

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

Ekonomická fakulta

Katedra Obchodu a cestovního ruchu

Studijní program: 6208 B Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

# **Plnění poskytovaná s užíváním bytů**

**Vedoucí bakalářské práce**

Ing. Kamil Pícha, Ph.D.

**Autor**

Adam Hlaváč

2011

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Ekonomická fakulta  
Akademický rok: 2009/2010

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Adam HLAVÁČ**  
Osobní číslo: **E08049**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Obchodní podnikání**  
Název tématu: **Plnění poskytovaná s užíváním bytů**  
Zadávající katedra: **Katedra obchodu a cestovního ruchu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

#### **Cíl práce:**

Cílem práce je vymezení jednotlivých plnění poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytů (služeb), zjištění vývoje nákladů na jednotlivé služby a jejich podílu na celkových úhradách za byt v posledních letech a nastínit jejich předpokládaného vývoje do budoucna.

#### **Metodický postup:**

1. Studium právních předpisů a literatury
2. Vymezení základních pojmů - byt, plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby)
3. Právní úprava cen služeb od r. 1989
4. Analýza struktury celkových úhrad za služby a vývoje úhrad za jednotlivé služby v konkrétním bytě
5. Odhad vývoje výše úhrad za jednotlivé služby s ohledem na budoucí cenový vývoj

#### **Rámcová osnova:**

1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíle a metody. 4. Výsledky. 5. Diskuse. 6. Závěr. 7. Seznam pramenů a použité literatury. 8. Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Rozsah pracovní zprávy: **30 - 40 stran**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

**Haráková, L., Trajhanová, M. *Ekonomika bytových družstev*. Praha: Svaz českých a moravských bytových družstev.**

**Nováková, H. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Praha: Bova-Polygon, 2010.**

**Schödelbauerová, P., Nováková, H. a kol. *Správa a pronajímání bytových a nebytových prostor*. Praha: Verlag Dashöfer, 2009.**

**ÚZ - 759 *Cenové předpisy, nájemné z bytu*. Ostrava: Sagit, 2009.**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Kamil Pícha, Ph.D.**  
Katedra obchodu a cestovního ruchu  
Konzultant bakalářské práce: **Ing. Lenka Haráková**  
Datum zadání bakalářské práce: **15. února 2010**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **16. dubna 2011**

  
prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.c.  
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentská 13 (20)  
370 05 České Budějovice

  
Ing. Kamil Pícha, Ph.D.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 26. března 2010

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Plnění poskytovaná s užíváním bytů“ vypracoval samostatně na základě vlastních zjištění a za použití materiálů, které uvádím v seznamu literatury a informačních zdrojů.

Dále prohlašuji, že v souladu s § 47 b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění, souhlasím se zveřejněním práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou na veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly, v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb., zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích

## **Poděkování**

Rád bych tímto chtěl poděkovat vedoucímu bakalářské práce panu Ing. Kamilu Píchovi, Ph.D. za jeho rady a připomínky a za celkové vedení práce. Dále bych chtěl poděkovat Ing. Lence Harákové za její odborné rady.

## Obsah

1	Úvod.....	8
2	Literární rešerše .....	10
2.1	Družstevní bydlení .....	10
2.1.1	Historie .....	10
2.1.2	Znaky družstevního bydlení.....	14
2.1.3	Podnikání a bytové družstvo .....	14
2.1.4	Typy bytových družstev .....	14
2.2	Bydlení a úloha státu .....	15
2.3	Nájemné.....	16
2.3.1	Nájemní smlouva .....	16
2.3.2	Pronájem bytu .....	16
2.3.3	Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu .....	20
2.3.4	Splatnost nájemného a záloh za služby .....	24
2.3.5	Kontrola bytu majitelem.....	24
2.3.6	Možnosti dispozice s bytem.....	24
2.4	Rozúčtování služeb.....	25
2.4.1	Cena za užívání výtahu.....	25
2.4.2	Cena za užívání domovní prádely, mandlovny a sušárny.....	25
2.4.3	Cena za vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou .....	26
2.4.4	Cena za dodávku vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod	26
2.4.5	Cena za kontrolu a čištění komínů .....	26
2.4.6	Cena za odvoz popela a smetí.....	26
2.4.7	Cena za odvoz splašků a čištění žump .....	27
2.4.8	Cena za osvětlení společných prostor v domě .....	27
2.4.9	Cena za úklid společných prostor v domě .....	27
2.4.10	Cena za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody.....	27
3	Cíle a metodika.....	28
3.1	Cíle práce .....	28
3.2	Metodika práce.....	28
3.2.1	Teoretická část .....	28
3.2.2	Praktická část .....	28
4	Výsledky .....	29

4.1	Právní úprava cen služeb .....	29
4.2	Analýza úhrad za služby v konkrétním bytě.....	35
4.2.1	Výtah .....	36
4.2.2	Osvětlení domu .....	37
4.2.3	Mzdy provozních pracovníků .....	38
4.2.4	Ostatní.....	39
4.2.5	Tepelná energie pro otop .....	40
4.2.6	Teplá užitková voda a její ohřev .....	41
4.2.7	Studená voda a odvod odpadních vod .....	42
4.2.8	Služby celkem.....	43
4.3	Odhad vývoje výše úhrad za jednotlivé služby.....	45
4.3.1	Náklady na výtah.....	45
4.3.2	Náklady na osvětlení domu.....	45
4.3.3	Náklady na vodné a stočné .....	46
4.3.4	Náklady na teplo, teplou vodu .....	47
5	Diskuze.....	51
5.1	Výtah .....	51
5.2	Osvětlení domu .....	51
5.3	Tepelná energie na vytápění .....	51
5.4	Teplá užitková voda její ohřev .....	52
5.5	Studená voda a odvod odpadních vod .....	52
5.6	Mzdy provozních pracovníků a položka Ostatní .....	54
6	Závěr .....	55
7	Summary .....	58
8	Seznam pramenů a použité literatury.....	59
9	Seznam tabulek, grafů a příloh.....	61
10	Přílohy.....	62

# 1 Úvod

Podle statistik v dnešní době stále více lidí bydlí v bytech – 56,6 procenta, méně v rodinných domech 42,6 procenta. Zbytek tvoří různé nouzové či trvale obydlené rekreační objekty. To je jistě nezanedbatelné množství.

Dnešní doba nabízí tři formy bydlení v bytě a to v osobním vlastnictví, družstevním bytě, nebo klasicky v nájemném bytě. V současnosti patří k nejvíce preferovaným způsobům bydlení vlastnické bydlení. Nejedná se o nic jiného než o soukromé vlastnictví rodinného domu nebo bytu. Jednoznačná výhoda osobního vlastnictví je v tom, že soukromý vlastník má absolutní svobodu v nakládání se svým domem nebo bytem (prodej, zástava, pronajímání, úprava vnitřních dispozic aj.). Družstevní bydlení je ale naopak lépe dosažitelné z toho důvodu, že na získání je třeba malá až žádná investice. Družstevní bydlení má v České republice dlouholetou historii. První bytová družstva vznikala již v 80. letech 19. století. Hlavním účelem bylo zajistit levné dostupné bydlení pro dělníky a zaměstnance. Bytový fond bytových družstev rostl každým rokem. V roce 1959 byl rozhodnutím tehdejší komunistické vlády vytvořen nový typ družstva – stavební bytové družstvo (SBD). V letech 1969 až 1989 byla bytová výstavba v zájmu státu, tím i rostl rozmach bytových družstev. V Čechách a na Moravě se realizovalo téměř 1 200 000 panelových bytů. Z toho 700 000 ve vlastnictví družstev.

Platba za družstevní byt je rozdělena na dvě části – nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu, jinak řečeno služby spojené s bydlením. Právní předpis vždy vymezí typy služeb, které se považují za služby. To v případě družstevních bytů typu DBV<sup>1</sup> skončil. Důvodem je zrušení vyhlášky č. 85/1997 Sb. k 31. prosinci 2010. Zrušení je bez náhrady. Svaz českých a moravských družstev doporučil, aby si družstva, kterých se to týká, stanovila vlastní vnitřní předpisy, dle kterých se toto bude řídit.

Záměrem mé práce bude vymezení jednotlivých plnění poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytů (služeb), zjištění nákladů na jednotlivé služby a jejich

---

<sup>1</sup> DBV = družstevní bytová výstavba



podílu na celkových úhradách za byt v posledních letech a nástin jejich předpokládaného vývoje do budoucna.

## 2 Literární rešerše

### 2.1 Družstevní bydlení

#### 2.1.1 Historie

Historie bytového družstevnictví je více než stoletá. Bytová družstva pomohla u nás i v zahraničí překonat občasně bytové krize a výrazným způsobem ovlivnila množství a kvalitu bydlení (Taraba, 2001):

„V ČR vznikla bytová družstva především z potřeby zajistit levné nájemní bydlení pro střední a nižší příjmové skupiny obyvatelstva již na sklonku minulého století.“

„První bytová družstva vznikala v českých zemích v 80. letech 19. století. Jejich účelem byla péče o zabezpečení levného bydlení pro dělníky a zaměstnance. Hlavní překážkou rozvoje bytových družstev byly obtíže při opatřování úvěru. Teprve zákony o daňových výhodách pomohly na sklonku 19. století četnějšímu zakládání stavebních a bytových družstev. V roce 1908 bylo uváděno v českých zemích 99 bytových družstev, v roce 1910 již 127 a v roce 1912 355 bytových družstev.

Po vzniku samostatného Československa v průběhu let 1918 – 1938, i když bytová družstva neměla rozhodující podíl na celkovém počtu postavených bytů, byla jejich činnost přínosem při výstavbě a zkvalitňování bydlení pro slabší sociální vrstvy. Úspěšný rozvoj v období 1. republiky byl násilně přerušen německou okupací a následně pak komunistický puč v únoru 1948 předznamenal konec demokratického vývoje v Československu.

**Tabulka 1: Stav družstev k 31. 12. 1922**

<b>Typ družstva</b>	<b>Počet subjektů</b>
Úvěrní	5 378
Zemědělská	2 153
Živnostenská	1 575
Konsumní	1 310
<i>Stavební a bytová</i>	<i>1 236</i>
Obecně prospěšná	51
Jiná	119
Celkem	11 822

Zdroj: Vaníček, přednášky 2010

Po skončení 2. světové války v roce 1945 navázala bytová družstva na předválečné tradice a stala se největší stavebníkem bytů. V roce 1949 bylo v Československu 900 bytových družstev, avšak v roce 1954 byla veškerá družstevní bytová výstavba zastavena.“

(Vaníček, přednášky 2010)

Po druhé světové válce se komunismu prosadil v mnoha zemích. Prosadil se i v Československu. Byty byly přidělovány jen se souhlasem státu (národního výboru) a ekonomika byla předurčena obecně stanovenému nájemnému (Taraba, M., 2001).

„V roce 1959 však komunistickému režimu začaly vznikat potíže (bylo málo bytů, málo peněz, opadlo nadšení z poválečných let a politickými procesy se odhalila zrůdná tvář stalinismu). Po zkušenostech komunistů se znásilněním vesnice povinnou kolektivizací nazvanou Jednotná zemědělská družstva byl přijat zákon o družstevní bytové výstavbě a nastartovala se masivní výstavba panelových domů. Komunistům se hodilo organizovat pro neprivilegované skupiny obyvatel (privilegování získali byt zdarma od státu) svépomocnou výstavbou, když občan různými formami (splácením podílu a úvěrem) splatil až 50 % pořizovací ceny bytu, avšak měl značně okleštěná práva, zejména dispoziční. Družstvo nesmělo byty prodávat, a to ani svým členům, pokud nevrátilo

státní příspěvek. Takto se postavilo téměř 800 000 bytů, v celém tehdejší Československu 1 200 000, mnoho garáží a dalších prostor.“

„Vývoj po roce 1989 přinesl nový zákon č. 176/1990 Sb. o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví. Přestože tento zákon neznamenal ještě úplnou renesanci družstevních principů, představoval nesporně výrazný krok k novému, od deformací minulosti opuštěnému družstevnictví.

Zákon umožňoval, aby v měsíční prekluzivní lhůtě vzniklo družstvo tzv. vyčleněním pro ty členy, kteří se stali členy družstva na základě předchozího sloučení družstev. Tato úprava měla umožnit odstranění původních administrativně byrokratických rozhodnutí nadřízených orgánů, které rozhodovaly o sloučení družstev bez vůle členské základny, a často docházelo k nelogickým integracím a ke vzniku neúměrně velkých celků, kde se ztrácela jakákoliv družstevní myšlenka. Tento původně dobrý záměr umožnit bez zániku družstva a v omezené lhůtě vyčlenění kdysi samostatných celků však nebyl dostatečně propracován a nebylo přihlédnuto ke všem možným variantám a modifikacím, které v souvislosti s vyčleněním části družstva mohou nastat.

Šlo o jakousi restituci, návrat do původního stavu, což je ovšem, s ohledem na dlouhý vývoj v období tzv. reálného socialismu, krajně problematické.

Zejména to platilo pro vypořádání majetku, práv a povinností i členské vztahy, které z dosavadního družstva měly přejít na družstvo nové.

Vznikla řada složitých soudních sporů, byly zpřetrhány vazby mezi členy družstva a některé vyčleněné subjekty nevypořádaly své vztahy do dnešních dnů, akorát umrtvily vzájemnou komunikaci a vzájemná zášť přetrvává u těchto dodnes.“

(Vaníček, přednášky 2010)

### **Transformační zákon**

Takzvaný Transformační zákon je zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (Vaníček, přednášky 2010).

„Tento předpis byl postaven na koncepci důsledné restituce původních majetkových nároků restituentů. Tomu byly nutně podřízeny i prostředky. Vzato do důsledků tento zákon usiloval o likvidaci zejména zemědělských družstev. Kromě vypořádání nároků

restituentů dále stanovil tento zákon povinnost u bytových družstev přizpůsobit své poměry úpravě podle obchodního zákoníku. Zároveň byl legislativně připuštěn a podpořen proces tříštění družstev a jejich změn na jiné právní formy, zejména na obchodní společnosti. U bytových družstev šlo o povinnost přizpůsobit právní poměry obchodnímu zákoníku, a to nejpozději do 12 měsíců od účinnosti zákona, tj. do 28. ledna 1993, a to pod hrozbou likvidace družstva ze zákona. Družstva přijala nové stanovy podle obchodního zákoníku a stala se soukromou právnickou osobou postavenou naroveň všem typům obchodních společností. Už v tomto zákoně byla stanovena povinnost na požádání člena-nájemce převést byt do jeho vlastnictví, a to v 6 měsíční prekluzivní lhůtě. Dále byla daná možnost členům, aby na svých schůzích takové převody odhlasovali, což v drtivé většině případů se stalo.“

### **Zákon o vlastnictví bytů**

Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, zkráceně zákon o vlastnictví bytů (Vaníček, přednášky 2010).

„I když jeho vládní návrh řešil důležité okruhy problémů uvážlivě, zásluhou poslanců dostal zákon podobu, která opětovně vyvolala řadu jak formálních tak věcných problémů, které nebylo možno řešit jeho výkladem a vlastně jde o druhou transformační normu pro bytová družstva.

