

Směrnice č. 2/2013

Zásady pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a technické zhodnocení investičního majetku

Pro zajištění řádného a včasného provádění oprav bytových domů, které jsou ve vlastnictví družstva, či ve kterých má družstvo potřebný rozhodující spoluvlastnický podíl, se vytváří záloha na opravy, údržbu a technické zhodnocení majetku (dále jen dlouhodobá záloha na opravy).

1. Dlouhodobá záloha na opravy se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, či ustavených společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou. Její tvorba a čerpání se v účetnictví vede na účtu 475 – Přijaté dlouhodobé zálohy.

2. Nevyčerpaná dlouhodobá záloha na opravy se převádí do následujícího zúčtovacího období.

3. Dlouhodobá záloha na opravy se tvoří:

- a) pravidelnými měsíčními příspěvky, příp. mimořádnými měsíčními příspěvky, které jsou součástí nájemného, nebo plateb úhrad služeb vlastníka jednotky ve správě družstva,
- b) z jednorázových mimořádných příspěvků člena nebo vlastníka jednotky.

4. Poměr příspěvků do dlouhodobé zálohy na opravy se stanovuje:

- a) u domů, kde dosud nebylo do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka, podle poměru podlahové plochy bytu k součtu podlahových ploch všech bytů v domě,
- b) u domů, kde bylo do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka, podle velikosti spoluvlastnických (resp. družstevních) podílů vymezených prohlášením vlastníka.

5. Výše příspěvků do dlouhodobé zálohy na opravy se stanovuje:

- a) podle usnesení členské schůze samosprávy na základě projednaného plánu oprav;
- b) rozhodnutím představenstva družstva v případě, že podle schváleného plánu oprav nebo technického stavu domu je dosavadní tvorba dlouhodobé zálohy na opravy nedostačující;
- c) rozhodnutím představenstva o tvorbě mimořádného příspěvku na nezbytně nutnou dobu k odstranění havarijního stavu;
- d) rozhodnutím představenstva, které má právo stanovit minimální tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy v přepočtu na 1 m² podlahové plochy bytu, včetně příslušenství.

6. Dlouhodobá záloha na opravy se používá na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu, a to:

a) 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, lodžie, terasy, vchody, schodiště včetně zábradlí a chodby přímo přístupné ze společných částí domu
- výtahy, strojovny výtahů,
- dveře a okna společných prostor včetně parapetních plechů,
- prádelny, sušárny, kočárkárny, úklidové komory, kolárny, sklepní kóje,
- kotelny, výměníky tepla, rozvody tepla včetně topných těles a jejich uzavíracích a termoregulačních ventilů umístěných ve společných prostorech,
- rozvody teplé a studené vody po hlavní uzavěr vody v bytě,
- kanalizace až po napojení v bytech, svody dešťové vody,
- páteřní rozvody plynu,
- elektroinstalace ve společných částech domu,
- zvonkové rozvody včetně venkovních tlačítek, elektrické ovládání zámku venkovních dveří,
- rozvod společné televizní antény a datových služeb
- požární vodovody, hydrantové skříně a ruční hasicí přístroje,
- rozvody a pohony odvětrání a klimatizace,

b) na úhradu nákladů spojených s využíváním pozemků příslušejících k objektu a konstrukcí na nich postavených;

c) na úhradu nákladů souvisejících s činností výboru samosprávy domu;

Konstrukce, zařízení, rozvody a zařizovací předměty, které jsou za prahem bytu (včetně vstupních dveří do bytu) udržují a vyměňují uživatelé na vlastní náklady.

Náklady na opravy a údržbu pro jednotlivá střediska bytového hospodářství mohou být hrazeny pouze do výše finančních prostředků na fondu oprav daného střediska. Pokud prostředky k úhradě předpokládaných nákladů na opravu nejsou dostatečné, musí uživatelé bytů daného domu opravu odložit nebo složit mimořádné splátky dlouhodobé zálohy.

7. Tato směrnice byla schválena usnesením představenstva družstva č. 1649/11/13 dne 18. 11. 2013 a nabývá účinnosti dne 1. 1. 2014.