



Směrnice č. 2/2011
o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění
poskytovaná s užíváním těchto bytů

I. Předmět úpravy

1. Tato směrnice upravuje:
 - a) nájemné v bytech nájmu fyzických osob – členů bytového družstva (dále jen „nájemce“) v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě,
 - b) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písmenu a), která nejsou upravena zvláštními předpisy (dále jen „služby“).
2. Ustanovení této směrnice se použije obdobně i pro určení nájemného v rodinných domech ve vlastnictví družstev, které byly postaveny s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a individuální bytové výstavbě a jsou v nájmu fyzických osob – členů bytového družstva, a v bytech pořízených v družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb pořízených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, které jsou v nájmu fyzických osob – členů bytového družstva a k nimž bylo zřízeno věcné břemeno ve prospěch družstva podle zvláštního právního předpisu.

Článek II. Základní pojmy

Pro účely této směrnice se rozumí:

- a) nájemným cena za užívání pronajatého družstevního bytu,
- b) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha balkónů, lodžii, teras a sklepů, které nejsou místnostmi, se započítává dle vyhlášky č. 245/1995 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné spotřebitele,
- c) užitkovou plochou se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů, upravený podle zvláštního předpisu, tímto zvláštním předpisem je výnos č. 78/1991 Sb., konkrétně ustanovení §4, podle odst. 2,
- d) místností uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem,
- e) domem
 - 1 dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zvláštního právního předpisu, včetně příslušenství,
 - 2 dům včetně příslušenství samostatně financovaný podle zvláštních právních

předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a individuální bytové výstavbě, který není domem podle bodu 1,

- f) pozemkem zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází, a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu,
- g) orgánem družstva orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu,
- h) uživatelem bytu osoba, která byt nebo část bytu užívá po dobu, která v součtu činí nejméně 30 dnů v kalendářním roce.

Článek III.

Nájemné

1. Roční nájemné z bytů zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle odst. 2 a snižené podle odst. 3 (dále jen „upravené náklady domu“).

Ekonomicky oprávněnými náklady a výdaji domu jsou:

- a) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které podle přílohy k této směrnici nejsou součástí cen služeb, a výdaje na rekonstrukce a modernizace domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2,
- b) náklady na opravy v bytech, které je družstvo povinno hradit podle nájemní smlouvy, zvláštních právních předpisů nebo stanov, nejsou-li hrazeny ze zdrojů podle odst. 2,
- c) náklady na správu bytů, domu a družstva,
- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahujícího se k domu (dále jen „anuita“),
- e) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu,
- f) pojištění domu a pozemku,
- g) účetní odpisy domu nebo bytů vymezených jako jednotky podle zvláštního právního předpisu, jestliže družstvo podle zvláštního právního předpisu odpisy uplatňuje,
- h) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek,
- i) daň z příjmů právnických osob, resp. její část zaplacená družstvem z výnosů, o které byly sniženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle odst. 3 písm. c),
- j) náklady spojené s pozemkem, zejména úklid a údržba pozemku a nájemné placené družstvem vlastníkovu pozemku

vynaložené v běžném roce.

2. Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se zvyšují o tvorbu finančních zdrojů na revize, údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na rekonstrukce a modernizace domu, a to formou pravidelných měsíčních i mimořádných jednorázových

- příspěvků nájemců bytů (dále jen „dlouhodobá záloha“).
3. Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se snižují o:
 - a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomických oprávněných nákladů a výdajů domu,
 - b) členské vklady upsané podle stanov nájemcům bytů na financování výdajů na rekonstrukce a modernizace domu,
 - c) nájemné z bytů, které nejsou v nájmu fyzických osob – členů družstva, nájemné z nebytových prostorů v domě a o jiné výnosy družstva z domu, a to ve výši stanovené orgánem družstva.
 4. Upravené náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů v nájmu členů družstva – fyzických osob v domě, jestliže tato směrnice nestanoví jinak nebo jestliže nejméně $\frac{3}{4}$ nájemců v domě nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu nebo některých z nich.
 5. Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt.
 6. Náklady spojené se správou bytů, domu a družstva (např. odměny členů orgánů družstva, náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, odpisy majetku vyjma odpisů uvedených v odst. 1 písm. g), osobní náklady zaměstnanců družstva vyjma zaměstnanců zajišťujících opravy a údržbu domu a služby, náklady na provoz budovy sídla družstva a jiných administrativních a provozních budov a prostor aj.) se na jednotlivé byty rozpočítají stejným dílem. Uvedené náklady jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené orgánem družstva (dále jen „poplatek na správu“).
 7. Jestliže se jedná o dům vymezený v článku II. písm. e) bodu 1 ve spoluvlastnictví družstva, týkají se ustanovení článku III. o upravených nákladech domu a jejich rozpočítání na jednotlivé byty pouze části nákladů připadajících na spoluvlastnický podíl družstva. Jestliže v takovém domě vznikla právnická osoba společenství vlastníků jednotek, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle zvláštního právního předpisu této právnické osobě.
 8. Nájemné se stanoví jako záloha, to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s domem vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly s vyúčtováním se podle rozhodnutí orgánu družstva vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb nebo se zúčtují s dlouhodobou zálohou.

