



Okresní stavební bytové družstvo Louny

předpis č.:

1/2011

počet stran: 5

z toho stran příloh: 1

platnost od 24.5.2011

typ organizační normy (ON) :

SMĚRNICE

název ON :

o nájemném z bytů pořízených v družstevní výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.

vypracoval : Představenstvo OSBD Louny
datum zpracování : 04.03.2011
schváleno kým: shromáždění delegátů OSBD Louny

Předcházející vydání			
vydání číslo	datum zpracování	platnost od :	platnost do :
nebylo			

K datu platnosti ruší předpis :

Okresní stavební bytové družstvo Louny, Studentská 2628, 438 01 Žatec IČO00005797
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí n.L. dne 7.2.1974, oddíl Dr XXVI, vložka 319
spojení - tel.: 415 740 460-61, e-mail:osbdlouny, www.osbdln.cz

Směrnice o nájemném z bytů pořízených v družstevní výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

Čl. 1

Předmět úpravy

1) Tato směrnice upravuje:

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

b) úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v písmenu a), která nejsou upravena zvláštními předpisy (dále jen „služby“).

2) Ustanovení této směrnice se použije obdobně i pro určení nájemného v rodinných domech ve vlastnictví družstev, které byly postaveny s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a individuální bytové výstavbě a jsou v nájmu fyzických osob – členů bytové družstva, a v bytech pořízených v družstevní bytové výstavbě formou nástavb a vestavb pořízených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, které jsou v nájmu fyzických osob – členů bytového družstva a k nimž bylo zřízeno věcné břemeno ve prospěch družstva podle zvláštního právního předpisu a dále se použije přiměřeně pro určení nájmu u vestavěných garáží.

Čl. 2

Základní pojmy

Pro účely této směrnice 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 nezapočítává,

c) místností uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem, sklepní kóje (dřevěně či plechové stěny) není místností

d) domem

1. dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zvláštního právního předpisu, včetně 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 podle bodu 1,

e) pozemkem zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází, a pozemek související s užíváním a provozem bytového domu,

f) orgánem družstva orgán, v jehož působnosti je stanovení nájemného z bytu,

g) orgánem společenství vlastníků orgán, v jehož působnosti je stanovení poplatků za užívání bytu,

h) uživatelem bytu osoba, která byt nebo část bytu užívá po dobu, která v součtu činí nejméně 30 dnů v kalendářním roce.

Čl. 3

Nájemné

l) Roční nájemné z bytů zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, zvýšené podle odst. 2 a snižené podle odst. 3 (dále jen „upravené náklady domu“).

Ekonomicky oprávněnými náklady a výdaji domu jsou:

a) náklady na revize, opravy a údržbu domu, které podle přílohy k těmto směrnici nejsou součástí cen služeb, a výdaje na rekonstrukce a modernizace domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle odst. 2,

b) náklady na opravy v bytech, které je družstvo povinno hradit podle nájemní smlouvy, zvláštních právních předpisů nebo stanov, nejsou-li hrazeny ze zdrojů podle odst. 2,

c) náklady na správu bytů, domu a družstva,

d) splátky dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu vztahujícího se k domu (dále jen „anuíta“),

e) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu, zejména

úvěrů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu a vnitrodružstevních půjček

f) pojištění domu a pozemku,

g) daň z nemovitosti za dům nebo byty a za pozemek,

h) náklady spojené s pozemkem ve vlastnictví družstva, zejména úklid a údržba pozemku a nájemné placené družstvem vlastníkovu pozemku vynaložené v běžném roce.

2) Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se zvyšují o tvorbu finančních zdrojů na revize, údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na rekonstrukce a modernizace domu, a to formou pravidelných měsíčních i mimořádných jednorázových příspěvků nájemců bytů (dále jen „dlouhodobá záloha na opravy a investice“;

3) Ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu se snižují o

a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu,

b) členské vklady upsané podle stanov nájemcům bytů na financování výdajů na rekonstrukce a modernizace domu,

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

5) Anuita se rozpočítává na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt.

6) Náklady spojené se správou bytů, domu a družstva (např. odměny členů orgánů družstva, náklady na vedení účetnictví k vyúčtování nájemného a služeb, odpisy majetku, výjme 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, aj.) se na jednotlivé byty rozpočítávají podle podlahové plochy jednotlivých bytů domu a je plně hrazen z fondu dlouhodobých záloh na opravy a investice budovy. Uvedené náklady jsou hrazeny ve výši určené orgánem družstva (dále jen „poplatek na správu“). Způsob rozpočítávání poplatku na správu je možno provádět i jiným způsobem a to dle způsobu dle rozhodnutí orgánů družstva a orgánu společenství vlastníků jednotek.

