

Vnitrodružstevní směrnice upravující hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a údržbu bytového fondu v bytových domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví Okresního stavebního bytového družstva

Část I

Úvodní ustanovení a základní pojmy

1. Směrnice blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává tvorbu a čerpání peněžních prostředků na položkách dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu bytového fondu (*dále jen fond oprav*) u domů, popřípadě bytů v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví Okresního stavebního bytového družstva Liberec (*dále jen družstvo*).
2. Bytový dům, se pro potřeby této směrnice vymezuje prohlášením vlastníka ^{1a)}.
3. Uživatel, je pro potřeby této směrnice osoba, která užívá byt bez ohledu na vznik užívacího práva, vždy se jedná o nájemce nebo vlastníka.

Část II

Tvorba fondu oprav

1. V družstvu je tvořen fond oprav, určený na opravu a údržbu bytového fondu ve společných částech budov (*fond oprav konstrukce*). Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, 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 ^{2a)} domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (*například vybavení společné prádelny*) ^{2b)}
2. Tvorba fondu oprav je zajišťována těmito způsoby;
 - a) stanoveným pravidelným měsíčním příspěvkem v předpisu nájemného v případě nájemců (*120 - Společné prostory - FO domu*)

- b) dohodnutým pravidelným měsíčním příspěvkem v rozpisu záloh spojených s užíváním bytu v případě vlastníků (*120 - Společné prostory - FO domu*)
 - c) dohodnutými mimořádnými příspěvky od všech uživatelů
3. Způsob tvorby pravidelného měsíčního příspěvku uvedeného v odstavci 2 a,b) této směrnice se vztahuje k m² celkové plochy bytu u nájemců a velikosti spoluvlastnického podílu u vlastníků. Celkovou plochou bytu se rozumí plocha všech místností užívaných výhradně uživatelem bytu, vymezených prohlášením vlastníka ^{1a)}.
 4. Výši tvorby pravidelného měsíčního příspěvku, stanoví v minimální výši představenstvo družstva.
 5. Výše mimořádných příspěvků se stanoví usnesením členské schůze, popřípadě shromážděním vlastníků příslušného střediska bytového hospodářství, kterým může být domovní komise, dům, popřípadě vchod (*dále jen SBH*).

Část III

Čerpání fondu oprav

1. Z fondu oprav se hradí opravy a údržba společných částí domu;
 - a) pláště objektu - panely, zdi apod.
 - b) střechy
 - c) komínů v celé délce
 - d) hromosvodů
 - e) balkonů a balkónového zábradlí (*lodžie*) ^{3a}
 - f) výtahů
 - g) schodiškové konstrukce včetně povlaků a zábradlí
 - h) rozvodů společného vytápění včetně radiátorů, ovládacích ventilů a termoregulačních hlavice ^{3d}
 - i) měření instalovaného družstvem stoupaček a rozvodů teplé a studené vody, včetně hlavních bytových uzávěrů
 - j) rozvodů elektrického vedení s výjimkou bytového jištění

- k) zvonkových rozvodů (*elektrický vrátný*)
 - l) společných technických zařízení
 - m) konstrukcí oken ^{3a, 3d}
 - n) STA popřípadě adekvátních rozvodů, pokud byly instalovány s vědomím družstva
 - o) udržovacích nátěrů a malby společných prostor a konstrukcí
 - p) zasklení společných prostor
 - q) obkladů společných prostor
 - r) odpadového potrubí a stoupaček
 - s) požárních vodovodů, suchovodů, hydrantových skříní a hasících přístrojů
 - t) příslušenství domu jako studny, septiky a ostatní technická vybavení
 - u) povinné revize a kontroly
2. Čerpání fondu oprav provádí SBH dle potřeby a se souhlasem příslušného technika správy bytového družstva až do výše minimálního zůstatku, která odpovídá v průměru 6.000,- Kč na bytovou jednotku.
 3. Opravy a údržbu společných částí domu nad rámec běžných ^{3b)}, sjednává u příslušného technika družstva pověřený člen SBH, zpravidla domovní důvěrník, nebo určený správce. Takováto oprava a údržba musí být nejprve projednána a odsouhlasena ^{3c)} na členské schůzi a shromáždění vlastníků příslušného bytového domu.

Část 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.
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 sazba 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 (*111 - Půjčka do fondu oprav objektu*), popřípadě záloh, jednotlivých uživatelů příslušného SBH tj. obdobným způsobem jako pravidelný měsíční příspěvek do fondu oprav.

