

Vlastníme nemovitost, pozemek, základnu

O majetek se musíme dobře starat. Zajistit řádnou údržbu a myslet na pravidelné revize. Vědět, kde vzít prostředky na nutné opravy i rekonstrukci. Prostě zajistit pro holky a kluky hezké a bezpečné klubovny a základny.

Ke sdílení či předávání zkušeností, pro inspiraci při plánování, zařizování a provozování kluboven a táborových staveb slouží skupina [Skautské klubovny a táborové stavby](#). [↗](#)

Na co vlastník nemovitosti nemá zapomenout?

1

Dokumentace nemovitostí

Dokumentace k nemovitostem patří mezi nejdůležitější dokumenty střediska. Originály dokumentů vždy ukládejte na bezpečném místě, běžně pracujte pouze s kopiemi (scany). Vytvořte si záložní složku ověřených kopií dokumentů a uložte ji na jiném místě, než jsou uloženy originály. Nafotěte si podrobně nemovitosti a tyto fotografie si zazálohujte. Jedná se především o tyto dokumenty:

- **Nabývací titul** (kupní smlouva, darovací smlouva)
- **List vlastnictví** (LV) = doklad potvrzující vlastnictví nemovitosti.

[Jak získat list vlastnictví z katastru?](#)

Další smlouvy a doklady

Jde například o dokumenty o dodávkách služeb a energií, břemena, protokoly z revizí (rozvodů, komínů, hasicích přístrojů apod.), doklad o pojištění atd.

Od začátku roku 2022 mají střediska a OJ provozující základny, povinnost mít uzavřenou smlouvu o likvidaci tříděného odpadu - většinou s městem, příp. přímo s firmou vyvážející odpad – více v článku na Zpravodajství.

Dále je vhodné mít zákres nebo stavební dokumentaci současného stavu. Zákres je zaměření budovy a následné zhotovení výkresů. Stavební dokumentace vychází z prováděcí dokumentace pro stavbu, do které se

zanesou případné stavební odchylky. V případě, že budete na svých nemovitostech plánovat nějaké úpravy, budete tyto dokumenty potřebovat. Velmi užitečná může být podrobná fotodokumentace stavu nemovitosti a v případě rekonstrukcí i fotodokumentace postupu prací a uložení vedení (odpady, voda, dráty).

2

Správa nemovitosti

Každá nemovitost by měla mít svého **správce**, u něhož bude jasně vymezená odpovědnost, povinnosti a práva ve vztahu ke svěřené nemovitosti (nejlépe písemně a s podpisem). Pokud se jedná o dobrovolníka, lze k uzavření vztahu využít [dobrovolnickou dohodu](#). Správa nemovitostí rozhodně nepatří mezi činnosti, které by měli vedoucí středisek dělat osobně. Zvláště u velkých základen totiž bývá správcování časově náročné. Inspiraci pro správce základen najdete v absolventské práci [Příručka pro správce základen](#) nebo v [Metodickém listu k základnám](#).

3

Revize

Některé části budovy mají specifické nároky na údržbu a kontrolu – revize komínů (spalinových cest), hasicích přístrojů, označení a průchodnosti únikových cest, plynu a plynových spotřebičů, elektroinstalace a elektrospotřebičů, tlakových kotlů atd.

Revize musí provádět oprávněná osoba – revizní technik. Revizní technik vydává revizní zprávu, která rovněž patří mezi základní dokumenty k nemovitostem střediska. Tyto zprávy jsou nezbytné zejména při pojistném plnění (v případě nehody, požáru atp.), kdy je nutné pojišťovně doložit, že bylo vše v pořádku. Plnění všech revizních povinností představuje nemalé finanční náklady, protože k nim potřebujete specializovanou firmu. Snažte se najít dodavatele, který revizi provede za výhodnou cenu (z řad rodičů, příznivců apod.) a který vám bude hlídat potřebné termíny. Revize jsou provozní náklad, který je uznatelný vůči většině dotací.

Perioda revizí

- **komíny** (spalinové cesty) – 1x ročně,
 - **hasicí přístroje** – 1x ročně, tlaková zkouška každých 3 až 5 let dle typu přístroje,
 - **elektroinstalace** – počáteční revize před kolaudací a následně každých 5 let (dřevostavby každé 3 roky),
 - **hromosvody** – po 5 letech a po zásahu bleskem,
 - **otopné systémy s tlakovým kotlem** – před zahájením topné sezóny,
 - **plyn** – výchozí revize, roční kontrola a provozní revize každé 3 roky.
-

4

Pojištění nemovitosti

Pořízený nemovitý majetek doporučujeme dobře pojistit. Nabízíme možnost přihlásit se k [pojištění majetku](#), které zprostředkovává ústředí Junáka - českého skauta.

5

Rekonstrukce a její financování

Větší rekonstrukce jsou finančně náročné, proto je dobré mít dlouhodobou představu, jaké opravy budou zapotřebí, vytvářet si finanční rezervy a sledovat vhodné finanční zdroje. Příprava projektu na větší rekonstrukci není záležitostí týdnů, ale spíše měsíců (let) a na to je třeba brát zřetel, pokud chceme čerpat dotace a granty.

Běžné opravy nemovitostí je možné financovat z provozní dotace, kterou automaticky rozděljuje ústředí Junáka – českého skauta. Na rekonstrukci lze žádat dotace na základě konkrétního projektu, podívej se na [Neinvestiční dotace](#).

Dalšími častými finančními zdroji (kromě zdrojů vlastních) jsou dotace od obcí, měst, krajů, případně půjčka (dar) z výše zmíněného [Fondu nemovitostí](#).

Další tipy:

- Zajistěte, aby se na údržbě klubovny podílely v rámci svých možností všechny věkové kategorie. Je to žádoucí i z výchovného hlediska.
- Do údržby i oprav střediskových nemovitostí zapojte také rodiče. Takovou „rodičovskou brigádu“ nejlépe spojte s následným

posezením s činovníky střediska a občerstvením nebo můžete vybudovat [Společenství přátel skautingu](#).

Při plánování střediskových i oddílových akcí nezapomínejte ani na společné brigády, které vytvářejí pozitivní vztah ke střediskovému