

Směrnice č. 95/2007

System zajišťování oprav bytů a domů v rámci ZELENÉ HORA, stavebního bytového družstva, Žďár nad Sázavou

I.

Základní rozdělení oprav

Základní rozdělení oprav (prováděných na bytovém fondu v majetku ZELENÉ HORY, stavebního bytového družstva – **dále jen „družstva“** a vlastníků jednotek) podle způsobu financování a určení subjektu, který je povinen opravu zajistit, vyplývá z obecně závazných právních předpisů zejm. z.č. 183/2006 (stavební zákon), Stanov družstva, uzavřených Smluv o obstarávání správy bytového domu a pozemku, stanov jednotlivých společenství vlastníků a prohlášení vlastníka.

Stanovy družstva:

- Čl. 35 Stanov družstva popisuje zodpovědnost družstva a nájemců bytů při zajišťování a financování oprav bytových objektů v majetku družstva
- Odst. 2 čl. 35 stanov družstva přehled společných částí družstevních domů nebo domů s družstevními byty

Smlouva o obstarávání správy bytového domu a pozemku:

- V rozsahu stanoveném tímto dokumentem

Stanovy společenství vlastníků:

- V rozsahu stanoveném tímto dokumentem

Prohlášení vlastníka:

- V rozsahu stanoveném tímto dokumentem

U společenství vlastníků se přiměřeně použijí ustanovení této směrnice s přihlédnutím k obecně závazným právním předpisům, prohlášení vlastníka budovy, smlouvě o obstarávání správy domu uzavřené se společenstvím, stanovám společenství a k platně přijatým rozhodnutím kompetentních orgánů společenství.

Zástupcem domu pro účely této směrnice se rozumí předseda či jiný člen samosprávy, pověřený předseda samosprávy, člen statutárního orgánu společenství vlastníků apod.

1. Opravy společných částí a zařízení domu hrazené z prostředků družstva (z vytvořené dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu):

Do rozsahu tohoto pojmu jsou zahrnuty opravy, výměny a rekonstrukce stavebních prvků, konstrukcí a součástí domů, jejichž podrobná specifikace je provedena v článku 35 Stanov družstva.

Opravy společných částí domu jsou zpravidla realizovány po zajištění přístupu přes prostory netvořící bytové jednotky ani jejich příslušenství.

Pouze část oprav a výměn zařízení obsaženého v pojmu společné části a zařízení domu (hrazených družstvem) může být realizována výhradně po zajištění přístupu do bytové jednotky nebo jejího příslušenství.

Nájemce bytu je povinen umožnit provedení potřebných zásahů na těchto součástech bytového objektu.

Podle charakteru a rozsahu lze tyto opravy rozdělit do 4 skupin:

- a) opravy menšího rozsahu do 25.000,-Kč nebo do 500,-Kč na 1 b.j. u domů do 20-ti b.j.
- b) střední opravy - rozsah 25.001-100.000,-Kč nebo od 501,- Kč na 1 b.j. do 2.000,-Kč na 1 b.j. u domů do 20-ti b.j.
- c) velké a generální opravy - rozsah nad 100.000,-Kč nebo nad 2.000,-Kč na 1 b.j. u domů do 20-ti b.j.
- d) havarijní opravy

Postup při zajišťování jednotlivých druhů oprav hrazených z vytvořené dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu:

a) Opravy menšího rozsahu

- Zajišťuje příslušný zástupce bytového domu prostřednictvím osob, s nimiž má družstvo či společenství vlastníků uzavřeny dohody o pracovní činnosti, zástupce domu nebo jiná pověřená osoba tyto jednoduché práce přebírá a podpisem příslušných výkazů o provedené práci dává družstvu souhlas k jejich proplacení.
- Je-li v bytovém domě ustanoven pověřený pracovník družstva, zajišťuje provádění jednoduchých oprav v rámci své činnosti tato osoba.
- Zástupce domu může zajištění oprav tohoto charakteru objednat u příslušného technika družstva s tím, že družstvo zajistí provedení potřebných prací dodavatelským způsobem, respektive se může dohodnout předem s technikem družstva i na přímém objednání této opravy, provedené práce zpravidla přebírá od dodavatele družstvo (není-li převzetí dohodnuto jiným způsobem).

b) Střední opravy

- Na základě požadavků zástupců domů nebo učiněného zjištění techniků družstva (případně podnětu bydlících - nájemců) zajišťuje tyto opravy výhradně družstvo. Při výběru dodavatele a volbě příslušné technologie opravy družstvo přihlíží k případným návrhům a požadavkům zástupce domu. Před realizací tohoto typu opravy nemusí dojít k uzavření smlouvy o dílo - dodací a garanční podmínky musí být dohodnuty a potvrzeny na písemné objednávce. Provedené práce přebírá od dodavatele technik družstva. V případě zájmu se může zúčastnit přijímacího aktu předem dohodnutý zástupce domu.

