



## Stavební bytové družstvo Vítkovice

Daliborova 54,709 71,Ostrava - Mariánské Hory

IČO 00 05 08 06, zapsáno u KS v Ostravě,

OR oddíl Dr XXII, vložka 8

DIČ CZ00050806

Vnitrodružstevní směrnice č. 1/2014

### Všeobecné smluvní podmínky nájmu bytu (nebytového prostoru) v podmínkách bytového spoluvlastnictví

Obsah :

část	článek	název	str.
<b>I.</b>		<b>Všeobecná ustanovení</b>	1
	1.	Vznik nájmu bytu (nebytového prostoru)	1
	2.	Práva a povinnosti z nájmu bytu (nebytového prostoru)	1
	3.	Práva a povinnosti nájemce bytu (nebytového prostoru)	1
	4.	Práva a povinnosti družstva	2
	5.	Správa domu s jednotkami	2
<b>II.</b>		<b>Nájemné</b>	3
	6.	Všeobecná ustanovení	3
	7.	Měsíční předpis nájemného	3
	8.	Stanovení podlahové plochy bytu (nebytového prostoru)	4
<b>III.</b>		<b>Výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami</b>	4
	9.	Úvěr na výstavbu	4
	10.	Úvěr na rekonstrukci	5
	11.	Dlouhodobá záloha – Fond oprav domu	5
	12.	Dlouhodobá záloha – Fond oprav bytu	6
	13.	Pojištění nemovitosti	6
	14.	Daň z nemovitosti	6
	15.	Funkcionářské odměny	6
	16.	Náklady na pozemek	6
	17.	Správní náklady	7
<b>IV.</b>		<b>Služby</b>	7
	18.	Stanovení a rozúčtování služeb spojených s bydlením v nájemních bytech	7
	19.	Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše	7
	20.	Dodávka tepla a teplé užitkové vody	7
	21.	Dodávka studené vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi	8
	22.	Způsob rozúčtování nákladů na teplo, teplou vodu a studenou vodu při změně uživatele v průběhu roku	9
	23.	Provoz domu	9
	24.	Provádění odpočtů měřidel v bytech	9
<b>V.</b>		<b>Vymezení společných částí budovy</b>	10
	25.	Obecná ustanovení	10
	26.	Vymezení nájemního bytu v majetku družstva – jednotky jako věci nemovité	10
	27.	Vymezení společné části budovy s byty	10
	28.	Změna vymezení společných částí domu s byty	11
<b>VI.</b>		<b>Jednání a rozhodování orgánů samosprávy</b>	12
	29.	Obecná pravidla jednání a rozhodování orgánů samosprávy	12

	30.	Působnost členské schůze samosprávy	12
	31.	Jednání samosprávy	12
	32.	Výbor samosprávy	13
	33.	Působnost výboru samosprávy	13
	34.	Jednání výboru samosprávy	13
	35.	Zvláštní způsob rozhodování vlastníků v domech v bytovém spoluvlastnictví	13
<b>VII.</b>		<b>Závěrečná ustanovení</b>	14
	36.	Účinnost	14

# Část I.

## Všeobecná ustanovení

### Článek 1.

#### Vznik nájmu bytu (nebytového prostoru)

1. Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou se družstvo zavazuje přenechat členu družstva – nájemci bytu byt k zajištění jeho bytových potřeb a nájemce bytu se zavazuje platit za to družstvu nájemné.
2. Nájem nebytového prostoru vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou se družstvo zavazuje přenechat členu družstva – nájemci nebytového prostoru nebytový prostor k užívání a nájemce se zavazuje platit za to družstvu nájemné.
3. Není-li dohodnuta doba trvání nebo den skončení nájmu bytu (nebytového prostoru), platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.
4. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho součástí a příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

### Článek 2.

#### Práva a povinnosti z nájmu bytu (nebytového prostoru)

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu (nebytového prostoru) se řídí ustanoveními Stanov SBD Vítkovice a těchto pravidel.
2. Právo na uzavření nájemní smlouvy s družstvem vznikne členovi družstva nebo manželům (společným členům družstva), pokud:
  - splnil všechny podmínky určené stanovami pro vznik členství;
  - on (ona) ani jeho manžel (manželka) není vůči družstvu v prodlení s plněním svých povinností.
3. Tyto podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu se vztahují také na členy, jejichž členství v družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.
4. O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

### Článek 3.

#### Práva a povinnosti nájemce bytu (nebytového prostoru)

1. S nájemcem bytu jsou na základě nájemní smlouvy oprávněny v bytě bydlet osoby blízké, tj. příbuzní v řadě přímé, sourozenci, manžel, jeho děti nebo partner podle zákona upravujícího registrované partnerství, jakož i osoby v poměru rodinném nebo obdobném, např. zeť, snacha, švagr, švagrová či osoby,

které trvale žijí s nájemci ve společné domácnosti.

2. Počet spolubydlících osob a jeho změnu je povinen nájemce oznámit družstvu bez zbytečného odkladu po vzniku změny, nejpozději do konce kalendářního měsíce, v němž ke změně došlo. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
3. Kromě práva užívat byt má nájemce bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. Nájemce je povinen při výkonu svých práv:
  - a) užívat byt jako řádný hospodář,
  - b) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a vlastníkům výkon jejich práv,
  - c) dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě,
  - d) dodržovat pokyny družstva pro zachování pořádku,
  - e) strpět povolené provedení úpravy nebo přestavby bytu nebo domu, lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro ostatní nájemce a vlastníky bytů v domě.
5. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude z důvodu ochrany bezpečnosti osob a majetku nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
6. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům a vlastníkům bytů obtíže. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo je způsobili ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
8. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

9. Ustanovení odstavce 1.-8. platí přiměřeně i pro nájemce nebytových prostor.
10. Družstvo dbá, aby byty, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
11. Byt nebo jeho část může nájemce bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně užívat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva družstva.
12. Nájemce je povinen hradit běžnou údržbu, tj. veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařízovacích předmětů v bytě, není-li dále stanoveno jinak.
13. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení oprav bytu, má družstvo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
14. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### **Článek 4. Práva a povinnosti družstva**