Lze proto konstatovat, že transformace bytových družstev byla rázně zahájena, ale zákonodárci neměli šťastnou ruku, ať jsou důvody proč k této situaci došlo jakékoli a následky jsou viditelné a vlastně nedořešené do dnešních dnů.

Faktem zůstává, že povinností stanovenou zákonem o vlastnictví bytů družstvům převádět svůj majetek (tzv. přímus) šlo o zásah do vlastnického práva soukromé právnické osoby již transformované podle zákona č. 42/1992 Sb. a zřejmě nepochybně o porušení ústavní Listiny základních práv a svobod.

I když okruh osob, na které má být vlastnictví družstva bezplatně převedeno, je omezeno na jeho členy, jde o vyvlastnění právnické osoby s přímými majetkovými dopady na ostatní členy, kteří nemají žádné právní prostředky, aby mohli alespoň

v rámci družstevní demokracie oponovat nárokům vznášeným jinými členy družstva. Za dobu trvání družstev nedošlo nikdy k takovému zásahu do jejich vlastnictví žádným režimem.“

### 2.1.2 Znaky družstevního bydlení

Pojmové znaky družstva předurčují podle Taraby, M. (2001) některé mezinárodně respektované principy. „Společnost staví domy z prostředků vytvořených členy, v některých případech za (přímé či nepřímé) podpory státu. Podpora je odůvodněna potřebou státu subvencovat výstavbu levných bytů na neziskovém principu, to znamená, že družstvo pracuje jen s náklady na provoz, nepřináší členům zisk. Proto jsou mnohdy subvence a dotace poskytovány podmíněně. Člen má k bytu pak vztah specifického nájmu, má řadu práv, zejména kontrolovat hospodaření, spolurozhodovat o činnosti, volit a být volen do orgánů družstva apod.“

### 2.1.3 Podnikání a bytové družstvo

Obchodní zákoník definuje podnikání jako soustavnou činnost prováděnou samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Obchodní zákoník připouští, že družstvo, přestože je zařazeno mezi podnikatele s povinností zapisovat se do obchodního rejstříku, může být založeno i za jiným účelem, než je podnikání, a to s cílem zajišťovat hospodářské, sociální nebo jiné potřeby svých členů.

Obchodní zákoník po novele č. 370/2000 Sb. obsahuje definici pojmu bytové družstvo. Bytové družstvo je družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů.

### 2.1.4 Typy bytových družstev

Existují tři typy bytových družstev (Haráková, 2009):

**„A) Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě bytového domu od původního vlastníka,** kterým byla obvykle obec, město, městská část či podnik. Kupní cenu domu,

příp. i příslušejícího pozemku, družstvo financovalo z členských vkladů svých členů – nájemců bytů. Nájemní vztahy přešly z původního vlastníka na družstvo, přičemž v domě mohou být jak byty v nájmu družstva, tak i byty v nájmu osob, které členy družstva nejsou (dále jen „nečlenové“), příp. též nebytové prostory pronajaté členům (obvykle garáže) i nečlenům (obvykle ostatní nebytové prostory). Tento typ bytových družstev, zřejmě, co do jejich počtu, převažuje.

**B) Bytové družstvo, které vlastní byty pořízené podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby** (dále jen „DBV“), tj. na jejichž výstavbu dostalo od státu příspěvek a dlouhodobý zvýhodněný úvěr (úročený 1 %). Tyto byty jsou téměř vždy v nájmu členů – ti (příp. jejich právní předchůdci) se podíleli svými členskými vklady (které se podle příslušných vyhlášek o financování DBV nazývaly „členské podíly“) na financování jejich výstavby; výjimečně může být nájemce nečlen. Většina těchto družstev se označuje jako „stavební bytové družstvo“, ale nemusí to být pravidlem. Tento typ zřejmě převažuje z hlediska počtu vlastněných bytů (i když ten se převodem bytů do vlastnictví členů neustále snižuje).

**C) Bytové družstvo označované podle dřívějších předpisů jako lidové bytové družstvo – LBD** (zákon č. 53/1954 Sb., ve znění pozdějších předpisů) vlastní byty v nájmu členů i nečlenů v domech postavených obvykle už před 2. světovou válkou. Slovo „lidové“ však v názvech mnohých těchto družstev již nefiguruje.“

## 2.2 Bydlení a úloha státu

Cílem současné bytové politiky v České republice, je podle Novákové, H. (1998) „dosažení fungujícího tržního mechanismu i v oblasti bydlení, optimálního využití bytového fondu a zamezit zneužívání stávajících nájemních vztahů na úkor vlastníků bytového fondu, ať jsou jimi fyzické či právnické osoby. Zmíněná situace by měla umožnit každému občanu najít byt přiměřený jeho finanční situaci. Každý jednotlivec totiž musí pocítovat svou odpovědnost za zabezpečení svých bytových potřeb podle

svých představ. Bydlení, přestože je základní životní potřebou, je soukromým statkem, ne nárokem občana vůči společnosti.“

## **2.3 Nájemné**

V občanském zákoníku, konkrétně v § 671, je nájemné definováno jako „úplata, kterou je nájemce povinen platit pronajímateli podle nájemní smlouvy (případně ve výši obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání, není-li výše nájemného ve smlouvě určena).“

### **2.3.1 Nájemní smlouva**

Nájemní smlouvu najdeme definovanou v Občanském zákoníku v § 663. Tento zákon popisuje tuto smlouvu takto: „Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.“ Úplatou se zde rozumí nájemné, které bylo popsáno výše.

Nájemní smlouva může být sepsána na řadu věcí. Může být tedy sjednána ve vztahu k bytu, kdy pronajímatel za úplatu (nájemné) přenechá byt nájemci, aby jej dočasně (ve sjednané době) užíval.

### **2.3.2 Pronájem bytu**

#### **2.3.2.1 Byt**

Definice bytu není obsažena v občanském zákoníku. Taraba, M. (2001) uvádí různé pohledy. První:

„Občanský zákoník stanoví, že byt může být předmětem občanskoprávních vztahů, tedy nájmu, prodeje či zástavy apod., a některé tyto vztahy speciálně pro byt upravuje. Avšak žádnou definici bytu samého neobsahuje. Autoři poznámkového vydání občanského zákoníku preferují předpisy stavebněprávní. K ustanovení o nájmu bytu uvádějí, že charakter bytu vyplývá z předpisů stavebněprávních a že v pochybnostech o tom, zda jde o byt, rozhoduje stavební úřad.“

Druhý pohled pak:



„Stavebněpávní předpisy a jejich definice bytu: Ještě v roce 1998 platila v rámci obecných a technických požadavků na výstavbu definice podávaná vyhláškou č. 83/1976 Sb., ve znění dalších vyhlášek, že byt je soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. To však bylo změněno vyhláškou č. 137/1998 Sb. tak, že byt je soubor místností popř. obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Nemluví tedy již o žádných prostorách a o společném uzavření.“

Taraba, M. (2001) pak vysvětluje byt jako pojem zkráceně takto:

„Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně-technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření a uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu.“

### **2.3.2.2 Příslušenství bytu**

K bytům může náležet příslušenství. Příslušenstvím bytu jsou (Taraba, M., 2006): „vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány“.

Příslušenství bytu je definováno § 121 odst. 2. občanským zákoníkem tak, že „Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány“

Patří sem komory, předsíň, záchody, neobytné kuchyně a haly, sklepy a půdy.

### **2.3.2.3 Vznik nájmu bytu**

Nájem bytu vzniká nájmní smlouvou (Taraba, M., 2006): „kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Nájemní smlouvu lze také sjednat na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Byt má sloužit svým účelům,

tedy pro trvalé bydlení v souladu s příslušným povolením trvalého užívání vydaným stavením úřadem.“

#### **2.3.2.4 Zánik nájmu bytu**

Na druhou stranu zánik nájmu bytu uvádí zákon č. 40/1964 Sb. § 710:

„(1) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.

(2) V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

(3) V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.

(4) Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele“

#### **2.3.2.5 Co musí obsahovat nájemní smlouva**

Náležitosti nájemní smlouvy (Taraba, M., 2006) shodně s § 686 občanského zákoníku:

„Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady spojené s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva by měla obsahovat i dobu nájmu. Není-li doba stanovena, má se za to, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Dále budou ve smlouvě již jen eventuální další konkrétní ujednání dle dohody obou stran. Podle poslední zákonné úpravy musí mít tato smlouva písemnou formu.“

#### **2.3.2.6 Obsah nájemného**

Nájemné u družstevních bytů v sobě zahrnuje řadu položek, které vyplývají z celkových nákladů na správu a údržbu bytového domu. Ekonomicky oprávněné náklady domu, ze

kterých kalkulace nájemného za družstevní byt vychází zahrnují (Kolektiv autorů 1998):

- náklady na opravy a údržbu společných částí domu a jeho příslušenství, popř. bytů, a výdaje na jejich technické zhodnocení (rekonstrukce a modernizace) včetně tvorby zdrojů na financování těchto účelů v budoucích letech (rezerva nebo dlouhodobá záloha),
- náklady na správu domu a družstva,
- pojištění domu,
- odpisy domu, resp. jeho části využívané k podnikání (např. nebytové prostory, popř. byty pronajaté v rámci podnikání),
- daň z nemovitostí související s domem (daň ze staveb, popř. daň z pozemku příslušejícího k domu),
- náklady spojené s užíváním pozemku (např. nájemné za pozemek, údržba pozemku),
- splátky úvěrů a půjček (dlouhodobý investiční úvěr na výstavbu domu, úvěry na opravy, pořízení regulační a měřicí techniky, vnitrodružstevní půjčky apod.).

### ***2.3.2.7 Práva a povinnosti z nájmu bytu***

Se vznikem nájmu vznikají i určitá práva a povinnosti jak pro pronajímatele, tak i pro nájemce. Toto je upraveno zákonem. Konkrétně zákon č. 40/1964 Sb. § 687:

„(1) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

(2) V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemné vymezení práv a povinností.

(3) Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.

(4) Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva.“

### **2.3.3 Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

Zákon č. 40/1964 Sb. § 696 odst. 2: „Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.“

O úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu pojednává vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. V této vyhlášce konkrétně v § 4 nalezneme:

„(1) Cenami služeb se rozumí ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem, popřípadě vlastníkem bytu (dále jen „uživateli bytu“) dohodne.

(2) Ceny služeb se sjednávají podle zvláštních předpisů (zákon č. 526/1990 Sb., o cenách) nebo rozhodnutí cenového orgánu. 11) 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.

(3) Do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s užíváním nebytových prostor.

(4) Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé uživatele bytů podle zvláštních předpisů (např. vyhláška MPO č. 245/1995 Sb.), popřípadě rozhodnutí cenového orgánu.

(5) Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování podle odstavce 4, se rozúčtují na základě dohody mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě. Nedojde-li k dohodě mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě o způsobu rozúčtování cen služeb, rozúčtují se ceny za

- a) užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu,
  - b) kontrolu a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína,
  - c) vybavení bytu společnou televizní anténou za jeden byt,
  - d) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu podle rozhodnutí orgánu družstva.
- (6) Pokud dojde k dohodě mezi družstvem a uživateli bytů nebo rozhodnutí orgánu družstva o způsobu rozúčtování cen služeb uvedených v odstavci 5 písm. d) podle počtu členů domácnosti, je podmínkou takové dohody nebo rozhodnutí písemné převzetí závazků uživateli bytů oznamovat družstvu změnu rozhodných skutečností ve smyslu § 6. Ceny služeb uvedených v odstavci 5 písm. d) se pak rozúčtují podle členů domácnosti zjišťovaných v průběhu roku na základě oznámení uživatele bytu, a to v průměru za zúčtovací období.
- (7) Jestliže nedojde k rozhodnutí orgánu družstva podle odstavce 5 písm. d), rozúčtují se ceny služeb uvedených v odstavci 5 písm. d) podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.
- (8) Nestanoví-li orgán družstva jinak, účtuje družstvo uživatelům bytů měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z cen podle odstavce 2 za uplynulý rok nebo poslední zúčtovací období nebo ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.
- (9) V průběhu roku je družstvo 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.
- (10) Skutečná výška cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním otopného období (vyhláška č. 245/1995 Sb.). Tento postup platí, pokud orgán mužstva nestanoví jinak.

(11) Družstvo na základě žádosti uživatele bytu doloží, že výše cen služeb odpovídá cenám podle odstavců 2 a 3 a dále, že je rovnoměrně rozpočítána na měsíční zálohy podle odstavce 8 a zúčtována podle odstavce 10.

Jak uvádí Haráková, Trajhanová (1997), „ceny za vytápění a dodávku teplé užitkové vody a za vodné a stočné včetně jejich rozúčtování na konečné spotřebitele se stanoví podle zvláštních předpisů (např. výměr Ministerstva financí č. 01/97, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, a vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. 245/1995 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné spotřebitele)“.

Vyhláška číslo 245/1995 Sb. byla zrušena a nahrazena vyhláškou číslo 372/2001 Sb. Ministerstvo financí dosud vydávalo nový výměr pro každý rok. Například pro rok 2010 je to výměr číslo 01/2010, který platí i pro rok 2011.

Hlavní důvody, proč se plnění poskytovaná s užíváním bytu oddělují od nájemného, jsou následující (Haráková, L., přednášky 2010):

- odlišný způsob rozúčtování nákladů na byty
- odlišné zdanění DPH: nájemné = osvobozené plnění, služby = zdanitelné plnění s příslušnou sazbou DPH

Problém s plněními poskytovaných s užíváním bytů je, že nejsou zákonem vymezena. Pro rok 2010 je vymezovala vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a výměr ministerstva financí č. 01/2010 zveřejněný v cenovém věstníku ministerstva financí č. 13/2009.

Tato vyhláška č. 85/1997 Sb. se rozhodnutím ministerstva financí ke dni 31. 12. 2010 bude rušit a to bez náhrady (Haráková, L., online 19. 11. 2010):

„Proti původnímu předpokladu, že vyhlášku nahradí výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, bude vyhláška zrušena bez náhrady. Znamená to,

že v uvedeném typu družstevních bytů nebude počínaje 1. lednem 2011 nájemné regulováno obecným právním předpisem. Doporučujeme proto, aby si družstva upravila způsob stanovení nájemného vnitřním předpisem (např. s využitím platného znění vyhlášky) nebo stanovami.

Se zrušením vyhlášky se zároveň ruší regulace cen služeb spojených s užíváním uvedených družstevních bytů (vyjma cen tepla a vody, které jsou upraveny jinými právními předpisy). V současné době není ještě rozhodnuto, zda budou služby upraveny příslušnou položkou v cenovém výměru č. 01/2011, která se vztahuje obecně na všechny nájemní byty, nebo zda i ceny služeb a jejich rozpočítávání na byty nebudou od 1. 1. 2011 regulovány. V takovém případě by bylo žádoucí, aby si družstva vnitřním předpisem upravila i tuto problematiku.“

Při stanovování cen služeb, příp. nájemného v družstevních bytech, dochází k následující situaci (Haráková, přednášky 2010)

„Některé náklady na údržbu a opravy zařízení souvisejících se zajišťováním služeb (kotel na výrobu tepla, elektrické rozvody, společná TV anténa, výtah, pračka, mandl aj.) mohou být součástí nájemného – tedy jako ekonomicky oprávněné náklady domu – údržba a opravy. Ty hradí všichni nájemci družstevních bytů v domě.

