

## **Směrnice č. 102/2011**

### **Směrnice 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 <sup>1)</sup>,
- b) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písmenu a), která nejsou upravena zvláštními předpisy (dále jen "služby").

(2) Ustanovení těchto směrnic se použijí obdobně i pro určení nájemného v rodinných domech ve vlastnictví družstev, 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 a jsou v nájmu fyzických osob – členů bytového družstva, a v bytech pořízených v družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb pořízených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, které jsou v nájmu fyzických osob - členů bytového družstva a k nimž bylo zřízeno věcné břemeno ve prospěch družstva podle zvláštního právního předpisu <sup>2)</sup>.

#### **Čl. 2 Základní pojmy**

Pro účely těchto směrnic se rozumí:

- a) nájemným cena za užívání pronajatého družstevního bytu (dále jen byt),
- b) podlahovou plochou bytu<sup>3)</sup> součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří jeho příslušenství – a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu.
- 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 <sup>4)</sup>, 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 podle stanov družstva rozhodování o nájemném z bytů a úhradách za služby,
- g) uživatelem bytu osoba, která byt nebo část bytu užívá po dobu, která v součtu činí nejméně 30 dnů v kalendářním roce,
- h) upravenou užitkovou plochou bytu podlahová plocha bytu zvýšená o plochy architektonických doplňků (např. balkony, lodžie, terasy apod.).

### Čl. 3 Nájemné

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

Ekonomicky oprávněnými náklady domu jsou

- a) náklady na revize, opravy, údržbu, rekonstrukce<sup>5)</sup> a modernizace<sup>5)</sup> domu, včetně technických zařízení umístěných v domě, pokud nejsou uvedené náklady hrazeny ze zdrojů podle odst. 2; takovými náklady se rozumí i postupná úhrada takovýchto nákladů vynaložených družstvem za situace, kdy na jejich úhradu nepostačovala vytvořená dlouhodobá záloha domu,
- b) náklady na opravy v bytech, které je družstvo povinno hradit podle stanov družstva, nejsou-li hrazeny ze zdrojů podle odst. 2,
- c) náklady na správu bytů, domu a družstva (viz. např. směrnice družstva 78/2002),
- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu<sup>1)</sup> 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,
- g) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek,
- h) náklady spojené s pozemkem (údržba pozemku a úhrada nájemné nebo za věcné břemeno, placené družstvem vlastníkovi pozemku, vynaložené v běžném roce,

(2) Ekonomicky oprávněné náklady domu se zvyšují o tvorbu finančních zdrojů na předpokládané revize, údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na předpokládané rekonstrukce a modernizace domu, a to formou pravidelných měsíčních i mimořádných jednorázových příspěvků nájemců bytů (dále jen „dlouhodobá záloha“); při stanovení výše příspěvků se vychází jak z nákladů předpokládaných v běžném roce tak i v letech příštích.

(3) Ekonomicky oprávněné náklady domu se snižují o

- a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů domu,
- b) členské vklady upsané podle stanov nájemcům bytů na financování výdajů na rekonstrukce a modernizace domu,

(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. V případech, kdy v důsledku slučování malých bytových družstev do bytového družstva „ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo“, nebyly dochovány doklady o výši nesplaceného úvěru na jednotlivé byty v domě, je stanovena splátka anuity v poměru upravené užitkové plochy bytu k součtu upravených užitkových ploch všech bytů v domě.

(6) Náklady spojené se správou bytů, domu a družstva /odst. (1) písm. c) tohoto článku/ – dále jen „poplatek na správu“, se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem.

(7) Náklady na revize, údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu a splátky případných úvěrů, se na jednotlivé byty rozpočítávají podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě /odst. (4) tohoto článku/ s touto výjimkou:

- náklady na revize, údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace balkonů, lodžií a teras přístupných pouze z bytů; náklady na odstranění stávajících a výstavbu (přístavbu) nových balkonů, lodžií a teras přístupných pouze z bytů; náklady na opravu nebo výměnu oken v bytech; náklady na instalaci nebo výměnu bytových vodoměrů; náklady na instalaci nebo výměnu rozdělovačů topných nákladů; náklady na výměnu domovních (bytových) telefonů; náklady na výměnu bytové poštovní schránky, se na jednotlivé byty rozpočítávají podle skutečných nákladů připadajících na byt.

(8) 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<sup>4)</sup>, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle zvláštního právního předpisu<sup>4)</sup> této právnické osobě.

(9) Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné – kromě dlouhodobé zálohy, se s nájemci každoročně 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 nebo se zúčtují s dlouhodobou zálohou.

#### **Čl. 4 Služby**

(1) Službami se pro účely této směrnice rozumí ústřední vytápění; dodávka teplé vody; dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“); odvoz splašků a čištění žump a septiků; dodávka el. energie pro potřeby domu; „ostatní služby“, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

(2) Ceny služeb se sjednávají podle zvláštních právních předpisů<sup>7)</sup>. Není-li v těchto předpisech stanovena regulace cen služeb a jde-li o služby, které neposkytuje samo družstvo, 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, údržbu a opravy domu, které jsou zahrnuty do nájemného.

