

## **Vnitřní směrnice Bytového družstva Podlesí č. 1/2016**

Zásady pro tvorbu a použití dlouhodobého finančního zdroje Bytového družstva Podlesí na opravy a investice

### **I. Úvodní ustanovení**

1. Tuto směrnici vydává Bytové družstvo Podlesí, se sídlem Podlesí V 5407, 760 05 Zlín, IČ 26295563 (dále též pouze „BD Podlesí“ nebo „družstvo“) v návaznosti na ustanovení čl. 29 odst. 3 platných stanov BD Podlesí.
2. Tato směrnice stanoví pravidla pro tvorbu a použití (čerpání) dlouhodobého finančního zdroje BD Podlesí na opravy a investice (dále též pouze „fond oprav“) související s bytovými domy na Podlesí V 5406 až 5411, jejichž je BD Podlesí spoluvlastníkem, pokud není rozhodnutím členské schůze BD Podlesí, stanoveno jinak.
3. O tvorbě a použití (čerpání) fondu oprav je účtováno v účetnictví BD na samostatném účtu, a to v souladu s platnou účetní legislativou reprezentovanou zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a navazujícími účetními předpisy.
4. Každý člen BD Podlesí – nájemce bytu ve spoluvlastnictví BD Podlesí (dále též pouze „člen – nájemce“) je oprávněn na příslušný účet fondu oprav nahlížet, a to v souladu se stanovami a dalšími vnitřními předpisy BD včetně rozhodnutí představenstva BD Podlesí.
5. Tvorba a použití (čerpání) fondu oprav není zúčtovatelnou položkou v rámci „Vyúčtování zálohových plateb“ zpracovávaného družstvem za kalendářní rok pro jednotlivé členy - nájemce.

### **II. Tvorba fondu oprav**

1. Tvorba fondu oprav ze zisku se rozpočítá na jednotlivé členy - nájemce, podle poměru skutečné podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v bytovém domě Podlesí 5406 až 5411 (dále též pouze „Budova“).
2. O výši tvorby fondu oprav, tj. o výši měsíčního příspěvku členů - nájemců připadajícího na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu, rozhoduje členská schůze BD Podlesí.

### **III. Čerpání fondu oprav**

1. Fond oprav je určen na úhradu nákladů na opravy, údržbu, technické zhodnocení a výměny společných částí Budovy, kterými jsou zejména:
  - a) základové konstrukce včetně izolací, obvodové a nosné i nenosné zdivo kromě nenosných příček v bytech, nosné svislé a vodorovné železobetonové konstrukce, instalační šachty, plášť včetně fasádních prvků, klempířských a dalších konstrukcí, vchody, střecha včetně krytiny a izolace;

b) schodišťové konstrukce vnitřní i vnější, prostory schodišť, chodby včetně vybavení, sklepy mimo sklepních kójí, zádveří, okna a dveře přímo přístupné ze schodišť a chodeb mimo vstupních dveří do jednotlivých bytů;

c) kočárkárny, technické a provozní místnosti včetně vybavení;

d) rozvody vody, rozvody tepla, kanalizační potrubí včetně odvětrání a svodů dešťové vody, rozvody elektrické energie až po bytový rozvaděč, rozvody slaboproudého vedení (zvonky, zvonková tabla a domovní telefony a jejich vedení, společná televizní anténa), rozvody odsávání a větrání a ostatní domovní instalace;

e) stoupací vedení včetně uzavíracích ventilů;

f) technologie výtahů, výtahové šachty a jejich vybavení;

g) protipožární zařízení;

h) hromosvody.

Dále je fond oprav určen na pořízení dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů BD Podlesí.

2. Konstrukce, zařízení, rozvody a zařizovací předměty, které jsou součástí bytů, opravují, udržují a vyměňují členové - nájemci na vlastní náklady.

3. Při nedostatku finančních prostředků na účtu fondu oprav může výjimečně členská schůze BD Podlesí rozhodnout o použití prostředků fondu oprav k úhradě nákladů na opravy uvedené v předchozím odst. 2, pokud se to bude týkat všech bytů v Budově. Evidenci tohoto čerpání zajistí představenstvo BD Podlesí.

