

Organizační směrnice č. 1/2014

Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostor

1. Předmět úpravy

- 1.1 Směrnice upravuje způsob stanovení nájemného v družstevních bytech v nájmu fyzických osob, členů družstva v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou dle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě. Současně upravuje nájemné pro garáže v nájmu fyzických osob – členů bytového družstva.
- 1.2 U vlastníků jednotek jsou zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu v souladu s prohlášením vlastníka, dle zákona č. 72/1994 Sb., dle zákona č. 89/2012 Sb. a jeho prováděcích předpisů.

2. Základní pojmy

- 2.1 Pro účely této směrnice se rozumí:
- a) nájemné - cena za užívání pronajaté jednotky;
 - b) jednotka – byt nebo nebytový prostor vymezený v prohlášení vlastníka;
 - c) místnost – prostor v budově, který je uzavřen ze všech stran pevnými obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný;
 - d) příjemce služeb – nájemce jednotky, vlastník jednotky podle zákona upravujícího vlastnictví bytů;
 - e) uživatel jednotky – příjemce služeb dle bodu d);
 - f) poskytovatel služeb – vlastník nemovitosti, správce;
 - g) dům
 - g.a) budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky;
 - g.b) bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle bodu g.a);
 - h) pozemek – pozemek zastavěný domem a pozemek související s užíváním a provozem domu;
 - i) podlahová plocha jednotky (PP) – součet podlahových ploch všech místností jednotky a jejího příslušenství; podlahová plocha balkónů, lodžií, teras a sklepů, které nejsou místnostmi, se nezapočítávají;
 - j) spoluvlastnický podíl (SP) – poměr podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě; tento poměr je uvedený v prohlášení vlastníka vypracovaném na základě zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, případně zákona č. 89/2012 Sb.;
 - k) podlahová plocha užitná (PU) – součet podlahových ploch všech místností jednotky a všech místností umístěných mimo jednotku, které výhradně užívá nájemce jednotky, včetně plochy balkónů či lodžií;
 - l) podlahová plocha vytápěná – součet všech místností bytové jednotky a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžií (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo jednotku;
 - m) nadzemní podlaží (NP) – přízemí, tzv. mezanin, každé poschodí a podkroví. První nadzemní podlaží je konstrukční podlaží domu umístěné na úrovni okolního terénu, popřípadě výše, a to po celém obvodu domu bez ohledu na to, zda jsou na něm umístěny bytové jednotky, nebytové prostory nebo společné prostory domu;
 - n) orgán družstva – orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu;
 - o) osoby 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 zúčtovacího období;

- vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období;
- p) náklady na služby – cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb;
- q) vyúčtování – vyčíslení skutečné výše záloh a nákladů na služby v daném zúčtovacím období;
- r) zúčtovací období – kalendářní rok od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku.

3. Skladba nájmu a úhrad za služby

3.1 Nájemné

- a) anuita (4.2.1)
- b) pojištění domu (4.2.2)
- c) daň z nemovitosti (4.2.3)
- d) správa domu (4.2.4)
- e) správa-družstvo (4.2.5)
- f) dlouhodobá záloha DZ (4.2.6)
 - stálá
 - účelová
 - ostatní
 - výměna vodoměrů
 - měřicí technika
 - zateplení
 - výtah - opravy
 - režie výtahu
- g) splátka půjčky (4.2.7)

3.2 Služby

- a) elektrická energie výtahů (5.1.1)
- b) elektrická energie společných prostor (5.1.2)
- c) elektrická energie společné televizní antény STA (5.1.3)
- d) provoz výtahu (5.1.4)
- e) poplatek STA, služby spojené s užíváním TV signálu (5.1.5)
- f) odvoz odpadů (5.1.6)
- g) ostatní služby (5.1.7)
- h) úklid (5.1.8)
- i) studená voda (5.1.9)
- j) teplá užitková voda – surovina (5.1.10)
- k) teplá užitková voda – ohřev (5.1.11)
- l) topení(5.1.12)

4. Nájemné

4.1 Roční nájemné z bytů a garáží zahrnuje účelně vynaložené náklady a výdaje domu, ve kterém se jednotky nacházejí, zvýšené podle odst. 4.1.1 a snížené podle odst. 4.1.2 (dále jen „upravené náklady domu“).

