

Zásady pro stanovení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů a pro vyúčtování těchto úhrad členům – nájemcům v domech nové výstavby

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Tyto Zásady o nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů ve vlastnictví družstva se vztahují na byty v domech postavených bez dotace (plně hrazených členskými vklady a poskytnutým úvěrem).
2. Tyto Zásady stanoví v souladu se stanovami družstva způsob:
 - a) určení nájemného nájemcům bytů a jeho vyúčtování,
 - b) určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů nájemcům a jejich vyúčtování.

Čl. 2

Nájemné

1. Nájemné u družstevních bytů zahrnuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto bytů a příslušející části pozemku včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se tyto byty nacházejí a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů.
2. Náklady podle odst. 1 zahrnují zejména:
 - a) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které nejsou součástí cen služeb a výdaje na rekonstrukce a modernizace domu (dlouhodobá záloha),
 - b) náklady na správu bytů, domu, družstva, atd.
 - c) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahujícího se k domu, včetně úroků (dále jen „anuita“),
 - d) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu včetně úroků,
 - e) rezervu na krytí nároků na splátku úvěru – fond rezerv,
 - f) odměny funkcionářů vč. sociálního a zdravotního pojištění,
 - g) pojištění domu a pozemku,
 - h) daň z nemovitých věcí,
 - i) daň z příjmů právnických osob, resp. její část zaplacená družstvem,
 - j) veškeré náklady spojené se správou příslušející části pozemku,
 - k) ostatní náklady.

3. Náklady domu se rozpočítávají na jednotlivé byty a tedy členům – nájemcům podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů, jestliže tyto zásady nestanoví jinak nebo jestliže příslušný orgán družstva nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání nákladů domu nebo některých z nich.
4. Náklady a výdaje spojené se správou domu a družstva (dále jen odměna za správu) se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Uvedené náklady jsou hrazeny jako pevně stanovená část nájemného ve výši určené příslušným orgánem družstva.
5. Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše úvěru připadajícího na jednotlivý byt.
6. Odměny funkcionářů vč. sociálního a zdravotního pojištění se rozpočítávají na jednotlivé byty stejným dílem.
7. Rezerva na krytí nároků na splátku úvěru (fond rezerv) je zahrnuta do nájemného těm členům – nájemcům, kteří uzavřeli nájemní smlouvu na nájem bytu nové družstevní výstavby a splácí předmětný úvěr. Rozpočítává se na jednotlivé byty podle výše úvěru připadajícího na jednotlivý byt.
8. Jednotliví členové – nájemci budou obeznámeni s výší nájemného prokazatelným způsobem tj. buď předáním proti podpisu, nebo doporučeným dopisem.
9. Nájemné se stanoví jako záloha. Záloha na nájemné se kromě položky dlouhodobá záloha každoročně za zúčtovací období vyúčtuje s členy – nájemci. Rozdíly se vypořádají s členy – nájemci ve stejném termínu jako se vypořádají rozdíly z vyúčtování služeb.
10. Skutečná výše jednotlivých nákladů se rozúčtuje na členy – nájemce dle stejných kritérií, jak jsou stanoveny zálohy, a to současně s vyúčtováním služeb.

Čl. 3

Splatnost nájemného, sankce

1. Nájemné včetně záloh na služby je povinen člen – nájemce platit měsíčně, a to nejpozději do 5. kalendářního dne příslušného měsíce, za který se platí.
2. Neoznačená platba bude použita k započtení nejstarší pohledávky družstva.
3. Pokud bude z předepsané výše měsíční platby (nájemné a služby) uhrazena pouze její část, započítává se přednostně na úhradu částí předpisu, a to služeb.
4. V případě prodlení s peněžitým plněním plateb nájemného a služeb se uplatní úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., §2), a to ode dne následujícího po splatnosti platby, tj. od 6. dne v měsíci.

Čl. 4

Služby – tj. úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů

1. Službami se pro účely těchto Zásad rozumí zejména: dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka studené vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje družstvo.
3. Zálohy i náklady na vytápění se rozúčtují v zúčtování jednotce na složku základní, která činí 40 % a složku spotřební, která činí 60 %.
4. Zálohy na ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé členy – nájemce zvláštními právními předpisy, budou rozúčtovány družstvem podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů.
5. Družstvo stanovuje členům – nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé služby jako 1/12 předpokládaných ročních nákladů na služby stanovené z nákladů v předchozím kalendářním roce nebo podle posledního ukončeného zúčtovacího období, upravených o rozdíly v cenách dohodnutých s dodavatelem služby na běžný rok. Rozsah a výše nákladů vychází ze schváleného rozpočtu domu.
6. V průběhu roku je družstvo oprávněno změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby nebo z jiných oprávněných důvodů. Změněné měsíční zálohy mohou být požadovány nejdříve od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o nové výši zálohy včetně odůvodnění.
7. Skutečná výše nákladů jednotlivých služeb se rozúčtuje na členy – nájemce dle stejných kritérií, jak jsou stanoveny zálohy.
8. Skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby vyúčtuje družstvo s členem – nájemcem vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí členu – nájemci do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období.
9. Finanční vyrovnání provede družstvo a člen – nájemce do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členu – nájemci.
10. Úhrady nedoplatků z vyúčtování služeb, příp. vyúčtování nájemného se provádějí poštovními poukázkami anebo převodem na bankovní účet družstva.
11. Úhrada přeplatků se realizuje ze strany družstva poštovními poukázkami anebo bankovním převodem na bankovní účet nájemcem prokazatelně určený.

12. Na základě písemné žádosti člena – nájemce je družstvo povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb – členu – nájemci – náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit členu – nájemci pořízení kopie dokladů.
13. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží člen – nájemce družstvu neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů dle odst. 12. tohoto článku. Vyřízení uplatněných námitek musí být družstvem uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

Čl. 5

Společná ustanovení

1. U členů – nájemců, u kterých v nájemní smlouvě není uvedeno, že určení nájemného a zálohových plateb za plnění poskytovaná s užíváním včetně jejich změn se řídí Stanovami, Zásadami hospodaření družstva a těmito Zásadami, má se za to, že uhradí-li první družstvem stanovenou platbu v předepsané výši, došlo k dohodě o změně výše záloh za služby a nájemného.
2. Jestliže družstvo nebo člen – nájemce nesplní svoji povinnost upravenou zák. č. 67/2013, ve znění zák. č. 104/2015 Sb. ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu dle platného předpisu, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany, resp. třetí strany (kdy správu vykonává jiná osoba než družstvo). O tom rozhodne představenstvo družstva.
3. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na nájemné a služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti těchto Zásad, se provede podle dosavadních právních předpisů a Zásad.
4. Dosavadní Zásady pro stanovení nájemného, příspěvku vlastníka a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů a Zásady pro vyúčtování nájemného, příspěvku vlastníka a záloh na ceny služeb z 11. 12. 2001 včetně všech změn a doplňků se zrušují k 31. 12. 2017.
5. Tyto Zásady pro stanovení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů a garážových stání a pro vyúčtování těchto úhrad členům – nájemcům v domech nové výstavby byly schváleny shromážděním delegátů dne 30. 6. 2017 a nabývají účinnosti dne 1. 1. 2018.