

Oblastní stavební bytové družstvo

Kopřivnice

Organizační směrnice

01/24

Název směrnice:

**SMĚRNICE O NÁJEMNÉM Z DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ A DRUŽSTEVNÍCH
NEBYTOVÝCH PROSTORŮ A ÚHRADÁCH ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM
TĚCHTO BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR**

Oblastní stavební bytové družstvo Kopřivnice

organizační směrnice č. 1/24

Název směrnice : SMĚRNICE O NÁJEMNÉM Z DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ
A DRUŽSTEVNÍCH NEBYTOVÝCH PROSTORŮ
A ÚHRADÁCH ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM
TĚCHTO BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

Účinnost od : 01. 05. 2024

Dodatek č. : -----

Nahrazuje : organizační směrnici č. 1/14 včetně dodatků 1, 2 a 3

Datum projednání : 29. 04. 2024

Datum schválení: 29. 04. 2024

Podpisy



.....
Svatava Hladíková
předseda představenstva



.....
Dagmar Holubová
místopředseda představenstva



.....
Ing. Zdeňka Volná
místopředseda představenstva

Počet stránek: 9

Počet příloh: -

SMĚRNICE č.1.

SMĚRNICE O NÁJEMNÉM Z DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ A DRUŽSTEVNÍCH NEBYTOVÝCH PROSTORŮ A ÚHRADÁCH ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM TĚCHTO BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

1. Předmět úpravy

- 1.1 Směrnice upravuje způsob stanovení nájemného v družstevních bytech v nájmu fyzických osob, členů družstva v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou dle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě. Současně upravuje nájemné pro nebytové prostory (garáže) v nájmu fyzických osob – členů bytového družstva.
- 1.2 U vlastníků jednotek jsou zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu v souladu s prohlášením vlastníka dle zákona č. 72/1994 Sb., dle zákona č. 89/2012 Sb. a jeho prováděcích předpisů.

2. Základní pojmy

- a) **nájemné** – cena za užívání pronajaté jednotky;
- b) **jednotka** – byt nebo nebytový prostor vymezený v prohlášení vlastníka;
- c) **místnost** – prostor v budově, který je uzavřen ze všech stran pevnými obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný;
- d) **příjemce služeb** – nájemce jednotky, vlastník jednotky podle zákona upravujícího vlastnictví bytů;
- e) **uživatel jednotky** – příjemce služeb dle bodu d);
- f) **poskytovatel služeb** – vlastník nemovitosti, správce;
- g) **dům**
- g.a) budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky;
 - g.b) bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle bodu g.a);
- h) **pozemek** – plocha zastavěná domem a plocha související s užíváním a provozem domu;
- i) **podlahová plocha jednotky (PP)** – součet podlahových ploch všech místností jednotky a jejího příslušenství; podlahová plocha balkonů, lodžii, teras a sklepů, které nejsou místnostmi, se nezapočítávají;
- j) **spoluvlastnický podíl (SP)** – poměr podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě; tento poměr je uvedený v prohlášení vlastníka vypracovaném na základě zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, případně zákona č. 89/2012 Sb.;
- k) **podlahová plocha užitná (PU)** – součet podlahových ploch všech místností jednotky a všech místností umístěných mimo jednotku, které výhradně užívá nájemce jednotky, včetně plochy balkonů či lodžii;
- l) **podlahová plocha vytápěná** – součet všech místností bytové jednotky a nebytového prostoru kromě teras, balkonů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo jednotku;
- m) **nadzemní podlaží (NP)** – přízemí, tzv. mezanin, každé poschodí a podkroví. První nadzemní podlaží je konstrukční podlaží domu umístěné na úrovni okolního terénu, popřípadě výše, a to po celém obvodu domu bez ohledu na to, zda jsou na něm umístěny bytové jednotky, nebytové prostory nebo společné prostory domu;
- n) **orgán družstva** – orgán ve smyslu stanov;
- o) **osoby rozhodné pro rozúčtování služeb**;
- 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;
 - vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období;

- p) **náklady na služby** – cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb;
- q) **vyúčtování** – vyčíslení skutečné výše záloh a nákladů na služby v daném zúčtovacím období;
- r) **zúčtovací období** – kalendářní rok od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku.

