STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO ve FULNEKU

Fučíkova 203, Fulnek, 742 45, IČ: 14614618

Zapsané v Obchodním rejstříku KOS Ostrava, spis. značka DRXX, vložka 21 dne 29.3.1991

SMĚRNICE NA PRAVIDLA PRO OPRAVY, ÚDRŽBU A STAVEBNÍ ÚPRAVY DOMŮ A BYTŮ

Čl. 1

Tvoření finančních prostředků

1) Finanční prostředky na opravy, údržby a stavební úpravy společných částí domů se tvoří z dlouhodobých plateb nájmu, tzv. Fond oprav (dále jen „fond oprav“).
2) Každé středisko si tvoří vlastní fond oprav pro svůj bytový dům.
3) Fond oprav nelze použít pro jiné středisko ve správě či majetku Stavebního bytového družstva ve Fulneku.
4) Při opravách domu musí zbýt na fondu oprav minimální částka ve výši 5 000,- Kč na bytovou jednotku, pokud představenstvo nerozhodne jinak. Tato částka zůstane ponechána z důvodu možných havárií.

Čl. 2

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu

1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen-nájemce (společní členové-nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Člen-nájemce hradí také údržbu, opravu a výměnu:
    - Elektroinstalace od bytového rozvaděče umístěného v jednotlivých podlažích nebo umístěného přímo v bytové jednotce a dále přes bytový rozvod světelného a zásuvkového rozvodu, zásuvek a svítidel v bytě, elektrického sporáku, elektrického přímotopu, elektrického bojleru, elektrického vytápění (pokud je to jen pro jednu bytovou jednotku),
    - rozvodů vody od vodoměru, včetně uzavíracího ventilu a navazující rozvody v bytě, vodovodních baterií, vany, sprchového koutu, dřezu, myčky, pračky, umyvadel a klozetové mísy,
    - rozvodů teplé užitkové vody včetně uzavíracího ventilu a navazující rozvody v bytě včetně vodovodních baterií,
    - odpadního potrubí od vany, sprchového koutu, umyvadla, sušičky, myčky, dřezu a WC včetně připojení na svislé potrubí pro odpad v instalační šachtě,
    - rozvodů plynu po bytě včetně uzavíracího ventilu před plynoměrem a veškerých plynových spotřebičů v bytě, plynového sporáku, plynového kotle, karmy,
    - rozvodu odsávání, pokud je byt napojen na centrální odsávání digestoří a pokud je odsávání zajištěno ventilátorem a potrubím v bytě,
    - instalací v jednotlivých bytech,
    - společné televizní a satelitní antény rozvod po bytě.

    Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně

jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovaných nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.

2) Člen-nájemce nehradí opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, pokud se s družstvem nedohodne jinak.

3) Představenstvo družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

4) Člen-nájemce je povinen:
   - Zajistit povinné prohlídky, kontrolu a revize plynových spotřebičů a rozvodů plynů v bytě a předávat družstvu fotokopie zpráv o výsledcích těchto prohlídek, kontrol a revizí,
   - zajistit povinné prohlídky, kontrolu a revize elektroinstalace v bytě a předávat družstvu fotokopie zpráv o výsledcích těchto prohlídek, kontrol a revizí,
   - zajistit povinné prohlídky, kontrolu a revize spalinové cesty v bytě a předávat družstvu fotokopie zpráv o výsledcích těchto prohlídek, kontrol a revizí,
   - předkládat družstvu ke schválení výkresovou dokumentaci vyhotovenou oprávněným projektantem při provádění stavebních úprav v bytě,
   - zajistit povinné kontroly, čištění a revize spalinových cest sloužících výlučně bytu a předávat družstvu fotokopie zpráv o výsledcích těchto čištění, kontrol a revizí,
   - zažádat družstvo písemně o schválení opravy bytu na vyplněném formuláři „Žádost o povolení stavebních úprav v bytě“.

Čl. 3
Čerpání fondu oprav

1) Z fondu oprav jsou hrazeny náklady na:

a) Opravy a údržbu domů, práce spojené s výměnou zařízení ve společných částech domů, případně technické zhodnocení;

b) opravy částí jednotek definovaných jako společné části domu;

c) revize a kontroly výtahů, požární prohlídky, revize hydrantů a ručních hasicích přístrojů, revize a kontroly spalinových cest komínů, revize rozvodů plynového potrubí, revize, kontroly a servis společných kotelen, revize elektro a hromosvodů ve společných částech domu (vše dle platných periodických prohlídek daných zákonem, vyhláškou či normou);

d) výměnu vodoměrů na teplou i studenou vodu;

e) výměnu poměrových indikátorů topných nákladů (ITN);

f) výdaje spojené se splácením úvěrů včetně všech poplatků.

2) Rozdělení vynaložených nákladů:
a) dům ve vlastnictví družstva – náklad je rozdělen dle poměru podlahové plochy bytu a garáže k celkové podlahové ploše všech bytů a garáží 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. garáže k celkové podlahové ploše všech bytů a garáží v nájmu členů družstva v domě.

