

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

---

Datum platnosti:

25. 4. 2017

Datum účinnosti:

1. 5. 2017

Změna:

0

## Čl.1

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice je tvořena odsouhlasenou částkou na m<sup>2</sup> 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 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 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 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 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 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, 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.

### Čl.8

Odborné firmy jsou do výběrového řízení vybírány podle rejstříku firem vedeného v technickém úseku a úseku inženýrské činnosti. SA 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.9

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. Pokud se ke kontrole nebo přejímce díla nedostaví pozvaný zástupce SA, může být provedena technickým úsekem nebo úsekem inženýrské činnosti 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.