

Hospodaření středisek bytového hospodářství samospráv

Základní ustanovení

Každé středisko bytového hospodářství samosprávy (dále SBH) tvoří v souladu se Stanovami a dalšími právními předpisy (zejména vyhláškou č. 85/1997 Sb.) dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a investice (dále jen DZ).

I. Tvorba dlouhodobé zálohy k vytváření finančních prostředků na opravy, údržbu a investice

1) Dlouhodobá záloha se vytváří

- a) Pravidelnými příspěvků, které jsou součástí nájemného.
 - b) Mimořádnými nebo jednorázovými příspěvků dle rozhodnutí členské schůze samosprávy, případně na základě rozhodnutí představenstva dle bodu 3).
 - c) Z přebytků hospodaření středisek BH, případně z jiných mimořádných příspěvků.
 - d) Nevyčerpanými zdroji v nájemném zahrnutých příspěvků na činnost samosprávy.
- 2) Je v pravomoci představenstva stanovit **minimální měsíční limit** na m² užitkové plochy bytu příspěvků do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (jako součást předpisu měsíčního nájemného).
- 3) Minimální měsíční limit tvorby DZ bude každoročně k 1.4. zvyšován představenstvem o míru inflace navýšení cen ve stavebnictví na základě statistických podkladů. Toto navýšení se bude týkat i samospráv s dosavadní nižší tvorbou DZ, než je minimální tvorba stanovená představenstvem. U samospráv s vyšší tvorbou DZ než nově stanovená minimální tvorba DZ stanovená představenstvem, je navýšení podmíněno souhlasem členské schůze samosprávy.
- 4) Je v pravomoci představenstva stanovit **odlišnou výši měsíčních příspěvků do DZ** jednotlivých samospráv na základě technického posouzení potřeb investic, oprav a údržby a požadovaných změn tepelně technických vlastností u jednotlivých domů s realizací nejpozději v následujících 5 letech. Tyto potřeby budou zahrnuty nejméně v rozsahu:
- rekonstrukce elektrických rozvodů v domech a bytech
 - výměna otopných těles
 - rekonstrukce výtahů dle platné ČSN
 - rekonstrukce střech a jejich zateplení
 - rozvody vody a kanalizace
 - výměna oken
 - rekonstrukce balkonů
 - zateplení pláště domu
- 5) Dlouhodobá záloha **slouží ke krytí:**
- a) Nákladů spojených s běžným provozem domů jednotlivých samospráv, zejména v souladu se Stanovami – čl. 34, odst. 2 a dalšími vnitrodružstevními předpisy.
 - b) Investičních výdajů (zejména rekonstrukce, technická zhodnocení apod.)
- 6) Dlouhodobá záloha je účetně vedena podle jednotlivých středisek bytového hospodářství samospráv.
- 7) Nevyčerpaná dlouhodobá záloha se převádí do následujícího roku.

II. Tvorba dlouhodobé zálohy v mimořádných situacích a opatření pro nepřecherpání

- 1) Členská schůze samosprávy může rozhodnout o přechodném či trvalém zvýšení příspěvků do DZ nad jeho představenstvem stanovenou minimální neb individuálně stanovenou výši.
- 2) Čerpání DZ u jednotlivé samosprávy může být pouze do výše jejího zůstatku. Není-li to nezbytně nutné – nejedná se o havarijní stav – **není čerpání nad rámec zůstatku přípustné.**
- 3) Výjimku tvoří krytí oprav (údržby) dle smluv
 - a) kdy je zaručeno, že nejpozději do konce kalendářního roku dojde k dorovnání čerpání s tvorbou
 - b) na investice (rozsáhlé opravy), vyplývající z nařízení stavebního úřadu, dalších kompetentních orgánů či zákonných ustanovení
 - c) na investice (rozsáhlé opravy) akcí, vázaných na dotační programy
- 4) Dlouhodobá záloha nemůže být přecherpána ke dni roční účetní závěrky.
Dojde-li však přesto k této situaci na konci daného účetního období – roku a to např. z důvodu uvedených v čl.II, bodě 3a) a 3b), je v pravomoci vedoucí EaSÚ stanovit samosprávě od 1.4. následujícího roku (nebyl-li dohodnut dřívější termín) splátkový kalendář v souladu s vyhl. 85/1997 Sb. a vnitrodružstevní Směrnicí

pro stanovení nájemného. Dle potřeby doporučit samosprávě postup dle čl.I, bodu 4) neb v případě vyššího přečerpání navrhnout představenstvu postup dle čl. I, bod 3) této směrnice.

