**Informátor SBD Těšíňan č. 9/2016**

***(Datum vydání: 22. 9. 2016)*** [***www.tesinan.cz***](http://www.tesinan.cz/)

**Směrnice o nájemném a službách – výtahy**

Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů (jak zní její celý název, dále též Směrnice) schválená shromáždění delegátů SBD Těšíňan 24. 11. 2015 s účinností ode dne 1. 1. 2016 stanoví, že cena služby provoz/užívání výtahu se rozúčtuje na nájemce bytů v domě podle počtu osob užívajících příslušný byt.

To neplatí pouze pro byty v přízemí a 2. nadzemním podlaží (1. patro), pro které je stanoven paušální poplatek, o jehož výši rozhoduje představenstvo (v současnosti je výše paušálního poplatku 5,00 Kč/měs./byt). O součet paušálních poplatků v domě se pak sníží náklady k rozúčtování na nájemce ostatních bytů. V případech, kdy nebudou údaje o počtu osob v bytech 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.

Jelikož i zákonná úprava počítá s osobami jako s kritériem pro rozúčtování této služby *(tedy v případě, že družstvem není rozhodnuto o odlišném postupu)*, byla tato pravidla v podstatě převzata z dříve platného znění směrnice, tím pádem jsou prověřena dlouholetou, nutno dodat takřka bezproblémovou, praxí.

Co však Směrnice přinesla nově, je **nutnost rozlišovat náklady spojené s existencí výtahu/ů v domě na „nájemné“ a „služby“**, nově se to projevuje zejména u platby měsíčního paušálu servisní firmě. S tím souvisí i odlišný způsob účtování počínaje lednem 2016, což řada předsedů samospráv zaregistrovala v okamžiku, kdy obdrželi čtvrtletní výpisy z dlouhodobé zálohy.

Změny v účtování nákladů souvisejících s výtahy v domě vyplynuly ze změn právních předpisů, které řeší problematiku nájemného a hlavně služeb v našich bytech, tedy zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (§ 744 – podle kterého nájemné může zahrnovat pouze účelně vynaložené náklady (dříve ekonomicky oprávněné) bytového družstva vzniklé při správě bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu a příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, tj. dlouhodobé zálohy), a zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (tj. zákon o službách v platném znění).

Na základě uvedených předpisů pak družstvo, v souladu s čl. 66 odst. 2 písm. q) a čl. 101 odst. 3) Stanov SBD Těšíňan, rozhodnutím shromáždění delegátů dne 24. 11. 2015 rozhodlo o přijetí příslušné směrnice – tedy **Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů**. Směrnice vychází rovněž z čl. 40 Stanov SBD Těšíňan, ve kterém je řešeno nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, potažmo z čl. 101, který řeší dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice; podle odst. 2) tohoto článku se záloha používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů (***tedy i nákladů za revize, odborné prohlídky a kontroly, inspekční prohlídky…***) a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu. Stejně jako právní předpisy jsou i stanovy a veškeré vnitrodružstevní směrnice závazné pro všechny členy družstva i všechny samosprávy.

Důležité výňatky ze Směrnice:

**čl. III**

**Nájemné**

2) Účelně vynaloženými náklady a výdaji domu jsou:

a) náklady na opravy a údržbu domu vč. kabelového rozvodu pro umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu (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,

**Příloha** *(Směrnice)*

**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 předmětu 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, vodících lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu (jsou součástí upravených nákladu domu a hradí se z nájemného).

V praxi to znamená, že od 1. 1. 2016 se účtuje do dlouhodobé zálohy (tedy do „nájemného“) ta část měsíčních paušálních úhrad spojených s provozem výtahu, která představuje odborné prohlídky (tj. 363 Kč/měs./výtah), a dále veškeré úhrady za revize, odborné zkoušky, odborné (tedy i inspekční) a provozní prohlídky. Zbývající část měsíčního paušálu je účtována do nákladů za „služby“, které budou předmětem ročního vyúčtování služeb s jednotlivými nájemci.

Úplné znění **Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů** je uvedeno na webových stránkách družstva [www.tesinan.cz](http://www.tesinan.cz) v záložce „Interní normy“ pod názvem „Směrnice o nájemném“.

**Zvýšený pohyb zaměstnanců veřejných operátorů v našich domech**

Již před časem byla v Informátoru (č. 9/2014 z 28. 8. 2014) uvedena důležitá informace, že podle zákona č. 127/2005 Sb. § 104 (zákon o elektronických komunikacích v platném znění) je vlastník dotčené nemovitosti (tedy i družstvo jako vlastník/správce domů) povinen umožnit veřejnému operátorovi *(tomu, kdo zajišťuje veřejnou komunikační síť a poskytuje služby elektronických komunikací, např. internetové, telefonní služby atd.)* instalaci jeho technického zařízení v domě k možnosti připojení kteréhokoliv uživatele bytu v domě *(tj. jeho smluvního klienta)* na jeho služby. **Toto je povinnost dána zákonem a jakékoliv usnesení členské schůze samosprávy v tom zabraňující či toto neumožňující je v rozporu s touto zákonnou povinností.**

V současnosti má družstvo smluvní vztahy s těmito veřejnými operátory:

## SilesNet s.r.o.; CoProSys NeTron, s.r.o. / DomaNet s.r.o.; RegioNET Morava, a.s. (OptiKabel); UPC Česká republika s.r.o.; TechCom s.r.o.

Zástupci jednotlivých samospráv určitě průběžně registrují pohyb zodpovědných zaměstnanců jednotlivých operátorů ve svých domech, ale s ohledem na skutečnost, že zejm. **UPC Česká republika s.r.o.** bude v následujícím období vyvíjet zvýšené aktivity v regionu Český Těšín, připomínáme znovu tuto zákonnou povinnost. **Za účasti technika družstva pak bude v jednotlivých domech dohodnuto konkrétní technické řešení s cílem najít takové řešení, které bude pro samosprávu co nejvíce vyhovující.**

***Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!***