Účelně vynaloženými náklady a výdaji domu jsou

- a) splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na družstevní bytovou výstavbu domu (anuita);
- b) pojištění domu a pozemku;
- c) daň z nemovitosti za dům nebo jednotku a za pozemek;

- d) náklady na správu domu, bytů a družstva;
- e) účetní odpisy domu nebo bytů vymezených jako jednotky, jestliže družstvo odpisy uplatňuje;
- f) daň z příjmů právnických osob vztahující se k výnosům, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle bodu č. 4.1.2 c);
- g) náklady na opravy a údržbu společných částí domu, které nejsou součástí cen služeb, náklady na revize zařízení a součástí domu, výdaje na rekonstrukce a modernizace (dále jen „technické zhodnocení“) domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle bodu č. 4.1.1;
- h) náklady na opravy společných částí domu, nejsou-li tyto náklady hrazeny ze zdrojů podle bodu č. 4.1.2;
- i) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu;
- j) splátky vnitrodružstevních půjček poskytnutých družstvem a vztahujících se k domu vynaložené v kalendářním roce;

4.1.1. 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“).

4.1.2. 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.

4.2 Stanovení a způsob výpočtu jednotlivých výší úhrad, způsob vyúčtování

4.2.1 Anuita je stanovena na základě úvěrové smlouvy s bankou dle výše úvěru připadající na bytovou jednotku. U domů, kde bude ukončena splátka anuity, zástupce družstva tuto skutečnost oznámí a projedná s dostatečným předstihem se zástupci domu. Po dohodě provede družstvo úpravu v nejbližším stanovení předpisu úhrad.

4.2.2 Pojištění domu je stanoveno dle hodnoty jednotek rámcovou pojistnou smlouvou.

4.2.3 Daň z nemovitosti je vypočtena dle daňových předpisů.

4.2.4 Správa domu se stanovuje na základě rozhodnutí uživatelů domu, je vypočtena v návaznosti na obecně platné mzdové předpisy a zahrnuje náklady spojené s pracovní činností hospodáře domu.

4.2.5 Správa družstva se stanovuje ve výši skutečných nákladů, které zahrnují např. náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, bankovní poplatky, odpisy majetku družstva mimo odpisy domů nebo bytů, odměny členům orgánů družstva, osobní náklady zaměstnanců družstva, náklady na provoz budovy, sídla družstva a jiných administrativních a provozních budov a prostor, kancelářské potřeby aj.

4.2.6 Dlouhodobá záloha

- stálá, stanovuje se dle podmínek tvorby a čerpání uvedených v OS č. 2/14;
- účelová, stanovuje se na základě rozhodnutí představenstva;
- ostatní, zahrnuje tvorbu zálohy jiným způsobem na základě rozhodnutí představenstva;
- výměna vodoměrů, výše zálohy je stanovena dle nákladů na výměnu poměrových měřidel studené a teplé vody v domě;
- měřicí technika, výše zálohy je stanovena dle nákladů na výměnu poměrových indikátorů topných nákladů v domě;

- zateplení, stanovuje se na základě úvěrové smlouvy schválené představenstvem;
- výtahy–opravy, zahrnuje náklady na opravy výtahu v domě, které nejsou zahrnuty v ceně služeb;
- výtahy-režie, zahrnuje náklady spojené s revizí výtahu v domě.

