

Směrnice č. 6/2011

o přidělování a stanovení výše nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním nebytových objektů nebo jednotek ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Havířov

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. Jedná se o nebytové jednotky mimo areál sídla družstva, které nebyly financovány z prostředků členů samospráv a dále nebytové objekty a jednotky v areálu sídla družstva.

II. Výběr žadatele o nebytový objekt nebo jednotku

1. Nebytový objekt nebo jednotku lze přidělit zájemci přihlášenému na základě volné nabídky nebytového objektu nebo jednotky, uveřejněné formou inzerce v tisku, na informační tabuli Stavebního bytového družstva Havířov a [www.stránkách](#), či jiným způsobem.
2. V případě doručení více žádostí ve stanovené lhůtě, lze nebytový objekt nebo jednotku přidělit výběrem ze zájemců přihlášených do volné nabídky nebytového objektu nebo jednotky uveřejněné formou uvedenou v odst. 1 tohoto článku. V případech hodných zřetele lze nebytový objekt nebo jednotku přidělit i bez provedení výběrového řízení.

III. Podmínky přidělování

1. Žadateli nevzniká na přidělení nebytového objektu nebo jednotky automaticky nárok.
2. Při doručení více žádostí ve stanovené lhůtě, bude o žádostech rozhodnuto ve výběrovém řízení na základě posouzení nabídnuté ceny, předmětu a způsobu užívání a dalších individuálních podmínek žadatele, popř. jiných stanovených podmínek.
3. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou, pokud žadatel sám neuvede v žádosti dobu nájmu.
4. Účast zájemců ve výběrovém řízení je podmíněna složením částky – zálohy na kauci ve výši 5.000,- Kč na příslušnou jednotku, a to hotově v pokladně družstva. Tato složená záloha na kauci na objekt nebo jednotku bude pak u uchazeče, se kterým bude uzavřena nájemní smlouva, převedena na účet kaucí a ostatním neúspěšným uchazečům, bude složená záloha na kauci vrácena. V případě odmítnutí vítězného uchazeče uzavřít s družstvem nájemní smlouvu, nebude záloha vrácena s tím, že tato nevrácená záloha by měla pokrýt eventuální vzniklé škody v důsledku neuzavření nájemní smlouvy ze strany uchazeče (ušlý nájem, administrativní náklady, apod.).

5. Vítězný uchazeč je povinen složit pronajímateli zbývající část kaucí do výše 3 násobku předepsaného měsíčního nájemného daného nebytového objektu nebo jednotky před uzavřením nájemní smlouvy. V případě, že celková částka kaucí přesáhne částku 50.000,- Kč, může být uzavřena s uchazečem dohoda o splátkách nad tuto částku s tím, že výše splátek bude určena ve výši tak, aby celá výše předepsané kaucí byla uhrazena nejpozději do jednoho roku od sepsání dohody o splátkách.
6. Nájemní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy.

IV. Stanovení výše nájemného

A/ Nebytové jednotky mimo areál sídla Stavebního bytového družstva Havířov:

1. Minimální nájemné v nebytových jednotkách za 1 m² podlahové plochy/rok se stanovuje takto :
Nebytové jednotky v působnosti OBS č. 1, na Dlouhé tř.(PP,1NP,2NP), ul.Dělnická: 1.500,-Kč
Nebytové jednotky v působnosti OBS č. 1, na Dlouhé tř, 8NP, ul.Vardasova: 1.000,-Kč
Nebytové jednotky v působnosti OBS č. 1, na ul.Pavlovova, Národní tř : 800,-Kč
Nebytové jednotky v působnosti OBS č. 2 : 700,-Kč
Nebytové jednotky v působnosti OBS č. 3 : 700,-Kč
Nebytové jednotky v působnosti OBS č. 4 : 700,-Kč
Nebytové jednotky v působnosti OBS č. 5 : 500,-Kč
2. Pro účely výpočtu nájemného se příslušenství nebytových jednotek (sociální zařízení, chodby, sklepní kóje, komory) započítává do podlahové plochy pouze ½ výměry.
3. V případě zhoršených podmínek (stálých) může být minimální výše nájemného stanovena dle odst.1 tohoto článku snížena až o 50%.
4. V případě, že jsou nebytové jednotky umístěny ve sklepních podlažích (např. 2PP), může být výše nájemného stanovena dle odst.1 tohoto článku snížena až o 25%.
5. V případě dočasně zhoršených podmínek užívání nebytových jednotek může být poskytnuta sleva nájemného do výše 50%, a to nejdéle po dobu 6 měsíců.
6. Představenstvo je oprávněno svým rozhodnutím v individuálních případech změnit výši minimálního nájemného.
7. Mapy rozmístění jednotlivých nebytových jednotek ve vlastnictví družstva dle lokalit a obytných obvodů tvoří přílohy č. 1a- 5a této směrnice. Pro každý obvod jsou současně zpracovány přehledy velikostí, umístění v objektu, způsobů užívání a minimálního nájemného, které tvoří přílohy č. 1b -5b.
8. Nájemné je ročně zvyšováno k 1.7. běžného roku o míru inflace roku předchozího, případně o jinou výši (vyšší) , stanovenou smluvně.
9. Výběrová komise při Stavebním bytovém družstvu Havířov může rozhodnout o povolení slevy na nájem v případě pronájmu nebytové jednotky, kde bude nutno provést změnu účelu užívání, maximálně však ve výši 50%, po dobu nejvýše tří měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu.

