

---

## Směrnice o nájemném z bytu

---

Datum platnosti:

12.6.2014

Datum účinnosti:

12.6.2014

Změna:

0

## Směrnice o nájemném z bytu

### Čl. 1 Předmět úpravy

(1) Tyto směrnice upravují

- a) nájemné v bytech v nájmu fyzických osob - členů bytového družstva a právnických 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 a nájemné v bytech, které se nacházejí v domech pořízených v rámci privatizace, které jsou v nájmu fyzických osob – členů bytového družstva a právnických osob – členů bytového družstva,
- b) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písmenu a), která nejsou upravena zvláštními předpisy (dále jen "služby").

### Čl. 2 Základní pojmy

Pro účely těchto směrnic se rozumí:

- a) nájemným cena za užívání pronajatého družstevního bytu,
- b) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu,
- 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, 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 a modernizace 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 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 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, jestliže družstvo podle zvláštního právního předpisu 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 vlastníkovu pozemku,
- k) odměny členům samosprávy,
- l) náklady spojené s úklidem společných prostor v domě,
- m) náklady spojené s užíváním výtahu, zejména provádění revizí, opravy a údržba

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 podlahové plochy bytu k celkové 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.

(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, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle zvláštního právního předpisu této právnické osobě.

(8) Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb nebo se zúčtují s dlouhodobou zálohou.

#### Čl. 4 Služby

(1) Službami se rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, 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, elektrická energie společných prostor v domě, vedení úřední správy, 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. 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, se rozúčtují podle kritéria schváleného nejméně 3/4

nájemců v domě. Nedojde-li ke schválení způsobu rozúčtování cen služeb nájemci podle předcházející věty, rozúčtují se ceny za

- a) užívání domovní prádelní, 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 spotřeba elektrické energie společných prostor v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu, podle poměru podlahové plochy bytu k celkovému počtu podlahových ploch všech bytů v domě.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Skutečná výše cen a zaplacených záloh za jednotlivé služby se s nájemcem vyúčtuje vždy za kalendářní rok (dále jen „účtovací období“), a to nejpozději do konce čtvrtého měsíce po skončení účtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději do konce sedmého měsíce po skončení účtovacího období.

## Čl. 5

### Splatnost nájemného a úhrad za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. 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.

První vyúčtování služeb dle této směrnice se bude týkat roku 2014.