

**Směrnice Stavebního bytového družstva Benešov u Prahy č. 1/2013  
o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů  
a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů**

**Čl. 1  
Předmět úpravy**

(1) Tyto směrnice upravují

- a) nájemné v družstevních bytech a družstevních nebytových prostorech (dále jen „byt“) <sup>1</sup>,
- b) úhrady za plnění spojená s užíváním bytů (dále jen "služby") <sup>2</sup>.

(2) Ustanovení těchto směrnic se použijí přiměřeně i pro určení nájemného a úhrad za služby v rodinných domech a v bytech pořízených formou nástaveb a vestaveb s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě <sup>3</sup>.

**Čl. 2  
Základní pojmy**

Pro účely těchto směrnic se rozumí:

- a) nájemným cena za užívání pronajatého bytu;
- b) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství <sup>4</sup>, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu (sklep, komory); v podlahové ploše nejsou zahrnuty plochy balkónů, lodžii, teras a sklepů, které nejsou místnostmi;
- c) místností uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem;
- d) domem
  - 1. budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky <sup>5</sup>,
  - 2. bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle bodu 1,
  - 3. bytový dům vymezený představenstvem družstva, nejde-li o případy uvedené v bodě 1 nebo 2;
- e) pozemkem pozemek zastavěný domem a pozemek související s užíváním a provozem domu;
- f) orgánem družstva, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu, je představenstvo podle čl. 40 odst. 2 stanov;
- g) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

---

<sup>1</sup> § 729 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

<sup>2</sup> § 3 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

<sup>3</sup> např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

<sup>4</sup> § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

<sup>5</sup> § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

### Čl. 3 Nájemné

(1) Roční nájemné z bytů zahrnuje účelně vynaložené náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle odst. 2 a snížené podle odst. 3 (dále jen „upravené náklady domu“).

Účelně vynaloženými náklady a výdaji domu jsou

- a) náklady na rozúčtování tepla a teplé užitkové vody, náklady na opravy a údržbu domu, které podle přílohy k těmto směrnici nejsou součástí cen služeb, náklady na revize zařízení a součástí domu, výdaje na rekonstrukce a modernizace (dále jen „technické zhodnocení“)<sup>6</sup> domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2;
- b) náklady na opravy v bytech, vyjma oprav, které je podle stanov povinen hradit nájemce, nejsou-li tyto náklady hrazeny ze zdrojů podle odst. 2;
- c) náklady na vlastní správu bytů, domu a družstva;
- d) splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na výstavbu domu<sup>7</sup> (dále jen „anuita“);
- e) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, nebo pouze úrok z těchto úvěrů, je-li úmor hrazen členskými vklady nájemců bytů;
- f) pojištění domu a pozemku;
- g) účetní odpisy domu nebo bytů vymezených jako jednotky, jestliže družstvo odpisy uplatňuje<sup>8</sup>;
- h) daň z nemovitostí za dům nebo byty a za pozemek;
- i) daň z příjmů právnických osob vztahující se k výnosům, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle odst. 3 písm. c);
- j) náklady spojené s pozemkem, zejména úklid a údržba pozemku a nájemné placené družstvem vlastníkovu pozemku vynaložené v kalendářním roce.

(2) Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se zvyšují o pravidelné i mimořádné příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje určeného na údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na technické zhodnocení domu (dále jen „dlouhodobá záloha“).

(3) Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se snižují o

- a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu;
- b) nájemné z bytů, které nejsou družstevními byty, a z nebytových prostorů, které nejsou družstevními nebytovými prostorami, v domě, dále o nájemné z jiných částí domu a o jiné výnosy družstva nebo jejich část stanovenou orgánem družstva.
- c) další členské vklady určené na financování ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu;

(4) Upravené náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, jestliže tyto směrnice nestanoví jinak nebo jestliže orgán družstva nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu nebo některých z nich.

<sup>6</sup> § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>7</sup> např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

<sup>8</sup> § 56 odst. 5 vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

(5) Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt podle zvláštních právních předpisů<sup>9</sup>.

(6) Náklady spojené s vlastní správou domů, bytů a družstva (např. odměny členů orgánů družstva, náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, bankovní poplatky, odpisy majetku vyjma odpisů uvedených v odst. 1 písm. g), osobní náklady zaměstnanců družstva vyjma zaměstnanců zajišťujících opravy a údržbu domu a služby, náklady na provoz budovy sídla družstva a jiných administrativních a provozních budov a prostor, kancelářské potřeby aj.) se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem. Tyto náklady jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené orgánem družstva (dále jen „poplatek na správu“).

(7) Jestliže se jedná o dům vymezený v čl. 2 písm. d) bodu 1 ve spoluvlastnictví družstva, týkají se ustanovení čl. 3 o upravených nákladech domu a jejich rozpočítání na jednotlivé byty pouze části nákladů připadajících na spoluvlastnický podíl družstva. Jestliže v takovém domě vznikla právnická osoba společenství vlastníků<sup>10</sup>, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem této právnické osobě<sup>11</sup>.

(8) Nájemné se stanoví jako zálohová platba; to neplatí pro poplatek na správu a příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem jiné právnické osobě. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se podle rozhodnutí orgánu družstva zúčtují s dlouhodobou zálohou nebo se vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako rozdíly z vyúčtování služeb.

#### Čl. 4 Služby

(1) Službami se rozumí ústřední vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, úklid pozemku, není-li zahrnut do nájemného podle čl. 3 odst. 1 písm. j), provoz výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), zajištění příjmu televizního signálu, provoz domovní prádely, sušárny a žehlírny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz domovního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

(2) Ceny služeb se stanoví podle cenových předpisů<sup>12</sup>. Nestanoví-li právní předpis regulaci cen služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění.

