

## **S m ě r n i c e**

### **Pravidla pro určování výše nájemného z družstevních bytů a družstevních garáží a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a družstevních garáží.**

#### **I**

##### **Předmět úpravy**

Tato pravidla upravují postup NOVÉHO ŽIVOTA, stavebního bytového družstva, jako vlastníka a správce při stanovování:

- a) nájemného v bytech a garážích v nájmu fyzických osob - členů bytového družstva (dále jen „nájemce“) 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<sup>1</sup>,
- b) úhrady na zabezpečení správy, údržby a oprav bytů ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob v budovách, kde družstvo vykonává správu a kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek, nedohodnou-li se vlastníci jinak,
- c) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písmenu a) a b), která nejsou upravena zvláštními předpisy (dále jen "služby").

#### **II**

##### **Základní pojmy**

Pro účely této směrnice se rozumí:

- a) nájemným cena za užívání pronajatého družstevního bytu nebo garáže;
- b) podlahovou plochou bytu nebo garáže v domě, kde dosud není vyhotoveno prohlášení vlastníka budovy, se rozumí užitková plocha bytu nebo garáže, tj. součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů upravený podle zvláštního právního předpisu <sup>2</sup>;
- c) podlahovou plochou bytu nebo garáže v domě, kde již bylo vyhotoveno prohlášení vlastníka v souladu s aktuálním zněním zvláštního právního předpisu <sup>3</sup> se rozumí podlahová plocha všech místností bytu nebo garáže včetně ploch určených výhradně k užívání s bytem nebo garáží; podlahová plocha balkónů, lodžii, teras a sklepů, které nejsou místnostmi, se nezapočítává;
- d) místností uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem;
- e) domem
  - 1) 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 2);
  - 2) dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zvláštního právního předpisu <sup>3</sup>, včetně příslušenství<sup>4</sup>;

- f) pozemkem zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází nebo jehož je součástí, a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu;
- g) orgánem družstva, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu je představenstvo družstva;
- h) uživatelem bytu – vlastník nebo nájemce bytu;
- i) 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.

### III

#### Nájemné

1. Roční nájemné z bytů zahrnuje účelně vynaložené náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle odst. 2 a snižené podle odst. 3 (dále jen „upravené náklady domu“).  
Účelně vynaloženými náklady a výdaji domu jsou
  - a) náklady na opravy a údržbu domu, které podle přílohy k těmto směrnici nejsou součástí cen služeb, náklady na revize zařízení a součástí domu, výdaje na rekonstrukce a modernizace (dále jen „technické zhodnocení“)<sup>1</sup> domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2;
  - b) náklady na opravy v bytech, vyjma oprav, které je podle stanov povinen hradit nájemce, nejsou-li tyto náklady hrazeny ze zdrojů podle odst. 2;
  - c) náklady na vlastní správu bytů, domu a družstva;
  - d) splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na výstavbu domu<sup>2</sup> (dále jen „anuita“);
  - e) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, nebo pouze úrok z těchto úvěrů, je-li úmor hrazen členskými vklady nájemců bytů;
  - f) pojištění domu a pozemku;
  - g) účetní odpisy domu nebo bytů vymezených jako jednotky, jestliže družstvo odpisy uplatňuje<sup>3</sup>;
  - h) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek;
  - i) daň z příjmů právnických osob vztahující se k výnosům, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle odst. 3 písm. c);

---

<sup>1</sup> § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

<sup>3</sup> § 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.

- j) náklady spojené s pozemkem, zejména úklid a údržba pozemku a nájemné placené družstvem vlastníkovu pozemku vynaložené v kalendářním roce.
2. Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se zvyšují o pravidelné i mimořádné příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje určeného na údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na technické zhodnocení domu (dále jen „dlouhodobá záloha“).
  3. Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se snižují o
    - a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu;
    - b) další členské vklady určené na financování ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu;
    - c) nájemné z bytů, které nejsou družstevními byty, a z nebytových prostorů, které nejsou družstevními nebytovými prostorami, v domě, dále o nájemné z jiných částí domu a o jiné výnosy družstva nebo jejich část stanovenou orgánem družstva. Úroky z vkladů na účtech finančních ústavů jsou příjmem družstva a přidělují se středisku správa.
  4. Upravené náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu 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.
  5. Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt podle zvláštních právních předpisů<sup>4</sup>.
  6. Náklady spojené s vlastní správou domu, bytů a družstva (např. odměny členů orgánů družstva, náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, bankovní poplatky, odpisy majetku vyjma odpisů uvedených v odst. 1 písm. g), osobní náklady zaměstnanců družstva vyjma zaměstnanců zajišťujících opravy a údržbu domu a služby, náklady na provoz budovy sídla družstva a jiných administrativních a provozních budov a prostor, kancelářské potřeby aj.) se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Tyto náklady jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené orgánem družstva (dále jen „poplatek na správu“).
  7. Jestliže se jedná o dům vymezený v čl. 2 písm. d) bodu 1 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<sup>5</sup>, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

