

ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo
Brněnská 1146/30
591 01 Žďár nad Sázavou 1
IČ: 00050784

Směrnice č. 141/2023

Směrnice o nájemném z družstevních bytů a o úhradách nákladů plnění spojených a souvisejících s jejich užíváním

Čl. 1

Předmět úpravy

(1) Tato směrnice upravuje:

- a) nájemné v družstevních bytech a družstevních nebytových prostorech ve vlastnictví bytového družstva ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo, IČ: 00050784 (dále jen „družstvo“), které jsou v nájmu fyzických osob - členů bytového družstva (dále jen „nájemce“) nebo nečlenů bytového družstva coby vyloučených členů družstva v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě ¹⁾, či v bytech, které družstvo získalo do svého vlastnictví bez této finanční, úvěrové či jiné pomoci, a tito nájemci či bývalí nájemci se sami či jejich předchůdci podíleli na jejich nabytí členským vkladem (dále jen „byt“ a „nebytový prostor“),
- b) některé otázky související s poskytováním plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostorů uvedených v odst. (1) písm. a) shora (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby,
- c) je-li v domě s byty i nebytový prostor v nájmu fyzických osob - členů bytového družstva nebo nečlenů bytového družstva, vztahují se ustanovení této směrnice týkající se bytů uvedených v odst. (1) písm. a) shora přiměřeně i na tento nebytový prostor.

(2) Ustanovení této směrnice (s výjimkou odlišné výše odměny správci domu za zajišťování správy domu) se rovněž použijí obdobně i pro určení výše měsíční náhrady za užívání bytů a nebytových prostorů uvedených v odst. (1) písm. a) shora, které jsou užívané bývalými nájemci bytu, resp. nebytového prostoru, kterými jsou vyloučený člen družstva nebo jiná fyzická osoba coby bývalý nájemce bytu (dále jen „bývalí nájemci“) za dobu ode dne zániku jejich práva nájmu bytu či nebytového prostoru, až do doby jejich vyklizení a skutečného odevzdání družstvu. V těchto případech se při určení výše měsíční náhrady za užívání bytu, resp. nebytového prostoru, a při určení výše záloh za služby včetně způsobu rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby rovněž obdobně postupuje podle ustanovení této směrnice.

Čl. 2

Základní pojmy

Pro účely této směrnice se rozumí:

- a) poskytovatelem služeb družstvo coby vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy,
- b) příjemcem služby nájemce bytu, resp. bývalý nájemce bytu,
- c) zúčtovacím obdobím kalendářní rok, za který poskytovatel služeb provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů,
- d) náklady na služby cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb vyjma revizí zařízení a součástí domu a odpisy domu, případně další obdobné položky,

- e) rozúčtováním vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby,
- f) vyúčtováním vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období,
- g) osoby rozhodné 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,
 2. bývalý 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,
- h) nájemným cena za užívání pronajatého bytu nájemcem, jejíž výše za jeden kalendářní měsíc je uvedena v listině: „Předpis měsíční úhrady za užívání bytu“,
- i) náhradou za užívání bytu cena za užívání bytu bývalými nájemci bytu v období ode dne zániku jejich práva nájmu bytu do jeho vyklizení a skutečného odevzdání družstvu, jejíž výše za jeden kalendářní měsíc je uvedena v listině: „Předpis měsíční úhrady za užívání bytu“,
- j) úhradou za služby cena za plnění spojená či související s užíváním bytu nájemcem nebo bývalým nájemcem, jejíž výše za jeden měsíc je uvedena v listině: „Předpis měsíční úhrady za užívání bytu“,
- k) bytem soubor místností, popř. jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomu účelu užívání určen,
- l) místností prostorově uzavřená část domu, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami,
- m) domem:
 1. dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory s příslušenstvím jako jednotky podle zvláštního právního předpisu ⁴⁾,
 2. dům, který je součástí pozemku, ve kterém byly vymezeny byty a nebytové prostory s příslušenstvím jako jednotky podle právního předpisu ^{4a)},
 3. dům včetně příslušenství samostatně financovaný podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a individuální bytové výstavbě, který není domem podle bodu 1. ani bodu 2.,
- n) pozemkem zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází nebo tvoří jeho součást, a související pozemek, který tvoří jednotný funkční celek s domem a zastavěným pozemkem a je spojený s užíváním a provozem domu,
- o) podlahovou plochou bytu³⁾ součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří jeho příslušenství, a to i mimo byt, tak, jak vyplývají z prohlášení vlastníka nemovité věci o vymezení jednotek v domě,
- p) započitatelnou plochou bytu pro účely rozúčtování základní složky nákladů na vytápění plocha otápěných místností bytu (tj. bez místností mimo byt: sklep, komora, sklad apod.) dle Přílohy č. 1., A., odst. 2., písm. c) vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb., nerozhodne-li představenstvo družstva nebo společenství vlastníků daného domu jinak,
- q) zjištěnou spotřebou tepla hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo na instalovaných zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění na konci a na začátku období, za které se informace o zjištěné spotřebě tepla příjemci služeb poskytuje, upravená za použití korekcí a výpočtových metod, a které se používají pro rozúčtování,
- r) orgánem družstva orgán, v jehož působnosti je podle stanov družstva rozhodování o nájemném z bytů a úhradách za služby včetně schvalování způsobu jejich rozúčtování, vyúčtování a vypořádání.

