počátku následujícího měsíce (*od 1.6*) přednostně použity na úhradu nejstaršího nedoplatku, tj. vyúčtování minulého období a dále přiřazovány k předpisům záloh nového období v časové posloupnosti.

Příklad:

Období	Předpis	Úhrada	Zbývá uhradit na zálohách	Vyúčtování 2006 (nedoplatek – k úhradě)
Leden 2007	5 000,-	0,-	5 000,-	0,-
Únor 2007	5 000,-	17 000,-	0,-	0,-
Březen 2007	5 000,-	0,-	0,-	0,-
Duben 2007	5 000,-	0,-	3 000,-	0,-
Květen 2007	5 000,-	5 000,-	3 000,-	6 000,-
Červen 2007	5 000,-	5 000,-	8 000,-	1 000,-
Červenec 2007	5 000,-	5 000,-	9 000,-	0,-
Srpen 2007	5 000,-	0,-	14 000,-	0,-

Od měsíce června se prvotně splácí nejstarší dluh a postupně narůstá nedoplatek na zálohách daného roku, který může být již penalizován.

(4) Vracení přeplatků z vyúčtování jednotlivým vlastníkům bude provedeno podle následujících priorit:

- a) bezhotovostním převodem na BÚ, který uživatel jednotky písemně sdělil pro zaslání přeplatků
- b) složenkou
- c) v případě, že nebude možno provést vrácení přeplatku (*např. nebude uvedeno č. BÚ*), bude tento přeplatek použit na úhradu záloh na další období

(5) Pro vyúčtování daného roku se budou brát v úvahu jen platby záloh za služby přijaté na účet do 31.12. Platby přijaté po 31.12 se nebudou brát v úvahu do vyúčtování daného roku.

Čl. 2

Stanovení priority úhrady pro jednotlivé dílčí složky předpisu uživatele

(1) Stanovení priority úhrady pro jednotlivé dílčí složky předpisu uživatele se použije v situaci, kdy přijatá měsíční úhrada od uživatele nedosahuje výše celkového měsíčního předpisu;

(2) Celkový měsíční předpis uživatele je tvořen dílčími složkami, kterých povaha je dána účelem použití (typem);

- a) Zálohy na služby spojené s užíváním bytu (Z);
- b) Náklady vlastní správní činnosti/fondy/nájemné (P, F, N);
- c) Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu (V);

- (3) Použití dílčích složek v měsíčním předpisu je libovolné a bezzbytku vystihuje uživatele co do struktury jím využívaných služeb a jeho vztahu k jednotce (nájemce, vlastník). Priorita přidělená dílčí složce je označena číselnou hodnotou a je pro každou složku jedinečná.
- (4) Přidělená priorita úhrady je zohledňována při přiřazování úhrad k předepsaným dílčím složkám předpisu uživatele, a to s ohledem na přidělenou číselnou hodnotu. Priorita vyžaduje předpoklad užití finančních prostředků, a to s ohledem na závazky subjektu, který celkový měsíční předpis uživateli vystavil (*například: zálohy na služby spojené s užíváním bytu dříve než náklady spojené s plánovanou údržbou nemovitosti*).

Příklad: (úhrada uživatele ve výši 3 500,-)

Číslo složky	Priorita složky	Název složky	Typ složky	Částka	Rozdělení úhrady podle priority
107	38	Příspěvek na provoz výtahu	F	70,-	
112	25	Záloha na vytápění	Z	1 432,-	1 432,-
113	22	Záloha na studenou vodu	Z	342,-	342,-
114	26	Záloha na elektřinu - společné prostory objektu	Z	56,-	56,-
120	37	Společné prostory - DZO/FO domu	F	1 460,-	958,-
134	23	Záloha na teplou užitkovou vodu	Z	712,-	712,-
200	43	KZ vlastní správní činnost (fond režie/SVP)	F	12,-	
201	44	KZ vlastní správní činnost (fond režie/jednotka)	F	155,-	
Celkem				4 239,-	3 500,-

(5) Seznam dílčích složek a jejich priorit (*podle čísla dílčí složky*)

