

Směrnice číslo 4S /2020
Zásady pro opravy a údržbu v bytech
dle čl. 34 odst. 2 Stanov družstva.
rok vydání: 2020

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 (případně garáže).
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 bytu, které je součástí bytu a je jako součást bytu ve vlastnictví družstva, vnitřní instalace, tj. potrubní rozvody vody a odvody odpadních vod, vnitřní elektroinstalace včetně bytového rozvaděče a dále opravy sklepní kóje.
4. Běžnou údržbu a opravy v bytě (družstevní garáži) hradí nájemce (společní nájemci) ze svých prostředků v rozsahu N.vl.
5. Družstvo přispěje na výměnu zastaralého a opotřebeného vybavení bytu ve vlastnictví družstva, v rozsahu dle čl. 3 této směrnice. Podmínkou příspěvku je finanční zůstatek na fondu Konto bytu vedený na podúčtu bytu a jinak jsou náklady účtovány k tíži dlouhodobé rezervy na opravy dané samosprávou.
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
 - trubní a elektrické rozvody centrálního odsávání (včetně ovládacích tlačítek)
 - náklady na výměnu a instalaci poměrových měřičů vody (vodoměrů) a tepla (ITN) stanovené obecně platnými předpisy.
7. Do běžné údržby a oprav nepatří stavební úpravy a rekonstrukce bytu a instalace nových, nepůvodních předmětů a údržba těchto stavebních změn. 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 hodlá 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 vyregulována, musí být nahrazen starý radiátor novým radiátorem o stejném výkonu a s příslušným regulačním ventilem. Nájemce je povinen ihned po výměně radiátoru zajistit na správě 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 správě 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 a jeho vybavení (garáže)

1. Přidělení prostředků

Na jednotlivé byty (garáže) jsou vedeny podúčty označené jako „konto bytu“, na které družstvo nebo člen přispívá podle Směrnice 1S Zásad hospodaření. Konto bytu sestává ze zůstatku prostředků evidovaných správou družstva ke dni přijetí této směrnice a z nově přidělovaných prostředků dle Směrnice č. 1S/2020. Účty se evidují na nově zřízeném fondu Konto bytu.

2. Čerpání prostředků

a) Představenstvo družstva na základě aktuálního stavu volných peněžních prostředků může rozhodnout o pozastavení čerpání na určitou dobu.

b) Prostředky pro každý byt, tj. konto bytu, jeho čerpání a zůstatek je evidován na správě družstva.

c) Konto bytu je možno čerpat jen do jeho přidělené výše.

d) 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.

e) Konto bytu je možno čerpat ve výši minimálně 500,- Kč.

f) 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 dodržáním těchto pokynů.

g) 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.

h) Realizaci záměru správa družstva zkontroluje prostřednictvím členů výboru samosprávy nebo členů představenstva před vyplacením Prostředků.

i) Zjistí-li se, že člen družstva zneužil konto bytu k jinému účelu, než k jakému je určeno, je povinen proplacenou částku do 3 měsíců vrátit. Zjištěnou skutečnost oznámí správa družstva kontrolní komisi družstva.

j) Provede-li družstvo opravu v bytě, kterou měl provést nájemce (drobná oprava, oprava zařízení či stavebních konstrukcí po způsobení škody uživatelem, oprava způsobená nesprávným užíváním), je správa družstva oprávněna použít na tuto opravu konto bytu. V tomto případě se neuplatní čl. 3 odstavec 7. O tomto použití konta bytu 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.

Doklady, jež jsou vystavovány na odběratele, tj. zejména faktury a nezkrácené daňové doklady, musí označovat jako odběratele družstvo:

Bytové družstvo Centrum Havířov, se sídlem Dlouhá 467/13, 736 01 Havířov, Město,
IČ: 47677228, DIČ: CZ 47677228

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 převyší 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 než 3 měsíce. Pokud trvá realizace záměru oprav v bytě déle a člen družstva získává doklady průběžně, musí takové Doklady předložit k dílčímu zúčtování tak, aby stáří dokladu nepřekročilo uvedenou lhůtu 3 měsíců. Doklady musí být

odsouhlaseny předsedou samosprávy domu. Jen tak bude Doklad družstvem proplacen, doklad starší 3-měsíců bude neplatný.

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 bude čerpáno z nově zřizovaného fondu družstva **Konto bytu**, jež bude naplňován přiděly ze zisku družstva podle rozhodnutí členské schůze družstva a jež bude zřízen podle Směrnice 1S/2020. Úhrada nákladů je včetně DPH.

Čl. 5 Stavební úpravy

Příspěvky dle čl. 3 odst. 2 lze čerpat na stavební úpravy jen do výše zůstatku na Kontě bytu na pokrytí nákladů vymezených v čl.1 této směrnice. Stavební úpravy, jejichž předmětem je změna původních dispozic bytu (změna dveřních otvorů, posunutí přiček, záměna vany za sprchový kout, změna velikostí nebo účelu jednotlivých místností apod.) si provádí nájemce - stavebník na své náklady a na své riziko. Při záměru stavebních úprav v bytě je nutno postupovat podle článku 36 platných Stanov družstva a platným Stavebním zákonem. Nesmí být zasaženo do nosných konstrukcí budovy, ani do otopné soustavy.

Veškeré takové stavební opravy či rekonstrukce v bytě musí být schváleny představenstvem družstva na základě předložení žádosti, doložení záměru projektem či kvalifikovaným náčrtem s rozměry a se základním technickým popisem záměru. Představenstvo vymezí další doklady potřebné k rozhodnutí o schválení záměru (např. statický posudek) a rozhodne. V případě odsouhlasení vydá představenstvo písemný souhlas k provedení záměru a vymezí podmínky stavební i společenské (Dodržování domovního řádu, povinnost oznámení sousedům, termín zahájení a ukončení, ochrana společného majetku, zejména výtahů, dveří a podlah).

Čl. 6 Přechodná a závěrečná ustanovení

1. 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.
2. Tato směrnice je zpracována 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 podle rozhodnutí představenstva družstva.

Tímto se ruší Směrnice 4S schválená členskou schůzí družstva dne 21.3.2017.
Tato Směrnice 4S/2020 je platná ode dne schválení členskou schůzí družstva.
Tato Směrnice 4S/2020 byla schválena členskou schůzí družstva dne 15.9.2020.

Za představenstvo družstva :

Ing. David Vínovský

Radim Snopek

Bytové družstvo Centrum Havířov
se sídlem Dlouhá třída 467/13
736 01 HAVÍŘOV - Město ②
IČ: 476 77 228, DIČ: CZ47677228