

Stavební bytové družstvo Pelhřimov, K Silu 1154, 393 01 Pelhřimov

Zásady pro určení nájemného z bytů a nebytových prostorů, záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a jejich vyúčtování

Čl. 1

Předmět a rozsah úpravy

(1) Tyto zásady upravují způsob:

- a. určení nájemného z bytů v nájmu členů SBD Pelhřimov,
- b. určení úhrady za plnění spojená s užíváním bytů v nájmu členů SBD Pelhřimov (dále jen „služby“),
- c. určení nájemného z nebytových prostorů (garáží) a záloh na plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostorů v nájmu členů SBD Pelhřimov,
- d. způsob vyúčtování všech výše uvedených druhů plateb s příslušnými uživateli, tj. členy – nájemci, členy – vlastníky a vlastníky bytů a nebytových prostorů, ve vlastnictví nebo správě SBD Pelhřimov (kde nevzniklo SVJ nebo nepřijalo zásady vlastní).

(2) ustanovení těchto zásad se použijí obdobně i pro určení nájemného v rodinných domech ve vlastnictví SBD Pelhřimov, 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 ²⁾.

Čl. 2

Vymezení některých základních pojmů

Pro účely těchto zásad se rozumí:

- a) nájemným – cena za užívání pronajatého družstevního bytu,
- b) užitnou plochou bytů – součet ploch všech místností bytu, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; plocha balkonů se započítává 30% plochy, plocha lodžii se započítává 50 % plochy; plocha místností v bytě se zkoseným stropem pod výšku 2 m nad podlahou se započítává 80 % plochy celé místnosti,
- c) místností – uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem a dveřmi,
- d) zúčtovací jednotkou je objekt nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení dodavatele a společné měření nebo stanovení množství tepelné energie a nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody,
- e) domem se rozumí:

1. dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zákona 72/94 Sb. včetně příslušenství a dle nového občanského zákoníku,
 2. dům včetně příslušenství stavěný podle samostatné projektové dokumentace, financovaný samostatnou úvěrovou smlouvou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci DBV a individuální bytové výstavbě, který není domem podle bodu 1.
- f) předpisem se rozumí součet všech položek nájemného a záloh cen služeb spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru za zúčtovací období, kterým je zpravidla kalendářní rok,
 - g) pozemkem – zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu,
 - h) poskytovatelem služeb
 1. vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy, nebo
 2. společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,
 - i) příjemcem služeb
 1. nájemce bytu, nebo
 2. vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,
 - j) zúčtovacím obdobím období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb,
 - k) náklady na služby cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb; nákladem na služby podle tohoto zákona nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky,
 - l) rozúčtováním vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby,
 - m) vyúčtováním vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období,
 - n) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb
 1. nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
 2. vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

Čl. 3 Nájemné

- (1) 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) výdaje na rekonstrukce, modernizace, opravy a revize 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 stanov, případně podle jiných obecně závazných právních předpisů, 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 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) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek,
 - h) daň z příjmů právnických osob, resp. její část zaplacená družstvem z výnosů, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu,
 - i) náklady spojené s pozemkem, zejména nájemné placené družstvem vlastníkovi pozemku.
- (2) Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se zvyšují o tvorbu finančních zdrojů na revize, údržbu a opravy domu 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 dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu, členské vklady upsané podle stanov nájemcům bytů na financování výdajů na rekonstrukce a modernizace domu, nájemné z nebytových prostorů v domě.
 - (4) Upravené náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů v nájmu členů družstva – fyzických osob v domě, jestliže tyto zásady dále nestanoví jinak nebo jestliže SVJ 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) Náklady spojené se správou bytů, domu a družstva se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Uvedené náklady jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené představenstvem družstva (dále jen „poplatek na správu“).
 - (7) Jestliže se jedná o dům uvedený v čl. 2 písm. e) bodu 1ve spoluvlastnictví družstva, týkají se ustanovení článku 3 o upravených nákladech domu a jejich rozpočítávání na jednotlivé byty pouze části nákladů připadajících na spoluvlastnický podíl družstva. Jestliže v domě vznikla právnická osoba (SVJ), je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle přísl. zákona této právnické osobě.
 - (8) Nájemné se stanoví jako záloha, to neplatí pro náklady 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 ve stejném termínu jako vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb nebo se zúčtují s dlouhodobou zálohou.