4.2.7 Splátka půjčky a úroku z ní se stanovuje dle vnitřního předpisu družstva .

4.3 Upravené náklady se rozpočítají:

- a) dům ve vlastnictví družstva – náklad se rozdělí dle poměru podlahové plochy bytu a garáže k celkové podlahové ploše všech bytů a garáží v nájmu členů družstva v domě, pokud tato směrnice nestanoví jinak nebo představenstvo na návrh členské schůze samosprávy nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu;
- b) dům ve spoluvlastnictví družstva – náklad se rozdělí mezi jednotlivé vlastníky dle spoluvlastnického podílu. Náklad připadající na nájemce se dále rozdělí dle poměru podlahové plochy bytu, popř. garáže k celkové podlahové ploše všech bytů a garáží v nájmu členů družstva v domě, jestliže tato směrnice nestanoví jinak.

4.4 Výjimkami z obecně platného pravidla pro rozpočítávání nákladů domu jsou:

- a) anuita – rozpočítává se na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt podle zvláštních právních předpisů;
- b) výdaje na splácení úvěru včetně všech poplatků a výdajů spojených s úvěrem jsou uživateli hrazeny v poměru, jak byl stanoven jejich podíl na úvěru ke dni podepsání úvěrové smlouvy;
- c) výdaje na splácení půjčky včetně všech poplatků poskytnutých družstvem jsou uživateli hrazeny dle výše jejich podílu stanoveného při poskytnutí půjčky dle rozhodnutí představenstva;
- d) náklady spojené se správou domů ve vlastnictví družstva (hospodář domu) se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem;
- e) náklady spojené se správou družstva (např. náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, bankovní poplatky, odpisy majetku družstva mimo odpisy domů nebo bytů), odměny členům orgánů družstva, osobní náklady zaměstnanců družstva vyjma zaměstnanců zajišťujících opravy a údržbu domu a služby - hospodář domu, náklady na provoz budovy sídla družstva a jiných administrativních a provozních budov a prostor, 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 družstva“);
- f) náklady na opravy a provoz výtahu v případech, že v prohlášení vlastníka byl výtah určen k užívání jen některým vlastníkům jednotek.

5. Služby

- a) Ceny služeb se stanoví podle cenových předpisů. Nestanoví-li právní předpis regulaci služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase.
- b) 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 domu, ani výdaje na technické zhodnocení domu.
- c) Pro stanovení nákladu na služby, které jsou rozúčtovány dle počtu osob, je povinností příjemce služeb písemně oznámit změnu počtu osob rozhodných pro vyúčtování služeb (čl. 2, bodu č. 2.1 o)). Neučiní-li tak ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, bude to bráno jako hrubé

porušení jeho povinností a příjemce služeb bude povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení (zákon č. 67/2013 Sb., § 13, odst. 1).

- d) K 31. 12. příslušného roku vystaví družstvo formulář, v němž příjemce služeb (uživatel bytu) provede zápis podle skutečného počtu osob v jednotlivých měsících. Při vykazování počtu osob nesmí být vykazována nula osob v jednotce, ale vždy musí být uváděna nejméně jedna osoba. V případě rozporu o uváděném počtu osob zdržujících se v bytě po dobu delší než **2 kalendářní měsíce v průběhu zúčtovacího období**, bude brán údaj sdělený hospodářem domu (domovním důvěrníkem).

5.1 Stanovení ceny služeb a způsob jejich rozúčtování

- 5.1.1 **El. energie výtahu** - hradí se od 3. nadzemního podlaží (NP), záloha se stanoví podle skutečných nákladů za předchozí období a ceny stanovené dodavatelem poměrem dle počtu osob mezi uživatele bytů v zúčtovací jednotce. Rozúčtování se provede podle počtu osob od 3. NP.
- 5.1.2 **El. energie společných prostor** – záloha se stanoví podle skutečných nákladů za předchozí období a ceny stanovené dodavatelem poměrem dle počtu osob mezi uživatele v zúčtovací jednotce. Rozúčtování se provede dle počtu osob.
- 5.1.3 **El. energie STA** – záloha se stanoví podle skutečných nákladů za předchozí období a ceny stanovené dodavatelem, a to na bytovou jednotku. Rozúčtování se provede na bytovou jednotku.
- 5.1.4 **Provoz výtahu** – hradí se od 3. NP, záloha zahrnuje náklady na drobné opravy po odborné prohlídce, seřizovací práce, údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu. Záloha se stanoví podle skutečných nákladů za předchozí období a ceny stanovené dodavatelem poměrem dle počtu osob v zúčtovací jednotce. Rozúčtování se provede podle počtu osob.
- 5.1.5 **Poplatek STA** zahrnuje náklady na
- a) poplatky poskytovateli služby za dodávku TV signálu, stanovuje se na bytovou jednotku a rozúčtování se provede podle skutečného nákladu (výše zálohy) bytové jednotky,
 - b) údržbu a opravy antény včetně zabezpečení dodávky TV signálu, stanovuje se na bytovou jednotku a rozúčtování nákladů se provede podle skutečných nákladů na bytovou jednotku.

