



Představenstvo družstva rozhodlo o vydání tohoto řídicího aktu:

ÚPLNÉ ZNĚNÍ

směrnice č. 2/2020 o stanovení úhrad za provádění úkonů nad rámec obvyklé správy
(o poplatcích) ve znění dodatků č. 1 a 2/2022 s účinností od 1. 11. 2022

I. Účel, působnost a pojmy

- 1.1. Účelem vydání této směrnice je aktualizace rozsahu a výše úhrad za úkony družstva.
- 1.2. Tato směrnice se vztahuje na provádění všech úkonů specifikovaných v části II této směrnice a ve výši uvedené v její příloze.

1.3. Použité pojmy:

a) Převodem družstevního podílu se rozumí změna vlastníka družstevního podílu na základě písemné smlouvy o koupi nebo darování družstevního podílu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem.

b) Osoba blízká ve smyslu občanského zákoníku je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen „partner“); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.

II. Specifikace druhů úhrad

Jedná se zejména o úhrady za úkony nad rámec úkonů spojených s obvyklou správou užívaných bytů, garáží, nebytových prostor a rodinných domů, v členění podle typů na:

A. Úhrady za úkony spojené s nakládáním s byty, rodinnými domy a nebyt. prostory, zejména:

- 1) převody družstevního podílu (dále jen PDP) mezi osobami blízkými nebo osobami cizími podle občanského zákoníku včetně zohlednění časového intervalu převodů DP,
- 2) výměny bytu, garáže, rodinného domu,
- 3) **projednání a schválení žádosti o souhlas s podnájmem družstevní jednotky,**
- 4) přidělení družstevního bytu, garáže či rodinného domu (roční úhrada) pro členy bez nájemní smlouvy s družstvem,
- 5) převody jednotky do osobního vlastnictví, včetně vyhotovení smlouvy.

B. Úhrady za úkony spojené se stavebně - technickou činností, zejména:

- 1) realizace komplexních oprav na domě s dotací /bez dotace (zajištění stavebního dozoru, přípravných prací / podání žádostí o dotace, zajištění financování úvěrem),
- 2) realizace oprav (investic) vyšších než 20 000,-Kč/b.j.,



- 3) výstavba nových bytů, rodinných domů, nebytových prostor, včetně garáží (zajištění stavebního dozoru, přípravných prací, podání žádosti o dotace, zajištění financování bankovním úvěrem),
- 4) činnost koordinátora BOZP na staveništi,
- 5) provedení stavebních úprav / dodatečný souhlas /hromadný souhlas na společných částech domů, zejm. výměna oken, zasklení lodžii (souhlas družstva),
- 6) změna účelu užívání družstevního bytu, garáže, nebytového prostoru, rodinného domu, (souhlas družstva),
- 7) stavební úpravy spojené se změnou účelu užívání (sloučení, rozdělení bytu, garáže, nebyt. prostoru, rodinného domu) + úhrada všech účelně vynaložených výdajů s tímto spojených (souhlas družstva),
- 8) změny prohlášení vlastníka + úhrada všech účelně vynaložených výdajů s tímto spojených,
- 9) umístění technického zařízení (souhlas družstva).

C. Úhrady za ostatní úkony, zejména:

- 1) transakce nad 50,- Kč v pokladně SBD,
- 2) kopírování listin (úhrada za stránku),
- 3) vystavení potvrzení pro orgány státní správy,
- 4) vystavení souhlasu s umístěním sídla firmy,
- 5) vystavení potvrzení o členství v družstvu (člen družstva je povinen uhradit v případě, požaduje-li toto více, než jednou za kalendářní rok),
- 6) vystavení ostatních potvrzení, prohlášení, duplikátů, souhlasů a jiných dokladů,
- 7) odeslání písemností (upomínka, výzva),
- 8) sepsání dohody o uznání a úhradě dluhu,
- 9) při zaslání veškerých finančních částek ze zahraničí budou z každé částky takto zasílané sraženy náklady účtované družstvu dle platných ceníků České pošty, případně peněžních a bankovních ústavů,
- 10) při úhradě na bankovní účet družstva v jiné než platné měně v ČR, budou náklady s tímto příjmem spojené sraženy z této úhrady, případně proúčtovány k tíži plátce,
- 11) individuální žádosti o propočet zůstatku úvěru,
- 12) individuální žádosti o provedení mimořádné splátky úvěru zejména poplatky bance, sankce banky za předčasné splacení apod.
- 13) úhrada za tisk složenek (za 1 kus),
- 14) vystavení faktury za úřední ověření vodoměrů u domů se svévolně zrušenými zálohami za servis vodoměrů,
- 15) vydání kopie stanov,
- 16) vydání energetického průkazu v tištěné podobě,
- 17) rozdělení vyúčtování služeb na převodce a nabyvatele.

