

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

čl. I

Předmět úpravy

Tato směrnice upravuje:

- 1) Nájemné v družstevních bytech a družstevních nebytových prostorech (dále jen „byt“)¹,
- 2) Úhrady za plnění spojená s užíváním bytů (dále jen "služby")².
- 3) Organizační zajištění vyúčtování služeb.

čl. II

Základní pojmy

Pro účely této směrnice se rozumí:

- 1) Nájemným cena za užívání pronajatého bytu.
- 2) Podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství³, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu – avšak mimo sklepní kóje/sklepy. Podlahová plocha balkonů, lodžii a teras, které nejsou místnostmi, se započítává:
 - 60 % plochy lodžie zčásti zapuštěné,
 - 55 % plochy lodžie předsunuté,
 - 50 % plochy lodžie zcela zapuštěné,
 - 30 % plochy balkonu.
- 3) Místností uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem.
- 4) Domem
 - a) budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky⁴,
 - b) bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle předchozího písm. a),
 - c) bytový dům vymezený představenstvem družstva, nejde-li o případy uvedené v předchozích písm. a) nebo b).
- 5) Pozemkem pozemek zastavěný domem a pozemek související s užíváním a provozem domu.
- 6) Orgánem družstva orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu.
- 7) Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb osoby skutečně užívající byt v průběhu zúčtovacího období po dobu delší než 2 měsíce; v případě pochybností o pravdivosti nájemcem uvedených údajů, které budou předávány ve stanoveném termínu, bude počet osob v bytě buď upřesněn a potvrzen alespoň 2 členy výboru samosprávy, nebo za osoby rozhodné pro rozúčtování služeb budou považováni: nájemce bytu / společní nájemci a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce (dále jen „osoby“), v bytě neužívaném v zúčtovacím období déle než 10 měsíců bude vždy osobou rozhodnou pro rozúčtování služeb jedna osoba.
- 8) Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok (dále též topná sezóna).

čl. III

Nájemné

- 1) Roční nájemné z bytů zahrnuje účelně vynaložené náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle odst. 3 a snižené podle odst. 4 (dále jen „upravené náklady domu“).
- 2) Účelně vynaloženými náklady a výdaji domu jsou:
 - a) náklady na opravy a údržbu domu vč. kabelového rozvodu pro umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálů (kabelová televize), které podle přílohy k této směrnici nejsou součástí cen služeb, náklady na revize zařízení a součástí domu, výdaje na rekonstrukce a modernizace (dále jen „technické zhodnocení“)⁵ domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 3,
 - b) náklady na opravy v bytech, vyjma oprav, které je podle stanov / případně upřesňující směrnice povinen hradit nájemce, nejsou-li tyto náklady hrazeny ze zdrojů podle odst. 3,
 - c) náklady na vlastní správu bytů, domu a družstva,

- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na výstavbu domu⁶ (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 uplatňuje⁷,
 - h) daň z nemovitostí za dům nebo byt a za pozemek,
 - i) daň z příjmů právnických osob vztahující se k výnosům, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle odst. 4 písm. c),
 - j) náklady spojené s pozemkem, zejména úklid a údržba pozemku a nájemné placené družstvem vlastníkovu pozemku,
 - k) ztráta z hospodaření domu (střediska bytového hospodářství) vykázána za uplynulý rok, rozhodne-li tak shromáždění delegátů,
- vynaložené v kalendářním roce.
- 3) 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) Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se snižují o
 - a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu účelně vynaložených nákladů a výdajů domu,
 - b) další členské vklady určené na financování účelně vynaložených 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 představenstvem družstva.
 - 5) 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 členská schůze samosprávy v domě nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu nebo některých z nich.
 - 6) Jiné rozpočítání upravených nákladů domu nebo některých z nich v pravomoci členské schůze podle předchozího odst. 5) lze stanoveným způsobem pouze v případě nákladů:
 - na údržbu, opravy a výměny rozvodů vody a plynu a odvodů odpadních vod v domě – podle počtu bytů v domě,
 - na pořízení, ověřování, opravy a výměny bytových měřidel vody, regulačních ventilů na radiátorech a indikátorů nebo měřičů spotřeby tepla v bytech – podle počtu měřidel v bytech,
 - na pořízení, údržbu a opravy systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě – podle počtu příslušných zásuvek v bytech,
 - na opravy a na výměny listovních schránek – podle počtu bytů,
 - na pořízení klíčů ke vstupním dveřím do bytového domu nebo dveřím do jiných společných prostor v bytovém domě – podle počtu bytů.

