

Směrnice č. 3/2014

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

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 cena za užívání pronajatého bytu;
- b) podlahovou plochou bytu:
 1. součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství³, 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;
 2. pokud je dům rozdělen na jednotky, podlahovou plochou se rozumí plocha odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu určeného v Prohlášení vlastníka;
- 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 jednotky⁴,
 2. bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle bodu 1,

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

⁴ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

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 účtovacího 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 těmto směrnici nejsou součástí cen služeb, náklady na revize zařízení a součástí domu, výdaje na rekonstrukce a modernizace (dále jen „technické zhodnocení“)⁵ 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 domu⁶ (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 uplatňuje⁷;
- (3) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek;
- (4) 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.

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

⁶ 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

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.

(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“).

(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 prostory, 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 předpisů⁸.

(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 prostorů, kancelářské potřeby aj.) se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Tyto 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 vlastníků⁹, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě¹⁰.

⁸ 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

⁹ § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹⁰ § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(8) Nájemné se stanoví jako zálohová platba, 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 rozdíly z vyúčtování služeb.

Čl. 4

Služby

(1) Službami se rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostorů 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“), provoz domovní prádely, sušárny a žehlírny, osvětlení společných prostorů v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

(2) Ceny služeb se stanoví podle cenových předpisů¹¹. 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 domu¹², ani výdaje na technické zhodnocení domu.

(4) Náklady na tepelnou energii se na nájemce bytů rozúčtují podle právního předpisu¹³, 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, včetně odvozu odpadních vod a čištění jímek, v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
- b) provoz výtahu a osvětlení společných prostorů podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě;
- c) úklid společných prostorů v domě se rozpočítává na jednotlivé byty stejným dílem
- d) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny

¹¹ např. cenové rozhodnutí ERÚ k cenám tepelné energie

¹² §2 písm. d) zákona č. 67/2013 Sb.

¹³ 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

- sazbami za jednu hodinu provozu (tj. dle sazeb vodného, stočného, el. energie a tepelné energie) dle spotřeb evidovaných samosprávou a zúčtovaných v ročním vyúčtování konkrétního nájemce
- nebo podle rozhodnutí samosprávy

(6) Družstvo účtuje nájemcům bytů měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 5 písm. d) 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 zákona¹⁴ a této směrnice a umožní mu pořízení kopie podkladů (oproti zaplacení poplatků dle platné směrnice SBD o poplatcích).

Čl. 5

Splatnost nájemného a úhrad za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 20. každého kalendářního měsíce¹⁵, za který se platí nájemné.

¹⁴ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

¹⁵ Datum shodné s dnem splatnosti nájemného určeného stanovami

Čl. 6

Účinnost

Tato směrnice nahrazuje směrnici č. 1/2011.

Tato směrnice byla přijata představenstvem SBD dne 24. 2. 2014, schválena shromážděním delegátů dne 22. 5. 2014 a nabývá účinnosti v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. ke dni 1. 1. 2014.

za představenstvo SBD Kralupy nad Vltavou:

Julius Kroupa, v.r.
místopředseda představenstva

Lenka Šímová, DiS., v.r.
předsedkyně představenstva

Příloha směrnice č. 3/2014

Stanovení cen služeb

a) Spotřeba elektrické energie ve společných prostorech

Do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie na provoz výtahu, je-li samostatně měřena a náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorech, včetně nájemného za elektroměry.

b) Úklid společných prostorů v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na odměnu za provádění úklidu,

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

Do ceny této služby¹⁶ se zahrnují náklady na

- odměnu osoby zajišťující provoz kotelny
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody, je-li samostatně měřena,

d) Vodné a stočné

Cenu služby představuje cena placená družstvem dodavateli.

e) Cena služeb nezahrnuje

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny), provádění odborných zkoušek, odborných 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).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových, údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek),

¹⁶ 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)

výměnu žárovek a zářivek, opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů, opravy a výměnu osvětlovacích těles, revize elektroinstalací a porizní opravy, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, dále opravy zařízení kotelny prováděné třetími osobami 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 nájemce bytů (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. Do ceny služby se také nezahrnují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody - jsou zahrnuty do ceny vodného a stočného.

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.

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