**Bytové družstvo Vyškov Osvobození 50-54**

Sídliště Osvobození 677/52, Dědice, 682 01 Vyškov, IČ: 046 15 999

**Pravidla pro stanovení příspěvků na dlouhodobou a krátkodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku, pravidla pro stanovení příspěvků na krátkodobou zálohu na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním nájemních bytů,**

**pravidla pro rozúčtování**

(dále jen „pravidla“)

**ČÁST PRVNÍ**

**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Článek 1   
Předmět úpravy**

* + - 1. Tato pravidla upravují stanovy Bytového družstva Vyškov Osvobození 50-54, (dále jen „stanovy“) ve věci specifikace:

1. pravidel pro stanovení příspěvků na dlouhodobou a krátkodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku,
2. pravidel pro stanovení příspěvků na krátkodobou zálohu na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek,
3. pravidel rozúčtování.

Záležitosti týkající uvedených pravidel a neupravené stanovami nebo těmito pravidly se řídí zvláštním právním předpisem - Zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

**ČÁST DRUHÁ**

**pravidlA pro stanovení příspěvkU na dlouhodobou a krátkodobou zálohu**

**na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku**

**Článek 2**

**Složky příspěvku na dlouhodobou a krátkodobou zálohu na úhradu nákladů**

**na správu a údržbu domu a pozemku**

1. Družstvo stanovilo strukturu tvorby příspěvku na dlouhodobou a krátkodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku jakožto společných částí rozdělením na jednotlivé evidenční složky:
2. dlouhodobá záloha na opravy,
3. splátka úvěru na koupi bytového domu,
4. ostatní režijní náklady,
5. pojištění domu,
6. daň z nemovitostí,
7. vlastní správní činnost,
8. odměny orgánů družstva,
9. poplatek za správu,
10. odečty měřidel a rozúčtování.
11. **Podlahovou plochou bytu** se pro účely těchto pravidel rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.

**Článek 3**

**Dlouhodobá záloha na opravy**

1. Vymezení pojmů:

* **Údržba** - údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady, není-li obsahem provozních nákladů.
* **Oprava** - opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, není-li obsahem provozních nákladů. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií.
* **Rekonstrukce** - rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.
* **Modernizace** - modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.
* **Splátka úvěru na opravy –** splátkou úvěru na opravy se rozumí podílový příspěvek člena(ů) družstva na splátku účelového úvěru družstva na údržbu, opravy, rekonstrukce či modernizace. Finanční prostředky na krytí nákladů na úvěr jsou čerpány z příspěvků jednotlivých nájemců bytů – členů družstva na dlouhodobou zálohu na opravy.

1. Složka dlouhodobá záloha na opravy je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu účelových nákladů za účelem zajištění:
2. údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu a pozemku,
3. oprav protipožárního zabezpečení domu (požární vodovod, požární uzávěry, nouzové osvětlení),
4. oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, odvodu srážkových vod, vsakovacích jímek, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě, hromosvodů, a dalších technických zařízení podle vybavení domu.
5. výměna nebo metrologické ověřování poměrových (bytových) měřidel vody (vodoměrů),
6. výměna nebo metrologické ověřování poměrových měřičů tepla (indikátorů rozúčtování topných nákladů),
7. modernizace a oprav výtahů,
8. modernizace a oprav domovní kotelny (pokud je instalována),
9. modernizace a oprav výměníkové stanice (pokud je instalována jako společná část domu),
10. modernizace a oprav systému měření a regulace otopné soustavy (pokud je instalována jako společná část domu).
11. finančních zdrojů družstva na umoření splátek úvěru družstva, které poskytla financující finanční instituce.
12. Předpis dlouhodobé zálohy na opravy se stanovuje poměrně v Kč připadající na započitatelnou plochu bytu, který je předmětem nájmu každého jednotlivého člena(ů) družstva.

1. Skutečné náklady složky dlouhodobé zálohy na opravy se rozúčtují podle započitatelné plochy bytu, který je předmětem nájmu každého jednotlivého člena(ů) družstva. Složka dlouhodobé zálohy na opravy není předmětem ročního vyúčtování.
2. Stav konta složky dlouhodobé zálohy na opravy přináležející jednotlivým členům družstva soustavně vede a eviduje pověřený smluvní správce domu.
3. Lze tvořit a evidenčně vést jako samostatnou složku (nebo složky) pro přesně specifikovanou část dlouhodobé zálohy na opravy. Zejména je možné předepisovat složky, které transparentně kryjí podíl členů družstva na splátkách úvěrů na opravy, rekonstrukce a modernizace. O takovém vyčlenění samostatné složky musí rozhodnout členská schůze družstva.

