



Směrnice č. 7/2011

o přidělování a stanovení výše nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním nebytových objektů nebo jednotek ve vlastnictví případně spoluvlastnictví Stavebního bytového družstva Havířov, jejichž výstavba byla financována z členských podílů členů družstva

I. Účel

Tato směrnice řeší pravidla pro přidělování a stanovení výše nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním nebytových objektů nebo jednotek ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Havířov (SBD Havířov). Jedná se o nebytové jednotky, jejichž výstavba byla financována z prostředků členů samospráv.

II. Výběr žadatele o nebytový objekt nebo jednotku

1. Nebytový objekt nebo jednotku lze přidělit zájemci na základě písemně podané žádosti, doručené SBD Havířov a výboru příslušné členské samosprávy.
2. V případě doručení více žádostí na pronájem téhož nebytového prostoru, lze nebytový prostor nebo jednotku přidělit výběrem ze zájemců písemně přihlášených.

III. Podmínky přidělování

1. Žadateli nevzniká na přidělení nebytového objektu nebo jednotky automaticky nárok.
2. Při doručení více žádostí, bude o žádostech rozhodnuto výborem členské samosprávy na základě posouzení nabídnuté ceny, předmětu a způsobu užívání a dalších individuálních podmínek žadatele, a tato ve spolupráci s SBD Havířov.
3. Nájemní smlouva bude uzavřena SBD Havířov na dobu, kterou odsouhlasí členská samospráva, pokud nebude rozhodnuto jinak.
4. Nájemní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy.

IV. Stanovení výše nájemného

Výše nájemného navrhuje výbor členské samosprávy v souladu s platnými stanovami družstva. V případě, že výbor samosprávy neurčí výši nájemného jinak, uzavře SBD Havířov smlouvu o nájmu, kdy bude stanovena výše nájemného takto:

1. Minimální nájemné v nebytových jednotkách za 1 m² podlahové plochy/rok, které jsou kolaudovány jako kolovna, mandlovna, sušárna apod. se stanovuje takto:

NP v působnosti:	pro komerční účely	pro nekomerční účely
OBS č. 1	600,- Kč	300,-Kč
OBS č. 2	500,-Kč	250,-Kč
OBS č. 3	400,-Kč	200,-Kč
OBS č. 4	400,-Kč	200,-Kč
OBS č. 5	350,-Kč	200,-Kč

2. Minimální nájemné v nebytových jednotkách za 1 m² podlahové plochy/rok, které jsou kolaudovány jako sklepní boxy, prostory pod schodištěm, chodby, apod. se stanovuje u všech OBS 1-5 částkou 100,- Kč/m²/rok.
3. V případě, že výbor členské samosprávy navrhne nižší než minimální nájemné stanovené touto směrnicí, je nutné, aby součástí návrhu bylo i jeho odůvodnění.
4. V případě dočasně zhoršených podmínek užívání nebytových jednotek může být poskytnuta sleva nájemného až do výše 50 %, a to nejdéle po dobu 6 měsíců.
5. Nájemné je ročně zvyšováno k 1.7. běžného roku o míru inflace roku předchozího, případně o jinou výši, stanovenou smluvně.

V. Kauce

1. Kauce je splatná před podpisem nájemní smlouvy připsáním na účet nebo úhradou do pokladny v sídle pronajímatele.
2. O jiné splatnosti kauce, než je uvedena v předešlém ustanovení, může rozhodnout pronajímatel.
3. Zaplacená kauce slouží k zápočtu na případné pohledávky pronajímatele za nájemcem, který kauci zaplatil. Pokud ze strany nájemce budou všechny závazky splněny, nevyčerpaná kauce se vrací nájemci do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytový objekt nebo jednotku vyklidil a předal pronajímateli.
4. Maximální výše kauce se stanoví jako trojnásobek měsíčního nájemného pro daný nebytový objekt nebo jednotku.
5. Představenstvo družstva (na základě požadavku samosprávy) je svým rozhodnutím oprávněno stanovit jinou výši kauce, než je stanovena odst. 4, tohoto článku.

VI. Cena za správu jednotky, rozdělování zisku, vypořádání ztráty

1. Cena za správu nebytových objektů nebo jednotek bude účtována do nákladů příslušného objektu, a to v závislosti na výši stanovené správní režie pro nebytové prostory (objekty) na dané období a výnosech konkrétní jednotky.
2. Pokud existuje v domě, kde se daný nebytový objekt (jednotka) nachází, další vlastník (vlastníci), kromě Stavebního bytového družstva Havířov, zjištěné náklady a výnosy daného nebytového objektu (jednotky) se poníží o náklady a výnosy tohoto dalšího

vlastníka (vlastníků), a to dle výše jeho (jejich) spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

3. Zjištěný zisk nebytového objektu (jednotky) připadající pouze na jednotky ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Havířov se následně poníží o procento, odpovídající výše sazby daně z příjmu právnických osob za příslušné zdaňovací období.
4. Zisk upravený dle odst. 1 až 3 tohoto článku, případně ztráta z nebytového objektu (jednotky) se zúčtuje se statutárním fondem příslušného domu, kde se daný nebytový objekt (jednotka) nachází.