- Tento druh oprav může být rovněž zajištěn po projednání a odsouhlasení podmínek svépomocnou formou. Provedené opravy od svépomocných pracovníků přebírá technik družstva (není-li dohodnut jiný postup).

c) Velké a generální opravy

- Návrhy na provedení oprav tohoto charakteru předkládá organizačně-provozní úsek družstva (technik), příslušný zástupce domu, či vplynuly-li z rozhodnutí kompetentního orgánu společenství, příp. servisní firma příslušného zařízení (výtahy, bojler, výměníky, systémy STA atd.).
- Výběr zhotovitele prací (dodavatele) je zpravidla prováděn na základě výběrového (poptávkového) řízení.
- Zástupce domu může navrhnout dodavatele prací dle svého uvážení a rovněž může vyslat svého zástupce k probíhajícímu výběrovému řízení či jednání o podmínkách dodávek s firmami zapojenými do příprav velkých oprav.
- Konečné rozhodnutí o zhotoviteli díla (GO nebo velké opravy) přísluší bytovému družstvu, resp. společenství vlastníků, které s vybranou firmou uzavře písemnou smlouvu, zástupce domu se může v případě jejího zájmu seznámit s návrhem či konečným zněním smlouvy o dílo připravené k potvrzení smluvními stranami.
- Odborný dozor nad prováděním prací zhotovitelem provádí technik družstva nebo družstvem k tomuto účelu najatá právnická či fyzická osoba s odbornou způsobilostí (osoba k tomuto účelu pověřená nebo uvedená v uzavřené smlouvě o dílo). O postupu provádění díla je zhotovitelem zpravidla veden stavební deník (zjednodušený stavební deník) nebo je průběžně pořizována fotodokumentace – technik družstva provádí do deníku záznamy o provedených kontrolách stavby nebo pořizuje fotodokumentaci. Kontrola staveb a případné pořízení zápisu do deníku musí být provedeny zejména po dokončení fází díla, které budou zakryty dalšími prvky a které budou mít rozhodující vliv na jeho celkovou kvalitu a životnost.

Stavební deník je zhotovitelem zpravidla veden nebo fotodokumentace technikem družstva je pořizována zpravidla u následujících oprav:

G.O. střešního pláště s dodatečným zateplením, sanace a zateplení obvodového pláště bytových domů (panelových i zděných), opravy balkonů klasickou technologií s položením dlažby do podkladního betonu na hydroizolaci, nahrazení zavěšených balkonů přistavěnými betonovými balkony, G.O. vodovodních, plynovodních a kanalizačních přípojek.

- Provedené práce za družstvo přebírá osoba k tomuto účelu pověřená nebo uvedená v uzavřené smlouvě o dílo, převzetí se může zúčastnit pověřený zástupce příslušné samosprávy s právem uplatnit opodstatněné námitky k předávanému dílu.

d) Havarijní opravy

- Jedná se o takový technický stav zařízení, vybavení či instalace domu a bytu, v jehož důsledku by mohlo dojít k zásadnímu ohrožení nebo poškození majetku družstva, nájemců bytů a k ohrožení bezpečí, zdraví či životů občanů. Havárii je nutno řešit neodkladně, odborně.

Za ukončený havarijný zásah je považováno provedení takového úkonu, kterým se zabrání v možnosti vzniku dalších majetkových škod a předejde se ohrožení zdraví nájemců bytů (bydlících).

Vlastní oprava technického prvku, jehož selhání havárii způsobilo, je řešena zpravidla až následně, t.j. po stanovení rozsahu potřebné opravy, dohodnutí technologického postupu a způsobu financování potřebného zásahu s bytovým družstvem a samosprávou domu.