4. Náklady na opravy a údržbu mohou být hrazeny pouze do výše finančních prostředků evidovaných ve fondu oprav. Pokud prostředky k úhradě předpokládaných nákladů na opravy a údržbu nejsou dostatečné, musí být oprava odložena nebo musí členové - nájemci složit mimořádnou splátku do fondu oprav. O mimořádné splátce do fondu oprav rozhoduje členská schůze BD Podlesí, ve výjimečných havarijních případech může o mimořádné splátce rozhodnout představenstvo družstva.

5. Přehled o použití (čerpání) fondu oprav bude pravidelně, minimálně s roční frekvencí, umístěn na nástěnky v bytových domech po dobu alespoň 14 dnů. Tento přehled bude zároveň trvale umístěn na internetových stránkách družstva.

#### **IV. Provádění oprav a investic**

1. Požadavky na opravy, technické zhodnocení, údržbu nebo výměnu společných částí Budovy a zařízení uvedených v čl. III odst. 1 (dále též pouze „opravy a investice“) uplatňují

členové BD Podlesí písemně u představenstva družstva, a to buď přímo nebo prostřednictvím kontrolní komise družstva.

2. Pokud se jedná o neodkladnou opravu (havárie, porucha výtahu, apod.) může být požadavek na její provedení uplatněn telefonicky, s tím, že písemný požadavek na opravu zajistí pověřený člen představenstva.

3. Některé drobné opravy např. opravy osvětlení, vstupních dveří a dveří ve společných chodbách, výměny zámků, drobné opravy výtahů, apod. provádí zaměstnanec družstva – domovník. Zdrojem financování takovýchto oprav není „Fond oprav“, jedná se běžné provozní náklady.

4. Na základě požadavků dle odst. 1 a na základě výsledků své vlastní činnosti sestavuje představenstvo družstva rámcový plán oprav a investic na následující období (1 – 2 roky) s uvedením názvu akce a odhadovaného finančního limitu čerpání prostředků z fondu oprav. Tento rámcový plán oprav a investic předkládá představenstvo družstva ke schválení členské schůzi družstva.

5. O výběru dodavatele (zhotovitele) k zajištění požadavků dle odst. 1 rozhoduje představenstvo družstva. U oprav a investic v hodnotě díla přesahující 50 000 Kč je dodavatel vybrán formou neveřejného vnitřního výběrového řízení, kdy zástupci dodavatelů (zhotovitelů) předají představenstvu družstva ve stanoveném termínu písemně zpracované nabídky v listinné nebo elektronické podobě. Vyhodnocení neveřejného vnitřního výběrového řízení se provádí na jednání představenstva družstva. Výběru se může zúčastnit, kromě členů představenstva družstva, kontrolní komise družstva nebo jí pověřený členové BD Podlesí, zaměstnanec družstva – domovník. Kterýkoliv z uvedených účastníků si k výběrovému řízení může přizvat, pokud to považuje za vhodné, odborného konzultanta. Výsledek výběrového řízení je určen hlasováním členů představenstva družstva.

6. Opravy a investice v hodnotě díla přesahující částku 50 000 Kč musí být podloženy uzavřenými písemnými smlouvami. Smlouvy musí obsahovat přesné vymezení rozsahu prací, finanční plnění, sankční ustanovení, délku záruční lhůty, způsob financování, termín fakturace, ujednání o zálohách.

7. Průběh provádění oprav a investic sleduje pověřený člen představenstva družstva ve spolupráci se zaměstnancem družstva – domovníkem nebo družstvem smluvně zajištěným odborným konzultantem.

8. Přejímku hotového díla provádí pověřený člen představenstva družstva ve spolupráci se zaměstnancem družstva - domovníkem nebo družstvem smluvně zajištěným odborným konzultantem.

9. Není-li při provádění havarijní opravy nebo plánované opravy rozvodů procházejících jednotlivými družstevními byty členem – nájemcem byt zpřístupněn (v případě plánované

opravy v předem stanoveném termínu), je tento byt otevřen násilím za přítomnosti policie a člena představenstva nebo kontrolní komise družstva. Byt je po provedení opravy uzamčen a klíče uschovány na policii nebo v kanceláři družstva. Náklady spojené s násilným otevřením bytu a jeho následným uzamčením hradí člen - nájemce.

## **V. Závěrečná ustanovení**

Tato vnitřní směrnice byla projednána a schválena náhradní členskou schůzí BD Podlesí dne 15.12.2016 a je tímto dnem také platná a účinná.

Pavel Sekula

Předseda představenstva BD Podlesí

Aleš Bieronski

Místopředseda představenstva BD Podlesí

Ve Zlíně dne 17.12.2016