

Směrnice č. 2/2025

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) Tyto směrnice upravují

- a) nájemné v družstevních bytech a družstevních nebytových prostorech (dále jen „byt“),
- b) úhrady za plnění spojená s užíváním bytů (dále jen "služby").

(2) Ustanovení těchto směrnic se použijí přiměřeně i pro určení nájemného a úhrad za služby v bytech pořízených formou nástaveb a vestaveb s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě.

Čl. 2

Základní pojmy

Pro účely těchto směrnic se rozumí:

- a) nájemným cena za užívání pronajatého bytu;
- b) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a 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. budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky,
 2. bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní 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) 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 zúčtovacího 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“) 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 domu (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 uplatňuje;
- h) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek;
- i) 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 vlastníkovu pozemku vynaložené v kalendářním roce.

(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 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 velikostí spoluvlastnických podílů, 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 předpisů.

(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. 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 vlastníků, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě.

(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 zúčtují s dlouhodobou zálohou nebo se 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 prostor v domě, úklid pozemku, není-li zahrnut do nájemného podle čl. 3 odst. 1 písm. j), dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), zajištění příjmu televizního signálu, provoz domovní prádely, 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 cenových předpisů. 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 domu, ani výdaje na technické zhodnocení domu.

(4) Náklady na tepelnou energii se na nájemce bytů rozúčtují podle právního předpisu, 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 v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady podle směrných čísel roční potřeby vody;
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů;
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek v bytě;
- d) spotřebu elektrické energie ve společných prostorech v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek a odvoz komunálního odpadu podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb, jestliže všichni nájemci bytů v domě převezmou písemný závazek oznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu; jinak se tyto náklady rozúčtují podle velikostí spoluvlastnických podílů; pokud nájemce v 1. a 2. NP doloží formou čestného prohlášení, že neužívá výtah, nebude mu účtována cena za službu užívání výtahu;
- e) úklid společných prostor v domě podle počtu bytů;
- f) odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem podle počtu vyústění do odvětrávací šachty;
- g) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu, stanovenými orgánem družstva.

(6) 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.

(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 „účtovací období“) v souladu s platným zněním Zákona č. 67/2013 Sb.

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. 5 písm. g) nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva jinak.

Čl. 6

Účinnost

Tato směrnice byla schválena představenstvem družstva dne 16. 12. 2024 a nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2025.

Tato Směrnice nahrazuje v plném znění Směrnici č. 2/2015, která se tímto zrušuje.

Příloha

Stanovení cen služeb

a) Užívání výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (pokud je samostatně měřena; jinak je počítána paušální spotřeba 70 % z celkové spotřeby el. energie ve společných prostorech domu)

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, kontroly a opravy, dále náklady na udržitelnost provozuschopného stavu výtahu, modernizace a rekonstrukce výtahu (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

b) Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- odměnu za provádění úklidu, včetně povinného pojištění v případě, kdy je úklid prováděn zaměstnancem družstva,
- úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných pomůcek,
- čištění oken ve společných prostorech,
- dezinfekci, deratizaci a dezinfekci společných prostorů.

c) Osvětlení společných prostor

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na osvětlení ve společných prostorách (pokud je samostatně měřena; jinak je počítána paušální spotřeba 30 % z celkové spotřeby el. energie ve společných prostorech domu)

d) Odvětrávání bytů střešním ventilátorem

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na pohon ventilátorů (je-li samostatně měřena),
- údržbu ventilátorů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly a opravy ventilátorů včetně jejich výměn (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

e) Příjem televizního signálu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie, je-li samostatně měřena,
- údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů),
- poplatky poskytovateli služby, je-li tato služba zajišťována třetí osobou.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly, výměnu antény a rozvodných kabelů (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

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

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- odměnu osoby zajišťující provoz kotelny včetně povinného pojištění v případě, kdy je zajišťován zaměstnancem družstva,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody, je-li samostatně měřena, a na chemikálie pro její úpravu,
- na údržbu a opravy zařízení kotelny prováděné osobou zajišťující provoz kotelny.

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 nájemného). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování

s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného). 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 představuje cena placená družstvem dodavateli.

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 nájemného).

h) Odvoz domovního odpadu

Cenu služby tvoří náklady na odvoz věcí odložených ve společných prostorech domu a na pozemku.

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