



## **Bytové družstvo Slaviček,**

vedené u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr, vložka 2984,  
IČO: 255 15 110 se sídlem: Prostějov, A. Slavička 2, PSČ 796 04

---

S ohledem na nezbytnost plnění úkolů bytového družstva v oblasti plnění poskytovaných s užíváním družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů vydává Bytové družstvo Slaviček (dále jen „družstvo“) tuto vnitřní směrnici:

### **VNITŘNÍ SMĚRNICE č. 3943/03**

#### **Směrnice pro stanovení nákladů na plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů**

##### **Čl. 1**

##### **Předmět úpravy**

1. Směrnice pro stanovení nákladů na plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů (dále jen „směrnice“) upravuje postup stanovení nákladů na jednotlivá plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů (dále jen „služby“), způsob rozúčtování těchto nákladů na nájemce bytů a stanovení výše a vyúčtování záloh na jejich úhradu v souladu s čl. 39-42 Stanov bytového družstva Slaviček (dále jen „stanovy“) a v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., *poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty*.

2. Tato směrnice se přiměřeně použije i na družstevní nebytové prostory.

##### **Čl. 2**

##### **Rozsah poskytovaných služeb**

Družstvo zajišťuje tyto služby:

- a) dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody;
- b) dodávku vody a odvádění odpadních vod;
- c) provoz výtahu;
- d) osvětlení společných prostor v domě;
- e) úklid společných prostor v domě a pozemku příslušejícího k domu.

#### **Stanovení nákladů na služby a jejich rozúčtování na nájemce bytů**

##### **Čl. 3**

##### **Dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody**

1. Do nákladů na centralizovanou dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se zahrnují náklady na:

- a) náklady fakturované centrálním dodavatelem.

2. Do nákladů na centrální dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se zahrnují náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby s jednotlivými nájemci. Náklady na rozúčtování nákladů dodávky tepla se rozúčtují na nájemce bytů rovným dílem.

Spotřeba vody použité pro přípravu teplé vody (je zahrnuta do nákladů na dodávku vody podle čl. 4).

3. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují podle zvláštního právního předpisu.

4. Náklady na dodávku teplé vody se rozúčtují na nájemce bytů v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech teplé vody v bytech.

#### **Čl. 4**

#### **Dodávka vody a odvádění odpadních vod**

1. Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod tvoří cena této služby uhrazená družstvem dodavateli.

2. Do nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních vod se nezahrnují náklady na pořízení, ověřování, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod v domě včetně jejich výměny, náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby s jednotlivými nájemci.

3. Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtuje na nájemce bytů v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech studené vody v bytech.

#### **Čl. 5**

#### **Provoz výtahu**

1. Do nákladů na provoz výtahu se zahrnují náklady na:

- a) spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena);
- b) mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů;
- c) vyprošťování osob z výtahu;
- d) údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu;
- e) čištění šachty a šachetní prohlubně;
- f) vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci;
- g) obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu;
- h) opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky;
- i) nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty;
- j) výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.

2. Do nákladů na provoz výtahu se nezahrnují střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu.

3. Náklady na provoz výtahu se rozúčtují na nájemce bytů rovným dílem.

## **Čl. 6 Osvětlení společných prostor v domě**

1. Do nákladů na osvětlení společných prostor v domě se zahrnují náklady na:
  - a) spotřebu elektrické energie včetně nájemného za společné elektroměry;
  
2. Do nákladů na osvětlení společných prostor v domě se nezahrnují:
  - a) údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek);
  - b) výměnu žárovek a zářivek;
  - c) opravy a výměnu vypínačů, spínačů, pohybových čidel a jističů;
  - d) opravy a výměnu osvětlovacích těles;
  - e) náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny;
  - f) náklady na vybudování rozvodů nových.
  
3. Náklady na osvětlení společných prostor v domě se rozúčtují na nájemce bytů rovným dílem.

## **Čl. 7 Úklid společných prostor v domě a pozemku příslušejícího k domu**

1. Náklady na úklid společných prostor a pozemku tvoří:
  - a) cena úklidových služeb dle smlouvy o dílo hrazená družstvem dodavateli této služby.
  
2. Náklady na úklid společných prostor a pozemku nezahrnují úklid pozemku v okolí domu ani úklid sněhu v zimním období, tyto služby si poskytuje družstvo samo.
  
3. Náklady na úklid společných prostor a pozemku se rozúčtují na nájemce bytů rovným dílem.

## **Čl. 8 Příjem rozhlasového a televizního signálu**

1. Příjem rozhlasového a televizního signálu je zajišťován prostřednictvím společné antény a náklady na něj zahrnují náklady na:
  - a) údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů).
  - b) náklady na výměnu antény a rozvodných kabelů.
  
3. Náklady na příjem rozhlasového a televizního signálu se hradí z fondu oprav.

## **Čl. 9 Odvoz komunálního odpadu**

1. Náklady na ukládání komunálního odpadu zahrnují cenu uhrazenou družstvem za opravy a výměny kontejnerů na směsný odpad a údržbu stanoviště na kontejnery.
  
2. Náklady na ukládání komunálního odpadu se hradí z fondu oprav.

## **Čl. 10**

### **Zúčtovací období, výše a splatnost záloh**

1. Zúčtovacím obdobím, za které družstvo provede rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby je kalendářní rok.
2. Při stanovení záloh na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se postupuje podle zvláštního právního předpisu.
3. Náklady na služby hradí nájemci bytů měsíčními zálohami ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušný byt.
4. Zálohy na služby jsou splatné spolu s nájemným vždy do 20. dne každého měsíce.

## **Čl. 11**

### **Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků**

1. Při vyúčtování dodávky tepla a centralizovaného poskytování teplé vody se postupuje podle zvláštního právního předpisu.
2. Vyúčtování služeb s údaji o výši celkových nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb a o celkové výši přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše rozdílů byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska stanoveného způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé služby a s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí družstvo nájemcům bytů nejpozději do 4 kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
3. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci bytu.
4. Na základě písemné žádosti družstvo nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období doloží nájemci bytu náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie podkladů na jeho náklad.
5. Případné námitky k vyúčtování předloží nájemce družstvu neprodleně, nejpozději však do 15 dnů od dne doručení vyúčtování od doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odstavce 4. Družstvo musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.

## **Čl. 12**

### **Závěrečná ustanovení**

1. V případě nejasnosti rozhodne o zahrnutí konkrétních částek do nákladů na jednotlivé služby představenstvo družstva.
2. Nájemce bytu oznámí družstvu písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, kterými jsou 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, přitom se nemusí jednat o souvislou dobu.
3. Tato směrnice byla zpracována v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., *o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)* a Vyhlášky č. 269/2015 Sb., *o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům*.
4. Směrnice se poprvé použije pro zúčtovací období kalendářního roku 2020.

Směrnice byla schválena členskou schůzí družstva dne ....., stejným dnem nabývá platnosti a účinnosti.