- 5) V případě, že v daném okamžiku **nejsou v dostatečné míře vytvořeny příslušné finanční zdroje**, má samospráva tyto možnosti:
- Prostřednictvím rozhodnutí členské schůze samosprávy odsouhlasit navýšení tvorby DZ.
 - Prostřednictvím rozhodnutí členské schůze samosprávy odsouhlasit získání finančních zdrojů a požádat správu SBD o vyřízení půjčky ze zdrojů SBD (viz samostatná pravidla) nebo od některého finančního subjektu (banka, stavební spořitelna- spoření a návazný úvěr apod.).
 - Prostřednictvím členské schůze samosprávy odsouhlasit jednorázový mimořádný příspěvek do dlouhodobé zálohy vč. způsobu úhrady a termínu jeho splatnosti.
 - Kombinací dle a)-c).

III. Způsob čerpání dlouhodobé zálohy

1) Žádanky

- Systém žádanek je uplatňován vůči firmám, provádějícím opravy a údržbu bytového fondu na základě dlouhodobé smlouvy, a firmám, provádějícím neodkladné udržovací práce, a to bez ohledu na předpokládanou Kč výši oprav s pravomocí konečného rozhodnutí formy sjednání prací vedoucím TÚ.*
- Žádku je nutno vyplnit úplnými a přesnými údaji, nutnými k identifikaci potřeby, rozsahu a místu prací. Způsob financování vyznačí předseda výboru samosprávy v souladu s vnitrodružstevními předpisy a případnými usneseními samosprávy, není-li jiným předpisem stanoveno jinak.
- Veškeré žádanky jsou zaevidovány TÚ a předávány příslušné dodavatelské firmě k realizaci.
- Zejména u žádanek, dle kterých dochází k zásahu do topného systému si vyžádá TÚ stanovisko nezávislého odborníka.
- V případě, kdy práce - opravy v bytě nad rámec čl. 34, odst.2 a 3) Stanov jsou hrazeny nájemcem žadanku podepisuje nájemce bytu.
- U prací hrazených z prostředků DZ samosprávy žadanku podepisuje předseda výboru samosprávy nebo pověřený jiný člen výboru samosprávy (dle podpisových vzorů, předaných na správu SBD).
- Není-li v žádance uvedeno, že přejímky má být účasten zástupce technického úseku, přebírá práce vč. podpisu dodacího listu předseda výboru samosprávy (nebo jiný výborem samosprávy pověřený člen samosprávy), případně sám nájemce. I v těchto případech však TÚ provádí náhodné prohlídky provedených prací a na žádance kontroluje neb upravuje způsob financování.
- Žádanky na práce v bytě nájemce s podpisovým vzorem nemohou být podepsány jim samotným, ale dalším členem výboru samosprávy dle podpisového vzoru.

2) Dodavatelské smlouvy

Jsou podepisovány dle následujících zásad:

