

SMĚRNICE

k provádění údržby bytového fondu a stanovení úhrad za opravy jako výklad příslušného článku platných stanov Stavebního bytového družstva Klášterec nad Ohří.

Představenstvo družstva jakožto výkonný orgán spravuje družstevní majetek a zabezpečuje ve spolupráci s delegáty řádný stav domovního bytového fondu družstva a jeho údržbu.

čl.: 1

1.1. Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci), případně vlastník jednotky. Drobnými opravami v bytě jsou všechny opravy zařízení bytu bez ohledu na jejich rozsah a cenu s výjimkou oprav a výměn:

- plášť objektu - panely, zdi, fasády, střechy, zateplovací prvky, základy a podlahy,
- střešní plášť včetně krytiny, klempířských prvků, komínů, odvětrání, - hromosvody,
- balkony a lodžie, veškeré zábradlí a jejich nátěry,
- výtahy, strojovny výtahů, klec výtahu, schodišťové konstrukce včetně zábradlí,
- nátěry společného zařízení a malby společných prostor a konstrukcí,
- okna a lodžiové dveře ve společných prostorech včetně zasklívání,
- vnější nátěry oken (mimo opravy oken v bytech) a výměnu oken v celém objektu,
- zařízení společných prostor včetně dosavadního vybavení - prádelny, žehlírny, sušárny, úklidové komory, kočárkárny, kolárny, sklepy (mimo sklepní kóje, opravu pračky hradí nájemníci, jež pračku používali v posledním roce),
- rozvody vytápěcích systémů včetně stoupacích vedení a topných těles včetně ovládacích ventilů topných těles v bytech,
- rozvody TUV a SV včetně stoupacího vedení až k bytovým vodoměrům včetně uzavíracího ventilu,
- hlavní odpadové svody kanalizace včetně odbočky pro byt,
- svody dešťové vody,
- rozvody plynu v objektu po plynoměr včetně pospojení plynoměru a uzavíracího ventilu,
- rozvod elektrického vedení po bytové jištění umístěné v bytě (mimo rozvodnice),
- zvonkové rozvody včetně venkovních tlačítek, el. ovládání zámku venkovních dveří a rozvodů dom. telefonu (mimo dom. telefonu),
- rozvod společné televizní antény (mimo zásuvek),
- požární vodovody a suchovody, hydrantové skříňe a ruční hasicí přístroje,
- povinné revize a kontroly vyhrazeného zařízení a zařízení PO,
- rozvody a pohony odvětrání a klimatizace,
- měřiče tepla a bytových vodoměrů na studenou a teplou užitkovou vodu.
- ostatní výrobky, rozvody a zařízení blíže nespecifikované nacházející se vně bytových jednotek.

1.2. Vlastník, spoluvlastník nebo správce bytových objektů - Stavební bytové družstvo Klášterec nad Ohří - hradí výše uvedené opravy a výměny prostřednictvím fondů oprav (záloh na opravy) jednotlivých objektů a odpovídá za výše uvedené zařízení.

čl.: 2

2.1. Zařízení, rozvody a zařizovací předměty, které nejsou uvedeny v čl.:1 a jež jsou umístěny za prahem bytu, včetně vstupních dveří do bytu, udržují, opravují a vyměňují na své náklady vždy nájemci či vlastníci bytů.

čl.: 3

3.1. K zadávání oprav či výměně výrobků, konstrukcí, případně zařízení, tvořících povinné domovní vybavení, při kterém nedojde ke změnám materiálového a konstrukčně technického řešení, případně změně standardu a kvalitativních parametrů, není při celkové částce spojené s provedením opravy do 5.000,-Kč (bez DPH) vyžadováno předchozí projednání a odsouhlasení členskou schůzí samosprávy či schůzí SVJ. Postačuje písemné uplatnění požadavku na opravu ze strany delegáta u technika družstva (podepsaná žádanka či požadavek zaslaný elektronickou poštou).

3.2. K zadávání oprav či výměně výrobků, konstrukcí, případně zařízení, tvořících povinné domovní vybavení, při kterém dojde ke změnám materiálového a konstrukčně technického řešení, případně změně standardu a kvalitativních parametrů, je při celkové částce spojené s provedením opravy nad 5.001,-Kč (bez DPH) vyžadováno předchozí projednání a odsouhlasení členskou schůzí samosprávy či schůzí SVJ.

3.3. Při rozhodování o zadání oprav v případě vzniku havarijního stavu bude postupováno individuálně v závislosti na charakteru, rozsahu a finanční náročnosti opravy a to následujícím způsobem:

- v případě zajišťování oprav havarijního stavu, kde nehrozí nebezpečí z prodlení, bude postupováno dle stejného klíče jako v případě zadávání běžných oprav,
- v případě zajišťování oprav havarijního stavu, kde hrozí nebezpečí z prodlení, bude postupováno v úzké spolupráci mezi jednotlivými členy představenstva a delegátem.

