

**Směrnice č. 1/2011
o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách
za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů**

Čl. 1

Předmět úpravy

(1) Tato směrnice upravuje

- a) nájemné v bytech v 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 ¹⁾,
- b) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písmenu a), která nejsou upravena zvláštními předpisy (dále jen "služby").

Čl. 2

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 ³⁾ a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha balkónů, lodžii, teras a sklepů, které nejsou místnostmi, se započítává pouze jednou polovinou podlahové plochy,
- c) místností - uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem,
- d) domem -
 - 1. dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zvláštního právního předpisu ⁴⁾, 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,
- e) pozemkem - zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází, a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu,
- f) orgánem družstva - orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu,
- g) uživatelem bytu - osoba, která byt nebo část bytu užívá po dobu, která v součtu činí nejméně 30 dnů v kalendářním roce.

Čl. 3

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 těmto směrnícím nejsou součástí cen služeb, a výdaje na rekonstrukce ⁵⁾ a modernizace ⁵⁾ 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 ⁶⁾ 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 ¹⁾ 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 ⁴⁾, jestliže družstvo podle zvláštního právního předpisu ⁷⁾ 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 sníženy 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 ekonomicky 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 tyto směrnice nestanoví jinak nebo jestliže 100 % 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 rozpočítávají 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 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 vlastníků jednotek ⁴⁾, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle zvláštního právního předpisu ⁴⁾ této právnické osobě.

(8) Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy 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 se rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, úklid pozemku, není-li zahrnut do nájemného podle čl. 3 odst. 2 písm. j), užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), užívání domovní

prádelny, sušárny a žehlírny, osvětlení společných prostor v domě, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

(2) Ceny služeb se stanoví podle zvláštních právních předpisů⁸⁾. 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 předpisy⁸⁾, se rozúčtují podle kritéria schváleného 100 % nájemců v domě. Nedojde-li ke schválení způsobu rozúčtování cen služeb nájemci podle předcházející věty, rozúčtují se ceny za

- a) užívání domovní prádelny, žehlírny a sušárny dle rozhodnutí samosprávy domu,
- b) vodné a stočné v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech,
- c) úklid společných prostor v domě se rozpočítává na jednotlivé byty stejným dílem,
- d) ostatní služby, zejm. osvětlení společných prostor v domě a užívání výtahu, podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

(5) Pokud je podle odstavce 4 schváleným kritériem počet uživatelů bytu, je podmínkou jeho použití převzetí písemného 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 předchozím 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 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 konce pátého 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 jsou v souladu s těmito směrnici.

Čl. 5

Splatnost nájemného a úhrad za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Úhrady za služby uvedené v čl. 4 odst. 4 písm. a) nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva jinak.

Čl. 6

Účinnost

Tato směrnice byla schválena na zasedání představenstva družstva dne 3. 1. 2011 a nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2011.

¹⁾ Např. vyhláška Federálního ministerstva financí České socialistické republiky, ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášek č. 745/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.

²⁾ § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. a zákona č. 72/1994 Sb.

³⁾ § 121 odst. 1 občanského zákoníku.

⁴⁾ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

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

⁶⁾ § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁾ § 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.

⁸⁾ Vyhláška č. 372/2001 Sb.; výměr Ministerstva financí č. 01/2011.

Příloha

Stanovení cen služeb

a) Užívání výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

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

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

b) Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance družstva, včetně povinného pojištění,
- čištění oken ve společných prostorech

c) Osvětlení společných prostor

Do ceny služby se zahrnují náklady na

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

Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových, údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek), výměnu žárovek a zářivek, opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů, opravy a výměnu osvětlovacích těles, revize elektroinstalací a porevizní opravy, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

f) 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.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy kotle a rozvodů zajišťované dodavatelsky a výdaje na modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny ani náklady na ověřování a opravy vodoměrů v bytech a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů na teplo mezi jednotlivé 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 služby se také nezahrnují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody - jsou zahrnuty do ceny vodného a stočného.

g) 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).

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