

Směrnice k provádění údržby bytového fondu a stanovení úhrad za opravy.

Datum platnosti:

1.4.2019

Datum účinnosti:

1.4.2019

Změna:

1

Čl.1

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice je tvořena odsouhlasenou částkou na m² podlahové plochy bytů SA. Ve výjimečných případech, pokud je částka nedostačující, může pro SA představenstvo družstva stanovit jinou výši.

Družstevníci hradí z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice jednotlivých samospráv (dále SA) údržbu, opravy a výměny a odpovídá za :

- plášť objektu – panely, zdi, fasády, konstrukce střechy, zateplovací prvky
- střešní plášť včetně krytiny, klempířské prvky, komíny, odvětrání, hromosvody
- balkony, lodžie, veškerá zábradlí a jejich nátěry
- výtahy, strojovny výtahů, schodišťové konstrukce včetně zábradlí
- nátěry společného zařízení a malby společných prostor a konstrukcí
- okna v bytech a parapety včetně jejich nátěrů
- zasklení lodžií
- zařízení společných prostor včetně dosavadního vybavení – prádelny, žehlírny, sušárny, úklidové komory, kočárkárny, kolárny, kryty CO, společná sociální zařízení, sklepy mimo sklepní kóje
- rozvody vytápěcích systémů, stoupací vedení a topná tělesa i v bytech včetně jejich uzavíracích a termoregulačních ventilů
- rozvody teplé užitkové vody a studené vody včetně stoupacích vedení až k bateriím (netýká se oprav a výměny baterií a rozvodů upravených nebo vyměněných vlastníkem bytové jednotky)
- rozvody plynu v objektu až po uzavírací ventil u sporáků, včetně ventilu
- rozvody elektrického vedení až po bytové jištění včetně, zvonkové rozvody včetně venkovních tlačítek, elektrické ovládání zámku venkovních dveří, osvětlení společných prostor
- rozvod domácího telefonu (mimo telefon v bytě)
- rozvod společného televizního signálu a datových rozvodů bez zásuvek v bytech (týká se pouze STA a vlastních kabelových rozvodů)
- hlavní odpadové svody (včetně napojení v bytech) až před sifon (netýká se oprav sifonu a klozetové mísy s příslušenstvím a rozvodů upravených nebo vyměněných vlastníkem bytové jednotky), splaškovou ležatou kanalizací až k „patě“ domu
- požární vodovody, suchovody, hydrantové skříně a určené ruční hasící přístroje a požární zařízení pro objekt (dle zákona o PO)
- povinné revize a kontroly vyhrazeného zařízení a zařízení požární ochrany
- svody dešťové vody včetně těch, které procházejí byty, balkony a lodžemi, dešťovou ležatou kanalizací až k „patě“ domu
- zasklení zařízení společných prostor
- dveře a okna společných prostor s jejich konstrukcí
- rozvody a pohony odvětrání a klimatizace ve společných prostorách
- povinné a stanovené revize hromosvodů, plynových rozvodů včetně sporáků, elektrorozvodů ve společných prostorách (revize elektrorozvodů v bytech si zajišťuje uživatel bytu sám a na vlastní náklady)
- pozemky a konstrukce na nich postavené příslušející k objektu
- poměrová měřidla – vodoměry a rozdělovače topných nákladů

Čl.2

Konstrukce, zařízení, rozvody a zařizovací předměty neuvedené v čl.1, které jsou za prahem bytu (včetně vstupních dveří do bytu) udržují a vyměňují nájemníci (družstevníci) bytů (dále uživatelé) na vlastní náklady v souladu se směrnici. SO 07/2005 o provádění stavebních úprav v bytě.

Čl.3

Požadavky na opravu, údržbu nebo výměnu zařízení uvedeného v čl.1 se uplatňují prostřednictvím zmocněného zástupce SA v zákaznickém centru a technickém úseku SBD. Havarijní opravy lze nahlásit telefonicky prostřednictvím zákaznického centra.

Čl.4

Požadavky na opravy v bytě neuvedené v čl.1 může uplatnit uživatel u jednotlivých odborných firem, které jsou nasmlouvané na běžnou údržbu. Požadavky na údržbu hlásí uživatel sám a platbu za provedenou opravu provádí uživatel hotově po jejím dokončení (nedohodne-li se s prováděcí firmou jinak).

Čl.5

Drobné opravy a údržbu si provádějí SA vlastními silami prostřednictvím vlastních údržbářů, kteří mají příslušnou odbornou způsobilost a jsou řádně proškoleni. Provedené dílo přebírá zmocněný zástupce SA podpisem úkolového listu.

