

# **Okresní stavební bytové družstvo Havlíčkův Brod**

Jihlavská 564, 580 01 Havlíčkův Brod

tel. ústředna: 569 430 920

fax: 569 430 949

e-mail: [osbdhb@osbdhb.cz](mailto:osbdhb@osbdhb.cz)

## **Směrnice č.2/2014**

### **O nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů**

#### **Úvodní ustanovení**

V návaznosti na ustanovení zákona č.67/2013 Sb., který upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů a některých ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a další předpisy představenstvo Okresního stavebního bytového družstva Havlíčkův Brod (dále jen „družstvo“) vydává tuto směrnici. Směrnice upravuje způsob stanovení a vyúčtování nájemného a služeb za užívání bytu a nebytového prostoru (dále jen „byt“). Směrnice se netýká společenství vlastníků zapsaných do veřejného registru přesto, že družstvo pro ně zajišťuje správu nebo v nich vlastní byty. Směrnice se ale vztahuje v přiměřené míře i na vlastníky bytů, které spravuje družstvo na základě smlouvy o správě bez vzniku společenství vlastníků.

#### **Čl. 1**

##### **Předmět úpravy**

Směrnice upravuje:

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

Ustanovení směrnice se použijí přiměřeně i pro určení nájemného a úhrad za služby v rodinných domech a 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**

##### **Nájemné**

Součástí nájemného je:

- a) splátka dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahujícího se k domu („anuita“)
- b) daň z nemovitostí za dům či byt a za pozemek
- c) dlouhodobá záloha na opravy („fond oprav“)
- d) správní náklady
- e) daň z přidané hodnoty („DPH“)

f) splátka úvěru poskytnutého na rekonstrukci domu a bytu

Nájemné se stanoví jako záloha, která se kromě položek c), d), e), f) tohoto článku každoročně s nájemci vyúčtuje ve stejném termínu jako služby. Rozdělení na jednotlivé byty se provádí dle podílu podlahových ploch jednotlivých bytů k součtu všech podlahových ploch bytů. Rozdíly mezi předepsanými zálohami a skutečnými náklady se vyrovnají s jednotlivými nájemci ve stejném termínu jako rozdíly z vyúčtování služeb.

1. Dlouhodobá záloha na opravy (fond oprav) – představuje tvorbu finančních prostředků na opravy, revize a údržbu společných částí domu, které nejsou součástí cen služeb uvedených v čl. 3, odst.g) této směrnice. Dále se tato záloha může použít na rekonstrukci a modernizaci domu. Dlouhodobá záloha na opravy se tvoří pravidelnými měsíčními i mimořádnými jednorázovými příspěvky uživatelů bytů. Základním kritériem pro stanovení výše příspěvku je podlahová plocha bytu.

Při změně uživatele bytu se tyto prostředky nevypořádávají (§ 1186 OZ). K vypořádání dojde jen mezi družstvem a společenstvím vlastníků, pokud na domě vznikne. V případě, že součet dlouhodobé zálohy na společných částech a dlouhodobé zálohy na jednotlivých bytech vzniklých z důvodu rekonstrukce či modernizace domu či jeho zařízení a nejsou ke dni vzniku společenství vyrovnány, jednotliví vlastníci bytů tyto částky uhradí jednorázově, nebo dohodnou s družstvem závazný splátkový kalendář.

2. Správní náklady (poplatek na správu) – jsou náklady sloužící k úhradě nákladů spojených se správou bytů, domů a družstva (např. odměn členů orgánů družstva, náklady na vedení účetnictví, na vyúčtování nájemného a služeb, odpisy majetku, osobní náklady zaměstnanců družstva, náklady na provoz budovy sídla družstva apod.). Tyto náklady se stanoví na jednotlivé byty stejnou částkou s výjimkou družstevních bytů v nájmu nečlenů družstva a družstevních bytů ve společenství vlastníků.

3. Daň z přidané hodnoty (DPH) je stanovena těm uživatelům bytů, u kterých to ukládá příslušný zákon (zákon č. 235/2004 Sb. v aktuálním znění) a vztahuje se pouze na správní náklady.

