



Představenstvo družstva rozhodlo o vydání tohoto řídicího aktu:

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ

### **směrnice č. 6/2013 o pravidlech sestavování výše nájemného a úhrad za služby ve znění dodatků č. 1/2015, 2/2017, 3/2019 a 4/2022 s účinností od 1. 11. 2022**

#### I. Předmět úpravy

Tato směrnice upravuje:

- a) tvorbu výše nájemného bytů, rodinných domů a nebytových prostor (dále jen „jednotky“), které se nachází v objektech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Stavebního bytového družstva (dále jen „družstvo“) a jejich uživatelům vzniklo právo nájmu k příslušné jednotce z titulu členství v družstvu a uživatel se podílí na hodnotě příslušné jednotky zaplaceným dalším členským vkladem a případně dodatečným členským vkladem,
- b) tvorbu výše úhrad za plnění (dále jen „služby“) poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotek, které se nacházejí v objektech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva a jejich uživatelům vzniklo právo nájmu k příslušné jednotce z titulu členství v družstvu a uživatel se podílí na hodnotě příslušné jednotky zaplaceným dalším členským vkladem a případně dodatečným členským vkladem.

#### II. Základní pojmy

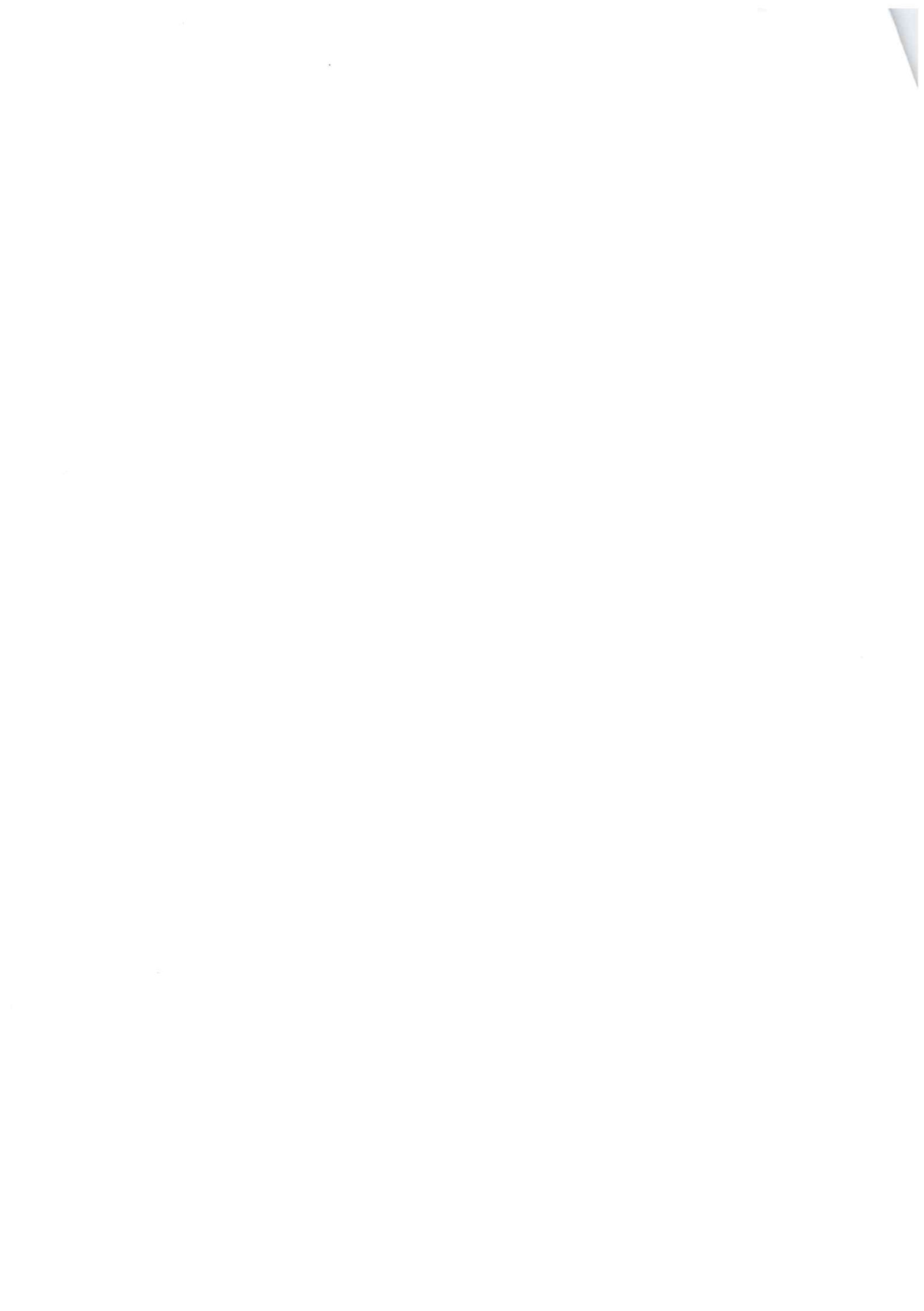
Pro účely této směrnice se rozumí:

