

SMĚRNICE č. 3/2025

Pravidla pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice

Stavební bytové družstvo ve Studénce – Butovicích

Číslo: 3/2025	Označení: Směrnice	Zpracoval: Filko Michal	Kontroloval: Ing. Růžička Miroslav
Přílohy 0	Počet stran: 6	Datum vydání: 18.3. 2025	Vydává: Představenstvo SBD

Článek 1

Předmět úpravy

1. Směrnice navazuje na Směrnici SBD Studénka č. 2/2024. Článek 40 a 101 Stanov SBD Studénka ukládají tvorbu dlouhodobé zálohy (dále jen DZ) na opravy a dodatečné investice. Tato směrnice upravuje tvorbu DZ na opravy a údržbu družstevních jednotek v nájmu fyzických osob, členů družstva v domech postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou dle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě.
2. U vlastníků bytových jednotek je upravena tvorba a pravidla čerpání DZ na opravy a údržbu společných částí domu v prohlášení vlastníka budovy, zákonem č. 72/1994 Sb. a zákonem č. 89/2012 Sb., včetně prováděcích předpisů.

Článek 2

Základní pojmy

- a) **jednotka** – byt nebo nebytový prostor vymezený v prohlášení vlastníka;
- b) **místnost** – prostor v budově, který je uzavřen ze všech stran pevnými obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný;
- c) **uživatel** – nájemce jednotky, vlastník jednotky podle zákona upravujícího vlastnictví bytů a nebytových prostor;
- d) **dům** – budova, ve které jsou vymezeny byty a nebytové prostory jako jednotky;
- e) **bytový dům** – dům financovaný podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě;
- f) **pozemek** – plocha zastavěná domem a plocha související s užíváním a provozem domu;
- g) **podlahová plocha jednotky** – součet podlahových ploch všech místností jednotky a všech místností umístěných mimo jednotku, které výhradně užívá nájemce jednotky, podlahová plocha balkónů, lodžii a teras, které nejsou místnostmi, se nezapočítávají;

- h) zadavatel** - představenstvo SBD Studénka, případně zaměstnanec družstva - technik SBD, který je dle popisu pracovní činnosti pověřen k provádění úkonů dle těchto pravidel nebo osoba, která takového zaměstnance zastupuje;
- i) pověřený člen** - Předseda výboru samosprávy, člen výboru samosprávy nebo člen samosprávy pověřený předsedou výboru samosprávy k provádění úkonů dle Pravidel, případně delegát členské samosprávy, pokud výbor samosprávy není zvolen. Nebo v případě nefunkční samosprávy zaměstnanec družstva vykonávající funkci pověřeného správce.

Článek 3

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice

1. Každý dům je povinen vytvářet své vlastní finanční prostředky do DZ tak, aby byl hospodářsky samostatný a byl schopen uhradit všechny své náklady spojené s údržbou společných částí domu, a taktéž vytvářet dostatečnou finanční rezervu na velké opravy a modernizaci domu. Výše tvorby DZ vychází z potřeb domu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva. DZ je určena na úhradu dlouhodobých investičních celků a krátkodobých účelově vázaných úhrad pro potřeby běžné periodické zachovné péče. Využití finančních prostředků z DZ je určeno pouze pro společné části domu. Její optimální výši na rok určuje samospráva nebo společenství vlastníků ve spolupráci se správcem (bytovým družstvem) s přihlédnutím k plánovaným akcím. DZ nesmí mít pasivní zůstatek.
2. Minimální tvorba - měsíční předpis pro byt činí minimálně 10,- Kč/m² podlahové plochy bytu. Celková hodnota na dům se pro jednotlivé byty rozpočítá v poměru podlahové plochy bytu a nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v nájmu členů družstva v domě. V domě ve spoluvlastnictví bytového družstva se celková hodnota pro dům rozpočítá na vlastníky podle výše spoluvlastnického podílu.
3. Rozdělení vynaložených nákladů v domě ve vlastnictví družstva – náklad je rozdělen v poměru podlahové plochy bytu a nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v nájmu členů družstva v domě, pokud představenstvo na návrh členské schůze, samosprávy, nerozhodne o jiném způsobu rozpočítání upravených nákladů domu.
4. Rozdělení vynaložených nákladů v domě ve spoluvlastnictví družstva – náklad je rozdělen mezi jednotlivé vlastníky dle spoluvlastnického podílu. Náklad připadající na nájemce je dále rozdělen dle poměru podlahové plochy bytu, popř. nebytového prostoru, k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v nájmu členů družstva v domě.
5. Výjimky z obecně platného pravidla pro rozdělení vynaložených nákladů domu:
 - a) náklady na splácení úvěrů včetně všech poplatků s úvěry spojenými. Výše podílů uživatelů na nákladech je stanoven úvěrovou smlouvou;
 - b) náklady na splácení půjčky poskytnuté družstvem včetně úroků. Tyto náklady jsou mezi uživatele rozpočítány způsobem, který stanovuje představenstvo družstva.
6. Minimální zůstatek DZ připadající na jednu bytovou jednotku (dále jen BJ) je stanoven na výši 3.000,- Kč / BJ.

