

Směrnice číslo 4S
Zásady pro opravy a údržbu v bytech
dle čl. 34 odst. 2 Stanov družstva.

rok vydání: 2017

Čl. 1
Vymezení údržby bytu

1. Předmětem této směrnice je stanovení pravidel pro hrazení nákladů na opravy a běžnou údržbu v bytě ve smyslu čl. 34 odst. 2 platných Stanov družstva a příspěvků družstva na výměnu zařízení bytu.
2. Závazná pravidla pro opravy a běžnou údržbu v bytech stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb. „O vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu“ (dále jen N.vl.)
3. Objektem běžné údržby a oprav v bytě je (ve smyslu N.vl.) vybavení, které je součástí bytu a je jako součást bytu ve vlastnictví družstva, a veškeré vnitřní instalace, tj. potrubní rozvody vody a odvody odpadních vod, vnitřní elektroinstalace včetně bytového rozvaděče a dále sklepní kóje.
4. Běžnou údržbu a opravy v bytě hradí nájemce (společní nájemci) ze svých prostředků v rozsahu N.vl.
5. Družstvo z ostatních příjmů družstva uhradí výměnu morálně zastaralého vybavení bytu, které je ve vlastnictví družstva, v rozsahu dle čl. 3 této směrnice. Družstvo z ostatních příjmů družstva rovněž hradí pravidelné výměny poměrových měřičů vody (vodoměrů) a tepla (ITN) stanovené obecně platnými předpisy.
6. Opravami v bytě nejsou opravy údržba a výměny:
 - elektrických rozvodů ve společných částech domu po bytový rozvaděč vč. revizí a kontrol
 - společných rozvodů vody po hlavní bytový uzávěr
 - společných kanalizačních rozvodů po odbočku kanalizační stoupačky v bytové jednotce
 - společných plynových rozvodů po hlavní bytový uzávěr, revize a kontroly
 - topných rozvodů včetně topných těles a ventilů
 - STA a jejich rozvodů po bytovou zásuvku včetně revizí a kontrol
 - domácích telefonů a domovních zvonků a jejich rozvodů po bytový telefonní přístroj
 - kování oken poškozená běžným opotřebením, a to na základě odborného posouzení
 - nátěry a opravy venkovních částí oken
 - rozvody centrálního odsávání (včetně spínačů resp. tlačítek)Opravy, údržba a revize dle tohoto bodu se hradí z prostředků družstva.
7. Do běžné údržby a oprav nepatří stavební úpravy a rekonstrukce bytu a instalace nových, nepůvodních předmětů. Uvedené hradí nájemce.
8. Družstvo je oprávněno po nájemci bytu požadovat náhradu za odstranění závad vzniklých nepovoleným zásahem do částí domu uvedených čl. 1, odst. 6 nebo jinak způsobených nájemcem.

Čl. 2
Povinnosti a zásady při údržbě a opravách

1. Rozsah běžné údržby a drobných oprav bytu je stanoven v § 2, § 4 a § 5 N.vl.
2. Výměna radiátorů, která není opravou podle čl. 1 odst. 6 a kterou chce provést nájemce, je možná pouze na základě schválené písemné žádosti člena družstva podané představenstvu družstva. Náklady na výměnu radiátorů hradí nájemce.
Vzhledem ke skutečnosti, že je topná soustava zregulována, musí být nahrazen starý radiátor novým radiátorem o stejném výkonu. Nájemce je povinen ihned po výměně radiátoru zajistit na správu družstva nainstalování původního poměrového měřidla (ke stanovení nákladů na vytápění ITN) na nový radiátor. Náklady na instalování měřidla budou vyúčtovány nájemci.
3. Veškeré opravy, údržbu a výměny může provádět pouze osoba odborně způsobilá ke konkrétnímu úkonu dle obecně platných předpisů. Tuto způsobilost musí doložit před započítáním úkonu.
4. Nájemce bytu odpovídá za kvalitu provedených oprav a údržby.

5. Po opravě nebo výměně elektroinstalace nebo rozvodů plynu je nájemce povinen zajistit si k tomuto zásahu i revizní zprávu, kterou předá na správu družstva k založení do dokumentace k bytu. O montáži plynového spotřebiče musí nájemce doložit potvrzení způsobilé osoby.