Čl. 3 Nájemné

(1) Roční nájemné z bytu zahrnuje pouze účelně vynaložené náklady (ekonomicky oprávněné náklady) a výdaje družstva vzniklé při správě domu, ve kterém se byt nachází, zvýšené podle odst. (2) a snížené podle odst. (3) (dále jen „upravené náklady domu“).

Účelně vynaložené náklady a výdaje domu jsou zejména:

- a) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu ¹⁾ vztahujícího se k domu (dále jen „anuita“),

- b) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu,
- c) náklady na revize, opravy, údržbu, rekonstrukce⁵⁾ a modernizace⁵⁾ domu, včetně technických zařízení umístěných v domě, pokud nejsou uvedené náklady hrazeny ze zdrojů podle odst. (2); uvedenými náklady se rozumí i postupná úhrada takovýchto nákladů vynaložených družstvem za situace, kdy na jejich úhradu nepostačovala vytvořená dlouhodobá záloha domu,
- d) náklady na opravy v bytech, které je družstvo povinno hradit podle stanov družstva, nejsou-li hrazeny ze zdrojů podle odst. (2),
- e) pojištění domu a pozemku,
- f) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek,
- g) náklady spojené s pozemkem (úklid a údržba pozemku) a úhrada nájemného nebo za věcné břemeno, placené družstvem vlastníkovi pozemku²⁾, vynaložené v běžném roce,
- h) příspěvek na odměnu za činnost orgánů domu (výbor nebo předseda samosprávy anebo výbor, předseda či jiné orgány společenství vlastníků domu) nebo zástupce domu (pověřeného pracovníka),
- i) příspěvek na činnost družstva,
- j) příspěvek na odměnu správci domu za zajišťování správy domu a pozemku /dle Čl. 3 odst. (8) této směrnice/.

(2) Účelně vynaložené náklady domu se zvyšují: o tvorbu finančních zdrojů na předpokládané revize, údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na předpokládané rekonstrukce a modernizace domu, a to formou pravidelných měsíčních i mimořádných jednorázových příspěvků nájemců bytů (dále jen „dlouhodobá záloha“); při stanovení výše příspěvků se vychází jak z nákladů předpokládaných v běžném kalendářním roce tak i v letech příštích.

(3) Účelně vynaložené náklady domu se snižují o:

- a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů domu,
- b) další členské vklady upsané podle stanov nájemcům bytů nebo nebytových prostor na financování ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu, např. na rekonstrukce a modernizace domu.

(4) Upravené náklady domu dle Čl. 3 odst. (2) a (3) shora se rozúčtují na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, jestliže tato směrnice nestanoví jinak anebo jestliže orgán družstva 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. V případech, kdy v důsledku slučování malých bytových družstev do bytového družstva „ZELENÁ HORA, stavební bytové družstvo“, nebyly dochovány doklady o výši nesplaceného úvěru na jednotlivé byty v domě, je stanovena splátka anuity v poměru podlahové plochy bytu s příslušenstvím k součtu podlahových ploch všech bytů s příslušenstvím v domě a vychází se ze stavu k datu 31. 12. 1993.

(6) Příspěvky na činnost družstva, orgánů domu, zástupce domu nebo na odměnu správci podle Čl. 3 odst. (1) písm. h), i) a j) se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem.