Část V

Přechodná ustanovení – fond oprav bytu

1. Družstvo od data účinnosti této směrnice a dále po dobu dvou kalendářních roků provede evidenci fondu oprav bytů (*dále jen FOB*), který byl do 31.12.2006 tvořen stanoveným pravidelným měsíčním příspěvkem v předpisu nájemného, respektive záloh (*101 – Fond oprav – bytová jednotka*) a sleduje jeho čerpání a vydává na vyžádání uživatele písemné přehledy o aktuálním stavu.
2. Představenstvo družstva může kdykoliv svým usnesením prodloužit dobu stanovenou v Části V, odstavci 1 této směrnice o 1 rok.
3. Po ukončení této doby budou aktuální kladné zůstatky kont s uživateli vypořádány.
4. Před uplynutím stanovené doby může být kladný zůstatek FOB vypořádán pouze v případě, že uživatel je vlastníkem bytové jednotky za kterou byl FOB tvořen, nebo nájemcem, jehož kladný zůstatek FOB nepřevyšuje částku 500,- Kč. V ostatních případech je nutné ze strany uživatelů dodržet všechna ustanovení uvedená v odstavcích 5 až 10 této části.
5. Z fondu oprav bytu (*dále jen FOB*) se až do doby vyčerpání zůstatku hradí oprava, údržba případně celková výměna:
 - a) malby (*tapet*), nátěrů zařizovacích předmětů včetně vnitřních nátěrů oken a parapetů, zárubní a dveří
 - b) mísících baterií
 - c) kuchyňské linky
 - d) podlahové krytiny v bytě / PVC, parkety, prahy apod.
 - e) omítek, tapet v bytě, obkladů a dlažby
 - f) zařizovacích předmětů / bojlerů, vany, dřezy, umyvadla, sifony, infrazářiče,
 - g) ventilátory, odsavače par, plynové ohřívače vody apod.
 - h) WC včetně splachovací nádržky a rohových uzávěrů

- i) skleněných výplní v bytě (*okna, dveře*)
 - j) vestavěných skříní včetně kování
 - k) etážového topení nebo kamen na pevná paliva
 - l) drobných vestavěných zařízení jako jsou zrcadla, galerie, garnýže apod.
 - m) plynových, elektrických sporáků a vařičů
 - n) plynových nebo akumulčních kamen a kotlů
 - o) vypínačů, bytových jističů a podobných zařízení
 - p) vestavěných osvětlovacích těles (*komplet*)
 - q) dveří a všeho kování v bytě
 - r) zvonkových tlačítek a domácích telefonů
 - s) bytových jader
6. Uživatelé bytu mohou čerpat z konta FOB libovolně na údržbu či vylepšení bytu do výše konta. FOB lze použít pouze na opravy nebo výměny zařízení bytu v rozsahu stanoveném v Části V) odstavci 1) této směrnice.
 7. Uživatelé bytu si opravy v bytě zajišťují sami u odborné firmy.
 8. Účtenky za provedené práce a materiál s náležitostí daňového dokladu si nájemce zaplatí hotově, daňový doklad předloží k proplacení pokladně družstva.
 9. Částka bude odečtena z konta fondu oprav bytu a doklady budou archivovány na družstvu.
 10. Nevyčerpaný zůstatek FOB se v případě změny nájemce přechází na nabyvatele. Na jeho finanční vypořádání nemá odcházející nájemce nárok.

Část VI

Povinnosti družstva

1. Zajišťuje provedení oprav a údržby společných částí domu ve smyslu Části III, odstavce 3 této směrnice.
2. Vede evidenci fondu oprav a sleduje čerpání a vydává písemné přehledy o stavu kont SBH a jednotlivých spoluvlastníků. Tyto přehledy předává 1x ročně po účetní uzávěrce předešlého roku, případně na vyžádání i v průběhu kalendářního roku.
3. Výjimečně provádí opravy v bytě na základě objednávky SBH v případě havárií.

Část VII

Závěrečná ustanovení

1. Podíl vlastníků na nevyčerpaném zůstatku fondu oprav bytového domu se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího roku, takto se děje i v případě změny vlastníka, kdy tento přechází na nabyvatele.
2. SBH je povinno využívat prostředky fondu oprav k udržování řádného stavu společných částí domu.
3. Pokud uživatel úmyslně nebo z nedbalosti poškodí zařízení objektu nebo bytu, uhradí škodu po projednání přímo v hotovosti.
4. Dle stanov družstva je nájemce povinen umožnit prohlídku bytu pověřenému zástupci družstva.

Část VII

Účinnost směrnice

1. Datum účinnosti se stanovuje na 1. leden 2007

Tato směrnice byla projednána a schválena představenstvem družstva na jednání konaném dne 12.12.2006.

1a) § 4 zákona 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 (zákon o vlastnictví bytů)

2a) § 121 odst. 1 občanského zákoníku.

2b) § 2, písmeno g) zákona 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 (zákon o vlastnictví bytů)

3a) způsob financování opravy a údržby, popřípadě výměny oken, balkonů a balkónového zábradlí v bytech uživatelů je možné blíže upravit v usnesení členské schůze a shromáždění vlastníků bytového domu ve smyslu stanov družstva a zákona 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 (zákon o vlastnictví bytů).

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

3c) odsouhlasení je provedeno formou zápisu 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.

3d) Do údržby, popřípadě do instalace se nezahrnuje výměna kování v případě konstrukce oken a výměna termoregulační hlavice v případě rozvodů společného vytápění, pokud tato byla provedena bez vědomí správce nebo k poškození či znehodnocení došlo v důsledku činnosti uživatele.