(3) Do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s užíváním jiných než družstevních bytů a jiných než družstevních nebytových prostorů v domě, náklady na opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do nájemného, revize zařízení a součástí domu<sup>13</sup>, ani výdaje na technické zhodnocení domu.

---

<sup>9</sup> např. vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů

<sup>10</sup> § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

<sup>11</sup> § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

<sup>12</sup> např. cenové rozhodnutí ERÚ k cenám tepelné energie

<sup>13</sup> §2 písm. d) zákona č. 67/2013 Sb.

(4) Náklady na tepelnou energii se na nájemce bytů rozúčtují podle právního předpisu<sup>14</sup>, nedohodne-li se družstvo se všemi nájemci a vlastníky bytů v domě jinak.

(5) Ceny ostatních služeb se na nájemce bytů rozúčtují takto:  
náklady na

- a) vodné a stočné v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady podle směrných čísel roční potřeby vody<sup>15</sup>;
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů;
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek v bytě;
- d) provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek a odvoz komunálního odpadu podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb, nedojde-li k dohodě o jiném způsobu rozúčtování těchto nákladů, nebo některého z nich;
- e) odvětrávání bytů společným odtahovým ventilátorem podle počtu vyústění do odvětrávací šachty;
- f) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech a elektroměru dle sazby za měrnou jednotku.

(6) Družstvo účtuje nájemcům bytů měsíční zálohy za jednotlivé služby jako 1/12 z předpokládané roční ceny služby stanovené z ceny v předchozím kalendářním roce, upravené o rozdíl v ceně dohodnuté s dodavatelem služby.

(7) V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení nájemci bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo počtu osob rozhodných pro rozúčtování anebo změně jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby.

(8) Skutečná výše cen a zaplacených záloh za jednotlivé služby se s nájemcem vyúčtuje vždy za kalendářní rok (dále jen „účtovací období“), a to nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději do konce šestého měsíce po skončení účtovacího období.

(9) Družstvo na základě písemné žádosti nájemce bytu doloží nejpozději do 5 měsíců po skončení účtovacího období náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle zákona<sup>16</sup> a těchto směrnic a umožní mu pořízení kopie podkladů.

## Čl. 5

### Splatnost nájemného a úhrad za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do dvacátého dne<sup>17</sup> kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

<sup>14</sup> Vyhláška 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, ve znění pozdějších předpisů

<sup>15</sup> Příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů

<sup>16</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů

<sup>17</sup> Datum shodné s dnem splatnosti nájemného určeného stanovami

## **Čl. 6** **Účinnost**

(1) Tato směrnice byla přijata představenstvem družstva dne 31. 10. 2013, přijata shromážděním delegátů dne 14. 11. 2013 a nabývá účinnosti dnem účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

(2) Dnem účinnosti této směrnice se zrušuje Směrnice č. 1/2010 o nájemném z bytů a nebytových prostor (garáží) pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a jednotek.

Předseda představenstva Miroslav Kundrt

### **Příloha** **Stanovení cen služeb**

#### **a) Užívání výtahu**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu,
- dozor výtahu
- mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
- provádění drobných oprav po odborné prohlídce,
- seřizovací práce,
- vyprošťování osob z výtahu,
- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
- čištění šachty a šachetní prohlubně,
- vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
- opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
- výměnu rozbitých skel výtahu.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny, šachetních dveří) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

#### **b) Úklid společných prostor v domě**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- odměnu za provádění úklidu, včetně povinného pojištění v případě, kdy je úklid prováděn zaměstnancem družstva.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na

- úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných pomůcek,
- dezinfekci, deratizaci a dezinsekcii společných prostorů

(jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

#### **c) Osvětlení společných prostor**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorech, včetně nájemného za elektroměry.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na

- údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek)
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
- opravy a výměnu osvětlovacích těles,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení
- revize elektroinstalací
- výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových

(jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

#### **d) Odvětrávání bytů střešním ventilátorem**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na pohon ventilátorů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly, údržbu a opravy ventilátorů včetně jejich výměn (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

#### **e) Příjem televizního signálu**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na

- kontrolu, údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů),
- výměnu antény a rozvodných kabelů,
- poplatky poskytovateli služby, je-li tato služba zajišťována třetí osobou.

(jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

#### **f) Dodávka tepla pro vytápění a ohřev vody z domovní kotelny**

Do ceny této služby<sup>18</sup> se zahrnují náklady na

- odměnu osoby zajišťující provoz kotelny včetně povinného pojištění v případě, kdy je zajišťován zaměstnancem družstva,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody, a na chemikálie pro její úpravu,
- na údržbu a drobné opravy zařízení kotelny prováděné osobou zajišťující provoz kotelny.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, dále opravy zařízení kotelny prováděné třetími osobami a výdaje na modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny ani náklady na ověřování a opravy vodoměrů v bytech (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného). Do ceny služby se také nezahrnují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody - jsou zahrnuty do ceny vodného a stočného pro ohřev.

#### **g) Vodné a stočné**

Cenu služby představuje cena placená družstvem dodavateli.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod včetně jejich výměny (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování vodného a stočného a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

#### **h) Odvoz domovního odpadu**

Cenu služby tvoří náklady na pravidelný odvoz komunálního odpadu.

---

<sup>18</sup> Cena tepelné energie je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, regulována Cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu k cenám tepelné energie (nyní č. 2/2012 ze dne 25. října 2012)

Do ceny služby se nezahrnují náklady na odvoz věcí odložených ve společných prostorech domu a na pozemku (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb představenstvo družstva.