

SMĚRNICE č. 2/2025

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

Stavební bytové družstvo ve Studénce – Butovicích

Číslo:	Označení:	Zpracoval:	Kontroloval:
2/2025	Směrnice	Filko Michal	Ing. Růžička Miroslav
Přílohy:	Počet stran:	Datum vydání:	Vydává:
1 - Stanovení cen	7	17.12. 2024	Představenstvo SBD

Čl. 1

Předmět úpravy

(1) Tyto směrnice upravují

- a) nájemné v družstevních bytech a družstevních nebytových prostorách (dále jen „byt“),
- b) úhrady za plnění spojená s užíváním bytů (dále jen "služby").

(2) Ustanovení těchto směrnic se použijí přiměřeně i pro určení nájemného a úhrad za služby v rodinných domech a v bytech pořízených formou nástavby a vestavby s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě.

Čl. 2

Základní pojmy

Pro účely těchto směrnic se rozumí:

- a) nájemným cena za užívání pronajatého 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; podlahová plocha balkonů, lodžii, teras, které nejsou místnostmi, se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky;
- c) místností uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem;
- d) domem
 1. budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky a příslušenství této budovy,
 2. bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle bodu 1,
 3. bytový dům vymezený představenstvem družstva, nejde-li o případy uvedené v bodě 1 nebo 2;
- e) pozemkem pozemek zastavěný domem a pozemek související s užíváním a provozem domu;
- f) orgánem družstva orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu;
- g) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

Čl. 3 Nájemné

(1) Roční nájemné z bytů zahrnuje účelně vynaložené náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle odst. 2 a snižené podle odst. 3 (dále jen „upravené náklady domu“).

Účelně vynaloženými náklady a výdaji domu jsou:

- a) náklady na opravy a údržbu domu, které podle přílohy k těmto směrnici nejsou součástí cen služeb, náklady na revize zařízení a součástí domu, výdaje na rekonstrukce a modernizace (dále jen „technické zhodnocení“) domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2;
- b) náklady na opravy v bytech, které je družstvo povinno hradit, nejsou-li hrazeny ze zdrojů podle odst. 2;
- c) náklady na vlastní správu bytů, domu a družstva;
- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na výstavbu domu (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 uplatňuje;
- h) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek;
- i) daň z příjmů právnických osob vztahující se k výnosům, 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 vynaložené v běžném roce.

(2) 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“).

(3) Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se snižují o

- a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu;
- b) další členské vklady určené na financování ekonomicky oprávněných 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, 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 všech bytů 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 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. 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, 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 „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, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě.

(8) Nájemné se stanoví jako zálohová platba, to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s nájemci vyúčtuje. Rozdíly z vyúčtování nájemného se podle rozhodnutí orgánu družstva zúčtují s dlouhodobou zálohou.

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 čl. 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, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

(2) Ceny služeb se stanoví podle cenových předpisů. 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 nebytových prostor v domě, náklady na opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do nájemného, revize zařízení a součástí domu ani výdaje na technické zhodnocení domu.

(4) Náklady na tepelnou energii (vytápění a příprava teplé užitkové vody) se na nájemce bytů rozúčtují podle právního předpisu, nedohodne-li se družstvo se všemi nájemci bytů v domě jinak.

(5) Ceny ostatních služeb se na nájemce bytů rozúčtují takto:

náklady na

- a) vodné a stočné v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
- b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu formou paušální úhrady stejným dílem na každou bytovou jednotku;
- c) provoz výtahu formou paušální úhrady stejným dílem na každou bytovou jednotku, pro bytové jednotky v přízemí a v 1. patře může být přiznána sleva dle rozhodnutí orgánu družstva;
- d) osvětlení společných prostor v domě na všechny byty stejným dílem na každou bytovou jednotku;
- e) úklid společných prostor v domě formou paušální úhrady stejným dílem na každou bytovou jednotku;
- f) odvoz odpadních vod a čištění jímek formou paušální úhrady podle spoluvlastnického podílu;

g) náklady na podružné bytové vodoměry pro teplou a studenou vodu formou paušální úhrady podle počtu podružných vodoměrů v bytě;

i) provoz a čištění komínů formou paušální úhrady podle spoluvlastnického podílu.

(6) Družstvo účtuje nájemcům bytů měsíční zálohy za jednotlivé služby, 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 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.

(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 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci bytu.

(9) 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 zákona a těchto směrnic a umožní mu pořízení kopie podkladů.

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.

Čl. 6

Účinnost

Tato směrnice byla schválena představenstvem SBD Studénka 17. prosince 2024 a nabývá účinnosti od 1. ledna 2025. Směrnice byla projednána a přijata Shromážděním delegátů v červnu 2025.

Tato směrnice SBD Studénka č. 2/2025 ruší směrnice č. 2/2010 a 3/2010.

Příloha směrnice č. 2/2024

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,
- 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 revize, 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 nájemného).

b) Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na

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

c) Osvětlení společných prostor

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorech, 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,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize elektroinstalací, výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného). Na základě rozhodnutí orgánu družstva je cena služby pro nebytové prostory - garáže - řešena samostatnou směrnicí družstva.

d) Příjem televizního signálu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

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

a zesilovačů).

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

e) 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,
- náklady na elektrickou energii potřebnou pro provoz plynové kotelny,
- 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.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, 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 nájemce bytů (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 (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného). Do ceny služby se také nezahrnují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody - jsou zahrnuty do ceny vodného a stočného.

f) 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).

g) Odvoz odpadních vod a čištění jímek

Cenu služby tvoří náklady na pravidelnou údržbu a odvoz odpadních vod z jímek (septiku).

h) Náklady na podružné bytové vodoměry

Cenu paušální úhrady tvoří náklady na

- vedení evidence nainstalovaných měřičů v souladu s zákonem č. 505/1990 Sb., v platném znění,
- opravy zaseklých, nefunkčních měřidel, není-li způsobeno nečistotami,
- pravidelné odečty vodoměrů 1x ročně, spojené s kontrolou funkčnosti
- zpracování odečtů pro potřeby fakturace na jednotlivé odběratele,
- pozáruční opravy vodoměrů
- náklady na elektronické a softwarové řešení dálkového odečtu měřidel
- výměnu vodoměrů v rámci pravidelného ověření (5 let) vč. drobného spojovacího materiálu,
- úřední ověření před uplynutím ověřovací doby, pokud vodoměr nevyhoví