

## Směrnice č. 4S

### Zásady pro opravy a údržbu v bytech

dle čl. 32 odst. 2 Stanov družstva v návaznosti na Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

#### Čl. 1

#### Vymezení údržby bytu

1. Předmětem této směrnice je stanovení pravidel pro hrazení nákladů na opravy a běžnou údržbu v pronajímaném družstevním bytě ve smyslu čl. 32 odst. 2 platných Stanov družstva a příspěvků družstva na údržbu či 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. Předmětem běžné údržby a oprav v bytě (ve smyslu N.vl.) je vybavení bytu, které je součástí bytu a je jako součást bytu ve vlastnictví družstva. Jedná se o vnitřní instalace, potrubní rozvody vody a odvody odpadních vod, vnitřní elektroinstalace včetně koncových elementů a bytového rozvaděče a dále údržba a opravy prostoru příslušné sklepní kóje. Součástí bytu jsou dále veškerá zařízení a předměty, jež jsou součástí společných částí domu (okna, dveře, balkony a lodžie, zasklení lodžii, parapety, krytiny dlažby, obklady, sušáky, sanitární předměty, kuchyňské linky, sporáky, vestavné skříně, osvětlovací tělesa, poštovní schránka apod.), jež jsou v rámci nájmu bytu v užívání výhradně nájemce bytu.
4. Běžnou údržbu a opravy v bytě vybavení a zařízení bytu (družstevní garáži) dle odst.3 hradí nájemce (společní nájemci) z vlastních prostředků v rozsahu N.vl..
5. Družstvo může přispět finančními prostředky na výměnu zastaralého a opotřebovaného vybavení bytu v rozsahu dle Čl. 3 této směrnice do výše finančního zůstatku na fondu Konto bytu vedeného na podúčtu bytu. Náklady na rekonstrukci elektroinstalace a obměnu vyřazeného sporáku (dle Směrnice 1S Zásady hospodaření čl.10/odst.3) uhradí družstvo z ostatních výnosů družstva
6. Nájemce bytu nemá bez souhlasu družstva oprávnění zasahovat, a to ani za účelem údržby ani zprostředkovaně do
  - elektrických rozvodů ve společných částech domu končící v bytovém rozvaděči
  - společných rozvodů vody končící na hlavním bytovém uzávěru
  - společných kanalizačních rozvodů po odbočku z kanalizační stoupačky v bytové jednotce
  - společných plynových rozvodů po hlavní bytový uzávěr, ale i do rozvodů plynu až po uzávěr před plynovým spotřebičem, kde provádí družstvo periodické revize a kontroly
  - topných rozvodů včetně topných těles a ventilů
  - STA a rozvodů procházejících bytem vč. zásuvky napojení signálu
  - domácích telefonů a domovních zvonků a jejich rozvodů po bytový telefonní přístroj nacházející se v bytě
  - trubních a elektrických rozvodů centrálního odsávání par (včetně ovládacích tlačítek)
  - instalovaných poměrových měřičů vody (vodoměrů) a tepla (ITN) stanovené obecně platnými předpisy
7. Do pojmu údržba bytu nelze zahrnovat požadavky nájemce na opravu zařízení bytu zjevně poškozená nesprávným užíváním nebo vnějším úmyslným nebo náhodným vlivem (silou, chemickým působením, tepelným zářením, vlhkostí, zanedbanou povinností drobné údržby – čištění, mazání, dotažení povolených spojů apod.). Tyto závady si je povinen nájemce bytu odborně opravovat či servisovat ve své režii. Družstvo opraví takové závady jen na základě předchozí

písemné žádanky (viz formulář družstva) a to k tíži nájemce (viz čl.34 Stanov družstva). Ve sporných případech rozhodne o způsobu úhrady výbor samosprávy domu.

8. Do běžné údržby a oprav nepatří stavební úpravy a rekonstrukce bytu a instalace nových, nepůvodních předmětů a údržba těchto stavebních změn a nepůvodních předmětů. Jedná se zejména o instalované jiné typy radiátorů a jejich ventilů, instalovaných sprchovacích koutů, masážních van, vířivek, saun, nestandardních dlažeb a podlahových krytin, žaluzií, nestandardních sušáků, dále instalovaných klimatizačních zařízení a zařízení pro nucenou výměnu vzduchu, anténních systémů, datových rozvodů. Opravy a údržbu takových nestandardních úprav a zařízení si hradí nájemce. Pro doplnění tohoto odstavce se uvádí, že na fasádu domu (včetně oken, říms, zábradlí, okapů, hromosvodů apod.) je instalování jakýchkoliv zařízení (a to ani na konzoly) nepřipustné a nelze je ani odsouhlasit.
9. 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 písemné žádosti člena družstva schválené představenstvem družstva a za podmínek uvedených v písemném vyhotovení. Náklady na výměnu radiátorů hradí žadatel. Představenstvo ve stanovení podmínek přihlédne k okolnostem, že topná soustava domu je vyregulována, radiátory jsou osazeny ITN a výkon radiátoru se musí shodovat s původním. Případné náklady na nutnou spoluúčast družstva na plnění podmínek bude vyúčtována žadateli.
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 a zapojení plynového spotřebiče musí žadatel 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 v účetnictví družstva 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. Účty se evidují na 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 evidované 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 dodržením těchto pokynů.

g) Člen družstva po realizaci schváleného záměru předloží správě družstva doklady o nákladech na realizaci. Doklady k proplacení musí splňovat podmínky čl.4. této směrnice. 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 od výzvy družstva 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 prostředky z konta bytu. V tomto případě se neuplatní čl. 3 odstavec g. O tomto použití konta bytu družstvo nájemce vyrozumí.

