

# **SVORNOST, stavební bytové družstvo**

Ztracená 2647/16, 767 01 Kroměříž

## **S M Ě R N I C E**

**pro stanovení výše nájemného z bytů a nebytových prostorů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů**

čl. 1

### **Předmět a rozsah úpravy**

(1) Tato směrnice upravuje

- a) nájemné v bytech a nebytových prostorech v nájmu členů bytového družstva (dále jen „nájemce“) v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě
- b) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písmenu a), které nejsou upraveny zvláštními předpisy (dále jen „služby“)

čl. 2

### **Vymezení některých pojmů**

- a) podlahovou plochou bytu je 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 a sklepů, které nejsou místnostmi, se započítává:
  - 60 % podlahové plochy lodžie zčásti zapuštěné
  - 55 % podlahové plochy lodžie zcela předsunuté
  - 50 % podlahové plochy lodžie zcela zapuštěné
  - 30 % podlahové plochy balkonů
  - 15 % podlahové plochy terasy
  - 50% podlahové plochy sklepů, které nejsou místnostmi  
jedná-li se o dům, ve kterém byly byty a nebytové prostory vymezeny jako jednotky před 1.1.2014
  - polovinou podlahové plochy  
jedná-li se o dům, ve kterém byly byty a nebytové prostory vymezeny jako jednotky po 1.1.2014
- b) plochou vlastnickou je plocha vymezená v prohlášení vlastníka dle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů.

- c) domem je
1. dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů a má nejméně dva různé vlastníky
  2. dům samostatně financovaný podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není domem podle bodu 1, a je výhradně ve vlastnictví družstva
- d) pozemkem je zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází a pozemek související s užíváním a provozem domu
- e) 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 delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období

### čl. 3

#### Nájemné

Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se rozpočítávají na jednotlivé byty takto:

- a) splátky úvěrů a úroky z nich na pořízení domu (anuita) podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt dle jeho podlahové, případně vlastnické plochy
- b) tvorba prostředků dlouhodobé zálohy na opravy a udržování, rekonstrukce a modernizace v minimální výši 12,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu u domu 2. dle čl. 2 odst. d), u domu 1. dle čl. 2 odst. d) v minimální výši 12,-Kč/m<sup>2</sup> plochy vlastnické, a to včetně případných splátek úvěrů či finančních výpomocí; na základě schválení členskou schůzí samosprávy, popřípadě shromážděním společenství vlastníků, lze dotaci zvýšit, nebo snížit v případě, že již byla provedena kompletní rekonstrukce domu
- c) tvorba prostředků dlouhodobé zálohy na opravy, udržování, rekonstrukce a modernizace kotelen domů s kotelnami ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva minimálně 1,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, popřípadě plochy vlastnické
- d) tvorba prostředků na odměnu pro osobu pověřenou družstvem vykonávat administrativní práce související s bytovým domem; měsíční výše je stanovena rozhodnutím členské schůze samosprávy rovným dílem na všechny byty v domě; případné nevyčerpané prostředky se převádí po skončení zúčtovacího období do dlouhodobé zálohy na opravy
- e) splátky úvěrů a úroků z nich na opravy, rekonstrukce a modernizace domu se rozúčtují na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu, popřípadě plochy vlastnické, k úhrnu podlahových, popřípadě vlastnických ploch všech bytů v domě

- f) příspěvek na správu družstva:
  - 135,-- Kč rovným dílem na všechny byty členů družstva a členů družstva - vlastníků bytů
  - 163,-- Kč včetně DPH rovným dílem pro všechny byty vlastníků nečlenů družstva
  - 5,-- Kč rovným dílem na všechny garáže ve vlastnictví družstva
  - 4,-- Kč + DPH rovným dílem pro všechny garáže ve vlastnictví jiných osob
- g) pojištění bytového domu podle poměru podlahové plochy bytu, popřípadě plochy vlastnické, k úhrnu podlahových, popřípadě vlastnických ploch všech bytů v domě
- h) daň z nemovitosti za dům nebo byty a za pozemek podle poměru vlastnické plochy bytů k úhrnu všech vlastnických ploch v domě
- i) úklid společných prostor rovným dílem na všechny byty v domě

Nájemné se stanoví jako záloha, to však neplatí pro příspěvek na správu družstva. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobých záloh každoročně vyúčtuje. Rozdíl mezi skutečnými a předpokládanými náklady vybíranými v nájemném dle bodu a), e), g) - i) je po skončení každého kalendářního roku převeden ve prospěch nebo na vrub dlouhodobé zálohy na opravy a udržování příslušného bytového domu.

