

SMĚRNICE

č .2/2018

O TVORBĚ A ČERPÁNÍ DLOUHODOBÉ ZÁLOHY

Část I.

Dlouhodobá záloha

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Dlouhodobá záloha (dále již DZ) se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného – čl. 85 odst. 1. stanov družstva.
2. DZ se používá na financování oprav, údržby příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů (rekonstrukce a modernizace bytového fondu), pokud k jejich financování nepostačují prostředky fondu reprodukce dlouhodobého majetku – čl. 85 odst. 2 stanov družstva.
3. Prostředky na DZ lze v souladu s §1982 zákona 89/2012 *Občanský zákoník* použít i na úhradu jiných dlouhodobých pohledávek družstva vůči členu družstva.

Článek 2

Tvorba DZ

1. Členové v každém domě jsou povinni přispívat svými vlastními finančními prostředky do DZ tak, aby dům – středisko bytového hospodářství (dále jen SBH) byl hospodářsky samostatný a byl schopen uhradit všechny své náklady spojené s údržbou a modernizací společných částí domu. Výše tvorby DZ vychází z potřeb domu ve vlastnictví družstva. Vždy se jedná o přednostní využití finančních prostředků DZ pouze pro společné části domu.
2. Tvorba a čerpání DZ se eviduje v účetnictví v členění podle SBH.
3. Nájemce - člen družstva je povinen měsíčně přispívat na DZ.
4. DZ se tvoří příspěvkem stanoveným na m2 skutečné plochy bytu, přičemž výše příspěvku je stanovena rozhodnutím představenstva družstva.
5. Všichni nájemci – členové družstva jednoho SBH platí vždy stejnou částku. Výši příspěvku určuje představenstvo s přihlédnutím k potřebám SBH.

Článek 3

Použití DZ

1. SBH čerpá z DZ dle plánu oprav popř. podle momentální potřeby, až do její maximální výše.
2. V případě, že SBH má doposud nesplacenou finanční výpomoc od družstva, lze čerpat finanční prostředky DZ pouze na havarijní opravy, nezbytnou údržbu a revize. Ve zdůvodněných případech může představenstvo družstva udělit výjimku.
3. Při dalších nutných výdajích, pokud není na DZ dostatek finančních prostředků, projedná delegát domovní samosprávy na správě družstva možnosti finančního zajištění.
4. Opravy a rekonstrukce finančně zajišťované státní pomocí či přijatým úvěrem s dlouhodobou lhůtou

splatnosti se řídí podmínkami poskytovatelů a jsou spláceny spolu s nájemným.

5. Představenstvo družstva může rozhodnout o mimořádné splátce úvěru z dlouhodobé zálohy SBH.

Článek 4

Postup při stanovení výše příspěvku do dlouhodobé zálohy

1. Správa družstva provede výčet potřeb SBH pro budoucí období a s tím spojeného finančního zatížení.
2. Na základě doporučení a podkladů správy družstva představenstvo stanoví minimální výši příspěvku do DZ, výše tohoto příspěvku nesmí být nižší než 15,- Kč/m². O určení této minimální výše bude vyrozuměn delegát příslušné domovní samosprávy.
3. Členové SBH se na schůzi domovní samosprávy seznámí s minimální výší příspěvku do DZ svého SBH stanovené představenstvem družstva a mohou navrhnout její zvýšení nad tento rámec. Případný návrh musí být předložen představenstvu družstva nejpozději do dvou měsíců od stanovení minimální výše příspěvku do DZ představenstvem družstva. Pro rozhodování o výši příspěvku do DZ je třeba účast na schůzi domovní samosprávy nadpoloviční většina členů příslušného SBH, jen tito v daném bodě hlasují. V opačném případě bude pouze přítomným dána na vědomí výše stanovená představenstvem družstva.
4. Po lhůtě uvedené v bodě 3 rozhodne představenstvo družstva o výši příspěvku do DZ s přihlédnutím k případnému návrhu domovní samosprávy.
5. Po pěti letech lze na základě požadavku delegáta provést opětovný výčet potřeb SBH pro budoucí období s následnou úpravou výše příspěvku do DZ. Postup podle bodů 1 – 4 bude zachován. Tento úkon nevylučuje jeho provedení dříve na žádost správy družstva či představenstva družstva.
6. V případě potřeby může představenstvo družstva kdykoliv rozhodnout o zvýšení příspěvku do DZ nad rámec výše navržené schůzí domovní samosprávy.
7. Členská schůze domovní samosprávy může kdykoliv navrhnout zvýšení příspěvku do DZ, v odůvodněných případech i jeho snížení. O návrhu rozhodne představenstvo družstva.