D. Výše úhrad (sazby) za jednotlivé úkony jsou specifikovány v příloze č. 1 této směrnice.

III. Způsob úhrady úkonového poplatku

1.1. Úkonový poplatek uvedený v pol. 4a, 4 c1), 4 c2), bude zaúčtován ve prospěch správy SBD Havířov.



1.2. Měsíční poplatek uvedený v pol. 4b a 4d bude zaveden do předpisu nájmu dotčené jednotky s účinností od prvního dne čtvrtého měsíce po vydání písemného rozhodnutí o udělení souhlasu s podnájmem a bude zaúčtován ve prospěch provozu dotčeného domu.

1.3. Úkonový poplatek uvedený v pol. 4b a 4d odpovídající tří (3) měsíční platby bude uhrazen členem družstva v pokladně družstva nebo převodem na účet družstva před vydáním písemného rozhodnutí o udělení souhlasu s podnájmem a bude zaúčtován ve prospěch správy SBD Havířov.

IV. Přechodná a závěrečná ustanovení

1.1. Nabytím účinnosti této směrnice se zrušuje směrnice č. 1/2015.

1.2. Práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti platného znění směrnice se dokončí podle dosavadního znění směrnice.

1.3. Platnost této směrnice ve znění dodatku č. 1 a 2 /2022 nastává dnem schválení představenstvem a účinnost pro všechny členy orgánů družstva a zaměstnance správy družstva nastává dnem 1. 11. 2022.

1.4. Všichni vedoucí Odborných správ jsou povinni zajistit proškolení všech dotčených podřízených zaměstnanců a ověřit, že jejich podpisy pod tímto textem („S úplným zněním směrnice č. 2/2020 ve znění dodatku č. 1/2022 jsem byl/a podrobně seznámen a porozuměl/a jsem jejímu obsahu, účelu a uloženým povinnostem.“) odpovídají skutečnosti (viz tabulka).

Příloha č. 1: Specifikace výše úhrad za jednotlivé úkony („Sazebník“)

Datum: 25. 10. 2022

Podpis za představenstvo:

.....
Jiří Hurych
předseda představenstva

„S úplným zněním směrnice č. 2 /2020 ve znění dodatku č. 1/2022 jsem byl/a podrobně seznámen/a a porozuměl/a jsem jejímu obsahu, účelu a uloženým povinnostem.“			
Jméno	Podpis	Jméno	Podpis
datum:	ověřil:	Jméno	Podpis

Specifikace výše úhrad za jednotlivé úkony družstva (Sazebník)

A. Úhrady za úkony spojené s nakládáním s byty, rodinnými domy a nebytovými prostory	úhrada včetně platné sazby DPH	Kč vč. DPH
1) úkony spojené s převodem družstevního podílu (dále jen PDP)		
a) úkony spojené s převodem družstevního podílu (dále jen P DP) mezi osobami blízkými dle občanského zákoníku	bezplatně	
b) PDP k bytu, rodinnému domu, garáži (1. převod nebo v intervalu nad 6 měsíců)	bezplatně	
c) PDP k témuž bytu, rodinnému domu, garáži provedenému v intervalu do 1 měsíce od data předcházejícího PDP	6 000 Kč	
d) PDP k témuž bytu, rodinnému domu, garáži provedeného v intervalu od 2 do 4 měsíců od předcházejícího PDP	3 500 Kč	
e) PDP k témuž bytu, rodinnému domu, garáži provedeného v intervalu od 5 do 6 měsíců od předcházejícího PDP	1 500 Kč	
2) úkony spojené s převodem DP na cizí osoby		
a) PDP k bytu, rodinnému domu, garáži	5 500 Kč	
b) PDP k témuž bytu, rodinnému domu, garáži provedenému v intervalu do 1 měsíce od data předcházejícího PDP	12 000 Kč	
c) PDP k témuž bytu, rodinnému domu, garáži provedeného v intervalu od 2 do 4 měsíců od předcházejícího PDP	9 000 Kč	
c) PDP k témuž bytu, rodinnému domu, garáži provedeného v intervalu od 5 do 6 měsíců od předcházejícího PDP	7 500 Kč	
3) úkony spojené s výměnou bytu, garáže, rodinného domu		
	1 000 Kč	
4) úkony spojené s podnájmem		
a) projednání a schválení žádosti o souhlas s podnájmem bytu, nebytového prostoru, garáže či rodinného domu (tj. „družstevní jednotky“ nebo „DJ“):	1 000 Kč	
b) měsíční poplatek za schválený podnájem: ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ^{(3)*}	byt, RD	garáž
b1) v případě podnájmu jedné družstevní jednotky jednoho nájemce	600 Kč	200 Kč
b2) v případě podnájmu druhé družstevní jednotky jednoho nájemce	1 200 Kč	400 Kč
b3) v případě podnájmu třetí družstevní jednotky jednoho nájemce	2 200 Kč	800 Kč
b4) v případě podnájmu čtvrté a další družstevní jednotky jednoho nájemce	3 200 Kč	1 200 Kč
c) poplatek za dodatečné schvalování žádostí o souhlas s podnájmem jednotky		
c1) za schválení dodatečné žádosti o souhlas s podnájmem	5 000 Kč	3 000 Kč
c2) za schválení dodatečné žádosti o souhlas s prodloužením podnájmu	5 000 Kč	3 000 Kč
d) Měsíční poplatek za schválený podnájem pro <u>rodinné příslušníky</u> (prarodiče, rodiče, děti, vnuci, snacha/zeť)		