Článek IV. Služby

1. Službami se rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, úklid pozemku, není-li zahrnut do nájemného podle článku III. odst. 1 písm. j), užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), užívání domovní prádely, sušárny a žehlírny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.
2. Ceny služeb se stanoví podle zvláštních právních předpisů. Není-li v těchto předpisech stanovena regulace cen služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění.
3. Do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s užíváním nebytových prostor v domě, a dále náklady na revize, opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do nájemného.
4. Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé nájemce zvláštními právními předpisy se rozúčtují podle kritéria schváleného nejméně ¾ nájemců v domě. Nedojde-li ke schválení způsobu rozúčtování cen služeb nájemci podle předcházející věty, rozúčtují se ceny za
 - a) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu, stanoveným orgánem družstva,
 - b) kontrolu a čištění komínů podle počtu nájemcem využívaných vyústění kouřovodů do komína, stejnou částkou/byt.
 - c) vodné a stočné v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech, jinak dle osob. Odpočet patního vodoměru se vypočte poměrově,
 - d) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu, dle osob.
5. Pokud je podle odstavce 4 schváleným kritériem počet uživatelů bytu, je podmínkou jeho použití převzetí závazku všemi nájemci v domě oznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu. Ceny služeb se pak rozúčtují podle průměrného počtu uživatelů bytu za kalendářní rok.
6. Družstvo účtuje nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 4 písm. a), jejichž cena je stanovena pevnou částkou a s nájemci se nevyúčtovává) jako 1/12 z předpokládané roční ceny služby stanovené z ceny v předchozí, kalendářním roce, upravené o rozdíl v ceně dohodnuté s dodavatelem služby na běžný rok.
7. V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu uživatelů bytu nebo jiných podmínkách, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby.
8. Skutečná výše cen a zaplacených záloh za jednotlivé služby s nájemcem vyúčtuje vždy za kalendářní rok (dále jen „účtovací období“), a to nejpozději do konce čtvrtého měsíce po

skončení zúčtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději do konce sedmého měsíce po skončení zúčtovacího období.

9. Družstvo na základě písemné žádosti nájemce doloží, že stanovení záloh za služby, ceny služeb a jejich rozpočítání na nájemce je v souladu s touto směrnicí.

Článek V.

Splatnost nájemného a úhrad za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Úhrady za služby uvedené v článku 4. odst. 4 písm. a) nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva jinak.

Článek VI.

Účinnost

Tato směrnice byla přijata shromážděním delegátů dne 22. 6. 2011 a nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2011.

Nedílnou součástí této směrnice je příloha „Stanovení cen služeb“.

Podpisový záznam:

Miroslav Guzdek v. r.
předseda družstva

Karel Wania v. r.
člen představenstva

Příloha

Stanovení cen služeb

a) Užívání výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),

Do ceny služby se nezahrnují náklady na:

- provádění odborných zkoušek, odborných a provozních prohlídek,
- mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
- provádění drobných oprav po odborné prohlídce,
- seřizovací práce,
- vyprošťování osob z výtahu,
- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění

nepojízdnosti výtahu,

- čištění šachty a šachetní prohlubně,
- vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty, nebo uvízlých v kleci, obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a
- v kleci výtahu,
- opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
- výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.

Tyto náklady jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy.

Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na modernizaci a rekonstrukce výtahu (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

b) Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se nezahrnují náklady na:

- mzdu zaměstnance družstva, včetně povinného pojištění,
- úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných pomůcek,
- čištění oken ve společných prostorách,
- dezinfekce, deratizace a dezinfekce společných prostor.

Tyto náklady jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy.

c) Osvětlení společných prostor

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na:

- údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek),
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodiškových automatů a jističů,
- opravy a výměnu osvětlovacích těles,
- revize elektroinstalací a po revizní opravy,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení.

Tyto náklady jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy.

Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

d) Dodávka tepla pro vytápění a ohřev vody z domovní kotelny

Do ceny této služby se zahrnují náklady na:

- mzdu zaměstnance družstva, který zajišťuje provoz kotelny, včetně povinného pojištění,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody (je-li samostatně měřena) a na chemikálie pro její úpravu,
- materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny,
- revize kotle a rozvodů,
- dodávka tepla pro vytápění a ohřev vody od dodavatele.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy kotle a rozvodů zajišťované dodavatelsky a výdaje na modernizaci a rekonstrukce zařízení kotelny ani náklady na ověřování a opravy vodoměrů v bytech a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů na teplo mezi jednotlivými vlastníky jednotek (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu). Do ceny služeb se také nezahrnují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody – jsou zahrnuty do ceny vodného a stočného.

e) Vodné a stočné

Cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod včetně jejich výměny (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování vodného a stočného a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu).