

**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO OBČANŮ V LEDČI NAD SÁZAVOU,
Zdeňka Fibicha 678, 584 0 Ledec nad Sázavou**

Směrnice č. 1/2020

**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 Stavebního bytového družstva občanů v Ledči nad Sázavou (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 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“).

Čl. 2

Nájemné

Součástí nájemného je:

- 1) příspěvek na údržbu, opravy, udržování a investice (dlouhodobá záloha „fond oprav“),
- 2) daň z nemovitosti za dům či byt a za pozemek,
- 3) pojištění majetku,
- 4) poplatek k úhradě výdajů na správu,
- 5) provozní výdaje zahrnují – drobný nákup, příspěvek SČMBD apod.,
- 6) splátka úvěru poskytnutého na rekonstrukci domu a bytu,
- 7) kabelová televize (fond KTR) příspěvek na údržbu, opravy a investice

Nájemné se stanoví jako záloha, která se kromě položek 1),3),4),6),7), 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) Příspěvek dlouhodobé zálohy na opravy a investice** (fond oprav) – představuje tvorbu finančních prostředků na opravy, revize a údržbu společných částí domu, které nejsou součástí cen a služeb uvedených v čl.3 bod 10) 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 příspěvku je podlahová plocha bytu. Příspěvek je představenstvem stanoven dle doporučení členské schůze ve výši 5,- Kč/m².

Při změně uživatele bytu se tyto prostředky nevypořádají (§ 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 uhradí jednorázově, nebo dohodnou s družstvem závazný splátkový kalendář.

- 2) Daň z nemovitosti** – upravuje zákon č. 338/1992 Sb. a stanoví se daňovým přiznáním pro jednotlivé domy. Rozvržení na jednotlivé byty se provádí podle poměru podlahové plochy bytu k úhrnu podlahových ploch všech bytů v domě. Daň se nevýúčtovává, rozdíl se převádí do fondu na financování údržby na opravy a investice příslušného domu. Odměny jsou v pravomoci představenstva na základě změny zákona.

- 3) Poplatek na správu** (k úhradě výdajů 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 kancelář družstva apod.). Tyto náklady se stanoví na jednotlivé byty stejnou částkou.

Poplatek na správu činí 150,- Kč měsíčně na jeden byt. Stanovení výše příspěvku je v pravomoci představenstva SBDO.

- 4) Pojištění majetku** (domu) náklady na pojištění vychází z úhrady pojistného za konkrétní domy 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. Tato úhrada se s uživatelem nevýúčtovává, rozdíl se převádí do fondu na financování údržby a investic příslušného domu. Případné změny výše poplatku jsou v pravomoci představenstva.

- 5) Provozní výdaje** – jedná se především o náklady na zajištění provozu domu a pozemku náležející k domu, čištění a kontroly hasících přístrojů, kontroly domovních elektrorozvodů a hromosvodů, hydrantů, čištění domovní přípojky kanalizace, úklid společných prostor, osvětlení společných prostor – 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 odvoz odpadu, deratizaci objektu apod.. Záloha se stanoví podle poměru podlahových ploch jednotlivých bytů k celkové podlahové ploše vchodu či domu. Tyto náklady se rozúčtují podle podlahových ploch bytů. Do

provozních nákladů se zahrnuje také příspěvek SČMBD, který se rozdělí rovným dílem mezi členy družstva. Tato úhrada se s uživatelem nevyúčtovává, rozdíl se převádí do fondu na financování údržby na opravy a investice příslušného domu.

- 6) Splátka úvěru** poskytnutá na rekonstrukci domu a bytu peněžním ústavem, který stanoví měsíční splátky dle uzavřené smlouvy. Měsíční splátky jsou stanoveny na jednotlivé uživatele bytů podle podlahové plochy bytů u bytového domu, který rekonstrukci realizoval.
- 7) Poplatek umožnění příjmu rozhlasového a televizního příjmu**, na údržbu, opravy a investice, provoz STA – kabelová televize („fond KTR“) – se stanoví a provádí dle uzavřených smluv či podle počtu televizních zásuvek v jednotlivých bytových domech. Poplatek je stanoven ve výši 59,- Kč/ za zásuvku. Tento poplatek se s uživatelem nevyúčtovává, rozdíl se převádí do fondu na financování údržby, oprav a investic (fond KTR). Stanovení výše příspěvku a použití je v pravomoci představenstva SBDO v Ledči nad Sázavou.

O výši položek nájemného uvedených v tomto článku uvedených v odstavcích rozhoduje představenstvo družstva včetně udělení výjimek ze schválených pravidel, a to vždy před vydáním rozpisu nájemného na příští období. Výši poplatku na správu schvaluje na návrh představenstva členská schůze.

Čl. 3

Služby

Součástí služeb je:

- 8) Dodávka tepla 9) poskytování 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..
- 10) Vodné a stočné (včetně vody pro výrobu TUV)** - 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 postupován 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,

11) Úhrada na užívání a provozu osobního výtahu – jedná se o náklady spojené s komplexním servisem výtahu zajišťovaným servisní firmou. Měsíční výše záloh je stanovena takto: 1. podlaží – 0,- Kč, 2. podlaží – 80,- Kč, 3. podlaží – 85,- Kč, 4. podlaží 90,- Kč, 5. podlaží 95, 6. podlaží – 100,- Kč. Oprava výtahu, případně jiné náklady jsou hrazeny z fondu oprav domu, neboť výtah je součástí domu. Změna výše zálohy je v pravomoci představenstva SBDO a na základě změn cen od dodavatelů. Tato úhrada se s uživatelem nevyúčtovává a převádí se do fondu oprav, údržby a investic příslušného domu.

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),4),5),7).
- b) zálohy za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu ve smyslu zákona č. 63/2013 Sb., které jsou jim vždy po skončení zúčtování období vyrovnány podle skutečných nákladů na tyto služby – viz. Čl. 3 této směrnice.

Čl. 5

Termíny

- 1. Měsíční nájemné a zálohy za užívání bytu dle předpisu jsou splatné do 5. kalendářního dne běžného měsíce, pokud není sjednán jiný termín.
- 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

Počty osob

Každý uživatel bytu je povinen osobně nebo prostřednictvím předsedy samosprávy nahlásit počet osob bydlících v bytě. Osobami rozhodnutými pro stanovení záloha 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. 7

Vymezení některých pojmů

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

Uživatel = nájemce nebo vlastník bytu.

Čl. 8

Vyúčtování služeb při změně uživatele bytu

1. V případě změny nájemcem bytu v průběhu zúčtovaného období, družstvo provede vyúčtování služeb s novým nájemcem k 30.4. následujícího roku (dle čl.5,6), na kterého převodem družstevního podílu přešla ve smyslu § 736 zákona č. 90/2012 Sb., všechny práva i povinnosti včetně povinností 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 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 vlastníka 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. 9

Sankce

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

Čl. 10

Ustanovení závěrečná a přechodná

Tato směrnice byla projednána a schválena na členské schůzi družstva dne a nabývá účinností dnem schválení. Dnem schválení této směrnice pozbývá účinnosti směrnice 1/2014. Vyúčtování služeb za rok 2021 bude provedeno dle této směrnice.