1. **jednotkou** – byt, rodinný dům nebo nebytový prostor,
2. **nebytovým prostorem** – garáž nebo ateliér,
3. **nájemným** – cena za užívání jednotky,
4. **uživatelé jednotky** – osoba, které vzniklo právo nájmu k příslušné jednotce z titulu členství v družstvu a uživatel se podílí na hodnotě příslušné jednotky zaplaceným dalším členským vkladem a případně dodatečným členským vkladem,
5. **objektem** – dům, halové garáže, případně jiný samostatně hospodařící celek,
6. **domem se rozumí** –
  - a) dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zvláštního předpisu,
  - b) dům včetně příslušenství samostatně financovaný podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, který není domem podle písm. a) tohoto článku,
7. **podlahovou plochou** –
  - a) **bytu nebo nebytového prostoru** tvoří půdorysná plocha všech místností jednotky včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí stěn uvnitř jednotky. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu do podlahové plochy se započítává plochy okenních a dveřních ústupků,
  - b) **bytu nebo nebytového prostoru** tvoří plocha, podle které již byla stanovená velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku,

8. **místností** – prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a obvodovými stěnami,
9. **pozemkem** – zastavěný pozemek, na němž je dům postaven, případně pozemek související s užíváním a provozem domu,
10. **orgánem družstva** – je orgán, v jehož působnosti je stanovení výše nájemného,
11. **zúčtovacím obdobím**, pokud není výslovně uvedeno jinak, je kalendářní rok.