Čl. 3

Přidělení a čerpání příspěvků na údržbu bytu

1. Členská schůze touto směrnicí rozhodla o příspěvku na výměny zařízení v družstevních bytech. Příspěvky na jednotlivé byty jsou označeny jako „konto bytu“. Konto bytu sestává z:
 - a. prostředků na výměnu zařízení bytu dle čl. 1, odst. 5. Výše těchto prostředků na každý byt byla v minulosti stanovena shromážděním delegátů na dřívější „konto bytu“. Zůstatek těchto prostředků je evidován správou družstva
 - b. jednorázového příspěvku na výměnu elektroinstalace ve výši 10 000,- na jeden pokoj, maximálně ale 30 000,- na jeden byt
 - c. jednorázového příspěvku na náhradu původního plynového spotřebiče a to ve výši 2 000,- Kč na vaříč a 5 000,- Kč na sporákDále jen „Prostředky“.
2. Prostředky může svým rozhodnutím navýšit členská schůze a to rozhodnutím o celkové výši Prostředků pro celé družstvo. Takto určená částka se rozpočítá na jednotlivé byty podle poměrů jejich ploch použitých pro výpočet příspěvků na dlouhodobou zálohu.
3. Prostředky jsou poskytovány z ostatního hospodaření družstva a o možnosti jejich aktuálního čerpání rozhoduje představenstvo družstva na základě aktuálního stavu volných peněžních prostředků družstva.
4. Prostředky pro každý byt, tj. konto bytu, jeho čerpání a zůstatek je evidován na správě družstva.
5. Konto bytu je možno čerpat jen do jeho přidělené výše. Prostředky dle čl. 3 bodu. 1.a lze čerpat na vybavení bytu dle čl. 1 odst. 3. Prostředky dle čl. 3 bod 1.b a 1.c nelze použít na jiný účel.
6. Možnost čerpání konta bytu je podmíněno plněním všech členských povinností člena družstva podle stanov družstva. K plnění členských povinností se vyjadřuje samospráva příslušného domu. Plnění členských povinností vyhodnotí představenstvo družstva.
7. Konto bytu je možno čerpat jen v e výši minimálně 500,- Kč.
8. Člen družstva musí před každým svým záměrem čerpat konto bytu konzultovat tento záměr na správě družstva. Zde k tomuto záměru vyplní předepsaný formulář a obdrží pokyny k realizaci. Čerpání konta bytu je podmíněno dodržением těchto pokynů.
9. Člen družstva po realizaci schváleného záměru předloží na správě družstva doklady o nákladech na realizaci. Náklady budou podle aktuálního stavu volných prostředků uhrazeny v dohodnutém termínu. Správa družstva si vyhrazuje lhůtu 21 dní na zpracování předložených dokladů.
10. Realizaci záměru správa družstva zkontroluje prostřednictvím členů výboru samosprávy nebo členů představenstva před vyplacením Prostředků.
11. Prokáže-li se, že člen družstva zneužil konto bytu k jinému účelu, než k jakému je určeno, je povinen proplacenou částku do 3 měsíců vrátit. Konto bytu se o tuto částku zpětně nenavýší.
12. Provede-li družstvo opravu v bytě, kterou měl podle N.vl. provést nájemce, je správa družstva oprávněna použít na tuto opravu konto bytu. V tomto případě se neuplatní čl. 3 odstavec 7. O tomto použití družstvo nájemce vyrozumí.

Čl. 4

Vyúčtování příspěvků

Aby mohly být proplaceny prostředky z konta bytu, je člen družstva povinen dodržet mimo jiné tyto zásady:

1. Člen družstva předkládá doklady (faktura, pokladní doklad „paragon“) – dále jen Doklad - k vyúčtování čerpání Prostředků na podatelně družstva.

2. Z textu Dokladu musí vyplývat, že jde o nákup materiálu nebo služby, které jsou určeny pro použití podle této směrnice.
3. Předložený Doklad musí být uhrazen a úhrada musí být doložena.
4. Při platbě v hotovosti musí jít o doklad, ze kterého je zřejmé, že šlo o platbu v hotovosti. Doklad musí obsahovat datum vystavení, čitelné označení nakupovaného materiálu nebo dodávky (zhotovení, montáže), částku, jež byla zaplacená, označení prodejce (razítko).
5. Pokud částka na Dokladu převyšuje výši Prostředků na daný byt, je při předložení dokladu členu družstva proplacena jen částka do výše Prostředků.
6. Doklady, předkládané k proplacení družstvu, nesmí být starší více než 1 měsíc. Pokud trvá realizace záměru déle a člen družstva získává doklady průběžně, musí takové Doklady průběžně předkládat ke kontrole na správě družstva. Jen tak bude Doklad družstvem proplacen.
7. Proplacení dokladu je podmíněno kontrolou realizace dle čl. 3 odst. 11.
8. Aby mohly být proplaceny prostředky podle čl. 3 odst.1b musí být součástí výměny výměna bytového rozvaděče, nebo musí výměna navazovat na rozvaděč, odpovídající stávajícím normám. Spolu s dokladem musí být předložena k této opravě revizní zpráva.
9. Aby mohly být proplaceny prostředky podle čl. 3 odst.1c musí být starý plynový spotřebič označen revizním technikem plynu, pověřeným družstvem, za nevyhovující z hlediska bezpečnosti nebo funkčnosti.
10. Veškeré Doklady podle čl. 1 předložené k úhradě musí být v českých korunách. Pokud tyto Doklady jsou daňovými doklady, musí být od plátců, registrovaných k DPH v tuzemsku.
11. Konto bytu je čerpáno na úhradu Dokladů včetně DPH.

Čl. 5 Stavební úpravy

Příspěvky dle čl. 3 odst. 1 nelze čerpat na stavební úpravy. Stavebními úpravami se rozumí změna původních dispozic bytu (změna dveřních otvorů, posunutí příček, záměna vany za sprchový kout, změna velikostí a/nebo účelu jednotlivých místností apod.) Při záměru stavebních úprav v bytě je nutno postupovat podle článku 36 platných Stanov družstva a platným Stavebním zákonem. Souhlas družstva dle čl. 36 Stanov je podmíněn dodáním technické dokumentace nájemcem (zakreslení stávajícího a nového stavu, posouzení statického zatížení stropních panelů, které nesmí být větší, než původní zatížení). Rovněž nesmí být zasaženo do nosných konstrukcí budovy, a to ani zhotovováním jakýchkoli otvorů do stropních panelů. Stavební úpravy provádí na své náklady a na své riziko nájemce.


Čl. 6 Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice ruší a nahrazuje směrnici číslo 4S Zásady pro opravy a údržbu v bytech z 18. 6. 2013.
2. Pro vyúčtování oprav a údržby bytů, které započaly na základě schválení družstvem před platností této směrnice, se bude postupovat dle směrnice platné v době schválení.
3. Tato směrnice je v souladu s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. V případě situací neupravených touto směrnicí se postupuje dle uvedeného nařízení.

Zpracoval: Ing. Jiří Charvát

Zásady byly schváleny členskou schůzí dne 21.3.2017


.....
Ing. David Vínovský
předseda představenstva


.....
Radim Snopek
místopředseda představenstva