



Stavební bytové družstvo SCHZ

předpis č.:

OS - 03

vydání č.: **2**

platnost od : 27.5.2005

počet str. : 8

typ ON:

organizační směrnice

název ON:

ZAJIŠŤOVÁNÍ A FINANCOVÁNÍ OPRAV A ÚDRŽBY DOMŮ A BYTŮ A JEJICH PŘÍSLUŠENSTVÍ A VÝDAJŮ NA TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ DOMŮ

vypracoval : M.Zika, Ing. V.Pokuta, Ing.M.Lorenc	schváleno: JSD dne 26.5.2005
zodpovědný VÚ : Miroslav Zika, TN	podpis předsedy P-SBD :
datum zpracování : 11. dubna 2005	
počet příloh :	

Předcházející vydání			
vydání číslo	datum zpracování	platnost od :	platnost do :
1	13.4.2004	20.5.2004	26.5.2005

K datu platnosti ruší předpis:

Směrnice k provádění údržby bytového fondu a stanovení úhrad za opravy ze dne 23. 5. 2002.

Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 2, 412 01 Litoměřice, IČO 00 04 28 03
zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí n.L. dne 24.8.1960, oddíl Dr XXVI, vložka 32
spojení - tel.: 416 735 741-2, fax: 416 733 359, e-mail: sbdschzltm@iol.cz

OBSAH

1. Účel.
2. Použité zkratky a pojmy
3. Financování oprav a údržby domů a jeho příslušenství a výdajů na technické zhodnocení domu
4. Výše tvorby a použití DZO
 - 4.1. Tvorba DZO
 - 4.2. Výše tvorby DZO
 - 4.3. Minimální zůstatek DZO
 - 4.4. Použití DZO
5. Opravy bytových domů
 - 5.1. Opravy domů ve vlastnictví družstva
 - 5.2. Opravy domů ve spoluvlastnictví družstva
 - 5.3. Opravy domů ve vlastnictví družstva v případě havárií.
 - 5.4. Opravy domů ve spoluvlastnictví družstva v případě havárií.
 - 5.5. Povinné revize.
6. Opravy bytů

1. Účel.

Směrnice stanovuje pravidla pro tvorbu a použití DZO, doporučuje minimální výši tvorby DZO a zůstatku na účtu DZO jednotlivých domů.

Směrnice stanovuje způsob provádění a financování oprav bytových domů ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva. Směrnice vychází ze stanov SBD SCHZ.

Tato směrnice neřeší vztahy ve společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou. Tuto problematiku řeší zákon č. 72/1994 Sb. v platném znění, stanovy tohoto společenství a smlouva o správě společných prostor.

2. Použité zkratky a pojmy

SBD SCHZ	Stavební bytové družstvo SCHZ
P-SBD	představenstvo Stavebního bytového družstva SCHZ
DZO	dlouhodobá záloha na opravu
TÚ	technický útvar
EÚ	ekonomický útvar
SBH	středisko bytového hospodářství
SV	studená voda
TUV	teplá užitková voda
ÚT	ústřední topení
PP	podlahová plocha
STA	společná televizní anténa
VÚ	vedoucí úseku

- budova** – trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.
- dům** – dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví dle zákona č.72/1994 Sb.
- byt** – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení
- jednotka** – je byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona č.72/1994 Sb. v platném znění
- nebytový prostor** – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu
- společné části domu** – části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy (lodžie), prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla, 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 (§ 121 odst.1 Obč.zákoníku) domu (např.drobné stavby) a společná zařízení domu (např.vybavení společné prádelny)
- samospráva** – samospráva členů nájemců, která je organizační a ekonomickou jednotkou družstva, zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti
- spoluvlastnický podíl** – podíl vlastnictví na společných částech domu, jeho výše se řídí poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě
- společenství vlastníků** – pro účely této směrnice se tím rozumí společenství vlastníků jednotek

bez právní subjektivity
uživatel bytu – nájemce nebo vlastník bytu

3. Financování oprav a údržby domu a jeho příslušenství a výdajů na technické zhodnocení domu (dále jen opravy domu)

- a) Zdrojem financování oprav domů ve vlastnictví družstva je DZO dle čl. 106 Stanov SBD SCHZ s použitím čl. 89, 93 a 99 Stanov SBD SCHZ.
- b) Zdrojem financování oprav domů ve spoluvlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění jsou ve smyslu tohoto zákona (§ 15) příspěvky vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pro účely této směrnice tyto příspěvky nazýváme DZO. SBD SCHZ je jedním z vlastníků jednotek.
- c) DZO nesmí mít záporný zůstatek.

