

Směrnice č. 2/2014
o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů

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.

Čl. 2

Základní pojmy

Pro účely této směrnice se rozumí:

- a) nájemným cenou za užívání pronajatého bytu;
- b) podlahovou plochou je užitková plocha dle pravidel družstva, kterou tvoří součet podlahových ploch všech místností bytu. Podlahová plocha sklepů, sklepních kójí, balkonů a lodžii 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 jednotky³,
 - 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 nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

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*“)⁴ 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;

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

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

- c) náklady na vlastní správu bytů, domu a družstva;
- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na výstavbu domu⁵ (dále jen „anuita“); výše splátek může být ovlivněna změnou úrokové sazby
- 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 uplatňuje⁶;
- 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

(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;

(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 předpisů⁷.

(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., 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 vlastníků⁸, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě⁹.

(8) Měsíční platby za užívání bytu se stanoví jako zálohová platba. To neplatí pro poplatek na správu a měsíční splátku úvěru (fond splácení), nájemné a fond oprav. Ostatní položky se každoročně s nájemci vyúčtují, 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.

⁵ 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

⁶ § 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.

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

⁹ § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Čl. 4 Služby

(1) Službami se rozumí dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), zajištění příjmu televizního signálu, osvětlení a úklid společných prostor v domě, kontrola a čištění spalinových cest a komínů, odvoz domovního odpadu, odvoz odpadních vod a čištění jímek, ostatní provozní náklady (dále jen „OPN“), náklady na odečty vodoměrů, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

2) Ceny služeb se stanoví podle platných cenových předpisů.

3) 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 odečet nebo výměnu podružného vodoměru, rozúčtují se náklady podle směrných čísel roční potřeby vody¹⁰;
- 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) osvětlení, úklid společných prostor a odvoz komunálního odpadu; podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb;
- e) OPN : rovnoměrně na byt;
- f) vodoměry podle počtu vodoměrů v bytě.

(4) Družstvo účtuje nájemcům bytů měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 3 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.

(5) 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.

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

(7) Družstvo na základě písemné žádosti nájemce bytu doloží nejpozději do 5 měsíců po skončení účtovacího období náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle zákona¹¹ 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.

Čl. 6 Účinnost

¹⁰ Příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů

¹¹ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

Tato směrnice byla schválena členskou schůzí dne 5. 6. 2014 a nabývá účinnosti schválením, nahrazuje dosud platnou směrnici č. 2/2009.

Přílohy

Příloha č. 1: Stanovení cen služeb

V Přešticích 5. 6. 2014

Ivana Šiftová
předseda představenstva

Příloha č. 1

Stanovení cen služeb cen služeb

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

b) 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).

c) 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).

d) 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.

e) 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.

f) Náklady na vodoměry

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

g) 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.

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