

## Směrnice o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě

### Článek 1 – předmět úpravy

Tato směrnice upravuje nájemné v bytech nájmu fyzických osob – členů bytového družstva (dále jen „nájemce“) v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou dle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě. Současně upravuje nájemné pro garáže v nájmu fyzických osob – členů bytového družstva.

### Článek 2 – Základní pojmy

Pro účely této směrnice se rozumí:

- a) **nájemným** - cena za užívání pronajatého družstevního bytu,
- b) **domem** –
  1. dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zvláštního právního předpisu (Zák. č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů), vč. příslušenství,
  2. 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 dle bodu 1,
- c) **pozemkem** – zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu,
- d) **uživatelé bytu** – nájemce nebo vlastník bytu
- e) **osobou v bytě** – ten, který byt nebo část bytu užívá nepřetržitě po dobu nejméně jednoho měsíce v roce (tzn. nájemce, vlastník a případně další osoby, které byt užívají na základě jejich práva jako příslušníci jeho společné domácnosti, event. podnájemci, dále též “osoby”),
- f) **místností** – uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem,
- g) **orgánem družstva** – orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu, dle čl. bodu 7,

- h) **podlahovou plochou bytu** – součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství dle Zák. č. 72/1994 Sb.
- ch) **Užitnou plochou** – plocha všech místností bez sklepů, lodžie a balkony započteny plnou plochou.
- i) **garáží** – nebytový prostor

### Článek 3 – Nájemné

- 1) Roční nájemné z bytů a garáží zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu , ve kterém se byty a garáže nacházejí, zvýšené o tvorbu finančních zdrojů na revize, údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb a na rekonstrukce a modernizace domu (dle zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů), a to formou měsíčních splátek I mimořádných jednorázových příspěvků nájemců bytů a garáží (dále jen “dlouhodobá přijatá záloha”) a snížené dle odstavce 4 (dále jen “upravené náklady domu”).
- 2) V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb.
- 3) Ekonomicky oprávněnými náklady a výdaji jsou:
  - a) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahujícího se k domu (dále jen “anuita”),
  - b) náklady na opravu a údržbu domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení,
  - c) náklady na správu bytů, garáží, domu a družstva (zahrnující např. správní poplatky, příspěvek na činnost samosprávy, příspěvek na činnost SČMBD , provozní výdaje domu apod.)
  - d) náklady na pojištění domu a pozemku
  - e) daň z nemovitosti související s domem s pozemkem,
  - f) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahující se k domu,
  - g) splátky dodatečných členských podílů s úvěrů poskytnutých družstvem,
  - h) náklady spojené s pozemkem
  - i) odpisy majetku
  - j) náklady na příjem televizního signálu
  - k) ostatní dle rozhodnutí orgánu družstvavynaložené v běžném roce.
- 4) Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se snižují o:
  - a) dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu,
  - b) nájemné z bytů a garáží, které nejsou v nájmu fyzických osob – členů družstva,

- c) o jiné výnosy družstva z domu, a to ve výši stanovené představenstvem družstva.
- 5) Upravené náklady domu se rozpočítají :
- a) dům ve vlastnictví družstva – náklad se rozdělí dle poměru užité plochy bytu a garáže k celkové užité ploše bytů a garáží v nájmu členů družstva v domě, jestliže tyto směrnice nestanoví jinak nebo jestliže představenstvo na návrh členské schůze samosprávy nerozhodne o jiném způsobu rozpočítávání upravených nákladů domu. Se změnou poměru rozdělení nákladů musí souhlasit  $\frac{3}{4}$  členů samosprávy.
  - b) dům ve spoluvlastnictví družstva – náklad se rozdělí mezi jednotlivé vlastníky dle poměru podlahové plochy bytu, popř. garáže k celkové podlahové ploše domu (tento poměr je vyjádřen dle Zák. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů spoluvlastnickým podílem jednotky na společných částech domu). Náklad připadající na nájemce se dále rozdělí dle poměru užité plochy bytu, popř. garáže k celkové užité ploše bytů a garáží v nájmu členů družstva v domě, jestliže tyto směrnice nestanoví jinak. Se souhlasem všech vlastníků může být upraven způsob rozdělení nákladů,
  - c) pokud dům bude realizovat komplexní technické zhodnocení domu rozhodne členská schůze samosprávy jestli se na nákladech budou podílet také nájemci garáží. Členská schůze určí podíl nákladů hrazených nájemci garáží. Toto platí pouze pro garáže ve vlastnictví družstva. U garáží ve vlastnictví jiných osob budou náklady rozděleny dle Zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.
- 6) Vyjímkami z obecně platného pravidla pro rozpočítávání nákladů domu jsou:
- a) anuita – rozpočítává se na jednotlivé nájemní byty dle výše nesplaceného úvěru připadajícího na příslušný byt,
  - b) správní poplatky – stanovuje orgán družstva paušální měsíční částkou,
  - c) náklady na odměny za činnost členů samosprávy – stanoví orgán družstva popř. členská schůze samosprávy paušální částkou, která je shodná pro všechny byty v témže domě,
  - d) příspěvek na činnost SČMBD – stanoví orgán družstva paušální měsíční částkou
  - e) ostatní dle rozhodnutí orgánu družstva.
- 7) Konkrétní výši nájemného pro jednotlivé byty a garáže stanovuje podle zásad uvedených v této směrnici:
- a) shromáždění delegátů – správní poplatky
  - b) představenstvo družstva – příspěvek na činnost SČMBD, jiný poměr rozdělení nákladů dle čl. 3 bodu 5a), ostatní dle rozhodnutí

- c) členská schůze výboru samosprávy – výši tvorby dlouhodobé zálohy v poměru na m<sup>2</sup> užitné plochy, výši tvorby odměn za činnost členů samospráv a náklady na ně.
- 8) Nájemné se kromě správních poplatků hradí zálohově. Rozdíl mezi výši skutečných nákladů domu a předepsaným nájemným družstvo zúčtuje :
- a) s krátkodobě přijatou zálohou domu, případný kladný zůstatek krátkodobé zálohy bude převeden do dlouhodobé zálohy, záporný zůstatek krátkodobé zálohy bude čerpán ze statutárního fondu, případně z dlouhodobé zálohy,
- b) s dlouhodobě přijatou zálohou domu a zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do následujícího roku.
- 9) Nájemné se platí měsíčně dle předpisu, a to nejpozději do posledního kalendářního dne měsíce, za který se nájem platí. Pokud nájemce nájemné (popř. jeho část) nezaplatí ve výše uvedeném termínu, bude mu počítán poplatek z prodlení v souladu s platnými právními předpisy.

#### Článek 4 – Platnost

- 1) Touto směrnicí se ruší Zásady SBD Bohumín pro tvorbu nájemného z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě, pro úhradu za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a pro vyúčtování cen služeb ze dne 26.6.2002, vč. Dodatku č. 1 ze dne 14.6.2004
- 2) Směrnice nabývá platnost dnem 1.1.2011
- 3) Směrnice byla schválena Shromážděním delegátů dne 15.6.2011

Bohumín, 11.4.2011