(7) Náklady na revize, údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu a splátky případných úvěrů, se na jednotlivé byty rozpočítávají podle poměru podlahové plochy bytu s příslušenstvím k celkové podlahové ploše všech bytů s příslušenstvím v domě /odst. (4) tohoto článku/ s touto výjimkou:

- náklady na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí určených k výlučnému užívání nájemci bytu zejména: balkonů, lodžii a teras přístupných pouze z jednotlivých bytů; náklady na odstranění stávajících a výstavbu (přístavbu) nových balkonů, lodžii a teras přístupných pouze z jednotlivých bytů; náklady na opravu nebo výměnu oken v bytech; náklady na instalaci nebo výměnu bytových vodoměrů v bytech; náklady na instalaci nebo výměnu rozdělovačů topných nákladů v bytech; náklady na výměnu domovních (bytových) telefonů; náklady na výměnu bytové poštovní schránky; náklady na opravu nebo výměnu sklepní kóje určené k výlučnému užívání spolu s bytem apod.; se na jednotlivé byty podléhající shora vymezené výjimce rozpočítávají podle skutečných nákladů připadajících na jednotlivý byt, kterého se provedené práce týkaly.

(8) Jestliže se jedná o dům vymezený v Čl. 2 bodě 1. a 2. shora ve spoluvlastnictví družstva, týkají se ustanovení Čl. 3 o upravených nákladech domu a jejich rozpočítání na jednotlivé byty pouze části nákladů připadajících na spoluvlastnický podíl družstva. Jestliže v takovém domě vznikla právnická osoba společenství vlastníků jednotek⁴⁾, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle zvláštního právního předpisu^{4), 4a)} této právnické osobě /dle Čl. 3. odst. (1) písm. j)/.

(9) Nájemné se stanoví jako zálohová platba; to neplatí pro příspěvek na činnost družstva a příspěvek na odměnu správci domu za zajišťování správy domu a pozemku. Výši nájemného stanoví nájemcům předseda představenstva, resp. v souladu se stanovami družstva zmocněný ředitel družstva, doručení listiny: „Předpis měsíčních úhrady za užívání bytu“. Záloha na nájemné – kromě dlouhodobé zálohy, se s nájemci každoročně vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva zúčtují ve prospěch nebo na vrub statutárního fondu bytového hospodářství nebo s dlouhodobou zálohou. Výši nájemného, resp. náhrady za užívání bytu, je družstvo v návaznosti na objektivní změnu skutečností opakovaně v průběhu zúčtovacího období, tj. kalendářního roku, měnit. Změněná výše měsíční zálohy nájemného, resp. náhrady za užívání bytu, bude požadována po nájemci, resp. bývalém nájemci, od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení této změny, a to novým „Předpisem měsíční úhrady za užívání bytu“.

Čl. 4

Rozsah služeb, způsob stanovení výše záloh a jejich změny

(1) Službami se pro účely této směrnice rozumí: dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody; dodávka vody a odvádění odpadních vod (dále jen „vodné a stočné“); odvoz odpadních vod a čištění jímek; dodávka elektrické energie pro dům (společných částí zejm. osvětlení, výtah, kamerový systém, odvětrávání ventilačních rozvodů, STA, výměníková stanice apod.); provoz a čištění komínů; ostatní služby – úklid společných částí domu a pozemku, deratizace, odečty měřidel, servis kontejnerů na směsný odpad a jiné definované v příloze č. 1. této směrnice, a popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne nebo o nich podle § 3 zákona o službách rozhodne představenstvo družstva. Rozsah poskytovaných služeb oznámí nájemci jako příjemci těchto služeb družstvo jako poskytovatel služeb doručení listiny: „Předpis měsíčních úhrady za užívání bytu“. Vznikne-li podle zákona o bytech nebo občanského zákoníku upravující bytové spoluvlastnictví pro dům s vymezenými jednotkami, ve kterých se byt ve vlastnictví družstva nachází, právnická osoba odpovědná za správu domu a pozemku, tj. společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“), družstvo stanoví nájemci rozsah služeb v souladu s rozhodnutím společenství vlastníků coby poskytovatele služeb o rozsahu poskytovaných služeb pro celou zúčtovací jednotku, tj. dům, resp. vlastníky jednotek v domě coby příjemce služeb.

