**Směrnice S - 001: Důležité údaje a pokyny pro členy Bytového družstva a ostatní uživatele družstevních bytů.**

1. **Výklad pojmů.**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | **Dům, resp. budova** Domem nebo budovou je podle zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů) trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. |
| 2. | **Byt** Bytem je podle zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. |
| 3. | **Nebytový prostor** Nebytovým prostorem je podle zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. |
| 4. | **Podlahová plocha bytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů)** Podlahová plocha bytové jednotky podle zákona o vlastnictví bytů je plocha všech místností, včetně místností, které tvoří jeho příslušenství (např. sklepních místností) |
| 5. | **Užitková plocha** Užitková plocha bytu je plocha všech jeho místností včetně místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů, upravených podle zvláštního předpisu. Z užitkové plochy bytové jednotky se vychází při rozúčtování nákladů na opravy nebo údržbu domu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení domu. |
| 6. | **Podlahová plocha** Podlahová plocha bytu je dle vyhlášky 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, podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžií (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků. |
| 7. | **Podlahová plocha pro stanovení výše úhrady dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytových jednotek**  Podlahová plocha bytu pro stanovení výše úhrady dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytových jednotek je podlahová plocha místností bytu a ½ plochy teras, balkónů a lodžií přístupných z bytu, bez plochy sklepa. |
| 8. | **Započitatelná podlahová plocha** Započitatelná podlahová plocha bytu je dle vyhlášky č. 372/2001 Sb., podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v této vyhlášce; mají – li některé místnosti v zúčtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, započitatelná podlahová plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v zúčtovací jednotce. |
| 9. | **Zúčtovací jednotka pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii a vytápění** Zúčtovací jednotkou se rozumí objekt nebo jeho část, popř. objekty nebo jejich části, které mají jedno společné měření. |
| 10. | **Zúčtovací jednotka pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody** Zúčtovací jednotkou pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody se rozumí objekt nebo jeho část, popř. objekty nebo jejich části, které mají jedno společné měření. |

#### B) Nájemné a úhrada nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Stanovení nájemného, příspěvků do fondu oprav včetně stanovení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu upravují platné stanovy BD .

**1. Nájemné družstevního bytu**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1.1 | Nájemné družstevního bytuzahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne Členská schůze BD. Ekonomicky oprávněnými náklady jsou: | |
|  | a) | splátky dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich, |
|  | b) | náklady na opravy a údržbu domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu, |
|  | c) | náklady na správu družstva a domu |
|  | d) | náklady na pojištění domu |
|  | e) | daň z nemovitostí související s domem |
|  | f) | náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu |
|  | g) | ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak Členská schůze BD. |
| 1.2 | Rozúčtování celkových nákladů domu jsou zahrnuty v rozpisu plateb a záloh, který každý nájemník obdrží spolu s nájemní smlouvou a dále při každé změně rozpisu plateb a záloh. Celkové náklady domu se nerozpočítávají na jednotlivé byty, ale jsou již zahrnuty v rozpisu plateb a záloh a zahrnují: | |
|  | a) | splátky úvěru a úroky |
|  | b) | náklady na opravy nebo údržbu domu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení domu, náklady na pojištění domu a případná ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok vztažena na podlahovou plochu nájemního bytu a nebytových prostor, |
|  | c) | daň z nemovitostí a náklady spojené s užíváním pozemku |
|  | d) | náklady na správu družstva a domu a náklady na odměnu předsedovi BD ve stanovené výši. |
| 1.3 | Nájemné se platí měsíčně, v souladu se Stanovami BD a platnou nájemní smlouvou. | |
| 1.3.1 | Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek na správu domu. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu se s výjimkou zálohy na fond oprav domu každoročně s nájemci vyúčtuje. Rozdíly z vyúčtování se s nájemci vypořádají ve stejném termínu,v jakém se provede vypořádání rozdílů z vyúčtování služeb.  **2. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby)**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 2.1 | Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby) zahrnuje ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, osvětlení společných prostor v domě, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem bytu, dohodne. | | | 2.2 | Ceny služeb jsou účtovány na jednotlivé byty podle zvláštních předpisů, popřípadě rozhodnutí cenového orgánu a jsou uvedeny v rozpisu plateb a záloh. | | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | | 2.3 | Družstvo účtuje uživatelům bytů měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb ve výši stanovené v rozpisu plateb dle aktuálních cen služeb a platných souvisejících předpisů a odpovídají potřebám BD pro úhradu závazku vyplývajících z aktuálních potřeb úhrady spojených s užíváním a údržbou bytového domu a nakupovaných služeb pro bydlení. Rozpis plateb zpracovává správce domu. | | | 2.4 | Zálohy za služby se platí měsíčně, v souladu s platnými Stanovami BD a platnou nájemní smlouvou. | | | 2.5 | Změny měsíčních záloh si ošetřuje uživatel bytu s ohledem na znalost aktuální spotřeby placených služeb a jejich cen v jejich vzájemném poměru. Zálohy nesmí být nižší než zjištěna průměrná spotřeba v uplynulém zúčtovacím období.   V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb. | | | 2.6 | Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním otopného období. Zúčtování provede družstvo nejpozději do dvou měsíců poté, kdy mu bude známá skutečná výše cen služeb. Vyúčtováním zjištěný přeplatek uhradí družstvo uživateli nejpozději do dvou měsíců po vyúčtování. V téže době je uživatel povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.  Nezaplatí – li člen – nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení. | | | |