Článek 4

Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice

Čerpání DZ je vyhrazeno pro následující účely:

- a) opravy a údržba domů, technické zhodnocení, práce spojené s výměnou zařízení ve společných částech domů, případně jejich technické zhodnocení;
- b) opravy částí jednotek, kterou jsou definovány jako společné části domu;
- c) požární prohlídky, revize hydrantů a ručních hasicích přístrojů, revize a periodické kontroly spalinových cest komínů, revize všech rozvodů nebo zařízení ve společných částech domu;
- d) výměna poměrových indikátorů topných nákladů (RTN);
- e) výdaje spojené se splácením úvěrů včetně všech poplatků;
- f) výdaje spojené se splácením půjček poskytnutých družstvem včetně úroků;
- g) nákup drobného spotřebního materiálu, nutného k provozu domu;
- h) materiál pro provoz technických zařízení v budově (výtahy, zařízení kotlen a další technická zařízení sloužící k provozu celého domu);
- i) čisticí prostředky a úklidový materiál pro společné části domu;
- j) mzdové náklady související s prováděním údržby a drobných oprav v domě;
- k) náklady na zvláštní služby (geodetické práce, rozbor vody, inženýrská a technická pomoc, cestovné, znalecké posudky, deratizace, dezinfekce, dezinfekce, správní poplatky (stavební povolení, kolaudace, zábor pozemku) apod.).

Článek 5

Drobné nákupy

Čerpání DZ prostřednictvím drobných nákupů musí splňovat následující podmínky:

- a) pokladní doklad musí být opatřen razítkem a odsouhlasen technikem SBD. Ve společenství vlastníků s právní subjektivitou, kde působí družstvo jako správce, musí být doklad opatřen podpisem člena výboru SVJ;
- b) pokladní doklad musí obsahovat jméno a adresu příjemce;
- c) musí být zachováno zdaňovací období (datum uskutečnění zdanitelného plnění), což je kalendářní rok. Doklady z prosince běžného roku, lze předkládat k proplacení nejpozději do 15. ledna roku následujícího.

Článek 6

Společné části domu

Společné části domu jsou vymezeny Nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a prohlášením vlastníka budovy.

Článek 7

Pravidla pro zadávání zakázek

1. Pověřený člen je oprávněn zajistit nákup spotřebního materiálu k provedení běžné údržby, v souladu se směrnicí SBD Studénka, v maximální výši **do 10.000 Kč bez DPH**. Nákup spotřebního materiálu v tomto rozsahu nepodléhá schválení členské schůze samosprávy, nebude-li členskou schůzí samosprávy rozhodnuto jinak.
2. Zakázky na běžnou údržbu, opravu, rekonstrukci, modernizaci nebo technické zhodnocení v celkové hodnotě **do 75.000 Kč bez DPH** provádí zadavatel na základě vyplněného Požadavku na opravy, který podává pověřená osoba. Provedení prací v tomto finančním rozsahu nemusí být schváleno členskou schůzí samosprávy. O jejich podání rozhoduje pověřená osoba, nebo výbor samosprávy.
3. U zakázek v rámci provádění běžné údržby, opravy, technického zhodnocení, u kterých výše budoucího peněžního závazku ze smlouvy nebo objednávky **nepřesáhne 75.000 Kč bez DPH**, může zadavatel rozhodnout o přímém zadání zakázky za cenu obvyklou v místě a čase plnění. Při použití tohoto způsobu zadání zakázky je zadavatel povinen vycházet z informací o trhu a svých zkušenostech.
4. Zakázky na běžnou údržbu, opravu, rekonstrukci, modernizaci nebo technické zhodnocení v celkové hodnotě **nad 75.000 Kč bez DPH** provádí zadavatel na základě schváleného usnesení členské schůze samosprávy. Na členské schůzi samosprávy musí být přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy, pokud zákon, Stanovy nebo jiná vnitrodružstevní směrnice neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon, Stanovy nebo jiná vnitrodružstevní směrnice neurčují jinak.
5. U zakázek, u kterých výše budoucího peněžního závazku ze smlouvy **přesáhne 75.000 Kč bez DPH**, může zadavatel uzavřít smlouvu o dílo jen na podkladě provedeného výběrového řízení. Výběr dodavatele těchto zakázek na zajištění prací nebo služeb v rámci správy a údržby družstevního majetku se provádí formou neveřejného výběrového řízení, které výslovně nemá charakter obchodní soutěže.
6. Zadat práci podle odst. 5 bez výběrového řízení a provést písemnou výzvu jednomu zájemci k podání nabídky se připouští v případech:
 - a) naléhavé potřeby, jde-li o ohrožení životů nebo zdraví lidí, havárií, přírodních katastrofů nebo hrozí-li škody velkého rozsahu,
 - b) specializované zakázky v případech, kdy plnění zakázky může poskytnout jediný zájemce o zakázku,
 - c) částečné obnovy předmětů původní zakázky, pokud by změna uchazeče vedla k tomu, že by zadavatel musel pořizovat plnění zakázky s odlišnými technickými znaky, které by přinesly technickou neslučitelnost nebo potíže při provozu a údržbě,
 - d) při uzavřených dlouhodobých smlouvách (na dodávku energií, vody a čištění odpadních vod a podobně). Ostatní smlouvy (na pravidelné revize a opravy hromosvodů, opravy STA a v případě stálých dlouhodobých dodavatelů služeb jako je deratizace, zhotovení a montáž zámečnických výrobků, zasklívání, oprava