1. Družstvo je povinno:
  - přenechat byt nájemci, aby jej mohl užívat k zajištění svých bytových potřeb;
  - zajistit nájemci bytu (nebytového prostoru) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru).
2. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
3. Družstvo je povinno hradit z fondu oprav domu ostatní údržbu, tj. opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy bytových měřičů vody a tepla, nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se samospráva s družstvem nedohodne jinak.
4. Neplní-li družstvo svou povinnost odstranit vady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce bytu ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

#### **Článek 5. Správa domu s jednotkami**

1. Správou domu s jednotkami se rozumí zejména zajišťování :
  - provozu domu a pozemku,
  - údržby a oprav společných částí domu,
  - protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů,
  - revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - prohlídek a čištění komínů,
  - administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - správy jednotek, které jsou ve vlastnictví družstva,
  - dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou společných částí domu.
2. V rámci předmětu své správní činnosti může družstvo sjednávat smlouvy, především o :
  - zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si uživatelé bytů zajišťují u dodavatele přímo,
  - pojištění domu,
  - nájmu společných částí domu,
3. Při správě domu s jednotkami zajišťuje družstvo zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku :
  - vybírání předem určených finančních prostředků od členů družstva na náklady spojené se správou domu a pozemku,
  - vedení evidence plateb členů družstva,
  - vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti příslušného střediska bytového hospodářství,
  - kontrola hospodaření s finančními prostředky,
  - vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
  - vedení evidence členů .
4. Družstvo zajišťuje na základě smluv uzavřených s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, STA apod. V rámci této činnosti družstvo zajišťuje zejména :

- vybírání úhrad za zajišťované služby,
  - způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy v souladu s vnitřními pravidly, schválenými shromážděním delegátů
  - vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
5. Družstvo zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům družstva včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
  6. V rámci správních činností družstvo zajišťuje :
    - včasné vymáhání plnění povinností uložených členům zákonem a stanovami družstva,
    - řádné hospodaření s majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy družstva.

## **Část II. Nájemné**

### **Článek 6. Všeobecná ustanovení**

1. Nájemné je regulovanou cenou, kterou družstvo účtuje svým členům – nájemcům bytů (nebytových prostor) za užívání bytu (nebytového prostoru).
2. Předpis nájemného a zálohových plateb na služby spojené s bydlením (dále jen předpis nájemného) pokrývá veškeré náklady spojené s užíváním jednotky.
3. Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru).
4. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovanou plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
5. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Výši tohoto příspěvku stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypřádává se s nájemcem bytu (nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
6. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově, včetně poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření, který je stanoven pevnou částkou, a to

měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.

7. Vyúčtování zálohy na služby za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem bytu (nebytového prostoru). O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne představenstvo.
8. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí účtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
9. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci bytu (nebytového prostoru).
10. Nezaplatí-li nájemce bytu (nebytového prostoru) nájemné a zálohu za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu i úrok z prodlení, popř. poplatek z prodlení, stanovený jiným právním předpisem.
11. Nájemce bytu (nebytového prostoru) má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
12. Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
13. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojených s užíváním bytu, pokud je družstvo řádné a včas neplní.
14. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

### **Článek 7. Měsíční předpis nájemného**

1. Měsíční předpis nájemného je koncipovaný jako položkový rozpis zálohových plateb na jednotlivé druhy :

Výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami jsou :

- Úvěr na výstavbu
- Úvěr na rekonstrukci

- Dlouhodobá záloha - Fond oprav domu
- Dlouhodobá záloha – Fond oprav bytu
- Pojištění nemovitosti
- Daň z nemovitosti
- Funkcionářské odměny
- Náklady na pozemek
- Správní náklady

Služby jsou :

- Teplo
- Teplá užitková voda
- Vodné a stočné
- Provoz výtahu
- Osvětlení společných prostor
- Úklid společných prostor
- Ostatní provoz domu

### **Článek 8.**

#### **Stanovení podlahové plochy bytu (nebytového prostoru)**

1. Podlahovou plochu bytu (nebytového prostoru) tvoří půdorysná plocha všech místností bytu (nebytového prostoru) včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí stěn uvnitř bytu (nebytového prostoru). Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu; do podlahové plochy se započítává plocha okenních a dveřních ústupků.
2. Na základě ustanovení občanského zákoníku a Stanov družstva – družstvo stanovuje podlahovou plochu jako výlučné kritérium pro účel stanovení podílu na společných částech domu.

### **Část III.**

#### **Výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami**

### **Článek 9.**

#### **Úvěr na výstavbu**

1. Úvěr na družstevní bytovou výstavbu (DBV) byl poskytován podle Vyhlášky FMF, MF ČSR, MF SSR a předsedy SBČS č. 136/1985 Sb. o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví.
2. Úvěr na DBV byl poskytnut do výše celkových nákladů výstavby nekrytých základními a zvláštními

státními příspěvky a vlastními zdroji družstva. Úvěr byl poskytnut se splatností nejdéle 40 let od dokončení výstavby s úrokovou sazbou 1%.

3. Úvěr na DBV se splácí stejnými pololetními anuitami. Anuita je splatná ke konci pololetí. Splátkový plán s rozdělením jednotlivých anuit na částku úmoru a částku úroku propočítává financující místo.
4. Anuitní splátka se rozpočítává na jednotlivé byty podílem podlahové plochy bytu na celkové podlahové ploše všech bytů v domě.
5. Uhradí-li družstvo mimořádnou anuitu, zkrátí se tím lhůta splácení půjčky, výše anuity se však nemění. Na žádost družstva může být stanovena nová anuita při zachování stanovené lhůty splatnosti.
6. Družstvo je povinno při převodu vlastnického práva k jednotce použít prostředků získaných v příslušném pololetí od oprávněných členů na splátku úvěru poskytnutého podle právních předpisů o DBV k mimořádné splátce úvěru s příslušenstvím, a to ve výši připadající na převáděné jednotky.
7. Mimořádnou splátku uhradí družstvo bance pověřené správou úvěrů spolu s pravidelnou splátkou úvěru připadající na totéž pololetí s určením, kterých převáděných jednotek se mimořádná splátka týká.
8. Banka pověřená správou úvěrů vydá družstvu potvrzení o splacení odpovídající části úvěru mimořádnou splátkou, spolu s určením, kterých převáděných jednotek se tato splátka úvěru týkala; potvrzení banky je přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.
9. Banka pověřená správou úvěrů vydá potvrzení o splacení odpovídající části úvěru rovněž v případě, kdy celá část úvěru připadající na převáděnou jednotku byla splacena dříve než v souvislosti s převodem do vlastnictví oprávněného člena, nebo v případě, kdy byl již splacen celý úvěr s příslušenstvím týkající se nemovité věci, v níž se nacházejí převáděné jednotky.
10. Nedojde-li k převodu vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, jichž se týká úvěr poskytnutý družstvu podle právních předpisů o DBV, a družstvo splatilo část úvěru s příslušenstvím připadající na dosud převedené jednotky, uzavře banka pověřená správou úvěrů s družstvem dodatek k úvěrové smlouvě.
11. Předmětem dodatku k úvěrové smlouvě je ponechání nesplacené části úvěru připadající na dosud nepřevedené jednotky v domě družstvu; pro ponechanou část úvěru platí obdobně podmínky, za nichž byla úvěrová pomoc družstevní bytové výstavbě poskytnuta podle právních předpisů o DBV.
12. Na zajištění úvěrů ponechaných bankou pověřenou správou úvěrů družstvu, vážne zástavní právo na