3. Skladba nájmu a úhrad za služby

3.1 Nájemné

- a) anuita (4.2.1)
- b) pojištění domu (4.2.2)
- c) daň z nemovitosti (4.2.3)
- d) správa domu (4.2.4)
- e) správa - družstvo (4.2.5)
- f) dlouhodobá záloha (**DZ**) (4.2.6)
 - stálá
 - účelová
 - ostatní
 - výměna vodoměrů
 - měřicí technika
 - zateplení
 - výtah - opravy
 - režie výtahu
- g) splátka půjčky (4.2.7)

3.2 Služby

- a) elektrická energie výtahů (5.1.1)
- b) elektrická energie společných prostor (5.1.2)
- c) elektrická energie společné televizní antény STA (5.1.3)
- d) provoz výtahu (5.1.4)
- e) poplatek STA, služby spojené s užíváním TV signálu (5.1.5)
- f) odvoz odpadů (5.1.6)
- g) ostatní služby (5.1.7)
- h) úklid (5.1.8)
- i) studená voda (5.1.9)
- j) teplá užitková voda – surovina (5.1.10)
- k) teplá užitková voda – ohřev (5.1.11)
- l) topení (5.1.12)
- m) datové služby (5.1.13)

4. Nájemné

4.1 Roční nájemné z bytů a nebytových prostor (garáží) zahrnuje účelně vynaložené náklady a výdaje domu, ve kterém se jednotky nacházejí, zvýšené podle odst. 4.1.1, a snížené podle odst. 4.1.2 (dále jen „upravené náklady domu“).

Účelně vynaloženými náklady a výdaji domu jsou

- a) splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého na družstevní bytovou výstavbu domu (anuita);
- b) pojištění domu a pozemku;
- c) daň z nemovitosti za dům nebo jednotky a za pozemek;
- d) náklady na správu domu, bytů, nebytových prostor a družstva;

- e) účetní odpisy domu nebo bytů a nebytových prostor vymezených jako jednotky, jestliže družstvo odpisy uplatňuje;
- f) daň z příjmů právnických osob vztahující se k výnosům, o které byly sníženy ekonomicky oprávněné náklady domu podle bodu č. 4.1.2 c);
- g) náklady na opravy a údržbu společných částí domu, které nejsou součástí cen služeb, náklady na revize zařízení a součástí domu, výdaje na rekonstrukce a modernizace (dále jen „technické zhodnocení“) domu, pokud nejsou uvedené náklady a výdaje hrazeny ze zdrojů podle bodu č. 4.1.1;
- h) náklady na opravy společných částí domu, nejsou-li tyto náklady hrazeny ze zdrojů podle bodu č. 4.1.2;
- i) splátky ostatních úvěrů poskytnutých družstvu a vztahujících se k domu;
- j) splátky vnitrodružstevních půjček poskytnutých družstvem, vynaložené v kalendářním roce, a vztahujících se k domu.

4.1.1. Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se zvyšují o pravidelné i mimořádné příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje určeného na údržbu a opravy domu, které nejsou součástí cen služeb, a na technické zhodnocení domu (dále jen „dlouhodobá záloha“).

4.1.2. Účelně vynaložené náklady a výdaje domu se snižují o

- a) úvěry, dotace a dary poskytnuté družstvu na úhradu ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu,
- b) další členské vklady určené na financování ekonomicky oprávněných nákladů a výdajů domu,
- c) nájemné z bytů a z nebytových prostorů, které nejsou v majetku družstva,
- d) nájemné z jiných částí domu,
- e) jiné výnosy družstva nebo jejich část stanovenou orgánem družstva.

4.2 NÁJEMNÉ – Výpočet výše úhrad, způsob vyúčtování

4.2.1 Anuita - stanovena úvěrovou smlouvou s bankou v závislosti na výši úvěru, který připadá na bytovou jednotku. U domů, kde bude ukončena splátka anuity, zástupce družstva s dostatečným předstihem oznámí a projedná konec splátek se zástupci domu, poté družstvo úpravu zohlední nejbližším předpisu úhrad.

