

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
VALAŠSKÉ MEZIŘÍČÍ

**SMĚRNICE Č. 1/ 2012**

„PRAVIDLA PRO TVORBU A POUŽITÍ DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY  
SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A PRO ZAJIŠŤOVÁNÍ OPRAV V DOMĚ“

**FOND OPRAV**

Valašské Meziříčí, duben 2012

## P R A V I D L A pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy společných částí domu :

---

### I. Úvod

Směrnice vymezuje pravidla pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice určené pro společné části domu a zároveň shrnuje zásady pro zabezpečování oprav a údržbu společných částí domů ve správě SBD Valašské Meziříčí.

### II. Vymezení pojmů

1. Dlouhodobou zálohou na opravy a dodatečné investice ve smyslu čl. 105 stanov SBD se rozumí objem finančních prostředků nutných ke krátkodobému i dlouhodobému zajištění údržby společných částí domu. Zkráceně jsou tyto finanční prostředky označovány jako **fond oprav /FO/**.
2. **Společenství vlastníků jednotek** /dále jen společenství vlastníků – SVJ / tvoří všichni vlastníci bytů a nebytových prostor / včetně SBD / v bytovém domě. Z hlediska procentního poměru celkové plochy bytů převedených do os. vlastnictví k celkové ploše bytů ve vlastnictví SBD se v bytových domech rozlišují:
  - SVJ bez právní subjektivity
  - SVJ s právní subjektivitou
3. **Samospráva** je orgánem družstva. Tvoří organizační jednotku zpravidla družstevních bytů v domě. Její činnost je vymezena stanovami.
4. **Zástupce domu** je osoba zvolená členskou schůzí samosprávy, v případě SVJ s právní subjektivitou pak člen výboru nebo jiná osoba zmocněná tímto společenstvím.

### III. Tvorba fondu oprav

1. Každá hospodářská jednotka /dům nebo vchod/ je povinna vytvářet si své vlastní finanční rezervy tak, aby byla schopna hradit všechny náklady s užíváním domů a zároveň si vytvářet i dostatečnou rezervu na jeho údržbu a opravy. Tvorba fondu oprav je limitována časovými a nákladovými faktory. Její výše vychází z potřeb jednotlivých domů, a to jak v krátkodobém, tak i v dlouhodobém časovém horizontu.
2. Fond oprav je tvořen pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek. O výši příspěvků rozhoduje shromáždění společenství vlastníků, případně členská schůze samosprávy nájemců.

3. K účelům uvedeným v čl. III.odst.1 skládají uživatelé bytů měsíčně předem určené finanční prostředky jako zálohu poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud dohoda / **všech bytů** / neurčuje jinak.
4. Dohodne-li se samospráva nebo společenství vlastníků na jednorázovém výběru nebo krátkodobých splátkách do fondu oprav, může se od poměru uvedeném v odst. 3 odchýlit. Dohoda je platná za podmínky souhlasu **všech** uživatelů bytů v domě /vchodě/. Pokud tato podmínka není ze strany SVJ splněna a zástupce výboru SVJ na odlišném poměru i nadále trvá, SBD jako správce mu to umožní po písemném potvrzení zástupce výboru o převzetí odpovědnosti.
5. Rozhodnutí týkající se oprav společných částí domu na které se sjednává smlouva o dílo nebo smlouva o úvěru musí být doložena platnými zápisy členské schůze samosprávy nebo společenství vlastníků.

#### IV. Čerpání fondu oprav

1. Z fondu oprav /FO/ se financují pouze zařízení a opravy společných částí domu definované v příloze č. 1 této směrnice. Rozdělení nákladů na jednotlivé byty se provede v souladu s ustanoveními čl. III. odst. 3, příp. čl. III. odst. 4 směrnice
2. Členská schůze samosprávy nebo společenství vlastníků je oprávněna rozhodnout o maximální výši finančních prostředků pro zajištění opravy, se kterou může disponovat zástupce domu bez schválení domu. Není-li tato částka v domě dohodnuta, považuje správa SBD za její maximální výši částku 20 000,- Kč.

#### V. Zadání opravy

1. Požadavek na opravu společných částí vystavuje oprávněný zástupce domu písemně na předepsaném tiskopisu a předává jej technickému úseku. Požadavek na opravu resp. výměnu zařízení v bytě, která není hrazena z fondu oprav si žadatel sepisuje na SBD sám nebo si opravu zajišťuje jiným způsobem.  
Žádanku na opravu v tomto případě zástupce domu nepodepisuje.
2. Opravy většího rozsahu posuzuje členská schůze samosprávy nebo společenství vlastníků a realizuje je ve spolupráci s bytovým družstvem.
3. Samospráva nebo společenství vlastníků může u jednotlivých oprav /s výjimkou revizí, revitalizace a úvěru domu/ sama rozhodnout o výběru firmy nebo jiného zhotovitele. Takováto forma opravy se pak realizuje objednávkou nebo smlouvou, vždy za účasti zástupců domu a určeného technika družstva.