Do nákladů se nezahrnují kontroly, výměny antény a rozvodných kabelů.

- 5.1.6 **Odvoz odpadů** -zahrnuje vývoz septiku a mimořádný vývoz odpadů. Záloha se stanoví z částky účtované dodavatelem služby poměrným podílem dle počtu osob v zúčtovací jednotce. Rozúčtování se provede podle počtu osob.
- 5.1.7 **Ostatní služby** – zahrnují náklady na deratizaci, dezinfekci, čištění kanalizace apod. Záloha se nestanovuje. Rozúčtování se provede dle skutečných nákladů poměrem podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše domu.
- 5.1.8 **Úklid** - specifikuje OS č. 8/07, bod č. 4.7.
- 5.1.9 **Studená voda (SV)** zahrnuje zálohu na studenou vodu a odvádění odpadních vod. Stanoví se z průměrné spotřeby vody z předchozího období v jednotlivých domech. V domech, kde jsou jednotky osazeny vodoměry na SV, budou zálohy stanoveny dle průměru přepočtené spotřeby za uplynulé období v dané jednotce a procentuálně navýšeny rozhodnutím představenstva (maximálně o 20%) za použití platné ceny od dodavatele. Při neměřených spotřebách se zálohy v jednotkách stanoví výpočtem z celkové spotřeby SV domu (lokality) ve vztahu k počtu v jednotkách. V domech, kde nelze nebo je znemožněno postupovat dle výše vedených zásad, budou zálohy stanoveny dle počtu osob v jednotkách a OS č. 3/07, bod č. 3.5. Vyúčtování se provede dle OS č. 3/07.

5.1.10 **Teplá užitková voda (TUV):**

Surovina se stanoví dle přepočtené průměrné spotřeby za předchozí období v dané jednotce a navýší se rozhodnutím představenstva (maximálně o 20%) za použití platné ceny od dodavatele.

Základní složka na ohřev TUV se stanovuje podle nákladů na m² vytápěné plochy bytu v předcházejícím zúčtovacím období.

Spotřební složka na ohřev TUV se stanoví dle náročnosti GJ/m³ v předchozím období za použití platných cen dodavatele.

U jednotek, kde nelze postupovat (nebo je znemožněno) dle výše uvedených zásad, se zálohy stanoví dle průměrné spotřeby za předchozí období (OS č. 3/07, bod č. 3.5). Vyúčtování se provede dle OS č. 3/07.

5.1.11 **Topení** se stanoví dle průměrné spotřeby za poslední 3 roky zjištěné na patním měřidle příslušného domu navýšené rozhodnutím představenstva (maximálně o 20 %). U domů, u nichž v daném období proběhla revitalizace nebo došlo k jiné změně mající zásadní vliv na tepelnou náročnost a náklady na vytápění (např. změna způsobu vytápění), se zálohy na vytápění tvoří v závislosti na rozsahu provedených prací a předpokládané změně spotřeby a nákladů na teplo. Vyúčtování se provede dle OS č. 3/07.

5.1.12 V případě, že v době tvorby záloh nejsou známy přesné ceny dodavatelů na následující období, bude stanovení záloh vycházet ze stávajících cen s přihlédnutím k jejich předpokládanému vývoji.

