

Směrnice o nájemném z bytů  
a úhradách za plnění  
poskytovaná s užíváním bytů  
3/2011\_novela z 31.5.2012

---

Rožnov pod Radhoštěm

24. 7. 2012

# Směrnice č. 3/2011 o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytů

---

## 1 Preambule

Směrnice vychází z ustanovení níže uvedených zákonů a dalších předpisů upravených na podmínky družstva.

**268/2009 Sb.** VYHLÁŠKA Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. srpna 2009 o technických požadavcích na stavby (dále „TPS“);

**72/1994 Sb.** ZÁKON ze dne 24. března 1994, 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 - ZVB);

**372/2001 Sb.** VYHLÁŠKA Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. října 2001, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (dále „RNTE“),

## 2 Základní pojmy

### 2.1 Pojmy dle zákona 72/1994 Sb., a vyhlášky 268/2009

#### 2.1.1 budovou

trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. (ZVB)

#### 2.1.2 pozemkem

zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází, a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu,

#### 2.1.3 místností

prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami, (TPS)

#### 2.1.4 obytnou místností

část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou (TPS), je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m, (TPS)

#### 2.1.5 bytem

soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen, (TPS)

### **2.1.6 družstevním bytem**

je byt ve vlastnictví družstva, který družstvo přenechává do užívání nájemci, na základě rozhodnutí o přidělení bytu nebo převodem členských práv a povinností podle stanov družstva

### **2.1.7 nebytovým prostorem**

místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu, (ZVB)

### **2.1.8 domem**

- a) dům včetně příslušenství, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle ZVB,
- b) dům včetně příslušenství samostatně financovaný podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a individuální bytové výstavbě,

### **2.1.9 společnými částmi domu**

části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny), (viz.ZVB)

### **2.1.10 jednotkou**

byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona ZVB

### **2.1.11 podlahovou plochou bytu pro stanovení podílu vlastníků**

je podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu,(viz. ZVB)

### **2.1.12 podlahovou plochou nebytového prostoru**

podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru, (viz. ZVB)

## **2.2 Pro účely rozdělování nákladů na tepelnou energii (viz. RNTE)**

### **2.2.1 zúčtovací jednotkou**

objekt nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení (zařízení připojené na zdroj či rozvod tepelné energie určené pro vnitřní rozvod a spotřebu tepelné energie v objektu nebo jeho části, případně v souboru objektů odběratele) a společné měření nebo stanovení množství tepelné energie a nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody,

### **2.2.2 vytápěním**

ústřední vytápění pomocí otopné soustavy ovlivňující zúčtovací jednotku, kterou prochází, napojené na společný zdroj tepelné energie; vytápěním není vytápění bytů a nebytových prostorů prostřednictvím samostatných etážových okruhů zásobovaných tepelnou energií z vlastních zdrojů tepelné energie, používajících různé druhy paliv nebo elektřinu, ani vytápění prostřednictvím uzavřených okruhů, do nichž dodává a měří tepelnou energii na základě smlouvy dodavatel přímo konečným spotřebitelům,

### **2.2.3 poskytováním teplé užitkové vody**

dodávka centrálně připravované teplé užitkové vody konečným spotřebitelům,

#### **2.2.4 podlahovou plochou**

podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků,

#### **2.2.5 započitatelnou podlahovou plochou**

podlahová plocha vynásobená koeficientem uvedeným v příloze č. 1 části A k vyhlášce RNTE. Pro byty je koeficient roven 1; mají-li některé místnosti v zúčtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, započitatelná podlahová plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v zúčtovací jednotce,

#### **2.2.6 vlastníkem zúčtovací jednotky**

nebo části zúčtovací jednotky - její vlastník, spoluvlastník a dále společenství vlastníků nebo osoba vlastníkem pověřená výkonem činností stanovených vyhláškou RNTE,

#### **2.2.7 zúčtovacím obdobím**

období, za které vlastník zúčtovací jednotky provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody. Zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek stanoví vlastník zúčtovací jednotky po dohodě s dodavatelem,

#### **2.2.8 rozúčtováním nákladů**

rozdělení nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody za zúčtovací období a zúčtovací jednotku mezi konečné spotřebitele, které vlastník zúčtovací jednotky provede způsobem stanoveným vyhláškou RNTE,

#### **2.2.9 vyúčtováním**

písemný doklad, na základě kterého se provede vyrovnání přeplatků a nedoplatků plynoucích z rozúčtování nákladů za zúčtovací období, včetně případných změn provedených na základě oprávněných reklamací,

#### **2.2.10 náměrem**

hodnota vykázané spotřeby jako rozdíl zjištěný na základě odečtu naměřených hodnot na konci daného zúčtovacího období a na konci předchozího zúčtovacího období.