4.2.2 Pojištění domu - vypočteno z hodnoty jednotky v rámcové pojistné smlouvě.

4.2.3 Daň z nemovitosti - vypočtena dle daňových předpisů.

4.2.4 Správa domu - vypočtena v souladu rozhodnutím uživatelů domu, a v návaznosti na obecně platné mzdové předpisy. Zahrnuje náklady spojené s pracovní činností hospodáře domu.

4.2.5 Správa družstva - odpovídá výši skutečných nákladů (např. náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, bankovní poplatky, odpisy majetku družstva mimo odpisy domů nebo bytů, odměny členům orgánů družstva, osobní náklady zaměstnanců družstva, náklady na provoz budovy, sídla družstva a jiných administrativních a provozních budov a prostor, kancelářské potřeby aj.)

4.2.6 Dlouhodobá záloha (DZ)

- **DZ stálá** - stanovuje se dle podmínek tvorby a čerpání uvedených v OS č. 2;
- **DZ účelová** - stanovuje se na základě rozhodnutí představenstva;
- **DZ ostatní**, zahrnuje tvorbu zálohy jiným způsobem na základě rozhodnutí představenstva;
- **DZ výměna vodoměrů**, výše zálohy je stanovena dle nákladů na výměnu poměrových měřidel studené a teplé vody v domě;
- **DZ měřicí technika**, výše zálohy je stanovena dle nákladů na výměnu poměrových indikátorů topných nákladů v domě;
- **DZ zateplení**, stanovuje se na základě úvěrové smlouvy schválené představenstvem;

- **DZ výtahy–opravy** zahrnuje náklady na opravy výtahu v domě, které nejsou zahrnuty v ceně služeb;
- **DZ výtahy-režie.**

4.2.7 **Splátka půjčky**, vč. úroku z ní, stanovuje se v souladu s vnitřním předpisem družstva.

4.3 **Výpočet pro upravené náklady:**

- a) **dům ve vlastnictví družstva** – náklady se rozdělí dle poměru podlahové plochy bytu a nebytových prostor (garáže) k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor (garáží) v nájmu členů družstva v domě (pokud tato směrnice nestanoví jinak, nebo na návrh členské schůze samosprávy představenstvo nerozhodne o jiném způsobu výpočtu upravených nákladů domu);
- b) **dům ve spoluvlastnictví družstva** – náklady se rozdělí mezi jednotlivé vlastníky dle spoluvlastnického podílu. Náklady připadající na nájemce se rozdělí v poměru: podlahová plocha bytu (popř. garáže) k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor (garáží) v nájmu členů družstva v domě (pokud tato směrnice nestanoví jinak).

4.4 **Výjimky z obecně platného pravidla pro rozpočítávání nákladů domu:**

- a) **anuita** – rozpočítává se na jednotlivé byty podle výše nesplaceného úvěru připadajícího na jednotlivý byt podle zvláštních právních předpisů;
- b) **splácení úvěru** – výdaje spojeny s úvěrem včetně všech poplatků. Hrazeny jsou v poměru, v němž byl stanoven jejich podíl na úvěru ke dni podepsání úvěrové smlouvy;
- c) **splácení půjčky** – splátka půjčky, kterou poskytlo družstvo, včetně všech poplatků. Výše splátky odpovídá podílu, který při poskytnutí půjčky stanovilo představenstvo;
- d) **správa domů** ve vlastnictví družstva (např. hospodář domu) - náklady se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem;
- e) **správa OSBD** (výdaje spojené se správou družstva, např. náklady na vedení účetnictví, vyúčtování nájemného a služeb, bankovní poplatky, odpisy majetku družstva mimo odpisy domů nebo bytů a nebytových prostor, odměny členům orgánů družstva, osobní náklady zaměstnanců družstva vyjma zaměstnanců zajišťujících opravy a údržbu domu a služby-hospodář domu, náklady na provoz budovy sídla družstva nebo jiných administrativních a provozních budov a prostor, kancelářské potřeby aj.) - náklady se na jednotlivé byty rozpočítávají stejným dílem a jsou hrazeny pevně stanovenou částí nájemného ve výši určené pověřeným orgánem družstva (dále jen „poplatek na správu družstva“);
- f) **opravy a provoz výtahu**, pokud je výtah určen v prohlášení vlastníka k užívání jen některým vlastníkům jednotek.