3) Pokud dům provádí z dlouhodobé zálohy (fondu oprav) opravu, respektive výměnu, určitých částí (např. plastová okna, zasklení lodžií, výměna otopných těles vč. vedení, rekonstrukci jakéhokoliv vedení v instalační šachtě, popř. další neuvedené opravy, ke kterým je zapotřebí zpřístupnit byt) a uživatel i přes upozornění neumožnil úpravy v jednotce uskutečnit, nemá nárok na úhradu v penězích.

4) Přehled plánu oprav včetně předpokládané finanční náročnosti eviduje představenstvo družstva. Při tvorbě plánu se vychází z předpokládané životnosti společných částí domu tak, aby byl trvale zabezpečen jejich řádný technický stav.

Čl. 4
Společné části domu určené pro společné užívání

1. Společné části domu jsou vymezeny nařízením vlády č. 366/2013 Sb. § 5 a 6 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím v platném znění.

Čl. 5
Vystavení požadavku na opravu a provádění oprav

1. Požadavek na drobné opravy nebo havárie společných částí domu oznámí předseda samosprávy telefonicky, popř. zašle na adresu družstva info@sbdfulnek.cz.
    a) Drobné opravy se myslí opravy, které nepřevýší celkovou částku v hodnotě 10 000,- Kč bez DPH.
    b) Havarijní opravy nesmí překročit částku v hodnotě 100 000,- Kč bez DPH.

2. Opravy většího rozsahu musí být schváleny na písemné žádosti nadpoloviční většinou nájemníků. V případě, že na dané lokalitě je vytvořeno společenství vlastníků, upravuje toto rozhodnutí stanovy daného společenství.

    a) Opravy většího rozsahu jsou zejména:
    - Oprava střešního pláště;
    - zateplení obálky domu;
    - nátěr fasády;
    - výměny oken, dveří ve společných prostorách;

- výměna bytových oken pokud se lokalita nedohodne s družstvem jinak;
- výměna stoupaček i ležatých rozvodů (vody, kanalizace a plynu);
- přípojky vody, kanalizace a plynu vč. vypracování projektové dokumentace;
- opravy komínů;
- malování společných prostor;
- rekonstrukce vzduchotechniky nebo její změna na jiný typ (např. Lomanco);
- rekonstrukce zvonků (rozvody, domovní telefony vč. venkovního ovládání);
- opravy podlah společných prostor;
- rekonstrukce společných kotelen;
- rekonstrukce rozvodů antén a satelitů vč. jejího zařízení;
- opravy balkónů/lodžií;
- opravy schodišť;
- opravy izolací, odvodňování staveb;
- vypracování projektové dokumentace pokud je k dané opravě zapotřebí.

A další nejmenované opravy, které nesmí přesáhnout finanční částku dle bodu 1 tohoto článku.

b) Požadavek na opravu musí zejména obsahovat:

- Adresu lokality;
- o jakou opravu se jedná
- jména všech členů lokality (vypsány tiskacím písmem);
- podpis o souhlasu či nesouhlasu s danou opravou členů lokality;
- datum
- popř. i firma s realizační cenou pokud je již zpracována cenová nabídka.

Požadavek na opravu může být nahrazen zápisem ze samosprávy vč. přiložené presence.

3. Na práce a činnosti, které je nutno na domech povinně zabezpečovat z titulu ČSN, nařízení vlády, bezpečnostních předpisů, případně jiných předpisů a vyhlášek nevystavuje předseda samosprávy požadavek.

Zejména se jedná o:

- Periodické revize elektro a hromosvodu,
- periodické revize a kontroly plynu a kotelen;
- periodické revize a kontroly spalinových cest;
- periodické revize hydrantů a hasicích přístrojů;
- servisní prohlídky kotlů a tlakových nádob;
- periodické výměny podružných měřidel studené a teplé vody;
- periodické výměny poměrových indikátorů topných nákladů.

Čl. 6
Ceny prací

1. Práce provedené externí firmou se zúčtují v souladu se smlouvou/objednávkou na základě fakturace dle skutečně provedených prací k tíži lokality, kde oprava byla provedena.

Čl. 7
Úhrada nákupu

1. Doklady za nakoupený materiál předsedou samosprávy pro údržbu a užívání společných částí domu (např. barva na vymalování společného prostoru domu, žárovky, klíče/čipy od společných prostor, zámky do dveří, potřeby pro údržbu společných části domu a přístupového chodníku apod.) lze proplatit v pokladně družstva.

Čl. 8
Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny a doplňky se zaznamenávají jako příloha ke směrnici.

2. Ustanovení této směrnice jsou závazná pro členy družstva-nájemce a vlastníky jednotek ve správě družstva.

3. Tato směrnice nabývá účinnosti dne 7. prosince 2021.