Nebo mohou být součástí ceny příslušné služby. Tu by ovšem hradili jen ti, kteří službu opravdu využívají, resp. mají možnost jí využívat (například používání výtahu).“

Další změny s plněním poskytovaným s užíváním bytů souvisí s výměrem ministerstva financí (Haráková, L., online 21. 12. 2010):

„s účinností od 1. 1. 2011 vylučuje aplikace položky č. 5 části I. výměru MF č. 01/2010 na služby spojené s užíváním bytů bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. Způsob stanovení cen služeb a jejich rozúčtování na jednotlivé byty (kromě tepla a vodného a stočného) tak bude od 1. ledna 2011 plně záviset na vnitrodružstevních předpisech, příp. na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu“.

#### 2.3.4 Splatnost nájemného a záloh za služby

§ 5 vyhlášky č. 85/1997 Sb.: „Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud orgán družstva nestanoví jiný den.“

#### 2.3.5 Kontrola bytu majitelem

Majitelé nemovitostí často vyžadují (Taraba, M. 2006), „aby jim nájemce umožnil kontrolu bytu, který užívají. V zásadě je třeba říci, že pronajímatelem, tj. majitelem nemovitosti, má k takovému požadavku plné právo morální i zákonné. To vyplývá především z toho, že je vlastníkem nemovitosti, vlastníkem domu, a že je ve smluvním vztahu k nájemníkovi.“

Je proto tedy vhodné, aby se nájemník s majitelem domu dohodli na kontrolách a návštěvách.

„Zásadně je však nepřijatelné, aby si majitel domu vymíňoval, ať již ústně nebo v nájemní smlouvě, právo kontroly jednotlivých osob v bytě, ať již jde o jejich totožnost nebo vztah k nájemci bytu.“

(Taraba, M. 2006)

#### 2.3.6 Možnosti dispozice s bytem

Rozdíly u dispozice s bytem jsou mezi nájemcem bytu a vlastníkem bytu značné (Kolektiv autorů 1998):

##### **Nájemce bytu**

„Dohoda o převodu členských práv a povinností podle § 20 OZ (nepodléhá souhlasu družstva, právní účinky nastávají dnem ve smlouvě uvedeným).

Dohoda o výměně bytu, smlouva o podnájmu nebo jeho části (podléhají souhlasu příslušného orgánu družstva, který je podmínkou účinnosti smluv; v případě odepření souhlasu bez závažných důvodů může projev vůle družstva nahradit soud).“



(Kolektiv autorů 1998)

### **Vlastník bytu**

„Oprávnění věc užívat, držet ji, brát z ní užitky včetně ochrany proti veškerým nezákonným zásahům do výkonu vlastnického práva; jakékoliv úkony nepodléhají omezením (výměna, nájem).“

(Kolektiv autorů 1998)

## **2.4 Rozúčtování služeb**

Způsob rozúčtování a výši ceny stanovují zvláštní předpisy nebo rozhodnutí cenových orgánů. Pokud tomu tak není, sjednávají se ceny služeb ve výši, která odpovídá cenám obvyklým v místě a čase plnění (Nováková, 1996):

### **2.4.1 Cena za užívání výtahu**

Do ceny za užívání výtahu se zpravidla zahrnuje spotřeba elektrické energie, povinné revize výtahu a elektrických rozvodů sloužících pro výtah, náklady na výtahového technika a dozorce výtahu, čištění a mazání výtahu, výměnu žárovek, běžné opravy a údržbu, nátěry kabin a šachet, výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří. Nelze však do těchto nákladů zahrnovat např. výměny hnacího zařízení, lan či vodičích lišt.

Způsob rozúčtování ceny za užívání výtahu není dán žádným zvláštním předpisem. O způsobu rozúčtování se může pronajímatel se všemi nájemci dohodnout. Pokud k takové dohodě nedojde, je základním kritériem pro rozúčtování počet členů v domácnosti, ale cenu za užívání výtahu (rozumí se osobního i nákladního) platí ti nájemci, kteří výtah užívají, vždy však nájemci od třetího nadzemního podlaží.

### **2.4.2 Cena za užívání domovní prádělny, mandlovný a sušárny**

Do ceny za užívání domovní prádělny, mandlovný a sušárny se zpravidla zahrnují náklady na spotřebu elektrického proudu, vody, případně plynu, náklady na revize elektroinstalací a elektrických zařízení a plynu, dále běžné opravy na pračkách, ždímačkách a mandlech, včetně nákladů na údržbu měřicí a regulační techniky.

Tato služba se účtuje pouze těm nájemcům, kteří prádelnu, mandlovnu a sušárnu a v nich umístěné předměty využívají.

### **2.4.3 Cena za vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou**

Do ceny této služby se zpravidla zahrnují náklady spojené s výměnou jednotlivých částí antény (např. zesilovačů), náklady na revize společné televizní a rozhlasové antény, náklady na další běžné opravy a odpisy.

Způsob rozúčtování opět není založen žádným zvláštním předpisem. Cena této služby se vyúčtuje za každý takto vybavený byt a to i v případě, že nájemce takto vybaveného bytu tvrdí, že nemá televizi.

### **2.4.4 Cena za dodávku vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod**

Odběratel je povinen platit dodavateli úplatu za dodávání pitné nebo užitkové vody z veřejných vodovodů pro nemovitost k jakémukoliv účelu (vodné) a za odvádění, případně zneškodnění odpadních a srážkových vod veřejnou kanalizací (stočné). Tato úplata se nevztahuje na odvádění srážkových vod z kanalizačního systému veřejné komunikace.

### **2.4.5 Cena za kontrolu a čištění komínů**

Cena za kontrolu a čištění komínů se rozúčtuje mezi jednotlivé nájemce bytu, pokud se nedohodne pronajímatel se všemi nájemci jinak, podle počtu využívaných vyústění do komína. Není přitom rozhodující pro jaký účel je vyústění do komína využíváno. Může tedy jít o klasické využívání vyústění do komína pro zapojení kamen na tuhá paliva, ale také o vyústění využívané pro odkouření u odsávače par nad kuchyňským sporákem nebo odkouření z koupelny.

### **2.4.6 Cena za odvoz popela a smetí**

Cena za odvoz popela a smetí je většinou cenou, která je fakturována dodavatelem služby (např. technickými službami města nebo obce) a placena vlastníkem domu za její poskytování.

#### **2.4.7 Cena za odvoz splašků a čištění žump**

Cena za tuto službu se rovná nákladům vyjádřeným fakturou příslušného dodavatele služby.

#### **2.4.8 Cena za osvětlení společných prostor v domě**

Cena zahrnuje náklady na výměnu žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměnu osvětlovacích těles a dále opravy uvedených předmětů, opravy a výměny elektrických vrátných, elektrických zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení.

Způsob rozúčtování mezi jednotlivé nájemce není stanoven žádným zvláštním předpisem a proto si ho mohou nájemci s pronajímatelem dohodnout. Pokud však k takové dohodě nedojde, provede se rozúčtování podle počtu členů v domácnosti, zjištěného jako průměr za účtovací období, kterým je kalendářní rok.

#### **2.4.9 Cena za úklid společných prostor v domě**

Představuje cenu za úklid společných prostor v domě, úklid prováděný pronajímatelem včetně úklidu a vyklizení půdy a sklepa. Do ceny se zahrnují především mzdy včetně pojištění a náklady na úklidové prostředky.

Způsob rozúčtování není stanoven zvláštním předpisem a proto se o způsobu mohou nájemci s pronajímatelem dohodnout. Jestliže však nedojde, provádí se rozúčtování podle počtu členů domácností, který se zajišťuje na základě ohlašovací povinnosti v průběhu roku.

#### **2.4.10 Cena za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody**

Dodávka tepla a teplé vody je jednou ze dvou služeb, pro které jsou pravidla stanovena zvláštním předpisem.

V současné době toto upravuje vyhláška č. 372/2001 Sb.

## **3 Cíle a metodika**

### **3.1 Cíle práce**

Cílem práce je vymezení jednotlivých plnění poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytů (služeb), zjištění vývoje nákladů na jednotlivé služby a jejich podílu na celkových úhradách za byt v posledních letech a nástin jejich předpokládaného vývoje do budoucna.

### **3.2 Metodika práce**

#### **3.2.1 Teoretická část**

Teoretická část této bakalářské práce bude první částí. Bude se zabývat sběrem a studii odborné literatury, získáváním informací z internetu a konzultací s přidělenou konzultantkou Ing. Lenkou Harákovou. Výsledkem bude literární rešerše s popisem klíčových slov souvisejících se službami v bydlení.

#### **3.2.2 Praktická část**

Praktická část bude mít celkem tři části.

V první části bude zpracována právní úprava cen služeb. Bude zde uvedeno, jaká je současná právní úprava služeb a stručný přehled historického vývoje a změn právní úpravy služeb.

Druhá část se bude týkat konkrétního bytu, kde se bude provádět analýza tohoto bytu z hlediska celkových úhrad za služby a jejich vývoje za jednotlivé služby. Analýza bude vycházet z předpisů úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu, které poskytlo Stavebně bytové družstvo v Českých Budějovicích.

Poslední část bude věnována odhadu vývoje výše úhrad za jednotlivé služby s ohledem na budoucí cenový vývoj. Tato část bude vycházet především z druhé části, která poskytne ukázkou vývoje celkových, ale i dílčích úhrad nákladů spojených s užíváním bytu.

## 4 Výsledky

### 4.1 Právní úprava cen služeb

Právní úpravu cen služeb neobsahuje jeden ucelený dokument. Právní úprava je zakotvena v několika samostatných právních předpisech, které na sebe více či méně navazují. Tyto předpisy se mohou rozdělit do dvou skupin.

První skupinu tvoří samotné vymezení typů služeb, které patří do služeb a ne do nájemného. Posledním, nejnovějším, dokumentem je výměr Ministerstva financí číslo 01/2010 (Část I., Oddíl A, položka č. 5), doplněný výměrem č. 05/2010 (Čl. I, odst. 1.). Tento předpis se týká sjednávání cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem všech typů bytů kromě družstevních bytů ve vlastnictví bytových družstev zřízených po roce 1958, postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí – tzv. družstevní bytová výstavba (dále jen „DBV“).

Byty typu DBV měly ještě donedávna svoji vlastní úpravu – vyhlášku č. 85/1997 Sb., která byla zrušena k 31. 12. 2010 bez náhrady. Aby se na uvedený typ družstevních bytů nezačal po zrušení vyhlášky vztahovat cenový výměr Ministerstva financí č. 01/2010, doplnilo ho Ministerstvo financí ČR výměrem č. 05/2010 o odstavec, dle kterého se tato položka nevztahuje na služby spojené s užíváním bytů bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. Z toho tedy jasně vyplývá, že na byty typu DBV se tento předpis nevztahuje. Svaz českých a moravských družstev (SČMBD) doporučuje, aby si družstva (pokud již tak neučinila v minulých letech) vytvořila vlastní vnitřní předpis, který by nahrazoval zrušenou vyhlášku číslo 85/1997 Sb.

Druhou skupinu tvoří speciální předpisy upravující dodávku tepla a teplé vody a dodávku vody a odvod odpadních vod, tzv. vodné a stočné. Dodávka tepla a teplé vody je sice součástí položky vymezující plnění poskytovaná s užíváním bytu, ale ve výše zmiňovaných předpisech (cenový výměr MF č. 01/2010 a vyhláška č. 85/1997 Sb.) je stanoveno, že ceny služeb se sjednávají dle zvláštních předpisů nebo rozhodnutí cenového orgánu (např. výměr MF). Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé uživatele

bytu podle zvláštních předpisů (např. vyhláška č. 372/2001 Sb.), popřípadě rozhodnutí cenového orgánu (např. výměr MF).

Dodávka tepla a teplé vody je upravena ve vyhlášce č. 372/2001 Sb. Tato vyhláška se týká nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody, které byly vynaloženy v zúčtovací jednotce za zúčtovací období, zahrnují

- a) náklady na tepelnou energii na vytápění,
- b) náklady na tepelnou energii spotřebovanou na přípravu teplé užitkové vody,
- c) náklady na pitnou vodu spotřebovanou na přípravu teplé užitkové vody, v cenách podle cenových předpisů.

Speciální úpravu má také dodávka vody a odvádění odpadních vod. Platný právní předpis pro tuto službu je výměr Ministerstva financí č. 01/2010 (Část II., Oddíl B, položka č. 2, odst. 14.). Tento výměr stanovuje že, rozúčtování vodného a stočného<sup>2</sup> jednotlivým spotřebitelům se provede podle dohody uzavřené mezi odběratelem<sup>3</sup> a spotřebiteli účastnícími se tohoto rozúčtování. Spotřebitelem se rozumí majitel bytu, uživatel bytu, uživatel nebytových prostorů nebo jiný uživatel nemovitosti včetně odběratelů, kteří nemovitosti přímo užívají.

Přehled historického vývoje právních předpisů týkajících se služeb obecně, dodávek tepla a teplé vody a dodávky vody a odvodu odpadních vod nastiňují následující shrnující tabulky.

V přehledu jsou právní předpisy rozděleny podle typu bytových družstev, resp. družstevních bytů (měly odlišnou právní úpravu).

### **Typy družstev:**

A) Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě bytového domu od původního vlastníka, kterým byla obvykle obec, město, městská část či podnik.

B) Bytové družstvo, které vlastní byty pořízené podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby (dále jen „DBV“).

---

<sup>2</sup> §8 odst. 13 a 14 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>3</sup> §2 odst. 5 a §8 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb.

C) Bytové družstvo označované podle dřívějších předpisů jako lidové bytové družstvo – LBD (zákon č. 53/1954 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

**Tabulka 2: Právní předpisy pro bytová družstva typu A a C**

Typ družstva	A, C	A, C	A, C	A, C	A, C
<b>Předpis</b>	<b>Vyhláška č. 60/1964 Sb.</b>	<b>Vyhláška č. 176/1993 Sb.</b>	<b>Výměr MF č. 01/2002</b>	<b>Výměr MF č. 06/2002</b>	<b>Výměr MF č. 01/2010</b>
	§ 13 - 15	§ 11	Čl. 6.		Část I., Oddíl A položka č. 5.
<b>Účinnost dnem</b>	1. října 1964	1. ledna 1994	1. ledna 2002		1. ledna 2010
<b>Druhy služeb</b>	Úklid společných prostor v domě, osobní výtah, ústřední (dálkové) vytápění a dodávka teplé vody, dodávka vody z veřejných vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod a užívání domovních nebo blokových prádelen.	Ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne.	Ústřední (dálkové) vytápění, za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, odvoz splašků a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě za další služby.		Za služby poskytované pronajímatelem jako plnění, spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), se považuje vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání výtahu, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.