### III. Nájemné

1. Nájemné z jednotek zahrnuje v poměrné výši účelně vynaložené náklady a výdaje družstva na provoz a správu objektu, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu, modernizace a rekonstrukce objektu **a rovněž může zahrnovat tvorbu dlouhodobé zálohy na alternativní zdroje vytápění či jinou investici za účelem budoucí úspory nákladů na provoz domu, poskytované služby nebo zkvalitnění bydlení.**
2. Účelně vynaloženými náklady a výdaji objektu jsou zejména:
  - a) náklady na revize, kontroly, opravy a údržbu objektu, výdaje na rekonstrukce a modernizace objektu, pokud nejsou hrazeny z již vytvořených zdrojů dle písm. r),
  - b) náklady na opravy v jednotkách dle platných stanov družstva, pokud nejsou hrazeny z již vytvořených zdrojů dle písm. r),
  - c) užívání výtahů, které zahrnuje spotřebu elektrické energie, revize výtahů, servis – údržbu a opravy výtahů (dále jen „provoz výtahů“)
  - d) osvětlení společných prostor objektu, náklad na elektrickou energii společných prostor,
  - e) pojištění objektu a pozemku,
  - f) daň z nemovitostí za objekt a pozemek,
  - g) náklady spojené s nákupem pozemku a jeho údržbou,
  - h) nájemné placené družstvem vlastníkovi pozemku,
  - i) účetní odpisy objektů, pokud družstvo rozhodne o uplatňování těchto odpisů,
  - j) náklady na správu - odměny funkcionářů orgánů družstva fungujících na objektu,
  - k) příspěvky správci (družstvu),
  - l) příspěvky za výkon kompetencí výboru samosprávy nájemců pověřenou osobou v domech, kde nebyl zvolen výbor samosprávy nájemců,**
  - m) příspěvek svazovému orgánu,
  - n) splátky dlouhodobého finančního úvěru včetně příslušenství poskytnutého na družstevní bytovou výstavbu (anuita),
  - o) splátky úvěrů včetně příslušenství vztahující se k objektu a pozemku, zejména úvěry poskytnuté na opravy, modernizace, nákup pozemku či objektu, výstavbu objektu,
  - p) splátky poskytnutých finančních zdrojů a doplnění dlouhodobých záloh na opravy a údržbu, tzv. vnitropůjčky, a to včetně příslušenství,
  - q) ztráta z hospodaření domu (objektu) vykázaná za uplynulý rok, pokud nebyla uhrazena jiným způsobem, (např. zúčtováním na vrub statutárního (rezervního) fondu domu),
  - r) tvorba finančních zdrojů na budoucí opravy a údržbu objektu, revize, rekonstrukce, modernizace objektu či nákup nemovitosti vztahující se k objektu, **tvorba finančních zdrojů na alternativní zdroje vytápění či jinou investici za účelem budoucí úspory nákladů na provoz domu, poskytované služby nebo zkvalitnění bydlení**, a to formou pravidelných měsíčních či jednorázových příspěvků nájemců bytů či garáží (dále jen „dlouhodobá záloha na opravy a údržbu“)
  - s) úklid společných prostor objektu, případně pozemku u objektu.
3. Účelně vynaložené náklady v odst. 2 tohoto článku se ponížují o přijaté dotace a dary na úhradu těchto účelně vynaložených nákladů objektu.
4. Výši nájemného z jednotek je oprávněno stanovit Představenstvo družstva.



#### IV.

##### Pravidla pro stanovení výše nájemného

1. Položky nájemného, zahrnující náklady na revize, opravy a údržbu objektu, výdaje na rekonstrukce a modernizace objektu, náklady na opravy v jednotkách dle platných stanov družstva, náklady na elektrickou energii pro osvětlení společných prostor, náklady na provoz výtahu, pojištění objektu a pozemku, daň z nemovitosti za objekt a pozemek, náklady spojené s nákupem pozemku, údržbou, nájemné placené družstvem vlastníkovi pozemku, případné účetní odpisy objektu se stanovují podle skutečných nákladů předchozího období s přihlédnutím k očekávaným změnám následujícího období a zahrnutím adekvátní rezervy.  
Tyto náklady, mimo náklady na provoz výtahů, se rozpočítávají na jednotlivé jednotky podle poměru podlahové plochy jednotky k celkové výměře všech podlahových ploch objektu.
2. Náklady na provoz výtahů se rozpočítávají podle podlahové plochy jednotky k celkové ploše podlahových ploch jednotek, které se na nákladech na provoz výtahů podílejí.
3. Na nákladech na provoz výtahu se podílejí všechny jednotky od II. nadzemního podlaží včetně.
4. Nadzemní podlaží, od kterého se jednotky podílí na provozu výtahů, může být stanoveno představenstvem družstva pro jednotlivé objekty odlišně, a to na základě doporučení členské samosprávy nájemců. S odlišným stanovením podlaží musí souhlasit členská schůze samosprávy nájemců minimálně  $\frac{3}{4}$  přítomných na schůzi.
5. Do nákladů provozu výtahů se zahrnuje především:
  - a) spotřeba elektrické energie na provoz výtahu,
  - b) provádění inspekčních prohlídek, odborných zkoušek a odborných a revizních prohlídek,
  - c) mazání výtahu včetně spotřeby materiálu,
  - d) provádění drobných oprav na základě doporučení odborné prohlídky,
  - e) seřizovací práce,
  - f) vyprošťování osob z výtahu,
  - g) údržba a drobné opravy k zabezpečení provozu schopného stavu výtahu a odstranění nepojízdnosti výtahu,
  - h) čištění šachty a šachetní prohlubně, vyproštění předmětů spadlých do šachetní prohlubně či uvízlých v kleci,
  - i) obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků,
  - j) opravy svítidla v kabině včetně výměny žárovky,
  - k) drobné nátěry kabiny, šachetních dveří a kabiny,
  - l) výměna rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.
6. Do nákladů provozu výtahu se nezahrnují náklady na střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt nebo kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu. Tyto náklady a výdaje jsou hrazeny z dlouhodobých záloh na opravy a údržbu a podílí se na nich všichni uživatelé jednotek v daném objektu, a to dle podlahových ploch.
7. Příspěvky správci jsou určeny pevnou výší nájemného v podmínkách družstva ve stejné výši pro družstevní byty a družstevní nebytové prostory za dané období.
8. **Příspěvky správci a příspěvky za výkon kompetencí výboru samosprávy nájemců pověřenou osobou v domech, kde nebyl zvolen výbor samosprávy nájemců, se nevyúčtovávají,**
9. **Příspěvek za výkon kompetencí výboru samosprávy nájemců pověřenou osobou v domech, kde nebyl zvolen výbor samosprávy nájemců, je stanoven podle příslušné vnitrodružstevní směrnice, a to ve stejné výši pro každou jednotku v objektu,**
10. **Platná výše příspěvku správci je uvedena v příloze této směrnice.**
11. Příspěvky svazovému orgánu jsou určeny pevně stanovenou výší ve stejné výši pro každou jednotku za dané období.
12. Anuita, úvěry a vnitropůjčky, a to včetně příslušenství, se rozpočítávají dle výše nesplacené výše úvěru (vnitropůjčky) připadající na jednotku.