Číslo složky	Název složky	Typ	Priorita
1	Maximální nájemné	N	999
2	Věcně usměrňované nájemné (par.6 odst.1 nebo 2)	N	999
3	Smluvní nájem za plochu	N	999
4	Pronájem inventáře	N	999
5	Věcně usměrňované nájemné (par. 6a)	N	999
6	Interní předpis	P	999
7	Bez určení	P	999
8	Poplatek z prodlení	P	2
9	Úrok z prodlení (Občanský zákoník)	P	1
10	Úrok z prodlení (Obchodní zákoník)	P	3
11	Smluvní pokuta	P	4
100	Splátka investičního úvěru (anuita)	P	5
101	Bytová jednotka - FO bytu	P	999
102	Pojištění objektu	P	13
103	Poplatek správci budovy	P	8
104	Příspěvek SČMBD	P	19
105	Daň z nemovitosti dle zákona č.338/92 Sb.	P	9
106	Úklid objektu - záloha	Z	37
107	Příspěvek na provoz výtahu	F	38
108	Kabelová televize	P	12
109	Režijní náklady objektu	N	20

110	Úklid objektu	N	21
111	Půjčka - fond oprav/DZO	P	6
112	Záloha na vytápění	Z	25
113	Záloha na studenou vodu	Z	22
114	Záloha na elektřinu - společné prostory objektu	Z	26
115	Odpad - obec Příšovice	P	10
116	Záloha plyn	Z	31
117	Odpad	Z	32
118	Kominické služby	Z	28
119	Poplatek za odpad	P	11
120	Společné prostory - DZO/FO domu	F	37
121	Odměny funkcionářů SVJ/BD	P	16
122	Příspěvek na rozvody	F	39
123	Poplatek správci budovy - nečlen družstva	P	7
124	Záloha na vytápění (snížená sazba DPH)	Z	27
125	Septik	Z	30
126	Elektřina společná + ohřev vody	Z	29
127	Společné prostory - FO domu (nájemce)	N	48
128	Mimořádný příděl fondu domu	F	40
129	Příspěvek na provoz výtahu - (nájemce)	N	49
130	Počáteční stavy	P	999
131	Příspěvek na STA - nájemce	F	41
132	Příspěvek na STA - vlastník	F	42
133	Pronájem pozemku	P	15
134	Záloha na teplou užitkovou vodu	Z	23
135	Záloha na teplou užitkovou vodu (snížená sazba DPH)	Z	24
136	Spoření	F	47
137	Režijní náklady objektu	F	46
138	Poplatek správci budovy - zánik členství	P	14
139	Půjčka-fond oprav střecha	P	17
140	Přeplatek TS 2005	V	999
141	Vyúčtování služeb	V	999
142	Odpad-obec Višňová	Z	33
143	Režijní náklady objektu - záloha	Z	34
144	Odměny funkcionářů SVJ/BD - záloha	Z	35
145	Výtah - záloha	Z	36
146	Odměny funkcionářů SVJ/BD - nečlen družstva	P	18
147	Úklid objektu	F	45
148	Mimořádný příděl fondu domu (nájemce)	N	50
149	Příspěvek na rozvody	N	51
150	Nedoplatek TS 2005	V	999
151	Náklady spojené s vyúčtováním služeb	Z	999
152	Ostatní pohledávky - mimořádná anuita	P	999
160	Nedoplatek TS 2004	V	999
200	KZ vlastní správní činnost (fond režie/SVP)	F	43
201	KZ vlastní správní činnost (fond režie/jednotka)	F	44
666	Interní předpis - převod zůstatku mezi hospodáři	P	999

(6) Seznam dílčích složek a jejich priorit (*podle priority dílčí složky*)

Číslo složky	Název složky	Typ	Priorita
9	Úrok z prodlení (Občanský zákoník)	P	1
8	Poplatek z prodlení	P	2
10	Úrok z prodlení (Obchodní zákoník)	P	3
11	Smluvní pokuta	P	4