nepřevedených jednotkách, kterých se nesplacené úvěry týkají.

13. Zástavní právo svědčí České republice. K výkonu tohoto práva je příslušné Ministerstvo financí.

### **Článek 10.**

#### **Úvěr na rekonstrukci**

1. Úvěr na rekonstrukci společných částí domu je poskytován podle podmínek stanovených úvěrovou smlouvou uzavřenou mezi družstvem a financující bankou.
2. Podmínky poskytnutí úvěrových zdrojů na financování rekonstrukce společných částí domu stanovují vnitrodružstevní kritéria určené představenstvem družstva.
3. Splátka úvěru se rozpočítává na jednotlivé byty podílem podlahové plochy bytu na celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Dohodou družstva s uživatelem bytu lze sjednat, že některý byt se na úvěrování nepodílí.
4. Měsíční splátka úvěru na rekonstrukci je předepsána v nájemném samostatnou položkou předpisu nájemného. V případě poskytnutí více úvěrů je splátka úvěru předepisována kumulativně.
5. Uhradí-li družstvo mimořádnou splátku úvěru, zkrátí se tím lhůta splácení, výše splátky úvěru se však nemění. Na žádost družstva může být stanovena nová splátka úvěru při zachování stanovené lhůty splatnosti.
6. Družstvo je povinno při převodu vlastnického práva k jednotce použít prostředků získaných v příslušném pololetí od oprávněných členů na splátku úvěru poskytnutého podle úvěrové smlouvy k mimořádné splátce úvěru s příslušenstvím, a to ve výši připadající na převáděné jednotky.
7. Mimořádnou splátku uhradí družstvo bance s určením, kterých převáděných jednotek se mimořádná splátka týká.
8. Banka vydá družstvu potvrzení o splacení odpovídající části úvěru mimořádnou splátkou, spolu s určením, kterých převáděných jednotek se tato splátka úvěru týká; potvrzení banky je přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.
9. Banka vydá potvrzení o splacení odpovídající části úvěru rovněž v případě, kdy celá část úvěru připadající na převáděnou jednotku byla splacena dříve než v souvislosti s převodem do vlastnictví oprávněného člena, anebo v případě, kdy byl již splacen celý úvěr s příslušenstvím týkající se nemovité věci, v níž se nacházejí převáděné jednotky.

10. Nedojde-li k převodu vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, jichž se týká úvěr poskytnutý družstvu a družstvo splatilo část úvěru s příslušenstvím připadající na dosud převedené jednotky, uzavře banka s družstvem dodatek k úvěrové smlouvě.

11. Předmětem dodatku k úvěrové smlouvě je ponechání nesplacené části úvěru připadající na dosud nepřevedené jednotky v domě družstvu; pro ponechanou část úvěru platí obdobně podmínky, za nichž byl úvěr poskytnut.

12. Na zajištění úvěrů ponechaných bankou družstvu, vážné zástavní právo na nepřevedených jednotkách, kterých se nesplacené úvěry týkají, pokud bylo toto zástavní právo smluvně ujednáno.

13. Zástavní právo svědčí financující bance.

### **Článek 11.**

#### **Dlouhodobá záloha – Fond oprav domu**

1. Opravy a údržba jsou definovány obecným postupem při účtování pro podnikatele. Opravami se odstraňuje částečné fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu.
2. Opravy lze provádět pouze na částečně znehodnoceném resp. opravitelném majetku. Opotřebení se rozumí pozvolná spotřeba materiálu, tj. otěry, koroze atd., poškození lze chápat jako jednorázové poničení majetku. Udržováním se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází se jeho následkům a odstraňují se závady na majetku.
3. Náklady na opravy a údržbu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení, jsou financovány z vytvořeného fondu oprav domu, který je stanoven na jednotlivý byt. Definice technického zhodnocení je zakotvena v zákonu o daních z příjmů. Technickým zhodnocením se rozumí vždy výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku. Rekonstrukce je zásah do majetku, který má za následek změnu účelu nebo technických parametrů. Modernizace je rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.
4. Předpis výše záloh na opravy a údržbu v nájemném je koncipován v návaznosti na potřebu oprav a údržby společných částí domu.
5. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice (dále jen fond oprav domu) se tvoří pravidelnými měsíčními příspěvky z nájemného, mimořádnými příspěvky nájemců bytů (nebytových prostor), případně převodem příjmů veřejné podpory. Jeho minimální měsíční tvorba nesmí poklesnout pod 6,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.
6. Fond oprav domu se používá na financování oprav, běžné údržby společných částí domu, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních

výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací. Prostředky fondu oprav domu nelze nájemci bytu (nebytového prostoru) vrátit nebo převádět do fondu oprav bytu.