(2) Družstvo coby poskytovatel služeb má právo požadovat na nájemci coby příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh těchto služeb a formu jejich placení stanoví družstvo. Družstvo je oprávněno i opakovaně v průběhu zúčtovacího období, tj. kalendářního roku, výši měsíční zálohy na služby změnit v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejm. změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná výše měsíční zálohy na služby bude požadována po nájemci, od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení této změny, a to novým „Předpisem měsíčních úhrady za užívání bytu“; změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

(3) Nákladem na služby nejsou: revize zařízení bytu a součástí domu, odpisy domu, náklady na údržbu a opravy domu, které jsou zahrnuty do nájemného, resp. do náhrady za užívání bytu.

(4) Předseda představenstva, resp. v souladu se stanovami družstva zmocněný ředitel družstva, stanoví nájemcům měsíční zálohy na úhrady jednotlivých služeb (kromě služeb, u nichž je náklad stanoven pevnou částkou, a s nájemci se nevyúčtovává – např. užívání domovní prádely, sušárny a mandlovy) takto: výše záloh se stanoví jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby na základě odhadu spotřeby jednotlivých médií provedené dle skutečné spotřeby v posledním zúčtovacím období, tj. předchozím kalendářním roce, a známé nebo předpokládané ceny těchto médií v příštím zúčtovacím období. Při stanovení podílu na jednotlivé byty se u dodávek tepla

a centralizovaného poskytování teplé vody, vodného a stočného, odvozu odpadních vod a čištění jímek, vychází z podílu skutečné spotřeby bytu na spotřebě nebo celkových nákladech domu v předchozím účetně uzavřeném zúčtovacím období.

Čl. 5 Rozúčtování nákladů na služby

(1) Náklady na služby, u nichž není stanoven způsob rozúčtování zvláštními právními předpisy⁷⁾ nebo u nichž mezi družstvem a nájemcem nedojde k jinému ujednání, anebo o nich nerozhodne představenstvo družstva, se rozúčtují takto:

- náklady na vodné a stočné a odvoz odpadních vod a čištění jímek, se rozúčtují v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech. Není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody, tj. rozúčtování podle počtu uživatelů bytu; je-li kritériem počet uživatelů bytu, rozúčtují se náklady podle průměrného počtu uživatelů bytu za kalendářní rok,
- náklady na dodávku tepla a poskytování teplé vody se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele⁷⁾
- provoz a čištění komínů podle počtu nájemcem využívaných vyústění do komínu a dle skutečných nákladů,
- náklady na dodávku elektrické energie pro potřeby společných částí domu (např. osvětlení, provoz výtahu, kamerového systému, odvětrávacího systému, STA, výměňiková stanice apod.) se rozúčtují stejnou částkou na každý byt v domě,
- náklady na „ostatní služby“ definované v příloze č. 1. této směrnice, se rozúčtují stejnou částkou na každý byt v domě.

(2) Službu spočívající v odvozu domovního odpadu (tuhý komunální odpad) družstvo samo neprovádí a ani ji nezajišťuje. V souladu s obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami obcí (měst) tuto službu pro nájemce zajišťují obce (města), na jejichž území se dům nachází; cenu této služby – zpravidla na celé zúčtovací období, stanovuje příslušná obec (město).

Nájemce bytu, ve kterém on a ani žádná jiná fyzická osoba nemá evidovaný trvalý pobyt, je povinen na výzvu družstva a v jím stanovené lhůtě zaplatit družstvu roční místní poplatek za obecní systém odpadového hospodářství ve výši stanovené obecní vyhláškou, resp. jeho nedoplatek. Na základě rozhodnutí obce o vrácení části uvedeného místního poplatku družstvo poměrnou část místního poplatku vrátí nájemci bytu, a to do 60 (šedesáti) kalendářních dnů od připsání uvedeného přeplatku na bankovní účet družstva. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu řádně a včas uvedený poplatek či jeho část, ani do 5 (pěti) dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit smluvený úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně 10,-Kč za každý, byť započatý měsíc prodlení, minimálně však ve výši dle zákona. Za účelem kontroly správnosti vyměřeného místního poplatku je nájemce bytu povinen bezodkladně družstvu oznamovat datum, ke kterému na adrese jeho družstevního bytu nebude mít on a ani jiná fyzická osoba evidován trvalý pobyt.

(3) Službu spočívající v úklidu společných prostor v domě a úklid přilehlého pozemku a přilehlých přístupových komunikací či souvisejícího pozemku družstvo samo neprovádí. Tento úklid provádí nájemci bytů, resp. bývalí nájemci bytů, či nebytových prostor na své náklady dle stanovených rozpisů a rozsahu dle obvyklostí daného domu.