Zdroj: Vlastní práce



**Tabulka 3: Právní předpisy pro DBV (typ B)**

Typ družstva	B	B	B	B
<b>Předpis</b>	<b>Zásady ÚRD č. 2/1966 Věstníku ÚRD</b>	<b>Směrnice ČSBD č. 16/1976</b>	<b>Výnos 78/1991 Sb.</b>	<b>Vyhláška č. 85/1997 Sb.</b>
<b>Účinnost dnem</b>	Část 3, Čl. 5 1966	Část I., Čl. 2, odst. (2) 1976	§ 12, odstavec 3 1. březen 1991	§ 4 1. října 1997 - 31. prosince 2010
<b>Druhy služeb</b>	Dodávka tepla a teplé vody, dodávka vody z veřejných vodovodů včetně odvádění odpadních vod, užívání osobního výtahu a užívání družstevní prádely.	Úhrada za služby spojené s užíváním bytu (místností nesloužících k bydlení) je finanční částka určená ke krytí výdajů spojených s těmito službami: a) dodávka tepla a teplé vody, b) dodávka vody a odvádění odpadních vod, c) provoz osobního výtahu, d) provoz družstevní prádely.	Podle poměru užitkové plochy bytu k úhrnu užitkových ploch všech bytů a podlahových místností nesloužících k bydlení v domě se v úhradě za užívání bytů stanovují částky ke krytí: a) úroků z účelového investičního úvěru (před převedením na půjčku), b) dalších výdajů souvisejících s provozem bytového domu (např. za osvětlení společných prostor v domě, za čištění komínů, čištění žump apod., za mzdy provozních pracovníků, úklid společných prostor a podobné účely).	Ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, 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 družstvo s nájemcem, popřípadě vlastníkem bytu dohodne.

Zdroj: Vlastní práce

**Tabulka 4: Dodávka tepla a teplé vody**

<b>Dodávka tepla a teplé vody</b>			
<b>Předpis</b>	<b>Vyhláška č. 197/1957 Sb.</b>	<b>Vyhláška č. 245/1995 Sb.</b>	<b>Vyhláška č. 372/2001 sb.</b>
<b>Účinnost dnem</b>	1. listopadu 1957	1. ledna 1996	1. ledna 2002

Zdroj: Vlastní práce

**Tabulka 5: Dodávka vody a odvod odpadních vod**

<b>Dodávka vody a odvádění odpadních vod</b>		
<b>Předpis</b>	<b>Výměr MF č. 01/20XX</b>	<b>Výměr MF č. 01/2010</b>
<b>Účinnost dnem</b>	1. ledna 20XX	1. ledna 2010

Zdroj: Vlastní práce

## 4.2 Analýza úhrad za služby v konkrétním bytě

K analýze byl vybrán byt v Českých Budějovicích v ulici Prachatická 1. Byt je ve vlastnictví Stavebního bytového družstva sídlícího v ulici Krčínova 1107/30 v Českých Budějovicích a je tedy družstevní. Celý panelový dům se skládá ze tří vchodů (Prachatická 1, 3 a 5). Byt je typu 3 + 1J<sup>4</sup> se dvěma balkony a je typu DBV. Podlahová plocha bytu je 78,94 m<sup>2</sup>. Byt se nalézá v 6. patře z celkem osmi pater. Na každém patře jsou tři byty plus sklep společný pro toto patro. Od roku 1995 bydlela v bytě čtyř členná rodina (dva dospělí a dvě děti). Od roku 2008 zde bydleli tři dospělí a od poloviny roku 2009 dva dospělí. Ke každému bytu pak náleží vlastní uzamykatelný sklep v přízemí. Panelový dům není nijak rekonstruován.

Analýza úhrad je prováděna na základě předpisů měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu, které poskytlo samo družstvo. Analýza je dělána z předpisů od 1. 1. 1995 do 1. 1. 2011. Je třeba zdůraznit, že předpisy stanovují dvakrát do roka výše záloh – vždy od 1. ledna a od 1. července. Předpisy tak nestanovují konečnou platbu. Platnost každého předpisu v tomto případě je vždy 6 měsíců. Na konci zúčtovacího období (kalendářní rok) přijde vyúčtování, ze kterého vznikne buď přeplatek nebo nedoplatek.

Analýza je rozdělena do sedmi částí dle jednotlivých položek v předpisu měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním bytu. Každá položka (jak bylo následně zjištěno, ne ve všech případech se jedná o služby) je analyzována jednotlivě. Analyzovány budou úhrady za:

- výtah
- osvětlení domu
- mzdy provozních pracovníků
- ostatní služby
- tepelnou energii pro otop
- teplou užitkovou vodu a její ohřev
- studenou vodu a odvod odpadních vod

Poslední sedmá část je za služby celkem.

---

<sup>4</sup> 3 + 1J. Zkratka J znamená jídelna. Jídelna je samostatná místnost u kuchyně bez dveří.

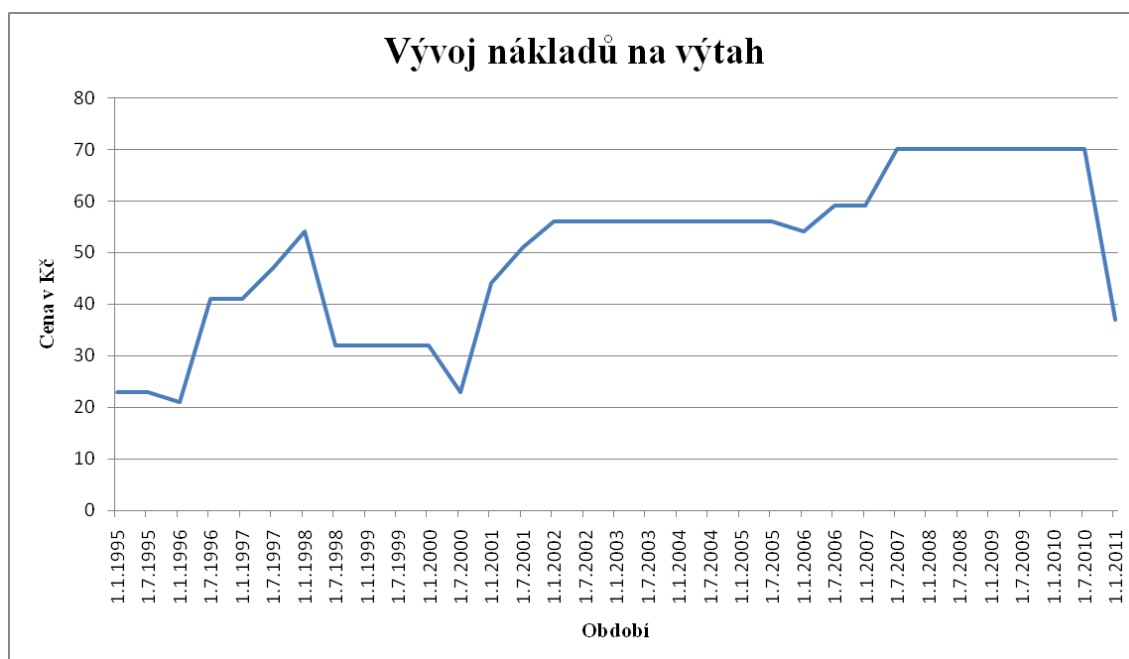
## 4.2.1 Výtah

**Tabulka 6: Vývoj nákladů na výtah**

1.1.1995	1.7.1995	1.1.1996	1.7.1996	1.1.1997	1.7.1997	1.1.1998	1.7.1998	1.1.1999	1.7.1999	1.1.2000
23 Kč	23 Kč	21 Kč	41 Kč	41 Kč	47 Kč	54 Kč	32 Kč	32 Kč	32 Kč	32 Kč
1.7.2000	1.1.2001	1.7.2001	1.1.2002	1.7.2002	1.1.2003	1.7.2003	1.1.2004	1.7.2004	1.1.2005	1.7.2005
23 Kč	44 Kč	51 Kč	56 Kč	56 Kč	56 Kč	56 Kč	56 Kč	56 Kč	56 Kč	56 Kč
1.1.2006	1.7.2006	1.1.2007	1.7.2007	1.1.2008	1.7.2008	1.1.2009	1.7.2009	1.1.2010	1.7.2010	1.1.2011
54 Kč	59 Kč	59 Kč	70 Kč	70 Kč	70 Kč	70 Kč	70 Kč	70 Kč	70 Kč	37 Kč

Zdroj: Předpis měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

**Graf 1: Vývoj nákladů na výtah**



Zdroj: Vlastní práce

První položka předpisu měsíčních úhrad za služby v daném bytě se týká úhrad za výtah. Cena není nijak vysoká, za sledované období se pohybuje mezi 21 Kč a 70 Kč přičemž v současnosti v roce 2011 klesla na 37 Kč.

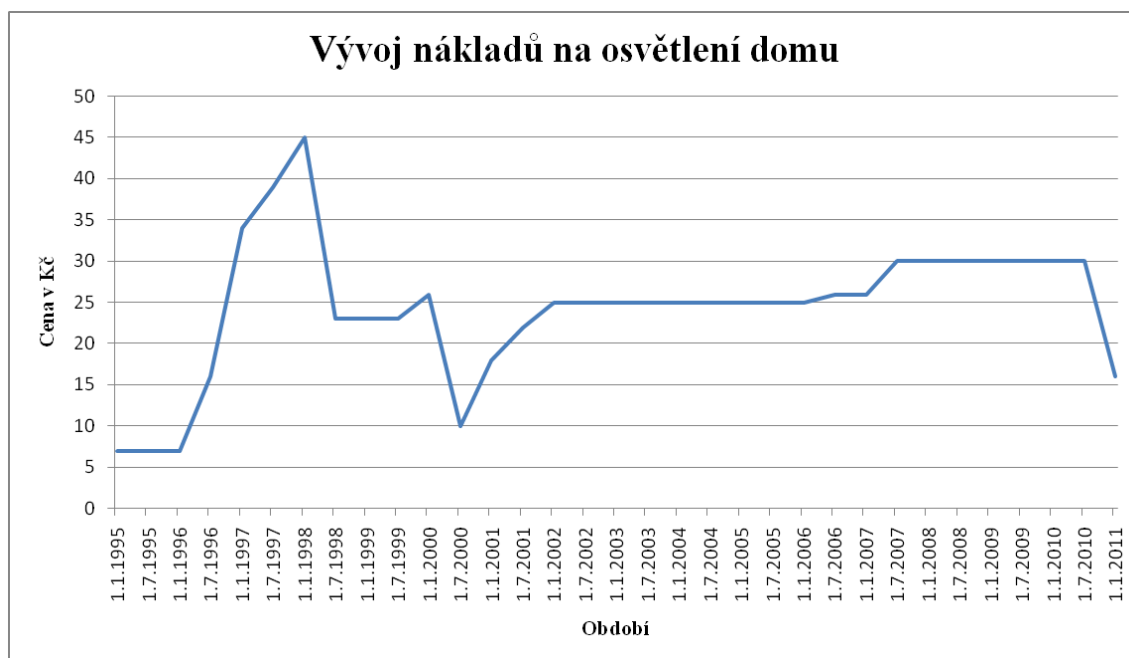
## 4.2.2 Osvětlení domu

**Tabulka 7: Vývoj nákladů na osvětlení domu**

1.1.1995	1.7.1995	1.1.1996	1.7.1996	1.1.1997	1.7.1997	1.1.1998	1.7.1998	1.1.1999	1.7.1999	1.1.2000
7 Kč	7 Kč	7 Kč	16 Kč	34 Kč	39 Kč	45 Kč	23 Kč	23 Kč	23 Kč	26 Kč
1.7.2000	1.1.2001	1.7.2001	1.1.2002	1.7.2002	1.1.2003	1.7.2003	1.1.2004	1.7.2004	1.1.2005	1.7.2005
10 Kč	18 Kč	22 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč
1.1.2006	1.7.2006	1.1.2007	1.7.2007	1.1.2008	1.7.2008	1.1.2009	1.7.2009	1.1.2010	1.7.2010	1.1.2011
25 Kč	26 Kč	26 Kč	30 Kč	30 Kč	30 Kč	30 Kč	30 Kč	30 Kč	30 Kč	16 Kč

Zdroj: Předpis měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

**Graf 2: Vývoj nákladů na osvětlení domu**



Zdroj: Vlastní práce

Náklady na osvětlení domu se pohybují v rozmezí od 7 Kč do 45 Kč. 7 Kč bylo v období od 1. ledna 1995 do poloviny roku 1996. Naopak nejvyšší částka 45 Kč byla v roce 1998, které předcházelo postupné zdražování od druhé poloviny roku 1996 do druhé poloviny roku 1997. V současnosti klesla částka na 16 Kč.

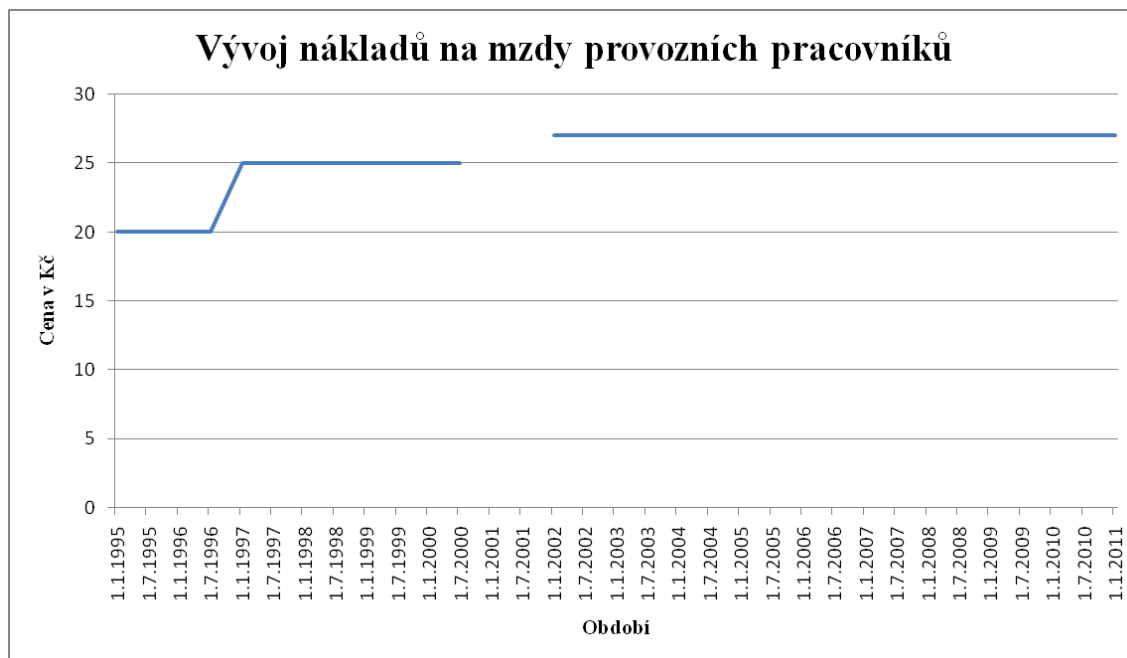
### 4.2.3 Mzdy provozních pracovníků

**Tabulka 8: Vývoj nákladů na mzdy provozních pracovníků**

1.1.1995	1.7.1995	1.1.1996	1.7.1996	1.1.1997	1.7.1997	1.1.1998	1.7.1998	1.1.1999	1.7.1999	1.1.2000
20 Kč	20 Kč	20 Kč	20 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč
1.7.2000	1.1.2001	1.7.2001	1.1.2002	1.7.2002	1.1.2003	1.7.2003	1.1.2004	1.7.2004	1.1.2005	1.7.2005
25 Kč			27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč
1.1.2006	1.7.2006	1.1.2007	1.7.2007	1.1.2008	1.7.2008	1.1.2009	1.7.2009	1.1.2010	1.7.2010	1.1.2011
27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč	27 Kč

Zdroj: Předpis měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

**Graf 3: Vývoj nákladů na mzdy provozních pracovníků**



Zdroj: Vlastní práce

Další položka se týká položky „mzdy provozních pracovníků“ (její obsah bude vysvětlen dále). Jak je vidět v grafu, cena této položky se zvyšovala pouze dvakrát a to z 20 Kč na 25 Kč v roce 1997. Druhé zvýšení přišlo v roce 2002. V roce 2001 tato položka v měsíčních předpisech zcela chybí.