100	Splátka investičního úvěru (anuita)	P	5
111	Půjčka - fond oprav/DZO	P	6
123	Poplatek správci budovy - nečlen družstva	P	7
103	Poplatek správci budovy	P	8
105	Daň z nemovitosti dle zákona č.338/92 Sb.	P	9
115	Odpad - obec Příšovice	P	10
119	Poplatek za odpad	P	11
108	Kabelová televize	P	12
102	Pojištění objektu	P	13
138	Poplatek správci budovy - zánik členství	P	14
133	Pronájem pozemku	P	15
121	Odměny funkcionářů SVJ/BD	P	16
139	Půjčka-fond oprav střecha	P	17
146	Odměny funkcionářů SVJ/BD - nečlen družstva	P	18
104	Příspěvek SČMBD	P	19
109	Režijní náklady objektu	N	20
110	Úklid objektu	N	21
113	Záloha na studenou vodu	Z	22
134	Záloha na teplou užitkovou vodu	Z	23
135	Záloha na teplou užitkovou vodu (snížená sazbaDPH)	Z	24
112	Záloha na vytápění	Z	25
114	Záloha na elektřinu - společné prostory objektu	Z	26
124	Záloha na vytápění (snížená sazba DPH)	Z	27
118	Kominické služby	Z	28
126	Elektřina společná + ohřev vody	Z	29
125	Septik	Z	30
116	Záloha plyn	Z	31
117	Odpad	Z	32
142	Odpad-obec Višňová	Z	33
143	Režijní náklady objektu - záloha	Z	34
144	Odměny funkcionářů SVJ/BD - záloha	Z	35
145	Výtah - záloha	Z	36
106	Úklid objektu - záloha	Z	37
120	Společné prostory - DZO/FO domu	F	37
107	Příspěvek na provoz výtahu	F	38
122	Příspěvek na rozvody	F	39
128	Mimořádný příděl fondu domu	F	40
131	Příspěvek na STA - nájemce	F	41
132	Příspěvek na STA - vlastník	F	42
200	KZ vlastní správní činnost (fond režie/SVP)	F	43
201	KZ vlastní správní činnost (fond režie/jednotka)	F	44
147	Úklid objektu	F	45
137	Režijní náklady objektu	F	46
136	Spoření	F	47
127	Společné prostory - FO domu (nájemce)	N	48
129	Příspěvek na provoz výtahu - (nájemce)	N	49
148	Mimořádný příděl fondu domu (nájemce)	N	50
149	Příspěvek na rozvody	N	51
1	Maximální nájemné	N	999
2	Věcně usměrňované nájemné (par.6 odst.1 nebo 2)	N	999
3	Smluvní nájem za plochu	N	999
4	Pronájem inventáře	N	999
5	Věcně usměrňované nájemné (par. 6a)	N	999
6	Interní předpis	P	999
7	Bez určení	P	999
101	Bytová jednotka - FO bytu	P	999

130	Počáteční stavy	P	999
140	Přeplatek TS 2005	V	999
141	Vyúčtování služeb	V	999
150	Nedoplatek TS 2005	V	999
151	Náklady spojené s vyúčtováním služeb	Z	999
152	Ostatní pohledávky - mimořádná anuita	P	999
160	Nedoplatek TS 2004	V	999
666	Interní předpis - převod zůstatku mezi hospodáři	P	999

Příloha 2(D)

Vyúčtování při změně uživatele nebo druhu užívacího práva k objektu v průběhu kalendářního roku.

Dojde-li během kalendářního roku ke změně uživatele, bude s ohledem na druh užívacího práva a osobu uživatel postupováno následovně;

- 1) V případech kdy nedojde ke změně osoby uživatele ani druhu užívacího práva k objektu po celou dobu kalendářního roku, provede se vyúčtování s tímto uživatelem.
- 2) V případech kdy nedojde ke změně osoby uživatele, ale tento změně v průběhu kalendářního roku druh užívacího práva k objektu na základě zvláštního předpisu²⁾, provede se vyúčtování s tímto uživatelem. Uživatel v takovémto případě obdrží dvě vyúčtování vymezené obdobími druhu užívacího práva.
- 3) V případech kdy dojde ke změně osoby uživatele, ale tito nezmění po celou dobu kalendářního roku druh užívacího práva k objektu, provede se vyúčtování s uživateli s ohledem na druh užívacího práva takto;
 - (a) v případě nájemního vztahu se vyúčtování provede výhradně s uživatelem, který byt užíval k 31. 12. kalendářního roku.
 - (b) v případě vlastnického vztahu se vyúčtování provede s každým uživatelem podle příslušného období.
- 4) V případech kdy dojde ke změně osoby uživatele a u jednoho z nich dojde v průběhu kalendářního roku i ke změně druhu užívacího práva k objektu na základě zvláštních předpisů, provede se vyúčtování s ohledem na osobu uživatele takto;
 - (a) u uživatele, u kterého byla provedena změna užívacího práva k objektu, bude postupováno podle bodu 2)
 - (b) u uživatele, u kterého nebyla provedena změna užívacího práva k objektu, bude postupováno podle bodu 3b)

Příslušné období - se vymezuje pro vlastníky, délkou užívacího práva k objektu v kalendářním roce

Vyúčtování služeb za kalendářní rok se rozdělí podle délky užívacího práva v těchto případech:

- a. u vlastníků bytových jednotek vždy a v souladu s článkem III, odstavcem 5 této směrnice

Počátek a konec příslušného období správce stanoví takto:

