

## Zásady a podmínky povolení záporného zůstatku dlouhodobé zálohy na opravy a dlouhodobé investice (DZOI)

### *Popis problému*

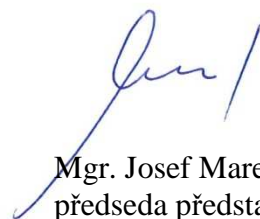
- a) V zájmu zajištění řádné správy majetku bytového hospodářství, jeho oprav, modernizací a rekonstrukcí a řešení havarijních situací, se na každém středisku bytového hospodářství vytváří dlouhodobá záloha, která je zdrojem výše uvedených potřeb (dále DZOI).
- b) Výše tvorby je určena ve vazbě na ustanovení směrnice 3/2001 tak, aby dostatečně pokrývala ekonomicky oprávněné náklady domu. Stanovuje se sazbou na metr čtvereční podlahové plochy v pravidelných měsíčních splátkách a její výši projedná a schválí schůze samosprávy domu (středisko bytového hospodářství).
- c) V případech, kdy dojde ke stavu, že zůstatek DZOI nedostačuje na pokrytí zvláště dlouhodobých investic, je nutné v rámci „postupu při přípravě a výběru dodavatele“ (řešeno samostatnou směrnicí) vyhodnotit schopnost střediska bytového hospodářství splnění podmínek plného financování akce.
- d) Pokud by realizací akce došlo k zápornému zůstatku DZOI, je nutné již v období přípravy přijmout rozhodnutí o způsobu financování a to úvěrem od financující banky, nebo z vlastních zdrojů družstva formou povolení záporného zůstatku DZOI.

### *Kritéria pro rozhodování o povolení záporného zůstatku (ZZ)*

1. Záporný zůstatek může být povolen jen u středisek, kde je méně než 50% bytů v osobním vlastnictví (OV)
2. Stav DZOI propočtený k počátku splátkového kalendáře musí činit 25% hodnoty akce.
3. Záporný zůstatek musí být umořen maximálně do 4 let (obvyklá doba 2 roky)
4. Poplatek<sup>1</sup> za povolení ZZ stanovuje představenstvo a činí 3% p.a. a je obsažen ve výpočtu měsíčních splátek splátkového kalendáře
5. Tvorba DZOI na m<sup>2</sup> musí být taková, aby z měsíční tvorby DZOI zbylo na ostatní použití 15%, tedy na splátku ZZ jde 85% měsíční tvorby.
6. Tvorba DZOI na m<sup>2</sup> musí být minimálně v oblasti průměrné tvorby za celé družstvo.
7. V případě povoleného ZZ je při následných převodech bytů do OV nutnou podmínkou smlouvy o převodu bytu do osobního vlastnictví složení alikvotní části splátky jistiny (dle spoluvlastnického podílu) budoucích splátek ZZ (dle splátkového plánu) do DZOI. Výše tvorby DZOI na m<sup>2</sup> pro tohoto vlastníka zůstává nadále stejná (dle předpisu). Po vyrovnání ZZ se tato záloha vyplatí z DZOI zpět vlastníkovi.

8. Je nutné mít v rámci projednávání akce na samosprávě domu a v postupu přípravy a výběru dodavatele, potřebný souhlas spoluvlastníků<sup>1</sup> se způsobem splácení záporného zůstatku.
9. Každá akce bude vyhodnocena v rámci procesu přípravy výběru dodavatele stavby z hlediska ekonomických parametrů a záruk dodržení splátkového kalendáře, který bude zpracován jako formulář Excel (viz. příloha)
10. Žádost na povolení záporného zůstatku, doloženou výpočtem splátkového kalendáře a případné výjimky z ustanovení bodů 1 až 6 schvaluje představenstvo.
11. Celkový zůstatek na účtu 475 za celé bytové hospodářství nesmí klesnout pod 10 mil. Kč.

V Rožnově pod Radhoštěm  
29. 8. 2011



Mgr. Josef Mareš  
předseda představenstva

---

<sup>i</sup> Dle usnesení představenstva ze dne 27.9.2011, bod A.9 se původní hodnota poplatku 4% p.a. upravuje na následující půlroční období na 3% p.a.

---

<sup>1</sup> Zákon 72/1994 ve znění do 1.7.2000 - § 11 Společenství vlastníků jednotek

(4) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); hlasy spoluvlastníků jednotky jsou společné. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů.

(5) K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech hlasů.

(6) K přijetí usnesení o odvolání a ustanovení správce a o určení jeho práv a povinností a způsobu jeho odměňování je zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů.

(7) K přijetí usnesení týkajícího se změny účelu užívání stavby a o zřízení společných částí domu, které jsou nezbytné pro zachování účelu užívání stavby, je zapotřebí jednomyslného souhlasu všech vlastníků jednotek.