

Oblastní stavební bytové družstvo
Kopřivnice

Organizační směrnice

č. 2/24

Název směrnice:

PRAVIDLA PRO TVORBU A ČERPÁNÍ DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY
A ÚDRŽBU DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ A DRUŽSTEVNÍCH NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

Oblastní stavební bytové družstvo Kopřivnice

organizační směrnice č. 2/24

Název směrnice : PRAVIDLA PRO TVORBU A ČERPÁNÍ DLOUHODOBÉ
ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ
A DRUŽSTEVNÍCH NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

Účinnost od : 01. 05. 2024

Dodatek č. : -----

Nahrazuje : organizační směrnici č. 2/14 včetně dodatku 1

Datum projednání : 29. 04. 2024

Datum schválení: 29. 04. 2024

Podpisy

Svatava Hladíková
předseda představenstva

Dagmar Holubová
místopředseda představenstva

Ing. Zdeňka Volná
místopředseda představenstva

Počet stránek: 8

Počet příloh: -

SMĚRNICE č. 2

PRAVIDLA PRO TVORBU A ČERPÁNÍ DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ A DRUŽSTEVNÍCH NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

1. Předmět úpravy

- 1.1 Směrnice navazuje na organizační směrnici č. 1. Směrnice upravuje tvorbu a pravidla čerpání dlouhodobé zálohy (dále jen DZ) na opravy a údržbu družstevních jednotek v nájmu fyzických osob, členů družstva v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou dle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě.
- 1.2 U vlastníků jednotek je upravena tvorba a pravidla čerpání DZ na opravy a údržbu společných částí domu v prohlášení vlastníka, zákonem č. 72/1994 Sb., zákonem č. 89/2012 Sb. včetně prováděcích předpisů.

2. Základní pojmy

- a) **jednotka** – byt nebo nebytový prostor vymezený v prohlášení vlastníka;
- b) **místnost** – prostor v budově, který je uzavřen ze všech stran pevnými obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný;
- c) **uživatel** – nájemce jednotky, vlastník jednotky podle zákona upravujícího vlastnictví bytů a nebytových prostor;
- d) **dům**
- d.a) **budova**, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky;
 - d.b) **bytový dům** financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle bodu d. a);
- e) **pozemek** – **plocha** zastavěná domem a plocha související s užíváním a provozem domu;
- f) **podlahová plocha jednotky (PP)** – součet podlahových ploch všech místností jednotky a jejího příslušenství; podlahová plocha balkonů, lodžii, teras a sklepů, které nejsou místnostmi, se nezapočítávají;
- g) **spoluvlastnický podíl (SP)** – poměr podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě; tento poměr je uvedený v prohlášení vlastníka vypracovaném na základě zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, příp. zákona č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku);
- h) **podlahová plocha užitná (PU)** – součet podlahových ploch všech místností jednotky a všech místností umístěných mimo jednotku, které výhradně užívá nájemce jednotky, včetně plochy balkonů či lodžii.

3. Tvorba dlouhodobé zálohy

- 3.1 Každý dům je povinen vytvářet své vlastní finanční prostředky do DZ tak, aby byl hospodářsky samostatný, a byl schopen uhradit všechny své náklady spojené s údržbou společných částí domu, a taktéž vytvářet dostatečnou finanční rezervu na velké opravy a modernizaci domu. Výše tvorby DZ vychází z potřeb domu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva. DZ je určena na úhradu dlouhodobých investičních celků a krátkodobých účelově termínově vázaných úhrad pro potřeby běžné periodické

záchovné údržby. Vždy se jedná o využití finančních prostředků DZ pouze pro společné části domu.

- 3.2 Uživatel jednotky je povinen měsíčně přispívat na dlouhodobou zálohu účelovou, v souladu s rozhodnutím představenstva.

4. Čerpání DZ

Čerpání DZ je vyhrazeno pro následující účely:

- a) opravy a údržbu domů, technické zhodnocení, práce spojené s výměnou zařízení ve společných částech domů, případně jejich technické zhodnocení;
- b) opravy částí jednotek, které jsou definovány jako společné části domu;
- c) požární prohlídky, revize hydrantů a ručních hasicích přístrojů, revize a periodické kontroly spalinových cest komínů, revize všech rozvodů nebo zařízení ve společných částech domu;
- d) výměna vodoměrů, náklady spojené s dálkovým odečtem měřidel;
- e) výměna poměrových indikátorů topných nákladů (PITN);
- f) výdaje spojené se splácením úvěrů včetně všech poplatků;
- g) výdaje spojené se splácením půjček poskytnutých družstvem včetně úroků.

4.1 Rozdělení vynaložených nákladů:

- a) dům ve vlastnictví družstva – náklad je rozdělen v poměru podlahové plochy bytu a nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v nájmu členů družstva v domě, pokud představenstvo na návrh členské schůze, samosprávy, nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu;
- b) dům ve spoluvlastnictví družstva – náklad je rozdělen mezi jednotlivé vlastníky dle spoluvlastnického podílu. Náklad připadající na nájemce je dále rozdělen dle poměru podlahové plochy bytu, popř. nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v nájmu členů družstva v domě.