5. **Služby**

- a) Ceny služeb se stanoví podle cenových předpisů. Nestanoví-li právní předpis regulaci služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase **plnění**.
- b) Do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s užíváním jiných než družstevních bytů a nebytových prostorů v domě, náklady na opravy a údržbu domů, které jsou zahrnuty do nájemného, revize zařízení a součástí domů, ani výdaje na technické zhodnocení domů.
- c) Pro stanovení nákladu na služby, které jsou rozúčtovány dle počtu osob, je povinností příjemce služeb/uživatele/vlastníka písemně oznámit změnu počtu osob, a to nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala (bod č. 2.1 o)). Při porušení této povinnosti je příjemce služeb povinen zaplatit pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení (zákon č. 67/2013 Sb., § 13, odst. 1).

- d) K 31.12. příslušného roku vystaví družstvo formulář, v němž příjemce služeb (uživatel bytu) provede zápis podle skutečného počtu osob v jednotlivých měsících. Při vykazování počtu osob nesmí být vykazována nula osob v jednotce, ale vždy musí být uváděna nejméně jedna osoba. V případě rozporu o uváděném počtu osob, zdržujících se v bytě po dobu delší než **2 kalendářní měsíce v průběhu zúčtovacího období**, je rozhodující údaj deklarovaný hospodářem domu (domovním důvěrníkem).
- e) O úpravách nájemného (poplatků na správu) a záloh na služby rozhoduje poskytovatel na základě oprávněných důvodů (změna rozsahu nebo kvality služby, změna ceny, nedostatečné zálohy vzhledem k vyúčtování aj.). Změny záloh je možné provádět dle potřeby v průběhu roku.
- f) Nájemce jednotky má možnost - v případě změny režimu užívání jednotky - písemně požádat představenstvo družstva o přehodnocení rozpisu služeb.

5.1 Stanovení ceny služeb a způsob jejich rozúčtování

- 5.1.1 **El. energie výtahu** - hradí se od 3. nadzemního podlaží (NP), záloha se stanoví podle skutečných nákladů za předchozí období a ceny stanovené dodavatelem poměrem dle počtu osob mezi uživatele bytů v zúčtovací jednotce. Rozúčtování se provede podle počtu osob od 3. NP.
- 5.1.2 **El. energie společných prostor** – záloha se stanoví podle skutečných nákladů za předchozí období a ceny stanovené dodavatelem poměrem dle počtu osob mezi uživatele v zúčtovací jednotce. Rozúčtování se provede dle počtu osob.
- 5.1.3 **El. energie STA** – záloha se stanoví podle skutečných nákladů za předchozí období a ceny stanovené dodavatelem, a to na bytovou jednotku. Rozúčtování se provede na bytovou jednotku.
- 5.1.4 **Provoz výtahu** –hradí se od 3. NP, záloha zahrnuje náklady na drobné opravy po odborné prohlídce, seřizovací práce, údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu vč. kontrol a revizí. Záloha se stanoví podle skutečných nákladů za předchozí období a ceny stanovené dodavatelem poměrem dle počtu osob v zúčtovací jednotce. Rozúčtování se provede podle počtu osob.
- 5.1.5 **Poplatek STA** zahrnuje náklady na
 - a) poplatky poskytovateli služby za dodávku TV signálu. Stanovuje se na bytovou jednotku a rozúčtování se provede podle skutečného nákladu (výše zálohy) bytové jednotky,
 - b) údržbu a opravy antény včetně zabezpečení dodávky TV signálu. Stanovuje se na bytovou jednotku a rozúčtování nákladů se provede podle skutečných nákladů na bytovou jednotku. Do nákladů se nezahrnují kontroly, výměny antény a rozvodných kabelů.
- 5.1.6 **Odvoz odpadů** – zahrnuje vývoz septiku a mimořádný vývoz odpadů. Záloha se stanoví z částky účtované dodavatelem služby poměrným podílem dle počtu osob v zúčtovací jednotce. Rozúčtování se provede podle počtu osob.
- 5.1.7 Ostatní **služby**– zahrnují náklady na deratizaci, dezinfekci, čištění kanalizace apod. Záloha se nestanovuje. Rozúčtování se provede dle skutečných nákladů poměrem podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše domu.
- 5.1.8 **Úklid** – specifikuje OS č. 8.
- 5.1.9 **Studená voda (SV)** zahrnuje zálohu na studenou vodu a odvádění odpadních vod. Záloha pro jednotku se stanoví dle nákladů z předcházejícího zúčtovacího období a upraví se koeficientem, který vyjadřuje změnu ceny za období předcházející ceně budoucí (tzn. ceně pro období, pro který je záloha stanovována). Výsledek se zohlednění rezervou až do výše 20 %. Uživatelé jednotek mají možnost provést úpravu výše záloh na základě žádosti, a to zejména v případech, kdy od přecházejícího zúčtovacího období došlo ke změně spotřeby, nebo tuto změnu lze předpokládat (např. změna uživatele, změna počtu bydlících apod.). Vyúčtování se provede dle OS č. 3.
- 5.1.10 **Teplá užitková voda (TUV)** zahrnuje zálohu na surovinu a ohřev. Záloha pro jednotku se stanoví dle nákladů z předcházejícího zúčtovacího období a upraví se koeficientem, který vyjadřuje změnu ceny za období předcházející ceně budoucí (tzn. ceně pro

