

## SMĚRNICE NA TVORBU NÁJEMNÉHO

Tato směrnice je vyhotovena v souladu se stanovami družstva a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech

### I. Předmět směrnice

Tato směrnice vymezuje pravidla, způsob vytváření nájemného, které jsou jednotliví členové družstva povinni dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, hradit. Směrnice dále specifikuje jednotlivé položky, na jejichž pořízení, opravu, údržbu nebo zajištění bezproblémového chodu družstva, lze tyto prostředky čerpat.

### II. Nájemné

Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovému družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

### III. Výše nájemného

Struktura nájemného viz příloha č.1 a příloha č.2

### IV. Lhůty placení nájemného

- 1 Nájemné je pravidelným *měsíčním příspěvkem*.
- 2 Člen družstva má povinnost hradit nájemné *do 25. dne v měsíci*.

### V. Čerpání nájemného

Z nájemného se financují pouze činnosti a věci sloužící k zajišťování potřeb členů družstva dle zákona 90/2012Sb., o obchodních korporacích a družstvech

### VI. Pokuty a penále (§2, nařízení vlády 351/2013 Sb.)

Výše úroku z prodlení odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o procentní body aktuálně stanovené vyhláškou.

## VII

### Závěrečná ustanovení

Uzavřením smlouvy o nájmu družstevního bytu má člen družstva povinnost řídit se pravidly bytového družstva, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát.

Jakékoliv úpravy nebo změny této směrnice podléhají schválení členské schůze

Tato směrnice byla schválena členskou schůzí dne 6.5.2016 Účinnost této směrnice je od 1.1.2017.

Jaroslav Kovarik



**Příloha č. 1 - Tvorba nájemného**

č.j	Plocha bytu otápěná m2	Plocha bytu celková m2	NEVYÚČTOVÁVÁ SE						NÁJEMNÉ CELKEM
			NÁJEMNÉ						
			Dlouhodobá záloha	Krátkodobá záloha		CELKEM		NÁJEMNÉ CELKEM	
X	X	X	X	Stejně plocha	Celková plocha	Celková plocha	CELKEM	X	X
			Kč/m2	Správa domu	Pojištění domu	Daň z nemovitosti			
1	53,7	83,6	1177	253	54	39	346	1523	
2	103,15	126,2	2830	253	90	65	408	3238	
3	51	82,4	1588	253	53	38	344	1932	
4	76,99	101,09	6378	253	72	52	377	6755	
5	68,3	91,55	1814	253	63	45	361	2175	
6	88,35	111,7	2280	253	80	57	390	2670	
7	77,85	92,55	2136	253	66	47	366	2502	
	<b>519,34</b>	<b>689,09</b>	<b>18203</b>	<b>1771</b>	<b>478</b>	<b>343</b>	<b>2592</b>	<b>20795</b>	

OPN - ostatní provozní náklady - kancelářské potřeby, telefon, poštovní apod.

**Příloha č.2 - dlouhodobá záloha se skládá**

č.j	celková plocha bytu m2	Dlouhodobý příspěvek celkem kč	Splátka úvěru na koupi domu Kč	Splátka úvěru na opravu domu	Celkem dlouhodobá záloha Kč
1	83,6	941	0	236	1177
2	126,2	1577	0	1253	2830
3	82,4	919	0	669	1588
4	101,09	1252	4173	953	6378
5	91,55	1095	0	719	1814
6	111,7	1394	0	886	2280
7	92,55	1147	0	989	2136

### **Příloha č.3 - Seznam činností na které lze použít finanční prostředky z nájemného**

Na členské schůzi bylo schváleno, že z nájemného se hradí zejména:

#### **1) Rekonstrukce a modernizace**

- a) Odstranění poruch základů domů a opravy hydroizolace spodní stavby
- b) Odstranění statických poruch nosné konstrukce
- c) Oprava obvodového pláště a oprava styků dílců obvodového pláště
- d) Oprava lodžii nebo balkónů včetně zábradlí, výměna původních balkónů za nové balkóny nebo přebudování balkónů na lodžie i s případným zvětšením užitné podlahové plochy nového balkónu nebo lodžie v souvislosti s použitou stavební technologií
- e) Provedení dodatečné tepelné izolace neprůsvitného obvodového pláště
- f) Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály
- g) Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, komíny atd.
- h) Oprava nebo výměna hromosvodů, hlavních rozvodů elektřiny (silnoproud, slaboproud), zdravotně-technických instalací a plynu včetně výměny měřičů spotřeby
- i) Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby
- j) Oprava protipožárních zařízení a konstrukcí
- k) Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
- l) Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah, stěn a stropů ve společných prostorách, na chodbách, oprava schodišť a vstupního prostoru včetně schránek a osvětlení
- m) Výstavba nové kotelny pro potřeby domu
- n) Instalace termosolárních panelů sloužících k výrobě tepla nebo teplé vody domu
- o) Oprava nebo výměna vstupních dveří do bytu
- p) Náklady na projektové práce, nutné posudky, revize, průkazy, audity, technický dozor stavebníka

#### **2) Drobné opravy a údržba**

- a) oprava otvorových výplní ve společných prostorách
- b) oprava nášlapných vrstev ve společných prostorách
- c) oprava ostatního poškozeného majetku ve společných prostorách

d) výměna žárovek

e) výmalba

### 3) Majetek

a) nákup hmotného majetku na vybavení kanceláře (stůl, židle, PC, kopírka, tiskárna)

b) nákup ostatního hmotného majetku (sekačka na trávu, lopata, koště, apod.)

c) nákup nehmotného majetku (software do PC)

d) společná anténa

e) kamerový systém

f) zabezpečovací systém

g) klíče

h) vodoměry

### 4) Administrativní náklady

i) nákup kancelářského materiálu (papíry, propisky, tužky, razítka, pořadače)

j) odměna statutárních orgánů

k) odměna správcovské firmy

l) splátka úvěru

m) notářské poplatky

n) právní služby

o) účetní a daňové služby

p) poradenská činnost specializovaných firem

q) pojištění domu

r) daň z nemovitosti

s) odborná literatura

t) vzdělávání statutárních orgánů (odborné semináře a školení)

u) náklady spojené se zřízením a vedením běžného účtu

v) ostatní administrativní poplatky spojené se správou domu a pozemku

w) ostatní náklady spojené s administrativní činností při správě domu a pozemku  
(telefonní karta, benzín, náklady na městskou hromadnou dopravu)

### 5) Revize

a) hasicí přístroje

b) plyn

- c) elektrické přenosné nářadí a spotřebiče
- d) elektroinstalace
- e) hromosvody
- f) komíny

**6) Ostatní**

- a) Nedobytné pohledávky
- b) náklady na odvrácení škody (výjezd hasičů, policie, záchranné služby)
- c) deratizace
- d) odstranění uskladněné odpadu (v případě, že neznáme majitele)
- e) ostatní mimořádné náklady spojené se správou domu a pozemku