3.4. Požadavky na opravu či výměnu uvedených rozvodů a zařízení (žádanky oprav) uplatňuje delegát daného objektu u technika družstva písemně nebo elektronickou poštou. Pokud je oprava neodkladná, může delegát nahlásit požadavek telefonicky na havarijní číslo družstva s tím, že požadavek na opravu dodá na družstvo dodatečně. Technický úsek přijaté požadavky na opravu uplatňuje u zhotovitelů (nasmlouvaných odborných firem).

čl.: 4

4.1. Drobné opravy si po projednání s technickým úsekem mohou jednotlivé objekty zajistit svépomocí.

4.2. Drobné opravy si po projednání s technickým úsekem mohou jednotlivé objekty zajistit také formou dohod o provedení práce nebo dohod o pracovní činnosti. Před zahájením prací zajistí delegát na správu družstva uzavření písemné dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti s dotyčnou osobou - pracovníkem. Delegáti zodpovídají za zpracování mzdových podkladů těchto pracovníků.

čl.: 5

5.1. O opravách do částky 5.000,-Kč (bez DPH) rozhoduje a zajišťuje technik družstva ve spolupráci s delegátem.

Opravy do částky 5.000,-Kč (bez DPH) provádějí nasmlouvané odborné firmy nebo firma doporučená delegátem.

Objednávku nebo smlouvu podepisuje za družstvo předseda představenstva nebo technik družstva.

5.2. O opravách od částky 5.001,-Kč do 50.000,-Kč (bez DPH) rozhoduje a zajišťuje technik družstva ve spolupráci s delegátem, a to na základě usnesení členské schůze či schůze SVJ.

Opravy od částky 5.001,-Kč do 150.000,-Kč (bez DPH) provádějí nasmlouvané odborné firmy, nebo firmy, se kterými družstvo dlouhodobě spolupracuje a které obdobnou zakázku pro družstvo realizovali v nedávné minulosti, nebo firma doporučená delegátem, případně firma vybraná formou poptávky ze strany technika družstva,

Objednávku nebo smlouvu podepisuje za družstvo předseda představenstva nebo technik družstva.

5.3. O opravách od částky 50.001,-Kč do 150.000,-Kč (bez DPH) rozhoduje předseda představenstva, zajišťuje technik družstva ve spolupráci s delegátem, a to na základě usnesení členské schůze či schůze SVJ.

Opravy od částky 5.001,-Kč do 150.000,-Kč (bez DPH) provádějí nasmlouvané odborné firmy, nebo firmy, se kterými družstvo dlouhodobě spolupracuje a které obdobnou zakázku pro družstvo realizovali v nedávné minulosti, nebo firma doporučená delegátem, případně firma vybraná formou vypsaného neveřejného či veřejného výběrového řízení, či poptávky ze strany předsedy představenstva nebo technika družstva,

Na dílo musí být uzavřena písemná smlouva, kterou za družstvo podepisuje předseda představenstva.

5.4. O opravách nad částku 150.001,-Kč (bez DPH) rozhoduje představenstvo, zajišťuje předseda představenstva ve spolupráci s technikem družstva a delegátem, a to na základě usnesení členské schůze či schůze SVJ.

Opravy provádějí nasmlouvané odborné firmy vybrané formou vypsaného neveřejného či veřejného výběrového řízení. Otvírání obálek se provádí na zasedání technické komise, kterého má právo se zúčastnit i delegát příslušné samosprávy. Vyhodnocení výběrového řízení se provádí na zasedání představenstva družstva a o výběru nejvýhodnější nabídky rozhoduje představenstvo družstva hlasováním.

Na dílo musí být uzavřena písemná smlouva, kterou za družstvo podepisuje předseda (případně místopředseda) a další člen představenstva.

čl.: 6

6.1. Odborné firmy jsou do výběrového řízení vybírány podle rejstříku firem vedeného technickým úsekem. Samospráva může doporučit do výběrového řízení další firmu. Podmínkou je, že tato firma musí obdržet shodné zadávací podklady jako firmy vybrané technickým úsekem dle rejstříku a musejí také splňovat stejné kvalifikační

předpoklady.

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

čl.: 7

7.1. Provedené práce a opravy do částky 5.000,- Kč přebírá od zhotovitele delegát, technik družstva nebo jím pověřená odborně způsobilá osoba.

7.2. Provedené práce a opravy od částky 5.001,-Kč do 150.000,-Kč (bez DPH) přebírá od zhotovitele technik družstva, případně družstvem pověřená odborně způsobilá osoba. Přebírání má možnost se zúčastnit i delegát.

7.3. Provedené práce a opravy od částky 150.001,-Kč výše (bez DPH) přebírá od zhotovitele předseda představenstva či jím pověřená odborně způsobilá osoba a technik družstva. Přebírání má možnost se zúčastnit i delegát.

čl.: 8

8.1. Se souhlasem představenstva družstva může výjimečně členská schůze samosprávy objektu při dostatku finančních prostředků na FO odsouhlasit a následně provést opravy i nevyjmenovaných zařízení či rozvodů a jejich úhradu z prostředků na FO, pokud se to bude týkat všech nájemců a vlastníků bytů v objektu, či výrazné většiny.

