

**Směrnice č. 1/2011 o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů**

**Čl. 1**

**Předmět úpravy**

(1) Tato směrnice upravuje

- a) nájemné v bytech v nájmu fyzických osob - členů bytového družstva (dále jen „nájemce“) v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě <sup>1)</sup>,
- b) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písmenu a), která nejsou upravena zvláštními předpisy (dále jen "služby").

(2) Ustanovení této směrnice se použijí obdobně i pro určení nájemného v rodinných domech ve vlastnictví družstev, které byly postaveny s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a individuální bytové výstavbě a jsou v nájmu fyzických osob – členů bytového družstva, a v bytech pořízených v družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb pořízených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, které jsou v nájmu fyzických osob - členů bytového družstva a k nimž bylo zřízeno věcné břemeno ve prospěch družstva podle zvláštního právního předpisu <sup>2)</sup>.

**Čl. 2**

**Základní pojmy**

Pro účely této směrnice se rozumí:

- a) nájemným - cena za užívání pronajatého družstevního bytu,
  - b) -podlahovou plochou bytu - součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství <sup>3)</sup> a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu
    - užitkovou plochou - součet obytné plochy a plochy příslušenství
    - obytná plocha = plocha obytných místností (OM je místnost o ploše alespoň 8 m<sup>2</sup> /plocha zabudovaných skříní se do této plochy nezapočítává/, které jsou přímo osvětlené a přímo větratelné okny, které lze dostatečně vytápět a které jsou určeny k trvalému bydlení a tvoří příslušenství bytu - např. obývací pokoj, ložnice atd.)
- Příslušenství =
- a) vstupní prostor (předsíň apod.)
  - b) prostor k vaření (kuchyň apod.)
  - c) prostor k uskladnění potravin (spíží skřín apod.)
  - d) prostor k mytí (koupelna apod.)
  - e) prostor k umístění záchodové mísy (záchod apod.)
  - f) prostor k uložení úklidových předmětů (úklid. skřín apod.)
- jako příslušenství mohou sloužit ještě další prostory bytu, které buď nahrazují některou funkci příslušenství, nebo ji rozšiřují, jako další zvýšení standardu bytu (např. hala, komora, lodžie, balkón apod.).
- c) místností uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem,
  - d) domem
    - 1. dům, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zvláštního právního předpisu <sup>4)</sup>, včetně příslušenství,
    - 2. dům včetně příslušenství samostatně financovaný podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a individuální bytové výstavbě, který není domem podle bodu 1,

- e) pozemkem zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází, a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu,
- f) orgánem družstva orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu,
- g) uživatelem bytu osoba, která byt nebo část bytu užívá po dobu, která v součtu činí nejméně 30 dnů v kalendářním roce.

### Čl. 3

#### Nájemné

(1) Roční nájemné z bytů zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle odst. 2 a snižené podle odst. 3 (dále jen „upravené náklady domu“). Ekonomicky oprávněnými náklady a výdaji domu jsou

- a) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které podle přílohy k těmto směrnici nejsou součástí cen služeb, a výdaje na rekonstrukce <sup>5)</sup> a modernizace <sup>5)</sup> domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2,
- b) náklady na opravy v bytech, které je družstvo povinno hradit podle nájemní smlouvy, zvláštních právních předpisů <sup>6)</sup> nebo stanov, nejsou-li hrazeny ze zdrojů podle odst. 2,
- c) náklady na správu bytů, domu a družstva,
- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu <sup>1)</sup> vztahujícího se k domu (dále jen „anuita“),
- e) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu,
- f) pojištění domu a pozemku,
- g) účetní odpisy domu nebo bytů vymezených jako jednotky podle zvláštního právního předpisu <sup>4)</sup>, jestliže družstvo podle zvláštního právního předpisu <sup>7)</sup> odpisy uplatňuje,
- h) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek,
- i) daň z příjmů právnických osob, resp. její část zaplacená družstvem z výnosů, 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 vlastníkovému pozemku

vynaložené v běžném roce.

(2) Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se zvyšují o tvorbu finančních zdrojů na revize, údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na rekonstrukce a modernizace domu, a to formou pravidelných měsíčních i mimořádných jednorázových příspěvků nájemců bytů (dále jen „dlouhodobá záloha“).

(3) Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se snižují o

- a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu,
- b) členské vklady upsané podle stanov nájemcům bytů na financování výdajů na rekonstrukce a modernizace domu,
- c) nájemné z bytů, které nejsou v nájmu fyzických osob – členů družstva, nájemné z nebytových prostorů v domě a o jiné výnosy družstva z domu, a to ve výši stanovené orgánem družstva.

