

Směrnice č. 1/2014

o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů Plné znění (včetně dodatku č. 1/2015 a č. 2/2018)

Čl. 1

Předmět úpravy

(1) Tato směrnice upravuje

- a) nájemné v družstevních bytech a družstevních nebytových prostorech (dále jen „byt“)¹ ,
- b) úhrady za plnění spojená s užíváním bytů (dále jen "služby")².

(2) Ustanovení této směrnice se použijí přiměřeně i pro určení nájemného a úhrad za služby v rodinných domech a v bytech pořízených formou nástaveb a vestaveb s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě³.

a) Ustanovení této směrnice platí i v domech, kde dosud nevznikla zákonná povinnost založit SVJ, i když jsou tam už některé byty v osobním vlastnictví.

b) Ustanovení této směrnice se neuplatňuje pro byty nájemců družstva v domech, kde již vznikla zákonná povinnost založit SVJ.

Čl. 2

Základní pojmy

Pro účely této směrnice se rozumí:

- a) nájemným cena za užívání pronajatého bytu;
- b) podlahovou plochou je užitková plocha dle pravidel družstva, kterou tvoří součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství⁴, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha balkónů se započítává 30% a podlahová plocha lodžii 50%. Podlahová plocha sklepů a sklepních kójí se nezapočítává.
- c) místností uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem;
- d) domem
 1. budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky⁵,
 2. bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle bodu 1,
 3. bytový dům vymezený představenstvem družstva, nejde-li o případy uvedené v bodě 1 nebo 2;
- e) pozemkem pozemek zastavěný domem a pozemek související s užíváním a provozem domu;
- f) orgánem družstva orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu;
- g) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb vždy nájemce nebo vlastník bytu, pokud nepřenechal byt do užívání jiné osoby a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období, tzn. minimálně vždy 1 osoba.

¹ § 729 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

² § 3 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

³ např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

⁴ § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁵ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Čl. 3 Nájemné

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

Účelně vynaloženými náklady a výdaji domu jsou

- a) náklady na opravy a údržbu domu, které podle přílohy k této směrnici nejsou součástí cen služeb, náklady na revize zařízení a součástí domu, výdaje na rekonstrukce a modernizace (dále jen „*technické zhodnocení*“)⁶ domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2;
- b) náklady na opravy v bytech, vyjma oprav, které je podle stanov povinen hradit nájemce, nejsou-li tyto náklady hrazeny ze zdrojů podle odst. 2;
- c) náklady na vlastní správu bytů, domu a družstva;
- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na výstavbu domu⁷ (dále jen „*anuita*“);
- e) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, nebo pouze úrok z těchto úvěrů, je-li úmor hrazen členskými vklady nájemců bytů;
- f) pojištění domu a pozemku;
- g) účetní odpisy domu nebo bytů vymezených jako jednotky, jestliže družstvo odpisy uplatňuje⁸;
- h) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek;
- i) daň z příjmů právnických osob vztahující se k výnosům, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle odst. 3 písm. c);
- j) náklady spojené s pozemkem, zejména úklid a údržba pozemku a nájemné placené družstvem vlastníkovi pozemku vynaložené v kalendářním roce.

(2) Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se zvyšují o pravidelné i mimořádné příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje určeného na údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na technické zhodnocení domu (dále jen „*dlouhodobá záloha – FO*“).

(3) Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se snižují o

- a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu;
- b) další členské vklady určené na financování ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu;
- c) nájemné z bytů, které nejsou družstevními byty, a z nebytových prostorů, které nejsou družstevními nebytovými prostorami, v domě, dále o nájemné z jiných částí domu a o jiné výnosy družstva nebo jejich část stanovenou orgánem družstva.

(4) Upravené náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, jestliže tyto směrnice nestanoví jinak nebo jestliže orgán družstva 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 podle zvláštních právních předpisů⁹.