### **2.3 Obecné pojmy**

#### **2.3.1 nájemným**

cena za užívání pronajatého družstevního bytu,

#### **2.3.2 užitnou 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 balkónů, lodžii, teras a sklepů, které nejsou místnostmi, se započítává pouze 30% podlahové plochy

#### **2.3.3 orgánem družstva,**

v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu a výše měsíčních záloh na služby, je představenstvo,

#### **2.3.4 nájemcem**

člen družstva, kterému družstvo přenechává do užívání jednotku na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo převodem členských práv a povinností podle stanov družstva

### **2.3.5 vlastníkem**

bývalý člen družstva, který využil svého práva na převedení užívané jednotky z majetku družstva do osobního vlastnictví dle ZVB, jakož i jeho právní nástupce bez ohledu na to zda je současně členem družstva

### **2.3.6 členem domácnosti**

manžel (manželka), děti, vnuci, rodiče, prarodiče, sourozenci a zeť (snacha), kteří s nájemcem či vlastníkem žijí ve společné domácnosti, jakož i další jiné osoby, které spolu s nájemcem či vlastníkem žijí ve společné domácnosti.

### **2.3.7 uživatelem**

nájemce nebo vlastník jednotky, který jednotku užívá

### **2.3.8 konečným spotřebitelem**

uživatel bytu

### **2.3.9 vodným a stočným**

dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi

### **2.3.10 úklidem**

úklid společných prostor a úklid pozemku realizovaný za úplatu

### **2.3.11 užíváním výtahu**

služba umožňující užívat instalovaného výtahu k pohybu v domě

### **2.3.12 příjmem televizního signálu**

služba poskytovaná prostřednictvím kabelového rozvodu v majetku družstva ( dále TKR), kde je cena služby odvozena od nákladů na provoz, údržbu a modernizace struktury, poplatky ochranným autorským svazům, poskytovatelům obsahu a odlišuje se dle zvoleného programového schématu, které si individuálně určí a smluvně sjedná s provozovatelem vlastník, nájemce, nebo uživatel bytu. Cena je pevná a nevyúčtovává se.

### **2.3.13 předpisem**

je stanovení měsíční výše nájemného, zálohy na služby a pevné platby v členění na jednotlivé položky v závislosti na předpokládané roční výši nájemného a předpokládané ceně služeb odvozené z cen za uplynulý kalendářní rok.

## **3 Nájemné**

### **3.1 Upravené náklady domu**

Roční nájemné z bytů zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle bodu 3.3 a snížené podle bodu 3.4 (dále jen „upravené náklady domu“).

### **3.2 Ekonomicky oprávněné náklady (EON)**

Ekonomicky oprávněnými náklady a výdaji domu, vynaložené v běžném roce, jsou

#### **3.2.1 náklady na revize, opravy a údržbu domu,**

které nejsou součástí cen služeb, a výdaje na rekonstrukce a modernizace domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle 3.3

#### **3.2.2 náklady na opravy v bytech,**

které je družstvo povinno hradit podle nájemní smlouvy, zvláštních právních předpisů nebo stanov, nejsou-li hrazeny ze zdrojů podle 3.3,

#### **3.2.3 poplatek na správu**

náklady na správu bytů, domu a družstva,

#### **3.2.4 anuita**

splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahujícího se k domu

### **3.2.5 splátky ostatních úvěrů**

poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, uskutečňují se dle výše úvěru připadajícího na jednotlivé jednotky, nejsou-li hrazeny ze zdrojů podle 3.3 .