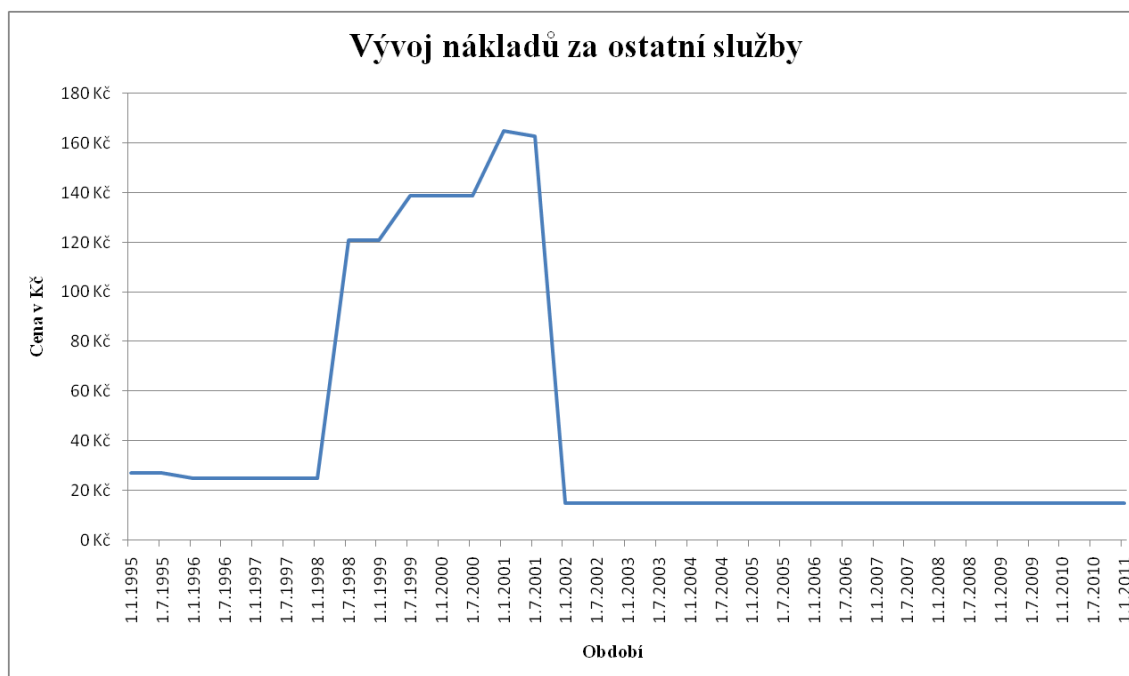
## 4.2.4 Ostatní

**Tabulka 9: Vývoj nákladů za ostatní služby**

1.1.1995	1.7.1995	1.1.1996	1.7.1996	1.1.1997	1.7.1997	1.1.1998	1.7.1998	1.1.1999	1.7.1999	1.1.2000
27 Kč	27 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč	121 Kč	121 Kč	139 Kč	139 Kč
1.7.2000	1.1.2001	1.7.2001	1.1.2002	1.7.2002	1.1.2003	1.7.2003	1.1.2004	1.7.2004	1.1.2005	1.7.2005
139 Kč	165 Kč	163 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč
1.1.2006	1.7.2006	1.1.2007	1.7.2007	1.1.2008	1.7.2008	1.1.2009	1.7.2009	1.1.2010	1.7.2010	1.1.2011
15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč

Zdroj: Předpis měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

**Graf 4: Vývoj nákladů za ostatní služby**



Zdroj: Vlastní práce

Výše položky „ostatní služby“ je poměrně stálá až na výkyv, který byl v období 1. července 1998 až 1. července 2001, kdy se cena dostala až na 165 Kč. Poté klesla na 15 Kč, které si od roku 2002 drží do teď k 1. lednu 2011.

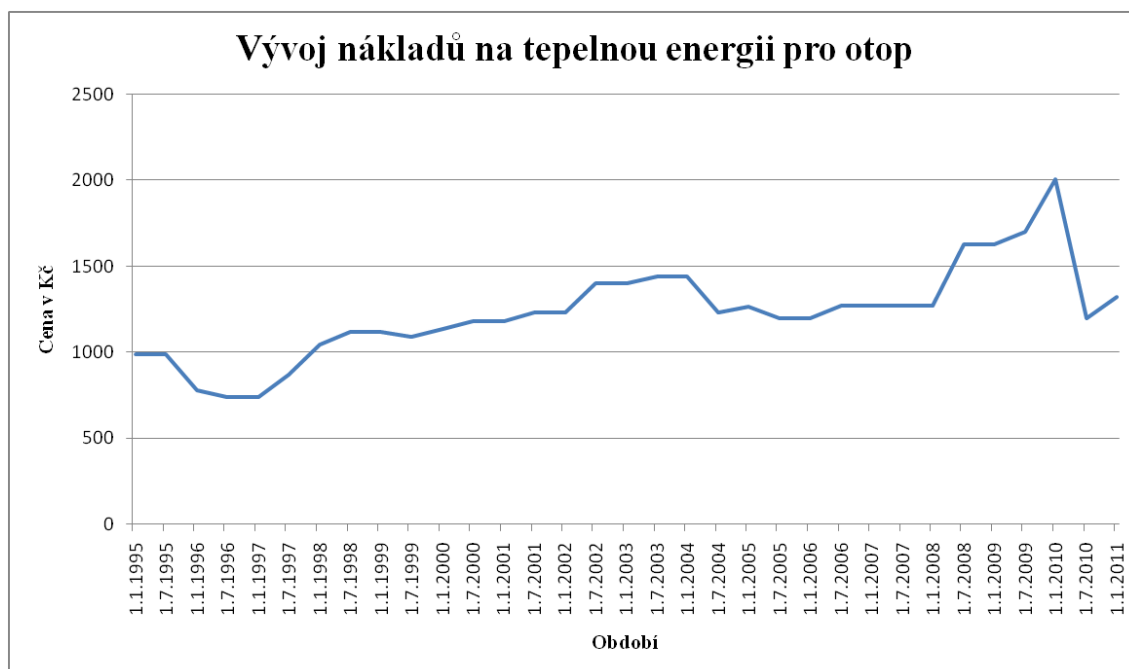
## 4.2.5 Tepelná energie pro otop

**Tabulka 10: Vývoj nákladů na tepelnou energii pro otop**

1.1.1995	1.7.1995	1.1.1996	1.7.1996	1.1.1997	1.7.1997	1.1.1998	1.7.1998	1.1.1999	1.7.1999	1.1.2000
990 Kč	990 Kč	780 Kč	740 Kč	740 Kč	870 Kč	1 044 Kč	1 120 Kč	1 120 Kč	1 090 Kč	1 134 Kč
1.7.2000	1.1.2001	1.7.2001	1.1.2002	1.7.2002	1.1.2003	1.7.2003	1.1.2004	1.7.2004	1.1.2005	1.7.2005
1 180 Kč	1 180 Kč	1 230 Kč	1 230 Kč	1 400 Kč	1 400 Kč	1 440 Kč	1 440 Kč	1 230 Kč	1 267 Kč	1 200 Kč
1.1.2006	1.7.2006	1.1.2007	1.7.2007	1.1.2008	1.7.2008	1.1.2009	1.7.2009	1.1.2010	1.7.2010	1.1.2011
1 200 Kč	1 270 Kč	1 270 Kč	1 270 Kč	1 270 Kč	1 630 Kč	1 630 Kč	1 700 Kč	2 006 Kč	1 200 Kč	1 320 Kč

Zdroj: Předpis měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

**Graf 5: Vývoj nákladů na tepelnou energii pro otop**



Zdroj: Vlastní práce

Výše měsíční úhrady za tepelnou energii pro otop kolísá mezi nejnižší cenou 740 Kč v druhé polovině roku 1996 a v první polovině roku 1997 a nejvyšší cenou 2006 Kč v první polovině roku 2010. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší cenou je 1266 Kč.



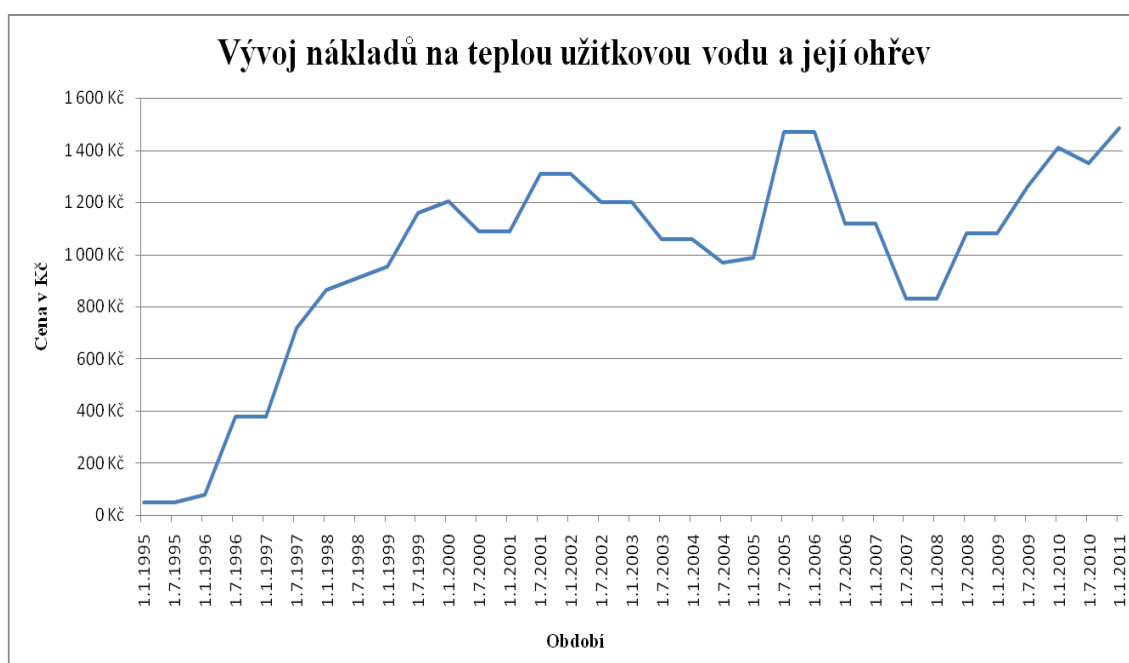
## 4.2.6 Teplá užitková voda a její ohřev

**Tabulka 11: Vývoj nákladů na teplou užitkovou vodu a její ohřev**

1.1.1995	1.7.1995	1.1.1996	1.7.1996	1.1.1997	1.7.1997	1.1.1998	1.7.1998	1.1.1999	1.7.1999	1.1.2000
50 Kč	50 Kč	80 Kč	380 Kč	380 Kč	720 Kč	864 Kč	910 Kč	955 Kč	1 160 Kč	1 206 Kč
1.7.2000	1.1.2001	1.7.2001	1.1.2002	1.7.2002	1.1.2003	1.7.2003	1.1.2004	1.7.2004	1.1.2005	1.7.2005
1 090 Kč	1 090 Kč	1 310 Kč	1 310 Kč	1 200 Kč	1 200 Kč	1 060 Kč	1 060 Kč	970 Kč	989 Kč	1 470 Kč
1.1.2006	1.7.2006	1.1.2007	1.7.2007	1.1.2008	1.7.2008	1.1.2009	1.7.2009	1.1.2010	1.7.2010	1.1.2011
1 470 Kč	1 120 Kč	1 120 Kč	830 Kč	830 Kč	1 080 Kč	1 080 Kč	1 260 Kč	1 411 Kč	1 350 Kč	1 485 Kč

Zdroj: Předpis měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

**Graf 6: Vývoj nákladů na teplou užitkovou vodu a její ohřev**



Zdroj: Vlastní práce

U této položky byl zaznamenán největší nárůst ceny. Nejnižší hodnota 50 Kč byla v roce 1995 a nejvyšší pak 1485 Kč v roce 2011. Což je rozdíl 1435 Kč.