⁶ § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

⁷ např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

⁸ § 56 odst. 5 vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

(6) Náklady spojené s vlastní správou domu, bytů a družstva (např. odměny členů orgánů družstva, náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, bankovní poplatky, 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, kancelářské potřeby aj.) jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené orgánem družstva (dále jen „poplatek na správu“).

(7) Jestliže se jedná o dům vymezený v čl. 2 písm. d) bodu 1 ve spoluvlastnictví družstva, týkají se ustanovení čl. 3 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 vlastníků¹⁰, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě¹¹.

(8) Nájemné se stanoví jako zálohová platba. To neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy-FO každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva zúčtují s dlouhodobou zálohou-FO nebo se vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako rozdíly z vyúčtování služeb.

Čl. 4 Služby

(1) Službami se rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, úklid pozemku, není-li zahrnut do nájemného podle čl. 3 odst. 1 písm. j), provoz výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), zajištění příjmu televizního signálu, provoz domovní prádely, sušárny a žehlírny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění spalinových cest a komínů, odvoz domovního odpadu, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem, ostatní provozní náklady (dále jen „OPN“), náklady na odečty rozdělovačů topných nákladů (dále jen „RTN“) a vodoměrů, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

(2) Ceny služeb se stanoví podle cenových předpisů¹². Nestanoví-li právní předpis regulaci 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 jiných než družstevních bytů a jiných než družstevních nebytových prostorů v domě, náklady na opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do nájemného, revize zařízení a součástí domu¹³, ani výdaje na technické zhodnocení domu.

(4) Náklady na tepelnou energii se na nájemce bytů rozúčtují podle platného právního předpisu¹⁴, nedohodne-li se družstvo se všemi nájemci bytů v domě jinak.

(5) Ceny ostatních služeb se na nájemce bytů rozúčtují takto:
náklady na

- a) vodné a stočné v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě nebo neumožní-li nájemce nebo vlastník odečet nebo výměnu podružného vodoměru, rozúčtují se náklady podle směrných čísel roční potřeby vody¹⁵. V případě poškozeného podružného vodoměru (nefunkční vodoměr) se

⁹ např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹¹ § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹² např. cenové rozhodnutí ERÚ k cenám tepelné energie

¹³ § 2 písm. d) zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁴ Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵ Příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů

náklady v dotčeném bytě stanoví z průměrné spotřeby bytu za poslední 3 roky (stejný postup se použije i v případě poškozeného podružného vodoměru na teplou vodu).

- b) kontrola a čištění spalinových cest a komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů;
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek v bytě;
- d) provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek a odvoz komunálního odpadu
Varianta 1: podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě;
Varianta 2: podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb, jestliže **všichni** nájemci bytů v domě převezmou písemný závazek oznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu. Jinak se tyto náklady rozúčtují podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě;
- e) odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem podle počtu vyústění do odvětrávací šachty;
- f) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny dle skutečně spotřebované elektrické energie v kWh a sazbami v Kč dle v té době platného ceníku dodavatele elektrické energie;
- g) OPN rovnoměrně na byt;
- h) RTN rovnoměrně na byt;
- i) vodoměry podle počtu vodoměrů v bytě.

(6) Družstvo účtuje nájemcům bytů měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 5 písm. f), jejichž cena je stanovena pevnou částkou a s nájemci se nevyúčtovává) jako 1/12 z předpokládané roční ceny služby stanovené z ceny v předchozím kalendářním roce, upravené o rozdíl v ceně dohodnuté s dodavatelem služby.

(7) V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení nájemci bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo počtu osob rozhodných pro rozúčtování anebo změně jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby.

(8) Skutečná výše cen a zaplacených záloh za jednotlivé služby se s nájemcem vyúčtuje vždy za kalendářní rok (dále jen „zúčtovací období“), a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci bytu.

(9) Družstvo na základě písemné žádosti nájemce bytu doloží nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle zákona¹⁶ a těchto směrnic a umožní mu pořízení kopie podkladů.

