

# Bytové družstvo občanů Máj

## Vnitrodružstevní směrnice č. 01/14

Pravidla pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice

### Čl. 1

#### Předmět úpravy

(1) Tyto směrnice upravují

- a) pravidla pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice ( dále jen DZOI ) domovního a bytového fondu ve vlastnictví a spoluvlastnictví BDO Máj,
  - (2) Ustanovení těchto směrnic týkající se bytu se použijí přiměřeně i pro nebytové prostory,
  - (3) Ustanovení těchto směrnic se použijí přiměřeně i pro úpravu bytů a nebytových prostor ,

### Čl. 2

#### Základní pojmy

Pro účely těchto směrnic se rozumí:

- a) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství<sup>1</sup>, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha balkónů, lodžii, teras, které nejsou místnostmi, se do podlahové plochy nezapočítává;
- b) byt
  - 1) Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.
- c) místností
  - 1. uzavíratelný prostor, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem;
- d) domem
  - 1. budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky<sup>2</sup>,
  - 2. bytový dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, který není budovou podle bodu 1,
  - 3. bytový dům vymezený představenstvem družstva, nejde-li o případy uvedené v bodě 1 nebo 2;
- e) pozemkem pozemek zastavěný domem a pozemek související s užíváním a provozem domu;
- f) orgánem družstva orgán, v jehož působnosti je stanovení výše a podmínky čerpání DZOI;

---

<sup>1</sup> § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

<sup>2</sup> § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

### Čl. 3

#### Společné části domu

(1) Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména<sup>3</sup>

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
- f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
- i) půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

(2) Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

(3) Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

4) Společnými částmi domu jsou dále

- a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,

- e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

#### **Čl. 4 Tvorba a použití DZOI**

(1) Každý dům je povinen vytvářet své vlastní finanční prostředky do DZOI tak, aby byl hospodářsky samostatný a byl schopen uhradit všechny své náklady spojené s údržbou a modernizací společných částí domu. Výše tvorby DZOI vychází z potřeb domu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva. Vždy se jedná o přednostní využití finančních prostředků DZ pouze pro společné části domu.

(2) Uživatel jednotky je povinen měsíčně přispívat na dlouhodobou zálohu dle rozhodnutí představenstva družstva.

(3) Tvorba a čerpání DZOI se eviduje v účetnictví v členění podle středisek bytového hospodářství (domů/lokalit).

(4) Tvorba fondu DZOI se rozpočítá na jednotlivé byty podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě, pokud není tvorba DZOI stanovena i jiným způsobem.

(5) Použití DZOI pro potřeby oprav jednotlivých bytů, které by měli jinak hradit jejich uživatelé, je možné pouze za předpokladu dostatečné výše finančních prostředků na DZOI příslušného střediska bytového hospodářství ho a při zachování představenstvem družstva stanovené minimální výše DZOI na 1 byt ( 3.000 Kč ). Žádost o použití prostředků DZOI pro tyto účely podléhá schválení členské schůze samosprávy a představenstva družstva.

(6) V případě, že lokalita má dosud nesplacenou finanční výpomoc od družstva, lze čerpat finanční prostředky DZOI pouze na havarijní opravy a nezbytnou údržbu a revize. Ve zdůvodněných případech může představenstvo družstva udělit výjimku.

(7) Členská schůze samosprávy je oprávněna samostatně rozhodovat o provedení drobných oprav na společných částí domu v maximálním objemu 10.000 Kč/ akce.

(8) Opravy společných částí domu do výše 40.000 Kč/akce schvaluje kancelář družstva, nad částku 40.000 Kč /akce představenstvo družstva.

#### **Čl. 5 Provádění oprav**

(1) Požadavek na opravy společných částí domu vystaví pověřená osoba samosprávy na předepsaném tiskopise a předá kanceláři družstva. Požadavek s výjimkou drobných a nepředpokládaných událostí ( např. havárie apod. ) musí být schválena na schůzi výboru samosprávy. Zápis z této schůze se předkládá současně se „ Žádankou na opravu “ ( příloha č.1). V případě havárie lze ohlásit tuto skutečnost telefonicky kanceláři družstva a dodatečně tuto skutečnost do 5 pracovních dnů poté písemně potvrdit.