- Dodavatelské práce jsou zahrnuty do členskou schůzí samosprávy schváleného ročního plánu oprav, údržby a investic, vč. předpokládané realizační ceny (v zápise ze schůze nutno uvést po předběžném projednání s TÚ přesnou formulaci názvu a obsahu akce a předpokládanou realizační cenu celkem, tj. vč. projektové dokumentace, technického dozoru ap.).
- Jde-li o dodavatelské práce nad rámec schváleného plánu oprav, samospráva musí mít dostatek finančních prostředků a musí předložit zápis ze schůze samosprávy, ze kterého vyplývá:
 - schválení výborem samosprávy individuálních prací v předpokládané realizační ceně **do 20 000,- Kč,**
 - schválení členskou schůzí samosprávy individuálních prací v předpokládané realizační ceně nad **20 000,- Kč.**
- Má-li samospráva dostatek finančních prostředků a práce byly schváleny pravidly dle čl.III, bod 2a), 2b) této směrnice, je každá dodavatelská smlouva podepisována dvěma statutárními zástupci a dána na vědomí představenstvu. Je v pravomoci představenstva stanovit podrobnější pravidla pro projednání v představenstvu.*
- Každá dodavatelská smlouva musí být podepsána předsedou výboru samosprávy nebo jiným pověřeným členem výboru (dle podpisových vzorů, předaných na správu SBD).

- e) Technický úsek nemusí vyžadovat a dokládat následné schválení a odsouhlasení uzavírané dodavatelské smlouvy samosprávou dle bodu d) v případě, kdy:
- dodavatelská smlouva navazuje na členskou schůzi samosprávy schválený roční plán údržby (viz bod a) a odchylka smluvně sjednané realizační ceny není vyšší **o více jak 15% oproti předpokládané ceně**, schválené v rámci plánu údržby,
 - v případě ceny vyšší o více jak 15% oproti předpokládané ceně, schválené ročním plánem údržby, kdy samospráva do 14 kalendářních dnů od výzvy TÚ nereaguje a neodsouhlasí tuto zvýšenou cenu,
 - jejichž uzavření navazuje na výběrové řízení dle bodu f).
- f) U veškerých sjednávaných zakázek na práce charakteru investic, oprav a údržby, u kterých je předpokládaná realizační cena **vyšší než 400 000,-Kč** (vč. DPH), je TÚ před zadáním zakázky povinen vyžádat si k posouzení nabídky nejméně 3 firem (obálková metoda). Oslovení firem musí být TÚ prováděno nejméně u 3 firem ze seznamu dodavatelských firem na jednotlivé druhy dodavatelských prací a služeb, schválených min. 1 x ročně představenstvem SBD. Je povinností TÚ oslovit i firmy, navržené samosprávou. V písemné výzvě oslovených firem musí TÚ stanovit požadavky zejména na:
- zpracování nabídkové ceny podle místa plnění zakázky oceněné dle výkazu výměr bez uvedených cen rozpočtu z příslušné projektové dokumentace (tzv. „slepý“ rozpočet), jež bude nedílnou součástí pozdější dodavatelské smlouvy,
 - dobu plnění a další podmínky plnění zakázky (specifikace prací a materiálů),
 - v případě rozsáhlejší zakázky může TÚ od oslovených firem požadovat referenční listinu,
 - při oslovení firem je povinností TÚ uvést i podmínky, za jakých může být výsledek výběrového řízení dodatečně změněn či zrušen.
- g) Došlé nabídky oslovených firem (dle bodu f) v zapečetěných obálkách musí být otevírány a vyhodnocovány komisionálně za účasti 2 zástupců správy SBD, představenstva neb komisi představenstva a minimálně 1 zástupce samosprávy. Jiní zástupci samosprávy, než je předseda výboru samosprávy, musí mít pověření k zastupování samosprávy dle usnesení výboru samosprávy nebo členské schůze samosprávy. Zástupci samosprávy mají při rozhodování maximálně vždy dva hlasy. V případě rovnosti hlasování musí o výsledku výběrového řízení rozhodnout představenstvo. O průběhu výběrového řízení a vyhodnocení nabídek nutno sepsat krátký protokol.
- h) U veškerých dalších dodavatelských prací vč. zakázek na práce charakteru investic, oprav a údržby, technického dozoru, zpracování projektové dokumentace apod., u kterých je předpokládaná realizační cena **do 400 000,- Kč** (vč. DPH), rozhodne vedoucí TÚ o přímém zadání zakázky za cenu obvyklou v čase a místě plnění, přičemž při tomto způsobu zadání zakázky je povinen vycházet z informací o trhu a svých zkušenostech a musí být minimálně podložen „cenovým porovnáním“ minimálně 3 firem. Toto rozhodnutí a obsah (popis) cenového srovnání musí být uvedeno v „průvodním listu k dodavatelské smlouvě“. Výběr musí být TÚ prováděn u nejméně 3 firem ze seznamu dodavatelských firem na jednotlivé druhy dodavatelských prací a služeb, schválených min. 1x ročně představenstvem SBD, případně i firem, navržených samosprávou.
- i) U zakázek na práce charakteru investic, oprav a údržby může TÚ bez ohledu na výši předpokládané realizační ceny vyzvat k podání nabídky jen jednu firmu, přičemž tento způsob se připouští v případě:
- Specializované zakázky v případech, kdy plnění zakázky může poskytnout jediná firma.
 - Dodatečné nebo opakované zakázky, pokud doba od dokončení realizace původní zakázky, u které byl dodavatel sjednán v souladu s bodem f), uplynula ne delší než 12 měsíců.
 - Částečné období předmětu původní zakázky, pokud by změna zhotovitele (firmy) vedla k tomu, že by se muselo pořizovat plnění zakázky s odlišnými technickými znaky, které by přinášelo technickou neslučitelnost nebo potíže při provozu a údržbě.
 - Kdy se s vítězem architektonické soutěže na předmět zakázky dohodne vypracování projektové dokumentace.
 - Naléhavé potřeby, jde-li o ohrožení života nebo zdraví lidí, havárie, přírodní katastrofu nebo hrozí-li nebezpečí škody, kdy před uzavřením smlouvy musí firma doložit pouze oprávnění k podnikání.
- j) U prací s předpokládanou realizační cenou stavebních, montážních prací **do 400 tis. Kč** (vč. DPH) - tj. bez prací projekčních, technického a autorského dozoru apod., může samospráva

