

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

Datum platnosti:

1.5.2006

Datum účinnosti:

1.5.2006

Změna:

2

Čl.1

Vlastník a správce bytových objektů, SBD Krušnohor, hradí z fondů údržby jednotlivých samospráv a společenství vlastníků (dále SA a SV) 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, veškeré zábradlí a jejich nátěry
 - výtahy, strojovny výtahů, schodišťové konstrukce včetně zábradlí
 - nátěry společného zařízení a malby společných prostor a konstrukcí
 - konstrukce oken v bytech včetně vnějších nátěrů a nátěry parapetních plechů
 - 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 baterie) u původních byt. jáder. U rekonstruovaných byt. jáder budou opravy hrazeny pouze k vodoměrům.
 - 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 bez anténních zásuvek (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) u původních byt. jáder. U rekonstruovaných byt. jáder budou opravy hrazeny pouze na hlavním svislém odpadu.
 - splaškovou ležatou kanalizaci 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 lodžiemi, dešťovou ležatou kanalizaci až k „patě“ domu
 - zasklení zařízení společných prostor
 - dveře a okna společných prostor s jejich konstrukcí
 - rozvody a pohony odvětrání a klimatizace
 - 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
-
- hlavní odpadové svody (včetně napojení v bytech) až před sifon (netýká se oprav sifonu a klozetové mísy s příslušenstvím) u původních byt. jáder. U rekonstruovaných byt. jáder budou opravy hrazeny pouze na hlavním svislém odpadu.

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 prostřednictvím technického úseku. 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 (práce + materiál + DPH) :

dům do 30 bytových jednotek	– rozsah prací do 25.000,- Kč
dům 30 až 60 bytových jednotek	– rozsah prací do 40.000,- Kč
dům 61 až 100 bytových jednotek	– rozsah prací do 50.000,- Kč
dům nad 100 bytových jednotek	– rozsah prací do 60.000,- Kč

provádějí nasmlouvané odborné firmy, které odpovídají za údržbu stanoveného a přesně vymezeného počtu objektů. Údržbářské práce se objednávají vždy písemně prostřednictvím technického úseku. Havarijní práce se objednávají písemně nebo telefonicky prostřednictvím dispečinku a následující pracovní den jsou ohlášeny technickému úseku. Provedené dílo přebírá uživatel nebo předseda SA, 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 technik SBD – zpracovatel VŘ a předseda příslušné SA, 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, SV nebo jeho zmocněný zástupce a příslušný stavební technik SBD – 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. SA, SV může doporučit do výběrového řízení další firmy. Podmínkou je, že tyto doporučené firmy musejí obdržet shodné zadání jako firmy vybrané technickým úsekem dle rejstříku.

Čl.10

Nedostaví-li se pozvaný předseda SA, 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. Přejímku hotového díla nad hranici stanovenou pro drobnou údržbu dle čl.6 provádí vždy technický úsek, který může přizvat předsedu SA,SV. Pokud se ke kontrole nebo převímce díla nedostaví pozvaný zástupce SA, SV, může být provedena technickým úsekem 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

Není-li pro provedení opravy přítomen uživatel bytu, je tento 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, 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.

Změnový list

Datum platnosti:

1.3.2005

Datum účinnosti:

1.3.2005

Změna:

1

Strana:	Charakteristika změny:
3/čl.3	vypuštění slova „písemně“ z konce první věty a slova „pouze“ z druhé věty
3/čl.6	doplnění položky „DPH“ v první větě v závorce
4/čl.12	změna a doplnění první věty a oprava druhé věty

Datum platnosti:

25.4.2006

Datum účinnosti:

1.5.2006

Změna:

2

Strana:	Charakteristika změny:
2/čl.1	Rozvod vody - Doplněny statě k opravám u rekonstruovaných byt. jáder. Odpady - Doplněny statě k opravám u rekonstruovaných byt. jáder.