schodišťového osvětlení atp.) posuzuje představenstvo družstva, případně výběrem dodavatele pověří pracovníka družstva.

Zadavatel při rozhodnutí o tomto způsobu zadání zakázky dle případů uvedených pod body b) až d) je povinen vycházet z informací o trhu a svých zkušeností. Cena zakázky musí být v čase a místě obvyklá.

7. Tyto Pravidla nelze aplikovat v případě akcí, kdy bude podána žádost o dotaci ze státních prostředků (např. program podpory na vady panelové výstavby bytových objektů nebo program státních podpor při snižování spotřeby paliv a energie v České republice atp.). V těchto případech bude postupováno dle platných právních předpisů.

Článek 8

Postup při zajišťování větších oprav domu v rámci technického zhodnocení, rekonstrukce, modernizace

1. Na členské schůzi samosprávy, Shromáždění vlastníků bez právní subjektivity se stanoví a schválí rozsah prací v rámci oprav, úprav, rekonstrukce nebo modernizace domu. Za větší opravu se považují úpravy a opravy v rámci technického zhodnocení domu, jejichž hodnota přesáhne 250.000 Kč bez DPH, případně jejíž realizace bude navázána na financování prostřednictvím úvěru.
2. K přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravě a opravě společných částí domu dle odst. 1 tohoto článku, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je vyžadován souhlas tříčtvrtinové většiny (75%) členů samosprávy a současně souhlas 75% hlasů vlastníků bytových jednotek.
3. Pro finanční zajištění akce je nutné správně stanovit a nastavit výši dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen DZ). Pověřený člen ve spolupráci se zadavatelem musí ověřit, zda na DZ příslušného střediska je náležitá finanční hotovost pro zajištění požadované akce. V případě nedostatku těchto prostředků projedná zadavatel spolu se samosprávou a ekonomickým úsekem možnosti zajištění potřebných finančních prostředků. Pokud se jedná o práce méně naléhavé, dohodne se samosprávou úpravu tvorby DZ a odložení prací. Případně se finanční zajištění sjedná formou úvěru s následnou úpravou tvorby DZ k pokrytí měsíční splátky úvěru včetně příslušenství.
4. Úvěr a způsob financování musí být schválen členskou schůzí samosprávy, Shromážděním vlastníků s právní subjektivitou (případně bez právní subjektivity). Ke schválení financování prostřednictvím úvěru je vyžadován souhlas tříčtvrtinové většiny (75%) členů samosprávy a současně souhlas 75% hlasů vlastníků bytových jednotek. Úvěr bude zajištěn dle požadavků banky, která úvěr poskytuje. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
5. Opravy, modernizace a rekonstrukce jsou zadávány zpravidla jedné dodavatelské firmě. Dodavatelská firma musí být vybrána na základě výběrového řízení za účasti zástupců domu (lokality), min. 2 členů představenstva SBD Studénka a technika SBD

Studénka. Vyžaduje-li si to povaha díla, je přípustné, aby se výběrového řízení účastnil jako přísedící odborný poradce pro danou problematiku. Výběr dodavatele se provádí formou neveřejného výběrového řízení, které výslovně nemá charakter obchodní soutěže.

6. Pokud dům provádí v rámci opravy, rekonstrukce, modernizace výměnu určitých částí (např. plastová okna ve standardním provedení, nátěry oken, zasklení lodžii, výměna otopných těles), přičemž některý z uživatelů jednotek si tuto změnu již v minulosti provedl na vlastní náklady, bude mu družstvem vyplacen podíl skutečných nákladů z DZ. Výše finanční náhrady bude určena po ukončení stavebního díla, a to ve výši nákladu příslušejícímu stejně velké jednotce v době hromadné výměny. Úhrada bude provedena na základě písemné žádosti nájemce (vlastníka) včetně předložených dokladů o realizaci opravy (např. faktura, doklad o zaplacení).

Článek 6

Účinnost

Tato směrnice byla projednána představenstvem SBD Studénka dne 18. března 2025 a nabývá účinnosti od 1. července 2025. Směrnice byla projednána a schválena Shromážděním delegátů SBD Studénka dne 25. června 2025

Tato Směrnice č. 3/2025 ruší a nahrazuje tyto směrnice SBD Studénka:

Směrnice 5/2010, Směrnice 6/2010, Směrnice 4+6/2014

Organizační předpis 1/2005, 1/2006 a 1/2022