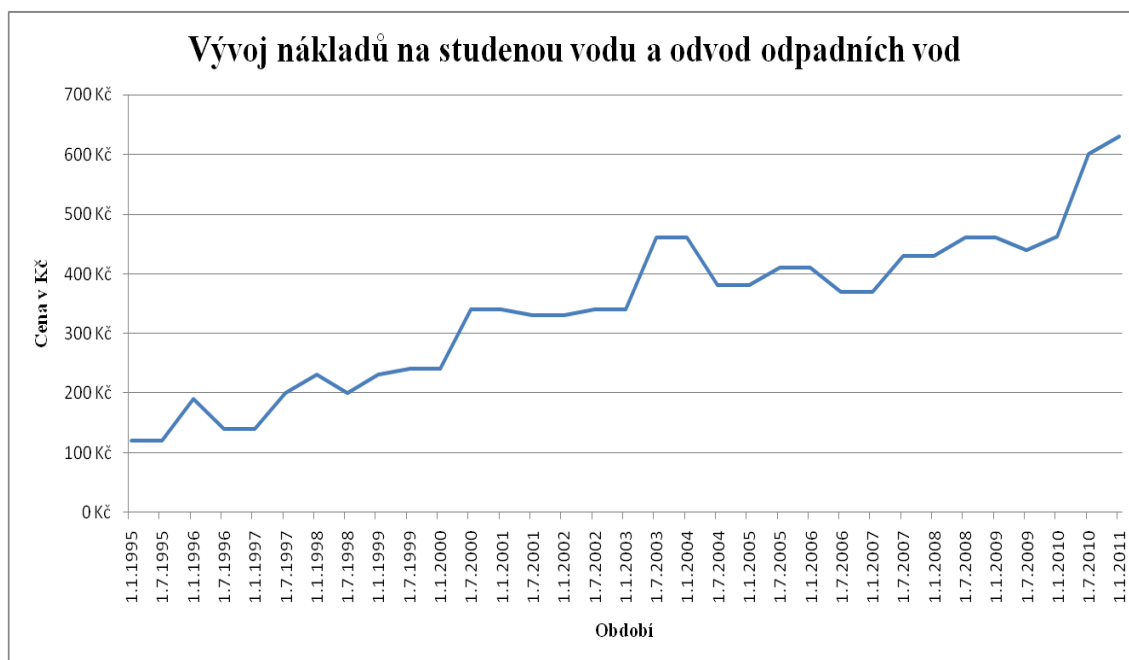
## 4.2.7 Studená voda a odvod odpadních vod

**Tabulka 12: Vývoj nákladů na studenou vodu a odvod odpadních vod**

1.1.1995	1.7.1995	1.1.1996	1.7.1996	1.1.1997	1.7.1997	1.1.1998	1.7.1998	1.1.1999	1.7.1999	1.1.2000
120 Kč	120 Kč	190 Kč	140 Kč	140 Kč	200 Kč	230 Kč	200 Kč	230 Kč	240 Kč	240 Kč
1.7.2000	1.1.2001	1.7.2001	1.1.2002	1.7.2002	1.1.2003	1.7.2003	1.1.2004	1.7.2004	1.1.2005	1.7.2005
340 Kč	340 Kč	330 Kč	330 Kč	340 Kč	340 Kč	460 Kč	460 Kč	380 Kč	380 Kč	410 Kč
1.1.2006	1.7.2006	1.1.2007	1.7.2007	1.1.2008	1.7.2008	1.1.2009	1.7.2009	1.1.2010	1.7.2010	1.1.2011
410 Kč	370 Kč	370 Kč	430 Kč	430 Kč	460 Kč	460 Kč	440 Kč	462 Kč	600 Kč	630 Kč

Zdroj: Předpis měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

**Graf 7: Vývoj nákladů na studenou vodu a odvod odpadních vod**



Zdroj: Vlastní práce

U tzv. vodného a stočného se platba pohybuje v rozmezí 120 Kč a 630 Kč. Nejnižší hodnota byla v roce 1995 a nejvyšší je v současnosti k 1. lednu 2011. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší cenou je 510 Kč. Cena zpravidla rostla.

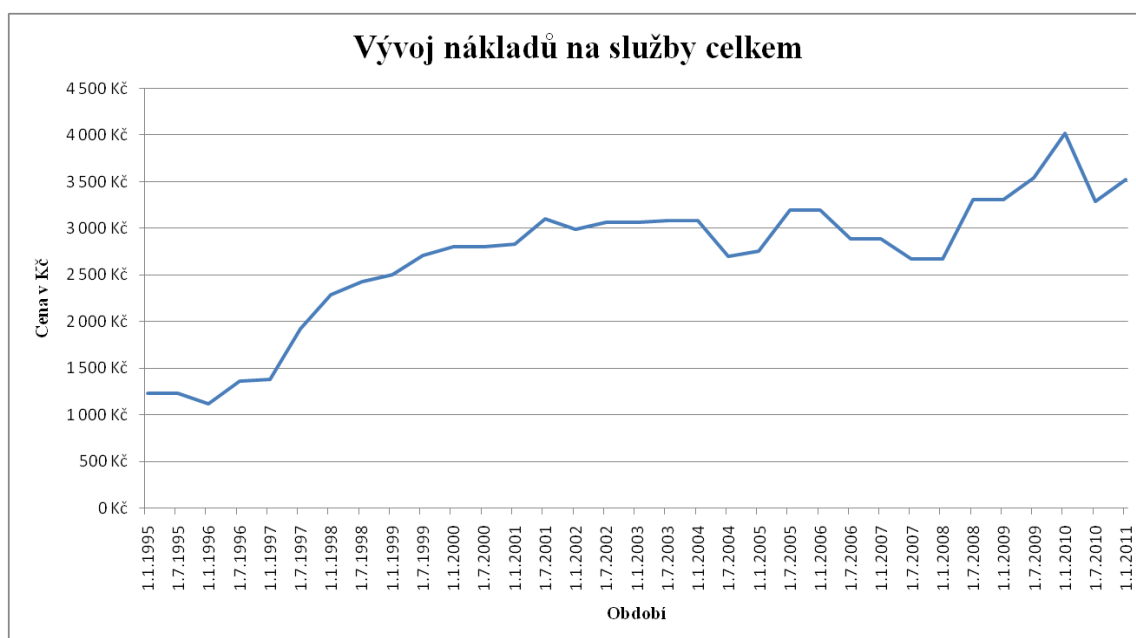
## 4.2.8 Služby celkem

**Tabulka 13: Vývoj nákladů za služby celkem**

1.1.1995	1.7.1995	1.1.1996	1.7.1996	1.1.1997	1.7.1997	1.1.1998	1.7.1998	1.1.1999	1.7.1999	1.1.2000
1 237 Kč	1 237 Kč	1 123 Kč	1 362 Kč	1 385 Kč	1 926 Kč	2 287 Kč	2 431 Kč	2 506 Kč	2 709 Kč	2 802 Kč
1.7.2000	1.1.2001	1.7.2001	1.1.2002	1.7.2002	1.1.2003	1.7.2003	1.1.2004	1.7.2004	1.1.2005	1.7.2005
2 807 Kč	2 837 Kč	3 106 Kč	2 993 Kč	3 063 Kč	3 063 Kč	3 083 Kč	3 083 Kč	2 703 Kč	2 759 Kč	3 203 Kč
1.1.2006	1.7.2006	1.1.2007	1.7.2007	1.1.2008	1.7.2008	1.1.2009	1.7.2009	1.1.2010	1.7.2010	1.1.2011
3 201 Kč	2 887 Kč	2 887 Kč	2 672 Kč	2 672 Kč	3 312 Kč	3 312 Kč	3 542 Kč	4 021 Kč	3 292 Kč	3 530 Kč

Zdroj: Předpis měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

**Graf 8: Vývoj nákladů za služby celkem**



Zdroj: Vlastní práce

Na závěr je uveden vývoj celkových úhrad za služby. Z grafu je vidět, že mají stoupající tendenci. Nejvyšší cena byla v první polovině roku 2010 a to 4021 Kč. Naopak nejnižší cena byla 1123 Kč v první polovině roku 1996. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší cenou je 2898 Kč.

#### 4.2.8.1 Procentuální zastoupení jednotlivých položek v úhradách za služby celkem

Procentuální zastoupení jednotlivých položek v úhradách za služby celkem k 1. lednu 2011.

**Tabulka 14: Procentuální zastoupení jednotlivých položek v úhradách za služby celkem k 1. lednu 2011**

<b>Výtah</b>	37 Kč	1,05%
<b>Osvětlení domu</b>	16 Kč	0,45%
<b>Mzdy provozních pracovníků</b>	27 Kč	0,76%
<b>Ostatní</b>	15 Kč	0,42%
<b>Tepelnou energii pro otop</b>	1 320 Kč	37,39%
<b>Tepelnou užitkovou vodu a její ohřev</b>	1 485 Kč	42,07%
<b>Studenou vodu a odvod odpadních vod</b>	630 Kč	17,84%
<b>Celkem služby</b>	3 530 Kč	100%

Zdroj: Předpis měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

Z tabulky je vidět, že největší zastoupení v nákladech za služby má s 42,07 % položka pro teplou užitkovou vodu a její ohřev. Druhá největší je položka s 37,39 % s tepelnou energií pro otop a třetí pak studená voda a odvod odpadních vod s 17,84 %.

Ostatní položky mají relativně malé zastoupení.

#### 4.2.8.2 Procentuální zastoupení jednotlivých položek služeb v celkových úhradách

Dále pro názornost se uvádí procentuální zastoupení jednotlivých služeb v celkových úhradách za byt (nájemné + služby) k 1. lednu 2011.

**Tabulka 15: Procentuální zastoupení jednotlivých položek služeb k celkovému nájemnému k 1. lednu 2011**

<b>Výtah</b>	37 Kč	0,68%
<b>Osvětlení domu</b>	16 Kč	0,29%
<b>Mzdy provozních pracovníků</b>	27 Kč	0,49%
<b>Ostatní</b>	15 Kč	0,27%
<b>Tepelná energie pro otop</b>	1 320 Kč	24,09%
<b>Tepelná užitková voda (TUV) vč. jejího ohřevu</b>	1 485 Kč	27,10%
<b>Studená voda (bez TUV) a odvod odpadních vod</b>	630 Kč	11,50%
<b>Celkem služby</b>	3 530 Kč	64,42%
<b>Celkem nájemné + služby</b>	5 480 Kč	100%

Zdroj: Předpis měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

Z tabulky vyplývá, že služby mají k 1. lednu 2011 nadpoloviční podíl na celkových úhradách. Jsou tedy významné a nezanedbatelné.

### 4.3 Odhad vývoje výše úhrad za jednotlivé služby

Odhadnout výši úhrad za jednotlivé služby je velice problematické. Při odhadování má vliv nespočet faktorů.

#### 4.3.1 Náklady na výtah

Náklady na výtah tvoří především cena za elektrickou energii, která slouží k pohonu a osvětlení výtahu. Výše této položky tedy závisí na množství spotřebovaného proudu. Družstvo, poté co od dodavatele elektřiny dostane vyúčtování, rozpočítá cenu na jednotlivé byty podle počtu nahlášených uživatelů bytu. Výtah se za zkoumané období dostal na maximální cenu 70 Kč a nyní v roce 2011 ještě klesl na 35 Kč. Důvodem je snížení počtu uživatelů bytu.

#### 4.3.2 Náklady na osvětlení domu

Náklady na osvětlení domu stejně jako u výtahu, záleží především na ceně a množství spotřebované elektrické energie ve společných prostorech (zejména chodby a

schodiště). Do této ceny se zahrnují také nové žárovky, zářivky, vypínače apod. Výsledná cena se pak rozdělí na byty podle počtu nahlášených uživatelů. Předpis úhrad za tuto službu nyní k 1. lednu 2011 stejně jako u výtahu klesl a to z 30 Kč na 16 Kč. Důvodem je jakou u nákladů za výtah snížení počtu uživatelů bytu.

Snížení těchto dvou položek (výtah a osvětlení) v konkrétním bytě by kromě snížení hlášeného počtu osob mohlo přinést snížení celkové spotřeby elektřiny v domě (např. v důsledku osazení úsporných žárovek nebo jiného technického opatření) nebo snížení ceny dodávané elektřiny (ať už by si je družstvo dojednalo se stávajícím dodavatelem nebo novým dodavatelem). V současné době je dodavatelem společnost E.ON.

#### 4.3.3 Náklady na vodné a stočné

V případě vody (na rozdíl od elektrické energie a plynu) si odběratel v Českých Budějovicích nemůže moc vybírat. Dodavatelem vody je vodárenská společnost, která působí v daném městě (zde 1. JVS – České Budějovice, od 1. května 2010 pak ČEVAK a.s.). Cena vodného a stočného pro rok 2011 je 60,94 Kč<sup>5</sup> za m<sup>3</sup> (cena je platná od 1. 4. 2011). To v celorepublikovém měřítku není sice nejvíce (nejvíce Blansko 73,43 Kč/m<sup>3</sup>)<sup>6</sup>, ale také ne nejméně (Plzeň 51,03 Kč/m<sup>3</sup>)<sup>7</sup>. Protože se na vodné a stočné vztahuje snížená sazba daně, v budoucích letech by zvýšení ceny mohla přinést připravovaná novela zákona o DPH: v té se počítá, že od začátku roku 2012 by se snížená sazba daně měla zvýšit ze současných 10 % na 14 %. V roce 2013 by se měly obě sazby sjednotit na 17,5 %. Cena vody není vytvářena trhem, je regulována státem formou Cenového výměru Ministerstva financí pro příslušný rok (nyní platí výměr č. 01/2010). Záleží tedy na státu, jak se k tvorbě ceny vody postaví (vzhledem k významu vody se dá předpokládat, že její cenu bude i nadále usměrňovat a nenechá ji výlučně na působení trhu).

Dalším neméně významným faktorem ovlivňujícím výši úhrady za vodu v konkrétním bytě je i počet členů domácnosti: zpravidla platí čím více osob, tím větší spotřeba. Výsledná cena, kterou pak zaplatí nájemce bytu, je násobkem ceny za metr krychlový a množství spotřebované vody připadajícího na byt z celkové spotřeby v domě, která je

---

<sup>5</sup> Zdroj: [www.cevak.cz](http://www.cevak.cz)

<sup>6</sup> Zdroj: [www.cenyenergie.cz](http://www.cenyenergie.cz)

<sup>7</sup> Zdroj: [www.cenyenergie.cz](http://www.cenyenergie.cz)

naměřena tzv. fakturačním měřidlem na patě domu. Je-li spotřeba vody v bytech měřena podružnými bytovými vodoměry (jako je tomu v daném případě), stanoví se podíl každého bytu na celkové spotřebě podle spotřeby naměřené bytovým vodoměrem.

V budoucnu se očekává dle serveru tzb-info.cz až skokové zvýšení. Důvodem je, že vodárenství musí být samofinancovatelné. Za 5 až 7 let by měla cena za m<sup>3</sup> odpovídat ceně v západní Evropě, tj. m<sup>3</sup> za cca 5EUR, 125 Kč. Což při současné ceně u společnosti ČEVAK, a.s. 60,94 Kč je cena téměř dvojnásobná.

Důvody proč voda zdražuje, jsou dle internetového serveru [www.cenyenergie.cz](http://www.cenyenergie.cz) následující:

„Cena vody zaznamenala citelné navýšení po roce 1994, kdy stát přestal dotovat náklady na výrobu, distribuci a čištění vody. Cenu vody navyšují podle vodárenských společností především investice do rozvoje a výstavby nových vodohospodářských kapacit, resp. oprava těch stávajících. Navíc podražila i samotná voda.