7. Nevyčerpaný zůstatek k 31.12. běžného kalendářního roku družstvo převádí do dalšího zúčtovacího období.

### **Článek 12.**

#### **Dlouhodobá záloha – Fond oprav bytu**

1. Ke krytí nákladů na běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru) hrazenou uživatelem bytu (nebytového prostoru) může představenstvo, se souhlasem všech uživatelů nájemních bytů (nebytových prostor) v majetku družstva v daném středisku bytového hospodářství, stanovit v nájemném měsíční předpis fondu oprav bytu.
2. Fond oprav bytu se stanoví jednotnou výší pro každý byt (nebytový prostor) v majetku družstva bez ohledu na velikost podlahové plochy bytu. U bytů (nebytových prostor) převedených do vlastnictví fond oprav bytu (nebytového prostoru) tvořit nelze.
3. Fond oprav bytu není určen ke krytí oprav společných částí domu.
4. Nevyčerpaný zůstatek fond oprav bytu nebo jeho část lze nájemcům bytů (nebytových prostor) vrátit, rozhodne-li tak se souhlasem všech uživatelů nájemních bytů (nebytových prostor) představenstvo.
5. Nevyčerpaný zůstatek k 31.12. běžného kalendářního roku družstvo převádí do dalšího zúčtovacího období.

### **Článek 13.**

#### **Pojištění nemovitosti**

1. Pojištění bytového majetku ve vlastnictví nebo správě družstva u smluvní pojišťovny zahrnuje :
  - Pojištění věci proti všem nebezpečím (all risks)
  - Pojištění odpovědnosti za škodu
  - Pojištění pro případ odcizení
  - Pojištění pro případ vandalizmu
  - Pojištění skel
2. Sjednané roční pojistné družstvo rozpočítá na byty (nebytové prostory) samostatnou položkou v předpisu nájemného podle podílu podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) k celkové podlahové ploše všech bytů (nebytových prostor) v domě.
3. Skutečnou výši ročního pojistného připadajícího na byt (nebytový prostor) vyúčtuje družstvo k 31.12. běžného roku k dobru nebo k tíži fondu oprav domu.

### **Článek 14.**

#### **Daň z nemovitosti**

1. Měsíční předpis daně z nemovitosti zahrnuje podíl

bytů (nebytových prostor) v domě , které jsou v majetku družstva, na daní z nemovitosti stanovené zákonem..

2. Daň z nemovitosti družstvo rozpočítává na jednotlivé byty (nebytové prostory) podle podílu podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, které jsou v majetku družstva.
3. Vlastníkům převedených jednotek podíl na daní z nemovitosti družstvo nepředepisuje.
4. Skutečnou výši roční daně z nemovitosti připadající na byt (nebytový prostor) vyúčtuje družstvo k 31.12. běžného roku k dobru nebo k tíži fondu oprav domu.

### **Článek 15.**

#### **Funkcionářské odměny**

1. Funkcionářem samosprávy ve smyslu stanov družstva a těchto zásad je člen výboru samosprávy. Funkcionářem není pověřený vlastník, který jedná jménem vlastníků převedených jednotek, pověřený správce jmenovaný představenstvem družstva a ani pracovník obvodní bytové správy, který supluje výkon činností výboru samosprávy ve střediscích bytového hospodářství, kde nebyl výbor samosprávy zvolen nebo nepracuje (tzv. režim OBS).
2. Zásady schválené shromážděním delegátů upravují způsob stanovení a výši odměn poskytovaných funkcionářům samosprávy za práci v zastávané funkci a k podpoře jejich zainteresovanosti na činnosti orgánu, jehož jsou členy.
3. Podíl připadající na byt (nebytový prostor) v majetku družstva na funkcionářské odměně členů výboru samosprávy je rovným dílem předepsán samostatnou položkou předpisu nájemného, ve výši 1/12 stanoveného ročního limitu .
4. Skutečnou výši ročních odměn funkcionářů samosprávy připadajících na byt (nebytový prostor) vyúčtuje družstvo k 31.12. běžného roku k dobru nebo k tíži fondu oprav domu.

### **Článek 16.**

#### **Náklady na pozemek**

1. Měsíční předpis nákladů za pronájem zastavěného pozemku zahrnuje podíl bytů (nebytových prostor) v domě , které jsou v majetku družstva, na nájemném stanoveném smluvně s vlastníkem pozemku.
2. Nájemné za pozemek družstvo rozpočítává na jednotlivé byty (nebytové prostory) podle podílu podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, které jsou v majetku družstva.
3. Skutečnou výši ročního nájemného za pozemek vyúčtuje družstvo k 31.12. běžného roku k dobru nebo



k tíži fondu oprav domu.

### **Článek 17. Správní náklady**

1. Správní náklady jsou samostatnou položkou předpisu nájemného účtovanou nájemci bytu (nebytového prostoru) za :

- zabezpečování realizace práv a povinností, vyplývajících pro družstvo z, občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a dalších obecně závazných právních předpisů,
- spolupráci s orgány státní správy a místní samosprávy za účelem uplatňování práv a jiných zájmů družstva a plnění povinností družstva (obvodní a městský úřad, finanční úřad, katastrální úřad, apod.),
- zabezpečování zpracování řídicích norem družstva, domovních řádů, vnitřních předpisů a směrnic souvisejících s výkonem správy vlastnických jednotek v návaznosti na legislativní úpravy a změny zájmů družstva,
- jednání s jinými právními subjekty při uzavírání smluvních vztahů souvisejících se správou bytů a domů,
- vyřizování dotazů a dožadání soudů, notářů a orgánů státní správy ve věcech bytových,
- předsoudní agenda v souvislosti s vymáháním pohledávek na nájemném, příp. jiných pohledávkách družstva vůči členům (upomínky, pokusy o smír, uznávací prohlášení, dohody o splátkách),
- účtování v soustavě podvojného účetnictví podle účtové osnovy a postupů účtování pro podnikatele, sestavování účetních závěrek za kalendářní rok, provedení povinného auditu účetní uzávěrky,
- povinné provádění inventarizace majetku a závazků podle zákona o účetnictví,
- vedení daňových agend (daň z příjmu právnické osoby, daň z nemovitostí, silniční daň),
- vedení agendy místních poplatků, statistiky, pojištění majetku
- správu archivu podle platných předpisů,
- vedení pasportů domů a bytů,
- zpracování rozpočtů, plánů zachovné péče o spravovaný domovní a bytový fond,
- zabezpečování dodávek služeb spojených s bydlením, spolupráci při uzavírání smluv na tyto dodávky,
- zabezpečování požární ochrany v objektech, povinných revizí elektro a plynu (hromosvody, společné prostory, stoupačky plynu, plynospotřebiče),
- zabezpečování činnosti provozovatele výtahů v souladu s platnými předpisy (sledování termínů revizí, odstraňování závad, zajišťování oprav, příjem hlášení poruch),
- zabezpečování dalších blíže nespecifikovaných činností, o kterých družstvo rozhodne.