O výši položek nájemného uvedených v tomto článku uvedených v odstavcích 1., 2., 3. rozhoduje představenstvo družstva včetně udělení výjimek ze schválených pravidel, a to vždy před vydáním rozpisu nájemného na příští období.

### **Čl. 3 Služby**

Součástí služeb je:

- a) společná elektřina – jedná se o spotřebu elektrické energie, která se spotřebovává na osvětlení společných prostor, v sušárnách, prádelnách, pro pohon výtahů a jiných zařízení umístěných v domě a v kotelnách, výměňkových stanic na výrobu tepla a teplé vody, pokud tato nemají vlastní odběrné místo. Výše záloh se stanoví podle předpokládaných nákladů odvozených ze skutečných nákladů předchozího roku. Rozdělení záloh a vyúčtování záloh se provádí podle podílu podlahových ploch jednotlivých bytů k součtu podlahových ploch všech bytů v domě. Do služeb se nezahrnují náklady na revize elektrických rozvodů ve společných částech domu,
- b) pojištění – náklady na pojištění vychází z úhrady pojistného za konkrétní dům dle pojistné smlouvy s konkrétní pojišťovnou. Rozdělení záloh a vyúčtování záloh se

- provádí podle podílu podlahových ploch jednotlivých bytů k součtu podlahových ploch všech bytů v domě,
- c) vodné a stočné – záloha se stanoví na dodávku studené vody a studené vody sloužící jako surovina pro ohřev na teplou vodu a to podle počtu osob bydlících déle než 2 měsíce v bytě. Výše zálohy vychází z předpokládaných nákladů a dostupných údajů konkrétního dodavatele vody o vývoji cen. Vyúčtování skutečných nákladů na vodné a stočné se provádí dle poměru naměřených hodnot na podružných – bytových – vodoměrech. Pokud nejsou podružné vodoměry instalovány, tak se vyúčtování provádí dle počtu osob bydlících v bytě a domě. V případě pochybností o správné činnosti podružných vodoměrů se při vyúčtování postupuje dle směrných čísel roční spotřeby (příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb). Podle této vyhlášky bude postupováno i v tom případě, že uživatel bytu znemožní přístup do bytu za účelem odečtu vodoměru či vodoměrů nebo neumožní přístup do bytu z důvodu výměny vodoměru či vodoměrů,
  - d) otop a ohřev teplé vody – měsíční záloha se stanoví jako 1/12 předpokládané spotřeby tepla na objektu. Rozúčtování na jednotlivé byty se provádí podle platného právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi skutečné spotřebitele. V současné době vyhláška č. 372/2001 Sb.,
  - e) provoz STA, kabelové televize – zálohy se stanoví a vyúčtování provádí dle uzavřených smluv či podle počtu televizních zásuvek v jednotlivých bytech,
  - f) provoz výtahu – jedná se o náklady spojené s komplexním servisem výtahu zajišťovaným servisní firmou. Výše záloh je uvedena v příloze č. 1 této směrnice. Skutečné náklady na jednotlivé byty se vyúčtují koeficientem mezi předepsanými zálohami a skutečnými náklady,
  - g) provozní náklady - jedná se o náklady na zajištění provozu domu a pozemku náležejících k domu. Jedná se především o čištění a kontroly komínů, čištění septiků a žump, úklid společných prostor, odvoz odpadu, deratizaci objektu, sekání trávy apod. Záloha se stanoví podle poměru podlahových ploch jednotlivých bytů k celkové podlahové ploše vchodu či domu. Tyto náklady se rozúčtovávají podle podlahových ploch bytů. Do provozních nákladů se zahrnuje také příspěvek SČMBD, který se rozdělí rovným dílem mezi členy družstva. Pokud z nadstandardního vybavení bytu vyplývají vícenásobné náklady na kontrolu a čištění komínů společných částí domu (např. krbová kamna), hradí je uživatel bytu.

