

## **Zásady**

### **pro stanovení nájemného a rozúčtování cen služeb v bytech a nebytových prostorách v majetku družstva – aktualizované znění**

#### **Základní pojmy**

1. Nájemným se rozumí cena za užívání pronajatého družstevního bytu.
2. Podlahovou plochou (PP) bytu se rozumí plochy místností užívaných výhradně nájemcem, tzn. i celá plocha koupelny, WC, komory, spíže a sklepu. Dále se do této plochy započítávají 1/2 plochy balkonů, lodžii, teras a sklepních kójí (užívaných výhradně nájemcem).
3. Užitnou plochou (UP) se rozumí plocha všech místností náležejících k bytu či nebytovému prostoru užívaných výhradně nájemcem, a to včetně balkonů, lodžii, teras a sklepních kójí.
4. Koeficient podlahové plochy bytu je poměr podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, které jsou ve vlastnictví družstva.
5. Místností se rozumí uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem.
6. Domem se rozumí :
  - a) Dům, ve kterém jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky podle zvláštního právního předpisu <sup>1)</sup>, včetně příslušenství.
  - b) Dům včetně příslušenství samostatně financovaný podle zvláštních právních předpisů<sup>2)</sup> o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není domem podle bodu a).
  - c) Stavba pro bydlení definovaná jako bytový dům <sup>3)</sup>, který není domem podle bodu a) a b).
7. Pozemkem se rozumí zastavěný pozemek, na němž se bytový dům nachází a pozemek, který souvisí s užíváním a provozem bytového domu.
8. Upravená podlahová plocha bytu (UPP) je podlahová plocha bytu (PP) bez započtení sklepní kóje a sklepa.
9. Koeficient upravené podlahové plochy bytu (KUPP) je poměr upravené podlahové plochy bytu k celkové upravené podlahové ploše všech bytů v domě, které jsou ve vlastnictví družstva.

#### **A. Zásady pro stanovení nájemného a cen služeb v bytech v majetku družstva, které byly postaveny s finanční a úvěrovou výpomocí státu**

- A.1 Nájemné v těchto bytech je stanoveno v souladu s Občanským zákoníkem a Stanovami SBD „Mír“ Teplice.  
Nájemné v těchto bytech zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne představenstvo družstva a nezahrnuje zisk.

- O výši tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice rozhoduje představenstvo družstva s ohledem na plánované opravy a investice u příslušného domu.
- Rozdělení nákladů na opravy, údržbu a investice a rovněž i tvorba dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice připadající na byt je v poměrné výši dle „**koeficientu upravené podlahové plochy bytu**“. V odůvodněných případech je možné stanovit tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice i jinak. O jiném způsobu tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice rozhoduje představenstvo družstva, a to po projednání s delegátem objektu.
- Náklady na správu družstva, domu a pozemku stanoví představenstvo družstva ve stejné výši na každý byt (např. poplatek na správu družstva, příspěvek SČMBD, odměnu delegátu objektu a případně další náklady spojené se správou družstva, domu a pozemku).
- Náklady na správu domu hrazené cizímu správci hradí každý byt (jednotka) ve výši dle rozhodnutí představenstva družstva.
- Pojištění objektu se rozděluje na byty dle „**koeficientu upravené podlahové plochy bytu**“.
- Daň z nemovitosti a náklady spojené s užíváním pozemku se rozdělují dle „**koeficientu upravené podlahové plochy bytu**“.
- V případě financování opravy či investice prostřednictvím úvěru nebo vnitrodružstevní půjčky se při rozvržení výše splátek jistiny a úroku do nájemného vychází ze stejných pravidel jako je rozdělení nákladů na opravy, údržbu a investice.
- Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek na správu a příspěvek SČMBD. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy na opravy a investice každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se vypořádají s nájemci ve stejném termínu (podle rozhodnutí představenstva družstva) jako vypořádání rozdílu z vyúčtování služeb, popřípadě se, dle rozhodnutí představenstva družstva, zúčtují s dlouhodobou zálohou na opravy a investice. Nájemné (jednotlivé položky tvořící nájemné) je stanoveno v měsíčních splátkách (zálohách) nebo může být uhrazeno dle rozhodnutí představenstva i jiným způsobem (např. 1x ročně).