Ve všech případech, kdy bude rozhodnuto o jiném rozpočítání, bude muset být současně členskou schůzí rozhodnuto i o vytvoření zdrojů na krytí těchto nákladů (např. mimořádný příspěvek do dlouhodobé zálohy v adekvátní výši).
 - 7) Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt podle zvláštních právních předpisů⁸.
 - 8) 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. 2 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 „poplatky na správu“):
 - poplatek na správu bytu – je stanovován v souladu s Pravidly pro úpravu výše příspěvku na správu bytu,

- poplatek na správu domu – je stanovován členskou schůzí samosprávy v souladu s příslušnou směrnicí; související náklady se rozpočítávají na jednotlivé byty podle rozhodnutí členské schůze o poplatku na správu domu, tj. obvykle podle počtu bytů v domě,
 - členský příspěvek SČMBD – je stanovován s ohledem na rozhodnutí orgánu Svazu; související náklady se rozpočítávají na jednotlivé byty podle počtu bytů v domě.
- 9) Jestliže se jedná o dům vymezený v čl. II odst. 4 písm. a) ve spoluvlastnictví družstva, týkají se ustanovení čl. III 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 vlastníků⁹, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě¹⁰.
- 10) Nájemné se stanoví jako zálohová platba, to neplatí pro poplatek na správu bytu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva (tj. členské schůze samosprávy) zúčtují s dlouhodobou zálohou (to platí i v případě, že rozhodnutí členské schůze nebude družstvu dodáno do 30 kalendářních dnů od převzetí vyúčtování nájemného), nerozhodne-li členská schůze samosprávy nejpozději do 30 kalendářních dnů od převzetí vyúčtování nájemného o jiném zúčtování nebo vypořádání.
- 11) Nájemné z garáží je tvořeno položkami:
- a) dlouhodobá záloha,
 - b) pojištění,
 - c) daň z nemovitých věcí,
 - d) členský příspěvek SČMBD,
 - e) poplatek na správu bytu.

Výše jednotlivých položek je stanovena představenstvem družstva, případně členskou schůzí samosprávy; u položek a) – c) je rozhodující plocha garáže, přičemž částky na m² plochy jsou stejné jako u bytů, položka e) je stanovena ve výši 50 % poplatku na správu bytu stanoveného dle čl. III odst. 8 odrážka první.

čl. IV Služby

- 1) Službami se rozumí:
- a) teplo (ústřední vytápění),
 - b) dodávka teplé vody,
 - c) provoz výtahu,
 - d) dodávka studené vody z vodovodů a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“),
 - e) osvětlení společných prostor v domě (myšlena spotřeba elektrické energie ze všech společných odběrných míst vč. případného odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem; dále jen „osvětlení“),
 - f) úklid společných prostor v domě, případně úklid pozemku, není-li tento zahrnut do nájemného podle čl. III odst. 2 písm. j),
 - g) užívání domovní prádelny (pravidla řeší samostatná směrnice družstva),
- popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.
Pro služby dle písm. f) přitom platí nutnost schválení nejméně 2/3 všech nájemců v domě/vchodě.
- 2) Ceny služeb se stanoví podle cenových předpisů¹¹. 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 domu¹², ani výdaje na technické zhodnocení domu.
- 4) Náklady na ústřední vytápění a náklady na dodávku teplé vody pro dům se na nájemce bytů rozúčtují podle právních předpisů¹³; výčet nejdůležitějších ustanovení:
- a) náklady na vytápění se rozdělí na základní složku, která činí 50 % nákladů, zbytek nákladů, tj. 50 %, tvoří spotřební složku, v jednotlivých zúčtovacích jednotkách je toto rozdělení stanoveno podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy s využitím možnosti individuálního snížení/zvýšení o 10 procentních bodů, základní složka se rozděluje podle započitatelné podlahové plochy bytu, spotřební složka se rozděluje úměrně podle náměrů poměrových měřičů, rozdíly v nákladech na 1m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit

- hodnotu o 30 % nižší (pozn. poprvé platí pro TS 2024, pro TS 2023 platí původních 20 %) a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru v domě / zúčtovací jednotce,
- b) náklady na teplou vodu tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev teplé vody, jejich základní složka činí 30 % a spotřební složka 70 %, a náklady na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody, jejich základní složka činí 0 % a spotřební složka 100 %, základní složka se rozděluje podle podlahové plochy bytu, spotřební složka se rozděluje poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu,
- c) neumožní-li příjemce služeb (nájemce bytu) instalaci poměrových měřičů nebo vodoměrů na teplou vodu, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů **trojnásobek** průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m²:
- započitatelné podlahové plochy domu / zúčtovací jednotky (vytápění),
 - podlahové plochy domu / zúčtovací jednotky (teplá voda).
- d) dojde-li vlivem změn právních předpisů¹³ k dalším úpravám v písm. a) až c) uvedených parametrů, bude taková úprava směrnice (dotčených parametrů) v pravomoci představenstva.
- 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 (poměrových) vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady podle počtu osob, nebudou-li údaje o počtu osob v požadovaném termínu z domu dodány nebo o jejich pravdivosti bude pochybnost, pak podle směrných čísel roční potřeby vody¹⁴, obdobně bude postupováno v případech, kdy jen v některém bytě nebude možné údaje z podružného (poměrového) vodoměru použít,
- b) provoz výtahu podle počtu osob, kromě bytů v přízemí a 2. nadzemním podlaží (1. patro), pro které je stanoven paušální poplatek, o jeho výši s ohledem na vývoj celkových nákladů za tuto službu rozhoduje představenstvo (pozn. usnesením představenstva 64/9/2019 bylo rozhodnuto o navýšení paušálního poplatku na **15,00 Kč/měs./byt** s účinností od 1. 1. 2020), o součet paušálních poplatků v domě se sníží náklady k rozúčtování na nájemce ostatních bytů; nebudou-li údaje o počtu osob v požadovaném termínu z domu dodány, rozúčtují se náklady snížené o paušální poplatky podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě snížené o součet ploch bytů s paušálním poplatkem,
- c) osvětlení podle počtu osob; nebudou-li údaje o počtu osob v požadovaném termínu z domu dodány, rozúčtují se tyto náklady podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě,
- d) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu, stanovenými členskou schůzí samosprávy (na nákladech se podílejí jen nájemci využívající tuto službu).
- 6) Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé nájemce podle odst. 4) a 5), se rozúčtují podle kritéria schváleného členskou schůzí samosprávy v domě, není-li kritérium pro danou službu stanoveno touto směrnicí; služby dle odst. 1) písm. f) se rozúčtují podle kritéria schváleného nejméně 2/3 všech nájemců v domě.
- 7) Družstvo účtuje nájemcům bytů měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 5 písm. d), 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, upravené o rozdíl v ceně dohodnuté s dodavatelem služby.
- 8) 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. Změna měsíčních záloh v rámci měsíčního předpisu nájemného může být k 1. dni následujícího kalendářního měsíce provedena na základě:
- a) písemného požadavku nájemce bytu,
 - b) rozhodnutí představenstva,
 - c) požadavku samosprávy (zápis z členské schůze samosprávy), který je v souladu s touto směrnicí a právními předpisy,
 - d) automaticky při rozdílu mezi zálohami a vyúčtováním služeb za předchozí topnou sezónu u jednotlivého bytu vyšším jak 1000,00 Kč.

