



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO JESENÍK

28.října 9/891, 790 01 Jeseník, IČ: 00053571, DIČ: CZ00053571

bankovní spojení: **ČSOB a.s. pobočka Jeseník, č. ú. 1252648/0300**

telefon: **584 401 111**, web: **www.sbdjesenik.cz**

email: **predstavenstvo@sbdjesenik.cz**

Zapsáno v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr XXII vložka 146

Směrnice SBD Jeseník č. 04/2019

Provádění oprav a údržby domovního a bytového fondu a hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a dodatečné investice

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Představenstvo SBD Jeseník schválilo dne 26.9.2019 tuto směrnici č. 04/2019 o provádění oprav a údržby domovního a bytového fondu a hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a dodatečné investice.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Dlouhodobou zálohou na opravy a dodatečné investice ve smyslu čl. 101 Stanov družstva 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. Základní ekonomickou jednotkou se pro účely tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice rozumí bytový dům.
3. Uživatelem bytu je nájemce, podnájemce a vlastník bytu ve správě SBD Jeseník.

Čl. 3

Tvorba fondu

1. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se tvoří pravidelnými a mimořádnými příspěvky z předpisu úhrad.
2. Výši tvorby dlouhodobé zálohy podle čl. 3 odst. 1 na následující účetní období (kalendářní rok) určuje na základě plánu oprav, po dohodě se samosprávou nebo zástupci společenství vlastníků technický úsek družstva.
3. Finanční stav FO nesmí klesnout na dobu delší než 3 měsíce do záporných hodnot. Pokud se tak stane, musí být stav vyrovnán mimořádným příspěvkem podle čl. 3 odst. 1.

Čl. 4

Čerpání finančních prostředků z FO

1. Dlouhodobá záloha na opravy se používá na:
 - a) opravy a investiční výdaje společných částí domu, kterými jsou:
 - základy vč. izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí
 - střecha, půda

- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
 - vchody
 - schodiště, okna, dveře přímo přístupné ze společných částí
 - chodby
 - rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, STA, domovní elektroinstalace společných prostor
 - balkony, lodžie, kotelny, vodárny, ČOV, přípojky vody a kanalizace
 - rozvody centrálního odsávání a centrálního větrání
 - prádelny, sušárny
 - místnosti na kola a kočárky
 - společné technické zařízení - výtahy vč. strojoven a výtahové šachty
 - komíny
 - revize plynových rozvodů po spotřebič
- b) úhradu provozních nákladů (např. revize elektro společných prostor, plynu, hromosvodů, požární kontrola, apod.)
- c) úhradu nákladů spojených s koupí a údržbou pozemku příslušejícího k domu
- d) úhradu deratizace, desinfekce a desincekce
2. O mimořádném čerpání finančních prostředků z fondu oprav může se souhlasem příslušné samosprávy (doloženým písemným souhlasem 2/3 většiny obyvatel domu) a po dohodě s technickým úsekem rozhodnout představenstvo SBD Jeseník.
3. Uživatel bytu je povinen provádět nebo zajišťovat na vlastní náklady veškeré opravy v bytě a na jeho příslušenství a vybavení související s jeho užíváním, jakož i výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení a vybavení.

Čl. 5

Financování úvěrem

1. V případě investiční akce většího rozsahu může být na základě požadavku samosprávy projednána v představenstvu žádost o úvěr od banky. Podmínky pro schválení žádosti o úvěr:
- a) samospráva má zajištěny prostředky ve výši minimálně 20% předpokládaných nákladů celé akce z vlastních prostředků,
 - b) v domě nejsou evidovány dlužné částky, povolení výjimky je v kompetenci představenstva,
 - c) po dobu splácení úvěru nedojde k převodu dalších bytů do osobního vlastnictví,
 - d) v žádném případě nesmí být uzavřen družstvem úvěr na byty v osobním vlastnictví, na byty v osobním vlastnictví bude požadován písemný závazek vlastníků o složení částek v poměrné výši úvěru na byt před podáním žádosti o úvěr,
 - e) zástavní právo bude zřízeno pouze na byty v příslušné budově, které jsou ve vlastnictví SBD Jeseník nebo bude úvěr kryt ručitelskými závazky členů družstva,
 - f) minimální tvorba fondu oprav 10,- Kč / m² podlahové plochy bytu,

- g) konkrétní podmínky pro schválení žádosti o úvěr mohou být upřesněny podle podmínek peněžního ústavu, u kterého je žádáno o úvěr,
- h) samospráva uhradí SBD poplatek za vypracování žádosti o úvěr ve výši dle platného Sazebníku.

Čl. 6

Odpovědnost uživatele bytu

1. Uživatel bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu SBD Jeseník potřebu těch oprav v bytě, které má nést SBD Jeseník a umožnit jejich provedení. V opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Uživatel bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má SBD Jeseník právo po předchozím upozornění závady odstranit a požadovat po něm veškeré náklady na odstranění.

Čl. 7

Rozúčtování nákladů na opravy

1. Finanční náklady na opravy, údržbu a investice jsou rozúčtovány zpravidla dle velikosti podlahové plochy družstevního bytu nebo velikosti spoluvlastnického podílu vlastníků jednotek.
2. Samospráva v domě může rozhodnout o jiném způsobu rozúčtování nákladů.

Čl. 8

Vyúčtování dlouhodobé zálohy

1. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice nepoužitá v příslušném kalendářním roce se vlastníkům ani nájemcům nevrací a převádí se do roku následujícího.
2. S výší dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice je SBD Jeseník povinno písemně seznámit nájemce a vlastníky bytů 1x ročně v rámci pravidelného vyúčtování služeb.
3. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice je vázána na daný byt a dům a nepřevádí se při změně nájemce ani vlastníka bytu.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Ruší se platnost směrnice č. 02/2018.
2. Tato směrnice č. 04/2019 nabývá účinnosti dnem schválení představenstvem SBD Jeseník.

Ing. Vít Dorníček, Ph.D.
předseda představenstva

Mgr. Alena Trunečková
I. místopředsedkyně představenstva