



## Směrnice S 106/11

### ZÁSADY PRO STANOVENÍ A ROZÚČTOVÁNÍ NÁJEMNÉHO Z BYTŮ A GARÁŽÍ A STANOVENÍ ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM TĚCHTO BYTŮ A GARÁŽÍ

- I. ÚČEL:**  
Úprava zásad pro změnu výše záloh na služby.
- II. NAHRAZUJE:**  
Směrnici S 106/03 schválenou představenstvem dne 28. 5. 2003 s účinností od 28. 5. 2003.
- III. GESTOR NORMY:**  
Úsek ekonomický.
- IV. SCHVÁLENO:**  
Představenstvem SBD Poruba dne 20. 7. 2011.
- V. ÚČINNOST OD:**  
07/2011.

.....  
Šárka BAKALÁŘOVÁ, dipl. ek.  
předseda představenstva

.....  
Ing. Jan LIBICH  
místopředseda představenstva

# ČÁST I.

## Čl. 1. Úvodní ustanovení

1. Tyto zásady stanoví způsob:
  - a) určení věcně usměrňovaného nájemného<sup>1)</sup> z bytů (dále jen "nájemné") bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě,<sup>2)</sup>
  - b) určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písmenu a) a bytů nabytých do vlastnictví podle zvláštního předpisu o vlastnictví bytů<sup>3)</sup> v domech, v nichž zůstal alespoň jeden byt uvedený v písmenu a) ve vlastnictví družstva, (dále jen "cena služeb"), pokud není orgánem společenství vlastníků stanoveno jinak,
  - c) sjednávání nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem (dále jen "družstvo") a nájemcem, popřípadě správcem domu<sup>3)</sup> a vlastníkem bytu.
2. Změny výše nájmu se provádějí 1x ročně k 1. 7. běžného roku, přičemž požadavky musí být na družstvo předány do 31.5. Představenstvo družstva může rozhodnout o změnách i v jiném termínu:
  - a) zvýšení záloh bude provedeno u všech bytů (garáží), u kterých byl nedoplatek, za vyúčtování služeb celkem,
  - b) u bytů (garáží) dle písm. a) bude zvýšení provedeno pouze u záloh na služby, které měly nedoplatek,
  - c) měsíční záloha na službu se vypočítá ze skutečných ročních nákladů této služby v předchozím roce, které se zvýší maximálně o 10 % a výsledek se dělí 12,
  - d) snížení zálohy na službu bude provedeno správou družstva pouze na žádost nájemce, pokud záloha na tuto službu je vyšší než záloha vypočtená dle písmena c),
  - e) individuální změny záloh se provádí na základě písemné žádosti orgánu samosprávy, případně písemné či osobní žádosti samotného nájemce.
3. Změny na vyžádání v jiném termínu jsou zpoplatněny ve výši schválené představenstvem družstva.
4. Ustanovení čl. 1. - odst. 7 a čl. 3. se vztahuje i na vlastníky, bytů nabytých do vlastnictví podle zvláštního předpisu o vlastnictví bytů,<sup>3)</sup> v domech s byty nebo bytem ve vlastnictví družstva, popřípadě na nájemce těchto bytů. Ustanovení čl. 5. platí i pro splatnost záloh za služby placené vlastníky nebo nájemci uvedených bytů.

### Vymezení některých pojmů

5. Užitkovou plochou bytu se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů, upravený podle zvláštního předpisu<sup>4)</sup> (dále jen "užitková plocha bytu").
6. Za člena domácnosti se pro účely rozúčtování cen služeb považují manžel (manželka), děti, vnuci, rodiče, prarodiče, sourozenci a zeť (snacha), kteří s nájemcem žijí ve společné domácnosti, a dále i jiné osoby, které spolu s nájemcem byt nebo jeho část užívají celkem po dobu nejméně tří měsíců v roce.
7. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví pouze některých jednotek, podle zvláštního předpisu o vlastnictví bytu<sup>3)</sup>.
8. Podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu se rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu podle zvláštního předpisu o vlastnictví bytu<sup>3)</sup>.