rozhodnutím členské schůze nebo písemným souhlasem více jak 2/3 členů samosprávy provést výběr dodavatelské firmy způsobem odlišným od zásad uvedených v bodě h), přednostně však ze seznamu firem, schválených představenstvem pro příslušné období. Tato pravomoc samosprávy se netýká výběru dodavatelské firmy k zajištění projekčních a dalších přípravných prací k realizaci zakázky.

- k) Je v pravomoci technického úseku v případě pochybností o výši sjednané ceny zakázky neb záruk kvality zrušit rozhodnutí členské schůze postupem dle bodu j) a spor řešit výběrem dodavatelské firmy postupem dle bodu f), bez ohledu na výši předpokládané realizační ceny dodávky stavebních, montážních prací.
- l) U akcí oprav, údržby a investic, v případě dodavatelského zajištění technického dozoru, nebude bez schválení vedoucího organizace (podloženého odborným posouzením - jen ve zdůvodněných případech) smluvně zajišťován současně autorský dozor projektanta.
- m) *Dodavatelské smlouvy nad 20 000,- Kč jsou k podpisu předkládány s vyplněným „průvodním listem k dodavatelské smlouvě“, ze kterého vyplývá, že u dodavatelských smluv byly dodrženy podmínky, stanovené čl.II a III směrnice o hospodaření středisek BH.*
- n) Pro každou uzavřenou dodavatelskou smlouvu nebo jinak sjednanou zakázku musí být technickým úsekem určena kontaktní a zodpovědná osoba za plnění zakázky (vždy zaměstnanec TÚ případně i externí odborník za úplatu.) Osoba z řad zaměstnanců TÚ musí být uvedena v dodavatelské smlouvě. Rovněž samospráva může určit kontaktní osobu z řad členů samosprávy.
- o) Pro opravy výtahů platí, že z dlouhodobé zálohy jsou kryty pouze opravy přesahující částku 5.000,-Kč (mimo náklady způsobené vandalismem) nebo ty, které byly sjednány na základě dodavatelské smlouvy. Veškeré náklady způsobené vandalismem a náklady do 5 tis. Kč jsou účtovány do provozních nákladů a rozúčtovány nájemcům v souladu s příslušnou Směrnicí v rámci vyúčtování topné sezóny.