d1) v případě podnájmu jedné družstevní jednotky jednoho nájemce	0 Kč	0 Kč
d2) v případě podnájmu druhé družstevní jednotky jednoho nájemce	600 Kč	400 Kč
d3) v případě podnájmu třetí družstevní jednotky jednoho nájemce	2 200 Kč	800 Kč
d4) v případě podnájmu čtvrté a další družst. jedn. jednoho nájemce	3 200 Kč	1 200 Kč
*Poznámky k (1) (2) (3) (1) nečlen družstva (u ekonomických nájmu) platí poplatek dvojnásobný, (2) za každý měsíc trvání podnájmu, (3) poplatek je splatný za každý podnájem (i části) družstevní jednotky. Jedním nájemcem se rozumí i manželé, mají-li družst. podíl ve spoluvlastnictví.		
5) úkony spojené s činností pro členy bez nájemní smlouvy k družstevnímu bytu či garáži -roční poplatek	1 200 Kč	
6) převedení jednotky do osobního vlastnictví, včetně vyhotovení smlouvy	7 500 Kč	
B. Úhrady za úkony spojené se stavebně technickou činností		
1) úkony spojené s realizací oprav, údržby a investic, kdy náklad na jednotku je vyšší než 10 000Kč, vč. DPH (jde o provádění inženýrské činnosti, stavební dozor, přípravné staveb-tech. práce, výběrové řízení, vyřízení staveb. povolení / ohlášení, činnost koordinátora BOZP – v případech určených zákonem aj.)	4 % z celkových h staveb. nákladů vč. DPH	
2) úkony spojené s vyřízením zajištění financování bankovním úvěrem	0,2 % z výše úvěru	
3) úkony spojené s vyřízením dotace na opravy, investice (včetně příp. úhrady zprostředkovateli dotace)	1,8 % z celkových h staveb. nákladů vč. DPH	
4) úkony spojené s výstavbou nových bytů, rodinných domů, nebytových prostor, včetně garáží (inženýrská činnost ve výstavbě, stavební dozor, zajištění přípravných prací, podání žádosti o dotace, zajištění financování bankovním úvěrem aj.)	7,5 % z celkových h staveb. nákladů vč. DPH	
5) realizace výběrového řízení bez následné realizace díla – zrušení plánované akce na žádost orgánu domu	5 000 Kč	
6) úkony družstva spojené s žádostí o vydání souhlasu k provedení stavebních úprav		
a) v bytě, nebytovém prostoru, garáži, rodinném domě (včetně výměny oken)	300 Kč	
b) v nebytovém prostoru sloužícímu k podnikání	3000 Kč	
7) úkony spojené s hromadnou žádostí o vydání souhlasu k provedení stavebních úprav na společných částech domů, zejména výměna oken, zasklení lodžii	300 Kč	
8) úkony družstva spojené s vydáním dodatečného souhlasu k povolení stavební úpravy		
a) v bytě, nebytovém prostoru, garáži, rodinném domě (včetně výměny oken)	3000 Kč	
b) nebytovém prostoru sloužícímu k podnikání	15000 Kč	
9) úkony družstva spojené s projednáním žádosti o souhlas družstva se změnou účelu užívání družstevního bytu, garáže, nebytového prostoru, rod. domu	300 Kč	