#### Čl. 4

##### **Zvláštní ustanovení pro vlastníky bytů**

Vlastníci bytů jsou povinni hradit:

- a) položky stanovené pevnou částkou, které jsou uvedeny ve čl. 2, odst. 1., 2., 3.
- b) zálohy za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu ve smyslu zákona č. 63/2013 Sb., které jsou jim vždy po skončení zúčtovacího období vyrovnány podle skutečných nákladů na tyto služby – viz čl.3 této směrnice.

## **Čl. 5 Termíny**

1. Měsíční nájemné a zálohy za služby za užívání bytu dle předpisu jsou splatné do 25.kalendářního dne běžného měsíce. V případě, že družstvo provádí inkaso této částky, je družstvo oprávněno toto inkaso požadovat 5 pracovních dnů před uvedeným termínem z důvodu časového posunu při mezibankovním styku.
2. Výše správních nákladů a záloh na služby se stanoví vždy k 1.7. běžného roku.
3. Změny prováděné v průběhu roku budou vycházet z oprávněných požadavků a změn na straně uživatele bytu (změna počtu osob, splacení závazku ze strany uživatele, změny záloh ve vztahu k vyúčtování záloh předchozího období). Dle potřeby bude upravována dlouhodobá záloha na opravy (fond oprav), zejména pokud to bude nutné pro získání úvěru na opravy většího rozsahu.
4. Jiné změny záloh a poplatků mimo stanovený termín má družstvo právo provést jen v míře odpovídající změně rozsahu, kvality či ceny dodané služby (§ 4 odst. 4) zákona č. 67/2013 Sb.).
5. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby za kalendářní rok družstvo vyúčtuje a předloží uživateli bytu do 30.dubna následujícího roku, pokud tomu nebudou bránit okolnosti, které družstvo nemůže ovlivnit.
6. Finanční vyrovnání provede družstvo a příjemce služeb nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

## **Čl. 6 Výjimky**

Samospráva může podat představenstvu družstva návrh na úpravu záloh a rozúčtování z ročně vyúčtovaných služeb. V žádosti uvede důvod. Představenstvo družstva může tento návrh schválit, ale jen pro konkrétní dům.

Pokud bude s nájemcem družstevního bytu uzavřena dohoda o paušální platbě (§ 9 zákona č. 67/2013 Sb.), zahrne se tento byt do ročního zúčtování záloh a služeb celého domu a rozdíl, který na něj připadne, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů střediska 970 – správa družstva. Tyto dohody mohou být uzavřeny maximálně na 24 měsíců.

## **Čl. 7 Počty osob**

Každý uživatel bytu je povinen osobně nebo prostřednictvím předsedy samosprávy nahlásit počet osob bydlících v bytě. Osobami rozhodnými pro stanovení záloh a jejich rozúčtování jsou všechny osoby, které v bytě žily déle než 2 měsíce po dobu kalendářního roku, a to i v tom případě, že se v bytě zdržovaly přerušovaně. Není rozhodující, zda tyto osoby měly v bytě trvalé bydliště.

## **Čl. 8 Vymezení některých pojmů**

Podlahová plocha bytu = podlahová plocha bytu uvedená v prohlášení vlastníka.

Uživatel = nájemce bytu nebo vlastník bytu.

## **Čl. 9**

### **Vyúčtování služeb při změně uživatele bytu**

1. V případě změny nájemcem bytu v průběhu zúčtovaného období, družstvo provede vyúčtování služeb s novým nájemcem, na kterého převodem družstevního podílu přešla ve smyslu § 736 zákona č. 90/2012 Sb., všechna práva i povinnosti včetně povinnosti hradit nedoplatek služeb či práva převzít přeplatek služeb.
2. Pokud v průběhu roku dojde ke změně vlastníka bytu, provede družstvo vyúčtování služeb a odpovídajících položek nájemného s každým vlastníkem samostatně, a to v termínu dle článku 5, odst.5.
3. Finanční vyrovnání se provede v termínu dle článku 5, odst. 6. Pro finanční vyrovnání musí vlastník bytu, který se z bytu odstěhoval, sdělit místo nového trvalého pobytu a adresu pro doručování.
4. Vlastníci bytu se mohou písemně dohodnout, že vyúčtování a finanční vyrovnání bude provedeno na jednoho z nich. Písemnou dohodu musí předložit družstvu spolu s doklady potvrzující změnu vlastnictví bytu.
5. V dokladu, který potvrzuje změnu vlastníka bytu, musí být uvedeny spotřeby jednotlivých měřitelných položek. Ostatní položky nájmu a služeb budou vyúčtovány dle doby užívání bytu jednotlivými vlastníky. Pokud družstvo tyto údaje neobdrží, provede vyúčtování dle doby užívání bytu jednotlivými vlastníky.