4. Výše tvorby a použití DZO

4.1. Tvorba DZO

DZO na období kalendářního roku (zúčtovacího období) se tvoří převodem zůstatku z minulého období, z příspěvků nájemců za nájemné bytu a z příspěvků vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku.

4.2. Výše tvorby DZO

TÚ zpracovává jednou ročně hodnocení technického stavu domů na základě posouzení technického stavu jednotlivých konstrukčních prvků domů. Posuzují se tyto konstrukční prvky:

- střešní plášť (včetně prostupů a technického vybavení)
- komíny
- hromosvody
- obvodový plášť včetně balkonů (lodžii)
- interiér společných prostor
- výtah
- plynové rozvody
- elektrorozvody
- rozvody vzduchotechniky
- odpady
- rozvody TUV, SV
- rozvody tepla
- STA včetně rozvodů

Na základě zhodnocení technického stavu domu, nutných oprav zabezpečujících zachování provozuschopného technického stavu domu, opakujících se povinných služeb (revize elektro, výtahy, revize hasicích přístrojů a hydrantů, hromosvodů apod.), služeb zajišťujících čistotu a hygienu, odměny za dohody o provedení práce a za dohody o pracovní činnosti, apod. TÚ předloží výboru samosprávy plán oprav, údržby a technického zhodnocení domu a minimální výši tvorby DZO v Kč/m²PP/měsíc. Výbor samosprávy zajistí projednání členskou schůzí samosprávy a stanovisko členské schůze předloží P-SBD v souladu se stanovami SBD SCHZ. P-SBD určí výši tvorby DZO.

U domů, ve kterých vzniklo společenství vlastníků (bez právní subjektivity) navrhuje plán oprav, údržby a technického zhodnocení domu a výši tvorby DZO v Kč/m²PP/měsíc shromáždění společenství vlastníků pověřený zástupce družstva. Shromáždění vlastníků určí výši tvorby DZO.

4.3. Minimální zůstatek DZO

Pro zajištění nezbytně nutných prostředků pro odstranění havárií a živelných událostí je minimální zůstatek DZO domu ve vlastnictví družstva, ve výši 40,- Kč/m²PP.

V domech, kde vzniklo společenství vlastníků tento minimální zůstatek DZO doporučuje zástupce družstva.

4.4. Použití DZO

Prostředky DZO se použijí na základě rozhodnutí členské schůze a shromáždění společenství vlastníků v souladu s § 15 zákona č.72/1994 Sb. v platném znění zejména ke krytí nákladů za údržbu a opravy a technická zhodnocení společných částí domu, za revize technických zařízení společných částí domu, za desinsekci, za deratizaci, za odměny za dohody o provedení práce a za dohody o pracovní činnosti, apod.

Společné části domu jsou vymezeny v souladu se zněním zákona č.72/1994 Sb. v platném znění a pro potřeby družstva k vymezení shodných vztahů k nájemcům družstevních bytů i vlastníků jednotek dále konkretizovány. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména:

- základy apod.
- střecha - (střešní plášť včetně krytiny, klempířské prvky, odvětrání, apod.)
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce – (plášť objektu, panely, zdi, fasády, zateplovací prvky, konstrukce oken apod.)
- vchody, schodiště - (schodišťové konstrukce včetně zábradlí apod.)
- chodby, balkony, terasy (lodžie) včetně zábradlí a jejich nátěry (u vlastníků bytů dle prohlášení vlastníka) apod.
- prádelny, sušárny, kočárkárny apod.
- kotelny, komíny v celé délce, výměníky tepla apod.
- rozvody tepla
- rozvody SV a TUV (až po uzavírací armaturu v bytě – armatura není společnou částí; včetně požárních vodovodů, suchovodů, hydrantových skříní apod.)
- rozvody kanalizace (hlavní odpadové svody včetně prvního spoje potrubní tvarovky pro napojení bytu až k napojení na veřejnou kanalizaci, svody dešťové vody apod.)
- rozvody plynu (vč. plynového uzávěru před plynoměrem apod.)
- rozvody elektřiny (včetně jističe před elektroměrem, až po jištění v bytech, zvonkové rozvody včetně tlačítek na zvonkovém platu a ovládání elektrického zámku hlavních vstupních dveří, rozvod domácího telefonu mimo telefon v bytě apod.)
- rozvody vzduchotechniky (rozvody a pohony společného odvětrání včetně ovládání v bytech apod.)
- výtahy (včetně strojovny, výtahové šachty a ovládacích zařízení apod.)
- hromosvody (včetně svodů a zemnicí sítě apod.)
- společné antény a to i v případě, že jsou umístěny mimo dům (rozvod společného televizního signálu bez anténních zásuvek je společnou částí domu, rozvody kabelové televize nejsou společnou částí domu apod.)
- příslušenství domu např. drobné stavby apod.
- společná zařízení domu např. společné vybavení prádelny, přenosné hasicí přístroje pro objekt dle zákona o požární ochraně apod.