### **3.2.6 pojištění domu a pozemku,**

uzavřené družstvem s pojišťovnou Kooperativa na rizika související se správou domů ve vlastnictví či spoluvlastnictví

### **3.2.7 daň z nemovitostí**

za dům nebo byty a za pozemek, vlastníci hradí daň samostatně od 1.1. následujícího roku po roku kdy došlo k převodu

## **3.3 Zvýšení EON**

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“).

## **3.4 Snížení EON**

Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se snižují o

- a) úvěry, dotace a 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 nájemců, nájemné z nebytových prostorů v domě a o jiné výnosy družstva z domu, a to způsobem stanoveným orgánem družstva.

## **3.5 Rozdělování upravených nákladů domu**

### **3.5.1 Upravené náklady domu**

se rozúčtují na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu( 2.1.11 ) 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.

### **3.5.2 Anuita**

Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt.

### **3.5.3 Poplatek na správu**

Náklady spojené se správou bytů, domu a družstva (např. odměny členů orgánů družstva, náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, odpisy majetku, osobní náklady zaměstnanců, 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 představenstvem a nevyúčtovávají se.

### **3.5.4 Odchylná ustanovení**

- a) Jestliže se jedná o dům vymezený v bodu 2.1.8 písmeno a) ve spoluvlastnictví družstva, týká se ustanovení 3.4 o upravených nákladech domu a jejich případné rozpočítání na jednotlivé byty pouze části nákladů připadajících na spoluvlastnický podíl družstva, pokud orgán družstva nestanoví jinak.

b) Jestliže v takovém domě vznikla právnická osoba společenství vlastníků jednotek, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě.

### **3.5.5 Vyúčtování**

Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro anuitu, poplatek na správu a TKR a dlouhodobou zálohu. Záloha na nájemné se 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.

## **4 Služby**

### **4.1 Službami se rozumí**

vytápění, poskytování teplé vody, úklid společných prostor v domě a úklid pozemku, není-li zahrnut do nájemného, služby samosprávy, užívání výtahu, vodné a stočné, příjem televizního signálu, užívání domovní prádely, sušárny a žehlírny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

### **4.2 Ceny služeb**

se stanoví podle zvláštních právních předpisů (RNTE). Není-li v těchto předpisech stanovena regulace cen služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění.

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.

### **4.3 Rozúčtování ceny služeb**

#### **4.3.1 Ceny služeb dle zvláštních právních předpisů (RNTE)**

##### **4.3.1.1 Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce**

(1) Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období rozdělí vlastník zúčtovací jednotky na složku základní a spotřební. Základní složka činí **40% až 50%** a zbytek nákladů tvoří spotřební složku.

(2) Základní složku rozdělí vlastník zúčtovací jednotky zúčtovací jednotky mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu ( 2.2.5 ) nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

(3) Spotřební složku rozdělí vlastník zúčtovací jednotky mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

(4) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu -20% až +40 % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník zúčtovací jednotky úpravu výpočtové metody uvedené v odstavci 3.

(5) V zúčtovací jednotce, ve které u konečných spotřebitelů nejsou instalovány měřiče tepelné energie nebo indikátory vytápění, vlastník zúčtovací jednotky spotřební složku rozdělí mezi konečné spotřebitele obdobným způsobem jako složku základní.

(6) Odečty měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečných spotřebitelů provádí vlastník zúčtovací jednotky nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.

(7) Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů 1,6násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 vyhlášky RNTE.

(8) Úhrady konečných spotřebitelů stanovené podle odstavce 7 jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce, které se rozúčtují mezi konečné spotřebitele v daném zúčtovacím období.

(9) Při obnovení odečtu měřiče tepelné energie nebo indikátoru vytápění se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřiče nebo indikátoru spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky bez zvýšení uvedeného v odstavci 7. U těch indikátorů vytápění, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se při obnovení odečtu pro odečítané zúčtovací období použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

#### **4.3.1.2 Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce**

(1) Náklady na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a náklady na spotřebovanou vodu.

(2) Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody rozdělí vlastník zúčtovací jednotky na složku základní a spotřební. Základní složka činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů.

(3) Základní složku rozdělí vlastník zúčtovací jednotky mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

(4) Spotřební složku rozdělí vlastník zúčtovací jednotky mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů.

(5) Odečty instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů provádí vlastník zúčtovací jednotky nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.