3) Svépomocné práce (dohody)

- a) **Práce odborného charakteru** (např. elektro) mohou provádět jen osoby k tomu způsobilé (životnostenský list, zkoušky z odborné způsobilosti). Tyto musí být předem projednány a schváleny TÚ.
- b) **Práce, pro které navíc platí zvláštní bezpečnostní předpisy** (práce ve výškách – zejména nátěry střech, balkonů, oken apod.) mohou být realizovány svépomocí jen ve výjimečných případech, a to při splnění následujících podmínek:
 - Životnostenský list, resp. doklad o odborné způsobilosti.
 - Lékařské potvrzení pro práce ve výškách.
 - Podpis dodatku ke smlouvě: „Prohlášení o dodržování bezpečnostních předpisů a odpovědnosti za škody“.
- c) Jestliže TÚ nedá souhlas k provedení prací svépomocí, je toto rozhodnutí závazné.
- d) **Práce charakteru drobných údržbářských prací**, úklid, případně výkon správce – vrátného, jednatel – zprostředkovatele musí být projednány a schváleny TÚ. Tyto práce jsou realizovány buď na základě „dohody o provedení práce“, nebo na základě „dohody o pracovní činnosti“, kdy ze strany samosprávy nutno EÚ předložit jejich **odsouhlasení výborem samosprávy**.

4) Nákup drobného materiálu

- a) Předseda výboru samosprávy (případně po dohodě jiný člen samosprávy) předloží účet s podpisem předsedy výboru samosprávy (příp. dalšího člena výboru s podpis. právem) a dovětkem, o jaký materiál a pro kterou samosprávu se jedná a kde bude materiál použit, k proplacení v pokladně SBD. Ověření a příkaz k proplacení provádí EaSÚ.
- b) Nákup materiálu samosprávou **ve výši podílu do 100,- Kč na jeden byt** v působnosti dané samosprávy nepodléhá povinnosti schvalování výborem samosprávy.
- c) Nákup materiálu samosprávou **ve výši podílu od 101,- do 600,- Kč na jeden byt** v působnosti dané samosprávy **podléhá povinnosti schválení výborem samosprávy**.
- d) Nákup materiálu samosprávou ve výši podílu **více jak 601,- Kč na jeden byt** v působnosti dané samosprávy **podléhá povinnosti schválení členskou schůzí samosprávy**.
- e) Nákup dle bodu d) nutno projednat předem s TÚ a platbu nutno projednat na EaSÚ SBD.
- f) Nákup materiálu, jako je vybavení do dílen, sekačky apod., je evidován v operativní evidenci, **podléhá inventarizaci, je-li pořizovací hodnota vyšší 1 000,- Kč**.
- g) Nákup dle bodu f) musí být vždy schválen členskou schůzí samosprávy.