5.2 Úhrada za užívání domovní prádelny a žehlírny

5.2.1 Při stanovení úhrady za užívání prádelny se vychází ze zásady, že spotřeba vody se zahrnuje do celkové spotřeby vody v domě (vodné + stočné). Při instalaci vodoměrů do jednotek se zajistí namontování vodoměrů i do prádelen. Přepočtená spotřeba vody se vyčíslí k úhradě uživateli prádelny.

5.2.2 Spotřebovaná el. energie nebo plyn se účtují dle skutečné spotřeby odečtené z měřidel, a to včetně paušálního poplatku. Přepočtená spotřeba se vyčíslí k úhradě uživateli prádelny.

5.2.3 Pokud nelze zjistit spotřebu elektrické energie či plynu vzniklou použitím prádelny a žehlírny, stanoví úhradu a způsob jejího vybírání vedení družstva v součinnosti s lokalitou.

5.2.4 Hospodář domu (domovní důvěrník) vede o použití prádelny a žehlírny přehlednou evidenci. Skutečné náklady na provoz se rozúčtují na jednotlivé uživatele dle evidence dodané hospodářem domu bytovému družstvu. Uživatel prádelny a žehlírny uhradí tyto náklady hospodáři domu (domovnímu důvěrníku), který tyto finanční prostředky odevzdá na ekonomický úsek družstva (viz OS č. 5/07, bod č. 2.12).

6. Úhrada nájmu

6.1 Nájemce jednotky je povinen platit nájemné za běžný měsíc nejpozději do 20. dne daného měsíce. Nezaplatí-li do 5 dnů po jejich splatnosti, má družstvo právo požadovat úhradu poplatku z prodlení (u vlastníků jednotek úrok z prodlení, výše úroku z prodlení je stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., § 1970 a nařízením vlády).

6.2 Platba bude prováděna bezhotovostním stykem, poštovní poukázkou nebo platbou v hotovosti na pokladně OSBD Kopřivnice ve stanovené dny.

6.3 Při každé změně nájemného a cen služeb vydá družstvo uživatelům písemnou informaci tvorby jednotlivých položek.

6.4 Nájemce jednotky má možnost v případě změny režimu užívání jednotky písemně požádat představenstvo družstva o přehodnocení rozpisu služeb, a to k nejbližšímu čtvrtletí.

7. Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

- 7.1 Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
- 7.2 Poskytovatel služeb provede vyúčtování záloh vždy k 31. 12. kalendářního roku. V případě převodu družstevního podílu průběžné ani částečné vyúčtování neprovádí. Převodem družstevního podílu přechází na nabyvatele dluhy i pohledávky z titulu vyúčtování služeb.
- 7.3 Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby.
- 7.4 Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Dostane-li se poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžítým plněním podle tohoto zákona, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení (zákon č. 67/2013 Sb., § 13 odst. 2).
- 7.5 Při finančním vyrovnání započte poskytovatel služeb své splatné pohledávky vůči příjemci služeb.

8. Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

- 8.1 Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle platné legislativy.
- 8.2 Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb písemně nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Jakékoliv změny a doplňky k této směrnici budou vydány formou číslovaných dodatků a podléhají schválení představenstvem.
- 9.2 Ustanovení této směrnice jsou závazná pro členy družstva, nájemce a vlastníky jednotek ve správě družstva a zaměstnance družstva.
- 9.3 Směrnice nepodléhá skartaci.
- 9.4 Návrh směrnice byl projednán dne 27. 1. 2014 a schválen představenstvem dne 27. 1. 2014.
- 9.5 Tato směrnice nabývá účinnosti od účetního roku 2014.
- 9.6 Touto směrnicí se ruší v celém rozsahu dosud platná organizační směrnice č. 1/11, včetně dodatku č. 1.

V Kopřivnici dne 27. 1. 2014

.....
Vladimíra Masná v.r.
předseda představenstva

.....
Pavel Bém v.r.
místopředseda představenstva

.....
Jiří Hůla v.r.
místopředseda představenstva