5 důvodů, proč voda zdražuje:

- Nárůst ceny surové vody
- Nárůst sazby DPH v roce 2010 (z původních 9 na 10 %)
- Pokles odběru vody (nižší příjmy je nutné vykompenzovat navýšením ceny)
- Potřeba investic do oprav stávajících vodovodních a kanalizačních řadů
- Potřeba investic do výstavby nových vodohospodářských kapacit“

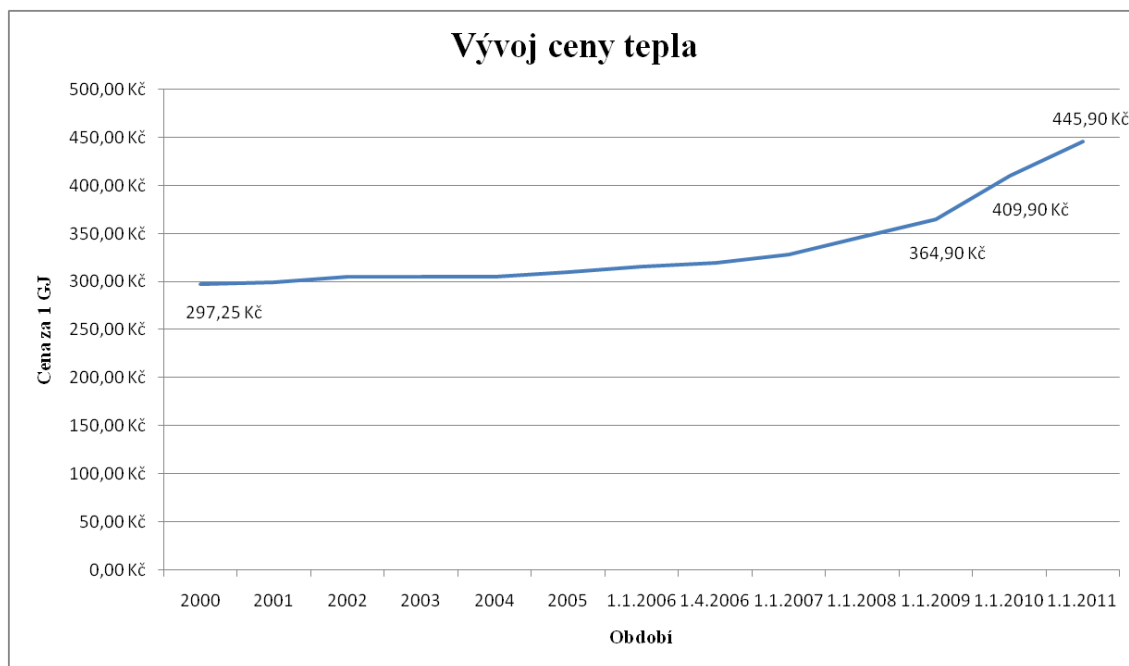
#### 4.3.4 Náklady na teplo, teplou vodu

Dalšími významnými položkami jsou dodávky tepla a teplé vody. Stejně jako v předchozím případě, je její výše ovlivněna jak cenou za jednotku (m<sup>3</sup> – voda nebo GJ – tepelná energie) tak spotřebovaným množstvím.

Teplo pro zkoumaný byt dodává Teplárna České Budějovice a.s. Na grafu vývoje ceny tepla je vidět, že cena začala od roku 2006 růst vyšším tempem, než dřív. Zatímco v letech 2000 až 2006 cena rostla ročně v průměru od 2 až 6 Kč za GJ, v dalších letech to bylo o 45 Kč/GJ (2009-2010), resp. o 36 Kč/GJ (2010-2011). Když bereme v úvahu, že průměrná roční spotřeba (tepla na vytápění a ohřev teplé vody) je přibližně 30 GJ,

tak výsledné navýšení je 1080 Kč ročně (ceny jsou uváděny bez DPH). Důvodem je podle teplárny zvýšení ceny vstupů.

**Graf 9: Vývoj ceny tepla u společnosti Teplárna České Budějovice a.s.**



Zdroj: Teplárna České Budějovice a.s.

Na spotřebované množství má vliv také rekonstrukce. V tomto případě nebyla provedena žádná rekonstrukce, která by snižovala spotřebu. Rekonstrukce je plánovaná v nejbližších letech.

Dle Mrázka K. a kolektivu (2005) může spotřeba po rekonstrukci, která bude splňovat vyhlášku č. 291, klesnout až o 51 %.



**Tabulka 16: Potřeba tepelné energie a její úspora pro vybraný panelový dům**

Potřeba tepelné energie	Hodnota v	Současný stav	Po modernizaci
<b>Kriterium vyhlášky č. 291</b>	kWh/m <sup>3</sup>		28,5
<b>Potřebná hodnota</b>	kWh/m <sup>3</sup>	44,6	23,7
<b>Roční potřeba tepelné energie podle EA</b>	MWh/rok	497	245
<b>Roční potřeba tepelné energie podle EA</b>	GJ/rok	1789,2	882
<b>Potřebná hodnota tepelné energie vztahovaná na vytápěnou plochu</b>	kWh/m <sup>2</sup> .rok	131,3078	64,73
<b>Potřebná hodnota tepelné energie vztahovaná na vytápěnou plochu</b>	GJ/m <sup>2</sup> .rok	0,4727	0,233
<b>Úspora tepelné energie na vytápění</b>	%		51%

Zdroj: Mrázek K. a kol., 2005

Přesto, i když snížíme spotřebu o více jak půlku, časem úhradu za teplo vytlačí nahoru cena za 1 GJ tepla. Cena, jak je vidět v grafu 9, neustále roste. V sledovaném období od roku 2000 do roku 2011 roste v průměru 12,39 Kč/GJ (bez DPH).

Dalším vlivem na zvýšení úhrad stejně jako u vodného a stočného bude pravděpodobně mít připravovaná změna sazby DPH (i u tepla se uplatňuje snížená 10 % sazba daně). Počet členů domácnosti ovlivňuje především spotřebu teplé vody v bytě; náklady na vytápění bytu neovlivňuje vůbec nebo minimálně. Nemusí to ale platit vždy, může se naopak stát, že menší počet uživatelů bytu obývá méně pokojů a v ostatních pokojích je nastavena teplota na nižší stupeň, což vede ke snížení spotřeby.

Dle serveru bydletvpanelu.cz ovlivňují skutečnou spotřebu následující činitelé:

- Způsob vytápění – volba zdroje tepla a topného média a jeho regulace.
- Prostup tepla netransparentní částí obvodového pláště (obvodovou stěnou).
- Prostup tepla výplněmi otvorů (okna, dveře).
- Infiltrace spárami výplní + ztráty větráním či otevíráním výplní otvorů.
- Poměr plochy výplní otvorů a zdiva.
- Existence zádveří (tepelných filtrů).
- Tvar objektu.

- Orientace výplní otvorů ke světovým stranám.
- Zvolený systém zateplení, tloušťka použitého izolantu.

## 5 Diskuze

V diskusi obvyklé bývá porovnání výsledků či měření s jinými autory. V tomto případě se nepodařilo nic podobného s podobnou tematikou najít. Proto v této části bude okomentování grafů s vývoji cen z kapitoly „4.2 Analýza úhrad za služby v konkrétním bytě“ a odůvodnění vynechání položky Mzdy provozních pracovníků a položky Ostatní v kapitole „4.3 Odhad vývoje výše úhrad za jednotlivé služby“.

### 5.1 Výtah

Jak už bylo uvedeno dříve, vývoj úhrad za užívání výtahu je závislý především na ceně za elektrickou energii a na množství její spotřeby pro provoz výtahu. Revize či opravy výtahu jsou hrazeny z tzv. fondu oprav, který se tvoří z nájemného (ačkoliv i tyto náklady by mohly být zahrnuty do ceny této položky). I když družstvo neposkytlo odůvodnění dosavadního vývoje ceny služby, lze se domnívat, že jej ovlivnily jednak frekvence používání výtahu (spotřeba elektřiny), jednak cena elektrické energie. Družstvo může měnit dodavatele nebo se mu může podařit dojednat výhodnější ceny. Současný pokles úhrady za služby v předpisu z 1. ledna 2011 je způsoben snížením nahlášeného počtu uživatelů bytu.

### 5.2 Osvětlení domu

Podobná situace jako u výtahu může být i u nákladů na osvětlení domu. Cena za tuto službu závisí především na množství spotřebované elektrické energie. Protože jsou v této ceně zahrnuty i výměny žárovek, zářivek a vypínačů, mají na ni vliv i ceny za jejich nákup, příp. montáž. Hlavní podíl v ceně ale má množství spotřebované energie. Zajímavé je, že i když byly nainstalovány někdy v letech 2004 - 2007 automatické vypínače s čidlem pohybu (od té doby při rozsvícení svítí pouze patro, kde byl čidlem zaznamenán pohyb, když předtím se svítilo po určitý časový interval ve všech podlažích), na ceně se to neprojevovalo. Cena klesla až letos v roce 2011 a důvodem nebyl pokles celkové spotřeby elektřiny v domě, ale změna počtu nahlášených uživatelů bytu.

### 5.3 Tepelná energie na vytápění

Od začátku sledovaného období do roku do konce roku poloviny roku 2007 bydlela v bytě mladá rodina – dva dospělí, dvě děti. Cena od té doby v celku rovnoměrně roste.

Porovnáme-li graf 5 a graf 9, vidíme, že cena pozvolna rostla do roku 2006. Od roku 2007 cena začala rapidně stoupat. Podíváme-li se do grafu 5, vidíme, že cena začala stoupat až v druhé polovině roku 2008, to je způsobeno tím, že předpisy záloh se vypočítávají za předchozí rok. První polovina roku 2008 má stejnou výši jako rok 2007, ale od druhé poloviny roku 2008 stoupla o 360 Kč. A postupně rostla až do první poloviny roku 2010. Od října roku 2009 zde začali bydlet dva dospělí a podle jejich výpovědi se snaží šetřit a nevytápět zbytečně místnosti, které tak často neobývají. To je vidět i na výši předpisů. Tím, že se stanoví podle skutečné spotřeby za předchozí zúčtovací období s půlročním zpožděním (výsledky vyúčtování tepla jsou známy obvykle až v dubnu následujícího roku), předpisy klesly až od druhé poloviny roku 2010.

Dalším faktorem, proč cena za vytápění roste, je stav celého panelového domu. Dům totiž nebyl do současnosti nijak rekonstruován. Například okna netěsní po letech tolik jako dřív. To má negativní vliv na výši ceny za vytápění – musí se více topit.

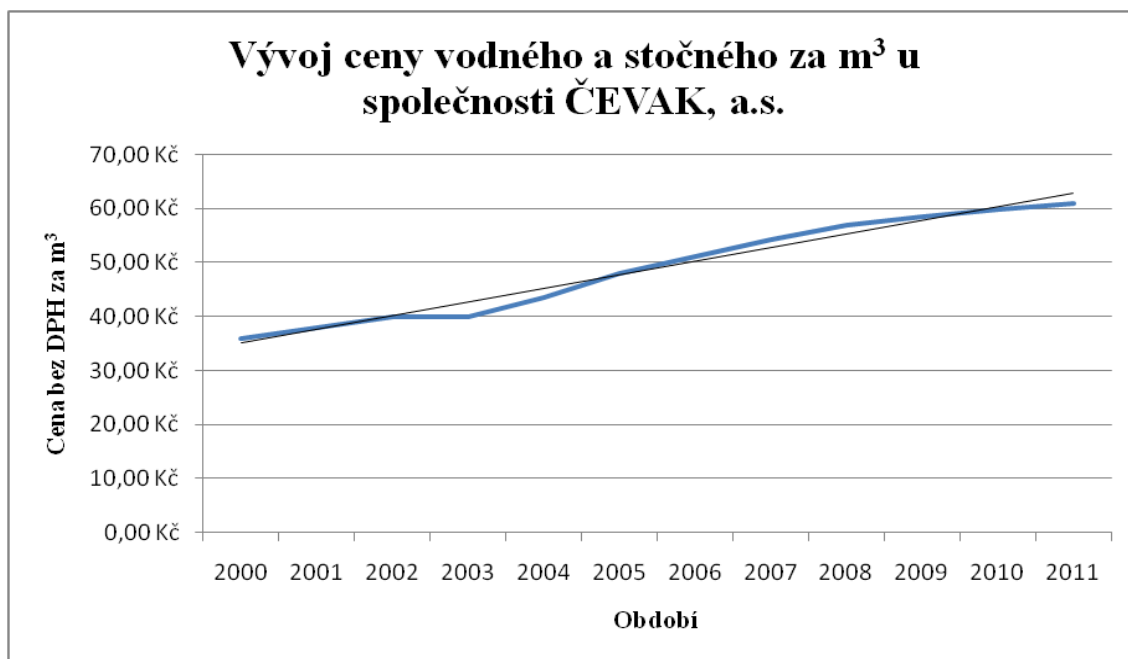
#### **5.4 Teplá užitková voda její ohřev**

V předpisu jsou náklady na vytápění a ohřev vody rozepsány odděleně. Jde ale v podstatě o jedno plnění, které je rozepsáno dvěma položkami. Podle cenových předpisů nejsou náklady na spotřebu vody pro TUV součástí ceny tepla. BD vykazuje v předpisu úhrad tři položky: teplo na vytápění, TUV (teplo na ohřev + spotřeba vody na výrobu TUV) a vodné a stočné (spotřeba vody bez vody na výrobu TUV).

#### **5.5 Studená voda a odvod odpadních vod**

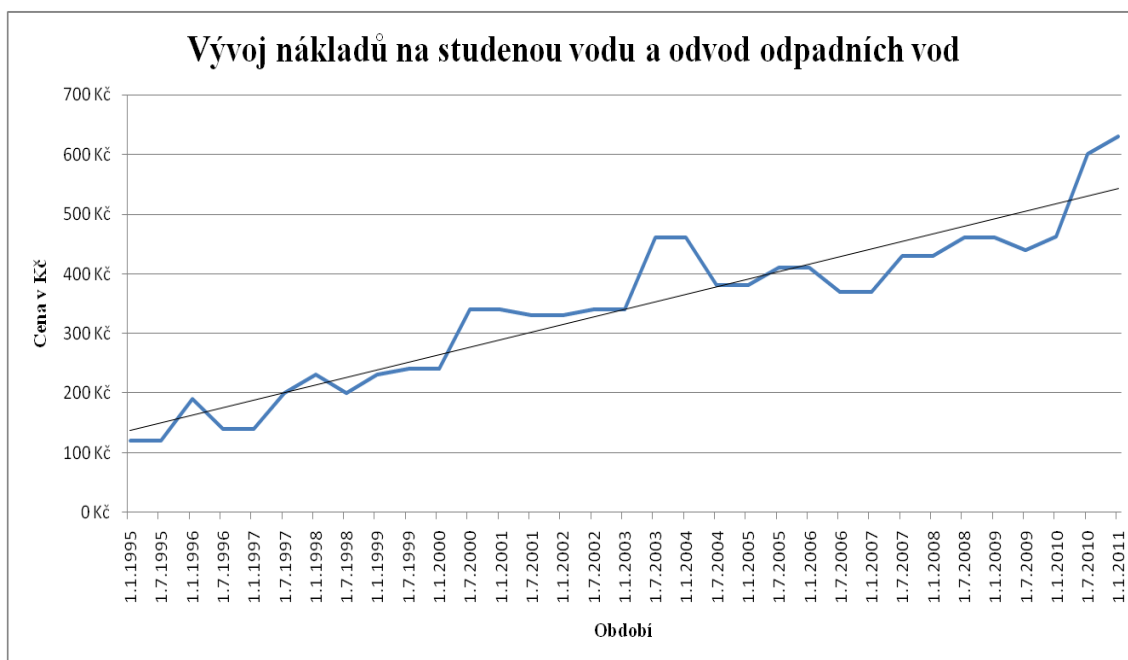
Ke srovnání vývoje nákladů na studenou vodu a odvod odpadních vod byl použit vývoj ceny vodného a stočného u společnosti ČEVAK, a.s., která sama poskytla údaje. Údaje, které poskytla, jsou od roku 2000 do roku 2011. Současná cena za m<sup>3</sup> u společnosti ČEVAK, a.s. pro rok 2011 je 60,94 Kč bez DPH. Cena je platná od 1. dubna 2011.