4.2 Výjimky z obecně platného pravidla pro rozdělení vynaložených nákladů domu:

- a) náklady na splácení úvěrů včetně všech poplatků s úvěry spojenými. Výše podílů uživatelů na nákladech je stanoven úvěrovou smlouvou.
- b) náklady na splácení půjčky poskytnuté družstvem včetně úroků. Tyto náklady jsou mezi uživatele rozpočítány způsobem, který stanovuje představenstvo družstva.

- 4.3 V případě, že dům provádí opravu, resp. výměnu určitých částí domu hrazenou z DZ (např. plastová okna ve standardním provedení, nátěry oken, výměna otopných těles), přičemž některý z uživatelů jednotek si tuto změnu již v minulosti provedl na vlastní náklady, bude uživateli této jednotky vyplacen družstvem podíl skutečných nákladů z DZ domu. Termín úhrady je do 30 dnů od obdržení fakturace od zhotovitele, a to ve výši nákladu příslušejícímu stejně velké jednotce.
Úhrada bude provedena na základě písemné žádosti uživatele, včetně předložených dokladů o realizaci opravy (např. faktura, doklad o zaplacení).

- 4.4 Pokud dům provádí z DZ opravu, resp. výměnu určitých částí (např. plastová okna ve standardním provedení, nátěry oken, výměna otopných těles), ale uživatel ani přes upozornění neumožnil úpravy v jednotce uskutečnit, nemá nárok na úhradu v penězích.
- 4.5 Pokud dům provádí v rámci revitalizace opravu, resp. výměnu určitých částí (např. plastová okna ve standardním provedení, zasklení lodžii, výměna otopných těles), přičemž některý z uživatelů jednotek si tuto změnu již v minulosti provedl na vlastní náklady, bude mu družstvem vyplacen podíl skutečných nákladů z DZ stále po ukončení stavebního díla, respektive jeho části, po dohodě investora s dodavatelem, a to ve výši nákladu příslušejícímu stejně velké jednotce v době hromadné výměny.
Úhrada bude provedena na základě písemné žádosti nájemce včetně předložených dokladů o realizaci opravy (např. faktura, doklad o zaplacení).

5. Plán oprav

Přehled plánu oprav včetně předpokládané finanční náročnosti eviduje technický úsek. Při tvorbě plánu se vychází z předpokládané životnosti společných částí domu tak, aby byl trvale zabezpečen jejich řádný technický stav. Technický úsek sestaví návrh plánu údržby na následující rok s přihlédnutím k požadavkům samosprávy, které jsou na tento úsek předány nejpozději do 30. 6. běžného roku.

- 5.1 Doplnění technické dokumentace (pasportů) provádí technický úsek nejpozději do 3 měsíců po provedení velké opravy, výměny zařízení nebo jiné změny.

6. Společné části domu určené pro společné užívání

Společné části domu jsou vymezeny nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

7. Vystavení požadavku na opravu a provádění oprav

Opravy a úpravy v jednotkách a společných částech domů se řídí ustanovením **článku Stanov OSBD Kopřivnice**.

- 7.1 Požadavek na opravu společných částí domu vyhotoví hospodář domu / domovní důvěrník na predepsaném tiskopise (viz příloha č. 1) a předá technickému úseku. U domů, kde je více vchodů a více hospodářů (domovních důvěrníků), je nutný podpis většiny hospodářů (domovních důvěrníků). V případech, kdy náklad na opravu či proplacení drobného materiálu z DZ nepřesáhne jednorázově **10 000 Kč bez DPH**, nebo prováděná oprava týkající se jednoho vchodu bude mít charakter finančního technického vyrovnání a bude hrazena z účelové zálohy daného vchodu, postačuje podpis hospodáře (domovního důvěrníka) daného vchodu. Rozsah práce a její provedení potvrzuje hospodář domu nebo osoba určená na požadavku. Kvalitu a úplnost prací potvrzuje pověřený technik OSBD Kopřivnice.

- 7.2 Na požadavku se uvede jméno a příjmení, číslo jednotky a domu, telefonické spojení. Pokud se jedná o opravu mimo prostor jednotky, určí se, kdo odvedenou práci převezme.
- 7.3 V případě havárie (např. únik plynu, prasklé potrubí TUV a SV, prasklé topení, porucha odpadů, elektroinstalace společných částí domu, kanalizace apod.) lze poruchu hlásit telefonicky, a dodatečně technickému úseku doručit požadavek na opravu se všemi náležitostmi nejpozději do dvou dnů. Pokud tak hospodář domu (domovní důvěrník) neučiní, schvaluje požadavek podpisem příslušný technik OSBD.
- 7.4 Opravy většího rozsahu (např. nátěry oken, GO střešního pláště, GO rozvodu SV a TUV) navrhuje hospodář / domovní důvěrník se souhlasem samosprávy domu vždy do 30. 6. kalendářního roku na rok následující.
Pro danou akci vybere technický úsek spolu s žadatelem dodavatele formou výběrového řízení. Postup a podmínky jsou stanoveny v OS č. 7.
- 7.5 Na práce a činnosti, které je nutno na domech povinně zabezpečovat z titulu obecně závazných norem, bezpečnostních předpisů, případně jiných předpisů a vyhlášek (např. periodické revize plynu, elektro, hromosvodů, STA, výtahů, požární preventivní prohlídky, odstranění závad po revizích), hospodář domu/domovní důvěrník požadavky **nevystavuje**. Tyto práce zajišťuje v daných časových termínech technický úsek v souladu s plánem těchto prací.
- 7.6 Technický úsek hlásí hospodáři domu/domovnímu důvěrníkovi nástup pracovníků na běžné opravy, revize a kontroly zařízení dva pracovní dny předem, na opravy většího rozsahu pět pracovních dnů předem.