<sup>5</sup> § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

<sup>6</sup> § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

8. Nájemné se stanoví jako zálohová platba; to neplatí pro poplatek na správu. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva zúčtují s dlouhodobou zálohou nebo se vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako rozdíly z vyúčtování služeb.
9. Jestliže se jedná o dům vymezený v čl. II písm. e) bodu 2 ve spoluvlastnictví družstva, použije se ustanovení o upravených nákladech domu a jejich rozpočítání na jednotlivé byty i na vlastníky jednotek v domě. Jestliže se jedná o byty v domě, kde vznikla právnická osoba společenství vlastníků jednotek, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle zvláštního právního předpisu<sup>3</sup> této právnické osobě.

#### **IV**

##### **Náklady na správu družstva a domu**

1. Náklady na správu jsou stanoveny paušální částkou, která činí měsíčně pro:
  - a) člena družstva, nájemce bytu ..... 160 Kč
  - b) člena družstva, nájemce garáže ..... 45 Kč
  - c) vlastníka bytu ..... 160 Kč
  - d) vlastníka garáže ..... 45 Kč
3. Pokud příslušná úhrada podléhá DPH, bude zvýšena o částku odpovídající sazbě DPH dle platných předpisů.

#### **V**

##### **Služby**

1. Službami se rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, úklid pozemku, není-li zahrnut do nájemného podle čl. 3 odst. 1 písm. j), užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), příjem televizního signálu, užívání domovní prádelny, sušárny a žehlírny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz domovního odpadu, odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem, popřípadě další služby, na nichž se uživatelé v domě dohodnou.
2. Ceny služeb se stanoví podle zvláštních cenových předpisů. 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 jiných než družstevních bytů a jiných než družstevních nebytových prostorů v domě, náklady na opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do nájemného, revize zařízení a součástí domu<sup>7</sup>, ani výdaje na technické zhodnocení domu.

---

<sup>7</sup> §2 písm. d) zákona č. 67/2013 Sb.

4. Náklady na tepelnou energii se na nájemce bytů rozúčtují podle právního předpisu<sup>8</sup>, nedohodne-li se družstvo se všemi nájemci bytů v domě jinak.

## VI

1. Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé uživatele zvláštními právními předpisy, se rozúčtují podle kritéria schváleného nejméně 3/4 uživatelů v domě. Nedojde-li ke schválení způsobu rozúčtování cen služeb nájemci podle předcházející věty, rozúčtují se ceny za:
- a) Úhradu za dodávku vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
    - aa) podle poměru vykázané spotřeby na bytových vodoměrech a celkové spotřeby na domovním vodoměru. Rozdíl mezi součtem bytových (podružných) vodoměrů a hlavním vodoměrem bude rozdělen v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
    - bb) Pro případ poruchy bytového vodoměru se pro rozhodné období použije pro výpočet průměrná spotřeba domácnosti za tři předchozí období, nelze-li toto kritériu použít, uplatní se směrná čísla spotřeby vody podle příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.;
    - cc) Pokud nejsou v bytech osazeny vodoměry, rozpočítá se vodné a stočné podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v domě, za předpokladu, že všichni uživatelé bytů v domě písemně převezmou závazek oznamovat družstvu změnu rozhodných skutečností, tj. počtu osob;
    - dd) V případě, že v bytech nejsou osazeny vodoměry a některý z uživatelů nepřevzme závazek podle odst. 3, budou náklady na vodné a stočné rozúčtovány podle poměru užité plochy bytu k celkové užité ploše všech bytů v domě;
  - b) užívání domovní prádelny, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu, stanovenými orgánem družstva, pokud je osazen vodoměr, je účtováno vodné a stočné dle skutečné spotřeby;
  - c) kontrolu a čištění komínů podle počtu uživatelem využívaných vyústění kouřovodů do komína;
  - d) příjem televizního signálu a odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem rovným dílem za každý byt;
  - e) úklid společných prostor v domě rovným dílem za každý byt;
  - f) ostatní služby, zejména osvětlení společných prostor v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu, podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě;

