

Směrnice o nájemném z bytů a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytů

Čl. 1

Předmět úpravy

1. Tato směrnice upravuje

- a) nájemné v družstevních bytech a družstevních nebyt. prostorech (dále jen „byt“)
 - b) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebyt.prostorů (dále jen „služby“) a postup při účtování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby
2. Ustanovení této směrnice jsou platná i pro vlastníky jednotek, kteří využili právo na převedení bytu do osobního vlastnictví, přičemž družstvo nadále zajišťuje jejich správu.

Čl. 2

Základní pojmy

Pro účely této směrnice se rozumí:

- a) nájemným - cena za užívání družstevního bytu
- b) místností - uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem
- c) spoluvlastnickým podílem - plocha všech místností vč. příslušenství (sklípku, garáž, stání) bez balkonů a lodžii
- d) užitkovou plochou - plocha všech místností vč. balkonů a lodžii, které se započítávají polovinou plochy
- e) podlahovou plochou - plocha všech místností (pro rozúčtování tepla, TUV)
- f) domem
 1. budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky (došlo k převodu některého z bytu do osobního vlastnictví)
 2. bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle bodu 1 (dosud nebyl převeden žádný byt do osobního vlastnictví)
- g) pozemkem - pozemek zastavěný domem a pozemek související s užíváním a provozem domu
- h) uživatelem, příjemcem služeb - nájemce bytu nebo vlastník jednotky podle zákona upravujícího vlastnictví bytu
- i) zúčtovacím obdobím - období, za které se provede rozúčtování, tj. 1.1. - 31.12. daného roku
- j) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb - nájemce bytu nebo vlastník jednotky a osoby, kteří s ním budou žít v bytě (jednotce) po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období (sčítají se i jednotlivé dny)
- k) rozúčtováním - vyčíslení nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období na jednotlivé uživatele a způsob rozdělení nákladů
- l) vyúčtováním - písemný doklad, na základě kterého se provede vyrovnání přeplatků a nedoplatků plynoucích z rozúčtování nákladů za zúčtovací období

Čl. 3

Nájemné

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

Ekonomicky oprávněnými náklady a výdaji domu jsou:

- a) náklady na opravy v bytech, vyjma oprav, které je podle stanov povinen hradit nájemce, nejsou-li tyto náklady hrazeny ze zdrojů podle odst. 2 tohoto článku,
- b) náklady na opravy, revize a údržbu domu, které dle přílohy k této směrnici nejsou součástí cen služeb, výdaje na rekonstrukce a modernizace domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odstavce 2 tohoto článku,
- c) náklady na správu bytů, domu a družstva,
- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahujícího se k domu (dále jen „anuita“),
- d) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu,
- e) pojištění domu a pozemku,

- f) daň z nemovitosti za dům nebo byty a za pozemek
- g) náklady spojené s pozemkem, zejména úklid a údržba pozemku a nájemné placené družstvem vlastníkovi pozemku,
- h) daň z příjmu právnických osob, resp. její část zaplacená družstvem z výnosů, o které byly sníženy náklady domu dle odst. 3 písm. c) tohoto článku

vynaložené v běžném roce.

2. Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se zvyšují o tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy.

3. Účelně vynaložené náklady domu se snižují o

- a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů domu
- b) další členské vklady určené na financování ekonomicky oprávněných nákladů domu
- c) nájemné z jiných částí domu a jiné výnosy družstva nebo jejich část stanovenou orgánem družstva

4. Upravené náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty buď podle spoluvlastnického podílu vymezeného prohlášením vlastníka /domy dle čl.2, písm.f) bodu 1/ nebo podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše bytů v nájmu členů družstva /domy dle čl. 2, písm.f) bodu 2/, jestliže tyto směrnice nestanoví jinak nebo jestliže orgán družstva nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu.

5. Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt.

6. Náklady spojené se správou bytů, domu a družstva se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené orgánem družstva (dále jen příspěvek na správu).

7. Nájemné se stanoví jako záloha, to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy na opravy každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako vypořádání rozdílu z vyúčtování služeb.

Čl. 4

Služby

1. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod (dále jen vodné a stočné), provoz výtahu, úklid společných prostor domu, odvoz odpadních vod a čištění jímek a ČOV, kontrola a čištění komínů, poplatky za příjem televizního signálu, užívání domovní prádely a sušárny, osvětlení společných prostor v domě, odvoz domovního odpadu, pronájem odpadových nádob, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s uživatelem dohodne.

