

## Stavební bytové družstvo, Novobranská 10, Litoměřice

---

### SMĚRNICE č.1/2011

#### o stanovení výše nájmu a úhradě za služby spojené s užíváním bytu

Tato směrnice stanoví způsob určení ekonomického nájmu za byt pro družstevníky - nájemce a vlastníky bytu ve správě družstva.. Zahrnuje i rozvržení úhrady za plnění služeb poskytované v souvislosti s užíváním bytu.

#### čl. 1

#### VYMEZENÍ POJMŮ

##### 1. Podlahová plocha bytu.

Rozumí se plocha všech místností bytu t.j. plocha obytných místností včetně plochy příslušenství kromě balkonu a lodžie.

##### 2. Užitková plocha bytu.

Rozumí se součet ploch všech jeho místností užívaných výhradně nájemcem bytu včetně plochy balkonu a lodžii upravené dle odst. 3. Plochy domovního vybavení včetně sklepů se nezapočítávají.

##### 3. Započtení architektonických doplňků.

Plocha těchto doplňků se započte tak, že užitková plochy bytu se zvětší o :

- 60 % plochy lodžie zčásti zapuštěné
- 55 % plochy lodžie zcela předsunuté
- 50 % plochy lodžie zcela zapuštěné
- 30 % plochy balkonů
- 15 % plochy terasy

#### čl. 2

#### ZPŮSOBY ROZPOČÍTÁVÁNÍ NÁKLADŮ

##### 1. Podle užitkové plochy.

Náklady se rozpočítávají podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

##### 2. Podle podlahové plochy.

Náklady nebo jejich část se rozpočítávají podle poměru podlahové plochy bytu k součtu podlahových ploch všech bytů v domě.

##### 3. Podle počtu osob.

Náklady se rozvrhnou na základě podílu průměrného počtu osob v bytě k celkovému průměrnému počtu osob v domě za rok. Za člena domácnosti se pro tyto účely považují všechny osoby v bytě trvale hlášené včetně dětí a dále i jiné osoby, které s nájemcem či vlastníkem byt užívají celkem po dobu nejméně 3 měsíců v roce.

##### 4. Podle měření.

###### Voda :

Rozvržení nákladů se provede na základě poměru spotřebovaných jednotek v bytě (údaj

vodoměru v m<sup>3</sup>) k součtu jednotek celkové spotřeby v domě - měřené jednotce.

**Teplá užitková voda :**

Náklady na teplo k přípravě TUV se rozdělí na složku základní ve výši 30 % a spotřební ve výši 70 % nákladů. Základní se rozdělí na byty dle podlahové plochy a spotřební podle měření.

**Teplo :**

Při vyúčtování nákladů na teplo se postupuje podle zásad platných pro instalovaná poměrová měřidla. V případě, že používaná měřidla využívají rozdělení na složku základní a spotřební činí základní složka 40 % a spotřební 60 % nákladů. Základní složka se rozdělí podle podlahových ploch a spotřební podle měření zjištěného podílu na celkové spotřebě tepla v domě – měřené jednotce.

**čl. 3**

**NÁJEMNÉ**

Zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům a to ve výši, o které rozhodne představenstvo družstva a nezahrnuje zisk.

**Oprávněné náklady – rozpočítávání :**

1. Splátka investičního úvěru vč. úroků (anuita) – podle užitkové plochy
2. Další úvěry včetně úroků - podle užitkové plochy
3. Náklady na opravu a údržbu domu (BF) - podle užitkové plochy
4. Výdaje na techn. zhodnocení domu (BF) – podle užitkové plochy
5. Pojištění, daně a náklady spojené s pozemky - podle užitkové plochy
6. Správní poplatky SBD - na byt
7. Správní poplatky na samosprávu - na byt
8. Ztráta z hospodaření domu (BF) - podle užitkové plochy

**čl. 4**

**SLUŽBY A JEJICH ROZÚČTOVÁNÍ**

Náklady na služby spojené s užíváním bytu jsou dány rozhodnutím cenového orgánu, sjednanými smlouvami a jejich konečná výše je určena vyúčtováním dodavatele.