IV. Ostatní a závěrečná ujednání

- 1) **Je v pravomoci vedoucího firmy SBD** stanovit podrobnější pravidla pro uzavírání dodavatelských smluv, zejména co do:
 - a) Obsahu uzavíraných smluv u **smluv na autorský a technický dozor** vč. upřesnění pravidel k povinnostem a zodpovědnosti technického dozoru, cykličnosti prováděného technického dozoru a hodinového rozsahu tohoto dozoru na samotné stavbě vč. povinnosti souvisejících záznamů ve stavebním deníku.
 - b) Obsahu uzavíraných **smluv u akcí dotovaných z prostředků MMR** vč. upřesnění pravidel tak, aby:
 - jednotlivé akce byly v daném kalendářním roce dodavatelskou firmou rozpracovány do té míry, aby z obdržené dotace byly finanční prostředky použity výhradně na fyzicky dodavatelem ukončené a fakturované práce v daném kalendářním roce. (tj. min. ve výši 40% rozpočtových nákladů),
 - dodavatelem prací fakturovány a družstvem hrazeny byly pouze práce či materiál, jež byly dodavatelem již zrealizovány a zástupci SBD řádně věcně převzaty.
 - c) Administrativních a evidenčních povinností ve vztahu k samosprávám.
- 2) **Je v pravomoci vedoucího EaSÚ:**
 - a) dohodnout se samosprávou podrobnější způsob a postup financování výměny a montáže u zařízení bytu v oblasti plynu, rozvodů elektřiny, rozvodů vody, rozvodů odpadu.(viz čl. 34, odst.3) Stanov, kdy samosprávy mohou rozhodnout v mimořádných případech o jejich financování neb spolufinancování z dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu,
 - b) stanovit splátky při překročení DZ jednotlivé samosprávy v případě, že dojde ke schodku na konci daného účetního období – roku a to např. z důvodu rozsáhlejších oprav havarijního charakteru, na které nebyla vytvořena dostatečná dlouhodobá záloha, neb postupovat dle čl.II této směrnice.
- 3) **Je v pravomoci vedoucího TÚ** kontrolovat využití samosprávou nakoupeného materiálu, náradí apod. z prostředků DZ a to na základě informací obdržených z EÚ (čtvrtletní čerpání dlouhodobé zálohy). V případě pochybností o nakládání s takovýmto materiálem dát pokyn EaSÚ, aby další nákupy nebyly propláceny.
- 4) **Je v pravomoci představenstva**, stanovit podmínky a podklady, dle kterých je představenstvem pro samosprávu zvyšován příspěvek do DZ dle čl.I, bod 4).
- 5) **Je v kompetenci členské schůze samosprávy** v souladu s touto směrnicí rozhodnout o financování akce oprav a údržby současně z prostředků DZ a současně i z individuálního příspěvku nájemce.
- 6) Podmínky tvorby, čerpání a schvalování užití DZ spoluvlastníky domu z řad vlastníků bytů je obsahem Zákona o vlastnictví bytů, Smlouvy o převodu bytu do vlastnictví, Smluv se společenstvím vlastníků resp. Smluv o správě bytů ve vlastnictví.
- 7) Není-li v této směrnici přímo uvedeno, postupuje se v souladu se Stanovami SBD a ostatními vnitrodružstevními směrnicemi, případně přímo dle vyhlášek a zákonů (zejm. vyhl. 85/1997 Sb.).
- 8) Samosprávy obdrží přehled o tvorbě a čerpání dlouhodobé zálohy čtvrtletně, vždy po účetní závěrce za dané čtvrtletí (do konce následujícího měsíce vyhodnoceného čtvrtletí) , a to v obsahu: počáteční stav ke čtvrtletí, tvorbu za čtvrtletí, výčet operací, konečný stav ke konci čtvrtletí. Předseda výboru samosprávy má poté možnost do jednoho měsíce po obdržení dohodnout refakturace jednotlivým nájemcům a případně reklamace.
- 9) Není-li u ceny uveden údaj o DPH, má se za to, že cena je uvedena vč.DPH.

Touto směrnicí ruší se aktualizované znění dosud platné směrnice, schválené představenstvem SBD Těšíňan usnesením č. 6/2004 dne 26.1.2004.

Účinnost této směrnice byla stanovena ode dne 1.1.2006 schválením na SD 15.11 2005 a doplněna usnesením SD 22.5.2007.

Stavební bytové družstvo Těšíňan
Český Těšín, PSČ 737 01
nábřeží Míru 1883/22b
Tel.: 558 761 544 Fax: 558 712 228
605 252 162
IČ: 003 98 675 DIČ: CZ00398675
e-mail: tesinan@tesinan.cz
-2-

.....
Ing. Slowiková Romana
místopředseda představenstva SBD Těšíňan

.....
Ing. Gryc Miroslav, CSc.
předseda představenstva SBD Těšíňan