Na základě písemného nebo e-mailového požadavku lze stanovit či uzavřít s členem družstva dohodu o výši záloh odlišně. Písemné požadavky na změny nutno dodat na správu družstva nejpozději do 10. dne měsíce předcházejícího měsíci, pro který je změna požadována.

- 9) Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se s nájemcem vyúčtuje vždy za kalendářní rok (zúčtovací období), a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Ve vyúčtování služeb se mimo jiné uvede skutečná výše nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb vč. celkové výše měsíčních záloh za služby. 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 zákona¹⁵ a této směrnice a umožní mu pořízení kopie podkladů.

Čl. V

Splatnost nájemného a úhrad za služby

- 1) Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Není-li úhrada nájemného spolu se zálohami za služby provedena do pěti dnů po lhůtě jejich splatnosti, je uživatel povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení stanovený stanovami družstva.
- 2) Úhrady za služby uvedené v čl. IV odst. 5 písm. d) nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva (členská schůze samosprávy) jinak.

Čl. VI

Organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb

Pozn. Upraveno, doplněno ve smyslu usn. představenstva 12/2/2023; upravené a doplněné pasáže jsou šedě podbarvené

- 1) Zúčtovací jednotkou je obvykle dům, případně to jsou domy s jedním společným odběrným místem (fakturačním měřičem), je-li dům vícevchodový a umožňuje-li to fakturační měřič, lze provést vyúčtování odděleně pro jednotlivé vchody (sekce).
- 2) Zástupci výborů samospráv (předseda výboru samosprávy, případně jiný člen výboru samosprávy), kteří působí v jednotlivých domech, jsou touto směrnicí zavázáni k zajištění některých úkonů potřebných pro zpracování rozúčtování a vyúčtování služeb. Při své činnosti vycházejí zejména z ustanovení této směrnice a pokynů zodpovědných zaměstnanců družstva.
- 3) Podklady pro rozúčtování za dům předávané zástupcem výboru samosprávy a související termíny:
 - a) ve smyslu čl. II odst. 7) této směrnice vyplněné tiskopisy „**skutečné počty bydlících osob** v jednotlivých měsících topné sezóny“ s podpisy jednotlivých nájemců (tzv. osoboměsíce) je nutno odevzdat zpět nejpozději do **konce ledna následujícího roku**,
 - b) v případech, kde není zajišťováno dle smlouvy o provádění servisu poměrových měřičů a vyúčtování tepla, teplé a studené vody, vyplněné tiskopisy „**odečty bytových vodoměrů**“ včetně uvedení spotřeby prádelen, jiných spol. prostorů, garáží, případně spotřeby v nebytových prostorech:
 - **odečet provést k 30. 11. běžného roku**, pokud je do domu dodávána i teplá voda, vyplněné tiskopisy je nutno odevzdat zpět nejpozději **do 15. 12. běžného roku**, je-li v domě osazen patní měřič teplé vody, je proveden odečet i tohoto patního měřiče,
 - **odečet provést k 31. 12. běžného roku**, pokud je do domu dodávána jen studená voda, vyplněné tiskopisy je nutno odevzdat zpět nejpozději **do 10. 1. následujícího roku**,
 - c) v domech, které mají smluvně sjednáno provádění servisu poměrových měřičů a vyúčtování tepla, teplé a studené vody, jsou podkladem pro vyúčtování uvedených služeb firemní odečtové protokoly,
 - d) odečty všech poměrových měřičů jsou prováděny řádně 1x ročně vždy ke konci topné sezóny, mimořádně pak dle rozhodnutí příslušné samosprávy, nebo správy družstva, v případě zajišťování odečtů na základě smlouvy jsou termíny dány harmonogramem odečtů; řádné termíny odečtů jsou oznamovány vývěskou na obvyklém místě v domě, není-li byt zpřístupněn v řádném termínu, jsou náhradní termíny sdělovány písemnou výzvou ke zpřístupnění bytu pro provedení odečtů, přičemž náhradní termíny pro odečty ke konci topné sezóny budou stanovovány maximálně do 10. 1. následujícího roku.
- 4) Vyúčtování skutečné výše cen a záloh za jednotlivé služby probíhá následovně:

- a) písemný doklad o vyúčtování zálohových plateb vyhotoví správa družstva / smluvní zhotovitel v takovém termínu, aby byly dodrženy lhůty plynoucí z čl. IV odst. 9) této směrnice; správa zajistí doručení vyúčtování prostřednictvím pošty (*doporučeným dopisem jen v případě nedoplatku*) / **prostřednictvím e-mailů těm** nájemcům, kteří v seznamu členů mají uvedenu jinou doručovací adresu / **autorizovanou e-mailovou adresu**, zbytek vyúčtování je proti podpisu předán zástupci výboru samosprávy, **a to na základě předchozí telefonické výzvy a po dohodě o termínu předání/převzetí písemných dokladů o vyúčtování pro nájemce dané samosprávy**, ten je povinen vyúčtování ihned předat jednotlivým nájemcům, přičemž doručení je realizováno **prioritně proti podpisu s uvedením data převzetí do listiny s podpisy potvrzujícími převzetí (protokolu o doručení)**, případně vhozením do listovních schránek, kterého se zúčastní 2 osoby (2 členové výboru samosprávy) a o vhození bude sepsán a oběma zúčastněnými osobami podepsán **protokol o doručení s uvedením data provedení úkonu**. Je doporučeno upozornit na tento způsob doručování vyúčtování TS všechny nájemce, a to vývěskou umístěnou na obvyklém místě v domě. **Listinu s podpisy / Protokol o doručení** pak neprodleně včetně případně nedoručených vyúčtování (z důvodu neoznačené listovní schránky) odevzdá zpět na správu družstva. **Družstvo nenese odpovědnost za nedoručení vyúčtování, pokud se doručuje na poslední známou adresu a příjemce služby (nájemce) jinou adresu bydliště družstvu neoznámil.**
- b) součástí písemného dokladu o vyúčtování zálohových plateb bude upozornění na možnost předložit neprodleně písemné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování, **max. lhůta** pro jejich předložení je však **do 30 dnů od doručení vyúčtování**, námitky musí být vyřízeny **do 30 dnů od jejich doručení**, uvedené lhůty platí i v případě, že námitky předloží výbor samosprávy; dojde-li díky uznaným námitkám k individuálním úpravám vyúčtování (a tedy k účetním rozdílům), projeví se tyto rozdíly v nákladech příštího zúčtovacího období, jen v případě podstatných rozdílů bude provedeno opravné vyúčtování všem dotčeným nájemcům,
- c) v případě, že zástupce výboru samosprávy po výzvě zaměstnanců správy družstva do 5 pracovních dnů od první (telefonické) výzvy nepřevzme k předání jednotlivým nájemcům vyúčtování, budou tyto doklady rozeslány přímo jednotlivým nájemcům prostřednictvím pošty (*doporučeným dopisem jen v případě nedoplatku*), a to na náklady daného domu.
- 5) Způsob finančního vyrovnání:
- a) při výplatě přeplatku z vyúčtování služeb ve smyslu čl. 40 odst. 7) stanov družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci bytu,
- b) při placení nájemného sporožirem:
- **přeplatek** bude odeslán na sporožirový účet,
 - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva,
- c) při placení nájemného poštovní poukázkou na poště nebo v hotovosti v pokladně družstva (**v případech, kdy jsou k tomu nájemci oprávněni – průkaz vydaný družstvem***):
- **přeplatek** – jeho výši si nájemce odečte z nájemného a o jeho výši uhradí **poštovní poukázkou nebo v pokladně družstva*** nižší nájemné v měsíci/cích následujícím/cích po doručení vyúčtování topné sezóny, je-li přeplatek vyšší než součet nájemného za období od května do července běžného roku, může být daný rozdíl vyplacen v pokladně, nejdříve však v **červnu** běžného roku,
 - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / případně jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva nebo **v pokladně družstva***,
- d) v ostatních případech placení nájemného:
- **přeplatek** bude odeslán bankovním převodem na účet nájemce, ze kterého probíhají úhrady nájemného za daný byt, případně na účet, který nájemce sdělí písemně dostatečně předem správě družstva, nejpozději však do 30. 4. běžného roku,
 - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva,
- e) **obecně platí, že nedoplatky nebudou do pokladny přijímány a přeplatky nebudou z pokladny vypláceny, není-li výše uvedeno jinak**; jen ve zcela výjimečných případech může vedoucí ekonomického a správního úseku (jím pověřený zástupce) povolit vyplacení přeplatku z pokladny družstva mimo výše uvedená pravidla.

