

SMĚRNICE č. 01/2023

Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a dodatečné investice

Pro zajištění řádného a včasného provádění oprav bytových domů, které jsou ve vlastnictví družstva, nebo ve kterých má družstvo potřebný rozhodující spoluvlastnický podíl, se vytváří záloha na opravy, údržbu a technické zhodnocení majetku (dále jen DZ) – viz Stanovy čl. 40, odst. 3.

Čl. I - Předmět úpravy

1. Tato směrnice určuje pravidla pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy bytových domů, které jsou ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva.
2. Dlouhodobá záloha na opravy (dále DZ) se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (dále jen SBH). Její tvorba a čerpání se v účetnictví vede na samostatném účtu – Přijaté dlouhodobé zálohy.
3. Nevyčerpaná DZ se převádí do následujícího roku. Přehled o tvorbě a čerpání obdrží předsedové samospráv minimálně 2x ročně.

Čl. II - Tvorba dlouhodobé zálohy + stanovení výše podílu

1. Každá hospodářská jednotka (dům) je povinna vytvářet své vlastní finanční prostředky do DZ tak, aby byla hospodářsky samostatná a byla schopna uhradit všechny své náklady spojené s údržbou společných částí domu, a taktéž vytvářet dostatečnou finanční rezervu na velké opravy a modernizaci domu.
2. Dlouhodobá záloha na opravy se tvoří:
 - a) Pravidelnými měsíčními příspěvky z předpisu úhrad, které mohou být změněny
 - rozhodnutím představenstva v případě, že na základě technického stavu domu je dosavadní tvorba nedostačující
 - rozhodnutím členské schůze domu
 - b) Z přebytků krátkodobé zálohy středisek bytového hospodářství.
 - c) Z jednorázových mimořádných příspěvků člena.
3. Poměr tvorby a čerpání DZ je stanoven podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud dohoda SBH (všech bytů) neurčuje jinak.

Čl. III - Čerpání DZ (Stanovy čl. 35)

1. Dlouhodobá záloha na opravy se používá pouze na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu (definice dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.), a to:
 - a) Na financování oprav prováděných dodavatelsky
 - b) Na financování oprav provedených svépomocí (proplácení dokladů za materiál)
 - c) Na financování oprav zajištěných dohodou o provedení práce
2. Z dlouhodobé zálohy se dále hradí:
 - a) Drobný spotřební materiál nutný k provozu domu
 - b) Výměna vodoměrů a poměrových indikátorů topných nákladů
 - c) Čisticí prostředky a úklidový materiál pro společné části domu (košťata, shrnovače sněhu, rohože, apod.)
 - d) V případě, že k pozemku pod domem náleží další pozemky kolem domu, stroje a nářadí pro údržbu těchto pozemků

- e) Revize a kontrolní prohlídky (plyn, elektro, hromosvody, požární, komíny, výtahy)
 - f) Náklady na zvláštní služby (deratizace, desinsekce, znalecké posudky, správní poplatky-stavební povolení apod.)
3. Rozhodnutí týkající se oprav společných částí domu do 50 tis. Kč s DPH může učinit výbor samosprávy. Zakázky nad tuto částku musí být schváleny členskou schůzí samosprávy nebo společenství vlastníků s doložením souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.
 4. Členská schůze samosprávy nebo společenství vlastníků je oprávněna rozhodnout o maximální výši finančních prostředků pro zajištění opravy, se kterou může disponovat zástupce domu bez schválení domu. Není-li tato částka v domě dohodnuta, považuje správa SBD za její maximální výši částku 10 000,- Kč.
 5. Opravy a údržbu společných částí domu nad rámec běžných ^{3a)}, sjednává u příslušného zaměstnance (technika) družstva zástupce domu nebo určený správce. Takováto oprava a údržba musí být nejprve projednána a odsouhlasena ^{3b)} na členské schůzi a shromáždění vlastníků příslušného bytového domu.
 6. Při zajišťování odstraňování závad v domě a sledování jeho technického stavu spolupracuje zástupce domu s bytovým družstvem – správcem.

Čl. IV - Vnitrodružstevní půjčky

1. Půjčky do fondu oprav SBH se poskytují v případě nečekaného nedostatku finančních prostředků ve fondu oprav, způsobeného zpravidla z důvodu provedení neplánované a neodkladné opravy nebo údržby maximálně na dobu 2 let a celková výše všech vnitrodružstevních půjček nesmí překročit částku 30% prostředků na fondu DZ družstva.
2. Půjčka se poskytuje výhradně SBH, které o ní písemně požádá představenstvo družstva, které o jejím poskytnutí svým usnesením také rozhodne.
3. Půjčka není bezúročná, roční procentní sazbu a ostatní případné náklady s poskytnutím půjčky určí představenstvo družstva
4. Podáním a přijetím žádosti představenstvem družstva nevzniká SBH na půjčku nárok
5. Splácení půjčky až do doby splacení je realizováno samostatnou položkou v měsíčním rozpisu nájmu, popřípadě záloh, jednotlivých uživatelů příslušného SBH, tj. obdobným způsobem jako pravidelný měsíční příspěvek do fondu oprav.