---

<sup>8</sup> Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů

2. Pokud je schváleným kritériem počet osob užívajících byt, je podmínkou jeho použití převzetí závazku všemi uživateli v domě oznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu. Ceny služeb se pak rozúčtují podle osoboměsíců (poměr součtu osob v bytě za jednotlivé měsíce a součtu osob ve všech bytech za jednotlivé měsíce).
3. Družstvo předepisuje uživatelům měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 4 písm. a), jejichž cena je stanovena pevnou částkou a s nájemci se nevyúčtovává) jako 1/12 z předpokládané roční ceny služby stanovené z ceny v předchozím kalendářním roce, upravené o rozdíl v ceně dohodnuté nebo stanovené s dodavatelem služby na běžný rok.
4. 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.
5. Způsob vyúčtování služeb používaný před nabytím platnosti a účinnosti této směrnice lze používat do doby, dokud se uživatelé nedohodnou jinak.
6. Je-li v domě nebytový prostor, který je předmětem nájmu nebo vlastnictví, použijí se pro rozúčtování nákladů na služby pro uživatele tohoto nebytového prostoru tato pravidla přiměřeně.

## VII

### **Splatnost nájemného, úhrad za služby a vyúčtování**

1. Nájemné, úhrady a zálohy za služby se platí měsíčně, na aktuální měsíc to nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce. Úhrada se provádí prostřednictvím SIPO, bezhotovostním převodem na účet družstva, složenkou nebo do pokladny družstva.
2. Skutečná výše cen a zaplacených záloh za jednotlivé služby se s uživatelem vyúčtuje vždy za kalendářní rok (dále jen „zúčtovací období“), a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování uživateli bytu.
3. Družstvo na základě písemné žádosti uživatele bytu doloží nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle zákona<sup>9</sup> a těchto směrnic. Pořízení kopie dokladů je zpoplatněno dle ceníku družstva.
4. Vyúčtování zálohových plateb je družstvo povinno doručit nájemcům nejpozději do 30. dubna následujícího roku. Lhůta pro reklamaci vyúčtování je do 30 dnů od doručení. V případě vyúčtování zaslání prostřednictvím České pošty, se za den doručení považuje třetí den od podání na přepážce. Vzájemné přeplatky a nedoplatky jsou družstvo a člen povinni si vypořádat nejpozději do 31. srpna, v případě reklamačního řízení nejpozději do 4 měsíců od vyřízení reklamacie.

---

<sup>9</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

5. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
6. Přeplatky z vyúčtování převede družstvo na účet, z něhož jsou úhrady hrazeny, pokud uživatel nesdělí jiné bankovní spojení, v ostatních případech budou vyplaceny z pokladny nebo poštovní poukázkou.
7. Družstvo je oprávněno si na vzniklý přeplatek započítat splatné pohledávky na úhradách za užívání bytu a zálohách na služby.
8. Přeplatky a nedoplatky do 100 Kč se nevyplácejí a neinkasují, ale jsou zúčtovány ve prospěch nebo na vrub dlouhodobé zálohy bytu, k němuž vznikly.
9. Nedoplatky z vyúčtování lze uhradit bankovním převodem, poštovní poukázkou nebo do pokladny družstva.

## VIII

### Účinnost

10. Tato směrnice byla přijata shromážděním delegátů dne 24. května 2017 a nabývá účinnosti dnem 1. června 2017.
11. Ke dni nabytí účinnosti se zrušují Pravidla pro určování výše nájemného za užívání bytu a za plnění poskytovaná s užíváním bytu ze dne 25. května 2011 v znění změn a doplňků ve znění pozdějších změn a doplňků.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> § 4 výnosu MF č. 78/1991 Sb

<sup>3</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů nebo zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>4</sup> § 121 odst. 1 občanského zákoníku