



Stavební bytové družstvo Vítkovice

Daliborova 54,709 71,Ostrava - Mariánské Hory

IČO 00 05 08 06, zapsáno u KS v Ostravě,

OR oddíl Dr XXII, vložka 8

DIČ CZ00050806

Vnitrodružstevní směrnice č. 4/2014

Zásady a pravidla pro poskytování vnitrodružstevních finančních půjček k překlenutí nedostatku vlastních peněžních zdrojů dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu v SBD Vítkovice

Obsah :

část	článek	název	str.
	1.	Rozsah a vymezení společných částí domu	1
	2.	Forma poskytování vnitrodružstevní půjčky	2
	3.	Způsob projednávání žádostí o vnitrodružstevní půjčku	2
	4.	Podmínky získání vnitrodružstevní půjčky	2
	5.	Vnitrodružstevní půjčky na další provozní a investiční výdaje související s rekonstrukcí a modernizací domu	3
	6.	Úrok z půjčky	3
	7.	Roční limit výše půjček	3
	8.	Závěrečná ustanovení	3

Článek 1.

Rozsah a vymezení společných částí domu

1. Společné části domu vymezuje a stanovuje SBD Vítkovice prohlášením vlastníka s uplatněním principu, že společné části domu jsou společné všem vlastníkům jednotek v domě. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.
 2. Společnými částmi domu jsou podstatné části pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.
 3. Společné části domu, prohlášené vlastníkem budovy za společné, zahrnují vždy pozemek na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům.
 4. Společnými částmi nemovité věci jsou pozemek, na němž je dům postaven, spolu např. se zpevněnými plochami, parkovacími plochami, dvory, porosty, průjezdem, pasáží sloužící i jiným osobám než vlastníkům jednotek.
 5. Společnými částmi nemovité věci může být také související pozemek, včetně pozemku na němž jsou umístěny drobné stavby, jako zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, klepadlo, výměňková nebo předávací stanice, domovní kotelna, prádelna, sušárna, dále ohrady na popelnice a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu, a dále oplocení, kolna, altán.
 6. Společné stavební části podstatné pro zachování domu, jeho tvaru a vzhledu, konstrukce a stavební prvky budov a staveb jsou zejména :
 - základy včetně zemních prací,
 - vodorovné a svislé konstrukce včetně obvodového pláště,
 - balkony, lodžie, terasy, včetně dveří, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu,
 - stropy, podhledy včetně akustických a tepelně izolačních, zavěšených apod.,
 - krovy, střechy vč. výstupných otvorů, izolací a hromosvodů,
 - klempířské konstrukce, žlaby, svody, komíny, průniky, parapety apod.,
 - schody,
 - dveře, okna,
 - povrchy podlah (Podlahy jsou společnými částmi jako celek hlavních nosných konstrukcí, včetně materiálových vrstev spojených s těmito hlavními nosnými konstrukcemi (protihlukových, tepelných, hydroizolačních a jiných). Netýká se to podlahových krytin v bytě, na balkoně, lodžii nebo terase přístupné pouze z bytu a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací spojenou s podlahovou krytinou a nezasahující do společných částí domu),
 - stěny místností bytu tvořené nosnými zdmi domu jsou společnými částmi, s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnější obložení stěn nebo stropů, dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
7. Společnými částmi jsou části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka, zařízení a předměty, které z hlediska stavebního díla umožňují jeho funkci a účel, ke kterému je dílo určeno. Takováto zařízení a předměty musí být se stavebním dílem pevně spojena a nelze je demontovat, aniž by došlo ke znehodnocení funkce a účelu stavebního díla. Jsou to zejména :
 - vnitřní rozvody studené a teplé vody, páry a související regulační a měřicí technika,
 - kanalizace a odpadové šachty,
 - vnitřní rozvody elektroinstalace, včetně nástropních a nástěnných svítidel a příslušných rozvodných skříní a rozvaděčů, slaboproudá a sdělovací vnitřní vedení, včetně rozvodů a zabezpečovacích a bezpečnostních zařízení, rozvody datových sítí,
 - vnitřní rozvody vzduchu, klimatizace a vzduchotechnika,
 - lokální a ústřední vytápění včetně kotlů a výměňkových stanic pro dům, bez ohledu na druh topného média (kromě kotlů a výměňkových stanic v samostatných budovách vytopen a energetických stavebních děl),
 - osobní, nákladní příp. technologické výtahy,
 - protipožární zařízení včetně rozvodů a hasicích přístrojů,
 - izolace stavebních děl všeho druhu,
 - okenice, rolety, mříže, markýzy, žaluzie.