**Článek 4**

**Splátka úvěru na koupi bytového domu**

1. Složka splátka na koupi bytového domu je krátkodobá záloha a je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:

- úhrad splátek úvěru družstva na koupi bytového domu na základě úvěrové smlouvy uzavřené mezi družstvem a finanční institucí

1. Předpis složky splátka úvěru na kopi bytového domu se stanovuje poměrným podílem v Kč připadající na započitatelnou plochu bytu, který je předmětem nájmu každého jednotlivého člena(ů) družstva.
2. Skutečné zálohy a náklady složky splátka úvěru na koupi bytového domu se rozúčtují a vyúčtují podle započitatelné plochy bytu, který je předmětem nájmu každého jednotlivého člena(ů) družstva, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**Článek 5**

**Ostatní režijní náklady**

1. Složka ostatní režijní náklady je krátkodobá záloha a je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
2. režijních výdajů spojených s drobnými opravami domu,
3. úhrad výdajů spojené s nákupem režijního materiálu,
4. úhrad nákladů na kontroly a revize technického zařízení domu,
5. údržby rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek),
6. výměny světelných zdrojů (žárovek a zářivek),
7. oprav a výměn vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
8. oprav a výměn osvětlovacích těles.
9. Předpis složky ostatní režijní náklady se stanovuje poměrným podílem v Kč připadající na započitatelnou plochu bytu, který je předmětem nájmu každého jednotlivého člena(ů) družstva.
10. Skutečné zálohy a náklady složky ostatní režijní náklady se rozúčtují a vyúčtují podle započitatelné plochy bytu, který je předmětem nájmu každého jednotlivého člena(ů) družstva, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**Článek 6**

**Pojištění domu**

1. Složka pojištění domu je krátkodobá záloha a je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
2. živelného pojištění domu dle pojistné smlouvy uzavřené mezi družstvem a pojišťovnou,
3. případně jiné druhy pojištění uzavřené mezi družstvem a pojišťovnou.
4. Předpis složky pojištění domu se stanovuje poměrným podílem v Kč připadající na započitatelnou plochu bytu, který je předmětem nájmu každého jednotlivého člena(ů) družstva.
5. Skutečné zálohy a náklady složky pojištění domu se rozúčtují a vyúčtují podle započitatelné plochy bytu, který je předmětem nájmu každého jednotlivého člena(ů) družstva, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**Článek 7**

**Daň z nemovitostí**

1. Složka dań z nemovitostí je krátkodobá záloha a je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:

- úhrady zákonem stanovené daně z nemovitostí vyplývající z vlastnictví nemovitých věcí

1. Předpis složky daň z nemovitostí se stanovuje poměrným podílem v Kč připadající na započitatelnou plochu bytu, který je předmětem nájmu každého jednotlivého člena(ů) družstva.
2. Skutečné zálohy a náklady složky daň z nemovitostí se rozúčtují a vyúčtují podle započitatelné plochy bytu, který je předmětem nájmu každého jednotlivého člena(ů) družstva, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**Článek 8**

**Vlastní správní činnost**

1. Složka vlastní správní činnost je krátkodobá záloha a je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
2. nákladů na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů družstva,
3. nákladů na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost a jeho odpisy,
4. dalších drobných výdajů spojených s provozem družstva a správou domu vyplývající z činnosti statutárních orgánů družstva,
5. nákladů spojených s poskytováním právních a jiných odborných služeb týkajících se správy domu a pozemku,
6. Předpis složky vlastní správní činnost se stanovuje poměrným rovným dílem z počtu všech nájemních bytů (bytových jednotek) v domě v Kč připadající na byt (bytovou jednotku) jako jeden celek.
7. Skutečné zálohy a náklady složky vlastní správní činnost se rozúčtují a vyúčtují nájemcům bytů - členům družstva poměrným rovným dílem připadající na byt (bytovou jednotku) jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**Článek 9**

**Odměny orgánů družstva**

1. Složka odměny orgánů družstva je krátkodobá záloha a je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
2. odměn členů představenstva družstva, jako statutárního orgánu a členů kontrolní komise,
3. zákonných odvodů z odměn členů představenstva družstva a kontrolní komise.
4. Předpis složky odměny orgánů družstva se stanovuje poměrným rovným dílem z počtu všech nájemních bytů (bytových jednotek) v domě v Kč připadající na byt (bytovou jednotku) jako jeden celek.
5. Skutečné zálohy a náklady složky odměny orgánů družstva se rozúčtují a vyúčtují nájemcům bytů - členům družstva poměrným rovným dílem připadající na byt (bytovou jednotku) jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**Článek 10**

**Poplatek za správu**

1. Složka poplatek za správu je krátkodobá záloha a je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:

- správy domu a vedení účetnictví družstva v souladu s příkazní smlouvou uzavřenou mezi družstvem a pověřeným smluvním správcem.

