

Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Sřední ulice 1057/11, 415 01 Teplice, Česká republika

Zápis v obchodním rejstříku vedený u Krajského soudu v Ústí nad Labem :
Den zápisu : 27. února 1973, Číslo jednací : oddíl Dr XXVI, vložka 315

Zásady o stanovení výše nájmu a úhradě za služby spojené s užíváním bytu a místností nesloužící k bydlení (dále jen Zásady) dle zákona 89/2012 Sb., 67/2013 Sb. a dalších právních předpisů, které upravují tuto oblast plateb pro nájemce bytových družstev a vlastníky bytů.

Článek 1

Úvodní ustanovení

Tyto zásady stanoví způsob

- 1.1. Určení věcně usměrňovaného nájemného z bytů (*dále jen "nájemné"*) v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice (*dále jen OSBD Teplice*)
- 1.2. Určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů uvedených v odstavci 1.1. a bytů nabytých do vlastnictví v domech, v nichž zůstal alespoň jeden byt uvedený v odstavci 1.1. ve vlastnictví OSBD Teplice, (*dále jen "cena služeb"*),
- 1.3. Způsob sjednávání nájemného a cen služeb mezi OSBD Teplice a nájemcem popřípadě vlastníkem bytu.

Článek 2

Vymezení některých pojmů

- 2.1. **Užitková podlahová plocha**
rozumí se plocha všech obytných místností, kuchyně, předsíní, komor či šaten jak v bytě, tak i mimo byt, WC, koupelny, všechny místnosti umístěné mimo byt, které výhradně užívá nájemce bytu a dále včetně plochy balkónů či lodžií, kromě sklepní koje.
- 2.2. **Započitatelná podlahová plocha bytu pro rozúčtování nákladů za dodávku UT a TUV (dle vyhlášky 269/2015 Sb.)**
rozumí se Užitková podlahová plocha dle odstavce 2.1. mimo místností umístěné mimo byt, balkónů a lodžií.
- 2.3. **Člen domácnosti**
se pro účely rozúčtování cen služeb považují manžel (manželka), děti, vnuci, rodiče, prarodiče, sourozenci a zeť (snacha), kteří s nájemcem žijí ve společné domácnosti, a dále i jiné osoby, které spolu s nájemcem byt nebo jeho část užívají celkem po dobu nejméně tří měsíců v roce.

Článek 3

Nájemné a úhrady vlastníků

- 3.1. Nájemné a úhrady vlastníků zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, a to ve výši, o které rozhodne představenstvo družstva a nezahrnuje zisk. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Ekonomicky oprávněnými náklady pro účely těchto zásad jsou:
 - 3.1.1. splátky dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů (*dále jen "úvěry"*) a úroky z nich včetně vnitrodružstevní půjčky,
 - 3.1.2. náklady na revize, opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství (*dále jen "dům"*) a výdaje na technické zhodnocení domu podle přijatých *Závazných pravidel (Článek 35. odstavec 2. Stanov družstva) pro hospodaření s Dlouhodobými zálohami na opravy a dodatečné investice (čl. 102 stanov družstva) středisek bytového hospodářství při OSBD Teplice (dále jen DZSBH) ze dne 20. listopadu 2014*
 - 3.1.3. náklady na správu bytu, domu a družstva,
 - 3.1.4. náklady na pojištění domu,
 - 3.1.5. daň z nemovitostí související s domem a s věcně příslušným pozemkem,

- 3.1.6. náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu (*např. sekání trávy, údržba zeleně*),
- 3.1.7. ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak nejvyšší orgán družstva
- 3.2. Ekonomicky oprávněné náklady podle odstavce 3.1. se rozpočítají na jednotlivé byty takto:
 - 3.2.1. podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě se rozpočítají náklady dle odstavců
 - 3.1.1.
 - 3.1.2.
 - 3.1.4.
 - 3.1.6.
 - 3.1.7.
 - 3.2.2. Náklady na správu družstva a domu ve výši stanovené Shromážděním delegátů OSBD Teplice
 - 3.2.3. Náklady na Daň z nemovitostí
 - pokud dům není rozdělen na jednotky, tak se náklady rozpočítají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě
 - pokud je dům rozdělen na jednotky, tak se náklady určí podle daňového přiznání k dani z nemovitostí
- 3.3. OSBD Teplice účtuje uživatelům bytů měsíční předpis plateb za jednotlivé druhy ekonomicky oprávněných nákladů jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny

Článek 4 Ceny služeb

- 4.1. Cenami služeb se rozumí ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé užitkové vody, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, servis bytových vodoměrů a indikátorů spotřeby tepelné energie umístěných na otopných tělesech včetně rozúčtování nákladů spojených s touto službou, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, popřípadě další služby, na nichž se OSBD Teplice s nájemcem, popřípadě vlastníkem bytu (dále jen "uživatel bytu") dohodne.
- 4.2. Ceny služeb se sjednávají podle zvláštních předpisů nebo podle rozhodnutí cenového orgánu. Není-li v těchto předpisech nebo rozhodnutích stanovena regulace cen služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění.
- 4.3. Do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s užíváním nebytových prostor.
- 4.4. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé uživatele bytů podle zvláštních předpisů (*Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb.*), popřípadě podle rozhodnutí cenového orgánu.
- 4.5. Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování podle odstavce 4.4. se rozúčtují takto :
 - 4.5.1. za dodávku vody z vodovodů a vodáren včetně odvodu odpadních vod kanalizacemi a odvoz splašků a čištění žump se rozdělí v poměru náměrů bytových vodoměrů k celkovému součtu všech náměrů bytových vodoměrů v dané Zúčtovací jednotce (*fakturačním místem*). Spotřeba vody v prádelně popřípadě na jiném odběrním místě ve společných prostorách domu se započítá k celkové spotřebě uživatele zjištěné v jeho bytové jednotce. Není-li spotřeba v prádelně měřena, postupuje se dle odstavce 4.5.3.
 - 4.5.2. ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, užívání výtahu, kontrolu a čištění komínů podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě
 - 4.5.3. užívání domovní prádely, žehlírny, sušárny popřípadě případné sankce za neúklid společné části domu dle rozhodnutí domovní schůze členů družstva příslušného domu
 - 4.5.4. Pokud dojde k dohodě mezi OSBD Teplice a uživateli bytů o způsobu rozúčtování cen některých služeb uvedených v odstavci 4.5.2. podle počtu členů domácnosti, je podmínkou takové dohody písemné převzetí závazků uživateli bytů oznamovat družstvu změnu rozhodných skutečností ve smyslu Článku 6. Ceny služeb uvedených v odstavci 4.5.2. se pak rozúčtují podle

- členů domácnosti zjišťovaných v průběhu roku na základě oznámení uživatele bytu, a to v průměru za zúčtovací období.
- 4.6. OSBD Teplice účtuje uživatelům bytů měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z cen podle odstavce 4.2. za uplynulý rok nebo poslední zúčtovací období nebo ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku.
 - 4.7. V průběhu roku je OSBD Teplice 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.
 - 4.8. Skutečná výška cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním otopného období.
 - 4.9. OSBD Teplice na základě žádosti uživatele bytu doloží, že výše cen služeb odpovídá cenám podle odstavců 4.2. a 4.3. a dále, že je rovnoměrně rozpočítána na měsíční zálohy podle odstavce 4.6. a zúčtována podle odstavce 4.8.

Článek 5

Splatnost nájemného a záloh za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

Článek 6

Změna rozhodných skutečností

Skutečnosti rozhodné pro případnou změnu rozúčtování cen služeb se oznámí družstvu do 30 dnů po jejich vzniku. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro rozúčtování cen služeb, změni se výše cen služeb od prvního dne měsíce následujícího po změně těchto skutečností.

Článek 7

Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

- 7.1. Tyto zásady se použijí pro určení nájemného a ceny služeb pro byty ve vlastnictví OSBD Teplice
- 7.2. Pokud v domech s byty uvedenými v odstavci 1.1. dojde k převodu vlastnictví některých bytů podle zákona o vlastnictví bytů, týkají se příslušná ustanovení Článku 3 o nákladech domu a jejich rozpočítávání na jednotlivé byty těch bytů, které jsou ve vlastnictví družstva.
- 7.3. Ustanovení odstavce 2.3 a odstavce 4.5.4. se vztahuje i na vlastníky bytů nabytých do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v domech s byty nebo bytem ve vlastnictví družstva, popřípadě na nájemce těchto bytů.
- 7.4. Tyto zásady byly schváleny Shromážděním delegátů dne 20. listopadu 2014 a nabývají účinnosti dne 1. ledna 2015

Petr Kofeř v.r.

1. místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.