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 jednotek, je součástí upravených nákladů domu příspěvek na správu domu a pozemku hrazený družstvem podle zvláštního právního předpisu této právnické osobě.

8) Nájemné se stanoví jako záloha, to neplatí pro poplatek na správu. 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 vypořádají s nájemci ve stejném termínu jako vypořádání rozdílu z vyúčtování služeb nebo se zúčtují s dlouhodobou zálohou na opravy a investice.

Čl 4

Služby

1) Službami se rozumí ústřední dálkové vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, úklid pozemku, není-li zahrnut do nájemného podle čl. 3 odst. 2, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“), užívání domovní prádelny, sušárny a žehlírny, el. energie ve společných prostorech v domě, odvoz domovního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, pokud orgány družstva nerozhodnou jinak, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

2) Ceny služeb se stanoví podle zvláštních právních předpisů. Není-li v těchto předpisech stanovena regulace 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 nebytových prostor v domě pokud orgány družstva nerozhodnou jinak, a dále náklady na revize, opravy a údržbu domu, které jsou zahrnuty do nájemného („dlouhodobé zálohy na opravy a investice).

4) Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování na jednotlivé nájemce zvláštními právními předpisy, se rozúčtují podle kritéria schváleného dle čl. 91 stanov odst. 1 a 2 v domě. Nedojde-li ke schválení způsobu rozúčtování cen služeb nájemci podle předcházející věty, rozúčtují se ceny za

a) užívání domovní prádelny, žehlírny a sušárny za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu, stanovenými orgánem družstva,

- b) odvoz splašků a čištění žump v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech, pokud se nedohodne jinak
- c) vodné a stočné v poměru hodnot naměřených podružnými vodoměry osazenými v bytech,
- d) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, pokud orgány družstva nerozhodnou jinak.
- 5) Pokud je podle odstavce 4 schváleným kritériem počet uživatelů bytu, je podmínkou jeho použití písemné převzetí závazku všemi nájemci v domě oznamovat družstvu změnu počtu uživatelů bytu. Ceny služeb se pak rozúčtují podle průměrného počtu uživatelů bytu za kalendářní rok.
- 6) Družstvo účtuje nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé služby (kromě služeb uvedených v odst. 4 písm. a/ , jejichž cena je stanovena pevnou částkou a s nájemci se nevyúčtovává) jako 1/12 z předpokládané roční ceny služby stanovené z ceny v předchozím kalendářním roce, upravené o rozdíl v ceně dohodnuté s dodavatelem služby na běžný rok.
- 7) 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 podmínkách, 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 za kalendářní rok (dále jen „zúčtovací období“), a to nejpozději do konce čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné v souladu se stanovami čl. 47 bod 4 a 5.
- 9) Družstvo na základě písemné žádosti nájemce doloží, že stanovení záloh za služby, ceny služeb a jejich rozpočítání na nájemce jsou v souladu s těmito směrnici.

Čl. 5

Splatnost nájemného a úhrad za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do dvacátého dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Úhrady za služby uvedené v čl. 4 odst. 4 písm. a) nájemce uhradí bezprostředně po využití služby, nestanoví-li orgán družstva jinak.

Čl. 6

Garáže

Obdobně se použijí ustanovení této směrnice pro stanovení výše nájmu a služeb v garážích v bytových domech uvedených v čl. 1 odst. 1 písm. a) přičemž ustanovení této směrnice pro stanovení výše nájmu a služeb v garážích se použijí přiměřeně.

Čl. 7

Zmocnění představenstva

Představenstvo družstva se zmocňuje k vydání pravidel pro stanovení výše ceny služeb a jejich rozúčtování.

Čl. 8

Přechodné ustanovení

Tato směrnice byla vydána z důvodu zrušení bez náhrady vyhl. č. 85/97 Sb. O nájmu družstevních bytů k 31.12.2010. Do doby schválení této směrnice se ustanovení vyhlášky pro stanovování výše nájmu a ceny služeb pro členy OSBD Louny použijí přiměřeně .

Čl. 8

Tato směrnice byla projednána v představenstvu družstva dne 19. dubna 2011 a schválena shromážděním dne 24. května 2011 a nabývají účinnost dnem schválení.

V Žatci 19.4.2011

Pavel Kobes – místopředseda

Jan Živníček – předseda