V případě, že byla na základě rozhodnutí družstva či v návaznosti na rozhodnutí společenství vlastníků domu, uzavřena písemná smlouva o poskytování této služby pro celý dům třetí osobou, družstvo rozúčtuje celkové náklady podle počtu bytů v domě a stanoví jednotlivým nájemcům pravidelnou měsíční zálohu této služby v listině: „Předpisem měsíčních úhrady za užívání bytu“. Obdobně se postupuje i v případě, že byla uzavřena písemná smlouva o poskytování této služby třetí osobou ve prospěch konkrétního jednotlivého nájemce bytu nebo nebytového prostoru v domě, anebo v případě, že družstvo zajistí tuto službu prostřednictvím třetí osoby z důvodu neplnění této povinnosti úklidu nájemcem.

(4) Vznikne-li však podle zákona o bytech nebo občanského zákoníku upravující bytové spoluvlastnictví pro dům s vymezenými jednotkami, ve kterých se byt ve vlastnictví družstva nachází, právnická osoba odpovědná za správu domu a pozemku, tj. společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“), družstvo nájemci rozúčtuje a vyúčtuje náklady všech služeb v souladu s rozhodnutím společenství vlastníků coby poskytovatele služeb o způsobu rozúčtování a vyúčtování nákladů poskytovaných služeb pro celou zúčtovací jednotku, tj. dům, resp. vlastníky jednotek v domě coby příjemce služeb.

Čl. 6

Splatnost záloh nájemného a na úhrady služeb

(1) Nájemné a zálohy na náklady služeb se platí společně měsíčně, a to nejpozději do 20. (dvacátého) dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a záloha na služby platí. Náklady na služby, jejichž cena je stanovena pevnou částkou a s nájemcem se nevyúčtovává (např. užívání domovní prádely, sušárny a mandlovný apod.), se hradí bezprostředně po poskytnutí služby, nestanoví-li předseda představenstva, resp. v souladu se stanovami družstva zmocněný ředitel družstva jinak. Zaplacením se rozumí připsání příslušné peněžní částky na účet družstva nebo složení příslušné hotovosti v pokladně družstva. Bude-li na souhrnnou měsíční platbu nájemného a záloh na úhradu služeb placeno toliko zčásti, započte se takovéto plnění v pořadí: nejprve na měsíční zálohy na úhradu nákladů na služby, poté na nájemné; to neplatí v případě dluhu na těchto platbách za období více jak jednoho měsíce, kde platí směrnice č. 127/2017 v platném znění.

(2) Za stejných časových a platebních podmínek je splatná i náhrada za užívání bytu a záloha na náklady služeb, které je povinen platit družstvu bývalý nájemce ode dne zániku nájemního práva do okamžiku vyklizení a skutečného odevzdání bytu družstvu; obdobně se užije i ustanovení o započtení plateb.

Čl. 7

Vyúčtování služeb, ostatní práva a povinnosti, sankce

(1) Nestanoví-li obecně závazný právní předpisy jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje družstvo nájemci vždy za zúčtovací období, tj. kalendářní rok. Vyúčtování musí být nájemci způsobem daným stanovami družstva doručeno nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vypořádání přeplatku nebo nedoplatku zjištěných z vyúčtování provedou družstvo a nájemce v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování nájemci, anebo ve lhůtě 4 měsíců od doručení vyúčtování nájemci. Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku. 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.

(2) Do 30 (třiceti) dnů od doručení vyúčtování může příjemce služeb písemně požádat poskytovatele služeb, aby příjemci služeb doložil náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle zákona a aby umožnil příjemci služeb pořízení kopie podkladů na náklady příjemce služeb. Této žádosti poskytovatel služeb vyhoví do 30 (třiceti) dnů od jejího doručení.

Případné písemné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb do 30 (třiceti) dnů od doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů shora. Nepředloží-li příjemce služeb písemné námítky v této lhůtě, platí, že se způsobem a obsahem vyúčtování souhlasí. Včas uplatněné písemné námítky musí poskytovatel služeb vyřídit do 30 (třiceti) dnů od jejich předložení. Písemné námítky se předkládají osobně na podatelně nebo vhozením do listovní schránky v sídle poskytovatele služeb anebo jejich zasláním prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu sídla poskytovatele služeb tak, aby ve stanovené lhůtě shora byly poskytovateli služeb i doručeny.