13. Ztráta z hospodaření domu (objektu), nebylo-li rozhodnuto představenstvem družstva o jiném způsobu úhrady, se rozpočte do nájemného dle podlahové plochy jednotek tak, aby úhrada ztráty byla provedena do 1 roku.
14. Na tvorbě dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se podílí uživatelé jednotek dle podlahových ploch jednotek.
15. **Stávající tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bude bez každoroční valorizace k 1. 7. daného kalendářního roku. Valorizace proběhne pouze u jednoznačného požadavku předmětného domu.**
16. Náklady na úklid společných prostor objektu, případně pozemku u objektu, se rozpočítají ve stejné výši na každou jednotku v objektu.
17. Účelně vynaložené náklady a výdaje za zúčtovací období, zpravidla kalendářní rok a vybrané nájemné z tohoto titulu, mimo náklady a výdaje dle čl. III. odst. 2 písm. k), l) a r) této Směrnice se pro účely přehlednosti a kontroly evidují za celý objekt na tzv. provozech domů.
18. Účelně vynaložené náklady a výdaje za zúčtovací období a vybrané nájemné z tohoto titulu, mimo náklady a výdaje dle čl. III. odst. 2 písm. k), l) a r) této Směrnice, se zúčtovávají za celý objekt a to s příslušným statutárním fondem domu (objektu).
19. Zůstatky dlouhodobých záloh na opravy a údržbu evidované na konci zúčtovacího období se převádějí jako počáteční stavy těchto dlouhodobých záloh na další období, a to souhrnně za celý jednotlivý objekt.
20. **Objekt může tvořit dlouhodobou zálohu na alternativní zdroje vytápění či jinou investici za účelem budoucí úspory nákladů na provoz domu, poskytované služby nebo zkvalitnění bydlení také z případného přebytku zdrojů poukázaných prostřednictvím nájemného na úhradu již dříve čerpaných úvěrových zdrojů a jejich příslušenství.**
21. **Dlouhodobá záloha tvořená podle předcházejícího odstavce 20) této části směrnice, bude u příslušného objektu vedena na samostatném analytickém účtu, jehož zůstatek bude samostatně převeden na další období.**