Předseda představenstva OSBD Teplice

**Příloha k Zásadám o stanovení výše nájmu a úhradě za služby spojené s užíváním bytu a místností nesloužící k bydlení přijaté Shromážděním delegátů OSBD Teplice
dne 20. listopadu 2014**

Představenstvo Okresního stavebního bytového družstva Teplice dle článku 4. Zásad, stanovuje ceny služeb takto :

1. Osvětlení společných prostor

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách domů, spotřebu elektrické energie na provoz výtahů a odvětrávání bytů střešním ventilátorem, spotřebu elektrické energie za příjem TV signálu, a to včetně nájemného za elektroměry,

Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových, údržbu rozvodů elektřiny, výměnu žárovek a zářivek, opravy a výměnu osvětlovacích těles, revize elektroinstalací a porevizní opravy, opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů, kontrola a údržba střešních ventilátorů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolitu nouzového osvětlení (*jsou součástí nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy*).

2. Užívání výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady

- za servis výtahových zařízení dle servisních smluv uzavřených se servisními společnostmi (Výtahy Petersik s.r.o. a Výtahy Vaněrka s.r.o.)
- za servis komunikačních technologií souvisejících s provozem výtahu (GSM, Internet, přístupových práv uživatelů k výtahům)

Do ceny služby se nezahrnují náklady na střední a generální opravy výtahu, výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu, provádění drobných oprav po odborné prohlídce, údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu, opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky, nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty, výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří, vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci, obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu (*jsou součástí nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy*)

3. Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady – při úklidu zajišťovanému dodavatelsky

- za úklid prováděný dodavatelskou společností dle jednotlivých smluv o dílo

Do ceny služby se zahrnují náklady – při úklidu zajišťovanému dohodou o pracovní činnosti

- mzdu zaměstnance družstva, včetně povinného pojištění,
- úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných pomůcek,
- čištění oken ve společných prostorách,
- dezinfekce, deratizace a dezinfekce společných prostor.

4. Odvoz domovního odpadu

Cenu služby tvoří náklady na odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku.

5. Příjem televizního signálu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- kontrolu, údržbu a opravy včetně výměn jednotlivých částí antény (např. rozbočovačů a zesilovačů).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu antény a rozvodných kabelů (*jsou součástí nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy*).

6. Vodné a stočné, dodávka tepla a teplé užitkové vody

Cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavatelům.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy rozvodů vody jak pitné tak TUV a odpadních vod včetně jejich výměny (*jsou součástí nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy*)

OSBD Teplice v souladu s vyhláškou MMR č.j. 269/2015 Sb., §3, odstavec (1) stanovuje :

1. Základní složku nákladů na vytápění ve výši 50%
2. Zbytek nákladů ve výši 50% tvoří spotřební složku

7. Dodávka tepla pro vytápění a ohřev vody z domovní kotelny

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance družstva, který zajišťuje provoz kotelny, včetně povinného pojištění,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody (je-li samostatně měřena) a na chemikálie pro její úpravu,
- materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny,
- revize kotle, rozvodů, odvodu spalin

Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy kotle, rozvodů a odvodů spalin zajišťované dodavatelem a výdaje na modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny (*jsou součástí nákladů domu a hradí se z dlouhodobé zálohy*). Do ceny služby se také nezahrnují náklady na spotřebu vody použité pro přípravu teplé užitkové vody - jsou zahrnuty do ceny vodného a stočného.

8. Servis bytových vodoměrů a indikátorů spotřeby tepla umístěných na otopných tělesech, rozúčtování nákladů za dodávky tepla, TUV a SV

Cenu služby tvoří ceny placené družstvem dodavateli a cena obsahuje

- servis bytových vodoměrů
- pravidelná výměna bytových vodoměrů po uplynutí doby platného úředního ověření
 - bytové vodoměry na SV po 5 letech
 - bytové vodoměry na TUV po 5 letech
- servis indikátorů spotřeby tepelné energie umístěných na otopných tělesech (*dále jen RTN*)
 - pravidelná výměna baterií v RTN dle životnosti baterie (cca 10 kalendářních let)
- rozúčtování nákladů za spotřebu SV, TUV a tepla

Do ceny služby se nezahrnují náklady za demontáž a montáž bytových vodoměrů při individuálních rekonstrukcích bytových jader, jakož i demontáž a montáž RTN při individuální výměně otopných těles.

9. Závěrečná ustanovení

- V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb orgán družstva.

Tato příloha k Zásadám byla schválena Představenstvem OSBD Teplice dne 27. listopadu 2014 a nabývají účinnosti dne 1. ledna 2015. Zásady byly upraveny v souladu s usnesením Shromáždění delegátů č. 1.8. ze dne 24. listopadu 2016 a nabývají účinnosti dne 1. ledna 2016.

Petr Kofer v.r.
1. místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.
Předseda představenstva OSBD Teplice