



Zpracovatel : EN

Schváleno : 24.5.2007

Nabývá účinnosti : 24.5.2007

Směrnice pro povolování čerpání dlouhodobé zálohy pod nulovou hranici a pro úvěry

čl. 1

Dlouhodobá záloha

1. Každý člen, nájemník družstva je povinen měsíčně vytvářet **dlouhodobou zálohu na opravy a investice**. Minimální výše zálohy za rok = (užitková plocha bytu / užitková plocha všech bytů v domě) x 0,8 procenta z pořizovací hodnoty celého domu. Doporučená tvorba dlouhodobé zálohy je min.10 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu. **Měsíční záloha na opravy a investice** se stanovuje podle rozpočítaných nákladů na byt, popř. podle podílové plochy, pokud rozpočítané náklady na byt nebyly stanoveny. Výše zálohy je stanovena na základě plánu oprav příslušného domu. O výši zálohy rozhoduje představenstvo družstva po projednání s výborem samosprávy. Dlouhodobá záloha na opravy a investice se automaticky převádí do dalších let a není součástí ročního vyúčtování. Dlouhodobá záloha na opravy a investice je evidována za každý dům odděleně od ostatních domů. (Dále jen dlouhodobá záloha).
2. Pokud není vytvořena dostatečná rezerva na opravy a údržbu společných prostor, potom v případě havárie, nutné opravy a modernizace, kterou je nutno provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni nájemci, popř. vlastníci bytů měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytové jednotky, je představenstvo družstva po projednání s výborem samosprávy oprávněno předpis plateb na opravy a investice dočasně zvýšit na odpovídající úroveň.

čl. 2

Havárie, nutné opravy a modernizace bez použití úvěru

1. V případě havárie, nutné opravy a modernizace, které se týkají společných částí domu, kdy nájemci nemohou bez odkladu uhradit příslušnou částku, je představenstvo družstva výjimečně oprávněno povolit čerpání dlouhodobé zálohy samosprávy pod nulovou hodnotu. Maximální hranice doby vyrovnání úrovně dlouhodobé zálohy je stanovena na 3 roky. Maximální částka čerpání na 1 samosprávu je 2.500.000,- Kč, na 1 byt je maximální částka 50 tis. Kč V případě povolení čerpání pod nulovou hranici na dlouhodobé záloze představenstvo zvýší platby na dlouhodobou zálohu na jednotlivé byty na potřebnou výši v Kč/m² podlahové plochy bytu, minimálně na 25,- Kč/ m². Povolení vyjimky je v kompetenci představenstva SBD. Limit finančních prostředků současně čerpaných v celém družstvu nesmí přesáhnout 20.000.000,- Kč.
2. Žádost o povolení čerpání dlouhodobé zálohy pod nulovou hodnotu podává výbor samosprávy u ekonomické náměstkyně družstva, která je předá ekonomické komisi. K žádosti je nutné doložit financování havárie, nutné opravy nebo modernizace vlastníky bytů.
3. Žádost na povolení čerpání pod nulovou hranici předkládá představenstvu k projednání po doporučení technické komise ekonomická komise.
4. Poplatek z částky skutečně čerpané pod nulovou hranici činí 3,5% ročně, tento poplatek bude zaplacen z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice samosprávy.
5. Čerpání pod nulovou hranici není možné v případě, že podíl vlastníků v domě přesáhl 50%.

6. Ekonomická náměstkyně bude čtvrtletně informovat představenstvo o výši prostředků čerpaných pod nulovou hranici na dlouhodobé záloze.

čl. 3

Modernizace a rekonstrukce - úvěr u banky

V případě investiční akce většího rozsahu může být na základě požadavku samosprávy projednána v představenstvu žádost o úvěr od banky. Žádost bude v představenstvu projednána na základě doporučení ekonomické a technické komise.

Podmínky pro schválení žádosti o úvěr:

- Samospráva má zajištěny prostředky ve výši minimálně 20% předpokládaných nákladů celé akce z vlastních prostředků,
- v domě nejsou evidovány dlužné částky, povolení výjimky je v kompetenci představenstva,
- po dobu splácení úvěru nedojde k převodu dalších bytů do osobního vlastnictví,
- v žádném případě nesmí být uzavřen družstvem úvěr na byty v osobním vlastnictví,
- na byty v osobním vlastnictví bude požadován písemný závazek vlastníků o složení částek v poměrné výši úvěru na byt před podáním žádosti o úvěr,
- zástavní právo bude zřízeno pouze na byty v příslušné budově, které jsou ve vlastnictví SBD Kolín nebo bude úvěr kryt ručitelskými závazky členů družstva,
- minimální tvorba fondu oprav 10,-Kč na 1 m² podlahové plochy bytu,
- konkrétní podmínky pro schválení žádosti o úvěr mohou být upřesněny podle podmínek peněžního ústavu, u kterého je žádáno o úvěr,
- samospráva uhradí SBD poplatek za vypracování žádosti o úvěr ve výši 5.000,- Kč.

Tato směrnice byly schválena SD 24.5.2007 a nahrazuje původní směrnici E 03 ze dne 1.11.2006. Nabývá účinnosti dnem 24.5.2007.

Petr Krčmář
předseda představenstva
SBD Kolín