Čl. 5

Splatnost nájemného a úhrad za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Úhrady za služby uvedené v čl. 4 odst. 5 písm. f) nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva jinak.

¹⁶ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

Čl. 6 Účinnost

Tato směrnice byla přijata shromážděním delegátů dne 31.10.2013 a nabývá účinnosti dnem 1.1.2014.

Dodatek č. 1/2015 byl přijat shromážděním delegátů dne 28.5.2015 a nabývá účinnosti dnem 1.6.2015.


Dodatek č. 2/2018 byl přijat shromážděním delegátů dne 31.5.2018 a nabývá účinnosti dnem 1.6.2018.

Přílohy


Příloha č. 1: Stanovení cen služeb

Příloha č. 2: Vymezení podlahové plochy

V Přešticích dne 31.5.2018



Jaroslav Majer
předseda představenstva



Václav Zoubek
místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo Plzeň-jih
se sídlem v Přešticích
334 01 Hlávkova ul. 23
IČO: 040738 ①

Příloha č. 1

Stanovení cen služeb

a) Užívání výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

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

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

b) Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- odměnu za provádění úklidu, včetně povinného pojištění v případě, kdy je úklid prováděn zaměstnancem družstva,
- úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných pomůcek,
- čištění oken ve společných prostorách,
- dezinfekci, deratizaci a dezinfekci společných prostorů.

c) Osvětlení společných prostor

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize elektroinstalací, opravu a výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

d) Odvětrávání bytů střešním ventilátorem

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na pohon ventilátorů (je-li samostatně měřena),
- údržbu ventilátorů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly a opravy ventilátorů včetně jejich výměn (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

e) Příjem televizního signálu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie, je-li samostatně měřena,
- poplatky poskytovateli služby, je-li tato služba zajišťována třetí osobou.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na kontrolu, údržbu, opravu a výměnu antény a rozvodných kabelů (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

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

Do ceny této služby¹⁷ se zahrnují náklady na

- odměnu osoby zajišťující provoz kotelny včetně povinného pojištění v případě, kdy je zajišťován zaměstnancem družstva,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody, je-li samostatně měřena, a na chemikálie pro její úpravu,
- údržbu a opravy zařízení kotelny,
- vývoz odpadu,
- poplatek za znečištění ovzduší,
- spotřebu elektrické energie, je-li samostatně měřena,
- pracovní oděv a ochranné pomůcky,
- kontrola a čištění spalinových cest a komínů,
- hasicí přístroje.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, výdaje na modernizaci a rekonstrukci zařízení kotelny, ani náklady na ověřování a opravy vodoměrů v bytech a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů na teplo mezi nájemce bytů (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na odečty RTN, rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou účtovány samostatně podle čl.4, odst.5, písm.h).

Do ceny služby se také nezahrnují náklady na spotřebu studené vody použité pro přípravu teplé vody - jsou samostatnou položkou vyúčtování teplé vody dle platných právních předpisů.

g) Vodné a stočné

Cenu služby představuje cena placená družstvem dodavateli.

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 nájemného).

h) Odvoz domovního odpadu

Cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu (včetně pronájmu nádob) i odvoz věcí odložených ve společných prostorech domu a na přilehlém pozemku.

i) Ostatní provozní náklady (OPN)

Do ceny této služby se zahrnují zejména náklady na

- poštovné,
- inkasní poplatky,
- odměnu funkcionáře samosprávy,
- další služby, na kterých se družstvo s nájemcem dohodne.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize společných zařízení a součástí domu.

j) Náklady na RTN

Do ceny služby se zahrnují náklady na odečty RTN, rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci v domě.

k) Náklady na vodoměry

Do ceny služby se zahrnují náklady na odečty vodoměrů, rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci v domě.

V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb orgán družstva.

¹⁷ Cena tepelné energie je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, regulována Cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu k cenám tepelné energie (nyní č. 2/2012 ze dne 25. října 2012)

Příloha č. 2

Vymezení podlahové plochy bytu = užitková plocha dle pravidel družstva

