

Směrnice k provádění údržby bytového fondu a stanovení úhrad za opravy

Čl.1

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice je tvořena odsouhlasenou částkou na m² dle spoluvlastnických podílů u společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ).

SVJ prostřednictvím správce hradí z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice 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 plynových spotřebičů, 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 lodžiami, 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 plynových spotřebičů, 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

Směrnice k provádění údržby bytového fondu a stanovení úhrad za opravy

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 vlastníci bytů (dále uživatel) na vlastní náklady v souladu se směrnicí o provádění stavebních úprav v bytě.

Čl.3

Požadavky na opravu, údržbu nebo výměnu zařízení uvedeného v čl.1 se uplatňují prostřednictvím zmocněného zástupce společenství vlastníků jednotek na technickém úseku správce. Havarijní opravy lze nahlásit telefonicky prostřednictvím dispečinku správce.

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 provádí SVJ vlastními silami prostřednictvím vlastních údržbářů, kteří mají příslušnou odbornou způsobilost a jsou řádně proškoleni. Provedené dílo přebírá zmocněný zástupce SVJ podpisem úkolového listu.

Čl.6

Drobnou údržbu a havarijní opravy do hodnoty díla dle čl. 6 odst. 8 stanov provádějí nasmlouvané odborné firmy. Údržbářské práce se objednávají vždy písemně nebo telefonicky prostřednictvím dispečinku správce. Havarijní práce se objednávají písemně nebo telefonicky v pracovní době správce prostřednictvím dispečinku správce, v mimopracovní době prostřednictvím dispečinku firmy havarijní služby a následující pracovní den jsou ohlášeny správci. Provedené dílo přebírá uživatel nebo předseda domovního výboru SVJ, který si může vyžádat odbornou pomoc technického úseku správce.

Čl.7

Údržbářské práce v hodnotě od rozsahu stanoveného pro drobnou údržbu dle čl.6 odst. 8 stanov, na které bylo správcem vykonávajícím funkci statutárního orgánu SVJ vypsáno referenční výběrové řízení, jsou zadávány dle tohoto referenčního výběrového řízení. Samostatné výběrové řízení pro SVJ se nevypisuje.

Čl.8

Údržbářské práce v hodnotě od rozsahu stanoveného pro drobnou údržbu dle čl.6 odst. 8 stanov, které nejsou dotčeny čl.7 této směrnice, jsou zajišťovány formou vypsání neveřejného nebo veřejného výběrového řízení. Vlastní výběr se provádí na zasedání statutárního orgánu, na které je přizván předseda domovního výboru SVJ nebo jeho zmocněný zástupce a příslušný stavební technik nebo investiční referent správce – zpracovatel VŘ. Kterýkoliv z účastníků si k výběrovému řízení může přizvat odborného konzultanta. Výsledek výběrového řízení není určen hlasováním, ale dohodou o nejvýhodnější nabídce.

Čl.9

Odborné firmy jsou do výběrového řízení vybírány podle rejstříku firem vedeného v technickém úseku a úseku inženýrské činnosti správce. Předseda domovního výboru SVJ

Směrnice k provádění údržby bytového fondu a stanovení úhrad za opravy

nebo jeho zmocněný zástupce 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 technickým úsekem nebo úsekem inženýrské činnosti správce dle rejstříku.

Čl.10

Výběrové řízení může proběhnout bez účasti předsedy domovního výboru SVJ nebo jeho zmocněného zástupce v případě, že si tak sám přeje.

Čl.11

Průběh a zadávání výběrových řízení se řídí vnitřní směrnicí správce.

Čl.12

Průběh provádění oprav, které jsou zajišťovány formou vypsání neveřejného nebo veřejného výběrového řízení, sleduje technický úsek nebo úsek inženýrské činnosti správce. Přejímku hotového díla nad hranici stanovenou pro drobnou údržbu dle čl.6 provádí vždy technický úsek nebo úsek inženýrské činnosti správce, který může přizvat předsedu domovního výboru SVJ. Pokud se ke kontrole nebo přejímce díla nedostaví pozvaný zástupce SVJ, může být kontrola nebo přejímka díla provedena technickým úsekem nebo úsekem inženýrské činnosti správce 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 SVJ a zástupce domovního výboru SVJ. Byt je po opravě zapečetěn a klíče uschovány na policii nebo u správcem pověřené osoby.

Čl.15

Shromáždění vlastníků SVJ může po předchozím projednání se správcem a při dostatku finančních prostředků na dlouhodobé záloze na údržbu příslušného objektu provést úhradu i za práce nebo zařízení neuvedená v čl.1.

Čl.16

Tato směrnice je po schválení shromážděním SVJ závazná.