2. Cena služeb je ve výši ujednané ceny s dodavatelem nebo ve výši celkových nákladů na poskytování služeb.

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 se rozúčtují podle kritéria schváleného nadpoloviční většinou uživatelů bytů v domě. Nedojde-li ke schválení způsobu rozúčtování cen služeb podle předcházející věty, rozúčtují se ceny následovně:

a) dodávka tepla a teplé vody

1. náklady na tepelnou energii na vytápění se rozdělí na základní složku (40%) a spotřební složku (60%)

základní složka se rozúčtuje podle podlahové plochy

spotřební složka se rozúčtuje podle odečtů indikátorů tepla (pokud nejsou indikátory osazeny, provede se rozúčtování též podle podlahové plochy)

2. náklady na tepelnou energii na ohřev teplé užitkové vody se rozdělí na základní složku (30%) a na spotřební složku (70%)

základní složka se rozúčtuje podle podlahové plochy

spotřební složka se rozúčtuje v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech

Náklad na studenou vodu použitou pro poskytnutí teplé vody se rozúčtuje dle hodnot naměřených

podružnými vodoměry na teplou vodu v celkové výši.

b) vodné a stočné v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech, pokud nejsou podružné vodoměry osazené, tak dle počtu osob

c) kontrolu a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění kouřovodů do komína,

d) poplatky za příjem televizního signálu stejnou částkou na byt,

e) užívání domovní prádely a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu stanovenými orgánem družstva,

f) ostatní služby, zejména úklid společných prostor domu, osvětlení společných prostor v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, pronájem popelnicových boxů, užívání výtahu, odvoz odpadních vod a čištění jímek a ČOV buď podle spoluvlastnického podílu /domy dle čl.2 písm.f) bodu 1/ nebo podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě /domy dle čl. 2 písm.f) bodu 2/, užívání výtahu je účtováno uživatelům od 2. podlaží

5. Pokud je podle odstavce 4 tohoto článku schváleným kritériem počet uživatelů bytu, je podmínkou jeho použití písemné převzetí závazku všemi příjemci služeb v domě oznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu. Ceny služeb se pak rozúčtují podle průměrného počtu uživatelů bytu za kalendářní rok. V případě rozporu mezi tvrzením příjemce služeb (uživatele bytu) a skutečností počtu osob v bytě zdržujících se trvale v součtu po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, bude brán údaj počtu osob sdělený předsedou samosprávy daného domu.

6. Družstvo účtuje uživatelům měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 4 písm. e) čl.4, jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

7. V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

8. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje družstvo vždy za zúčtovací období a doručí ho příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provede družstvo a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíce ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Při finančním vyrovnání započte družstvo své splatné pohledávky vůči příjemci služeb.

9. Družstvo na základě písemné žádosti příjemce služeb doloží, že stanovení záloh za služby, ceny služeb a jejich rozpočítání jsou v souladu s těmito směrniciemi.

Čl. 5

Splatnost nájemného a úhrad za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. dne příslušného měsíce. V případě prodlení plateb týkajících se úhrady nájemného, záloh na služby spojených s užíváním bytu a rovněž finančního vyrovnání z vyúčtování těchto služeb, které přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti, je uživatel povinen zaplatit denně úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky, nejméně však 10,-- Kč za každý i započatý měsíc. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.

Čl. 6

Účinnost

1. Tato směrnice byla přijata shromážděním delegátů dne 20.5. 2014.

2. Dnem účinnosti této směrnice se ruší směrnice na rozúčtování nájemného a služeb spojených s užíváním bytu ze dne 17.5. 2011.

Příloha

Stanovení cen služeb

a) Užívání výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
- 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,
- čištění šachty a šachetní prohlubně, vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty,
- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
- opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky, výměna rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty.

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

b) Úklid společných prostor domu

Cenu služby tvoří ceny placené dodavatelům.

c) Elektrická energie společných prostor

Do ceny služby se zahrnují náklady na

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

e) Příjem televizního signálu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie (je-li samostatně měřena),
- poplatky za příjem placených kanálů

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

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance, 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.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy kotle a rozvodů zajišťované dodavatelsky a výdaje na modernizace a rekonstrukce zařízení (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy na opravy).

g) Vodné a stočné

Cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod včetně jejich výměny (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy na opravy).

h) Odvoz domovního odpadu

Cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu. Do ceny služby se nezahrnují náklady na odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu (jsou součástí nájemného a hradí se z dlouhodobé zálohy na opravy).

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