Čl. V - Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí této směrnice je Příloha č. 1, která vymezuje některé společné části domu z pohledu zákona a stanoví postup při zadávání a příjemce opravy.
2. Ustanovení směrnice jsou pro členy družstva v SVJ bez právní subjektivity závazné. Pro SVJ s právní subjektivitou se závaznými se mohou stát až po jejich odsouhlasení v domě nebo po zapracování do stanov SVJ.
3. Jakékoliv změny a doplňky k této směrnici podléhají schválení shromážděním delegátů družstva. Vydané změny a doplňky se zaznamenávají jako příloha k této směrnici.
4. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem schválení, tj. 7. 6. 2023.

3a) běžná oprava a údržba je taková, které provedení vyplývá pověřenému vlastníkovi domu z právních předpisů nebo se jejím provedením předejde škodám na vlastním nebo cizím majetku anebo taková, která řeší z části, popřípadě zcela nápravu nenadále vzniklého havarijního stavu.

3b) odsouhlasení je provedeno formou zápisu z členské schůze samosprávy s prezenční listinou, který obsahuje usnesení s přijatými body a vyjádření počtu hlasů zúčastněných pro, proti a zdržel se v případě členské schůze a velikostí spoluvlastnických podílů v případě shromáždění vlastníků.

Příloha č. 1

ke směrnici 01/2023

„Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a dodatečné investice“

A. Společné části domu z hlediska stavebního a konstrukčního :

Společnými částmi domu jsou ze zákona části domu určené **pro společné užívání** jako např.:
základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny), poštovní schránky.

B. Definice společných částí domu a jejich hranic u jednotlivých druhů rozvodů a instalací:

1. Rozvod teplé a studené vody (SV):

- rozvod od uzavírací armatury včetně za hlavním vodoměrem na vstupu do domu až po uzavírací ventil v bytě za vodoměrem.

2. Kanalizace:

- svislé odpadní potrubí v šachticích bytu přes vedení v suterénu až po napojení do jednotné kanalizace před domem (včetně septiků, čističek odpadních vod apod.)
- svodní potrubí dešťových vod ze střechy
- odvod odpadních vod z prádelen.

Napojení odpadního potrubí z bytu na svislá potrubí v šachticích bytu není součástí společných částí domu.

3. Ústřední vytápění (ÚT):

- rozvod od vstupní uzavírací armatury (včetně) z potrubí dodavatele přes vodorovné suterénní rozvody vč. izolací, svislé rozvody a odbočky ke všem radiátorům a dále celý zpáteční rozvod od všech radiátorů až po výstupní uzavírací armaturu u potrubí dodavatele (včetně)

Z fondu DZ lze hradit uzavírací ventily radiátorů včetně jejich hlavic, těsnění převlečných matic radiátorů a odvzdušňovací ventily.

4. Plynoinstalace:

- rozvod v domě od HUP až po uzavírací kohout v bytě – před sporákem nebo kotlem.

Uzavírací kohout a plynoměr nejsou součástí společných částí domu.

5. Elektroinstalace:

- vedení od HDS přes hlavní bytový jistič a elektroměr v rozvaděčích na jednotlivých podlažích až po bytové jističe
- veškeré osvětlení společných prostor.

Elektroměr a bytové jističe nejsou součástí společných částí domu.

6. Společné televizní antény :

- aparatura STA vč. stožáru a anténních prvků na střeše a kompletní rozvod včetně zásuvky v jednotlivých bytech

7. Zvonky, domácí telefon, otevírač dveří:

- rozvod od tlačítek zvonků u vstupu do domu (včetně) až k tlačítkům zvonků pro jednotlivé byty
- zvonkový panel a otevírač dveří na vstupu domu

Domácí telefon uvnitř bytu není součástí společných částí domu. Z fondu DZ jej lze hradit pouze při hromadné výměně a souhlasu všech členů samosprávy, vyšším než 50%.

8. Rozvody odsávání a větrání vč. ventilátorů:

- ventilátory včetně rozvodů odsávání až po napojení v bytě.

Ovládací vypínač odsávání není součástí společných částí domu. Je-li v bytě instalován samostatný ventilátor a samostatný vývod odsávané směsi, není toto zařízení společnou částí domu.

9. Okna v bytech a venkovní žaluzie:

Z fondu DZ lze hradit jejich výměnu pouze při hromadné akci domu a souhlasu více, jak 50% členů samosprávy. Z fondu DZ se dále hradí pravidelné seřizování oken, opravy kování, těsnění a pantů, opravy venkovních žaluzií nebo rolet v případě, že nebyly záměrně poškozeny.