A.1.1. Na jednotlivé byty je možné rozpočítat jiným způsobem než je stanoveno v odstavci A.1 tyto náklady:

- údržba, oprava, výměna rozvodů vody, plynu a odpadních vod
- výměna, oprava a ověřování bytových měřidel vody, **termoregulačních ventilů a hlavic** na radiátorech a indikátorů nebo měřičů spotřeby tepla v bytech
- výměnu oken v bytech
- nové pořízení, oprava, **rekonstrukce a zasklení** lodžii, balkonů a teras užívaných výhradně jedním nájemcem, **a to včetně dodávky a montáže žaluzií**
- **výměna vstupních dveří do bytu včetně zárubní**
- **výměna radiátorů v bytě**

- pořízení, údržbu a opravy společné televizní antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě
- opravy a výměny listovních schránek, náklady na pořízení klíčů ke vstupním dveřím do bytového domu nebo dveřím do jiných společných prostor v bytovém domě
- náklady spojené s provedením a zpracováním vyúčtování služeb (např. odečty měřidel apod.)
- náklady spojené s okolními pozemky (např. údržba pozemků, opravy přístupových cest, investiční náklady spojené se stavbami na těchto pozemcích a další)

O jiném způsobu rozpočítání nákladů rozhoduje představenstvo družstva (o tomto způsobu rozhodne po projednání s delegátem objektu).

A.2. Ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu se stanoví v souladu s Vnitrodružstevní směrnicí pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytového prostoru.

Poskytovanými službami se rozumí zejména:

- Zajištění dodávky tepla, teplé užitkové vody
- Zajištění dodávky studené vody
- Úklid společných prostor v domě (včetně vyklízení společných prostor a odvozu odpadu ze společných prostor)
- Používání domovní prádely a mandlu
- Osvětlení společných prostor
- Užívání výtahu
- Další služby, na kterých se dohodnou nájemníci ( v zastoupení delegátem objektu) s představenstvem družstva

O výši záloh na tyto služby rozhoduje představenstvo družstva tak, aby byly kryty předpokládané roční náklady. Při stanovení záloh se vychází ze skutečných nákladů předchozího období, ceny platné pro aktuální období a ostatních předpokladů, které mohou ovlivnit výši konečných nákladů služby (např. klimatické podmínky).

## **B. Zásady pro stanovení nájemného a cen služeb v bytech v majetku družstva, které nebyly postaveny s finanční a úvěrovou výpomocí státu**

B.1. Nájemné v družstevních bytech zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady a výdaje domu, ve kterém se byty nacházejí, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne představenstvo družstva a nezahrnuje zisk.

- O výši tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice rozhoduje představenstvo družstva s ohledem na plánované opravy a investice u příslušného domu.
- Rozdělení nákladů na opravy, údržbu a investice a rovněž i tvorba dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice připadající na byt je

v poměrné výši dle poměru m<sup>2</sup> PP bytu k m<sup>2</sup> PP všech bytů v domě. V odůvodněných případech je možné stanovit tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice i jinak. O jiném způsobu tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice rozhoduje představenstvo družstva, a to po projednání s delegátem objektu.

