

Směrnice č. 38/2013
Stavebního bytového družstva Šumperk
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 poskytovaná 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 ve vlastnictví družstva a v bytech pořízených formou nástaveb a vestaveb, které byly postaveny s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a individuální bytové výstavbě ³⁾.

(3) Ustanovení této směrnice jsou platná i pro vlastníky jednotek, kteří využili svého práva na převedení užívané jednotky z majetku SBD do osobního vlastnictví, přičemž SBD Šumperk nadále zajišťuje jejich správu.

Čl. 2
Základní pojmy

Pro účely této směrnice se rozumí:

- a) **nájemné** - cena za užívání pronajatého bytu,
- b) **podlahová plocha bytu** - součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství⁴⁾, 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) **místnost** - uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem,
- d) **dům**
 - 1. budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zvláštního právního předpisu⁵⁾, včetně příslušenství,
 - 2. bytový dům samostatně financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a individuální 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) **pozemek** – pozemek zastavěný domem a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu,

- f) **orgán družstva** - orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu,
- g) **osoby rozhodné 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** - osoba, která byt nebo část bytu užívá, a to na základě uzavřené nájemní smlouvy, kterou družstvo přenechává svému členu do užívání družstevní byt. Se členem-nájemcem družstevního bytu a s manželi-společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen-nájemce neprodleně oznámit družstvu.

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 ⁵⁾ 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 hrazeny ze zdrojů podle odst. 2,
- c) náklady na vlastní správu bytů, domu a družstva,
- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na výstavbu ⁷⁾ vztahujícího se k domu (*dále jen „anuita 1“*) a úroky z nich,
- e) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu (*dále jen „anuita 2“*) a úroky z nich,
- f) náklady na 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, 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) Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se zvyšují o pravidelné a 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 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 tato 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) 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.) se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Uvedené náklady jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené orgánem družstva (*dále jen „měsíční provozní náklad“*).

(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 jednotek¹⁰⁾, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě¹¹⁾.

(8) Nájemné se stanoví jako zálohová platba, která se každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. To neplatí pro poplatek na správu a dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako vypořádání rozdíly z vyúčtování služeb nebo se zúčtují s dlouhodobou zálohou.

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 prádelny, sušárny a žehlírny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz domovního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

(2) Ceny služeb se stanoví podle zvláštních právních 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 právního předpisu¹⁴⁾, nedohodne-li se družstvo se všemi nájemci bytů v domě jinak.

(5) Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé nájemce, se rozúčtují na základě dohody mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě. Nedojde-li k dohodě mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě o způsobu rozúčtování cen služeb, rozúčtují se ceny takto:

- a) provoz a čištění komínů podle počtu nájemcem využívaných vyústění kouřovodů do komína,
- b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek v bytě,
- c) vodné a stočné, odvoz splašků a čištění žump, v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech, není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady podle směrných čísel roční spotřeby vody¹⁵⁾,
- d) osvětlení společných prostor v domě, provoz výtahu, odvoz odpadních vod a čištění jímek a odvoz komunálního odpadu podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb.
- e) odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem podle počtu vyústění do odvětrávací šachty
- f) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.
- g) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu, stanovenými orgánem družstva,

(6) Pokud je podle odstavce 5 schváleným kritériem počet uživatelů bytu, je podmínkou jeho použití převzetí závazku všemi nájemci v domě oznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu. Ceny služeb se pak rozúčtují podle průměrného počtu uživatelů bytu za kalendářní rok (přepočet na „*osoboměsíce*“).

(7) Družstvo účtuje nájemcům bytů měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst.5 písm. g) 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, a to s přihlédnutím ke změnám cen od jednotlivých dodavatelů služeb na příslušný kalendářní rok.

(8) V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení nájemci bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování anebo změně jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby. Změnu výše měsíčních záloh na služby písemně oznámí družstvo nájemci bytu nejpozději 5 dnů před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde.

(9) Skutečná výše cen a zaplacených záloh za jednotlivé služby se s nájemcem bytu 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.

(10) 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 této směrnice 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 15.dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud orgán družstva nestanoví jiný den splatnosti. Úhrady za služby uvedené v čl. 4 odst. 5 písm. g) nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva jinak.

Čl. 6

Účinnost

Tato směrnice byla přijata shromážděním delegátů dne 5.12.2013 a nabývá účinnosti dnem 1.1.2014.

Touto směrnicí se ruší dosud platná vnitrodružstevní směrnice č. 35/2010 – Směrnice o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, jejíž platnost byla od 1.1.2011.

Vysvětlivky:

- 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) Vyhláška 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., občanský zákoník

- 5) § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 6) § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- 7) Vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domů 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
- 9) Vyhláška 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., občanský zákoník
- 11) § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 12) 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
- 16) Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

Příloha - Stanovení cen služeb

a) Užívání výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie na provoz výtahu. U některých domů je měření samostatným elektroměrem. U domů, kde není samostatný elektroměr, rozpočítává se náklad na el. energii ve společných prostorách v poměru 50 % na výtah a 50 % na osvětlení společných prostor.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na veškeré drobné opravy, revize, čištění šachty, ani náklady na 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 dlouhodobé zálohy).

b) Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady dle účetních dokladů (faktur) od jednotlivých dodavatelů. Rozsah poskytované služby je upraven smlouvami s jednotlivými dodavateli.

c) Osvětlení společných prostor

Do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry.

Náklady na údržbu rozvodů elektřiny, 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 hrazeny z dlouhodobé zálohy.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

d) 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, lékařské prohlídky,
- spotřebu paliva (el. energie, 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,
- revize komínů

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.

e) Vodné a stočné

Cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům. Rozúčtování služby je prováděno na základě odečtů na fakturačním měřidle.

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).

f) Odvoz domovního odpadu

Cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku, a to na základě uzavřených smluv s dodavateli.

g) Internet

Cenu služby tvoří náklady na provoz internetového připojení, a to na základě smlouvy s dodavatelem služby.

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