## ČÁST II. - BYTY

### Čl. 2. Nájemné

1. Nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne představenstvo družstva a nezahrnuje zisk. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Ekonomicky oprávněnými náklady pro účely této vyhlášky jsou:
  - a) splátky dlouhodobého investičního úvěru<sup>5)</sup>, dalších investičních a provozních úvěrů (dále jen "úvěry") a úroky z nich,
  - b) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství (dále jen "dům") a výdaje na technické zhodnocení<sup>6)</sup> domu,
  - c) náklady na správu družstva a domu,
  - d) náklady na pojištění domu,
  - e) daň z nemovitostí související s domem,
  - f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
  - g) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak nejvyšší orgán družstva,<sup>7)</sup> popřípadě orgán příslušný k takovému rozhodnutí podle stanov družstva.
2. Ekonomicky oprávněné náklady podle odstavce 1 se rozpočítají na jednotlivé byty takto:
  - a) splátky úvěrů a úroky z nich [odstavec 1 písm. a)] podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt,
  - b) v domě, který je plně ve vlastnictví družstva se rozpočítávají náklady na opravy nebo údržbu domu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení domu [odstavec 1 písm. b)], náklady na pojištění domu [odstavec 1 písm. d)] a případná ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok [odstavec 1 písm. g)] podle poměru rozdělovaných nákladů na jednotlivý byt k celkovým rozdělovaným nákladům vynaloženým na výstavbu domu,<sup>8)</sup> tj. podle poměru užitkové plochy k celkové užitkové ploše v domě,
    - bb) v domě, kde byly již převedené některé bytové jednotky do vlastnictví členů, rozpočítají se na jednotlivé byty včetně bytů ve vlastnictví družstva dle velikosti spoluvlastnického podílu připadající na danou bytovou jednotku,
    - c) v domě, který je plně ve vlastnictví družstva se rozpočítávají splátky úroků z úvěru před jeho převedením na půjčku [odstavec 1 písm. a)], daň z nemovitostí [odstavec 1 písm. e)] a náklady spojené s užíváním pozemku [odstavec 1 písm. f)] podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů,
    - cc) v domě, kde byly již převedené některé bytové jednotky do vlastnictví členů, rozpočítají se na jednotlivé byty včetně bytů ve vlastnictví družstva dle velikosti spoluvlastnického podílu připadající na danou bytovou jednotku,
  - d) náklady na správu družstva a domu [odstavec 1 písm. c)] ve výši stanovené představenstvem družstva.
3. Náklady na údržbu a opravy (včetně výměny) rozvodů vody a odvodů odpadních vod v domě, pořízení, výměnu a ověřování bytových měřidel vody, pořízení a opravy společné televizní antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v bytovém domě může představenstvo družstva, na základě požadavku členské schůze samosprávy, rozdělit i jiným způsobem, než je uvedeno v odstavci 2 písm. b).
4. Nestanoví-li představenstvo družstva jinak, účtuje družstvo uživatelům bytů měsíční zálohy na pojištění nemovitostí, na daň z nemovitosti a na správu jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny.
5. V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se cena stanovuje.
6. Skutečná výška cen a záloh dle odst. 4 se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním otopného období,<sup>10)</sup> tzn. nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Tento postup platí, pokud představenstvo družstva nestanoví jinak.

### Čl. 3. Ceny služeb

1. Cenami služeb se rozumí ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem, popřípadě vlastníkem<sup>3)</sup> bytu (dále jen "uživatel bytu") dohodne.
2. Ceny služeb se sjednávají podle zvláštních předpisů nebo rozhodnutí cenového orgánu. Není-li předpis nebo v těchto předpisech či rozhodnutích 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.
4. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé uživatele bytů podle zvláštních předpisů,<sup>10)</sup> popřípadě rozhodnutí cenového orgánu.
5. Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování podle odstavce 4, se rozúčtují na základě dohody mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě. Nedojde-li k dohodě mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě o způsobu rozúčtování cen služeb, rozúčtují se ceny za:
  - a) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny buď za jednu hodinu provozu a úhradu spotřebovaných energií nebo paušální sazbou za jednu hodinu provozu odvozenou od skutečných nákladů předchozího zúčtovacího období. Vzniklé náklady se zúčtují proti zaplaceným zálohám na jednotlivé uživatele prádely, žehlírny nebo sušárny.
  - b) kontrolu a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína,
  - c) vybavení bytu společnou televizní anténou za jeden byt,
  - d) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu podle rozhodnutí představenstva družstva.
6. Pokud dojde k dohodě mezi družstvem a uživateli bytů nebo k rozhodnutí představenstva družstva o způsobu rozúčtování cen služeb uvedených v odstavci 5 písm. d) podle počtu členů domácnosti, je podmínkou takové dohody nebo rozhodnutí písemné převzetí závazků uživateli bytů oznamovat družstvu změnu rozhodných skutečností. Ceny služeb uvedených v odstavci 5 písm. d) se pak rozúčtují podle členů domácnosti zjišťovaných v průběhu roku na základě oznámení uživatele bytu, a to v průměru za zúčtovací období.
7. Jestliže v domě, který je plně ve vlastnictví družstva, nedojde k rozhodnutí představenstva družstva podle odstavce 5 písm. d), rozúčtují se ceny služeb uvedených v odstavci 5 písm. d) podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů.
  - 7a) V domě, kde byly již převedené bytové jednotky do vlastnictví, rozúčtují se ceny služeb i u bytů ve vlastnictví družstva dle velikosti spoluvlastnického podílu připadající na danou jednotku.
8. Nestanoví-li představenstvo družstva jinak, účtuje družstvo uživatelům bytů měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z cen podle odstavce 2 za uplynulý rok nebo poslední zúčtovací období nebo ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.
9. V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb.
10. Skutečná výška cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním otopného období,<sup>10)</sup> tzn. nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Tento postup platí, pokud představenstvo družstva nestanoví jinak.
11. Družstvo na základě žádosti uživatele bytu doloží, že výše cen služeb odpovídá cenám podle odstavců 2 a 3 a dále, že je rovnoměrně rozpočítána na měsíční zálohy podle odstavce 8 a zúčtována podle odstavce 10.