#### čl. 4

#### **Zálohy za služby**

Měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb se rozvrhují na jednotlivé byty takto:

- a) Záloha na dodávku tepla se na jednotlivé byty stanoví dle jejich nákladů z vyúčtování minulého období s rezervou pro případný nárůst cen surovin a změnu klimatických podmínek.
- b) Záloha na dodávku teplé vody se na jednotlivé byty stanoví dle jejich nákladů z vyúčtování minulého období s rezervou pro případný nárůst cen surovin.
- c) Záloha na dodávku studené vody a odvádění odpadních vod se stanoví dle spotřeby z vyúčtování minulého období s rezervou pro případný nárůst ceny.
- d) Osvětlení společných prostor se stanoví dle nákladů minulého období rozpočítaných podle počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v domě.
- e) Odvoz pevného komunálního odpadu je řešen vyhláškou příslušné obce. Pokud by došlo ke změně, byly by náklady rozpočítány podle počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v domě.
- f) Záloha na revize a údržbu výtahu se stanoví dle nákladů minulého období. Rozpočítá se podle počtu osob v bytě k celkovému počtu osob v domě.

Pro písm. d) - f) se použijí počty osob z posledního vyúčtovacího období.

čl. 5

**Vyúčtování služeb**

A) DODÁVKA TEPLA:

1. Náklady na teplo k vytápění v rámci bytového domu se rozdělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 30-50%, zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Požadavek domu na jiný poměr základní a spotřební složky, než je 40:60, je třeba písemně (možno také e-mailem) oznámit energetikovi družstva, a to nejpozději do 31.12. běžného roku. Na požadavky ústní nebo vznesené později nebude brán zřetel.
2. Spotřební složka se rozdělí na jednotlivé byty úměrně výši náměrů indikátorů topných nákladů (měřičů tepelné energie) s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou energetickou náročnost vytápěných místností, danou jejich polohou v domě.
3. Základní složka se rozdělí mezi spotřebitele v poměru jejich podlahové plochy bytu.
4. V bytovém domě, kde nejsou v jednotlivých bytech instalovány indikátory topných nákladů, se veškeré náklady na vytápění rozdělí podle podlahové plochy bytu.
5. Odpočty indikátorů topných nákladů se provádějí nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.
6. V případě nezpřístupnění nebo odmítnutí instalace indikátorů topných nákladů (měřičů tepelné energie) se postupuje dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.

B) DODÁVKA TEPLÉ VODY:

1. Náklady na teplo k přípravě teplé užitkové vody, připadající na bytový dům, se rozdělí na složku základní a spotřební, přičemž základní složka činí 30 % a spotřební 70 % nákladů.
2. Náklady na dodávku vody pro ohřev, připadající na bytový dům, se rozdělí dle poměru naměřených hodnot na poměrových měřidlech (vodoměrech) v bytech, popřípadě v nebytových prostorách (prádelnách), k hodnotám naměřeným a vyfakturovaným dodavatelem tepla.
3. Základní složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti podlahové plochy bytů nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.
4. Spotřební složka se rozdělí mezi jednotlivé byty podle údajů poměrových měřidel. K této složce se připočte podíl nákladů spotřeby vody podle poměrových měřidel ve společných prostorách.
5. U vlastních kotelen tam, kde není možno zjistit pomocí měření zvlášť náklad na teplo a ohřev vody, bude postupováno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.

### C) DODÁVKA STUDENÉ VODY A ODVÁDĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Výše úhrady za dodávku vody a odvádění odpadních vod (dále jen vodné, stočné) se stanoví dle poměru naměřených hodnot na poměrových měřidlech v bytech, popřípadě v nebytových prostorách (prádelnách), k hodnotám vodného a stočného na celý objekt, naměřeným a vyfakturovaným dodavatelem.