(3) Dostane-li se nájemce bytu coby příjemce služby do prodlení s peněžitým plněním (zejm. měsíční zálohy na služby, nedoplatek z vyúčtování nákladů na služby) podle zákona č. 67/2013 Sb., které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši dle platných stanov družstva (aktuálně ve výši 1 promile z dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý započatý měsíc prodlení, až do zaplacení dluhu). Neumožní-li nájemce instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii s platným ověřením nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, anebo instalaci vodoměrů na teplou vodu s platným ověřením, anebo přes opakované upozornění neumožní provedení odečtu náměrů shora uvedených zařízení anebo je neoprávněně ovlivní, postupuje se dle § 6 odst. 3) a odst. 4) zák. č. 67/2013 Sb., zákona o službách.

(4) Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost – nepeněžní plněním zejm. povinnost oznámit změnu počtu osob, nedoručení včas vyúčtování, povinnosti spojené s právem nahlížet do podkladů vyúčtování, povinnosti spojené s vypořádáním námitek apod. vyplývající z ust. § 13 odst. 1) zákona č. 67/2013 Sb. ve lhůtě stanovené tímto zákonem, je povinen v souladu s § 13 odst. 2) citovaného zákona zaplatit druhé straně pokutu za výši 1,- Kč (slovy: jednu korunu českou) za každý započatý den prodlení s nepeněžním plněním, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany.

(5) Jsou-li v bytech instalována dálkově odečitatelná měřidla měřící spotřebu tepla nebo dálkově odečitatelná zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, která splňují zákonné předpoklady uvedené v § 2 odst. 2), 3) a 4) zákona o službách, doručuje poskytovatel služeb příjemci služeb informace o jeho zjištěné spotřebě tepla, a to za období kalendářního měsíce a poskytovatel ji doručuje příjemci služeb do konce následujícího kalendářního měsíce, pokud nebude poskytovatelem služeb rozhodnuto, že se informace o zjištěné spotřebě tepla bude poskytovat za období od počátku zúčtovacího období do konce právě uplynulého kalendářního měsíce. Poskytovatel služeb není povinen doručit příjemci služeb informaci o zjištěné spotřebě tepla, pokud v daném období nebylo teplo dodáváno.

Jsou-li v bytech instalována dálkově odečitatelná měřidla měřící spotřebu společně připravované teplé vody, která splňují zákonné předpoklady uvedené v § 2 odst. 2), 3) a 4) zákona o službách, doručuje poskytovatel služeb příjemci služeb informace o jeho spotřebě společně připravované teplé vody, a to za stejných podmínek, jak je tomu u informační povinnosti o spotřebě tepla shora.

Informační povinnosti poskytovatele služeb shora se považují za splněné, pokud zpřístupní příjemci služeb informace o jeho spotřebě způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění příjemce služeb prokazatelně vyrozumí např. e-mailem, SMS apod. Příjemce služeb může poskytovatele služeb písemně požádat o zaslání informací o spotřebě v listinné podobě po dobu aktuálního zúčtovacího období, v takovém případě je příjemce služeb povinen uhradit náklady s tím spojené a poskytovatel služeb může žádat zálohu na úhradu těchto nákladů. Závazek plnění informačních povinností uvedených v tomto bodě (5) nastává až ve lhůtách stanovených platnou právní úpravou a po zajištění instalace technických zařízení v domě k dálkovému přenosu dat o naměřených spotřebách.

(6) Na základě písemné žádosti příjemce služeb poskytovatel služeb doručí poskytovateli energetických služeb podle zákona o hospodaření energií, kterého příjemce služeb ve své žádosti určí, vyúčtování příjemce služeb z posledních 3 (tří) kalendářních let a informace o jeho zjištěné spotřebě tepla a spotřebě společně připravované teplé vody z posledních 3 (tří) kalendářních let, jsou-li dostupné.

Tato povinnost poskytovatele služeb se považuje za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní poskytovateli energetických služeb shora tato vyúčtování a informace způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění určeného poskytovatele energetických služeb vyrozumí.

(7) Příjemce služeb oznámí poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu nejpozději ve lhůtě dle stanov družstva změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování nákladů na služby, bylo-li družstvem rozhodnuto o takovém způsobu rozúčtování služeb.