(2) Požadavek na opravu v bytě ( nebytovém prostoru ), která bude hrazena z prostředků žadatele a kterou bude zajišťovat kancelář družstva a podává žadatel formou „ Žádanky na opravu “. Tato žádanka nevyžaduje souhlas orgánů družstva.

(3) ) Požadavek na opravu společných částí domu v bytě, nebytovém prostoru , které jsou v majetku vlastníka bytové jednotky ( nebytového prostoru) a která bude hrazena s prostředků DZOI podává žadatel formou „ Žádanky na opravu“. Tato žádanka nevyžaduje souhlas samosprávy družstva.

O provedené opravě informuje kancelář družstva samosprávu. Provedení prací a reklamaci zajišťuje kancelář družstva. Práci přebírá a potvrzuje uživatel bytu, příp. kancelář družstva.

(4) Žádost na úpravu v bytě ( nebytovém) prostoru) podává žadatel na předepsaném formuláři ( příloha č. 2). Práce lze zahájit po písemném schválení představenstvem družstva, za předpokladu dodržení stanovených podmínek. Žádost nepodléhá souhlasu samosprávy. Zajištění provedení prací, jejich převzetí a případnou reklamaci si provádí sám žadatel.

(5) Na práce a činnosti, které jsou povinně zajišťovány majitelem domu z titulu zákonných povinností ( např. periodické revize výtahů, plynu, elektro apod.) se žádanky nevystavují. Náklady tímto spojené se hradí přímo z DZOI.

(6) Kancelář družstva na základě požadavku zajistí provedení opravy a nahlásí žadateli nástup pracovníků na opravu a to, alespoň jeden pracovní den předem.

(7) Úplnost a kvalitu provedených prací od zhotovitele v objemu zakázky do 10.000 Kč přebírá a potvrzuje za objednatele pověřený člen samosprávy. Při objemu prací nad 10.000 Kč práci přebírá a potvrzuje kancelář družstva.

(8) Reklamaci provedených prací provádí kancelář družstva.

(9) Proplácení nakupovaných materiálů pokladnou družstva se provádí na základě doložených dokladů, které musí být odsouhlaseny a potvrzeny pověřeným členem samosprávy.

## Čl. 6

### Závěrečná ustanovení

(1) Tato směrnice byla projednána a schválena představenstvem družstva dne 29.09.2014

(2) Směrnice nabývá platnosti a účinnosti dne schválení.

(3) Zrušuje se vnitrodružstevní směrnice č. 3/99 ve znění pozdějších předpisů.

Ing. Jiří Kureš  
předseda představenstva

Jiří Miech  
místopředseda představenstva

Příloha č. 1 Žádanka na opravu

Příloha č. 2 Žádanka na provedení úprav v bytě – nebytovém prostoru

**Žádanka na opravu**

Samospráva ( lokalita ) č. :.....

Jméno a příjmení žadatele .....

Nový Jičín , ul. .... č.o /č.p. ....

poschodí ..... číslo bytu .....

číslo telefonu ..... e-mail .....

Popis závady a způsob úhrady

..... 1 2 \*

..... 1 2 \*

..... 1 2 \*

..... 1 2\*

..... 1 2 \*

..... 1 2 \*

Havárie ano - ne\*

Legenda: 1 – úhrada bude provedena z DZOI (dlouhodobá záloha na opravy a dodat.investice )

2 – celé náklady hradí žadatel

\*) nehodící se škrtně

V ..... dne .....

Podpis žadatele: .....

**Souhlasím s úhradou na vrub DZOI**

V ..... dne .....

Podpis pověřené osoby samosprávy : .....