B/ Nebytové objekty nebo jednotky v areálu sídla Stavebního bytového družstva Havířov:

1. Minimální nájemné v nebytových objektech nebo jednotkách areálu je stanoveno ceníkem nájmu a služeb v areálu. Představenstvo je oprávněno svým rozhodnutím v individuálních případech změnit výši minimálního nájemného.

2. Ceník nájmu a služeb v areálu tvoří přílohu č. 6 této směrnice.
3. V případě dočasně zhoršených podmínek užívání nebytových objektů nebo jednotek může být poskytnuta sleva nájemného do výše 50%, a to nejdéle po dobu 6 měsíců.
4. Nájemné je ročně zvyšováno k 1.7. běžného roku o míru inflace roku předchozího, případně o jinou výši (vyšší), stanovenou smluvně.
5. Výběrová komise při Stavebním bytovém družstvu Havířov může rozhodnout o povolení slevy na nájmu v případě pronájmu nebytového objektu nebo jednotky, kde bude nutno provést změnu účelu užívání, maximálně však ve výši 50%, po dobu nejvýše tří měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu.

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 je svým rozhodnutím oprávněno stanovit jinou výši kauce, než je stanovena odst. 4, tohoto článku.

VI.

Stanovení výše záloh za plnění poskytovaná s užíváním nebytové jednotky

A/ Nebytové jednotky mimo areál sídla Stavebního bytového družstva Havířov:

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 společných prostor:
 - a) pokud je nebytová jednotka přístupná z veřejného prostranství (není přístupná ze společných prostor domu), nebude záloha stanovena,
 - b) pokud je nebytová jednotka přístupná i ze společných prostor domu, stanoví se záloha na spotřebu energie společných prostor v poměru podlahových ploch.
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.

B/ Nebytové objekty nebo jednotky v areálu sídla Stavebního bytového družstva Havířov:

Zálohy na služby v areálu sídla družstva jsou uvedeny v ceníku, který tvoří přílohu č. 6 této směrnice.

VII.

Vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytové jednotky

A/ Nebytové jednotky mimo areál sídla Stavebního bytového družstva Havířov:

1. Vyúčtování nákladů za vodné a stočné se provede jednou ročně podle naměřených hodnot příslušných vodoměrů.
2. Vyúčtování nákladů za odběr elektrické energie se provede jednou ročně podle stavu příslušných 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 měřicích 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.

B/ Nebytové objekty nebo jednotky v areálu sídla Stavebního bytového družstva Havířov:

1. Náklady na vodné a stočné budou vyúčtovány jednou ročně podle naměřených hodnot příslušných vodoměrů.
2. Vyúčtování nákladů za odběr elektrické energie se provede jednou ročně podle stavu příslušných elektroměrů v nebytových objektech a jednotkách, ve kterých jsou umístěny. V ostatních nebytových jednotkách, které mají společný jeden elektroměr, není prováděno vyúčtování s ohledem na to, že cena je stanovena paušální sazbou.
3. Vyúčtování nákladů za odběr tepla (tzn. spotřeby plynu na vytápění) se provede jednou ročně podle naměřených hodnot na jednotlivých, podružných plynoměrech. Tyto hodnoty se následně rozúčtují podle podlahových ploch příslušných vytápěných prostor.
4. Ostatní náklady spojené s provozem čtyř plynových kotlen na vytápění, zejména odpisy hmotného majetku a správní režie, se vyúčtují procentuálním podílem pronajímaných ploch k celkové vytápěné ploše příslušné vždy ke každé kotelně 1,2,3 a 4.
5. Stejným podílem procent se rozúčtují ztráty v rozvodech tzn. případný rozdíl mezi v množstvím plynu naměřeného na hlavním (fakturačním) plynoměru a plynoměry podružnými.

VIII.

Užívání nebytového objektu nebo jednotky

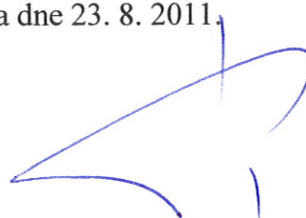
1. Nebytový objekt nebo jednotka jsou pronajímány k účelům, ke kterým jsou stanoveny rozhodnutím stavebního úřadu.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytový objekt nebo jednotku přiměřeně k jeho povaze v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.
3. Nájemce je oprávněn provádět stavební, či jiné dispoziční úpravy, 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 vybaven samostatným fakturačním elektroměrem, 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, opotřeбенý 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.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Touto směrnicí se ruší směrnice č. 2/1995, 3/1995 a zásady č. 4/1998.
2. Tato směrnice byla schválena představenstvem družstva dne 23. 8. 2011.
3. Tato směrnice nabývá účinnosti od 1. 9. 2011.



JUDr. Ivan Kožušník
předseda představenstva