#### **Změna rozhodných skutečností**

12. Skutečnosti rozhodné pro případnou změnu rozúčtování cen služeb se oznámí družstvu do 30 dnů po jejich vzniku. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro rozúčtování cen služeb, změní se výše cen služeb od prvního dne měsíce následujícího po změně těchto skutečností.

**Čl. 4.**  
**Splatnost nájemného a služeb**

1. Nájemné a ceny za služby se platí měsíčně, a to do 15. kalendářního dne v měsíci, na daný měsíc.
2. Nejsou-li tyto úhrady zaplacený ve lhůtě splatnosti je povinností nájemce uhradit poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z nezaplacené částky za každý den prodlení, nejméně však 25,00 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
3. Poplatek z prodlení se počítá od 20. kalendářního dne v měsíci.

**Čl. 5.**  
**Nedoplatek / Přeplatek**

Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování podle čl. 2. a 3. je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. V případě uplatněných a uznaných reklamací je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

**ČÁST III. - GARÁŽE**

**Čl. 6.**

Ke stanovení nájemného a záloh na služby, včetně jejich rozúčtování se přiměřeně použijí ustanovení čl. 2 až čl. 5.

**ČÁST IV. - REKLAMACE**

**Čl. 7**

1. Reklamacie musí být podána písemně na správu družstva ve lhůtě do 30. dnů ode dne obdržení vyúčtování.
2. Rozhodnutí ve věci podané reklamacie obdrží reklamující do 30 dnů ode dne jejího doručení na správu SBD Poruba.
3. Vzniklý reklamační rozdíl bude zohledněn při rozúčtování bezprostředně následujícího zúčtovacího období.
4. Uplatnění reklamacie nemá odkladný účinek na dodržení termínu splatnosti nedoplatku z vyúčtování dle čl. 5.

- 
- 1) § 696 občanského zákoníku.
  - 2) Zejména vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí ČSR, Ministerstva financí SSR 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. 74/1989 Sb., č. 73/1991 Sb., a č. 398/1992 Sb.
  - 3) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) v platném znění.
  - 4) § 4 výnosu Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí ČR, Ministerstva financí SR a Státní banky československé č. 78/1991 Sb., o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu, (uveřejněného pod č. 3 ve Finančním zpravodaji č. 2-3/1991).
  - 5) Např. § 7 a 8 vyhlášky č. 136/1985 Sb. a § 8 výnosu č. 78/1991 Sb.
  - 6) § 33 zákona ČNR č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona č. 259/1994 Sb. a zákona č. 149/1995 Sb.
  - 7) § 239 odst. 4 písm. d) obchodního zákoníku.
  - 8) § 3 až 10 a § 14 výnosu č. 78/1991 Sb.
  - 9) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.
  - 10) Vyhláška č. 372/2001 Sb.



## ROZDĚLOVNÍK

### Směrnice S 106/11

# ZÁSADY PRO STANOVENÍ A ROZÚČTOVÁNÍ NÁJEMNÉHO Z BYTŮ A GARÁŽÍ A STANOVENÍ ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM TĚCHTO BYTŮ A GARÁŽÍ

#### **A. Originál f. A4**

◆ K zápisu představenstva	- 1x
◆ K archivaci	- 1x
<b>Celkem</b>	<b>2x</b>

#### **B. Kopie f. A5**

◆ Členové představenstva	- 1x
◆ Kontrolní komise	- 1x
◆ Sekretariát	- 1x
◆ K archivaci	- 1x
<b>Celkem</b>	<b>4x</b>

#### **C. Družstevní informační systém (DIS)**

Pro zaměstnance správy družstva jsou všechny normy a závazné vnitrodružstevní předpisy uloženy na serveru na adrese David-nt:Info (S) ve složce NORMY.

#### **D. Pro členy družstva a ostatní klienty**

Normy a závazné vnitrodružstevní předpisy budou v závislosti na jejich obsahu k dispozici na webové stránce družstva, případně k nahlédnutí na sekretariátu, kde budou zájemcům na vyžádání za úhradu vytištěny.