

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

Datum platnosti:

12.6.2014

Datum účinnosti:

12.6.2014

Změna:

0

Čl.1

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

Vlastník a správce bytových objektů, SBD Krušnohor, hradí z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice jednotlivých samospráv a společenství vlastníků (dále SA a SV) 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 lodžii
- 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 lodžii, 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 a vlastníci bytů (dále uživatelé) na vlastní náklady v souladu se směrnici č.7/2005 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, SV v technickém úseku SBD. Havarijní opravy lze nahlásit telefonicky prostřednictvím dispečinku.

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 provádějí firmou jinak).

Čl.5

Drobné opravy a údržbu si provádějí SA, SV vlastními silami prostřednictvím vlastních údržbářů, kteří mají příslušnou odbornou způsobilost a jsou řádně proškoleni. Provedené dílo přebírá zmocněný zástupce SA, SV 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 dispečinku technického úseku. Havarijní práce se objednávají písemně nebo telefonicky v pracovní době SBD Krušnohor prostřednictvím dispečinku technického úseku, v mimopracovní době prostřednictvím dispečinku firmy Jiří Hasman – Výtahy Most a následující pracovní den jsou ohlášeny technickému úseku. Provedené dílo přebírá uživatel nebo předseda SA nebo domovního výboru SV, který si může vyžádat odbornou pomoc technického úseku.

Čl.7

Údržbářské práce v hodnotě od rozsahu stanoveného pro drobnou údržbu dle čl.6, do 100.000,- Kč jsou zajišťovány formou vypsání neveřejného vnitřního výběrového řízení. Vlastního výběru se účastní komise ve složení vedoucí technického úseku, vedoucí ekonomického úseku, příslušný stavební technik – zpracovatel VŘ a předseda příslušné SA nebo domovního výboru SV nebo jeho zmocněný zástupce. Kterýkoliv z účastníků si k výběrovému řízení může přizvat odborného konzultanta. Výsledek výběrového řízení není určen hlasováním, ale dohodou o nejvýhodnější nabídce.

Čl.8

Údržbářské práce v hodnotě nad 100.000,- Kč jsou zajišťovány formou vypsání neveřejného nebo veřejného výběrového řízení. Vlastní výběr se provádí v zasedání představenstva SBD, na které je přizván předseda příslušné SA nebo domovního výboru SV nebo jeho zmocněný zástupce a příslušný stavební technik nebo investiční referent – zpracovatel VŘ. Kterýkoliv z účastníků si k výběrovému řízení může přizvat odborného konzultanta. Výsledek výběrového řízení není určen hlasováním, ale dohodou o nejuvhodnější nabídce.

Čl.9

Odborné firmy jsou do výběrového řízení vybírány podle rejstříku firem vedeného v technickém úseku a úseku inženýrské činnosti. SA, SV může písemně v žádosti o vypsání výběrového řízení doporučit do výběrového řízení další firmu, nejpozději však do vypsání výběrového řízení, aby tyto doporučené firmy měly shodné zadání a podmínky jako firmy vybrané technickým úsekem nebo úsekem inženýrské činnosti dle rejstříku.

Čl.10

Nedostaví-li se pozvaný předseda SA nebo domovního výboru SV nebo jeho zmocněný zástupce k výběrovému řízení bez omluvy, může toto řízení proběhnout bez jeho účasti. Výběrové řízení může bez jeho účasti proběhnout i v případě, že si tak sám přeje.

Čl.11

Výběr realizačních firem a finančních partnerů pro schválené akce celodružstevního charakteru probíhá prostřednictvím vypsání neveřejného nebo veřejného výběrového řízení. Vlastní výběr provádí po možné konzultaci, případně za přítomnosti odborných poradců představenstvo družstva.

Čl.12

Průběh provádění oprav, které jsou zajišťovány formou vypsání neveřejného nebo veřejného výběrového řízení, sleduje technický úsek nebo úsek inženýrské činnosti. Přejímku hotového díla nad hranici stanovenou pro drobnou údržbu dle čl.6 provádí vždy technický úsek nebo úsek inženýrské činnosti, který může přizvat předsedu SA nebo předsedu domovního výboru SV. Pokud se ke kontrole nebo převzetí díla nedostaví pozvaný zástupce SA, SV, může být provedena technickým úsekem nebo úsekem inženýrské činnosti bez jeho účasti.

Čl.13

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

Čl.14

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, SV. Byt je po opravě zapečetěn a klíče uschovány na policii nebo SBD.

Čl.15

Členská schůze SA nebo shromáždění vlastníků SV 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.

Čl.16

Tato směrnice je po odhlasování nadpoloviční většinou závazná i pro vlastníky bytů ve správě SBD.