

## **Směrnice č. 1/2010 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 plocha dle zvláštních předpisů <sup>3)</sup> a <sup>4)</sup>
- c) místností uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem,
- d) domem
  1. dům, ve kterém 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 směrnícím 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 sniženy 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) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak nejvyšší orgán družstva, popřípadě orgán příslušný k takovému rozhodnutí podle stanov družstva

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 <sup>3)</sup> 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) Úvěry na opravy a investice bytového domu se na jednotlivé byty rozpočítají v poměru podlahové plochy bytu <sup>4)</sup> k celkové podlahové ploše domu.

(7) 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“).

(8) 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 vzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba <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.

(9) 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 vypořádají s nájemci nejpozději do 30. června následujícího roku a zúčtují se 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 § 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 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 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<sup>3)</sup> k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

Jestliže se jedná o dům vymezený v čl. 2 písm. d) bodu 1 ve spoluvlastnictví družstva, rozúčtují se náklady na služby, pro které není stanoven zvláštní právní předpis<sup>8)</sup> v souladu s úpravou platnou pro SVJ<sup>4)</sup>.

(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 jako součin nákladů z posledního známého vyúčtování a platných cen, zvýšené o rezervu na výkyvy ve spotřebě, jejichž výši určí orgán družstva. Pokud výše nákladů z posledního vyúčtování není známa, bude její hodnota stanovena odhadem dle dostupných informací.

(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 45-ti dnů od termínu pro písemné vyúčtování – tj. nejpozději do 15. 6. přísl. roku.

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

## **Čl. 5**

### **Splatnost nájemného a úhrad za služby**

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. kalendářního dne v měsíci, 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. Poplatek z prodlení se počítání od prvního kalendářního dne v měsíci následujícím po měsíci splatnosti.

## Čl. 6

### Účinnost

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2011.

## Čl. 7

### Jiná ustanovení

(1) Tímto se ruší směrnice Stavebního bytového družstva LIAZ č. 2/98 k postupu při stanovování výše záloh za služby.

(2) V případě výjimečné potřeby může družstvo pronajmout byt i nečlenovi družstva a použít pro stanovení nájemného tento předpis a do nájemného zahrnout i přiměřený zisk.

---

<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> Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele

<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.; platný cenový výměr Ministerstva financí ČR.

Směrnici č. 1/2010 schválilo Představenstvo SBD LIAZ dne 9.12.2010 usnesením č. 42/04.2