- a. prvním dnem měsíce, který následuje po dni nabytí právní moci při přechodu vlastnických práv na základě smluv a rozhodnutí
- b. dnem rozhodnutí správce, není-li možné zohlednit termíny dle bodu a) z důvodů již probíhajícího nebo uzavřeného vyúčtování služeb

Stavy bytových vodoměrů:

V případech kdy dojde ke změně osoby uživatele podle bodu 3b) této přílohy, mohou uživatelé nahlásit správci stavy měřidla ke dni změny vlastnického vztahu. Zohlednění této skutečnosti je podmíněno tím, že u objektu nebyl zatím zjištěn konečný stav předmětného měřidla. V případě, že byl tento konečný stav zjištěn a období změny vlastnického stavu je před jeho datem, není možné nahlášený stav měřidla správcem ve vyúčtování kalendářního roku zohlednit a způsob rozdělení nákladů si určí zúčastněné strany samostatně.

Příloha 2(E)

Stanovení (kalkulace) a rozdělení nákladů na vytápění a ohřev TUV u domovních směšovacích stanic osazených vstupním měřidlem, blokových kotelnách a u odběrných míst s náklady vznikajícími zajištěním cirkulace.

Stanovení nákladů:

- 1) *Domovní směšovací stanice* – celkové náklady za odběrné místo a kalendářní rok určené k rozúčtování, jsou uvedeny v daňových dokladech dodavatele služby.
- 2) *Blokové kotelny* (tepelná energie pro více celků) - celkové náklady za odběrné místo a kalendářní rok určené k rozúčtování, jsou uvedeny v daňových dokladech dodavatele/dodavatelů a tyto mají ve smyslu Přílohy č.1, část 1 a 2 zvláštního právního předpisu ⁸⁾ charakter proměnných nebo stálých ekonomicky oprávněných nákladů. Jednotková cena tepelné energie vychází s kalkulace, která obsahuje stálé a proměnné ekonomicky oprávněné náklady a daň z přidané hodnoty podle zvláštního právního předpisu ⁹⁾.
- 3) *Domovní kotelny* (tepelná energie pro jeden celek) - celkové náklady za odběrné místo a kalendářní rok určené k rozúčtování, jsou uvedeny v daňových dokladech dodavatele/dodavatelů a tyto mají ve smyslu Přílohy č.1, část 1 a 2 zvláštního právního předpisu ⁸⁾ charakter proměnných nebo stálých ekonomicky oprávněných nákladů. Jednotková cena tepelné energie vychází s kalkulace, která obsahuje stálé a proměnné ekonomicky oprávněné náklady včetně daně z přidané hodnoty podle zvláštního právního předpisu ⁹⁾.
- 4) *Odběrná místa s náklady vznikajícími zajištěním cirkulace* - celkové náklady za odběrné místo a kalendářní rok určené k rozúčtování, jsou souhrnem nákladů uvedených v daňových dokladech dodavatele služby a dále proměnných a stálých ekonomicky oprávněných nákladů podle zvláštního předpisu. ⁸⁾ Jednotková cena tepelné energie vychází s kalkulace, která obsahuje náklady dodavatele služby a stálé a proměnné ekonomicky oprávněné náklady.

Rozdělení nákladů:

- 1) *Domovní směšovací stanice* – množství nákladů na ohřev TUV se určí z průměrné měsíční hodnoty dodané tepelné energie v GJ za tzv. letní měsíce (červen, červenec, srpen) příslušného kalendářního roku, vynásobené 12 (počet měsíců v roce). Množství nákladů na vytápění je určeno rozdílem celkových nákladů na dodanou tepelnou energii a množství nákladů na ohřev TUV zjištěných dle předchozího odstavce.
- 2) *Blokové kotelny* – množství nákladů pro jednotlivé složky tj. ohřev TUV a vytápění se určí z celkových ekonomicky oprávněných nákladů včetně daně z přidané hodnoty (viz. Stanovení nákladů, odstavec 2). Procentní rozdělení může být určeno a) měřenou spotřebou média (plyn, pára atp.) b) obdobně jako u Domovních směšovacích stanic.
- 3) *Blokové kotelny* – množství nákladů pro jednotlivé složky tj. ohřev TUV a vytápění se určí z celkových ekonomicky oprávněných nákladů včetně daně z přidané hodnoty (viz. Stanovení nákladů, odstavec 2). Procentní rozdělení může být určeno a) měřenou spotřebou média (plyn, pára atp.) b) obdobně jako u Domovních směšovacích stanic.
- 4) *Odběrná místa s náklady vznikajícími zajištěním dodávky (cirkulace)* - množství nákladů pro jednotlivé složky tj. ohřev TUV a vytápění se určí z celkových ekonomicky oprávněných nákladů včetně daně z přidané hodnoty (viz. Stanovení nákladů, odstavec 4). Procentní rozdělení může být určeno a) přímo z daňových dokladů dodavatele b) obdobně jako u Domovních směšovacích stanic.