1. Předpis složky poplatek za správu se stanovuje poměrným rovným dílem z počtu všech nájemních bytů (bytových jednotek) v domě v Kč připadající na byt (bytovou jednotku) jako jeden celek.

1. Skutečné zálohy a náklady složky poplatek za správu se rozúčtují a vyúčtují nájemcům bytů - členům družstva poměrným rovným dílem připadající na byt (bytovou jednotku) jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**Článek 11   
Odečty měřidel a rozúčtování**

1. Složka odečty měřidel a rozúčtování je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
   1. odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a tepla provedené externím dodavatelem těchto služeb na základě smlouvy,
   2. rozúčtování vody a tepla provedené externím dodavatelem těchto služeb na základě smlouvy.
2. Na složku nejsou předepisovány měsíční zálohy. Složka je jen předmětem ročního vyúčtování.
3. Skutečné náklady za služby složky odečty měřidel a rozúčtování se vyúčtují nájemcům bytů rovným poměrným dílem podle počtu měřidel instalovaných v bytě (bytové jednotce), a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**ČÁST TŘETÍ**

**pravidla pro stanovení příspěvků na krátkodobou zálohu na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním BYTŮ (BYTOVÝCH jednotek)**

**Článek 12**

**Složky příspěvku na krátkodobou zálohu na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním**

**bytů (bytových jednotek)**

Družstvo stanovilo strukturu tvorby příspěvku na krátkodobou zálohu na úhradu nákladů za služby rozdělením na jednotlivé evidenční složky:

1. elektřina - společné prostory,
2. výtah,
3. studená voda,
4. teplá voda,
5. teplo,
6. teplá voda - ohřev,
7. úklid.
8. V případě, že některá plnění za služby dle uvedené struktury nejsou dle rozhodnutí členské schůze družstva poskytována, není příslušná složka předepisována a ani není předmětem rozúčtování a vyúčtování.
9. V případě, že náklady za některá plnění za služby je povinen uhradit některý nebo někteří z nájemců bytů – členů družstva v domě, může představenstvo družstva rozhodnou o jednorázovém předpisu takové složky pro vyúčtování a rozúčtování.

**Článek 13   
Elektřina – společné prostory**

1. Složka elektřina – společné prostory je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:

* elektrické energie včetně nájemného za elektroměr(y) pro provoz zařízení ve společných částech domu vzniklé v souvislosti s užíváním společných prostor dle vyúčtování od dodavatele elektrické energie,

1. Do nákladů za služby na složku elektřina – společné prostory se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny ani vybudování rozvodů nových.
2. Skutečné zálohy a náklady složky elektřina – společné prostory se rozúčtují a vyúčtují poměrným rovným dílem připadající na byt (bytovou jednotku) jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**Článek 14  
Výtah**

1. Složka výtah je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
   1. elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
   2. mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
   3. vyprošťování osob z výtahu,
   4. údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
   5. čištění šachty a šachetní prohlubně,
   6. vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých ve výtahové šachtě,
   7. obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kabině výtahu,
   8. opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky,
   9. nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
   10. výměnu rozbitých skel výtahu, zrcadel v kabině výtahu nebo šachetních dveří.
2. Do nákladů za služby na složku výtah se nezahrnují střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu.
3. Skutečné zálohy a náklady složky výtah se rozúčtují a vyúčtují poměrným rovným dílem připadající na byt (bytovou jednotku) jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**Článek 15  
Studená voda**

1. Složka studená voda je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
2. dodávky studené vody od dodavatele vody,
3. odvádění odpadních vod dodavatelem vody.
4. 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 bytů.
5. Skutečné zálohy a náklady za služby složky studená voda (náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod) se rozúčtují a vyúčtují na nájemce bytů v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech studené vody v bytech (bytových jednotkách).

**Článek 16  
Teplá voda**

1. Složka teplá voda je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
2. dodávky teplé vody od dodavatele vody,
3. odvádění odpadních vod dodavatelem vody.
4. Do nákladů na dodávku teplé vody a odvádění odpadních vod se nezahrnují náklady na pořízení, ověřování, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů teplé vody a odpadních vod v domě včetně jejich výměny, náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby s jednotlivými nájemci bytů.
5. Skutečné zálohy a náklady za služby složky teplá voda (náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod) se rozúčtují a vyúčtují na nájemce bytů v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech teplé vody v bytech (bytových jednotkách).