4. Na práci a činnosti, které je nutno na domech povinně zabezpečovat z titulu ČSN případně jiných předpisů a vyhlášek /periodické revize plynu, elektro, hromosvodů, STA, výtahů, požární preventivní prohlídky ap./, zástupce domu žádanku nevystavuje. Tyto práce zabezpečuje v daných časových termínech tech. úsek SBD v souladu s plánem těchto prací a smlouvou o zajišťování správy společných částí domu.
5. Proplácení nakupovaných materiálů pokladnou SBD dokládá zástupce domu příslušnými paragony.

## VI.

### Kontrola a převzetí opravy

1. Provádění drobné údržby v domě kontroluje zástupce domu . Opravy většího rozsahu sjednané smluvně na základě „Smlouvy o dílo“ kontroluje a přebírá určený technik družstva za účasti zástupce domu. Za přejímku menších oprav které si samospráva nebo společenství vlastníků sjedná sama, odpovídají její zástupci.
2. Na výzvu technického úseku SBD odsouhlasí zástupce domu fakturaci provedené opravy. Nebude-li v dohodnutém termínu oprava oprávněným zástupcem domu odsouhlasena, vyhrazuje si družstvo právo zúčtovat opravu bez tohoto schválení.
3. U pravidelných revizních prohlídek s výjimkou výtahů bude předem ohlášen jejich termín konání. Zástupce domu je povinen zajistit ve stanovený den provedení prohlídky.
4. Reklamace ze strany samospráv nebo společenství vlastníků vyřizuje určený pracovník družstva.

## VII.

### Ostatní ujednání

1. Při zajišťování odstraňování závad v domě a sledování jeho technického stavu spolupracuje zástupce domu s bytovým družstvem – správcem.
2. Družstvo nejméně jedenkrát ročně seznámí samosprávy nebo společenství vlastníků s výsledky hospodaření domu včetně vyúčtování fondu oprav.
3. Zástupci domů seznamují vhodnou formou s hospodařením domu uživatele bytů v okruhu své samosprávy nebo společenství vlastníků.

VIII.  
Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí této směrnice je příloha č.1, která vymezuje některé společné části domu z pohledu zákona a stanoví postup při zadávání a přejímce opravy.
2. Ustanovení směrnice jsou pro členy družstva v SVJ bez právní subjektivity závazné. Pro SVJ s právní subjektivitou se závaznými se mohou stát až po jejich odsouhlasení v domě nebo po zapracování do stanov SVJ.
3. Vztahy týkající se společenství vlastníků jednotek vymezené touto směrnicí jsou v souladu s platnými právními normami. Další vztahy mezi vlastníky bytů navzájem, vlastníky a správcem v této směrnicí neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 72/1994 Sb., občanského zákoníku, Prohlášení vlastníka a smlouvy o zajišťování správy společných částí domu. Vztahy týkající se družstevních samospráv jsou upraveny ve stanovách SBD.
4. Jakékoliv změny a doplňky k této směrnicí podléhají schválení představenstva. Vydané změny a doplňky se zaznamenávají jako dodatek ke směrnicí.
5. Tato směrnice byla schválena představenstvem družstva usnesením č. 15 – 26/03/2012 a nabývá účinnosti od data jejího schválení.
6. Dnem nabytí účinnosti této směrnice se v celém rozsahu ruší směrnice č. 1/2000 o pravidlech pro tvorbu , financování a použití rezervy na opravy a údržbu bytového fondu včetně dodatků.

Valašské Meziříčí dne 26.03.2012

.....  
Jaroslav N e s v a d b a  
předseda představenstva

.....  
Jiří H l a v i c a  
místopředseda představenstva

# **Příloha č. 1** **ke směrnici č. 1/2012**

„Pravidla pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy společných částí domu“.

## **A. Společné části domu z hlediska stavebního a konstrukčního :**

Společnými částmi domu jsou ze zákona části domu určené **pro společné užívání** jako např.:

základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody 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 domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny), poštovní schránky.

## **B. Definice společných částí domu a jejich hranic u jednotlivých druhů rozvodů a instalací :**

### **1. Rozvod studené vody /SV/ :**

- rozvod od uzavírací armatury včetně za hlavním vodoměrem na vstupu do domu až po uzavírací ventil v bytě.