#### Čl. 4

#### Vyúčtování příspěvků

Pro vyúčtování prostředků k proplacení z konta bytu, je člen družstva povinen dodržet tyto zásady:

1. Člen družstva předkládá doklady (faktura, pokladniční 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 žadatelem a úhrada musí být doložena dokladem.

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 není schopný k proplacení.

7. Proplacení dokladu je podmíněno kontrolou realizace dle čl. 3 odst.2h.

8. Aby mohly být proplaceny prostředky podle Směrnice č.1S Zásady hospodaření, čl. 10, odst.3a musí být součástí výměny i 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 Směrnice č.1S Zásady hospodaření, čl. 10, odst. 3b musí být starý plynový spotřebič označen revizním technikem plynu, pověřeným družstvem, za nevyhovující z hlediska bezpečnosti nebo funkčnosti, opakovat výměnu s proplacením lze nejdříve po uplynutí 20 let..

10. Veškeré Doklady 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 fondu družstva Konto bytu, jež bude naplňován přídělí ze zisku družstva podle rozhodnutí členské schůze družstva a jež bude zřízen podle Směrnice 1S. 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 příček, změna 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). Představenstvo též vymezí žadateli povinnost doložení dokladů o realizaci stavebních úprav, předložení odborných zpráv, kvalifikační předpoklady zhotovitele, stavebního dozoru apod.

## 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.

Ruší se Směrnice 4S schválená členskou schůzí dne 15. 6. 2022.

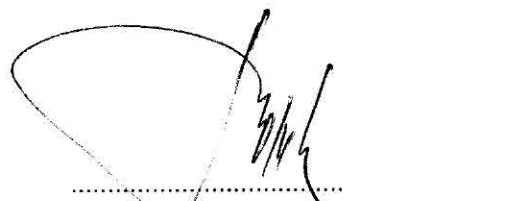
Tato směrnice nabývá účinnosti dnem schválení.

Tato Směrnice č.4S byla schválena členskou schůzí dne 12.6. 2023.

Přílohy: formuláře – Žádost o povolení oprav v bytě

- Žádost o čerpání z kontra bytu

  
Ing. David Vínovský  
předseda představenstva

  
Radim Snopěk  
místopředseda představenstva

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

## Bytové družstvo Centrum Havířov

se sídlem Dlouhá třída 467/13, 736 01 Havířov - Město  
zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 312  
IČ: 47677228, tel: 596 811 306, e-mail: sprava@bdcentrum.cz

---

Příloha č.1 Směrnice 4S.

Dům:..... Stř.: .....

### Žádost o provedení opravy

Pro čerpání z konta bytu nutno použít formulář (viz příloha č.2 Sm.4S)

v družstevním bytě č..... v jednotce v osobním vlastnictví č.:.....  
společných prostor v domě .....  
na adrese .....č.p.....  
tel. kontakt na žadatele :.....  
žadatel: ....., člen / nečlen družstva  
jméno a příjmení

#### popis závady :

.....  
.....  
.....  
.....

#### Zařazení žádosti k úhradě ve smyslu Směrnice 4S.

#### Náklady hradí:

žadatel / družstvo

Žadatel bere na vědomí, že výše uvedené osobní údaje zpracovává BD Centrum Havířov na základě oprávněného zájmu pro účely zákonných povinností, které se na zpracovatele vztahují.

V Havířově dne : .....

V Havířově dne : .....

.....  
podpis žadatele

.....  
podpis předsedy ČS bloku  
v případě jednotky v osobním vlastnictví podpis správce

## Čerpání příspěvku na opravy a údržbu bytu

Dům:	Byt č.:	čís. dokladu:		
Jméno člena družstva:		Adresa:		
Záměr - předmět oprav a údržby (popis stavu, potřebnost opravy, doporučení)				
Stav prostředků:	opravy, údržba:	elektro:	Plyn.spotřebič:	
Provedení: dodavatelsky *) svépomocí *)		předpokládaný termín	od:	do:
Schválení záměru, vyjádření správy družstva:				Datum:
Vyjádření samosprávy k plnění členských povinností:				Datum:
Ověření záměru:				Datum:
Doložené doklady - soupis :				
čerpání:	Opravy, údržba:	elektro:	Plynový spotřebič:	Celkem
Celkem: z toho:				
uhrazeno družstvem:				
vyplaceno členovi: dne: doklad č.				
	Podpis člena:			
Likvidoval:	Vyplacení schválil:			