2. Měsíční příspěvek na správní náklady je stanoven rozhodnutím shromáždění delegátů paušální měsíční částkou připadající na byt (nebytový prostor).

### **Část IV. Služby**

#### **Článek 18. Stanovení a rozúčtování služeb spojených s bydlením v nájemních bytech**

1. Zákonem č. 67/2013 Sb. a těmito pravidly je upraveno s účinností od 1.1.2014 poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domech s byty (dále jen služby)
2. Poskytovatelem služeb v nájemních bytech je do doby vzniku společenství vlastníků, příp. změny osoby správce družstvo.
3. Příjemcem služeb v nájemních bytech je nájemce bytu.
4. Zúčtovacím obdobím , za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a vyúčtování je kalendářní rok.
5. Pravidla se nevztahují na služby, které si příjemce služeb zajišťuje nad rámec rozsahu služeb poskytovaných družstvem bez jeho účasti.
6. Rozúčtování nelze v průběhu zúčtovacího období měnit.

#### **Článek 19. Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše**

1. Poskytovatel služeb má právo požadovat na nájemci bytu (nebytového prostoru) placení měsíčních záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu, a to ve výši 1/12 předpokládaných nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

#### **Článek 20. Dodávka tepla a teplé užitkové vody**

1. Výši zálohy na služby spojené s bydlením určuje podle těchto zásad poskytovatel služby. Aktualizaci resp. změnu výše předpisu záloh na služby provádí poskytovatel k 1.7. běžného zúčtovacího období. Není-li možné v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem tepelné energie nebo s vlastní předávací stanicí určit odděleně náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody, případně 60% nákladů na tepelnou energii na vytápění a 40% nákladů na tepelnou energii na ohřev vody.
2. Zúčtovací jednotkou ve smyslu těchto zásad je objekt nebo jeho část, která má samostatné technologicky

- připojené odběrné tepelné zařízení pro měření nebo stanovení množství tepelné energie, nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody.
3. Skutečné náklady na tepelnou energii na vytápění rozdělí poskytovatel na složku základní a spotřební rovným dílem. Pokud je v bytech osazeno poměrové měření spotřeby tepla pro vytápění poskytovatel stanoví podíl spotřební složky ve výši 60%.
  4. Základní složku rozdělí poskytovatel mezi příjemce služby podle poměru započitatelné podlahové plochy bytu k celkové započitatelné podlahové ploše všech bytů v domě. Spotřební složku rozdělí poskytovatel úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou. Korekce nesmí překročit 40% průměrných nákladů na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy v zúčtovací jednotce za příslušné zúčtovací období.
  5. Pokud poskytovatel, na základě požadavku příjemců, instaluje v zúčtovací jednotce měřiče nebo indikátory topných nákladů, musí jimi být osazena všechna topná tělesa v bytech a uživatel bytu je povinen umožnit jejich instalaci a provádění odpočtů.
  6. V zúčtovací jednotce, ve které nejsou osazeny měřiče nebo indikátory spotřeby, rozdělí poskytovatel spotřební složku podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.
  7. Při poruše měřiče tepelné energie, indikátoru vytápění poskytovatel stanoví spotřební složku za dobu poruchy kvalifikovaným odhadem podle průměrných údajů dvou posledních zúčtovacích období.
  8. Poskytovatel stanoví uživatelům bytů měsíční zálohy na úhradu nákladů na poskytování teplé užitkové vody přiměřeně k vývoji nákladů minulého zúčtovacího období jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu v zúčtovací jednotce. Takto stanovenou roční zálohu na dodávku teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce poskytovatel rozpočte na jednotlivé byty :
    - základní složka (30%) podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě,
    - spotřební složka (70%) podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech za uplynulé zúčtovací období, v případě, že poměrová měřidla nebyla osazena podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v bytech zúčtovací jednotky,
  9. Při změně uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období, kdy údaj o naměřené spotřebě v minulém zúčtovacím období je bezpředmětný, stanoví poskytovatel zálohu paušálně ve výši 30 m<sup>3</sup> na osobu bydlící v bytě a rok.
  10. Náklady na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a náklady na spotřebovanou vodu.
  11. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev rozdělí poskytovatel na složku základní ve výši 30% a složku spotřební ve výši 70%. Základní složku rozdělí mezi uživatele bytů podle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě (v zúčtovací jednotce). Spotřební složku rozdělí podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech.
  12. Roční náklady na teplou užitkovou vodu a vodu odebranou k ohřevu, v objektech, které nejsou osazeny poměrovými měřidly, rozděljuje poskytovatel podle počtu osob užívajících byt v zúčtovacím období, v případě dohody všech uživatelů bytů v domě podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.
  13. Příjemce služby pravidelně kontroluje funkci měřidel, aby mohl včas, bez zbytečného odkladu, nahlásit závadu měření. Po předchozí výzvě je povinen zpřístupnit svůj byt k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci a odpočtu naměřených hodnot.
  14. Příjemce může požádat o přezkoušení poměrových měřidel prostřednictvím poskytovatele Státní zkušebny. Pokud je zkušebnou zjištěno, že vodoměr vykazuje zápornou odchylku vyšší než je povolená tolerance, spotřeba se nepřepočítává. Při zjištění plusové tolerance nad povolenou mez, je ve prospěch uživatele přepočtena nadměrná spotřeba v posledním zúčtovacím období podle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu Státní zkušebny.
  15. Při oprávněných reklamacích změřeného množství vody se stanoví spotřeba průměrem zúčtovací jednotky z předchozího zúčtovacího období, nebo směrnou spotřebou ve výši 30 m<sup>3</sup> daného média na osobu a rok, nelze-li průměrnou spotřebu zjistit. Účtovanou paušální spotřebu lze zohlednit pouze při vyúčtování spotřeby za bezprostředně následující zúčtovacího období. Paušální spotřeba není sankcí.