(8) Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany písemně ujednájí; jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu

za poskytované služby; v obou případech se platby poskytované služby nevyúčtovávají. To neplatí u nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou, kdy nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod, a platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

Čl. 8

Závěrečná, přechodná a zrušovací ustanovení

(1) Tato směrnice č. 141/2023 byla schválena shromážděním delegátů dne 15. 6. 2023 a téhož dne nabývá účinnosti. Touto směrnicí se ruší Směrnice č. 102/2011 o nájmem z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů ze dne 21. 11. 2013 v platném znění.

(2) Měsíční zálohy na nájemné a služby na rok 2023 byly stanoveny v souladu s platným zněním Směrnice č. 102/2011 a rovněž i vyúčtování záloh za zúčtovací období roku 2023 bude provedeno podle této původního směrnice.

(3) Otázky související s poskytováním služeb, postupem při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, které tato směrnice neupravuje, se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění – zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a další platnou právní úpravou, platnými stanovami, vnitřními předpisy družstva zejm. směrnicí č. 106/2011 a dalšími, a rozhodnutími družstva. Představenstvo družstva se zmocňuje k přijetí směrnice, kterou v souladu se zákonem o službách a další platnou právní úpravou rozhodne o rozsahu služeb a způsobu jejich rozúčtování a vyúčtování a dalších souvisejících právech a povinnostech.

(4) Nedílnou součástí této novely směrnice tvoří příloha č. 1 – Stanovení cen služeb.

¹⁾ Např. vyhláška Federálního ministerstva financí České socialistické republiky, ministerstva financí Slovenské socialistické republiky 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. 745/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

²⁾ Ustanovení § 28d) zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. a zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

³⁾ V bytové evidenci družstva je tato plocha uvedena v oddíle „Pasport prostoru“ pod označením „Plocha 4“,

⁴⁾ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů,

^{4a)} Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

⁵⁾ § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,

⁶⁾ § 56 odst. 5) vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb.,

o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,

⁷⁾ Vyhláška č. 269/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ve Žďáru nad Sázavou dne 15. 6. 2023



Ing. Zdeněk Štursa
předseda představenstva

Příloha č. 1.

Stanovení cen služeb

a) Dodávka elektrické energie pro potřeby domu (společných částí domu)

Do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie ve společných místnostech a prostorách domu a pro technická zařízení domu.

b) Dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody

Do ceny těchto služeb se zahrnují náklady na dodávky tepla a náklady na vodné a stočné vyfakturované dodavatelem.

c) Poskytování teplé vody z výměňkové stanice v domě

Do ceny těchto služeb se zahrnuje podíl nákladů na dodávky tepla pro ohřev teplé vody stanovený v souladu s příslušnými právními předpisy. Dále se sem zahrnují náklady na vodné a stočné odpovídající podílu spotřeby vody stanoveného dle náměru vodoměru na zařízení pro ohřev teplé vody nebo stanoveného jako podíl součtu náměru bytových vodoměrů na teplou vodu k součtu náměru bytového vodoměru na studenou vodu.

d) Dodávky tepla a teplé vody z vlastní kotelny v domě

Do ceny těchto služeb se zahrnují náklady na dodávky plynu a náklady na vodné a stočné vyfakturované dodavatelem. Při stanovení podílu nákladů na teplou vodu se postupuje stejně, jak je uvedeno v bodě c).

e) Vodné a stočné

Do ceny této služby se zahrnují náklady na vodné a stočné fakturované dodavatelem a dále náklady na odvoz odpadních vod a čištění jímek.

f) Ostatní služby

Těmito službami se pro potřeby této směrnice rozumí dále uvedené služby prováděné pro dům, resp. nájemce nebo bývalé nájemce bytů nebo nebytových prostor v domě: deratizace, odečty bytových a domovních měřidel medií, nejsou-li prováděny dálkovým odečtem, zajišťování drobného provozního materiálu pro potřeby domu, obsluha a provoz technických zařízení domu, hrazení drobných správních poplatků, poštovné a telekomunikační poplatky, zajišťování domovních schůzí nájemců, úklid společných prostor (místností) v domě, úklid přílehlého nebo souvisejícího pozemku a přístupových komunikací k domu včetně odklizení sněhu v zimním období. Ceny těchto služeb stanoví předseda představenstva družstva nebo jím zmocněný ředitel družstva.

g) V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých poskytovaných služeb shora předseda představenstva družstva nebo jím zmocněný ředitel družstva, a to i s přihlédnutím k rozhodnutí společenství vlastníků daného domu.