

## SMĚRNICE č. 2/2016

### Stanovení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Schválena: představenstvem družstva dne 6. 9. 2016 a dne 1. 10. 2024  
Nabývá účinnosti: 6. 9. 2016 a 1. 10. 2024  
Kontrolou pověřen: vedoucí ekonomického úseku

Určení věcně usměrňovaného nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu a způsob jejich placení mezi družstvem jako pronajímatelem a nájemci bytů je stanoveno platnými stanovami družstva.

Věcně usměrňované nájemné zahrnuje **ekonomicky oprávněné náklady na dům**, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, a to:

1. splátky dlouhodobého úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich
2. náklady na opravu a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a technické zhodnocení domu
3. služby hrazené z prostředků hospodářského střediska
4. náklady na správu družstva a domu
5. náklady na pojištění domu
6. daň z nemovitostí související s domem

Minimální nájemné stanovuje představenstvo družstva s přihlédnutím k plánovaným opravám a vývoji nákladů na správu a údržbu domu. Jednotlivé samosprávy se mohou dohodnout na vyšších platbách k pokrytí potřeb domu. Změnu výše nájemného jsou povinny oznámit kanceláři družstva nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce tak, aby změna byla promítnuta v SIPO od následujícího inkasního období.

Ekonomicky oprávněné náklady se rozpočítají na jednotlivé byty takto:

- splátky dlouhodobého úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich – poměrem započitatelné plochy bytu k celkové započitatelné ploše všech bytů v domě
- náklady na opravu a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a technické zhodnocení domu – dle směrnice Rozúčtování dlouhodobé zálohy při opravách, výměnách a technickém zhodnocení domu a bytů
- služby hrazené z prostředků hospodářského střediska
  - servis a odečty vodoměrů (zpětné klapy) – podle počtu bytů
  - servis a odečty RTN – podle počtu poměrových měřidel
  - opravy regulačních ventilů – podle počtu těles
  - držení havarijní pohotovosti – podle počtu bytů
  - velkoplošná deratizace (hubení potkanů) – poměrem započitatelné plochy bytu k celkové započitatelné ploše všech bytů v domě
  - postřik proti molům, sršňům, štěnicím apod. – poměrem započitatelné plochy bytu k celkové započitatelné ploše všech bytů v domě
  - posypový a úklidový materiál – podle počtu bytů
  - úklid sněhu kolem domu – podle počtu bytů
  - desinsekce (postřik, kladení návnad proti mravencům) – poměrem započitatelné plochy bytu k celkové započitatelné ploše všech bytů v domě
- náklady na správu družstva a domu – v jednotné výši podle počtu bytů
- náklady na pojištění domu – poměrem započitatelné plochy bytu k celkové započitatelné ploše všech bytů v domě
- daň z nemovitosti související s domem – poměrem započitatelné plochy bytu k celkové započitatelné ploše všech bytů v domě

## **Plnění poskytována s užíváním bytu**

Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu zahrnuje ceny za vodné a stočné, dálkové vytápění, dodávku teplé vody, užívání STA, servis a užívání výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, opravy odsávání, opravy kabelových rozvodů pro přístroj domácího telefonu, opravy domácího telefonu, napájecího zdroje, elektromagnetického zámku, pojistek a zvonkového tabla.

Výši záloh na služby stanoví představenstvo podle potřeby dle platných cenových předpisů. V průběhu roku je družstvo oprávněno změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služeb nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služby poskytují, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb.

Skutečná výše cen a záloh na služby se vyúčtuje vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topného období.

Ceny služeb se rozpočítají na jednotlivé byty takto:

- a) vodné a stočné – dle směrnice Bytové vodoměry
- b) dálkové topení a dodávka teplé užitkové vody – dle směrnice Rozúčtování nákladů na dodávku tepla pomocí indikátorů topných nákladů
- c) osvětlení společných prostor (el. energie) – podle počtu osob
- d) úklid společných prostor – podle počtu bytů
- e) užívání výtahu (el. energie) – podle počtu osob mimo bytů v I. a II. nadzemním podlaží
- f) servis výtahu – podle počtu osob mimo bytů v I. a II. nadzemním podlaží
- g) opravy výtahu – podle počtu osob mimo bytů v I. a II. nadzemním podlaží
- h) opravy STA vč. rozvodů, pokud závada nebyla způsobena uživatelem – podle počtu bytů
- i) opravy osvětlení společných prostor – podle počtu osob
- j) opravy odsávání – podle počtu bytů
- k) opravy kabelových rozvodů pro přístroj domácího telefonu, oprava domácího telefonu, napájecího zdroje, elektromagnetického zámku, pojistek a zvonkového tabla – podle počtu bytů

Na žádost předsedy samosprávy (opravy a výměny do 30 000,- Kč bez DPH) nebo výboru samosprávy (opravy a výměny nad 30 000,- Kč bez DPH) mohou být tyto opravy a výměny uhrazeny z fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.

## **Placení nájemného a záloh na plnění poskytována s užíváním bytu**

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, nejpozději do 30. dne příslušného měsíce. Nezaplatí-li nájemce předepsanou měsíční úhradu, popřípadě nedoplatek z vyúčtování služeb do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení.

Za nedodržení termínu platby budou účtovány úroky z prodlení podle platných právních předpisů.