## **Článek 21.**

### **Dodávka studené vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi**

1. Poskytovatel stanoví uživatelům bytů měsíční zálohy na úhradu nákladů na poskytování vody přiměřeně k vývoji nákladů minulého zúčtovacího období jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu v zúčtovací jednotce. V průběhu roku je poskytovatel oprávněn změnit měsíční zálohy k 1.7. běžného roku v míře odpovídající změně ceny služby nebo jiných podmínek stanovených družstvem nebo schůzí vlastníků, za kterých se služba poskytuje. Takto stanovenou roční zálohu na dodávku vody v zúčtovací jednotce poskytovatel rozpočte na jednotlivé byty :

- podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech za uplynulé zúčtovací období, v případě, že poměrová měřidla nebyla osazena podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v bytech zúčtovací jednotky.
  - při změně uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období, kdy údaj o naměřené spotřebě v minulém zúčtovacím období je bezpředmětný, stanoví družstvo zálohu paušálně ve výši 30 m<sup>3</sup> na osobu bydlící v bytě a rok.
2. Vodné a stočné, v objektech bez bytových vodoměrů, rozpočítává poskytovatel podle počtu osob bydlících v bytech. Tam, kde jsou bytové poměrové vodoměry instalovány, postupuje poskytovatel při vyúčtování podle stavu jejich odpočtu s tím, že se náměr koriguje příslušným koeficientem přepočtu. Koeficient vzniká z rozdílu stavu fakturačního měřidla (domovní vodoměr) a součtu všech vodoměrů v bytech. V případě nefunkčnosti bytového vodoměru je uživateli účtována průměrná spotřeba za uplynulé zúčtovací období nebo paušální směrná spotřeba ve výši 30 m<sup>3</sup> na osobu a rok. Úctovanou paušální spotřebu lze zohlednit pouze při vyúčtování spotřeby za bezprostředně následující zúčtovacího období. Paušální spotřeba není sankcí.
  3. Vodoměry jsou měřidla, která podléhají pravidelnému úřednímu ověřování. V případě, že vodoměr byl na základě vyžádané kontroly označen za vyhovující, zůstává vyúčtování beze změny a náklady na úřední ověření funkčnosti jsou vyúčtovány uživateli.
  4. Uživatel bytu pravidelně kontroluje funkci poměrového měřidla v bytě, aby mohl včas, bez zbytečného odkladu, nahlásit závadu měření. Po předchozí výzvě je povinen zpřístupnit byt k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a odpočtu naměřených hodnot.
  5. Uživatel bytu může požádat o přezkoušení poměrových měřidel prostřednictvím družstva Státní zkušebny. Pokud je zkušebnou zjištěno, že vodoměr vykazuje zápornou odchylku vyšší než je povolená tolerance, spotřeba se nepřepočítává. Při zjištění plusové tolerance nad povolenou mez, je ve prospěch uživatele přepočtena nadměrná spotřeba v posledním zúčtovacím období podle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu Státní zkušebny.

### **Článek 22.**

#### **Způsob rozúčtování nákladů na teplo, TUV a studenou vodu při změně uživatele v průběhu roku**

1. Dojde-li ke změně konečného spotřebitele – uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období a nejsou známy odpočty k termínu změny, poskytovatel rozdělí :
  - základní složku nákladů na teplo v poměru počtu dnů vytápění bytu po a před změnou uživatele bytu,
  - spotřební složku nákladů na teplo podle klimatické náročnosti v jednotlivých měsících vyjádřené v % ,

- základní složku nákladů na TUV podle počtu dnů připadajícího na původního a nového uživatele bytu,
- spotřební složku nákladů na TUV podle dohody původního a nového uživatele,
- náklady na spotřebu vody podle dohody původního a nového uživatele

### **Článek 23.**

#### **Provoz domu**

1. Provoz domu zahrnuje náklady na provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a další služby, na kterých se družstvo s uživateli bytů v domě dohodlo.
2. Měsíční zálohy na jednotlivé druhy těchto služeb stanoví :
  - v případě, že poskytovatelem služeb v nájemních bytech je družstvo, ve smyslu Stanov SBD Vítkovice představenstvo družstva, a to jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu. Rozúčtování těchto nákladů a zúčtování záloh družstvo provádí na základě dohody mezi družstvem a uživateli bytů v domě : rovnoměrným podílem na byt nebo podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, nebo podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
3. Návrh dohody musí být učiněn dvoutřetinovou většinou uživatelů bytů v domě. Pokud k dohodě nedojde, poskytovatel rozvrhne služby zásadně podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
4. Skutečná výše cen a záloh na spotřebu elektrické energie pro osvětlení společných prostor v domě a provoz výtahů se rozpočítává v poměru 1:1, pokud není v objektu zajištěno nezávislé měření těchto spotřeb elektrické energie.
5. Ceny služeb, které nejsou regulovány podle zvláštních předpisů, se sjednávají ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění, a to smluvně.
6. Družstvo na základě žádosti uživatele bytu doloží, že výše cen odpovídá cenám podle odst. 5.

### **Článek 24.**

#### **Provádění odpočtů měřidel v bytech**

1. Odpočty měřidel v bytech se provádějí jedenkrát ročně, vždy v období od 1. do 15. dne prosince, a to v době mezi 8.00-20.00 hod., u elektronických měřidel tepla s vizuálním odpočtem od 2. do 31. Ledna rovněž v době mezi 8.00-20.00 hod., Konkrétní termín provádění odpočtů v bytech sdělí družstvo uživatelům nejpozději 8 dnů předem formou vývěsky v prostorech domu. Uživatel bytu je povinen termín respektovat a protokol o provedeném odpočtu podepsat.

2. V případě, že nájemce nemůže splnit termín zpřístupnění bytu, má povinnost písemně dohodnout náhradní termín a v tomto termínu byt zpřístupnit k odpočtu, nejpozději do 20. prosince příslušného roku.

## **Část V. Vymezení společných částí budovy**

### **Článek 25. Obecná ustanovení**

1. V domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nabyt vlastnícké právo alespoň k jedné jednotce nabyvatel přede dnem 1.1.2014, se jednotkou rozumí jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb. a společnou částí část vymezena prohlášením vlastníka vloženém do místně příslušného katastru nemovitostí. Nájemní byt ve vlastnictví družstva je jednotkou podle zákona č. 72/1994 Sb.
2. V domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nebylo přede dnem 1.1.2014 převedeno vlastnícké právo ani k jediné jednotce, se převáděnou jednotkou rozumí jednotka jako věc nemovitá podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví, která zahrnuje vedle bytu, garáže, ateliéru, nebo nebytového prostoru, také spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitě věci; společnou částí nemovitě věci je také pozemek, je-li družstvo jeho vlastníkem. Nájemní byt ve vlastnictví družstva je jednotkou jako věc nemovitá.