Výše stálých ekonomicky oprávněných nákladů – odpisy:

místo	cena investice	splatnost (let)	roční náklad	středisko
kotelna Stráž nad Nisou, Voskovcova	900 000,00	15	60 000,00	608
kotelna Chrastava, Liberecká	2 500 000,00	15	166 667,00	1001
Pod Tratí 639, Hrádek nad Nisou	500 000,00	10	50 000,00	908
Střelecký vrch 668-669,Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	1004
Střelecký vrch 670-671,Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	1005
Střelecký vrch 672-673,Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	1006
Střelecký vrch 674-675,Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	1007
Střelecký vrch 676-677,Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	1008
Střelecký vrch 678-679,Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	1009
Střelecký vrch 680-681,Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	1010
Střelecký vrch 684-685,Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	1011
Střelecký vrch 686-687,Chrastava	60 000,00	10	6 000,00	1012
Střelecký vrch 688-690,Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	1013
Střelecký vrch 691-693,Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	1014
Střelecký vrch 694-696,Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	1015
Střelecký vrch 697-699,Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	1016
Střelecký vrch 700-702,Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	1017
Střelecký vrch 703-705,Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	1018
Střelecký vrch 706-708,Chrastava	90 000,00	10	9 000,00	1019
Vaňkova 1041-1042, Nové Město pod Smrkem	60 000,00	10	6 000,00	1401
Nádražní 1043-1044, Nové Město pod Smrkem	60 000,00	10	6 000,00	1402
Husova 1045-1046, Nové Město pod Smrkem	60 000,00	10	6 000,00	1403
Ludvíkovská 1047-1048, Nové Město pod Smrkem	60 000,00	10	6 000,00	1404
Vaňkova 1049-1050, Nové Město pod Smrkem	60 000,00	10	6 000,00	1405
U Trati 466, Liberec	85 000,00	15	5 667,00	201
Těpeře - Bzí 147, Železný Brod	160 000,00	15	10 667,00	507
Lipová 657, Chrastava	52 000,00	10	5 200,00	1003
Roháčova 811, Liberec	225 000,00	10	22 500,00	312

Vzory smluv o výkonu funkce

1. Předseda představenstva/kontrolní komise

SMLOUVA O VÝKONU FUNKCE

Bytové družstvo: **Okresní stavební bytové družstvo**
se sídlem: **Kamenická 471, Liberec XXV, 460 06**
IČ: **00224138**
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, v oddíle DrXXVI 313
(dále jen „družstvo“) na straně jedné

a

Pan/í (jméno a příjmení):

datum narození/r.č.:

bytem:

(dále jen „člen orgánu“) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o výkonu funkce** podle zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích, následovně:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pan/í byl/a v souladu se stanovami družstva zvolen/a dne shromážděním delegátů do funkce člena představenstva /kontrolní komise/* družstva (dále jen člen orgánu) a nyní na první schůzi orgánu byl/a zvolen/a do funkce předsedy představenstva /kontrolní komise/*.
2. Člen orgánu vyslovil s přijetím funkce uvedené v odst. 1 svůj souhlas a prohlašuje, že se seznámil s náplní této funkce, jak vyplývá ze stanov družstva a z právních předpisů.
3. Účelem této smlouvy je upravit vzájemná práva a povinnosti mezi družstvem a členem orgánu družstva.
4. Výkon funkce člena orgánu se řídí zejména zákonem č. 90/2012 Sb., zákonem o obchodních korporacích a platnými stanovami družstva.

II.

Povinnosti člena orgánu, výkonu funkce

1. Člen orgánu je povinen vykonávat svou funkci poctivě a pečlivě podle svých schopností, v zájmu družstva a v souladu s právními předpisy, stanovami družstva a ostatními vnitrodružstevními předpisy.
2. Předseda představenstva je povinen plnit usnesení shromáždění delegátů, jestliže není v rozporu s právními předpisy. Za stejných podmínek je rovněž povinen předseda představenstva /kontrolní komise/* plnit usnesení představenstva /kontrolní komise/*.
3. Člen orgánu se účastní zasedání příslušných orgánů družstva, je povinen připravovat se na tato jednání a opatřovat si potřebné podklady a informace. Jako předseda představenstva /kontrolní komise/* organizuje a řídí jednání představenstva /kontrolní komise/*
4. Člen orgánu vykonává svou funkci osobně.