*Uzavírací ventil v bytě a vodoměr nejsou součástí společných částí domu.*

*Z fondu oprav lze uzavírací ventil financovat pouze při hromadné výměně a 75% souhlasu všech uživatelů bytů. Výměnu bytového vodoměru lze z fondu oprav financovat pouze při hromadné výměně dle vyhlášky č. 285/2011 Sb. v platném znění.*

### **2. Rozvod teplé a užitkové vody /TUV/ :**

- rozvod od vstupní uzavírací armatury /včetně/ z potrubí dodavatele až po uzavírací ventil v šachtici bytu, bytový vodoměr a dále celý zpáteční rozvod až po uzavírací armaturu před napojením na potrubí dodavatele /včetně/.

*Uzavírací ventil v bytě a vodoměr nejsou součástí společných částí domu.*

*Z fondu oprav lze uzavírací ventil financovat pouze při hromadné výměně a 75% souhlasu všech uživatelů bytů. Výměnu bytového vodoměru lze z fondu oprav financovat pouze při hromadné výměně dle vyhlášky č. 285/2011 Sb. v platném znění.*

### **3. Kanalizace :**

- svislé odpadní potrubí v šachticích bytu přes vedení v suterénu do kontrolní šachty venkovní kanalizace před objektem
- svodní potrubí dešťových vod ze střechy
- odvod odpadních vod z prádelny.

*Napojení odpadního potrubí z bytu na svislá potrubí v šachticích bytu není součástí společných částí domu.*

#### **4. Ústřední vytápění /ÚT/ :**

- rozvod od vstupní uzavírací armatury /včetně/ z potrubí dodavatele přes vodorovné suterenní rozvody vč. izolací, svislé rozvody a odbočky ke všem radiátorům a dále celý zpáteční rozvod od všech radiátorů až po výstupní uzavírací armaturu u potrubí dodavatele /včetně/  
Z fondu oprav lze hradit uzavírací ventily radiátorů včetně jejich hlavic, těsnění převlečných matic radiátorů a odzdušňovací ventily.  
Opravy a výměny radiátorů je možné z FO hradit pouze při jejich hromadné výměně a 75% souhlasu všech uživatelů bytů.

#### **5. Plynoinstalace :**

- rozvod v domě od HUP po uzavírací kohout před plynoměrem v bytě  
Uzavírací kohout a plynoměr nejsou součástí společných částí domu.

#### **6. Elektroinstalace :**

- vedení od HDS přes hlavní bytový jistič a elektroměr v rozvaděčích na jednotlivých podlažích až po bytové jističe.
- Veškeré osvětlení společných prostor.  
Elektroměr a bytové jističe nejsou součástí společných částí domu.

#### **7. Společné televizní antény :**

- aparatura STA vč. stožáru a antenních prvků na střeše a kompletní rozvod k zásuvkám v jednotlivých bytech  
Bytová zásuvka STA není součástí společných částí domu. Lze ji hradit z FO v případě celkové rekonstrukce STA a 75% souhlasu všech bytů.

#### **8. Zvonky, domácí telefon, otevírač dveří :**

- rozvod od tlačítek zvonků u vstupu do domu /včetně/ až ke tlačítkům zvonků pro jednotlivé byty
- zvonkový panel a otevírač dveří na vstupu domu  
Domácí telefon uvnitř bytu není součástí společných částí domu. Z fondu oprav jej lze hradit pouze při hromadné výměně a 75% souhlasu všech bytů.

#### **9. Rozvody odsávání a větrání vč. ventilátorů :**

- ventilátory včetně rozvodů odsávání až po napojení v bytě.  
Ovládací vypínač odsávání není součástí společných částí domu. Je-li v bytě instalován samostatný ventilátor a samostatný vývod odsávané směsi, není toto zařízení společnou částí domu.

#### **10. Bytové balkony a lodžie:**

- balkony a lodžie přístupné z bytu nejsou součástí společných částí domu.  
Z fondu oprav lze hradit jejich výměnu nebo opravu pouze při hromadné akci domu a 75% souhlasu všech bytů.

## 11. Bytová okna:

- **nejsou** součástí společných částí domu.

Z fondu oprav lze hradit jejich výměnu nebo opravu pouze při hromadné akci domu a 75% souhlasu všech bytů.

### C. Zařízení v majetku cizích osob :

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - měření tepla na patě domu | - majetek dodavatele tepla      |
| - vodoměr na patě domu      | - majetek Vodovodů a kanalizací |
| - elektroměry               | - SME                           |
| - plynoměry                 | - Plynárny                      |

Opravy a výměny uvedených zařízení hradí dodavatel médií.

Jaroslav Nesvada  
předseda představenstva

Jiří Hlavica  
místopředseda představenstva