**Článek 17  
Teplo**

1. Složka teplo je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:

- dodávky tepla, elektřiny nebo paliva pro ohřev teplonosného média pro otop a ohřev teplé vody v domovní předávací stanici nebo domovní kotelně,

- elektrické energie na provoz výměníkové stanice nebo kotelny (je-li samostatně měřena),

- spotřeby chemikálie pro úpravu technologické vody (její spotřeba není samostatně měřena),

- provoz a obsluhu výměníkové stanice nebo kotelny prostřednictvím externího dodavatele (pokud je služba sjednána),

- materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou výměníkové stanice nebo kotelny – externím dodavatelem.

1. Do nákladů na složku teplo se nezahrnují opravy (vyjma oprav uvedených v odstavci 1.), výdaje na modernizace a rekonstrukce zařízení domovní předávací stanice nebo kotelny, náklady na revize kotelny, pořízení, ověřování, opravy a výměnu vodoměrů v bytech a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů na teplo na jednotlivé nájemce bytů (bytových jednotek), náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby s jednotlivými nájemci bytů (bytových jednotek) ani spotřeba vody použité pro přípravu teplé vody (je zahrnuta do nákladů na dodávku teplé vody).
2. Skutečné zálohy a náklady za služby složky teplo se rozúčtují a vyúčtují na nájemce bytů (bytových jednotek) podle zvláštního právního předpisu ve znění změn. Pro měření spotřeby tepla se používají měřiče tepla (indikátory rozúčtování topných nákladů).

**Článek 18  
Teplá voda – ohřev**

1. Složka teplá vody – ohřev je tvořena v souladu s článkem 17 Teplo bod 1. a 2.
2. Skutečné zálohy a náklady za služby složky teplá voda - ohřev se rozúčtují a vyúčtují na nájemce bytů (bytových jednotek) podle zvláštního právního předpisu ve znění změn.

.

**Článek 19   
Úklid**

1. Složka úklid je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů družstva na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
2. úklidu společných chodeb a schodišť, čištění oken dveří ve společných prostorách externím dodavatelem těchto služeb na základě smlouvy,
3. úklid pozemku příslušejícího k domu a odklízení sněhu externím dodavatelem těchto služeb na základě smlouvy,
4. úklidové prostředky a pomůcky včetně pracovních ochranných pomůcek jako součást služeb od externího dodavatele.
5. Skutečné zálohy a náklady složky úklid se rozúčtují a vyúčtují poměrným rovným dílem připadající na byt (bytovou jednotku) jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**ČÁST ČTVRTÁ**

**Pravidla ROZÚČTOVÁnÍ**

**Článek 20   
Zúčtovací období, výše a splatnost záloh**

1. Zúčtovacím obdobím, za které družstvo provede rozúčtování a vyúčtování příspěvku na správu domu je kalendářní rok (od 1.1 do 31.12.).
2. Zúčtovacím obdobím, za které družstvo provede rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby je kalendářní rok (od 1.1 do 31.12.).
3. Zálohy na náklady na příspěvky na správu domu hradí nájemci bytů – členové družstva měsíčně ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušný byt (bytovou jednotku).
4. Zálohy na náklady na služby hradí nájemci bytů měsíčně ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušný byt (bytovou jednotku).
5. Zálohy na náklady na příspěvky na správu domu a na služby jsou splatné vždy do dvacátého pátého dne každého měsíce.

**Článek 21   
Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků**

1. Vyúčtování záloh a plateb na příspěvky na správu domu a služby s uvedením údajů (v členění podle stanovených složek) o výši celkových nákladů a o výši celkových přijatých měsíčních záloh tak, aby výše rozdílů byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska stanoveného způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé složky, a s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí družstvo nájemcům bytů nejpozději do čtyř kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
2. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě čtyř kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci bytu – členovi družstva.
3. Na základě písemné žádosti družstvo nejpozději do pěti měsíců od skončení zúčtovacího období doloží nájemci bytu náklady na jednotlivé složky za služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie vedených podkladů na jeho náklad.
4. Případné námitky k vyúčtování předloží nájemce bytu – člen družstva družstvu neprodleně, nejpozději však do třiceti dnů od dne doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odstavce 3. Družstvo musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do třiceti dnů od doručení námitky.

**Článek 22  
Zvláštní ustanovení**

1. V případě nejasnosti rozhodne o zahrnutí konkrétních částek do nákladů na jednotlivé služby představenstvo družstva.
2. Nájemce bytu oznámí družstvu resp. pověřenému smluvnímu správci písemně a bez zbytečného odkladu všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemního bytu.
3. Pravidla jako prováděcí předpis stanov družstva byly schváleny členskou schůzí družstva dne 23. 11. 2016, platí na dobu neurčitou a použijí se poprvé pro zúčtovací období roku 2016.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Olga Villinová |  | MUDr. Libor Němec |
| předsedkyně představenstva družstva |  | místopředseda představenstva družstva |