### **Článek 26. Vymezení nájemního bytu v majetku družstva - jednotky jako věci nemovitě**

1. Vymezení věci nemovitě - bytové jednotky, tj. prostorově oddělené části bytového domu a neoddělitelného podílu na společných částech nemovitě věci - budovy s byty, ve smyslu obecných ustanovení o bytovém spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. se řídí prováděcím předpisem, kterým se upravují některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím.
2. Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, stavebně tvoří obytný prostor a jsou určeny k bydlení. Byt je za účelem prostorového ohraničení vymezen :
  - vstupními dveřmi do bytu včetně zárubní,
  - vnitřními povrchy stěn ohraničujících byt,
  - stropy a podlahami tvořících prostor bytu,
  - vstupními dveřmi do příslušenství umístěného mimo byt,
  - vnitřními povrchy oken a jiných výplní stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt,
  - vnitřními povrchy dveří balkonů, lodžii, teras,

- vnitřními stavebními součástmi ohraničujícími byt.

3. Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou prostorově oddělenou částí domu a stavebně jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, nejsou-li součástí bytu nebo společných částí domu. Nebytový prostor je prostorově ohraničen shodně jako byt.
4. Místností bytu nebo nebytového prostoru je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a obvodovými stěnami místnosti.
5. Budova s byty je typový nebo netypový bytový dům, který je prostorově soustředěn a navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi . Má více ohraničených užitkových bytových nebo nebytových prostorů. . Bytové spoluvlastnictví může vzniknout pouze u nemovitosti s nejméně dvěma byty nebo nebytovými prostory. Do nebytových prostor nejsou zahrnovány společné prostory, chodby a schodiště, prádelny , sušárny, kočárkárny, technické zázemí tj. prostory přístupné všem obyvatelům domu, příp. i jiným osobám.

### **Článek 27. Vymezení společné části budovy s byty**

1. Společné části domu vymezuje a stanovuje původní vlastník budovy prohlášením vlastníka s uplatněním principu, že společné části domu jsou společné všem vlastníkům jednotek v domě. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k vylučnému užívání.
2. Společnými částmi domu jsou podstatné části pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.
3. Společné části domu, prohlášené vlastníkem budovy za společné, zahrnují vždy pozemek na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům.
4. Společnými částmi nemovitě věci jsou pozemek, na němž je dům postaven, spolu např. se zpevněnými plochami , parkovacími plochami, dvory, porosty, průjezdem, pasáží sloužící i jiným osobám než vlastníkům jednotek.
5. Společnými částmi nemovitě věci může být také související pozemek, včetně pozemku na němž jsou umístěny drobné stavby, jako zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, klepadlo, výměňková nebo předávací stanice, domovní kotelna, prádelna, sušárna, dále ohrady na popelnice a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu, a dále oplocení, kolna, altán.

6. Společné stavební části podstatné pro zachování domu, jeho tvaru a vzhledu, konstrukce a stavební prvky budov a staveb jsou zejména :

- základy včetně zemních prací
- vodorovné a svislé konstrukce včetně obvodového pláště
- balkony, lodžie, terasy, včetně dveří, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu
- stropy, podhledy včetně akustických a tepelně izolačních, zavěšených apod.
- krovy, střechy vč. výstupných otvorů , izolací a hromosvodů,
- klempířské konstrukce, žlaby, svody, komíny, průniky, parapety apod.
- schody
- dveře, okna
- povrchy podlah (Podlahy jsou společnými částmi jako celek hlavních nosných konstrukcí, včetně materiálových vrstev spojených s těmito hlavními nosnými konstrukcemi (protihlukových, tepelných, hydroizolačních a jiných). Netýká se to podlahových krytin v bytě, na balkoně, lodžii nebo terase přístupné pouze z bytu a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací spojenou s podlahovou krytinou a nezasahující do společných částí domu)
- stěny místností bytu tvořené nosnými zdmi domu jsou společnými částmi, s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnější obložení stěn nebo stropů, dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

7. Společnými částmi jsou části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka, zařízení a předměty, které z hlediska stavebního díla umožňují jeho funkci a účel, ke kterému je dílo určeno. Takováto zařízení a předměty musí být se stavebním dílem pevně spojena a nelze je demontovat, aniž by došlo ke znehodnocení funkce a účelu stavebního díla. Jsou to zejména :

- vnitřní rozvody studené a teplé vody, páry a související regulační a měřicí technika
- kanalizace a odpadové šachty
- vnitřní rozvody elektroinstalace, včetně nástropních a nástěnných svítidel a příslušných rozvodných skříní a rozvaděčů, slaboproudá a sdělovací vnitřní vedení, včetně rozvodů a zabezpečovacích a bezpečnostních zařízení, rozvody datových sítí,
- vnitřní rozvody vzduchu, klimatizace a vzduchotechnika
- lokální a ústřední vytápění včetně kotlů a výměňkových stanic pro dům, bez ohledu na druh topného média (kromě kotlů a výměňkových stanic v samostatných budovách vytopen a energetických stavebních děl)
- osobní, nákladní příp. technologické výtahy

- protipožární zařízení včetně rozvodů a hasících přístrojů
- izolace stavebních děl všeho druhu
- okenice, rolety, mříže, markýzy, žaluzie

8. Za společnou část domu se považují přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, odvádění dešťových vod, dále hlavní rozvody vody, plynu, elektřiny, jsou jako příslušenství domu jeho společnými částmi v tomto rozsahu :

- rozvody domovního plynovodu, dále vnitřní rozvody v bytě ke spotřebičům, včetně uzávěru nebo ventilu před spotřebičem, které jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky; to se netýká měřidel spotřeby plynu,
- domovní rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- rozvody elektrické energie až k bytovým jističům za elektroměrem, rozvody společné televizní antény a datových sítí až k zapojení do bytu,
- veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je se souhlasem osoby odpovědné za správu domu vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací.

9. Společnou částí jsou zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jednotky, zejména samostatné movité věci, zařízení a předměty, která s budovou nebo stavbou tvoří jeden funkční celek, i když jsou s ní pevně spojeny, např. strojní zařízení mandloven a pracoven, audiovizuální zařízení budov a staveb, telefonní ústředny, antény včetně satelitních apod.