- 6) Vzniknou-li v budoucnu neočekávané/mimořádné situace v souvislosti s organizačním zajištěním rozúčtování a vyúčtování služeb, je v pravomoci představenstva rozhodnout o případných odchylkách proti výše uvedenému s cílem dodržet právními předpisy a touto směrnicí stanovené lhůty.
- 7) **S ohledem na skutečnost, že danou směrnicí přijala za svou i všechna společenství vlastníků, kterých je družstvo členem, bude i v jejich případě uplatněno přiměřeně toto organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb.**

Čl. VII

Ostatní ustanovení

- 1) Výše úhrad za užívání bytu ve vlastnictví vč. způsobu rozúčtování nákladů na služby je dána rozhodnutím společenství, nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona¹⁵ a prováděcích předpisů¹³.
- 2) Výše úhrad za užívání bytu nečlenem je dána rozhodnutím představenstva.
- 3) V případě, že některou ze služeb využívají nájemci nebytových prostorů určených k podnikání, bude jim v rámci vyúčtování topné sezóny vyúčtován poměrný náklad stanovený v souladu s touto směrnicí.
- 4) Pokud je schváleným kritériem počet osob, je povinností členů družstva podle čl. 34 odst. 1) stanovenoznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu.
- 5) V souladu s § 13 zák. 67/2013 Sb. ve znění zákona č. 104/2015 Sb. (zákon o službách) činí výše pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním 3,00 Kč za každý započatý den prodlení, kterou je poskytovatel služeb nebo příjemce služeb povinen zaplatit druhé straně, nesplní-li svoji povinnost stanovenou uvedeným zákonem.

Čl. VIII

Účinnost

- 1) Směrnice v plném rozsahu nahrazuje směrnice č. 7/12 – Směrnice o nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytů, která byla schválena shromážděním delegátů dne 22. 11. 2012, a č. 3/08 – Směrnice pro rozúčtování nákladů a vyúčtování topné sezóny, která byla schválena představenstvem dne 25. 2. 2008. Směrnice byla přijata shromážděním delegátů dne 24. 11. 2015 a nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2016.
- 2) Toto je **úplné aktualizované znění** Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů **ve znění schváleném shromážděním delegátů (SD) dne 21. 5. 2019, kdy byly SD schváleny následující úpravy: čl. VII Ostatní ustanovení doplněn o odstavec 5) a Příloha Stanovení cen služeb doplněné a upřesněné znění písm. b) Úklid společných prostor v domě, které nabyly platnosti a účinnosti dnem jejich schválení SD dne 21. 5. 2019, a ve znění schváleném shromážděním delegátů dne 21. 5. 2024, kdy byla SD schválena technická úprava čl. IV Služby odst. 4: upřesnění v písm. a) a doplnění o písm. d) – úpravy týkající se určení základní složky nákladů na vytápění v jednotlivých zúčtovacích jednotkách s využitím možnosti individuálního snížení/zvýšení o 10 procentních bodů s účinností od 1. 1. 2024; rovněž obsahuje úpravu čl. VI (Organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb) ve smyslu usnesení představenstva 12/2/2023 ze dne 27. 2. 2023, která nabyla platnosti a účinnosti dnem schválení představenstvem, tj. 27. 2. 2023, toto úplné aktualizované znění se vydává na základě usnesení shromáždění delegátů ze dne 21. 5. 2024.**