8. Ceny prací

- 8.1 Práce provedené externí firmou se zúčtují v souladu se smlouvou na základě fakturace skutečně provedených prací.
- 8.2 Práce provedené na dohodu o provedení práce se zúčtují k tíži DZ stálé domu. Toto ustanovení se nevztahuje na domy, kde byl proveden převod jednotek do osobního vlastnictví.

9. Záruční doba

Záruční doby jsou stanoveny ve smlouvách o dílo. V ostatních případech se použije ustanovení § 2165 občanského zákoníku.

10. Úhrada nákupu

Úhrada dokladů za drobné služby, práce (např. zasklení oken) a materiál nakoupený hospodářem domu/domovním důvěrníkem pro údržbu a užívání společných částí domu, které

vyplývají z OS č. 8 (např. malování chodeb, výměna žárovek), jsou hrazeny převodem na účet hospodáře/domovního důvěrníka).

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1 Jakékoliv změny a doplňky k této směrnici podléhají schválení představenstvem. Vydané změny a doplňky se zaznamenávají jako příloha ke směrnici.
- 11.2 Ustanovení této směrnice jsou závazná pro členskou základnu družstva a pracovníky družstva.
- 11.3 Směrnice nepodléhá skartaci.
- 11.4 Návrh směrnice byl projednán dne 29. 04. 2024 a schválen představenstvem dne 29. 04 2024.
- 11.5 Tato směrnice nabývá účinnosti od účetního roku 2024.
- 11.6 Touto směrnici se ruší platnost OS č. 2/14 včetně dodatku 1.

V Kopřivnici dne 29. 04. 2024

POŽADAVEK NA OPRAVU

Oblastní stavební bytové družstvo Kopřivnice

Kpt. Jaroše 896, 742 21 Kopřivnice

Datum předání požadavku na OSBD:

Číslo zakázky (vyplní OSBD):

Obec:

Ulice:

č.p.:

Dům:

Popis opravy:

Druh opravy:

Havárie

Způsob úhrady:

Úhrada z DZ

Běžná oprava nebo GO

Úhrada vyúčtování služeb

Revize/kontroly

Pojistná událost

Deratizace/dezinsekce

Hradí uživatel

Reklamace

Oprava ve spol. prostorách

Oprava spol. částí domu v bytě
nebo oprava v bytě

byt č.:

Jméno a příjmení:

Kontakt:

Souhlasím s poskytnutím osobních údajů OSBD a třetí osobě pro účel opravy.

V

Dne

Podpis:

byt č.:

Jméno a příjmení:

Kontakt:

Souhlasím s poskytnutím osobních údajů OSBD a třetí osobě pro účel opravy.

V

Dne

Podpis:

Opravu žádá:

Jméno a příjmení žadatele/ů
hospodář/důvěrník

č.p.

telefonní číslo

podpis žadatele/ů

Jméno a příjmení zástupce k potvrzení

č.p.:

provedení práce:

tel. číslo:

Souhlasím s poskytnutím osobních údajů OSBD a třetí osobě pro účel opravy.

Podpis:

OPRAVENKA

Oprava provedena dne:

Popis provedené opravy:

Provedení práce potvrzuje:

.....
hospodář/důvěrník domu - podpis.....
pověřený zástupce domu - podpis

OS	Organizační směrnice v platném znění
č. 1	<i>Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostor</i>
č. 2	<i>Pravidla pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů</i>
č. 3	<i>Měření a rozúčtování tepla, teplé a studené vody</i>
č. 4	<i>Stanovení výše poplatků za neběžné administrativní a technické úkony</i>
č. 5	<i>Práva a povinnosti hospodáře domu, domovního důvěrníka a zmocněnce družstva</i>
č. 6	<i>Zásady pro poskytování odměn v OSBD Kopřivnice</i>
č. 7	<i>Pravidla a postup při zadávání zakázek na zajištění oprav, rekonstrukcí a investic u společných částí domu</i>
č. 8	<i>Pravidla a stanovení podmínek užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů</i>
č. 9	<i>Evidence a vyřizování stížností, oznámení a podnětů</i>
č. 10	<i>Pravidla pro instalaci anténních systémů</i>
č. 11	<i>Kamery v domě</i>
č. 12	<i>Směrnice o ochraně oznamovatelů</i>