(6) Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci vodoměrů, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 vyhlášky RNTE

(7) Úhrady konečných spotřebitelů stanovené podle odstavce 6 jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce, které se rozúčtují mezi konečné spotřebitele v daném zúčtovacím období.

(8) Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v odstavci 6.

(9) Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé užitkové vody rozdělí vlastník zúčtovací jednotky mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u konečných spotřebitelů. Ustanovení odstavců 6 až 8 platí obdobně.

Při centrálním zásobování teplem tvoří náklad cena fakturovaná dodavatelem.

#### **4.3.1.3 Domovní kotelny**

Při vytápění domovními kotelny v domech se do nákladů na teplo zahrnují:



- mzdové náklady topiče
- spotřeba paliva
- spotřeba technologické vody, je-li měřena
- spotřeba elektrické energie technických zařízení (čerpadla, měření a regulace)
- kontroly, revize a odborné prohlídky podle zvláštních předpisů

Pro rozúčtování se použije stejných postupů jako pro rozúčtování centralizovaného zásobování

#### **4.3.2 Ostatní ceny služeb**

se rozdělí podle níže uvedených kritérií.

##### **4.3.2.1 odměna samosprávě**

se rozděluje stejnou částkou na byt

##### **4.3.2.2 užívání výtahu**

do ceny se započítávají náklady na dozorování, revize výtahu, spotřebované elektrická energie, případně další činnosti nezbytně nutné k zajištění řádného provozu výtahu. Míra jeho užívání uživateli bytu není měřitelná a pro rozpočítání nákladů se přihlíží k umístění bytu v podlaží a rozděluje se stejnou částkou na byt s tím, že v domech,

- kde jezdí výtah až do suterénu, se na úhradě za užívání výtahu podílejí všichni uživatelé bytů v domě.
- kde nejezdí výtah do suterénu a má zastávky jen v mezipatrech, se na úhradě za užívání výtahu podílejí uživatelé bytů počínaje 3. podlažím
- kde nejezdí výtah do suterénu a má zastávky na patrech, se na úhradě za užívání výtahu podílejí uživatelé bytů počínaje 2. podlažím

##### **4.3.2.3 osvětlení společných prostor v domě**

se rozděluje stejnou částkou na byt

##### **4.3.2.4 užívání domovní prádelny a žehlírny**

sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu, stanovenými orgánem družstva, pokud se nehradí ze zdrojů dle 3.3

##### **4.3.2.5 vodné a stočné**

Cena za roční dodávku se rozúčtuje v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech. V případě nezpřístupnění bytu k provedení odpočtu stavu poměrového vodoměru, ovlivnění vodoměru (např. magnety, porušením plomby, zásahem do číselníku, poškozením mechanické části vodoměru, atd.) bude uživateli vyúčtována spotřeba v hodnotě dvojnásobku průměrného náměru na jednu osobu v domě, násobeného počtem osob v této jednotce v kalendářním roce.

##### **4.3.2.6 příjem televizního signálu**

pevnou částkou smluvně určenou s každým uživatelem viz. 2.3.12

### **4.4 Zálohy na služby a jejich vyúčtování**

#### **4.4.1 Měsíční zálohy**

Družstvo účtuje jednotkám měsíční zálohy za jednotlivé služby jako 1/12 z předpokládané roční ceny (nákladů) služby stanovené ze skutečných nákladů předchozího kalendářního roku, upravené o rozdíl v ceně dohodnuté s dodavatelem služby na běžný rok. Výši měsíční zálohy stanovuje orgán družstva (2.3.3)

#### **4.4.2 Změny záloh**

V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení uživateli 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.

#### **4.4.3 Vyúčtování záloh**

Skutečná výše cen a zaplacených záloh za jednotlivé služby se s uživatelem vyúčtuje vždy za kalendářní rok. Písemné vyúčtování zálohových plateb na služby předá družstvo uživatelům do 30. dubna toho kterého roku za předcházející kalendářní rok osobně proti podpisu nebo poštou.

Služby stanovené pevnou částkou se nezúčtovávají.

