

Interní směrnice č. 4

Platnost od: 1. 1. 2011

název: **Nájemné z bytů užívaných členy bytového družstva Republika a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů**

1. Předmět úpravy

Tyto směrnice

- a) upravují: nájemné v bytech s nájmem fyzických osob – členů bytového družstva Republika (dále jen nájemce), které vzniklo proto, aby se stalo vlastníkem domu.
- b) specifikují: úhrady za plnění poskytovaná uživateli bytů uvedených v pís. a), (dále jen služby).

2. Základní pojmy

Pro účely těchto směrnic se rozumí

- a) nájemným cena za užívání pronajatého družstevního bytu
- b) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha balkonů, lodžii, teras a sklepů, které nejsou místnostmi, se započítává pouze jednou polovinou podlahové plochy.

Příloha č. 1

3. Nájemné

Roční nájemné z bytů zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené o tvorbu finančních zdrojů na revize, údržbu a opravy domu (které nejsou součástí služeb) a na rekonstrukce a modernizace domu, snížené o tržby z pronájmu nebytových prostor a nájmu bytů nečlenům BDR (dále jen upravené náklady domu) . Snížení je provedeno formou přímé úhrady převážné části nákladů na správu BDR z těchto tržeb.

3.1. Specifikace ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů

Ekonomicky oprávněnými náklady a výdaji jsou:

- a) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které nejsou součástí cen služeb, a výdaje na rekonstrukce a modernizace (technické zhodnocení domu - § 33 zákona o daních z příjmů).
- b) náklady na opravy v bytech, které je družstvo povinno hradit podle nájemní smlouvy, zvláštních právních předpisů (§ 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) nebo stanov, nejsou-li hrazeny z dlouhodobé zálohy (účet 475)
- c) náklady na správu bytů, domu a družstva
- d) splátky úvěrů, poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěry na opravy, modernizace a rekonstrukce domu
- e) pojištění domu a pozemku
- f) účetní odpisy domu, jestliže družstvo podle zvláštního právního předpisu (§ 56, odst. 5 vyhlášky 500/2002 Sb.) odpisy uplatňuje
- g) daň z nemovitostí za dům a za pozemek
- h) daň z příjmů právnických osob
- i) náklady spojené s pozemkem, zejména úklid a údržba pozemku

vynaložené v běžném roce.

Ekonomicky oprávněné náklady BDR jsou definovány v rozpočtu nákladů BDR
Příloha č. 2

3.2. Struktura nájemného

Nájemné se skládá z těchto položek:

- a) Dlouhodobá záloha členů BDR na revize, opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace domu (tzv. fond oprav)
Výše měsíční zálohy pro byt je stanovena podle velikosti podlahové plochy bytu (v m²).

Dlouhodobá záloha se nevypořádává s nájemci, zůstatek se převádí do dalšího roku.

- b) Společná pohledávka (splácení dodavatelského úvěru – výměna oken) – po dobu splácení.
Výše měsíční zálohy pro byt je stanovena podle velikosti podlahové plochy bytu (m²)

Nevypořádává se s nájemci, ale snižuje upsanou společnou pohledávku za členy BD.

- c) Krátkodobá záloha členů BDR na správu bytů, domu a družstva
Měsíční záloha je stanovena ve výši 10,- Kč na byt bez ohledu na velikost, neboť správa velkého i malého bytu je administrativně stejně náročná – vyžaduje stejné náklady.

Krátkodobá záloha se nevypořádává s nájemci, je z ní uhrazena část nákladů na správu.
Případný zůstatek je přeúčtován na dlouhodobou zálohu.

Součet položek a, b, c tvoří **celkový předpis nájemného**. Jeho výše je schvalována členskou schůzí. **Příloha č. 3**

4. Služby spojené s užíváním bytu

Jedná se o služby zprostředkované družstvem mezi dodavateli služeb a nájemci a to

4.1. Energie

- a) teplo – ústřední topení
- b) teplá užitková voda
- c) studená voda

Cena služeb je rozúčtována na jednotlivé nájemce na základě **hodnot naměřených jednotlivými měřidly** instalovanými v bytech.

Řídí se Vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č.372/2001 Sb.

Výměrem MF č. 01/2010 – část I, oddíl A, položka 5 – služby spojené s užíváním bytu

4.2. Ostatní služby

a) užívání výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahů
- paušál (komplexní údržba výtahů, opravy, pohotovost)
- vyprošťování osob
- karty VODAFONE

b) elektrická energie – společné prostory

- spotřeba elektrické energie včetně nájemného za elektroměry

c) **úklid společných prostor domu**

Do ceny služby se zahrnují náklady

- faktury za uklízečky
- mzdy uklízeček vč. povinného pojištění
- čisticí a mycí prostředky vč. ochranných pomůcek

d) **odvoz odpadů, kontejnery**

Do ceny služeb se zahrnují náklady na

- pronájem a opravy kontejnerů na odpady
- mimořádný svoz odpadů – suterén a podobně.

Cena služeb je na jednotlivé nájemce **rozúčtována podle průměrného počtu uživatelů bytu** za kalendářní rok.

Řídí se Výměrem MF č. 01/2010, část I, odst. A, položka 5 – služby spojené s užíváním bytu.

V souladu se stanovami BDR, část IV., čl. 12, odst.2, pís. g) je povinností všech nájemců oznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu.

4.3. **Nakládání se zálohami na služby**

- **měsíční zálohy na služby**

Družstvo účtuje nájemcům měsíční zálohy na jednotlivé služby na základě dohody s nájemci, nedohodnou-li se, účtuje zálohy podle posledního zúčtovacího období.

- v průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení nájemci 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, viz. Výměr MF č. 01/2010, platný od 1. 1. 2010, část. I., oddíl A, položka 5, bod 6 a 7.

- Skutečná výše cen zaplacených záloh za jednotlivé služby se s nájemcem vyúčtuje vždy za kalendářní rok (dále jen zúčtovací období) a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku po skončení zúčtovacího období.

Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 30. 6. následujícího roku po skončení zúčtovacího období a to přeplatky i nedoplatky.

- družstvo na základě písemné žádosti nájemce doloží, že stanovení záloh za služby a jejich rozpočítání na nájemce jsou v souladu s těmito směrnici.

5. **Splatnost nájemného a úhrad za služby**

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

6. **Související předpisy a směrnice**

- **Vyhláška** Ministerstva pro místní rozvoj **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
- **Výměr MF č. 01/2010** ze dne 8. 12. 2009, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a Výměr MF č. 01/2011, který mění výměr č. 01/2010.
- **Nález Ústavního soudu č. 528/2002 Sb.** – od 18. prosince 2002 zrušena regulace nájemného v družstevních bytech (vyjma bytů v domech na jejichž výstavbu byla poskytnuta fin., úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o financování družstev. bytové výstavby, kde platí vyh. č. 85/97 Sb)
- **Stanovy BDR**

7. Přílohy

- Podlahové plochy bytů v BDR - propočet
- Struktura nájemného pro rok 2011
- Rozpočet nákladů BDR – specifikace ekonomicky oprávněných nákladů

8. Závěrečná ustanovení

- Tyto směrnice byly přijaty představenstvem BDR dne: 6. 1. 2011
- Platnost do odvolání

Zpracovala: Maria Kapeková – předseda EK