5. Činnost vyplývající z jeho funkce bude člen orgánu vykonávat zejména v sídle družstva, ale v případě potřeby i na jiných místech.
6. Člen orgánu je povinen vykonávat svoji funkci s cílem maximalizovat efektivitu činnosti družstva a je povinen zajistit plnění veškerých povinností a ochranu práv družstva vyplývajících z právních předpisů, stanov družstva, jiných vnitrodružstevních předpisů či uzavřených smluv.
7. S případně svěřeným majetkem družstva je člen orgánu povinen počínat si tak, aby družstvu jeho činností nevznikla žádná škoda.
8. V případě ukončení funkce je člen orgánu povinen předat družstvu svěřené věci a veškeré podklady, které při výkonu funkce shromáždil a je povinen zařídit ve prospěch družstva vše, co nesnese odkladu, pokud družstvo neprojeví jinou vůli.
9. Člen orgánu je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, zejména obchodních, ekonomických, organizačních, o kterých se v souvislosti s výkonem funkce dozví a jejichž vyzrazení třetí osobě by mohlo přivodit družstvu, případně osobám jednajícím s družstvem ve shodě, újmu, vyjma případů, kdy třetí osobě právo na informace poskytuje zákon. Povinnost mlčenlivosti platí pro člena orgánu i po skončení jeho funkce a této smlouvy, a to po celou dobu, kdy je takové porušení povinnosti mlčenlivosti způsobilé přivodit družstvu újmu.
10. Člen orgánu nesmí zneužít ve svůj prospěch nebo ve prospěch třetí osoby informace získané při výkonu funkce, a to ani po skončení výkonu funkce.
11. Člen orgánu vykonává svou funkci s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí v souladu s ustanovením § 161, odst. 1, zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, tj. s péčí řádného hospodáře.

III.

Slučitelnost funkce v orgánu s pracovně právním vztahem

1. Člen orgánu může být zaměstnancem správy družstva.
2. Člen orgánu vykonává svou funkci nezávisle, dle této smlouvy. Tomu odpovídá i odpovědnost člena orgánu.
3. Postavení zaměstnance vůči zaměstnavateli, naopak předpokládá závislost na zaměstnavateli, neboť, dle § 35, odst. 1, písm. b), zákoníku práce je zaměstnanec povinen vykonávat práci pro zaměstnavatele na základě pokynů zaměstnavatele.
4. Obsahem pracovně právního vztahu není výkon funkce člena orgánu. Člen orgánu je volen shromážděním delegátů ze všech členů družstva.

IV.

Odměňování

1. Člen orgánu má nárok na odměnu za výkon své funkce a činnosti podle této smlouvy ve výši, která vyplývá ze „Zásad hospodaření“ a „Zásad pro poskytování odměn funkcionářům družstva“ schválených shromážděním delegátů dne 15. 05. 2014.
2. Mimo odměny dle předchozího bodu č. 1 má člen orgánu nárok na úhradu nutně, nebo účelně vynaložených nákladů při plnění funkce. Takovými výdaji jsou zejména cestovní náklady a výdaje za pohoštění obchodních partnerů, pokud jsou placeny z vlastních peněžních prostředků této osoby. Tyto

výdaje je možno uhradit pouze po předchozím schválení orgánem, který člena orgánu na cestu či jednání vyslal.

3. Člen orgánu nemá nárok na jiné další benefity, pokud tyto nebudou schváleny nejvyšším orgánem družstva a současně doplněny písemným dodatkem do této smlouvy.

V. Ukončení funkce

1. Funkce člena orgánu končí:
 - a) uplynutím funkčního období;
 - b) odvoláním;
 - c) odstoupením;
 - d) úmrtím;
 - e) v případě člena představenstva v důsledku rozhodnutí insolvenčního soudu o vyloučení člena představenstva z výkonu funkce;
 - f) okamžikem zániku členství člena orgánu v družstvu.
2. Předseda orgánu svým odstoupením z funkce předsedy nepřestává být členem tohoto orgánu.
3. Odstoupení z funkce nesmí člen orgánu učinit v době, která je pro družstvo nevhodná.
4. Funkce člena statutárního orgánu končí také právní mocí rozhodnutí insolvenčního nebo jiného soudu o vyloučení z výkonu funkce, ledaže se důvody vyloučení týkají výkonu funkce v jiné obchodní korporaci a soud rozhodne, že vyloučená osoba může být i nadále členem statutárního orgánu družstva.