**3. Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody**

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Pravidla pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody stanoví vyhláška č. 372/2001 Sb. Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody je prováděno mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce. Rozúčtování nákladů na teplou užitkovou vodu provádí dodavatel této služby jednou ročně a předloží písemné rozúčtování na jednotlivá odběrná místa. Celkové náklady na teplou užitkovou vodu příslušné zúčtovací jednotky budou rozděleny na náklady na přípravu a náklady na dodávku teplé užitkové vody (TUV). |
| 3.2 | Příklad zúčtování : Základní složka nákladů na přípravu teplé užitkové vody za příslušnou zúčtovací jednotku bude vydělena součtem podlahových ploch příslušného domu., Tím se získá koeficient základní složky nákladů na přípravu TUV příslušné zúčtovací jednotky. Základní složka nákladů na přípravu teplé užitkové vody příslušného bytu se získá vynásobením koeficientu základní složky nákladů na přípravu teplé užitkové vody a podlahovou plochou příslušného bytu. |
|  |  |
| 3.3. | Spotřební složka nákladů na přípravu teplé užitkové vody za příslušnou zúčtovací jednotku bude vydělena celkovou spotřebou dle bytových vodoměrů za příslušnou zúčtovací jednotku. Tím se získá koeficient spotřební složky nákladů na přípravu teplé užitkové vody. Spotřební složka nákladů na přípravu teplé užitkové vody příslušného bytu se získá, vynásobením koeficientu spotřební složky nákladů na přípravu teplé užitkové vody s naměřenou spotřebou příslušného bytu. |

**4. Rozúčtování nákladů na studenou vodu (SV)**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Při rozúčtování nákladů na studenou vodu (vodné, stočné) družstvo se postupuje takto: Náklady domu na studenou vodu, které se rozdělí dle jednotlivých měřidel na patě domu, se vydělí součtem naměřených hodnot bytových vodoměrů domu napojených na příslušný měřící přístroj a vynásobí naměřenou hodnotou příslušného bytu. |

**5. Rozúčtování dalších služeb**

|  |  |
| --- | --- |
| 5.1 | Při rozúčtování dalších služeb bude družstvo postupovat takto:  Ostatní služby: - odvoz domovního odpadu hradí každý uživatel bytu sám na základě vyúčtování dodavatele této služby – Město Příbor  - dodávku elektrické energie a plynu jsou hrazeny na základě individuálních smluv uživatelů bytů s dodavatelem energií, s výjimkou spotřeby elektrické energie ve společných prostorách, které jsou hrazeny zálohově a jsou zahrnuty do rozpisu plateb pro jednotlivou nájemní smlouvu  - dodávka elektrické energie pro garáže je hrazena nájemci garáží po vyúčtování 1x ročně jako samostatné odběrné místo |

### Organizační směrnice OS – 001/2011:

### Tato směrnice řeší způsob provádění úklidu společných prostor v bytovém domě, vstupu do bytového domu a prostoru pro ukládání domovního odpadu (dále jen úklid společných prostor).

