

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 či správci objektů řádný stav domovního bytového fondu družstva či SVJ 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. ovládaní zámku venkovních dveří a rozvodů dom. telefonu (mimo dom. telefonu),
- rozvod společné televizní antény (mimo zásuvek),
- požární vodovody a suchovody, hydrantové skříně 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 dlouhodobých záloh na opravy (FO) 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 15.000 Kč (bez DPH) vyžadováno předchozí projednání a odsouhlasení členskou schůzí samosprávy či schůzí SVJ.

Opravu zajišťuje správa družstva:

- na základě uplatnění požadavku na opravu ze strany delegáta či správce objektu u technika družstva (formou písemné žádanky či požadavkem zaslaným elektronickou poštou),

- na základě nahlášení závady ze strany uživatele bytové jednotky – objektu,
- na základě vlastního zjištění závady samotným pracovníkem správy družstva.

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 15.001 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 či správce 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 správě 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 15.000 Kč (bez DPH) rozhoduje a zajišťuje technik družstva, případně ve spolupráci s delegátem či správcem objektu.

Opravy do částky 15.000 Kč (bez DPH) provádějí nasmlouvané odborné firmy, případně jiná firma.

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

5.2. O opravách od částky 15.001 Kč do 50.000 Kč (bez DPH) rozhoduje a zajišťuje technik družstva ve spolupráci s delegátem či správcem objektu, a to na základě usnesení členské schůze či schůze SVJ.

Opravy od částky 15.001 Kč do 50.000 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 či správcem objektu, 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 či správcem objektu, a to na základě usnesení členské schůze či schůze SVJ.

Opravy od částky 15.001 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 či správcem objektu, 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 či správcem objektu, a to na základě usnesení členské schůze či schůze SVJ.

Opravy provádějí nasmlouvané odborné firmy vybrané formou vypsání neveřejného či veřejného výběrového řízení, nebo firmy, se kterými družstvo dlouhodobě spolupracuje a které obdobnou zakázku pro družstvo realizovali v nedávné minulosti. 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 podmínky 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 15.000 Kč přebírá od zhotovitele delegát či správce objektu, technik družstva nebo jím pověřená odborně způsobilá osoba.

7.2. Provedené práce a opravy od částky 15.001 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 či správce objektu.

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 či správce objektu.

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. Souhlas k tomu však musí vyjádřit nejméně 2/3 většina všech zástupců (uživatelů či vlastníků) bytových jednotek v objektu, a to písemnou formou.

8.2. Došlo-li ze strany uživatele či vlastníka bytu v minulosti již k výměně zařízení či rozvodů na vlastní náklady a je-li pro celý objekt k tíži fondu oprav objektu montováno zařízení či rozvody stejného, případně obdobného typu, vzhledu a kvality, nebude u tohoto uživatele či vlastníka výměna zařízení či rozvodů znovu prováděna a uživateli případně vlastníkovi bude alikvotní částka připadající na vyměněné zařízení či rozvody vyplacena z fondu oprav objektu. Pokud zařízení či rozvody montované pro celý objekt jsou zjevně odlišného typu, vzhledu a kvality, bude vyměněna také provedena u uživatele či vlastníka, kde již byla tato výměna v minulosti 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.

Toto ustanovení platí například pro výměnu oken, zasklení lodžii, výměnu vchodových dveří do bytů apod., neplatí však pro výměnu rozvodů, ventilů a radiátorů ústředního topení.

8.3. Došlo-li v minulosti ze strany uživatele či vlastníka bytu k výměně radiátoru a jeho součástí na jeho náklady, či došlo-li v minulosti k výměně radiátoru a jeho součástí v bytové jednotce ze strany družstva na náklady fondu oprav, bude při hromadné výměně radiátorů v objektu, pokud byla tato investiční akce schválena na členské schůzi, případně na schůzi SVJ, postupováno takto:

- původní radiátorová tělesa budou vyměněna a výměna bude hrazena z fondu oprav objektu.

- odmítne-li uživatel nebo vlastník bytu výměnu radiátoru, nebude radiátor vyměněn. Toto odmítnutí se uvede do předávacího protokolu a uživateli či vlastníku bytu nebude vyplacena alikvotní částka připadající na výměnu radiátoru z fondu oprav objektu.

- nepůvodní radiátorová tělesa (tělesa, která byla již vyměněna za původní buď uživatelem či vlastníkem bytu, nebo družstvem), nebudou-li v okamžiku hromadné výměny vykazovat zjevnou vadu, vyměněna nebudou. Uživateli či vlastníku bytu alikvotní částka připadající na výměnu radiátoru vyplacena z fondu oprav objektu nebude. Budou-li v okamžiku hromadné výměny vykazovat zjevnou vadu, budou vyměněna a výměna bude hrazena z fondu oprav.

Technický úsek družstva zavede při hromadné výměně těles evidenci, která radiátorová tělesa nebyla měněna. V případě, že dojde u tohoto tělesa na konci jeho životnosti ke zhoršení jeho stavu a potřebě jeho výměny, bude výměna tohoto tělesa hrazena z fondu oprav objektu.

V případě požadavku uživatele, nebo vlastníka k zachování designově odlišného tělesa, bude se na rozdílné ceně oproti standardnímu řešení podílet rozdílem mezi těmito dvěma variantami, a to včetně případných víceprací.

8.4. 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 či správce objektu informován prostřednictvím interního sdělení ve formě souhrnného oznámení o opravě, zasláno elektronickou formou. 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 či správce objektu v tomto případě nevydává žádanky oprav, neboť tyto práce jsou prováděny na základě vyšších zákonných norem.

čl.: 12

12.1. Do fondu dlouhodobých záloh na opravy (FO - příspěvek na správu domu a pozemku) přispívají nájemníci a vlastníci ve výši odpovídající poměru podlahové plochy bytu.

12.2. Z FO se hradí veškeré opravy uvedené v čl. 1.1 této směrnice a čl. 31, odst. 2 Stanov SBD.

čl.: 13

13.1. Výše příspěvků na osobní účty FO jednotlivých vlastníků jednotek a čerpání z fondu osobních účtů se řídí uzavřenými smlouvami o správě společných částí domu, případně stanovami SVJ.

13.2. Výši příspěvků do FO pro nájemníky bytových jednotek a garáží může stanovit:

- představenstvo,
- členská schůze.

13.3. V případě, že výše příspěvků do FO nebude odpovídat potřebám na zajištění oprav objektu, je představenstvo oprávněno příspěvek do FO 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 č. 11/2020.

14.2. Schváleno usnesením představenstva č.: 52/2024, dne: 14. 10. 2024

14.3. Účinnost směrnice nastává dnem podpisu. Část týkající se spojení (účetního sloučení) FO I. a II. do jednoho FO bude aplikována v okamžiku první hromadné změny dokumentu „Měsíční předpis úhrad za užívání bytu a zálohy na služby s užíváním bytu spojené“.

Mgr. Bc. Petr Auf
předseda představenstva

Ing. Stanislav Potůček
místopředseda představenstva