## V.

### Úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotky (služby)

Úhradami za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotky se rozumí služby poskytnuté v souvislosti s užíváním jednotky (dále jen služby) a to především:

- 1) dodávka tepelné energie (dále jen teplo),
- 2) dodávka teplé vody (dále jen TV),
- 3) dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, tzv. vodné a stočné (dále jen SV),
- 4) servis vodoměrů, výměna vodoměrů, cejchování (dále jen servis vodoměrů),
- 5) odpočty z indikátorů topných nákladů (ITN) na otopných tělesech, servis ITN, výměna (dále jen odpočty tepla),
- 6) odvoz domovního odpadu (dále jen odpady),
- 7) užívání domovní prádely, mandlovny, sušárny či jiných společných prostor.
- 8) **dodávka elektrické energie do jednotky v rámci sdruženého odběrného místa (dále jen „SOM“).**

## VI.

### Pravidla pro stanovení

#### výše záloh na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotky (služby)

1. Zálohy na služby se stanovují podle skutečných nákladů předchozího období s přihlédnutím k očekávaným změnám následujícího období a zahrnutím adekvátní rezervy.
2. Jestliže některé služby nebyly v předchozím období poskytovány, stanoví se měsíční zálohy na tyto služby z předpokládaných cen a odhadu objemu spotřebovaných služeb roku běžného na daný objekt s tím, že zálohy budou stanoveny na jednotlivé uživatele:

- a) poměrem podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše objektu (teplo, odpočty tepla),
  - b) poměrem bydlících v dané jednotce k celkovému počtu bydlících v domě (TV, SV, odpady, elektrická energie v rámci SOM),
  - c) na každou jednotku rovným dílem (úklid společných prostor, servis vodoměrů).
3. Výši záloh na služby je oprávněno stanovit představenstvo družstva.

## VII.

### Vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotky (služeb)

1. Vyúčtování tepla, TV a SV, včetně stanovení zúčtovacího období, je upraveno platnou legislativou a zvláštní směrnicí družstva.
2. Zúčtovacím obdobím pro ostatní služby je kalendářní rok a vyúčtování bude provedeno do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
3. Náklady na odečty tepla se rozpočítají podle poměru podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše jednotek v objektu.
4. Náklady na úklid společných prostor a náklady na servis vodoměrů se rozpočítávají podle počtu jednotek v objektu, tedy na každou jednotku stejným dílem.
5. Pokud není stanoven touto směrnicí způsob vyúčtování služby, vyúčtuje se služba na základě rozhodnutí představenstva družstva, které přihledne k doporučení členské schůze samosprávy nájemců. Způsob rozúčtování musí v takovém případě odsouhlasit členská schůze samosprávy nájemců minimálně  $\frac{3}{4}$  přítomných na schůzi.
6. Pravidla pro způsob vyúčtování cen služeb, mimo služby vyúčtované dle zvláštních předpisů (zejména teplo, TV, SV) uvedené v této směrnici lze změnit pro jednotlivý objekt s tím, že dojde k dohodě mezi družstvem, zastoupeným představenstvem družstva, a všemi uživateli jednotek daného objektu.
7. **Vyúčtování elektrické energie v rámci SOM se řídí zvláštní směrnicí družstva.**