Stavební bytové družstvo Těšíňan

Český Těšín, PSČ 737 01
nábřeží Míru 1883/22b

Tel.: 558 761 544

Fax: 558 712 228

605 252 162

IČ: 003 98 675

DIČ: CZ00398675

e-mail: tesnian@tesnian.cz

Ing. Romana Slowiková
předseda představenstva SBD Těšíňan

Milan Čierny
místopředseda představenstva SBD Těšíňan

Poznámky:

- 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 § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
- ⁴ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
- ⁵ § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- ⁶ např. vyhl. 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
- ⁷ § 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.
- ⁸ např. vyhl. 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
- ⁹ § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, resp. dřívější právní předpisy (zák. 72/1994 Sb.)
- ¹⁰ § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
- ¹¹ např. cenové rozhodnutí ERÚ k cenám tepelné energie
- ¹² §2 písm. d) zákona č. 67/2013 Sb.
- ¹³ Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, v platném znění
- ¹⁴ Příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů
- ¹⁵ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů
- ¹⁶ Cena tepelné energie je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, regulována Cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu k cenám tepelné energie (nyní č. 2/2012 ze dne 25. října 2012)

Příloha Stanovení cen služeb

a) Užívání výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
- mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
- provádění drobných oprav po odborné prohlídce,
- seřizovací práce,
- vyprošťování osob z výtahu,
- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu (do 5 tis. Kč vč. DPH/úkon),
- čištění šachty a šachetní prohlubně,
- vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
- opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty (do 5 tis. Kč vč. DPH/úkon),
- výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří (do 5 tis. Kč vč. DPH/úkon).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize (vč. provádění odborných zkoušek, odborných a provozních prohlídek), 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 nájemného).

b) Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- odměnu za provádění úklidu, mzdu zaměstnance družstva, včetně povinného pojištění v případě, kdy je úklid prováděn zaměstnancem družstva,
- smluvní odměnu (cenu za tuto službu), v případě zajišťování služby smluvní firmou,
- čištění oken ve společných prostorách,
- úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných pomůcek,
- spotřebu vody, je-li tato samostatně měřena.

c) Osvětlení společných prostor (vč. odvětrávání bytů střešním ventilátorem)

Do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek), výměnu žárovek a zářivek, opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů, opravy a výměnu osvětlovacích těles, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení, náklady na revize elektroinstalací, výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových, údržbu ventilátorů, kontroly a opravy ventilátorů včetně jejich výměn (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

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

Do ceny této služby¹⁶ se zahrnují náklady na:

- odměnu osoby či mzdu zaměstnance družstva, který zajišťuje 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,
- materiál na údržbu a drobné opravy zařízení kotelny prováděné osobou zajišťující provoz kotelny (případně i třetí osobou),
- opravy kotlů, zásobníků a rozvodů do 40 tis. Kč bez DPH/úkon zajišťované třetí osobou,
- služby energetika.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, dále opravy kotlů, zásobníků a rozvodů nad 40 tis. Kč bez DPH/úkon zajišťované třetí osobou 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, to platí i v bytech s centrální dodávkou tepla (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, to platí i v bytech s centrální dodávkou tepla (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného). Do ceny služby se však zahrnují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody, které jsou vyčleněny z ceny vodného a stočného podle podílu spotřeb teplé a studené vody v domě naměřených bytovými vodoměry.

V mimořádných situacích může představenstvo rozhodnout o individuálním řešení financování oprav kotlů, zásobníků a rozvodů nad 40 tis. Kč bez DPH/úkon zajišťovaných třetí osobou a výdajů na modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny.

e) 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). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování vodného a stočného a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

V domech s vlastní kotelnou, případně s výměňkovou stanicí, se z ceny služby vyčleňují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody, které jsou stanoveny podle podílu spotřeb teplé a studené vody v domě naměřených bytovými vodoměry.

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