Čl.6

Drobnou údržbu a havarijní opravy do hodnoty díla:

dům do 30 bytových jednotek	– rozsah prací do 25.000,- Kč + DPH
dům 30 až 60 bytových jednotek	– rozsah prací do 40.000,- Kč + DPH
dům 61 až 100 bytových jednotek	– rozsah prací do 50.000,- Kč + DPH
dům 101 až 200 bytových jednotek	– rozsah prací do 60.000,- Kč + DPH
dům 201 až 250 bytových jednotek	– rozsah prací do 70.000,- Kč + DPH
dům nad 251 bytových jednotek	– rozsah prací do 80.000,- Kč + DPH

provádějí nasmlouvané odborné firmy, které odpovídají za údržbu stanoveného a přesně vymezeného počtu objektů. Údržbářské práce se objednávají vždy písemně nebo telefonicky prostřednictvím zákaznického centra a technického úseku. Havarijní práce se objednávají písemně nebo telefonicky v pracovní době SBD Krušnohor prostřednictvím zákaznického centra, v mimopracovní době prostřednictvím dispečinku firmy Jiří Hasman, který je následující pracovní den nahlásí zákaznickému centru k evidenci. Provedené dílo přebírá uživatel nebo předseda SA, který si může vyžádat odbornou pomoc technického úseku.

Čl.7

Údržbářské práce v hodnotě od rozsahu stanoveného pro drobnou údržbu dle čl.6, jsou zajišťovány formou vypsání neveřejného vnitřního výběrového řízení. Výjimku tvoří odstraňování havarijních poruch.

Čl.8

Odborné firmy jsou do výběrového řízení vybírány podle rejstříku firem vedeným úsekem inženýrské činnosti. SA může písemně v žádosti o vypsání výběrového řízení doporučit do výběrového řízení další firmy, nejpozději však do vypsání výběrového řízení, aby tyto

doporučené firmy měly shodné zadání a podmínky jako firmy vybrané úsekem inženýrské činnosti dle rejstříku.

Čl.9

Průběh provádění oprav, které jsou zajišťovány formou vypsání veřejného nebo veřejného výběrového řízení, sleduje úsek inženýrské činnosti.

Přejímku hotového díla nad hranici stanovenou pro drobnou údržbu dle čl. 6 provádí vždy úsek inženýrské činnosti nebo technický úsek, který může přizvat předsedu SA. Pokud se ke kontrole nebo přejímce díla nedostaví pozvaný zástupce SA, může být provedena úsekem inženýrské činnosti nebo technickým úsekem bez jeho účasti.

Čl.10

Pro neplatiče nájemného a dlužníky není zajišťována údržba. Výjimkou jsou havárie a závady ohrožující majetek, zdraví nebo životy ostatních spolubydlících.

Čl.11

V případě, jestliže je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení a uživatel bytu není přítomen, je byt otevřen násilím za přítomnosti policie, zástupce statutárního orgánu družstva a zástupce SA. Byt je po opravě zapečetěn a klíče uschovány na policii nebo SBD.

Čl.12

Členská schůze SA může po předchozím projednání s vedením družstva a při dostatku finančních prostředků na fondu údržby příslušného objektu provést úhradu i za práce nebo zařízení neuvedená v čl.1.

Změnový list

Datum platnosti:

1.4.2019

Datum účinnosti:

1.4.2019

Změna:

1

Strana:	Charakteristika změny:
3	Čl. 3 Změna uplatnění požadavků na opravu, údržbu nebo výměnu zařízení uvedeného v čl.1, kdy se nově uplatňují prostřednictvím zmocněného zástupce SA „v zákaznickém centru“ a technickém úseku SBD. Havarijní opravy lze nahlásit telefonicky prostřednictvím „zákaznického centra“
3	Čl. 6 Doplnění místa hlášení údržbářských prací o „zákaznické centrum“ Změna místa dohlášení havárie následující pracovní den „z technického úseku na zákaznické centrum“
3	Čl. 7 Doplnění odstavce o větu „Výjimku tvoří odstraňování havarijních poruch.“
4	Čl. 9 Změna pořadí úseku, který přejímá hotová díla nad hranici stanovenou pro drobnou údržbu dle čl. 6 a dále, který přejímá dílo, pokud se nedostaví pozvaný zástupce SA z „technický úsek nebo úsek inženýrské činnosti“ na „úsek inženýrské činnosti nebo technický úsek“