(4) Upravené náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru užitkové (podlahové) plochy bytu k celkové užitkové (podlahové) ploše bytů v nájmu členů družstva – fyzických osob v domě, jestliže tyto směrnice nestanoví jinak nebo jestliže orgán družstva nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu nebo některých z nich.

Převodem první jednotky v domě do osobního vlastnictví, popř. zpracováním prohlášení vlastníka, se mění způsob rozpočítání z plochy užitkové na plochu podlahovou (Zák. č. 72/94 Sb.).

(5) Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt.

(6) Náklady spojené se správou bytů, domu a družstva (např. odměny členů orgánů družstva, náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, 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 aj.) se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Uvedené 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 jednotek <sup>4)</sup>, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle zvláštního právního předpisu <sup>4)</sup> této právnické osobě.

(8) Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva zúčtují s dlouhodobou zálohou do 31. 3. následujícího roku..

## 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 § 3 odst. 2 písm. j), užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), příjem televizního signálu, užívání 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 zvláštních právních předpisů <sup>8)</sup>. Není-li v těchto předpisech stanovena regulace 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 nebytových prostor v domě, a dále náklady na revize, opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do nájemného.

(4) Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé nájemce zvláštními právními předpisy <sup>8)</sup>, se rozúčtují podle kritéria schváleného všemi nájemci v domě. Nedojde-li ke schválení způsobu rozúčtování cen služeb nájemci podle předcházející věty, rozúčtují se ceny za

a) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu, stanovenými orgánem družstva,

b) kontrolu a čištění komínů podle počtu nájemcem využívaných vyústění kouřovodů do komína,

c) příjem televizního signálu a odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem stejnou částkou za jeden byt,

d) vodné a stočné v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech,

e) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu, podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

(5) Pokud je podle odstavce 4 schváleným kritériem počet uživatelů bytu, je podmínkou jeho použití písemné převzetí závazku všemi nájemci v domě oznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu. Ceny služeb se pak rozúčtují podle průměrného počtu uživatelů bytu za kalendářní rok.

(6) Družstvo účtuje nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 4 písm. a), 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 na běžný rok.

(7) V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu uživatelů bytu nebo 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 „zúčtovací období“), a to nejpozději do konce čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději do konce sedmého měsíce po skončení zúčtovacího období.

(9) Družstvo na základě písemné žádosti nájemce doloží, že stanovení záloh za služby, ceny služeb a jejich rozpočítání na nájemce jsou v souladu s touto směrnicí.

## Čl. 5

### Splatnost nájemného a úhrad za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně - do 20. dne, nejpozději však do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Úhrady za služby uvedené v čl. 4 odst. 4 písm. a) nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva jinak.

## Čl. 6

### Účinnost

Tato směrnice byla přijata shromážděním delegátů dne 31. 3. 2011 a nabývá účinnosti dnem schválení.

---

<sup>1)</sup> Např. vyhláška Federálního ministerstva financí České socialistické republiky, ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášek č. 745/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.

<sup>2)</sup> § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. a zákona č. 72/1994 Sb.

<sup>3)</sup> § 121 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>4)</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>5)</sup> § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>6)</sup> § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>7)</sup> § 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.

<sup>8)</sup> Vyhláška č. 372/2001 Sb.; výměr Ministerstva financí č. 01/2011.

## **Příloha**

### **Stanovení cen služeb**

#### **a) Užívání výtahu**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
- provádění odborných zkoušek, odborných a provozních prohlídek,
- 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,
- 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,
- výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

#### **b) Úklid společných prostor v domě**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance družstva, včetně povinného pojištění,
- úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných pomůcek,
- čištění oken ve společných prostorách,
- dezinfekce, deratizace a dezinfekce společných prostor.

#### **c) Osvětlení společných prostor**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry,
- údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek)
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
- opravy a výměnu osvětlovacích těles,
- revize elektroinstalací a porevizní opravy,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy).

#### **d) Odvětrávání bytů střešním ventilátorem**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

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

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

### **e) Příjem televizního signálu**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie (je-li samostatně měřena),
- kontrolu, údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů).

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

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

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance družstva, který zajišťuje provoz kotelny, včetně povinného pojištění,
- 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 zajišťované obsluhou kotelny,
- revize kotle a rozvodů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy kotle a rozvodů zajišťované dodavatelsky 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 jednotlivé vlastníky jednotek (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu). 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 tvoří ceny placené družstvem dodavatelům.

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

### **h) Odvoz domovního odpadu**

Cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku.

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