8. Za společnou část domu se považují přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, odvádění dešťových vod, dále hlavní rozvody vody, plynu, elektřiny, jsou jako příslušenství domu jeho společnými částmi v tomto rozsahu :

- rozvody domovního plynovodu, dále vnitřní rozvody v bytě ke spotřebičům, včetně uzávěru nebo ventilu před spotřebičem, které jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky; to se netýká měřidel spotřeby plynu,
- domovní rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- rozvody elektrické energie až k bytovým jističům za elektroměrem, rozvody společné televizní antény a datových sítí až k zapojení do bytu,
- veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je se souhlasem osoby odpovědné za správu domu vlastníka jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací.

9. Společnou částí jsou zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jednotky, zejména samostatné movité věci, zařízení a předměty, která s budovou nebo stavbou netvoří jeden funkční celek, i když jsou s ní pevně spojeny, např. strojní zařízení mandloven a pracoven, audiovizuální zařízení budov a staveb, telefonní ústředny, antény včetně satelitních apod.

Článek 2.

Forma poskytování vnitrodružstevní půjčky

1. Vnitrodružstevní půjčku lze v plné výši rozpočtových nákladů, bez finančního omezení poskytnout pouze na vymezený okruh havarijních oprav společných částí domu dle článku 1. podložených stanoviskem znalce nebo havarijním výměrem příslušného stavebního úřadu.
2. Vnitrodružstevní půjčka je poskytována formou vnitřního závazkového zúčtovacího vztahu a to zúčtováním nákladů na zakázku a přeučtováním na účet dlouhodobých záloh na opravy a údržbu příslušného střediska BH (účet 475 MD). Výše půjčky je stanovena podle výše aktuálního zůstatku dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu k datu rozhodnutí, a to jako rozdíl mezi potřebou a tímto zůstatkem.

Článek 3.

Způsob projednávání žádostí o vnitrodružstevní půjčku

1. Písemné žádosti samospráv, které obsahují věcnou specifikaci požadavku, finanční rozsah půjčky projednaný s technickým útvarem družstva, navržený způsob zajištění návratnosti půjčky nebo jiné garance projednané členskou schůzí nebo výborem samosprávy projednává na nejbližším zasedání technická a ekonomická komise představenstva družstva.
2. Návrh na poskytnutí vnitrodružstevní půjčky předkládá zásadně ekonomická komise k rozhodnutí představenstvu družstva nejpozději do 7 dnů po projednání v obou odborných komisích .
3. Představenstvo návrh ekonomické komise projedná na nejbližším zasedání a k žádosti přijímá schvalovací usnesení. Písemnou odpověď – stanovisko, na žádost o poskytnutí půjčky, odesílá obchodně ekonomický náměstek ředitele družstva žadateli nejpozději do 7 dnů po přijetí příslušného usnesení představenstvem družstva. Kopii stanoviska zasílá na vědomí technickému útvaru k dalšímu projednání realizace požadavku.

Článek 4.

Podmínky získání vnitrodružstevní půjčky

Podmínky poskytování vnitrodružstevních půjček :

1. Zabezpečení návratnosti finančních prostředků běžnou nebo mimořádnou tvorbou dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu do 24 měsíců po

obdržení půjčky. Půjčka má charakter dočasného překlenutí nedostatku vlastních finančních prostředků tvořených platbou z předpisu nájemného v poloze tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu příslušného střediska bytového hospodářství.

