

Vnitřní směrnice Bytového družstva Cafourkova č. 02/2014

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

I.

Úvodní ustanovení

1. Tuto směrnici vydává Bytové družstvo Cafourkova, se sídlem Praha - Bohnice, Cafourkova 523/7, PSČ 181 00, IČ 24727300 (dále též pouze „BD Cafourkova“ nebo „družstvo“) v návaznosti na ustanovení čl. 60 odst. 3 platných stanov BD Cafourkova.
2. Tato směrnice stanoví pravidla pro tvorbu a použití (čerpání) dlouhodobého finančního zdroje BD Cafourkova na opravy a investice (dále též pouze „fond oprav“) související s bytovým domem Cafourkova 520-526, jehož je BD Cafourkova spoluvlastníkem, pokud není rozhodnutím členské schůze BD Cafourkova, rozhodnutím shromáždění Společenství vlastníků Cafourkova 520-526 (dále též pouze „Společenství“), jehož je BD Cafourkova členem, nebo v Prohlášení vlastníka budovy Cafourkova 520-526 (dále též pouze „Prohlášení“) vloženém do katastru nemovitostí, 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 Cafourkova – nájemce družstevního bytu (dále též pouze „člen – nájemce“) je oprávněn na příslušný účet fondu oprav nahlížet, a to v souladu s interní směrnici družstva „Oběh, kontrola a úschova účetních dokladů“.
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 se rozpočítá na jednotlivé členy - nájemce, podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v bytovém domě Cafourkova 520-526 (dále též pouze „Budova“).
2. O výši tvorby fondu oprav, tj. o výši měsíčního příspěvku členů - nájemců připadajícího na 1 m² podlahové plochy bytu, rozhoduje členská schůze BD Cafourkova.

III.

Čerpání fondu oprav

1. Fond oprav je určen na úhradu nákladů na opravy, údržbu, technické zhodnocení, výměny a povinné revize 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) stoupačí vedení včetně uzavíracích ventilů a poměrových měřidel spotřeby tepla a vody;
 - 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 Cafourkova.

2. Konstrukce, zařízení, rozvody a zařizovací předměty, které jsou součástí družstevního bytu, opravují, udržují a vyměňují členové - nájemci na vlastní náklady.
3. Při dostatku finančních prostředků na účtu fondu oprav může výjimečně členská schůze BD Cafourkova rozhodnout o použití prostředků fondu oprav k úhradě nákladů na opravy uvedené v předchozím odst. 2, pokud se to bude týkat všech družstevních bytů v Budově. Evidenci tohoto čerpání zajistí představenstvo BD Cafourkova ve spolupráci s pověřenými zaměstnanci Stavebního bytového družstva Severní město (dále jen „SBDSM“).
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 Cafourkova, ve výjimečných havarijních případech může o mimořádné splátce rozhodnout představenstvo 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 Cafourkova písemně u představenstva družstva, a to buď přímo nebo prostřednictvím kontrolní komise družstva, zaměstnance družstva – správce nebo zaměstnance SBDSM.
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 pracovník BD Cafourkova (člen představenstva nebo zaměstnanec – správce) nebo SBDSM.
3. Některé drobné opravy např. opravy osvětlení, vstupních dveří a dveří ve společných chodbách, výměny zámků, drobné opravy výtahů, apod. provádí zaměstnanec družstva – správce.
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 300 000 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 Cafourkova, zaměstnanec družstva – správce nebo zaměstnanec SBDSM. 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 100 000 Kč musí být podloženy uzavřenými písemnými smlouvami podepsanými členy představenstva družstva. 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 – správcem nebo družstvem smluvně zajištěným odborným konzultantem.
8. Přejímku hotového díla provádí pověřený člen představenstva družstva ve spolupráci se zaměstnancem družstva - správcem nebo družstvem smluvně zajištěným odborným konzultantem.

9. Revize a kontroly, které jsou povinné podle zvláštních předpisů (např. revize a prohlídky výtahů, revize hydrantů, hromosvodů, apod.) zajišťuje BD Cafourkova ve spolupráci se SBDSM v souladu s těmito zvláštními předpisy.
10. 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

1. Tato vnitřní směrnice byla projednána a schválena členskou schůzí BD Cafourkova dne 9. 12. 2014 a je tímto dnem také platná a účinná.