období, pro který je záloha stanovována). Výsledek se zohlední rezervou až do výše 20 %. Uživatelé jednotek mají možnost provést úpravu výše záloh na základě žádosti, a to zejména v případech, kdy od přecházejícího zúčtovacího období došlo ke změně spotřeby, nebo tuto změnu lze předpokládat (např. změna uživatele, změna počtu bydlících apod.). Vyúčtování se provede dle OS č. 3.

- 5.1.11 **Topení** – záloha pro jednotku se stanoví dle nákladů z předcházejícího zúčtovacího období a upraví se koeficientem, který vyjadřuje změnu ceny za období předcházející ceně budoucí (tzn. ceně pro období, pro který je záloha stanovována). Výsledek se zohlední rezervou až do výše 20 %. Uživatelé jednotek mají možnost provést úpravu výše záloh na základě žádosti, a to zejména v případech, kdy od přecházejícího zúčtovacího období došlo ke změně spotřeby, nebo tuto změnu lze předpokládat (např. změna uživatele, změna počtu bydlících apod.). Vyúčtování se provede dle OS č. 3.
- 5.1.12 V případě, že v době tvorby záloh nejsou známy přesné ceny dodavatelů na následující období, bude stanovení záloh vycházet ze stávajících cen s přihlédnutím k jejich předpokládanému vývoji.
- 5.1.13 Datové služby zahrnují veškeré náklady spojené se zajištěním provozu kamerového systému nebo jiných služeb jim podobných, mimo přenosu dat pro kontrolu a odečty měřící techniky.

5.2 Úhrada za užívání domovní prádelny a žehlírny

- 5.2.1 Při stanovení úhrady za užívání prádelny se vychází ze zásady, že spotřeba vody se zahrnuje do celkové spotřeby vody v domě (vodné + stočné). Při instalaci vodoměrů do jednotek se zajistí namontování vodoměrů i do prádelen. Přepočtená spotřeba vody se vyčíslí k úhradě uživateli prádelny.
- 5.2.2 Spotřebovaná el. energie nebo plyn se účtují dle skutečné spotřeby odečtené z měřidel, a to včetně paušálního poplatku. Přepočtená spotřeba se vyčíslí k úhradě uživateli prádelny.
- 5.2.3 Pokud nelze zjistit spotřebu elektrické energie či plynu vzniklou použitím prádelny a žehlírny, stanoví úhradu a způsob jejího vybírání vedení družstva v součinnosti s lokalitou.
- 5.2.4 Hospodář domu (domovní důvěrník) vede o použití prádelny a žehlírny přehlednou evidenci. Skutečné náklady na provoz se rozúčtují na jednotlivé uživatele dle evidence dodané hospodářem domu bytovému družstvu (viz OS č. 5). Vyčíslený náklad je uživateli vyúčtován zápočtem při vyúčtování zálohových plateb za příslušné období.