(4) Ceny dále uvedených služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé nájemce zvláštními právními předpisy<sup>7)</sup>, se rozúčtují takto:

- ceny za vodné a stočné a odvoz splašků a čištění žump se rozúčtují v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech nebo podle počtu uživatelů bytu; je-li kritériem počet uživatelů bytu, rozúčtují se ceny těchto služeb podle průměrného počtu uživatelů bytu za kalendářní rok,
- ceny za dodávku el. energie pro potřeby domu se rozúčtují stejnou částkou na každý byt v domě,
- ceny za „ostatní služby“, se rozúčtují stejnou částkou na každý byt v domě.

(5) Družstvo (orgán družstva) stanoví nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb, jejichž cena je stanovena pevnou částkou a s nájemci se nevyúčtovává – např. užívání domovní prádely, sušárny a žehlírny) takto: výše záloh se stanoví na základě odhadu spotřeby jednotlivých médií provedené dle skutečné spotřeby v předchozích letech a známé nebo předpokládané ceny těchto médií v příštím zúčtovacím období. Při stanovení podílu na jednotlivé byty se u dodávek tepla pro vytápění a ohřev teplé vody, vodného a stočného, odvozu splašků a čištění žump a septiků vychází z podílu bytu na celkových nákladech domu v předchozím účetně uzavřeném zúčtovacím období.

(6) 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.

(7) Skutečná výše cen a zaplacených záloh za jednotlivé služby se s nájemcem vyúčtuje vždy za kalendářní rok („zúčtovací období“), a to nejpozději do konce čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období; byla-li uplatněna reklamace, kterou družstvo uznalo je konečný nedoplatek neb o přeplatek splatný nejpozději do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(8) 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**

Službu spočívající v odvozu domovního odpadu (tuhý komunální odpad) družstvo samo neposkytuje ani ji od dodavatele nezajišťuje. V souladu s obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami jednotlivých obcí (měst), zajišťují tuto službu pro nájemce bytů obce (města) na jejichž území se dům nachází; obce (města) svým rozhodnutím také stanovují roční cenu této služby.

Na základě smluvního vztahu s konkrétní obcí (městem) družstvo pro takovou obec (město) provádí pouze inkaso roční ceny služby od nájemce bytu formou pravidelných měsíčních záloh.

## **Čl. 6**

### **Splatnost nájemného a úhrad za služby**

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do dvacátého dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Úhrady za služby, jejichž cena je stanovena pevnou částkou a s nájemci se nevyúčtovává (např. užívání domovní prádely, sušárny a žehlírny), nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva jinak. Zaplacením se rozumí připsání příslušné peněžní částky na účet družstva nebo složení příslušné hotovosti v pokladně družstva.

## **Čl. 7**

### **Závěrečná, přechodná a zrušovací ustanovení**

(1) Tato směrnice byla schválena představenstvem družstva dne 11. ledna 2011; tímto dnem nabývá účinnosti.

(2) Měsíční zálohy na nájemné a služby na rok 2011 byly do konce r. 2010 stanoveny v souladu s platnou a účinnou a vyhláškou Ministerstva financí č.85/1997 Sb. a směrnicí družstva č. 64/1999; vyúčtování záloh za zúčtovací období r. 2011 bude provedeno podle této směrnice.

(3) Vyúčtování záloh na nájemné a služby za zúčtovací období r. 2010 bude provedeno podle předpisů platných a účinných do 31.12.2010.

(4) Dnem účinnosti této směrnice se ruší směrnice družstva č. 64/1999.

(5) Směrnice byla následně schválena shromážděním delegátů dne 26.5.2011.

---

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> § 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.

<sup>3)</sup> V bytové evidenci družstva je tato plocha uvedena v oddíle „Pasport prostoru“ pod označením „Plocha 4“.

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

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

<sup>6)</sup> § 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.

<sup>7)</sup> např. Vyhláška č. 372/2001 Sb.; výměr Ministerstva financí č. 01/2010.

**Příloha**  
**Stanovení cen služeb**

**a) Dodávka el. energie pro potřeby domu (společných částí domu)**

Do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie ve společných místnostech a prostorách domu a pro technická zařízení domu.

**b) Dodávka tepla pro vytápění**

Do ceny této služby se zahrnují náklady na dodávky tepla fakturované dodavatelem.

**c) Dodávky tepla pro ohřev vody**

Do ceny této služby se zahrnují náklady na dodávky tepla fakturované dodavatelem.

**d) Vodné a stočné**

Do ceny této služby se zahrnují náklady na vodné a stočné fakturované dodavatelem a dále náklady na odvoz splašků a čištění žump a septiků.

**e) Ostatní služby**

Těmito službami se pro potřeby této směrnice rozumí dále uvedené služby prováděné pro dům, resp. nájemce bytů v domě: deratizace, odpočty bytových a domovních měřidel medií, zajišťování drobného provozního materiálu pro potřeby domu, obsluha technických zařízení domu, hrazení drobných správních poplatků, poštovné a telekomunikační poplatky, zajišťování domovních schůzí nájemců bytů, úklid společných prostor (místností) v domě, úklid pozemku včetně odklizení sněhu v zimním období. Ceny těchto služeb stanoví příslušný orgán družstva.

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