## VIII.

### Společná ustanovení pro nájemné a služby

1. Výši nájemného z jednotek a úhrad za služby je oprávněno stanovit představenstvo družstva.
2. Plošná úprava výše nájemného a služeb se bude provádět vždy k 1. červenci běžného roku s tím, že dojde-li k významným změnám po tomto termínu, může představenstvo družstva rozhodnout o plošné úpravě nájemného také k jinému datu.
3. Individuální úprava nájemného a služeb (pro jednotlivé domy, objekty) se bude provádět, změní-li se skutečnosti, které rozhodují o výši nájemného či služeb. Tato úprava může být provedena i mimo termíny plošných úprav dle odst. 2 tohoto článku.
4. Pokud orgán domu požaduje provedení změn výše nájemného a služeb, musí tyto navrhované změny schválit dle platných Stanov družstva a doručit požadavek nejpozději dva měsíce před požadovaným termínem provedení těchto změn.
5. **Individuální změny u jednotlivých uživatelů se provedou nejdříve k prvnímu dni měsíce následujícího po měsíci, kdy byly oprávněné skutečnosti pro provedení těchto změn doručeny správě družstva (zejména stanovení záloh na teplo, TV, SV a elektrickou energii v rámci SOM).**
6. Jednotlivé položky nájemného a služeb, včetně vyúčtování, se zaokrouhlují dle obvyklých způsobů na celé koruny.
7. Pro případ rozúčtování nákladů za služby podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování je povinností uživatelů bytů oznamovat družstvu změnu těchto rozhodných skutečností, a to nejpozději do 15 dnů po vzniku takovéto změny.
8. Za osobu rozhodnou pro rozúčtování služeb se považuje uživatel bytu a osoba, u které lze mít za to, že s ním bude žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.



9. V případě nejasností rozhodne o zahrnutí nákladů do nájemného či cen služeb představenstvo družstva.
10. Pokud nejsou náklady na služby či součást nájemného přeúčtovány od externích dodavatelů, dodavatelem těchto služeb je tedy samotné družstvo (jedná se především o náklady na provoz výtahů, paušál výtahů, cena za správu) a tyto ceny nejsou řešeny samostatnou směrnicí družstva, budou tyto ceny uvedeny v příloze č. 1 této směrnice s tím, že aktualizace této přílohy bude schvalována představenstvem družstva a o změnách těchto cen bude informováno shromáždění delegátů.

#### IX.

##### Splatnost nájemného a záloh na služby

1. Nájemné a zálohy na služby se platí předem na každý měsíc, a to nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a zálohy na služby. Dnem splatnosti se rozumí připsání finanční částky na účty družstva, případně složení hotovosti v pokladně družstva.
2. Úhrady za služby uvedené v článku V odst. 7 jsou splatné ihned, nestanoví-li orgán družstva jinak. Úhrada je zúčtována ve prospěch příslušného provozu domu.

#### X.

##### Závěrečná ustanovení

1. Schválením této směrnice pozbývá platnosti Směrnice č. 3/2011 pro sestavování výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
2. Schválením dodatku č. 4/2022 nabylo toto úplné znění směrnice platnosti dnem 25. 10. 2022 a účinnosti dnem 1. 11. 2022.
3. Příloha č. 1 - Ceny služeb, případně částí nájemného platné od 1. 1. 2023.

Za představenstvo:

  
.....  
Jiří Hurých  
předseda představenstva

**Příloha č. 1**  
**ke směrnici č. 6/2013 Pravidla pro sestavování výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů, rodinných domů a nebytových prostor**

Ceny služeb, případně části nájemného kalkulované Správou družstva platné od 1.1.2023:

p.č.	Název položky	Kč (bez DPH)
1.	Úkony spojené s pravidelným servisem výtahů:	
	a) měsíční paušál podle typu výtahů:	
	TOV 250 nad 8 stanic	750 Kč
	TOV 320 do 8 stanic	750 Kč
	TOV 320 nad 8 stanic	800 Kč
	TOV 400 do 8 stanic	800 Kč
	TOV 400 nad 8 stanic	950 Kč
	TOV 500-1000 do 8 stanic	950 Kč
	TOV 500-1000 nad 8 stanic	950 Kč
	Hydraulický	700 Kč
	b) Hodinové sazby za práce,	
	-které nejsou součástí paušálu	490 Kč
	-které jsou vykonávány v PO - PÁ od 18,00 – 06,00 hod. či v SO, NE a Svátky	700 Kč
2.	Příspěvek správci za správu bytu člena družstva – nájemce (měsíčně)	220 Kč
3.	Příspěvek správci za správu garáže člena družstva – nájemce (měsíčně)	73 Kč

Schváleno představenstvem dne: 25. 10. 2022

Účinnost: od 1. 1. 2023