VI. Zákaz konkurence

Předseda představenstva stejně jako členové představenstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena orgánu družstva podle tohoto ustanovení, je povinen člen orgánu předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení výše uvedeného člena orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen orgánu na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato vzorová smlouva byla schválena shromážděním delegátů dne 15. 05. 2014.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu trvání funkce člena orgánu.
3. Tuto smlouvu může člen orgánu vypovědět písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po tom, co byli o výpovědi informováni všichni členové orgánu. Skončením platnosti této smlouvy člen orgánu nepřestává být členem orgánu, pouze výkon jeho funkce se přestává řídit podmínkami upravenými v této smlouvě.

4. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem orgánu neupravená touto smlouvou nebo zákonem o obchodních korporacích se řídí ustanoveními § 2430 a násl. občanského zákoníku o příkazu.
5. V případě vyšší moci je každá strana zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (úplné nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno.
6. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoliv takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení této smlouvy by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovanou legislativou), dohodnou se smluvní strany na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
1. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemně formou dodatku a podléhají schválení nejvyšším orgánem družstva.
8. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

V dne

družstvo

V dne

člen orgánu

*** nehodící se škrtněte**

2. Člen představenstva/kontrolní komise

SMLOUVA O VÝKONU FUNKCE

Bytové družstvo: **Okresní stavební bytové družstvo**
se sídlem: **Kamenická 471, Liberec XXV, 460 06**
IČ: **00224138**
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, v oddíle DrXXVI 313
(dále jen „družstvo“) na straně jedné

a

Pan/í (jméno a příjmení):

datum narození/r.č.:

bytem:

(dále jen „člen orgánu“) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o výkonu funkce** podle zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích, následovně:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pan/í byl/a v souladu se stanovami družstva zvolen/a dne shromážděním delegátů do funkce člena představenstva /kontrolní komise/* družstva (dále jen člen orgánu).
2. Člen orgánu vyslovil s přijetím funkce uvedené v odst. 1 svůj souhlas a prohlašuje, že se seznámil s náplní této funkce, jak vyplývá ze stanov družstva a z právních předpisů.
3. Účelem této smlouvy je upravit vzájemná práva a povinnosti mezi družstvem a členem orgánu družstva.
4. Výkon funkce člena orgánu se řídí zejména zákonem č. 90/2012 Sb., zákonem o obchodních korporacích a platnými stanovami družstva

II.

Povinnosti člena orgánu, výkonu funkce

1. Člen orgánu je povinen vykonávat svou funkci poctivě a pečlivě podle svých schopností, v zájmu družstva a v souladu s právními předpisy, stanovami družstva a ostatními vnitrodružstevními předpisy.
2. Člen orgánu je povinen plnit usnesení shromáždění delegátů, jestliže není v rozporu s právními předpisy. Za stejných podmínek je rovněž povinen člen představenstva /kontrolní komise/* plnit usnesení představenstva /kontrolní komise/*.
3. Člen orgánu se účastní zasedání příslušných orgánů družstva, je povinen připravovat se na tato jednání a opatřovat si potřebné podklady a informace.
4. Člen orgánu vykonává svou funkci osobně.
5. Činnost vyplývající z jeho funkce bude člen orgánu vykonávat zejména v sídle družstva, ale v případě potřeby i na jiných místech.

6. Člen orgánu je povinen vykonávat svoji funkci s cílem maximalizovat efektivitu činnosti družstva a je povinen zajistit plnění veškerých povinností a ochranu práv družstva vyplývajících z právních předpisů, stanov družstva, jiných vnitrodružstevních předpisů či uzavřených smluv.
7. S případně svěřeným majetkem družstva je člen orgánu povinen počínat si tak, aby družstvu jeho činností nevznikla žádná škoda.
8. V případě ukončení funkce je člen orgánu povinen předat družstvu svěřené věci a veškeré podklady, které při výkonu funkce shromáždil a je povinen zařídit ve prospěch družstva vše, co nesnese odkladu, pokud družstvo neprojeví jinou vůli.
9. Člen orgánu je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, zejména obchodních, ekonomických, organizačních, o kterých se v souvislosti s výkonem funkce dozví a jejichž vyzrazení třetí osobě by mohlo přivodit družstvu, případně osobám jednajícím s družstvem ve shodě, újmu, vyjma případů, kdy třetí osobě právo na informace poskytuje zákon. Povinnost mlčenlivosti platí pro člena orgánu i po skončení jeho funkce a této smlouvy, a to po celou dobu, kdy je takové porušení povinnosti mlčenlivosti způsobilé přivodit družstvu újmu.
10. Člen orgánu nesmí zneužít ve svůj prospěch nebo ve prospěch třetí osoby informace získané při výkonu funkce, a to ani po skončení výkonu funkce.
11. Člen orgánu vykonává svou funkci s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí v souladu s ustanovením § 161, odst. 1, zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, tj. s péčí řádného hospodáře.