VII.

Stanovení výše záloh za plnění poskytovaná s užíváním nebytové jednotky

1. Záloha na dodávku studené vody (SV) a teplé vody (TV) se určuje na základě spotřeby dosažené v minulém zúčtovacím období a předpokládané ceny za m³ vodného a stočného v následujícím zúčtovacím období.
2. Záloha na elektrickou energii (pokud je v nebytové jednotce nainstalován podružný elektroměr) se stanoví na základě spotřeby v minulém období, případně odborným odhadem spotřeby a předpokládané ceny elektrické energie.
3. Záloha na dodávku tepla se určuje podle m² podlahové plochy nebytové jednotky ve výši předpokládané ceny tepla na 1m². Předpokládaná cena za dodávku tepla se stanoví ze spotřeby tepelné energie v předchozím období, navýšená o cenový nárůst pro daný rok.

VIII.

Vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytové jednotky

1. Vyúčtování nákladů za vodné a stočné se provede jednou ročně podle naměřených hodnot poměrových vodoměrů SV a TV instalovaných v nebytových jednotkách.
2. Vyúčtování nákladů za odběr elektrické energie se provede jednou ročně podle stavu podružných elektroměrů v nebytových jednotkách, ve kterých jsou umístěny.
3. Vyúčtování nákladů za odběr tepla se provede jednou ročně dle vyúčtování nákladů pronajímatelem na základě hodnot uvedených na poměrových měřičích tepla. U jednotek, kde není instalován měřič, se náklady rozúčtují podle podlahových ploch příslušných vytápěných jednotek.
4. Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytové jednotky, pro které není stanoven způsob rozúčtování, se rozúčtují v poměru užitkové plochy nebytové jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě, pokud není dohodnuto jinak.

IX.

Užívání nebytového objektu nebo jednotky

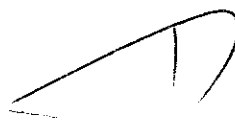
1. Nebytový objekt nebo jednotka jsou pronajímány k účelům, ke kterým jsou stanoveny rozhodnutím stavebního úřadu.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytový objekt nebo jednotku přiměřeně k jeho povaze v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.

3. Nájemce je oprávněn provádět stavební, či jiné dispoziční úpravy, jakož i zhodnocení předmětu nájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Tyto úpravy jsou prováděny na vlastní náklady nájemce, pokud s pronajímatelem nebylo dohodnuto jinak.
4. Hodlá-li nájemce změnit v pronajatém nebytovém objektu nebo jednotce účel užívání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití těchto prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, pokud se strany nedohodnou jinak.
5. Náklady, stejně tak veškeré úkony spojené se změnou účelu užívání uvedenou v předchozím bodu nese nájemce, pokud s pronajímatelem nebylo dohodnuto jinak.
6. U nebytového prostoru, který je určen ke komerčním účelům, je nutné zabezpečit měření elektrické energie samostatným fakturačním elektroměrem. V tom případě je nájemce povinen uzavřít smlouvu s dodavatelem elektrické energie o dodávce elektrické energie pro tento prostor a hradit zálohy a spotřebu přímo dodavateli.
7. Nájemce není oprávněn předmět nájmu přenechat do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Není-li dohodnuto jinak, je pronajímatel povinen odevzdat nebytový objekt nebo jednotku nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového objektu nebo jednotky spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
10. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli v dobrém stavu, opotřebený úměrně obvyklému způsobu užívání, pokud v průběhu nájmu nebylo dohodnuto jinak. K výše uvedenému dni se nájemce zavazuje předat pronajímateli užívané nebytové objekty anebo jednotky vyklizené ode všech jeho věcí, ve stavu, do jakého je pro účel užívání uvedl bez nároků na náhradu vynaložených nákladů, či zhodnocení stavby ve smyslu zákonných ustanovení.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice byla schválena Shromážděním delegátů dne 29. 11. 2011.
2. Tato směrnice nabývá účinnosti od 1. 12. 2011.
3. Touto směrnicí se ruší Směrnice č. 2/1995, Směrnice č. 3/2007 a Zásady č. 4/1998.



JUDr. Ivan Kožušník
předseda představenstva