## **Čl. 10**

### **Nájem bytu nečlenem družstva**

V případě, že představenstvo přidělí byt nečlenovi družstva na dobu určitou, a to za podmínek stanovených ve stanovách družstva a uzavírá s tímto nečlenem družstva nájemní smlouvu na dobu určitou, rozhodne představenstvo družstva i o výši nájemného a služeb, které pak bude v případě akceptace zájemce sjednáno v nájemní smlouvě.

## **Čl. 11**

### **Nájem a služby v nebytových prostorách**

1. Nájemné a služby za užívání nebytových prostor (garáž, hospodářské příslušenství) se stanovuje obdobně jako na byty.
2. Služby za předchozí rok se vyúčtovávají obdobně jako na byty. Finanční vyrovnání se provádí proti dlouhodobé záloze na opravy.

## **Čl. 12**

### **Sankce**

Poplatky z prodlení a další sankce se řídí obecně platnými předpisy, případně dalšími závaznými předpisy družstva.

## **Čl. 13**

### **Ustanovení závěrečná a přechodná**

Tato směrnice byla projednána a schválena na shromáždění delegátů družstva dne 29.5.2014 a nabývá účinnosti dnem schválení. Dnem schválení této směrnice pozbývá účinnosti směrnice 3/2013. Vyúčtování služeb za r. 2014 bude provedeno dle směrnice této směrnice.

## Příloha č. 1.

Stanovení výše záloh za užívání výtahu

### Pro domy s 12 -18 byty připadající na 1 výtah:

1.podzemní podlaží + 1.nadzemní podlaží	14,-Kč
2.nadzemní podlaží za garsoniéru	42,-Kč
za pokoj s kuchyní	66,-Kč
za 2 pokoje a kuchyň	90,-Kč
za 3 pokoje a kuchyň	114,-Kč
za 4 a více pokojů a kuchyň	162,-Kč
3.a další nadzemní podlaží za garsoniéru	54,-Kč
za pokoj s kuchyní	78,-Kč
za 2 pokoje a kuchyň	102,-Kč
za 3 pokoje a kuchyň	126,-Kč
za 4 a více pokojů a kuchyň	174,-Kč

### Pro domy s 20 -24 byty připadající na 1 výtah:

1.podzemní podlaží + 1.nadzemní podlaží	14,-Kč
2.nadzemní podlaží za garsoniéru	36,-Kč
za pokoj s kuchyní	48,-Kč
za 2 pokoje a kuchyň	72,-Kč
za 3 pokoje a kuchyň	96,-Kč
za 4 a více pokojů a kuchyň	144,-Kč
3.a další nadzemní podlaží za garsoniéru	48,-Kč
za pokoj s kuchyní	60,-Kč
za 2 pokoje a kuchyň	84,-Kč
za 3 pokoje a kuchyň	108,-Kč
za 4 a více pokojů a kuchyň	156,-Kč

### Pro domy se 48 byty připadající na 1 výtah:

1.podzemní podlaží + 1.nadzemní podlaží	14,-Kč
2.nadzemní podlaží za garsoniéru	18,-Kč
za pokoj s kuchyní	24,-Kč
za 2 pokoje a kuchyň	36,-Kč
za 3 pokoje a kuchyň	48,-Kč
za 4 a více pokojů a kuchyň	72,-Kč

3.a další nadzemní podlaží	za garsoniéru	24,-Kč
	za pokoj s kuchyní	36,-Kč
	za 2 pokoje a kuchyň	48,-Kč
	za 3 pokoje a kuchyň	60,-Kč
	za 4 a více pokojů a kuchyň	84,-Kč