Část II.

Opravy

Článek 5

Opravy v domě

1. Opravy a rekonstrukce se provádí podle plánu oprav v příslušném kalendářním roce, které jsou projednány a schváleny představenstvem družstva.
2. Havárie, běžné opravy společných prostor, revize, deratizace, desinsekce apod. objednáva provozní technik družstva, a to na základě potřeb po vlastním zjištění či po oznámení delegáta příp. nájemníky domu.
3. Pro odvrácení nebezpečí nebo zamezení škod je povinen ten, který stav nebezpečí zjistí, takovouto službu objednat přímo prostřednictvím pohotovostních smluvních partnerů družstva, o čemž je objednatel povinen neprodleně informovat delegáta či provozního technika správy družstva.

4. Neplánované opravy či rekonstrukce, které přesahují rámec běžné údržby, musí být vždy projednány představenstvem družstva.
5. Vzhledem ke skutečnosti, že navenek za družstvo jedná představenstvo družstva, je nepřipustné vystavování externích objednávek přímo delegátem domovní samosprávy.

Článek 6 Opravy v bytě

1. Opravy v bytě lze objednávat prostřednictvím provozního technika družstva, případně u jiných organizací či firem. Opravy lze provádět i svépomocí, avšak se všemi právními důsledky při neodborně provedené opravě.
2. Uživatelům bytů, za kterými jsou ze strany družstva evidovány pohledávky po lhůtě splatnosti, nebudou do splacení závazku poskytovány servisní služby podle odstavce 1).
3. Pokud stav technického zařízení uživatelů uvedených v odstavci 2) ohrožuje, resp. způsobuje škodu družstvu či dalším uživatelům domu, lze v těchto případech servisní zákrok provést, aby tak nedocházelo k dalším škodám.
4. Opravy v bytech si hradí nájemce sám, vyjma případů uvedených v příloze této směrnice.

Část III. Závěrečná ustanovení

Článek 7 Platnost a účinnost

1. Postup pro stanovení výše DZ podle článku 4 a tvorba DZ dle článku 2 odst. 4 a 5 jsou účinné pouze pro SBH nevykazující dluh - kladný zůstatek na dlouhodobé záloze, příp. splacený úvěr. Do splnění této podmínky výši dlouhodobé zálohy stanovuje představenstvo družstva přijetím rozhodnutí.
2. Tuto směrnici přijalo představenstvo družstva dne 18. 4. 2018
3. Tato směrnice nabývá platnosti jejím přijetím shromáždění delegátů dne 31. 5. 2018, účinnosti nabývá dnem 1. 7. 2018

V Teplicích dne 31. 5. 2018

Ing. Tomáš Ženk
člen představenstva
Podkrušnohorské bytové družstvo

Ing. Tomáš Vysloužil, Ph.D.
předseda představenstva
Podkrušnohorské bytové družstvo

Opravy

Hrazeno pronajímatelem ze společných prostředků SBH

Hrazeno nájemcem – všechny opravy neuvedené ve sloupci „Hrazeno pronajímatelem“. Např.:

P
l
á
š
t'

d
o
m
u

- výměna oken; oprava či výměna dveří na společný balkon, zábradlí, omítek; oprava střešní krytiny, komínů, oplechování, hromosvodů, okapů a svodů, venkovních parapetů, luxfer a sklepních oken