**Žadatel :** .....

**Adresa :** .....

**Číslo bytu :** .....

**Telefon :** .....

**e – mail :** .....

žádá tímto představenstvo Bytového družstva občanů Máj (dále jen družstvo) o provedení úprav v družstevním bytě – bytě v osobním vlastnictví – nebytovém prostoru\*<sup>1</sup>)

**Rozsah a popis prováděných úprav (technický popis, případně nákres možno uvést v příloze) :**

**Vyjádření technické komise :**

Žadatel bere plně na vědomí a je **povinen** dodržovat :

1. Úpravy budou provedeny až po schválení představenstva a vydání písemného souhlasu družstva.
2. Veškeré úpravy včetně odvozu odpadu a úklidových prací budou provedeny na náklady žadatele, přičemž BDO Máj se nezavazuje k úhradě nákladů takto vynaložených a žadatel nebude požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.
3. Před zahájením úprav budou všichni nájemníci v domě a bytové družstvo prokazatelně seznámeni s termínem zahájení a předpokládaným termínem ukončení stavebních úprav.
4. Při provádění úprav žadatel odpovídá za dodržování příslušných zákonných ustanovení z oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požárních předpisů.
5. Úpravy budou prováděny výhradně v pracovní dny a soboty v době od 07:00 hod. do 18:00 hod. s maximální ohleduplností vůči ostatním nájemníkům. Případné výjimky z doby provádění úprav jsou možné až po schválení změny nájemníky domu a družstvem.
6. Přepravou, uskladněním materiálu a prováděním úprav nesmí být ohrožena požární bezpečnost v domě a bytě, ani bezpečný a volný pohyb osob ve společných prostorách domu.
7. Mimořádnou pozornost je nutné věnovat svářečským pracím, které lze provádět až po nahlášení družstvu. Po celou dobu provádění těchto prací a to i po jejich ukončení musí mít žadatel zajištěnu požární asistenci.
8. Žadatel neprodleně z domu odstraní veškerý odpad, který vznikl v souvislosti s prováděním úprav a zajistí likvidaci odpadu dle platného zákona o odpadech, to vše na vlastní náklady.
9. V průběhu provádění a po ukončení úprav žadatel zajistí úklid znečištěných společných prostor. Totéž se týká prostoru výtahu.
10. Pokud v důsledku prováděných úprav dojde ke škodě na dalších bytech, majetku, věcech, zařízení domu, nebo jejich nájemníků či dalších osob pobývajících v domě, jdou veškeré náklady spojené s jejich odstraněním či úhrady za jejich poškození nebo zničení plně k tíži žadatele.
11. Při rekonstrukci bytového jádra musí být zajištěn dostatečný přístup ke stupačkám vody, plynu, odpadu a plynům v takových rozměrech, které zajistí jejich bezproblémovou opravu a výměnu. V opačném případě je povinností žadatele zajistit přístup k výše uvedeným zařízením, přičemž veškeré náklady s tím spojené, včetně uvedení do původního stavu, jdou k plné tíži žadatele.
12. Pro provádění úprav, které podléhají stavebnímu povolení nebo ohlášení stavby si žadatel uvedené povolení zajistí na vlastní náklady a práce budou zahájeny až po jejich vydání .
13. Žadatel při stavebních pracích nesmí zaslepit odvětrávací zařízení bytů.
14. Žadatel při rekonstrukci podlah řádně zaizoluje novou podlahovou krytinu proti hluku.
15. Při zasklení balkonů nebo lodžii si žadatel zařízení následně při rekonstrukci balkonů (lodžii) nebo zateplení domu na vlastní náklady demontuje, upraví a následně provede montáž.
16. Při výměně oken za plastová nebo dřevěná žadatel musí dodržet stávající rozměry oken, jejich členění a barvu. Okna nesmí být opatřena jinými ozdobnými prvky.
17. Při výměně radiátorů musí být následně firmou (TEVYB Apjar – provádějící odpočet tepla a jeho vyhodnocení) provedena kontrola radiátorů a přepočtena případná změna.
18. Po ukončení prací umožní případnou kontrolu rozsahu provedených prací.
19. V případě provedení nepovolených stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu představenstva či nad jeho povolený rozsah, žadatel uhradí zvýšenou úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo v prospěch žadatele ve výši stanovené představenstvem
20. Veškeré úpravy musí být ukončeny nejpozději do 6 měsíců od schválení představenstvem. V případě , že je nutné stavební povolení, nejpozději do šesti měsíců od vydání stavebního povolení.

V ..... dne :

Podpis žadatele :

Projednáno představenstvu družstva dne :

schváleno      neschváleno