10) úkony družstva spojené s projednáním žádosti o souhlas družstva ke stavebním úpravám spojených se změnou účelu užívání (sloučení, rozdělení bytu, garáže, nebyt .prostoru, rodinného domu) + úhrada všech účelně vynaložených výdajů s tímto spojených	1 000 Kč	
11) úkony družstva spojené s realizací změny prohlášení vlastníka + úhrada všech účelně vynaložených výdajů s tímto spojených	2000 Kč	
12) úkony družstva spojené s vydáním souhlasu s umístěním technického zařízení		
a) pro potřeby uživatele bytu, domu, garáže	300 Kč	
b) pro účely podnikání	1000 Kč	
C. Úhrady za ostatní úkony		
1) transakce nad 50,-Kč v pokladně SBD Havířov (max. 3 různé platby od jednoho plátce na 1 pokladní doklad)	12 Kč	
2) kopírování donesených listin (úhrada za stránku)	7 Kč	
3) kopírování vyžádaných listin (úhrada za stránku)	15 Kč	
4) vystavení potvrzení		
a) pro orgány státní správy na jimi vydaný tiskopis	50 Kč	
b) pro orgány státní správy na vlastní žádost člena / jiné osoby	120 Kč	
5) vystavení souhlasu s umístěním sídla firmy	1500 Kč	
6) vystavení potvrzení o členství v družstvu (člen družstva je povinen uhradit jen v případě, požaduje-li potvrzení vícekrát než jednou za kalendářní rok)	500 Kč	
7) vystavení ostatních potvrzení, prohlášení, duplikátů, souhlasů a jiných dokladů, a to na vlastní žádost	500 Kč	
8) odeslání písemností (upomínka, výzva)		
a) obyčejným psaním	50 Kč	
b) psaním s prokázáním odeslání do sféry doručení (doporučeně)	100 Kč	
9) sepsání dohody o uznání a úhradě dluhu	100 Kč	
10) při zaslání veškerých finančních částek ze zahraničí budou z každé částky takto zasílané sraženy náklady	účtované družstvu dle ceníků České pošty, příp. peněž. ústavů	
11) při úhradě na bankovní účet družstva v jiné než platné měně v ČR,	náklady s tímto příjmem spojené	
12) úkony spojené s individuální žádostí o propočtení zůstatku úvěru	500 Kč	
13) zpracování a podání individuální žádosti o provedení mimořádné splátky úvěru	2000 Kč	
14) úhrada za tisk složenek (za 1 kus)	7 Kč	
15) úkony spojené s vydáním stanov		
a) v tištěné podobě	300 Kč	
b) na CD	250 Kč	
16) úkony spojené s vydáním energetického průkazu v tištěné podobě	100 Kč	
17) úkony spojené s rozdělením vyúčtování služeb na převodce a nabyvatele	2000 Kč	

Komentář:



*návrhy částek poplatků odpovídají rozdílu mezi družstevním nájemným a běžným komerčním nájemným,

**představenstvo družstva, stanovilo částky (poplatky) vyváženě, s ohledem na tyto skutečnosti:

- a) že ne všichni členové, kteří žádají o souhlas družstva s uzavřením podnájmu, tak činí ze zjištěných důvodů,
- b) že výše podnájmu má regulovat četnost podnájmů družstevních bytů, když výše podnájemného „je stejná“ jako u komerčního nájmu, včetně inflační valorizace,
- c) že poplatky jsou stanoveny i s ohledem na to, aby směrnice nemohla být napadena pro nepřímou diskriminaci členů, kteří mají v rámci svého (splynutého) družstevního podílu právo nájmu k více, než jednomu bytu,
- d) že nelze opomíjet právní stav, že účelem družstva je uspokojování bytových potřeb jeho členů a nikoli ziskové podnikání s majetkem členské základny porušující právní úpravu.
- e) že výše nájmu v bytech je vyšší než v garážích, které nejsou přímo pro potřebu bydlení člena,
- f) že někteří členové mohou z vážných důvodů dát k užívání byt svým nejbližším příbuzným, za které lze ze strany pronajímatele považovat prarodiče, rodiče, děti, vnuky, snachu či zetě,
- g) že někteří členové svůj družstevní podíl převedou na své děti po dovršení zletilosti.

Datum: 25. 10. 2022

Zpracoval: Správa družstva

Za představenstvo:

.....
Jiří Hurých
předseda představenstva