2. Ve výjimečných případech, po individuálním posouzení, může představenstvo družstva stanovit návratnost poskytované půjčky i delší.
3. V případě plánované opravy, rekonstrukce nebo modernizace výtahu může představenstvo družstva stanovit návratnost poskytované půjčky do 60 měsíců.
4. Půjčku nelze kombinovat s požadavkem na nenávratný příspěvek z nedělitelného fondu družstva.
5. Půjčku lze požadovat pouze na opravy a údržbu majetku SBD Vítkovice. V případech požadavku o poskytnutí půjčky na financování podílu vlastníků na opravě společných částí domu, nebude žádost o půjčku akceptována. Vlastníci převedených jednotek jsou povinni hradit náklady ve výši svého spoluvlastnického podílu z vlastních prostředků vytvořené rezervy na opravy a údržbu, v případě nedostatku vlastních finančních zdrojů se podílí na nákladech platbou formou mimořádné dotace vlastníka převedené jednotky do rezervy na opravy a údržbu, a to před realizací zakázky
6. Pokud běžnou tvorbou dlouhodobých záloh na opravy a údržbu není návratnost ve stanovené lhůtě zajištěna, představenstvo tvorbu po dobu splácení svým rozhodnutím navýší. Při stanovení výše tvorby se přihlíží k nutné rezervě na předepsané kontroly a revize.
7. V době splácení poskytnuté půjčky, až do úplného zaplacení, družstvo zabezpečuje v domě pouze nutnou záchovnou péči, pravidelné kontroly a revize, příp. havarijní opravy a údržbu. Ve výjimečných případech může představenstvo rozhodnout o kumulaci více půjček.

Článek 5.

Vnitrodružstevní půjčky na další provozní a investiční výdaje související s rekonstrukcí a modernizací domu

1. Představenstvo družstva může poskytnout vnitrodružstevní půjčku na další provozní výdaje související s rekonstrukcí a modernizací bytového domu na :
 - zpracování projektové dokumentace,
 - zpracování technických zpráv a posudků,
 - výkon stavebního a technického dozoru,

- dofinancování nákladů rekonstrukce a modernizace financované úvěrem,
- refinancování dříve poskytnutých cizích úvěrových zdrojů určených na opravy a údržbu společných částí domu bez ztráty nároku na výplatu poskytnuté státní podpory nebo dotace.

2. Představenstvo může na návrh ekonomické nebo technické komise rozhodnout o poskytnutí vnitrodružstevní půjčky i bez žádosti samosprávy, pokud poskytnutím půjčky bude dosaženo :

- zhodnocení majetku družstva,
- zhodnocení družstevních podílů jeho členů v příslušném středisku bytového hospodářství,
- absolutní úspory finančních zdrojů střediska bytového hospodářství,

a poskytnutím půjčky nedojde k navýšení měsíční tvorby zálohy na opravy a údržbu domu v nájemném.

Článek 6. Úrok z půjčky

1. Roční úrok z poskytnuté půjčky je stanoven ve výši 2% z ročního průměru zápůjčky k 31.12. sledovaného zúčtovacího období a bude zúčtován ve prospěch nedělitelného fondu družstva nejpozději do 30.6. roku následujícího. Roční průměr zápůjčky je stanoven aritmetickým průměrem záporných zůstatků dlouhodobé zálohy vykazovaných v jednotlivých měsících zúčtovacího období.

Článek 7. Roční limit výše půjček

1. Výše poskytnutých půjček v daném ročním období nepřesáhne roční limit použitelných disponibilních finančních zdrojů stanovaný představenstvem družstva.

Článek 8. Závěrečná ustanovení

1. Tyto zásady byly schváleny představenstvem družstva dne 19.5.2014. Družstvo poskytuje vnitrodružstevní půjčky podle těchto zásad s účinností od 1.7.2014.