- Náklady na správu družstva, domu a pozemku stanoví představenstvo družstva ve stejné výši na každý byt (např. poplatek na správu družstva, příspěvek SČMBD, odměnu delegátu objektu a případně další náklady spojené se správou družstva, domu a pozemku).
- Pojištění objektu se rozděluje na byty dle poměru m<sup>2</sup> PP bytu k m<sup>2</sup> PP všech bytů v domě.
- Daň z nemovitosti a náklady spojené s užíváním pozemku se rozdělují dle poměru m<sup>2</sup> PP bytu k m<sup>2</sup> PP všech bytů v domě.
- V případě financování opravy či investice prostřednictvím úvěru nebo vnitrodružstevní půjčky se při rozvržení výše splátek jistiny a úroku do nájemného vychází ze stejných pravidel jako je rozdělení nákladů na opravy, údržbu a investice.
- Nájemné se stanoví jako záloha; to neplatí pro poplatek na správu a příspěvek SČMBD. Záloha na nájemné se kromě dlouhodobé zálohy na opravy a investice každoročně s nájemci vyúčtuje, a to současně s vyúčtováním služeb. Rozdíly z vyúčtování se vypořádají s nájemci ve stejném termínu (podle rozhodnutí představenstva družstva) jako vypořádání rozdílu z vyúčtování služeb, popřípadě se, dle rozhodnutí představenstva družstva, zúčtují s dlouhodobou zálohou na opravy a investice. Nájemné (jednotlivé položky tvořící nájemné) je stanoveno v měsíčních splátkách (zálohách) nebo může být uhrazeno dle rozhodnutí představenstva i jiným způsobem (např. 1x ročně).

B.1.1. Na jednotlivé byty je možné rozpočítat jiným způsobem než je stanoveno v odstavci B.1 tyto náklady:

- údržba, oprava, výměna rozvodů vody, plynu a odpadních vod
- výměna, oprava a ověřování bytových měřidel vody, **termoregulačních ventilů a hlavic** na radiátorech a indikátorů nebo měřičů spotřeby tepla v bytech
- výměnu oken v bytech
- nové pořízení, oprava, **rekonstrukce a zasklení** lodžii, balkonů a teras užívaných výhradně jedním nájemcem, **a to včetně dodávky a montáže žaluzii**
- **výměna vstupních dveří do bytu včetně zárubní**
- **výměna radiátorů v bytě**
- pořízení, údržbu a opravy společné televizní antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě
- opravy a výměny listovních schránek, na pořízení klíčů ke vstupním dveřím do bytového domu nebo dveřím do jiných společných prostor v bytovém domě
- náklady spojené s provedením a zpracováním vyúčtování služeb (např. odečty měřidel apod.)

- náklady spojené s okolními pozemky (např. údržba pozemků, opravy přístupových cest, investiční náklady spojené se stavbami na těchto pozemcích a další)

O jiném způsobu rozpočítání nákladů rozhoduje představenstvo družstva (o tomto způsobu rozhodne po projednání s delegátem objektu).

**B.2.** Ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu se stanoví v souladu s Vnitrodružstevní směrnicí pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytového prostoru.

Poskytovanými službami se rozumí zejména:

- Zajištění dodávky tepla, teplé užitkové vody
- Zajištění dodávky studené vody
- Úklid společných prostor v domě (včetně vyklízení společných prostor a odvozu odpadu ze společných prostor)
- Používání domovní prádely a mandlu
- Osvětlení společných prostor
- Užívání výtahu
- Další služby, na kterých se dohodnou nájemníci ( v zastoupení delegátem objektu) s představenstvem družstva

O výši záloh na tyto služby rozhoduje představenstvo družstva tak, aby byly kryty předpokládané roční náklady. Při stanovení záloh se vychází ze skutečných nákladů předchozího období, ceny platné pro aktuální období a ostatních předpokladů, které mohou ovlivnit výši konečných nákladů služby (např. klimatické podmínky).

**C.** **Zásady pro stanovení nájemného a cen služeb v nebytových prostorách – garážích v majetku družstva, které byly postaveny s finanční účastí nájemníků těchto garáží**

Stanovení nájemného u těchto garáží se řídí vyhláškou č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

Představenstvo družstva stanovuje výši nájemného v těchto garážích na **obdobném principu** jako u bytů postavených v družstevní bytové výstavbě. Tzn., že nájem u garáží pokrývá tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy, pojistné, daň z nemovitosti, příspěvek na správu družstva, příspěvek SČMBD, odměnu delegáta, splátku úvěru či půjčky, a to včetně úroku a případně i poplatek za cizí správu, a to vždy ve výši stanovené představenstvem družstva.

Tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy stanovuje představenstvo družstva v Kč/m<sup>2</sup> UP garáže.

O rozdělení nákladů na investice a opravy rozhoduje představenstvo družstva. Představenstvo družstva při tomto rozdělování bere v úvahu velikost podlahové plochy garáže, případně i celkový dopad na kvalitu stávající garáže.

V souvislosti s pronájmem garáže je možné dohodnout a zajistit i poskytování služeb.

Poskytovanými službami se rozumí:

- Zajištění dodávky studené vody
- Osvětlení společných prostor
- Další služby, na kterých se dohodne nájemce s představenstvem družstva

O výši zálohy na tyto služby platí obdobné ustanovení jako v bodě A.

**D. Zásady pro stanovení nájemného a cen služeb v nebytových prostorách – garážích v majetku družstva, které nebyly postaveny s finanční účastí nájemníků těchto garáží**

Stanovení nájemného u těchto garáží se řídí vyhláškou č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

Výši nájemného stanovuje představenstvo družstva tak, aby byly kryty veškeré náklady připadající na garáž v souvislosti s opravami, údržbou a investicemi.

O rozdělení nákladů na investice a opravy rozhoduje představenstvo družstva.

Představenstvo družstva při tomto rozdělování bere v úvahu velikost podlahové plochy garáže, případně i celkový dopad na kvalitu stávající garáže.

V souvislosti s pronájmem garáže je možné dohodnout a zajistit i poskytování služeb.

Poskytovanými službami se rozumí:

- Zajištění dodávky studené vody
- Osvětlení společných prostor
- Další služby, na kterých se dohodne nájemce s představenstvem družstva

O výši zálohy na tyto služby platí obdobné ustanovení jako v bodě A.

**E. Zásady pro stanovení nájemného a cen služeb v nebytových prostorách (vyjma garáží) v majetku družstva**

Nájemné v nebytových prostorách se řídí vyhláškou č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

Výši nájemného stanovuje představenstvo družstva.

V souvislosti s pronájmem nebytových prostor je možné dohodnout a zajistit i poskytování služeb.

Poskytovanými službami se rozumí:

- Zajištění dodávky tepla, teplé užitkové vody
- Zajištění dodávky studené vody
- Úklid společných prostor v domě
- Osvětlení společných prostor
- Užívání výtahu
- Další služby, na kterých se dohodne nájemce s představenstvem družstva

O výši záloh na tyto služby rozhoduje představenstvo družstva tak, aby byly kryty předpokládané roční náklady. Při stanovení záloh se vychází ze skutečných nákladů předchozího období, ceny platné pro aktuální období a ostatních předpokladů, které mohou ovlivnit výši konečných nákladů služby (např. klimatické podmínky).

---

- 1) zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. a zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů
  - 2) vyhláška Federálního ministerstva financí České socialistické republiky, ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášek č. 745/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.
  - 3) vyhláška MMR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- 

Platnost od 1.7.2011

Na základě usnesení shromáždění delegátů ze dne 31.3.2011

Na základě usnesení představenstva družstva č. 1574/11 ze dne 24.2.2011

Na základě usnesení představenstva družstva č. 3/11 ze dne 18.4.2011

Na základě usnesení představenstva družstva č. 608/12 ze dne 25.10.2012

Na základě usnesení představenstva družstva č. 1616/15 a 1617/15 ze dne 30.4.2015

[Na základě usnesení představenstva družstva č. 1765/15 ze dne 29.10.2015](#)

*Za představenstvo družstva, dne 29.10.2015*

-----  
*JUDr. Ing. Marek Andrášek v.r.  
Předseda představenstva  
SBD "Mír" Teplice*

-----  
*Ing. Václav Sláma v.r.  
Místopředseda představenstva  
SBD "Mír" Teplice*