## **Článek 28.**

### **Změna vymezení společných částí domu s byty**

1. V případě kolize ve vymezení jednotek a společných částí domu v prohlášení vlastníka vloženém v katastru nemovitostí před 1.1.2014 s těmito pravidly může družstvo rozhodnout o změně.

2. Vymezuje-li prohlášení jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem a neodstraní-li je družstvo bez zbytečného odkladu poté, co ho na vadu upozornila osoba, která na tom má právní zájem, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem.
3. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

## **Část VI.**

### **Jednání a rozhodování orgánů samosprávy**

#### **Článek 29.**

##### **Obecná pravidla jednání orgánů samosprávy**

1. Samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet samospráv a okruh jejich působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství.
2. Orgány samosprávy jsou členská schůze samosprávy a Výbor samosprávy. Mohou jednat jen v rozsahu jejich působnosti vymezené zákonem, stanovami a těmito pravidly.
3. Členové orgánů samosprávy mohou jednat a rozhodovat, pokud byli řádně svoláni, pokud se předem seznámili s podkladovými materiály k záležitosti, o nichž mají rozhodovat, a pokud je přítomna nadpoloviční většina členů orgánu.
4. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.
5. Postup jednání všech orgánů družstva upravuje Jednací řád družstva schválený shromážděním delegátů.
6. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

#### **Článek 30.**

##### **Působnost členské schůze samosprávy**

1. Členské schůzi samosprávy podle stanov náleží:
  - rozhodovat o způsobu zajištění uložených úkolů představenstvem;

- projednávat plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství včetně návrhu rozpočtu;
- projednávat výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a ukládat výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření;
- volit členy výboru samosprávy v počtu, který sama určí;
- schvalovat zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti;
- volit delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem;
- projednávat zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů;
- vyjadřovat se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle jiných předpisů.

#### **Článek 31.**

##### **Jednání samosprávy**

1. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy nebo představenstvo družstva podle potřeby, nejméně však jednou v kalendářním roce písemnou pozvánkou.
2. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení zveřejněné na informační desce družstva nebo oznámení na oznamovacích tabulích, ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.
2. Svolaání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědomeni nejméně 8 dnů před jejím konáním.
3. Výbor samosprávy musí svolávat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
  - jedna třetina všech členů samosprávy;
  - delegát samosprávy.
4. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.
5. Podrobné podmínky jednání a rozhodování členské schůze samosprávy stanoví Jednací řád družstva schválený shromážděním delegátů.
6. V případech, kdy je potřebný souhlas všech členů samosprávy, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy také mimo členskou schůzi samosprávy, a to písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů samosprávy.
7. Není-li svolaná členská schůze samosprávy způsobilá usnášet se, může výbor samosprávy, který je oprávněn členskou schůzi samosprávy svolat, nebo představenstvo, v případě, že je svolavatelem členské schůze, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce

ode dne, na který bylo zasedání členské schůze samosprávy svoláno, aby členové samosprávy rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání členské schůze.

8. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen samosprávy vyjádřit. Obecně platí, že lhůta činí patnáct dní.
9. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena samosprávy s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
10. Výbor samosprávy oznámí členům samosprávy v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení, to bez zbytečného odkladu, nejdéle do patnácti dní. Oznámení lze učinit formou vývěsky v domě.

### **Článek 32.**

#### **Výbor samosprávy**

1. Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen plnit její usnesení.

### **Článek 33.**

#### **Působnost výboru samosprávy**

1. Výboru samosprávy náleží:
  - plnit usnesení členské schůze samosprávy;
  - plnit usnesení zřizujícího orgánu (představenstva) na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy ve spolupráci s příslušným pracovníkem správy družstva;
  - sledovat technický stav objektů samosprávy;
  - oznamovat družstvu nutnost provedení oprav a údržby;
  - spolupracovat při zajišťování oprav a údržby;
  - iniciovat zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů příslušné samosprávy;
  - chránit životní prostředí v okruhu působnosti samosprávy;
  - sledovat a vymáhat občanskými prostředky dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími majetek družstva v okruhu působnosti samosprávy;
  - kontrolovat správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru);
  - kontrolovat tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
  - seznamovat členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření samosprávy (střediska bytového hospodářství);
  - seznamovat členskou schůzi samosprávy s ročním vyúčtováním nájemného za užívání bytů a

nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu;

- informovat představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
- podávat členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamovat ji s informacemi o celkovém stavu družstva.

### **Článek 34.**

#### **Jednání výboru samosprávy**

1. Jednání výboru samosprávy svolává jeho předseda zvolený na ustavující schůzi, a to podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce, podle programu činnosti.
2. Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pracovního aparátu správy družstva, podle místně příslušné obvodní bytové správy. Zvýšené náklady s tím spojené jdou k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.
3. Podrobné podmínky jednání a rozhodování výboru samosprávy stanoví Jednací řád družstva schválený shromážděním delegátů.

### **Článek 35.**

#### **Zvláštní způsob rozhodování vlastníků v domech v bytovém spoluvlastnictví**

1. V případech, kdy je potřebný souhlas všech vlastníků jednotek, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými vlastníky také mimo shromáždění, a to písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy vlastníků jednotek.
2. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Obecně platí, že lhůta činí patnáct dní.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
5. Správce oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, nejdéle do patnácti dní, může oznámení učinit na náklady správce ten, kdo

usnesení navrhl.

6. Při hlasování za byty (nebytové prostory) ve vlastnictví družstva hlasuje na shromáždění vlastníků pověřený zástupce správce, a to podle přijatého usnesení členské schůze samosprávy, nebo podle rozhodnutí dle článku 31, odstavec 6-10. Rozhodnutí nájemců bytů (nebytových prostor) předchází rozhodnutí vlastníků jednotek..

## **Část VII. Závěrečná ustanovení**

### **Článek 36. Účinnost**

1. Nabytím účinnosti těchto smluvních podmínek zaniká platnost a účinnost podmínek schválených shromážděním delegátů družstva dne 14.6.2004.
2. Tyto smluvní podmínky nabývají platnosti a účinnosti schválením Shromáždění delegátů družstva dne 9.6.2014.