Čl. 4 Služby

- (1) Službami se především rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), osvětlení společných prostor v domě, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem nebo vlastníkem dohodne.
- (2) Ceny služeb se stanoví podle zákona č. 67/2013 Sb. ve znění zákona č. 104/2015 Sb. 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, údržbu domu a bytů, které jsou zahrnuty do nájemného.
- (4) Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé nájemce zvláštními právními předpisy (např. Vyhl. 269/2015 Sb.), se rozúčtují podle kritéria schváleného nejméně 2/3 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 výborem samosprávy,
 - b) vodné a stočné v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech,
 - c) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu, podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě,
 - d) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů
 - e) náklady na STA podle počtu kabelových zásuvek
- (5) Pokud je podle odst. 4 schváleným kritériem počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb dle zákona o službách č. 67/2013 Sb. ve znění zákona č. 104/2015 Sb., je každý nájemce bytu v domě povinen oznámit družstvu písemně do 31.1. následujícího roku počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb dle tohoto zákona.
- (6) Družstvo účtuje nájemcům měsíční zálohy na jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v Čl. 4 odst. 4 písm. a), jejichž cena je stanovena pevnou částkou a s nájemci se nevyúčtovává) jako 1/12 z roční ceny služby za poslední zúčtovací období nebo ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku a s ohledem na očekávanou výši spotřeby uvedené služby.
- (7) V průběhu roku je družstvo oprávněno změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby 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 konce šestého měsíce po skončení zúčtovacího období.
- (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

- (1) Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, 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.
- (2) Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy

za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

- (3) Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.
- (4) Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

Čl. 6 Domy s existujícím SVJ

V domech, ve kterých existuje SVJ, se neuplatňuje tato směrnice. Celý dům se řídí vnitřními předpisy SVJ, které se vztahují na družstevní byty.

Čl. 7 Účinnost

Tyto Zásady byly přijaty shromážděním delegátů dne 8.6.2017 a nabývají účinnosti dnem schválení. Přijetím těchto Zásad se ruší dosavadní směrnice pro určení nájemného a vyúčtování služeb platná v SBD Pelhřimov od 9.6.2016.

Příloha číslo 1.

Stanovení cen služeb a způsob jejich vyúčtování

1. Úklid společných prostor v domě

- Je prováděn uživateli bytů bezplatně. V případě, že některý z uživatelů bytů tuto svou povinnost neplní, je výbor samosprávy oprávněn stanovit vyšší náhrady za neplnění povinnosti úklidu a službu zajistí ostatní uživatelé domu. Tato náhrada za neplnění povinnosti úklidu je příjmem dlouhodobých záloh na opravy a o jejím použití rozhoduje výbor samosprávy.

Je-li prováděn dodavatelsky s fakturací služby, pak náklady této služby jsou rozúčtovávány uživatelům bytů podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

2. Osvětlení společných prostor

Do této služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách včetně nájemného za elektroměry a tato služba se rozúčtován podle podlahové plochy bytů.

3. Dodávka tepla pro vytápění a ohřev vody z domovní kotelny

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance družstva, který zajišťuje provoz kotelny, včetně povinného pojištění,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody (je-li samostatně měřena) a na chemikálie pro její úpravu,
- materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny,
- revize kotle a rozvodů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy kotle a rozvodů zajišťované dodavatelsky a výdaje na modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny ani náklady na ověřování a opravy vodoměrů v bytech a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů na teplo mezi jednotlivé vlastníky jednotek (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu). Do ceny služby se také nezahrnují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody - jsou zahrnuty do ceny vodného a stočného.