6. Úhrada nájmu

- 6.1.1 Uživatel jednotky je povinen platit nájemné měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce, za který se platí. Nezaplátí-li do 5 dnů po jejich splatnosti, má družstvo právo požadovat úhradu úroku z prodlení. U nájemce je úrok z prodlení stanoven dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a u vlastníka je výše úroku z prodlení stanovena NOZ zákonem č. 89/2012 Sb., § 1970 a nařízením vlády.
- 6.2 Platba bude prováděna bezhotovostním stykem, poštovní poukázkou, prostřednictvím služby České pošty SIPO.
- 6.3 Při každé změně nájemného a cen služeb vydá družstvo uživatelům písemnou informaci tvorby jednotlivých položek.

7. Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

- 7.1 Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období, a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

- 7.2 Poskytovatel služeb provede vyúčtování záloh vždy k 31. 12. kalendářního roku. V případě převodu družstevního podílu se průběžné ani částečné vyúčtování neprovádí. Převodem družstevního podílu přechází na nabyvatele dluhy i pohledávky z titulu vyúčtování služeb.
- 7.3 Poskytovatel služeb musí ve vyúčtování uvést skutečnou výši nákladů, s rozpisem všech poskytnutých služeb, se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby.
- 7.4 Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Dostane-li se poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžitým plněním podle tohoto zákona, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně úrok z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení (zákon č. 67/2013 Sb., § 13 odst. 2).
- 7.5 Při finančním vyrovnání lze zohlednit případné vzájemné pohledávky.

8. Nahlížení do podkladů, přístup k vyúčtování, vypořádání námitek

- 8.1 Nahlížení do dokladů a přístup k vyúčtování je možný pouze na základě písemné žádosti příjemce služeb. Poskytovatel služeb je poté povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, výpočet pro stanovení výše záloh za služby, a provedení vyúčtování podle platné legislativy.
- 8.2 Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb písemně nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Jakékoliv změny a doplňky k této směrnici budou vydány formou číslovaných dodatků, a podléhají schválení představenstvem.
- 9.2 Ustanovení této směrnice jsou závazná pro členskou základnu družstva.
- 9.3 Směrnice nepodléhá skartaci.
- 9.4 Návrh směrnice byl projednán dne 29. 04. 2024 a schválen představenstvem dne 29. 04.2024.
- 9.5 Tato směrnice nabývá účinnosti od účetního roku 2024.
- 9.6 Touto směrnicí se ruší v celém rozsahu dosud platná organizační směrnice č. 1/14, včetně dodatku č. 1, 2 a 3.

V Kopřivnici dne 29. 04. 2024

OS	Organizační směrnice v platném znění
č. 1	<i>Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostor</i>
č. 2	<i>Pravidla pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů</i>
č. 3	<i>Měření a rozúčtování tepla, teplé a studené vody</i>
č. 4	<i>Stanovení výše poplatků za neběžné administrativní a technické úkony</i>
č. 5	<i>Práva a povinnosti hospodáře domu, domovního důvěrníka a zmocněnce družstva</i>
č. 6	<i>Zásady pro poskytování odměn v OSBD Kopřivnice</i>
č. 7	<i>Pravidla a postup při zadávání zakázek na zajištění oprav, rekonstrukcí a investic u společných částí domu</i>
č. 8	<i>Pravidla a stanovení podmínek užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů</i>
č. 9	<i>Evidence a vyřizování stížností, oznámení a podnětů</i>
č. 10	<i>Pravidla pro instalaci anténních systémů</i>
č. 11	<i>Kamery v domě</i>
č. 12	<i>Směrnice o ochraně oznamovatelů</i>