- oprava oken a dveří na balkon/lodžii bytu (křídlo, rám, zasklení, těsnění, kování), oprava a výměna mřížek odvětrání pro konkrétní byt, kryty odtahu topidel, vložkování komínu, sušáky na prádlo, dlažba na balkoně/lodžii

S
p
o
l
e
č
n
é

p
r
o
s
t
o
r
y

- malování chodeb; oprava či výměna zábradlí, podlahových krytin, společných částí odvětrání bytů, domovních dveří a dveří ve společných prostorách domu (kromě dveří do sklepa/sklepní kóje nájemce), oprava či rekonstrukce elektroinstalace vč. všech součástí (osvětlení, vypínače, pojistky, jističe), rozvodů plynu, rozvodů vody a odpadu, údržba pozemků v majetku nebo v pronájmu družstva

- oprava a výměna dveří do sklepa/sklepní kóje nájemce, poštovní schránka...

elektro

- elektrický rozvod před hlavní jistič pro byt (hlavní jistič hradí pronajímatelem pouze při celkové rekonstrukci elektrorozvodů v domě), společné části zvonkového rozvodu, rekonstrukce STA po zásuvku v bytě

- oprava a výměna veškerých bytových elektrických rozvodů od hlavního jističe pro byt (jističe, pojistky, světla, vypínače, zásuvky), zvonkového rozvodu pro byt, rozvodu STA (od společného rozbočovače po zásuvku), domácího telefonu (vč. rozvodu pro byt)...

B
y
t

plyn

- rozvod plynu od přípojky domu k hlavnímu uzávěru pro byt (včetně)

- oprava a výměna uzávěru plynu, bytového rozvodu od hlavního uzávěru pro byt (uzávěr před plynoměrem, i když není v bytě), regulátoru...

voda

- rozvod vody od přípojky domu k hlavnímu uzávěru pro byt (včetně), periodická výměna a oprava vodoměru

- oprava a výměna rozvodu vody od hlavního uzávěru pro byt, baterie, roháček, kohouty, filtr, zpětná klapka...

odpad

- rozvod odpadu od hlavního řadu do přípojky pro byt

- oprava a výměna rozvodu odpadu pro byt po napojení na společný rozvod, sifon (vč. napojení)...

B y t	topení	- rozvod topení od vstupu do domu před ventil radiátoru; výměna radiátoru (nevztahuje se na etážové topení), odvzdušňovacího ventilu radiátorů v nejvyšším patře domu); opravy a výměna regulace topení ve společných prostorách domu; odvzdušnění a vyčištění topné soustavy, periodická výměna a oprava měřiče spotřeby tepla E-ITN, revize a čištění komínových těles,	- oprava a výměna ventilu topení, termostatické hlavice, odvzdušňovacího ventilu (vyjma odvzdušňovacího ventilu pro byty v nejvyšším patře domu); oprava radiátoru (přetěsnění, nátěr, ukotvení)...
	odvětrání	- společné části odvětrání bytu	- čištění průduchů, opravy a výměna ventilátoru, mřížek, spínačů, tlačítek...
	deratizace	- společné prostory (pokud není původ zamoření z bytu nájemce)	- deratizace, desinfekce a desinsekce bytu
	ostatní		- veškeré výše neuvedené vybavení bytu, jeho příslušenství a zařizovací předměty - např. kuchyňská linka, sporák, vestavěná skříň, WC, umyvadlo, vana, sprchový kout, podlahové krytiny (koberec, linoleum, dlažba, plovoucí podlaha, apod.), omítky, malba, tapety, dveře, kování, zámeček, elektrický přímotop, akumulční kamna, klimatizace, ohřívač vody, bojler, karmy, gamaty, etážové topení (= kotel, rozvod topení, radiátor, regulace, vč. spalinové cesty a vložky komína)...

Poznámka: Veškeré náklady na opravu úmyslného nebo nedbalostního poškození jakéhokoli zařízení hradí nájemce.