III.

Slučitelnost funkce v orgánu s pracovně právním vztahem

1. Člen orgánu může být zaměstnancem správy družstva.
2. Člen orgánu vykonává svou funkci nezávisle, dle této smlouvy. Tomu odpovídá i odpovědnost člena orgánu.
3. Postavení zaměstnance vůči zaměstnavateli, naopak předpokládá závislost na zaměstnavateli, neboť, dle § 35, odst. 1, písm. b), zákoníku práce je zaměstnanec povinen vykonávat práci pro zaměstnavatele na základě pokynů zaměstnavatele.
4. Obsahem pracovně právního vztahu není výkon funkce člena orgánu. Člen orgánu je volen shromážděním delegátů ze všech členů družstva.

IV.

Odměňování

1. Člen orgánu má nárok na odměnu za výkon své funkce a činnosti podle této smlouvy ve výši, která vyplývá ze „Zásad hospodaření“ a „Zásad pro poskytování odměn funkcionářům družstva“ schválených shromážděním delegátů dne 15. 05. 2014.
2. Mimo odměny dle předchozího bodu č. 1 má člen orgánu nárok na úhradu nutně, nebo účelně vynaložených nákladů při plnění funkce. Takovými výdaji jsou zejména cestovní náklady a výdaje za pohoštění obchodních partnerů, pokud jsou placeny z vlastních peněžních prostředků této osoby. Tyto výdaje je možno uhradit pouze po předchozím schválení orgánem, který člena orgánu na cestu či jednání vyslal.

3. Člen orgánu nemá nárok na jiné další benefity, pokud tyto nebudou schváleny nejvyšším orgánem družstva a současně doplněny písemným dodatkem do této smlouvy.

V. Ukončení funkce

1. Funkce člena orgánu končí:
 - a) uplynutím funkčního období;
 - b) odvoláním;
 - c) odstoupením;
 - d) úmrtím;
 - e) v případě člena představenstva v důsledku rozhodnutí insolvenčního soudu o vyloučení člena představenstva z výkonu funkce;
 - f) okamžikem zániku členství člena orgánu v družstvu.
2. Odstoupení z funkce nesmí člen orgánu učinit v době, která je pro družstvo nevhodná.
3. Funkce člena statutárního orgánu končí také právní mocí rozhodnutí insolvenčního nebo jiného soudu o vyloučení z výkonu funkce, ledaže se důvody vyloučení týkají výkonu funkce v jiné obchodní korporaci a soud rozhodne, že vyloučená osoba může být i nadále členem statutárního orgánu družstva.

VI. Zákaz konkurence

Předseda představenstva stejně jako členové představenstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena orgánu družstva podle tohoto ustanovení, je povinen člen orgánu předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení výše uvedeného člena orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen orgánu na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

VII. Závěrečná ustanovení

2. Tato vzorová smlouva byla schválena shromážděním delegátů dne 15. 05. 2014.
3. Tato smlouva se uzavírá na dobu trvání funkce člena orgánu.
4. Tuto smlouvu může člen orgánu vypovědět písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po tom, co byli o výpovědi informováni všichni členové orgánu. Skončením platnosti této smlouvy člen orgánu nepřestává být členem orgánu, pouze výkon jeho funkce se přestává řídit podmínkami upravenými v této smlouvě.
5. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem orgánu neupravená touto smlouvou nebo zákonem o obchodních korporacích se řídí ustanoveními § 2430 a násl. občanského zákoníku o příkazu.
6. V případě vyšší moci je každá strana zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (úplné nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno.

7. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoliv takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení této smlouvy by mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovanou legislativou), dohodnou se smluvní strany na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
9. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemně formou dodatku a podléhají schválení nejvyšším orgánem družstva.
10. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

V dne

družstvo

V dne

člen orgánu

*** *nehodící se škrtněte***