

Zásady pro stanovení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů a garážových stání a pro vyúčtování těchto úhrad členům – nájemcům

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Tyto Zásady o nájemném a úhradách za plnění poskytovaných s užíváním družstevních bytů a garážových stání ve vlastnictví družstva stanoví způsob v souladu se stanovami družstva:
 - a) určení nájemného nájemcům a jeho roční vyúčtování.
 - b) určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů nájemců a jejich vyúčtování.
2. Kde v těchto zásadách se používá „byt“, jsou tím míněna také družstevní garážová stání.

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, společenství vlastníků jednotek, 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, SVJ a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu včetně úroků,
 - e) rezerva na krytí nároků na splátku úvěru,
 - f) pojištění domu a pozemku,
 - g) daň z nemovitých věcí,
 - h) daň z příjmů právnických osob, resp. její část zaplacená družstvem,
 - i) veškeré náklady spojené se správou příslušející části pozemku,
 - j) 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 nebo SVJ nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání nákladů domu nebo některých z nich.
4. Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše úvěru připadajícího na jednotlivý byt.
5. Náklady a výdaje spojené se správou bytů, domu a družstva (dále jen poplatek za správu) se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Uvedené náklady jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené příslušným orgánem družstva.
6. Rezerva na krytí nároků na splátku úvěru (rezervní účet) je zahrnuta do nájemného těm členům – nájemcům, kteří uzavřeli nájemní smlouvu na nájem bytu nové družstevní výstavby a splácí předmětný úvěr.
7. Jestliže se jedná o dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky dle zvláštního právního předpisu ve spoleuvlastnictví družstva, týkají se tyto Zásady pouze části nákladů připadajících na spoleuvlastnický podíl družstva. Jestliže v takovém domě vzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, je součástí nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle rozhodnutí tohoto společenství.
8. Jednotliví členové – nájemci budou obeznámeni s výší nájemného prokazatelným způsobem.
9. Nájemné se stanoví jako záloha. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy a fondu rezerv každoročně s členy – nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly se podle rozhodnutí orgánu družstva vypořádají s členy – nájemci ve stejném termínu jako vypořádání rozdílů z vyúčtování 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 splátky (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 od 1. dne měsíce následujícího, kdy mělo být nájemné včetně služeb uhrazeno.

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 případně i další služby, na nichž se družstvo se členy – nájemci dohodne.
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje družstvo.
3. Zálohy na ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé členy – nájemce zvláštními právními předpisy, budou rozúčtovány družstvem podle kritéria schváleného společenstvím vlastníků jednotek v daném domě.
4. Družstvo účtuje 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. Náklady vychází ze schváleného rozpočtu společenství vlastníků jednotek v daném domě.
5. 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.
6. Skutečnou výši nákladů služeb rozúčtovanou na jednotlivé členy – nájemce a zálohy za jednotlivé služby zúčtuje družstvo za kalendářní rok s členem – nájemcem v termínech dle platných právních předpisů. Jednotliví členové – nájemci budou seznámeni s vyúčtováním záloh. Při vyúčtování přeplatku či nedoplatku z vyúčtování služeb se postupuje v souladu se Stanovami a těmito Zásadami.
7. Úhrady nedoplatků z vyúčtování služeb, příp. vyúčtování nájemného se provádějí poštovními poukázkami anebo převodem na bankovní účet družstva.
8. Úhrada přeplatků se realizuje ze strany družstva poštovními poukázkami anebo bankovním převodem na bankovní účet nájemcem prokazatelně určený.

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 a Zásadami hospodaření družstva, 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. 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.
3. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží člen – nájemce družstvu neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů. Vyřízení uplatněných námitek musí být družstvem uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.
4. Jestliže družstvo nebo člen – nájemce nesplní svoji povinnost upravenou zák.č. 67/2013Sb. 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. O tom rozhodne představenstvo družstva.
5. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti těchto Zásad, se provede podle dosavadních právních předpisů a Zásad.
6. 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 ruší k 31. 12. 2015.
7. Tyto zásady pro stanovení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů a garážových stání a pro vyúčtování těchto úhrad členům - nájemcům byly schváleny shromážděním delegátů dne a nabývají účinnosti dne 1. 1. 2016.