5. Opravy bytových domů

Opravy bytových domů ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva se provádí dodavatelsky.

Drobné opravy lze provádět vlastními pracovníky.

5.1. Opravy domů ve vlastnictví družstva.

Členská schůze samosprávy nájemců projednává návrh plánu oprav, údržby, případně technického zhodnocení domu na stávající nebo příští zúčtovací období a bere přitom v úvahu zůstatek DZO.

Na akce schválené členskou schůzí od 10 tis. do 100 tis. Kč se vypisuje zkrácené výběrové řízení, které vyhodnocuje komise složená z předsedy představenstva a pracovníků TÚ. Na schválené akce nad 100 tis. Kč se vypisuje výběrové řízení oslovením minimálně tří potenciálních zhotovitelů. Výběrová komise v tomto případě rozšířená o zástupce samosprávy vyhodnocuje minimálně ze dvou došlých nabídek. Postup při výběrovém řízení byl schválen rozhodnutím představenstva ze dne 13. 2. 2001.

Po výběru dodavatele se zpravidla na provedení akce od hodnoty 10 tis. Kč včetně uzavírá se zhotovitelem smlouva o dílo v souladu s obchodním zákoníkem. TÚ prosazuje v zájmu družstva do smlouvy odpovídající záruční lhůty delší než zákonné, termíny splatnosti, případně splátkový kalendář na smluvní ceny. Na práce o předpokládané hodnotě nižší jak 10 tis. Kč se vystavuje objednávka. Drobné opravy společných částí domu nebo nebytových prostor zajišťují vlastní pracovníci eventuálně jiní zhotovitelé na základě žádanky o opravu vystavenou oprávněným zástupcem samosprávy domu.

Dodavatelská faktura se likviduje dle plánu oběhu dokladů, věcnou kontrolu provádí oprávněný zástupce samosprávy (nad 1000,- Kč) a určený pracovník TÚ.

Pouze ve výjimečných případech je možné na základě požadavku samosprávy nájemců po předchozím projednání v P-SBD a v kontrolní komisi vstoupit do jednání s dodavatelem o provedení opravy nebo technického zhodnocení domu v případě, že předpokládané náklady nejsou kryty vytvořenými prostředky na účtu DZO příslušného domu. Toto jednání je možné smluvně uzavřít pouze za předpokladu, že dodavatel je ochoten smluvně odložit úhradu fakturovaných prací na pozdější dobu, tj. o několik měsíců.

Výkony vlastní údržby se účtují do nákladů SBH a do výnosů správy na základě žádanky potvrzené oprávněným zástupcem samosprávy.

5.2. Opravy domů ve spoluvlastnictví družstva.

Shromáždění vlastníků projednává ve smyslu § 11 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění návrh plánu oprav, údržby, příp. technického zhodnocení domu na stávající nebo příští zúčtovací období a bere přitom v úvahu zůstatek DZO. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu. Výběrové řízení na takto schválené akce bude provedeno v rámci shromáždění společenství vlastníků nebo společenství vlastníků zmocní družstvo k jeho provedení nebo zmocní svého zástupce písemnou plnou mocí k jednání na výběrovém řízení. V ostatním platí obdobně ustanovení bodu 5.1., pokud shromáždění vlastníků nerozhodne jinak.

Pouze ve výjimečných případech je možné na základě požadavku samosprávy nájemců nebo společenství vlastníků po předchozím projednání v P-SBD, v kontrolní komisi a na shromáždění společenství vlastníků vstoupit do jednání s dodavatelem o provedení opravy nebo technického zhodnocení domu v případě, že předpokládané náklady nejsou kryty vytvořenými prostředky na účtu DZO příslušného domu. Toto jednání je možné smluvně uzavřít mezi dodavatelem a všemi vlastníky (smlouvu podepisuje každý z vlastníků nebo jeho zplnomocněný zástupce) pouze za předpokladu, že dodavatel je ochoten smluvně odložit úhradu fakturovaných prací na pozdější dobu, tj. o několik měsíců.

5.3. Opravy domů ve vlastnictví družstva v případě havárií.

V situaci, kdy je nutno zamezit hrozícímu poškození družstevního majetku případně zdraví nájemců nebo hrozí nebezpečí z prodlení, je správa družstva povinna zajistit bezodkladné odstranění závady. V takovém případě nahrazuje souhlas členské schůze v domě s

financováním nákladů a postup při zadávání oprav rozhodnutí P-SBD o odstranění havarijní situace.

