

Bytové družstvo svatý Václav, Velké nám 116, 397 01 Písek
Vedené v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích Dr. 588
Vnitřní směrnice č. 1
Zásady pro tvorbu a čerpání Fondu oprav a údržby

I.

Úvodní ustanovení

1. Tato směrnice stanoví pravidla pro tvorbu a čerpání Fondu oprav a údržby bytového fondu ve vlastnictví Bytového družstva sv. Václav
2. Rozhodnutí o jiném způsobu a čerpání prostředků na opravy a údržbu musí být předloženo správě družstva písemně a musí být schváleno představenstvem nebo členskou schůzí.

II.

Tvorba fondu oprav

1. Fond oprav se eviduje v účetnictví v členění podle jednotlivých domů a bytů.
2. Výše příspěvku do fondu oprav se rozpočítá na jednotlivé byty, garáže a nebytové prostory podle poměru užitkové plochy bytu, garáže a nebytového prostoru k celkové užitkové ploše všech prostor v domě. Příslušná částka je hrazena měsíčně spolu s nájmem a ostatními platbami na účet určený na zálohovém listě.

III.

Čerpání z fondu oprav

1. Fond oprav je určen na úhradu nákladů na opravy, údržbu, výměny a povinné revize společných částí domu, kterými jsou zejména:
 - základy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasády, zateplovací prvky,
 - konstrukce střechy, střešní plášť včetně krytiny, klempířské prvky, komíny, hromosvody, odvětrání,
 - balkony, terasy, vchody, schodiště včetně zábradlí, chodby,
 - okna včetně parapetních plechů a dveře společných prostor,
 - prádelny, sušárny, kočárkárny, úklidové komory, kolárny, kryty CO, společná sociální zařízení, sklepy mimo sklepní kóje,
 - rozvody studené vody po hlavní uzávěr vody v bytě,
 - kanalizace až po napojení v bytech, svody dešťové vody,
 - pátevní rozvody plynu,
 - rozvody elektřiny až po bytový elektroměr,
 - zvonkové rozvody včetně venkovních tlačítek, elektrické ovládání zámku venkovních dveří,
 - osvětlení společných prostor,
 - rozvod společné televizní antény,
 - požární vodovody, hydrantové skříně a ruční hasící přístroje,
 - rozvody a pohony odvětrání a klimatizace,
 - pozemky a konstrukce na nich postavené příslušející k objektu.
2. Konstrukce, zařízení, rozvody a zařizovací předměty, které jsou za prahem bytu (včetně vstupních dveří do bytu) udržují a vyměňují uživatelé na vlastní náklady.
3. Fond oprav není určen zejména na úhradu nákladů na výměny a pořízování např. plynových kotlů, vodovodních baterií, opravy WC atd.
4. Při dostatku finančních prostředků na fondu oprav může výjimečně členská schůze rozhodnout o použití prostředků fondu oprav k úhradě nákladů na opravy uvedené v odst. 2, pokud se to bude týkat všech uživatelů bytů v domě.
5. Náklady na opravy a údržbu pro jednotlivé bytové domy mohou být hrazeny pouze do výše finančních prostředků na fondu oprav daného bytového domu. Pokud prostředky k úhradě předpokládaných nákladů na opravu nejsou dostatečné, musí uživatelé bytů daného domu opravu odložit nebo ji odsouhlasit a složit mimořádnou platbu, která pokryje převyšující náklady. Ve výjimečných havarijních případech může představenstvo družstva rozhodnout o nutné opravě.

IV.

Provádění údržby bytového fondu

1. Požadavky na opravu a údržbu jsou jednotlivými družstevníky nahlašovány Jihočeské správě nemovitostí – správce domů , a to písemně, ta následně zajistí jejich provedení.
2. O výběru firmy k zajištění drobných oprav (např. opravy osvětlení, odsávání, výměny a čištění vodoměrů, opravy brana, výměny zámků) rozhoduje Jihočeská správa nemovitostí – správce domů na základě svých výběrových řízení.
3. V případě velkých rekonstrukcí a oprav o hodnotě díla přesahující částku **30.000,-** o výběru rozhoduje představenstvo na základě předložených nabídek správcem domů. Velké investiční akce s hodnotou nad **50.000,-Kč** musí schválit členská schůze.
4. Na opravy a údržbu v hodnotě díla přesahující částku **50.000,-** musí být uzavřeny smlouvy podepsané zástupcem statutárního orgánu družstva. Smlouvy musí obsahovat přesné vymezení rozsahu prací, finanční plnění, sankční ustanovení, délku záruční lhůty, způsob financování, termín fakturace, ujednání o zálohách. Dílo musí být řádně předáno a musí být o tom sepsán protokol o předání díla.
5. Revize a kontroly, které jsou povinné podle zvláštních předpisů (např. revize a prohlídky hydrantů, hromosvodů, plynových rozvodů, plynových kotlů , komínů atd.) zajišťuje pověřená firma sjednaná na základě výběrového řízení a schválená představenstvem družstva. Tyto revize musí být včas a řádně oznámeny nájemníkům bytových jednotek a je jejich povinností zajistit přístup do bytu, je li to nutné pro provedení revize. Opakované nezajištění přístupu do bytu k provedení revize je bráno jako hrubé porušení povinností člena družstva dle Stanov čl.10 odst.2)písm.i). Tyto revize budou plně hrazeny z Fondu oprav.

V.

Závěrečná ustanovení

Tato vnitřní směrnice byla projednána a schválena.

Směrnice je schválena Předsednictvem BD sv. Václav a je platná od 3.6.2015.

.....
Ing.Mgr. Jiří Hořánek
předseda představenstva

.....
Jaromír Grégr
člen představenstva