4. Vodné a stočné

Cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům. Do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod včetně jejich výměny (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování vodného a stočného a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu).

Vyúčtování se provádí poměrem údajů bytových vodoměrů ke stavu fakturačního měřidla na patě domu. Tam, kde nejsou osazeny bytové vodoměry, vyúčtování se provede podle počtu osob, které užívali byt v posledním zúčtovacím období.

Tomu uživateli, u něhož bude zjištěno, že úmyslně ovlivnil měření (funkci vodoměru, poškodil plombu apod.), jestliže byt nebo nebytový prostor v zúčtovací jednotce není

vybaven vodoměrem z důvodů na straně jeho uživatele nebo pokud uživatel neumožnil po předchozím oznámení provést odečet na vodoměru studené vody, bude účtována spotřeba studené vody a odvod odpadních vod ve výši vypočtené rozdílem součtu bytových vodoměrů ostatních bydlících a fakturovanou spotřebou podle patního měřiče. Bude-li takovýchto uživatelů v domě více, bude jim částka rozpočtena stejným dílem.

Náklady na měřidla, měření a vyúčtování spotřeby se rozpočítávají dle počtu měřidel.

5. Spotřeba tepla pro vytápění

Fakturovaná částka za dodávku tepla se dělí na:

- **Základní složku ve výši 40% nákladů**, která se rozdělí mezi spotřebitele v poměru započitatelné plochy bytu případně nebytového prostoru.
- **Spotřební složku ve výši 60% nákladů**, která se rozdělí mezi spotřebitele podle hodnot naměřených měřiči tepla nebo indikátory s použitím korekcí a výpočtových metod.

Neumožní-li příjemce služeb instalaci měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce spotřební složka nákladů 3 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Náklady na měřidla, měření a vyúčtování spotřeby se rozpočítávají dle počtu měřidel.

Vyúčtování spotřeby tepla se provádí podle vyhlášky MMR ČR č. 269/2015 Sb.

6. Spotřeba teplé užitkové vody

Fakturovaná částka za dodávku tepla se dělí na:

- **Základní složku ve výši 30% nákladů**, která se rozdělí mezi spotřebitele v poměru započitatelné plochy bytu případně nebytového prostoru.
- **Spotřební složku ve výši 70% nákladů**, která se rozdělí mezi spotřebitele podle hodnot naměřených bytovými vodoměry.

Náklady na spotřebovanou vodu použitou na výrobu TUV se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle náměru u konečných spotřebitelů.

Neumožní-li konečný spotřebitel instalaci vodoměrů, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní (funkce vodoměru, poškození plomby apod.), činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 k Vyhl. MMR ČR č. 269/2015 Sb.

Náklady na měřidla, měření a vyúčtování spotřeby se rozpočítávají dle počtu měřidel.

7. Zvláštní způsob rozúčtování nákladů na teplo pro otop a TUV

Není-li možno v zúčtovací jednotce s vlastní výměňkovou předávací stanicí nebo vlastním zdrojem tepla určit náklady na vytápění a na přípravu TUV odděleně od nákladů na teplo, postupuje se následovně:

- Podle bytových měřičů se zjistí spotřeba teplé vody v m³. Takto zjištěný počet m³ spotřeby vody se vynásobí koeficientem 0,3-0,4. Tento koeficient vyjadřuje měrnou spotřebu tepla na ohřátí 1 m³ vody v GJ.
- Takto zjištěné množství tepla v GJ se vynásobí dodavatelem fakturovanou částkou za 1 GJ v Kč. Takto se zjistí cena spotřebovaného množství tepla na výrobu teplé vody. Tato cena se následně odečte od ceny tepla fakturované dodavatelem a výsledkem je cena tepla spotřebovaného na otop. Takto zjištěné hodnoty nákladů na dodávku tepla pro otop a pro výrobu TUV se rozúčtují mezi konečné spotřebitele podle bodů 5 a 6 této přílohy.