9. El. energie spol. prostor, výtahů a jiných zařízení - podle užitkové plochy
10. Ostatní provoz - na byt
11. Vodné - podle měření (nebo podle počtu osob)
12. Stočné, odvoz splašků čištění žumpy - podle měření (nebo podle počtu osob)
13. Teplá užitková voda - podle měření (nebo podle počtu osob)
14. Teplo - podle měření (nebo podlahové plochy)
15. Další služby + zaokrouhlení - na byt

**Poznámka :**

Způsob vyúčtování uvedený u položek 12, 13, 14 a 15 v závorce se použije pouze v případě, že není instalováno měření nebo není možno použít měření příslušné položky.

**čl. 5**

**ÚHRADA ZA PRÁDELNU A MANDL**

Není součástí měsíční úhrady, ale vybírá se hotově od uživatelů podle evidence použití

příslušného zařízení. Samospráva stanoví sazbu usnesením členské schůze.

## čl. 6

### ZMĚNY NÁJEMNÉHO A ZÁLOH

Družstvo je oprávněno změnit měsíční nájem a zálohy na služby vždy, když dojde ke změně podmínek, za kterých byly nájem a záloha na služby stanoveny nebo na základě výsledků vyúčtování služeb.

## čl. 7

### TERMÍNY A METODIKA VYÚČTOVÁNÍ

1. Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, nejpozději do 25. dne běžného měsíce. Nezaplátí-li člen do dne splatnosti je povinen zaplatit poplatek z prodlení.
2. Hospodářský výsledek ve výkazu hospodaření domu (BF) se zaúčtuje podle rozhodnutí shromáždění delegátů.
3. Položky předpisu nájemného č. 9 - 15 - služby zúčtuje družstvo s uživateli bytů jednou ročně a to vždy za kalendářní rok., nejpozději do 30. června následujícího kalendářního roku.

## čl. 8

### ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

#### A. Pro měření spotřeby vody

Kontrolní odpočet se provádí v polovině a na konci kalendářního roku. Den odpočtu musí být zveřejněn 8 dní předem způsobem v domě obvyklým.

#### Řešení závad :

- 1) Při nahlášení nebo zjištění vadného vodoměru se provede výměna a účtuje se spotřeba podle nového měřiče. Použije se údaj spotřeby za to pololetí, které bylo bezchybně změřeno a vynásobí se 2 x . V případě, že ani toto nebude možné použije se spotřeba bytu za minulý rok.
- 2) V případě zjištění neoprávněné manipulace zejména porušení plomby, záměny vodoměru nebo jiné manipulace s vodoměrem bude účtována spotřeba na osobu a rok. U SV - 50 m<sup>3</sup> a u TUV - 25 m<sup>3</sup>.
- 3) V případě, že při odečtu uživatel bytu neumožní odečet vodoměru :
  - k 31.12. běžného roku. Spotřeba bude stanovena jako dvojnásobek spotřeby za 1. pololetí
  - po celý rok. Bude účtována spotřeba na osobu a rok při centrální přípravě TUV ve výši SV - 38 m<sup>3</sup> a TUV - 18 m<sup>3</sup>.
  - při individuální přípravě TUV ve výši SV - 46 m<sup>3</sup>.

V případě, že dojde k rozporu v počtu osob v podkladech samosprávy rozhodných pro vyúčtování, lze skutečný stav v počtu osob doložit prohlášením minimálně 2/3 spolubydlících v příslušném vchodu.

V případě reklamace přesnosti vodoměru při měření spotřeby se provede tzv. litrová zkouška odbornou firmou. Při zjištění závady vodoměru (průkazné) postupuje se podle čl.8, A.,bod 3.

Na žádost uživatele lze vodoměr přezkoušet v certifikované zkušebně. Při zjištění, že vodoměr je vadný hradí náklady samospráva. V opačném případě uživatel bytu.

### **B. Pro měření spotřeby tepla**

Den kontrolního odpočtu spotřeby tepla musí být zveřejněn nejpozději 8 dní předem a to způsobem v domě obvyklým. V případě, že nebude umožněn přístup do bytu bude účtována spotřební složka o 30 % vyšší než je průměrná hodnota na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy měřených bytů.

## **čl. 9**

Tato směrnice platí od **1. 6. 2011** a nahrazuje směrnici č.1/2007.