Pokud nejsou v bytech nainstalována poměrová měřidla, stanoví se úhrady dle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob. Stejně tak se postupuje v případě poměrových měřidel s prošlou lhůtou k ověření.

### C) REVIZE A ÚDRŽBA VÝTAHU

Vyúčtuje se podle skutečných nákladů rozpočítaných dle skutečného počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v domě. V případě, že byt není užíván, účtuje se jedna osoba.

### D) ELEKTRICKÁ ENERGIE SPOLEČNÝCH PROSTOR

Vyúčtuje se podle skutečných nákladů rozpočítaných dle skutečného počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob v domě. V případě, že byt není užíván, účtuje se jedna osoba (kontrola závad, temperování, údržba bytu, úklid společných prostor).

### E) ODVOZ TUHÉHO KOMUNÁLNÍHO ODPADU

Je řešen vyhláškou příslušné obce (pokud dojde ke změně, budou náklady vyúčtovány dle skutečného počtu osob v bytě k celkovému počtu osob bydlících v domě).

### F) INTERNET

Náklad se vyúčtuje rovným dílem na jednotlivé byty, které v domě tuto službu používají.

Za správnost předložených podkladů pro vyúčtování služeb zodpovídají předsedové samospráv příslušných hospodářských středisek (stavy poměrových měřidel, skutečný počet osob v jednotlivých bytech za rok).

## čl. 6

### **Úhrada za užívání družstevní prádelny, žehlírny a sušárny**

1. Úhrada elektrické energie se stanoví na základě skutečné spotřeby energie na elektroměru pro prádelnu, žehlírnu a sušárnu.
2. Spotřeba teplé a studené vody se stanoví dle poměrových měřidel v prádelně.
3. Naměřené hodnoty teplé a studené vody v prádelně a elektrické energie v prádelně a žehlírně předkládá předseda samosprávy na ekonomický úsek družstva. Ty jsou pak připočteny k naměřeným hodnotám v bytech, kterých se spotřeba týká.

čl. 7

**Obecná ustanovení**

1. Družstvo je povinno vyúčtovat jednou ročně nájemcům bytů skutečné celkové výdaje za služby spojené s jejich užíváním a vyčíslit přeplatek nebo nedoplatek proti zálohovým platbám:
  - a) za dodávku tepla, teplé a studené vody u bytů vytápěných vlastními kotelny bez měřeného tepla do 31.3. následujícího roku
  - b) za dodávku tepla, teplé a studené vody u bytů vytápěných vlastními kotelny s měřeným teplem do 30.4. následujícího roku
  - c) za dodávku tepla, teplé a studené vody u bytů vytápěných z centrálních kotelů nejpozději do 3 měsíců po předání nákladových faktur od dodavatele tepla
2. V těch případech, kdy je provedena v průběhu zúčtovacího období dispozice s členskými právy a povinnostmi vázícími se k bytu, se vyúčtování služeb, spojených s nájmem bytu, bude provádět s posledním nájemcem, který členská práva a povinnosti získá (čl. 40, odst. 5 Stanov).
3. Odpočet poměrových měřičů vody v bytě, pokud nejsou s dálkovým odečtem, provádí samospráva jedenkrát ročně vždy ke konci kalendářního roku na předepsaném tiskopise, zaslaném účtárnou družstva. Den odpočtu musí být zveřejněn předem způsobem v domě obvyklým.

Neumožní-li nájemce instalaci vodoměru nebo opakovaně neumožní jeho odečet, nebo jej poškodí nebo ovlivní, upraví se podíl spotřební složky nákladů. Spotřební složka pak činí v daném zúčtovacím období trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky.

V případě reklamace přesnosti vodoměru při provádění odpočtu se provede měření. Na základě písemné žádosti nájemce bytu lze vodoměr přezkoušet v certifikované zkušebně. Náklady za přezkoušení po uplynutí záruční doby hradí nájemce. Povinností každého nájemce bytu je provádět pravidelnou kontrolu poměrových měřidel v bytě. Reklamaci přesnosti vodoměru nutno uplatnit ihned po zjištění závady nebo ihned po provedeném odpočtu před provedením vyúčtování služeb. Při zjištění průkazné závady vodoměru se postupuje podle bodu 3. čl. 7, popřípadě se pro výpočet použije spotřeba předcházejícího zúčtovacího období.