### V měsíci listopadu 2011 byla šetřením ze strany Stavebního úřadu v Příboře a vydáním kolaudačního souhlasu ukončena revitalizace bytového domu, který je v majetku BD Dr. Čejky 1516.

### Revitalizace byla provedena způsobem, který vyhovuje podmínkám pro poskytnutí dotace z Programu Panel a tato dotace byla Bytovému družstvu Dr. Čejky 1516 poskytnuta ve výši 626000,- Kč.

### Další úspory lze očekávat snížením spotřeby tepla.

### Účelem této Směrnice je upozornit všechny členy BD, nájemce ke zkvalitnění režimu při užívání bytového domu. Vedení Bytového družstva apeluje na všechny členy BD, aby si uvědomili, že jsou družstevní formou vlastníky tohoto domu a vlastními prostředky jej zvelebili do současného stavu a že jsou spoluvlastníky a jedinými neformálními správci tohoto majetku, o který musí jako správní hospodáři pečovat a udržovat jej ve stavu, který vzbuzuje obdiv a snad i trochu závist u kolemjdoucích .

### Každá i sebemenší škoda otevře peněženky všech členů BD. Je nutné si více všímat, co se v domě i v jeho okolí děje. Veďte k tomu i své děti a vnuky, kteří v domě, byť přechodně bydlí. Čeká nás a naše nástupce dlouhá doba splácení úvěru a každá oprava, náprava škody na rámec běžného opotřebení a stárnutí stavebních materiálů jsou prostředky, které musíme navíc vytáhnout z vlastních kapes.

### Stačí, když si budeme všichni uvědomovat své povinnosti vlastníků domu a nebudeme lhostejní k tomu, že nám někdo ničí, nebo že nám před našima očima náš majetek chátrá.

### Organizační pokyny:

### BD nemá sjednanou službu pro úklid společných prostor s jiným právním subjektem.

### Úklid společných prostor provádějí nájemci jednotlivých bytových jednotek dle schváleného rozpisu.

### Úklid společných prostor před vstupy do jednotlivých bytů je zajišťován nájemci bytů a provádí se od vstupu do bytu přes část schodiště až k ploše před vstupy do bytu v nejbližším nižším podlaží. Rozpis a dodržování úklidu si organizují a řídí nájemci jednotlivých bytů v daném obytném podlaží zpravidla v týdenních cyklech.

### Úklid ostatních společných prostor provádí nájemci jednotlivých bytů dle rozpisu na kalendářní rok ve 14-ti denních cyklech a zahrnuje úklid společných prostor ve sklepní části domu, vstupu do domu a místa pro uložení domovního odpadu.

### Úklid společných prostor je povinen provádět každý samostatně, v duchu Stanov BD, platné nájemní smlouvy a ustanovení této Směrnice.

### Není-li nájemce rozhodnutím Členské schůze Bytového družstva pro zdravotní nebo jiné důvody osvobozen od této povinnosti, nebo nesjedná-li si náhradu dohodou s jiným nájemcem bytového domu, bude k takovému jednání přihlíženo v souladu se Stanovami Bytového družstva a platnou nájemní smlouvou jako k hrubému porušení Stanov BD a Nájemní smlouvy. Bude-li nutné vedením BD nutné sjednat nápravu náhradním řešením, náklady na něj hradí nájemce, který svou povinnost úklidu nesplnil a tento nájemce může být navíc postihován pokutou ve výši stanovené usnesením ČS.

### Aby nedošlo k poškození družstevního majetku po revitalizaci bytového domu, každý nájemce je povinen seznámit se s obsluhou a používáním zařízení vstupních dveří, s jednotlivými režimy vstupních dveří k zamezení nekontrolovanému pohybu nepovolaných osob v Bytovém domě.

### Pro úsporu tepla je nutné, aby se každý nájemník seznámil s pravidly používání plastových oken směrem k vypouštění vlhkosti z bytů správným větráním. Vedení družstva je připraveno zajistit odborné předvedení údržby plastových oken, aby nedocházelo ke zbytečným únikům tepla, protože v konečném důsledku připadne škoda na vrub každého nájemce.

### Každý nájemce je povinen udržovat spotřebiče vody (splachovače, pračky, myčky) v dobrém a provozuschopném stavu, aby nedocházelo k nekontrolovanému úniku vody.