V případě havárií nebo živelných událostí, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, lze vstoupit do jednání s dodavatelem o odstranění následků havárie či živelné události bez toho, že by předpokládané náklady byly kryty vytvořenými prostředky na účtu DZO příslušného domu. Věc však musí být dodatečně projednána v P-SBD a v kontrolní komisi. Vzniklé náklady budou uhrazeny vyplacením plněním z uzavřeného pojištění nebo bude potřebná částka nájemci dopořena. O způsobu úhrady nájemců rozhodne P-SBD.

5.4. Opravy domů ve spoluvlastnictví družstva v případě havárií.

V situaci, kdy je nutno zamezit hrozícímu poškození domu ve správě družstva, majetku případně zdraví uživatelů nebo hrozí nebezpečí z prodlení, je správa družstva povinna zajistit bezodkladné odstranění závady na základě smlouvy o zajišťování správy společných částí domu. V takovém případě nahrazuje souhlas uživatelů bytů v domě s financováním nákladů a postup při zadávání oprav rozhodnutí P-SBD o odstranění havarijní situace.

V případě havárií nebo živelných událostí, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, nelze vstoupit do jednání s dodavatelem o odstranění následků havárie či živelné události bez toho, že by předpokládané náklady byly kryty vytvořenými prostředky na účtu DZO příslušného domu. Z tohoto důvodu družstvo doporučuje společenství vlastníků zajištění minimálního zůstatku DZO dle čl. 4.3 této směrnice. Vzniklé náklady budou uhrazeny vyplacením plněním z uzavřeného pojištění nebo bude potřebná částka vlastníky předem uhrazena. O způsobu úhrady nájemců v družstevních bytech rozhodne P-SBD.

5.5. Povinné revize.

Revize ve společných částech domu a jiné náklady uvedené v čl. IV bodu 1a), b), c), d) Smlouvy o zajišťování správy společných částí domu (číslování bodů dle posledního znění) jsou hrazeny z DZO a při financování nákladů, které jsou s nimi spojeny, není třeba souhlasu vlastníků jednotek v domě ani nájemců v družstevních bytech.

Revize v bytových jednotkách jsou hrazeny z finančních prostředků nájemců a vlastníků.

Správa družstva zajišťuje veškeré pravidelné předepsané a dohodnuté revize technických zařízení. Vzhledem k tomu, že některé revize se musí provádět v bytových jednotkách, jsou uživatelé bytových jednotek povinni umožnit přístup do bytové jednotky po předchozím písemném oznámení družstva, které je v domě vyvěšeno minimálně 5 dnů předem.

6. Opravy bytů.

Při opravách družstevních bytů a zařízení v družstevních bytech je nutno postupovat v souladu s čl. 41, 42, 43, 44, 45 a 46 Stanov SBD SCHZ. Pokud v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek a v této věci svými orgány rozhodlo v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění jiným způsobem než určují tyto stanovy či vnitřní předpisy družstva, platí rozhodnutí společenství vlastníků jednotek i pro členy samosprávy členů - nájemců v příslušném domě.

Za drobné opravy a běžnou údržbu bytu, které si hradí uživatel bytu sám se považuje zejména:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy dveří a jejich součástí včetně vchodových dveří do bytových jednotek
- opravy rolet a žaluzií
- výměna vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů v případě, že koncové zařízení v bytě je odlišné od ostatních koncových zařízení v ostatních bytech
- výměna uzavíracích armatur rozvodu plynu v bytě s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
- opravy vodovodních výtoků, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků dřezů, záchodových mís a splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní

vč. jejich výměny

- opravy vnitřních rozvodů SV a TUV včetně jejich výměny
- opravy kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva vč. uzavíracích armatur (mimo hlavního uzávěru pro byt) a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení a jejich výměna
- opravy bytového jádra (celé konstrukce včetně podlahy)
- opravy veškeré elektroinstalace v bytě včetně chodbových jističů příslušejících k bytové jednotce
- opravy poškozených bytových vodoměrů a indikátorů spotřeby tepelné energie
- opravy kování okna včetně včetně kompletního zasklení u bytových jednotek
- revize technických zařízení v bytových jednotkách
- pravidelné prohlídky a čištění předmětů vybavenosti bytové jednotky
- malování včetně opravy omítek, tapetování
- vnitřní nátěry
- čištění podlah včetně podlahových krytin
- čištění zanesených odpadů až ke stoupačce
- opravy a výměny radiátorových ventilů