4. Zúčtovacím obdobím se rozumí kalendářní rok.
5. 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.

6. Nájemné a úhrady za poskytování služeb souvisejících s užíváním bytu a společných prostor bude členem hrazeno formou sporozírového účtu u České spořitelny a.s. Kroměříž, z účtů u jiných peněžních ústavů, prostřednictvím SIPO, popř. pokladnou družstva v pokladních dnech. Změna výše nájmu a úhrad za služby je družstvem automaticky prováděna pouze v případě povoleného inkasa u sporozírových účtů vedených Českou spořitelnou a.s. Kroměříž a u plateb prostřednictvím SIPO.
7. Nájemné a zálohy za služby se hradí měsíčně, a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
8. O případném novém způsobu výpočtu nájmeného a úhrad za služby, které jsou obsaženy v těchto zásadách, rozhodne na návrh představenstva Shromáždění delegátů.
9. Nedílnou součástí této „směrnice“ je příloha „Stanovení cen služeb“.

**Schváleno Shromážděním delegátů dne : 1.6.2016**

**Tato směrnice nabývá platnosti dnem schválení a účinnosti dne 1.1.2016.**

Zásady pro stanovení výše nájmeného platné od 16.5.2012 ve znění změny Zásad schválené dne 29.5.2013 s účinností od 1.8.2013 se tímto ruší.

Ing. Magda Koukalová v.r.  
předsedkyně představenstva  
SVORNOST, stavební bytové družstvo

## **Příloha**

### **Stanovení cen služeb**

#### **a) Dodávka tepla pro vytápění a ohřev vody z domovní kotelny**

Do ceny této služby se zahrnují tyto náklady:

- mzda zaměstnance družstva, který zajišťuje provoz kotelny, včetně případného povinného pojištění
- spotřeba paliva (zemní plyn, uhlí)
- spotřeba technologické vody (je-li samostatně měřena) a náklady na chemikálie pro její úpravu
- materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny
- náklady na drobné opravy a údržbu do 1.000,- Kč prováděné dodavatelsky
- revize kotlů, rozvodů a jiných technologických zařízení, seřízení, měření emisí

Do ceny služby se nezahrnují opravy nad 1.000,- Kč a dodávka nových komponentů. Hradí se buď z dlouhodobé zálohy na opravy kotelen, nebo z klasické dlouhodobé zálohy na opravy, a to podle rozhodnutí energetika družstva po dohodě s předsedou výboru samosprávy střediska.

#### **b) Dodávka vody a odvádění odpadních vod** (vodné a stočné)

Cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům dle údajů fakturačního vodoměru na patě domu.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů jak fakturačních, tak i poměrových v bytech. Náklady na rozvody vody a odpadních vod včetně jejich výměny se hradí z dlouhodobé zálohy na opravy a udržování, rekonstrukce a modernizace.

#### **c) Revize a údržba výtahu**

Do ceny služby se zahrnují tyto náklady:

- provádění odborných zkoušek, odborných a provozních prohlídek a revizí
- provádění oprav po odborné prohlídce a revizi
- seřizovací práce
- údržba a drobné opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu

Do ceny služby se nezahrnují náklady na střední a generální opravy výtahů (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu (hradí se z dlouhodobé zálohy na opravy a udržování, rekonstrukce a modernizace).

#### **d) Elektrická energie společných prostor**

Do ceny služby se zahrnují tyto náklady:

- spotřeba elektrické energie ve společných prostorách včetně nájmu za elektroměry
- spotřeba elektrické energie za provoz výtahů (není-li samostatně měřena)

#### **e) Odvoz tuhého komunálního odpadu**

Cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz tuhého komunálního odpadu, pokud není řešen vyhláškou příslušné obce.

#### **f) Internet**

Cenu služby tvoří náklady na provoz internetu od dodavatele této služby.