

Financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu

Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj. Výši měsíční dlouhodobé zálohy na opravy domu se stanoví na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí.

1. Opravy lze provádět pouze na částečně znehodnoceném resp. opravitelném majetku. Opotřebením se rozumí pozvolná spotřeba materiálu, tj. otěry, koroze atd., poškození lze chápat jako jednorázové poničení majetku. Udržováním se zpomaluje fyzické opotřebením, předchází se jeho následkům a odstraňují se závady na majetku.
2. Náklady na opravy a údržbu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení, jsou financovány z vytvořené dlouhodobé zálohy na opravy. Definice technického zhodnocení je zakotvena v zákonu o daních z příjmů. Technickým zhodnocením se rozumí vždy výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku. Rekonstrukce je zásah do majetku, který má za následek změnu účelu nebo technických parametrů. Modernizace je rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.
3. Předpis výše dlouhodobé zálohy na opravy je koncipován v návaznosti na potřebu oprav a údržby společných částí domu.
4. Dlouhodobá záloha na opravy domu se používá na financování oprav, údržby společných částí domu a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací.
5. Nevyčerpaný zůstatek k 31. 12. běžného kalendářního roku se převádí do dalšího zúčtovacího období.

Společné části domu vymezilo družstvo prohlášením vlastníka s uplatněním principu, že společné části domu jsou společné všem jednotkám v domě.

Společnými částmi domu jsou podstatné části pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí.

Společné stavební části podstatné pro zachování domu, jeho tvaru a vzhledu, konstrukce a stavební prvky budov a staveb jsou zejména:

- základy včetně zemních prací
- vodorovné a svislé konstrukce včetně obvodového pláště
- balkony, lodžie, terasy, včetně dveří, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z jednotky
- stropy, podhledy včetně akustických a tepelně izolačních, zavěšených apod.
- krovy, střechy vč. výstupných otvorů, izolací a hromosvodů,
- klempířské konstrukce, žlaby, svody, komíny, průniky, parapety apod.
- schody
- dveře, okna
- povrchy podlah (podlahy jsou společnými částmi jako celek hlavních nosných konstrukcí, včetně materiálových vrstev spojených s těmito hlavními nosnými konstrukcemi (protihlukových, tepelných, hydroizolačních a jiných). Netýká se to podlahových krytin v jednotce, na balkoně, lodžii nebo terase přístupné pouze z jednotky a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací spojenou s podlahovou krytinou a nezasahující do společných částí domu)
- stěny místností jednotky tvořené nosnými zdmi domu jsou společnými částmi, s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnější obložení stěn nebo stropů, dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

- kanalizace a odpadové šachty
- osobní, nákladní výtahy
- protipožární zařízení včetně rozvodů a hasicích přístrojů
- izolace stavebních děl všeho druhu
- rozvody domovního plynovodu, dále vnitřní rozvody v bytě ke spotřebičům, včetně uzávěru nebo ventilu před spotřebičem, které jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky; to se netýká měřidel spotřeby plynu,
- domovní rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotky, včetně vodovodních baterií,
- domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v jednotce
- rozvody elektrické energie až k jističům za elektroměrem, rozvody společné televizní antény a datových sítí až k zapojení do jednotky,
- veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do jednotky, pokud byla pořízena jako společná.

Společnou částí jsou i samostatné movité věci, zařízení a předměty, která s budovou nebo stavbou tvoří jeden funkční celek, i když jsou s ní pevně spojeny, např. strojní zařízení mandloven a prádelen, audiovizuální zařízení budov a staveb, telefonní ústředny, antény včetně satelitních apod.

Vždy je nutné postupovat podle platného prohlášení vlastníka pro konkrétní dům