**Graf 10: Vývoj ceny vodného a stočného za m<sup>3</sup> u společnosti ČEVAK, a.s.**



Zdroj: ČEVAK, a.s.

**Graf 11: Vývoj nákladů na studenou vodu a odvod odpadních vod – spojnice trendu**



Zdroj: Vlastní práce

Porovnáním grafu 10 a 11 pomocí spojnicí trendu vidíme, že vývoj ceny je poměrně pravidelný. U grafu 11 je méně, důvodem bude nerovnoměrný odběr vody – každý rok se nespotřebuje stejné množství vody. Důležité je připomenout, že nejde o konečnou platbu za spotřebu vody. V předpisech je vyčíslena pouze záloha, která vychází ze spotřeby minulé. Po skončení roku pak přijde konečné vyúčtování na základě skutečných nákladů, z něhož vyplyne rozdíl – přeplatek (skutečné náklady byly nižší než zálohy) nebo nedoplatek (skutečné náklady byly vyšší).

## **5.6 Mzdy provozních pracovníků a položka Ostatní**

Mzdy provozních pracovníků nejsou zahrnuty mezi výše zmíněné služby, protože tito pracovníci neposkytují v daném domě služby, ale zajišťují činnosti, které svou povahou patří do správy domu, tj. nájemného: družstvo udalo, že se jedná o osobní náklady členů výboru samosprávy domu. Takže zařazení této položky do služeb je chybné. Mezi služby by to patřilo tehdy, kdyby to byly osobní náklady například uklízečky. Úklid společných prostor je totiž služba spojená s nájmem bytu. Úklid společných prostor není uveden v předpisu pro sledovaný byt, jelikož úklid domu si obyvatelé dělají sami.

Podobná situace je i u položky Ostatní. V předpisech je v závorce uveden příklad odvozu odpadu, septik, úroků z BÚ apod. Odvoz odpadu se platí přímo městu a ne družstvu. Kdyby šlo o odvoz odpadu ze společných prostor (např. kontejner na nájemci odložené věci nebo na stavební suť po opravách apod.), pak to služba je. Septik není (dům je připojen na veřejnou kanalizaci) a úroky (pravděpodobně z běžného účtu, v předpisech není vysvětlena zkratka) jsou výnosem a o jejich výši může být snižováno nájemné – pak by to byla položka v předpisu nájemného se záporným znaménkem. A dále družstvo komentovalo tuto položku tak, že si jí stanovuje samospráva domu. Díky těmto důvodům by neměla být tato položka řazena mezi služby

## 6 Závěr

Cílem práce bylo popsat právní úpravu od roku 1989, vymezit jednotlivé služby spojené s užíváním bytu, analyzovat vývoj nákladů a stanovit jejich podíl na celkových úhradách vynakládaných na užívání bytu a závěrem nastínit předpokládaný vývoj nákladů do budoucna.

Právní předpisy upravující danou problematiku byly získány z elektronického systému ASPI. Shromážděny byly právní předpisy pro stavební bytová družstva (SBD), lidová bytová družstva (LBD) a pro privatizované byty. Bylo zjištěno, že v současné době bez právní úpravy jsou pouze stavební bytová družstva, když vyhláška č. 85/1997 Sb., *o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů* byla zrušena ke dni 31. prosince 2010. Lidová bytová družstva a privatizované byty mají svou právní úpravu služeb spojených s užíváním bytu obsaženou ve výměrech Ministerstva financí České republiky.

Právní předpisy upravující služby spojené s užíváním bytu, včetně uvedení jejich doby platnosti a účinnosti, jsou shrnuty v tabulkách č. 2 a č. 3.

Pro vymezení jednotlivých služeb spojených s užíváním bytu a jejich následnou analýzu byly pracovníci bytového družstva poskytnuty předpisy měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu za období od 1. ledna 1995 do 1. ledna 2011. Platnost poskytnutých předpisů je vždy na následujících 6 měsících. V předpisech uvedené finanční položky nepředstavují konečné platby, ale pouze zálohy.

Poskytnuté předpisy se vztahují k bytu Stavebního bytového družstva v Českých Budějovicích, se sídlem Krčínova ulice 1107/30, České Budějovice. Byt se nachází v Českých Budějovicích, v ulici Prachatická, číslo popisné 1191, číslo orientační 1.

Dle poskytnutých předpisů je struktura služeb spojených s užíváním bytu následující:

- Výtah
- Osvětlení domu
- Mzdy provozních pracovníků
- Ostatní
- Teplo pro vytápění

- Teplá užitková voda (TUV)
- Studená voda a odvod odpadních vod

Vývoje úhrad jednotlivých položek- služeb spojených s užíváním bytu byly zpracovány do spojnicových grafů. V kapitole *Diskuze* je ke grafům vysvětlující komentář.

Na vysvětlenou je třeba uvést, že po konzultaci s odborníkem v oboru ze SČMBD bylo shledáno, že v předpisech měsíčních úhrad jsou stavebním bytovým družstvem chybně zařazeny položky *Mzdy provozních zaměstnanců* a *Ostatní*. Tyto platby do služeb spojených s užíváním bytu dle právní úpravy nepatří.

V další části bakalářské práce je na základě zjištěných skutečností, jejich rozboru, konzultací s pracovníci stavebního bytového družstva a údajů poskytnutých společnostmi Teplárna České Budějovice, a. s. a ČEVAK, a. s. proveden subjektivní nástin předpokládaného vývoje úhrad za služby spojené s užíváním bytu s tímto výsledkem:

- *Výtah a Osvětlení domu*

Platby za tyto služby by měly v současné době stagnovat. V předpisu měsíčních úhrad platného od 1. ledna 2011 platby za obě položky sice klesly, ale toto snížení bylo způsobeno změnou nahlášených osob žijících v bytě. Vzhledem k tomu, že se prozatím neplánuje změna v počtu osob, tyto položky zůstanou v blízké budoucnosti neměnné.

- *Mzdy provozních pracovníků a Ostatní*

Tyto položky byly z rozboru vynechány z důvodu již výše uvedeného (*kapitola 5.6*), a to že svým charakterem nespádají do služeb spojených s užíváním bytu, ale do nájemného.

- *Teplo pro vytápění a Teplá užitková voda (TUV)*

V předpisech měsíčních úhrad jsou tyto položky rozepisovány, v podstatě jde ale o jednu službu, jedno plnění. Teplo ve formě vytápění i ohřevu vody dodává společnost Teplárna České Budějovice, a. s. Podle *grafu 9* úhrada za teplo každým rokem stoupá. Průměrný meziroční nárůst je 12,39 Kč za 1 GJ. V posledním roce sledovaného období, tj. přelom roku 2010-2011 se cena tepla zvýšila o 36 Kč za 1 GJ. Na základě zjištěného lze shrnout, že cena tepla má a zřejmě bude mít i nadále tendenci růstu. Konečná úhrada



za tuto službu spojenou s užíváním bytu je však ovlivnitelná faktorem spotřeby každého jednotlivce.

- Studená voda a odvod odpadních vod

Takzvané „vodné a stočné“ zprostředkovává společnost ČEVAK, a. s. Oproti teplu je meziroční nárůst vodného a stočného nižší, a to 2,27 Kč za 1 m<sup>3</sup>. V posledním roce sledovaného období bylo zvýšeno o 1,02 Kč za 1 m<sup>3</sup>. Cena vodného a stočného má na základě provedené analýzy rovněž tendenci růst. Zároveň stejně jako u tepla, spotřeba vody je závislá na uživateli bytu.

Dalším faktorem majícím vliv na výši úhrady za spotřebované teplo a vodu bude zvýšená sazba DPH. Podle současných právních předpisů se uplatňuje snížená sazba DPH ve výši 10%. Od roku 2012 se plánuje její zvýšení na 14%, od roku 2013 by se měla sazba DPH sjednotit na 17,5%.

Pozitivní změnu ve výši položky *Teplo pro vytápění* by jistě přinesla rekonstrukce panelového domu, ve kterém se byt nachází. Investice vynaložené na výměnu oken a zateplení domu by byly do několika let návratné, neboť úhrada za teplo pro vytápění činí 24,09% z celkových úhrad za byt. Výsledná úspora by mohla být až o 51% (tabulka 16).

Závěrem lze charakter úhrad za služby spojené s užíváním bytu rozdělit na ty, které nejsou uživatelem bytu ovlivnitelné (objektivní) a ty, které uživatel může svým počínáním ovlivnit (subjektivní). Mezi objektivní zařazujeme právní předpisy, ceníky, sazbu DPH. Mezi subjektivní lze podřadit zejména počet osob užívajících byt, individuální spotřeba energií, celkový technický stav domu.

## 7 Summary

The title of my bachelor work is Performance Provided to the Flats Occupants. Main targets are to define separately each service, detect costs progress of each service and their part in total cost and outline of the future progress.

This work is divided in two main parts. The first part is theoretical. It contains terms and information, which are used in the bachelor thesis. From this part comes the next one, which is practical.

For this part was chosen flat, which proper Stavební bytové družstvo v Českých Budějovicích. The analysis of progress is made from transcription of months advance payments rent and for services joint with flat from 1<sup>th</sup> January 1995 to 1<sup>th</sup> January 2011. Costs in transcriptions are not final. They are advance payments only. Their range depends on last period expenses.

Firstly legal regulations were defined. It was found out that housing co-operatives of DBV type don't have legal resolutions. Last legal resolutions was the law number 85/1995 Sb. For other types of housing co-operatives the same legal resolutions like for not co-operatives flats are used.

There was found that two articles (wages and other services) are wrongly classed by house co-operative. Then it was found that the service payments for a flat in the total payments are 64.42%. Their importance is considerable. The largest representation in the services are the costs for heating.

Finally estimation of future prices was made. The costs for heating and water tariffs have tendency to rise. Payments for the lift depend on prices of electricity and it's consumption.

## 8 Seznam pramenů a použité literatury

Cena vody: Kolik platíme a za co?. Ceny energie [online]. 23. srpna 2010, [cit. 2011-03-17]. Dostupný z WWW: <<http://www.cenyenergie.cz/voda/clanky-2/cena-vody-kolik-platime-a-za-co.aspx>>.

HARÁKOVÁ, Lenka; TRAJHANOVÁ, Miroslava. *Ekonomika bytových družstev*. Praha : ŠEL, 1997. 140 s.

HARÁKOVÁ, Lenka: *Bytová družstva*. Praha 3: LINDE nakladatelství s. r. o., 2009. 97 s. ISBN 978-80-86131-86-3.

HARÁKOVÁ, Lenka, přednášky z předmětu Bytové družstevnictví, 2010.

HARÁKOVÁ, Lenka. Zrušení regulace cen služeb. Svaz českých a moravských družstev [online]. 6. prosince 2010, [cit. 2010-12-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.scmbd.cz/zruseni-regulace-cen-sluzeb>>.

HARÁKOVÁ, Lenka. Zrušení vyhlášky č. 85/1997 Sb.. Svaz českých a moravských bytových družstev [online]. 27. října 2010, [cit. 2010-11-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.scmbd.cz/zruseni-vyhlasiky-c-85-1997-sb>>.

KOLEKTIV AUTORŮ. *Co je dobré vědět o bytovém družstvu*. Praha : ŠEL, 1998. 56 s.

KOPAČKOVÁ, Dagmar. Cena vody - předpoklady vývoje. TZBinfo [online]. 6.12.2010, [cit. 2011-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://voda.tzb-info.cz/6993-cena-vody-predpoklady-vyvoje>>.

*Návratnost investic do zateplení* [online] [cit. 2010-18-02] Dostupné z WWW:<<http://bydletvpanelu.cz/exterier/navratnost-investic-do-zatepleni.html>>.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení : Díl 1, Lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu*. 2. doplněné vydání. Praha : Polygon, 1998. 431 s. ISBN 80-85967-67-7.

TARABA, Milan. *Rádce nájemníka bytu*. 5. přepracované vydání. Praha : Grada Publishing, a.s., 2006. 272 s. ISBN 80-247-0481-1.

TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. Praha : Grada Publishing, spol. s r. o., 2001. 208 s. ISBN 80-7169-982-9.

VANÍČEK, Vít, přednášky z předmětu Bytové družstevnictví, 2010.

Obchodní a občanský zákoník.

## 9 Seznam tabulek, grafů a příloh

Tabulka 1: Stav družstev k 31. 12. 1922 .....	11
Tabulka 2: Právní předpisy pro bytová družstva typu A a C.....	32
Tabulka 3: Právní předpisy pro DBV (typ B).....	33
Tabulka 4: Dodávka tepla a teplé vody .....	34
Tabulka 5: Dodávka vody a odvod odpadních vod.....	34
Tabulka 6: Vývoj nákladů na výtah .....	36
Tabulka 7: Vývoj nákladů na osvětlení domu .....	37
Tabulka 8: Vývoj nákladů na mzdy provozních pracovníků .....	38
Tabulka 9: Vývoj nákladů za ostatní služby .....	39
Tabulka 10: Vývoj nákladů na tepelnou energii pro otop .....	40
Tabulka 11: Vývoj nákladů na teplou užitkovou vodu a její ohřev .....	41
Tabulka 12: Vývoj nákladů na studenou vodu a odvod odpadních vod .....	42
Tabulka 13: Vývoj nákladů za služby celkem .....	43
Tabulka 14: Procentuální zastoupení jednotlivých položek v úhradách za služby celkem k 1. lednu 2011 .....	44
Tabulka 15: Procentuální zastoupení jednotlivých položek služeb k celkovému nájemnému k 1. lednu 2011 .....	45
Tabulka 16: Potřeba tepelné energie a její úspora pro vybraný panelový dům.....	49
Graf 1: Vývoj nákladů na výtah.....	36
Graf 2: Vývoj nákladů na osvětlení domu .....	37
Graf 3: Vývoj nákladů na mzdy provozních pracovníků .....	38
Graf 4: Vývoj nákladů za ostatní služby .....	39
Graf 5: Vývoj nákladů na tepelnou energii pro otop.....	40
Graf 6: Vývoj nákladů na teplou užitkovou vodu a její ohřev.....	41
Graf 7: Vývoj nákladů na studenou vodu a odvod odpadních vod.....	42
Graf 8: Vývoj nákladů za služby celkem.....	43
Graf 9: Vývoj ceny tepla u společnosti Teplárna České Budějovice a.s. ....	48
Graf 10: Vývoj ceny vodného a stočného za m <sup>3</sup> u společnosti ČEVAK, a.s. ....	53
Graf 11: Vývoj nákladů na studenou vodu a odvod odpadních vod – spojnice trendu...53	
Příloha 1: Ukázka předpisu měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu.....	62