8.2. Došlo-li ze strany nájemníka, případně vlastníka, v minulosti již k výměně tohoto zařízení či rozvodů na vlastní náklady a je-li pro celý objekt montováno zařízení či rozvody stejného, případně obdobného typu, vzhledu a kvality, nebude u tohoto nájemníka, případně vlastníka výměna zařízení či rozvodů znovu prováděna a nájemníku, případně vlastníkovi, bude alikvotní částka připadající na vyměněné zařízení či rozvody vyplacena v hotovosti z FO objektu. Pokud zařízení či rozvody montované pro celý objekt jsou zjevně odlišného typu, vzhledu a kvality, bude vyměněna také provedena u nájemníka, případně vlastníka, kde již byla v minulosti tato výměna provedena. Posouzení, zda nově montované zařízení či rozvody jsou stejného nebo zjevně odlišného typu, vzhledu a kvality, provádí technik družstva, případně jím pověřená odborně způsobilá osoba.

8.3. Pokud některý z nájemníků či vlastníků bytů odmítne v prostoru jeho bytové jednotky provedení oprav uvedených v čl. 8.1., nebude mu na rozdíl od případu uvedeného v čl. 8.2. poukázána žádná finanční náhrada či jiné plnění z FO daného objektu.

čl.: 9

9.1. V souladu s § 2219 Zák. č. 89/2012 Sb. je nájemce povinen umožnit přístup do bytu. Není-li pro provedení havarijní opravy nebo generální opravy rozvodů procházejících byty přítomen uživatel bytu, a věc nesnese odkladu a vstup tam je nezbytný pro ochranu života nebo zdraví osob anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejného pořádku a bezpečnosti, bude byt za přítomnosti Policie ČR otevřen a bude do něj vstoupeno. Byt bude po opravě uzamčen, zapečetěn a klíče uloženy na Policii ČR.

čl.: 10

10.1. O veškerých opravách nad 50.000,- Kč bude delegát informován prostřednictvím interního sdělení ve formě souhrnného oznámení o opravě. Toto oznámení je povinen vyhotovit technik družstva. Vzor oznámení je přílohou této směrnice.

čl.: 11

11.1. Revize vyhrazených zařízení a s nimi spojené opravy a údržba tohoto zařízení se provádějí na základě plánu revizí vyhrazených zařízení. Práce zajišťuje technik družstva a delegát v tomto případě nevydává žádanky oprav, neboť tyto práce jsou prováděny na základě vyšších zákonných norem.

čl.: 12

12.1. Fond oprav jednotlivých středisek se dále dělí na dvě části - FO I a FO II.

12.1.1. Do fondu FO I. přispívají nájemníci a vlastníci poměrem podlahové plochy bytu.

12.1.2. Do FO II přispívají všichni nájemníci a vlastníci stejnou částkou bez ohledu na podlahovou plochu bytu. V případě sloučení dvou nebo více bytových jednotek do jedné činí příspěvek do FO II u tohoto nového sloučeného bytu částku rovnající se součtu počtu slučovaných bytových jednotek.

12.2. Z FO I se hradí veškeré opravy uvedené v článku 1. této směrnice mimo oprav, které se hradí z FO II.

12.3. Z FO II se hradí tyto opravy:

- revize, opravy a výměny plynovodů (po plynoměr),
- odečty, opravy a výměny vodoměrů,
- oprava a výměna vodoinstalace (po bytové vodoměry),
- opravy a výměny hlavních odpadových svodů kanalizace (včetně odbočky pro byt),
- opravy a výměny zařízení pro odvětrání prostor sociálního zařízení a kuchyní,
- opravy a výměny zvonkových tabel a elektrických zámků,
- opravy a výměny rozvodů pro domácí telefony (mimo domácích přístrojů),
- opravy a výměny společných televizních antén a rozvodů (mimo účastnických zásuvek),
- opravy a výměny přívodní elektroinstalace pro byty (po jističe v bytech).

čl.: 13

13.1. Výše příspěvků na osobní účty fondu oprav I. a II. jednotlivých vlastníků jednotek a čerpání z fondu osobních účtů se řídí uzavřenými smlouvami o správě společných částí domu.

13.2. Výši příspěvků do fondů oprav pro nájemníky může stanovit:

- představenstvo,
- členská schůze.

13.3. V případě, že výše příspěvků do fondů oprav nebude odpovídat potřebám na zajištění oprav objektu, je představenstvo oprávněno příspěvek do fondu oprav upravit bez ohledu na rozhodnutí členské schůze. Představenstvo si může za tímto účelem nechat na jednotlivé domy vypracovat analýzu technického stavu objektu.

čl.: 14

14.1. Touto směrnicí se nahrazují a ruší veškeré předchozí směrnice řešící výše uvedenou problematiku, zejména směrnice 2/2012.

14.2. Schváleno usnesením představenstva č.: _____ dne: _____ .

14.3. Účinnost: od 25.09.2018.

Mgr. Petr Auf, předseda představenstva _____

Ing. Stanislav Potůček, místopředseda představenstva _____

Příloha: vzor interního sdělení o opravě