#### **4.4.4 Reklamac**

Pro uplatnění případné písemné reklamac ze strany uživatelů je stanovena lhůta minimálně tři týdny od doručení vyúčtování. Na základě uznání oprávněné reklamac je družstvo povinno do jednoho měsíce od ukončení termínu reklamac předat uživatelům nové vyúčtování zálohových plateb na služby.

#### **4.4.5 Splatnost vyúčtování**

Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 30. června toho kterého roku. V případě reklamac se lhůta prodlužuje o jeden měsíc.

#### **4.4.6 Úhrady nedoplatků a přeplatků**

Přeplatek z ročního vyúčtování zálohových plateb na služby u uživatelů, kteří mají vůči družstvu splatné závazky, bude použit na jejich úhradu (dlužné nájemné, neuhrazené poplatky z prodlení, zasláné upomínky).

Přeplatek z ročního vyúčtování bude zasílán uživatelům prostřednictvím České pošty, s.p. složenkou a plátcům sporožira automaticky převeden na sporožirový účet.

Na základě písemné žádosti uživatele je možno zaslat přeplatek na účet u peněžního ústavu.

V případě nedoručení nebo nevyzvednutí ve smluvní lhůtě bude přeplatek vyplacen v hotovosti na pokladně družstva.

#### **4.4.7 Správnost vyúčtování**

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

#### **4.4.8 Změny v předpisu**

provádí družstvo pravidelně k 1. 6. každého roku po vyúčtování zálohových plateb na služby za předcházející kalendářní rok.

Družstvo zajistí, aby uživatelé prokazatelně obdrželi nový předpis ještě před prvním dnem kalendářního měsíce, jehož se změny týkají.

Družstvo je oprávněno změnit předpis v průběhu kalendářního roku v souvislosti se změnou cenových předpisů nebo se změnou cen služeb, které přesáhnou původně uvažovanou výši zálohové platby o 10 %. V tomto případě může družstvo do rozdílu 50,- Kč upravit další položky předpisu nájemného tak, aby celková výše předpisů nájemného zůstala stejná a uživatel nemusel provádět změnu trvalého příkazu v peněžním ústavu. Rozdíl bude vyrovnán ve vyúčtování zálohových plateb za kalendářní rok.

Družstvo změní předpis nájemného mimo pravidelný termín na základě usnesení členské schůze samosprávy, nebo shromáždění SVJ, nebo představenstva o změně tvorby dlouhodobé zálohy od prvního dne měsíce následujícího po doručení zápisu, je-li doručen na družstvo do 10. dne v měsíci předcházejícím změně.

Na požádání je možná individuální změna nájmu uživatele zpoplatněná dle schválených úhrad za úkony družstva.

#### **4.4.9 Oznamovací povinnost**

Nájemci a vlastníci jsou povinni oznamovat správě skutečnosti rozhodné pro případnou změnu rozúčtování služeb nejpozději do 15 dnů po jejich vzniku (změna v počtu členů domácnosti, změna v počtu podnájemníků apod.). Změna proběhne s měsíčním zpožděním.

#### **4.4.10 Způsoby úhrady**

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Úhradou se rozumí připsání na účet družstva.

- a) z vlastního účtu u peněžního ústavu
- b) převodním příkazem z účtu zaměstnavatele
- c) prostřednictvím služby sporožira
- d) složenkou
- e) v hotovosti na pokladně SBD Rožnov

#### **4.4.11 Poplatky z prodlení**

- a) Za pozdní platby bude družstvo dlužníkům účtovat v souladu s nařízením vlády č. 142/94 Sb. v platném znění, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.
- b) Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení..

### **5 Závěrečná ustanovení**

- a) Směrnice č. 3/2011 byla schválena na jednání shromáždění delegátů, konaném dne 26. května 2011 a nabývá účinnosti dne 1. června 2011
- b) Nabytím účinnosti končí platnost „Zásad pro stanovení výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu“ z 23.4.1998.
- c) Seznámení uživatelů s obsahem směrnice zajistí předsedové samospráv na členských schůzích samospráv.
- d) Tato směrnice se přiměřeně použije při provádění správy pro vlastníky a pro společenství vlastníků jednotek.
- e) Novela směrnice č. 3/2011 byla schválena na jednání představenstva dne 24.7.2012 na základě zmocnění vydaného SD dne 31.5.2012 a nabývá účinnosti dne 1.6.2012