

Směrnice pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a dodatečné investice (dále jen DZOÚI)

Stavební bytové družstvo Hradec Králové jako vlastník, event. spoluvlastník domu má povinnost zajistit jeho bezvadný technický stav v souladu s platnými zákonnými předpisy. K tomu je nutné zajistit dostatek finančních prostředků na DZOÚI, kterou vytvářejí nájemníci, resp. vlastníci bytů (upraveno ve Stanovách SBD v čl. 102).

I. Tvorba DZOÚI

Dotace je stanovena v závislosti na velikosti spoluvlastnického podílu (je-li zpracováno prohlášení vlastníka), resp. na velikosti podlahové plochy bytu. U těch středisek, kde dosud není zpracováno prohlášení vlastníka, je dotace tvořena v závislosti na pořizovací ceně bytové jednotky. Výši dotace DZOÚI stanoví představenstvo družstva (čl. 42 Stanov SBD). Vychází přitom z návrhu technického úseku správy družstva, který provede posouzení stavu objektu a dle níže uvedených kritérií vyčíslí celkový objem finančních prostředků, potřebných pro údržbu, opravy a rekonstrukce domu v nejbližších 5-10 letech a po projednání v technické komisi předloží návrh samosprávě k vyjádření a představenstvu družstva ke schválení.

- eventuálním navýšení takto stanovené dotace, případně o jednorázové dotaci, může rozhodnout členská schůze samosprávy ve smyslu čl. 83 Stanov SBD, resp. společenství vlastníků jednotek.
- Další zdroje tvorby DZOÚI:
 - a) půjčka družstva
 - b) úroky z termínovaných úložek střediska (samosprávy) u správy družstva
 - c) jiné výnosy střediska (pojistná plnění, mimořádné platby jednotlivců apod.)
 - d) prostředky převedené ze statutárního fondu (čl. 103 Stanov) pro použití na akce investičního charakteru, případně na pokrytí minusového zůstatku v případě, že na DZOÚI vznikla v hospodářském roce ztráta.

Kritéria pro stanovení výše dotace DZOÚI na 1 m² podlahové plochy bytu, rodinného domku a garáže:

1. minimálně 9,- Kč/1m² podlahové plochy bytu pro střediska (samosprávy), které současně platí rekofond, nebo splácejí půjčku. Po doplacení půjčky nebo rekofondu bude postupováno dle bodu 2) a 3).
2. minimálně 9,- Kč/1 m² podlahové plochy bytu pro střediska (samosprávy), které mají provedeny generální opravy a rekonstrukce střech, balkonů, rozvodů vody, plynu a kanalizace nebo jejich větší část, případně mají dostatečné zůstatky na fondu DZOÚI k financování těchto oprav. V domě přitom nejsou výtahy, které by měly být modernizovány.
3. minimálně 14,-Kč/1m² podlahové plochy bytu pro střediska (samosprávy), které mají provedeny generální opravy a rekonstrukce střech, balkonů, rozvodů vody, plynu a kanalizace nebo jejich větší část, případně mají dostatečné zůstatky na fondu DZOÚI k financování těchto oprav a kde bude nutné provádět modernizaci výtahů, nebo výměnu oken a balkónových dveří hrazenou z DZOÚI.
4. minimálně 20,- Kč/1m² podlahové plochy bytu pro střediska (samosprávy), které nemají dosud provedeny rekonstrukce střechy, balkonů, rozvodů vody, plynu a kanalizace nebo některou z těchto velkých oprav, nemají dostatečné zůstatky na

fondu DZOÚI a bude nutné provést modernizaci výtahů, nebo si středisko (samospráva) naplánovala výměnu oken a balkónových dveří hrazenou z DZOÚI.

5. minimálně 300,- Kč/garáž/rok pro samosprávy, které mají provedenou generální opravu střešního pláště.
6. minimálně 800,- Kč/garáž/rok pro samosprávy, které nemají provedenou generální opravu střešního pláště.
7. pro rodinné a řadové domky bude zvolen individuální přístup k tvorbě dotace DZOÚI. Neřídí se body 1), 2), 3). Veškeré opravy jsou hrazeny uživateli rodinných a řadových domků přímo, nebo z DZOÚI v případě společných částí.

Výše uvedené minimální částky mohou být vždy k 1.7. navyšovány o míru inflace.

II. **Užití DZOÚI**

Řídí se čl. 13, 83 a 102 Stanov družstva a vzhledem k tomu, že se jedná o dlouhodobou zálohu, nevypořádává se v běžném roce a převádí se na další období. Vypořádání družstvo provede pouze v případě ukončení správy příslušného střediska.

Z DZOÚI se hradí zejména:

- údržba a opravy společných částí objektu,
- náklady spojené s pořízením pozemku příslušejícího k objektu,
- akce investičního charakteru (např. odstranění vad panelové výstavby vč. zateplení apod.),
- projektové práce a znalecké posudky týkající se celého objektu (např. energetický audit apod.),
- dohody o pracovní činnosti, nebo o provedení práce v souvislosti s údržbou objektu.

Tato směrnice byla schválena na shromáždění delegátů dne 5. června 2008