- Jedná-li se o havarijný stav zařízení na společné části bytového domu vzniklý či zjištěný v pracovní době družstva, uplatňuje zástupce domu či člen družstva, který vznik havarijního stavu zjistil, odstranění závady u techniků družstva.
- Jedná-li se o havarijný stav prvku spadajícího do rozsahu zařízení či vybavení bytu, uplatňuje nájemce řešení situace u příslušné firmy provádějící odstraňování havárií nebo může požádat techniky družstva o zprostředkování nutného zásahu.
- Při vzniku či zjištění výskytu havarijní situace na instalaci nebo zařízení mimo pracovní dobu pracovníků družstva, zajišťuje provedení zásahu člen družstva nebo zástupce domu u firem, se kterými je družstvo dohodnuto na řešení havarijních situací v době pracovního volna (seznamy příslušných firem s telefonními čísly jsou zpravidla zveřejňovány v informačních bulletinech družstva a jsou uvedeny na internetových stránkách družstva). K řešení vzniklé havarijní situace mimo pracovní dobu pracovníků družstva může člen družstva nebo zástupce výboru samosprávy požádat telefonicky dispečink firmy PAMEX s.r.o. (smluvní partner družstva pro řešení havárií v době pracovního volna). Havarijní situaci je možno vyřešit svépomocnou formou nebo prostřednictvím nájemců, se kterými má družstvo uzavřené dohody o pracovní činnosti na provádění příslušných řemeslných prací.

2. Opravy a údržba družstevního bytu hrazené nájemcem bytu členem družstva

Do rozsahu tohoto pojmu je zahrnut rozsah oprav a výměn stavebních prvků, konstrukcí a veškerého zařízení tvořícího součást bytu.

Za opravy v bytě jsou považovány všechny zásahy spojené s provedením údržby (opravy, údržby, výměny) těch prvků a konstrukcí, které nejsou zahrnuty do společných částí domu.

Tyto prvky jsou zpravidla přístupné a opravitelné z místností tvořících konkrétní bytovou jednotku nebo její příslušenství.

Družstvo může na základě požadavku člena a po dohodnutí podmínek zprostředkovat nájemci provedení potřebného zásahu prostřednictvím svých partnerů (firem, se kterými družstvo obvykle spolupracuje), avšak do přímých vztahů mezi dodavatelem a nájemcem bytu družstvo nevstupuje.

Před realizací specifických oprav v bytě, při nichž může dojít k negativnímu ovlivnění společných částí a zařízení domu, je nájemce bytu povinen projednat s družstvem postup a způsob provedení prací.

a) Výměna radiátorů:

Dle Stanov družstva (čl.35) je povinností člena-nájemce bytu mimo jiné zajišťovat na vlastní náklady opravy a výměny radiátorů (otopných těles) nacházejících se ve vytápěných místnostech bytů.

Před provedením opravy nebo výměny bytového radiátoru je nájemce bytu s vybavením otopných těles rozdělovači topných nákladů povinen dohodnout s družstvem postup přemístění poměrového měřidla

Hlavní zásady postupu při výměně radiátorů jsou tedy tyto:

- navrhnout a instalovat otopná tělesa (radiátory) odbornou firmou či osobou ovládající problematiku vytápění za dodržení podmínek vydaných družstvem pro tento úkon;
- jakýkoliv zásah a manipulaci s prvky otopné soustavy ve společných částech budovy (kromě řešení havarijních situací) provádět pouze po seznámení se s provozními podmínkami systému vytápění objektu;
- použít tělesa s výkonem stejným, jaký byl původním projektem pro danou místnost navržen respektive i nižším, a to s ohledem na provedené zateplení domu či výměnu oken;
- použít radiátor s hydraulickými vlastnostmi obdobnými, jaké měl prvek původní;
- použít těleso takového typu, který je schválen pro systém rozdělování nákladů na dodávku tepla pro byty používaný v družstvu;
- příslušenství radiátoru (zejména radiátorové kohouty) volit s vlastnostmi stejnými či obdobnými, jaké měly prvky původní (včetně nastavení předregulace);
- v případě používání poměrových měřidel pro rozdělování nákladů na vytápění domu mezi jednotlivé byty dohodnout s družstvem termín provedení demontáže a zpětné montáže IRTN na nová otopná tělesa.

Zásady jsou určeny nájemcům družstevních bytů, doporučeny k respektování vlastníkům bytů spravovaných družstvem a rovněž firmám provádějícím výměny radiátorů v bytech.

b) Výměna bytových rozvodů vody a kanalizace:

Před provedením oprav, úprav a změn na bytových rozvodech vody a kanalizace je povinen nájemce toto oznámit družstvu. Zásah do společných částí těchto rozvodů je zakázán, ve výjimečných případech lze na základě předchozí dohody provést úpravu i těchto částí rozvodů.

Před provedením oprav, úprav a změn na bytových rozvodech vody, při nichž dojde k manipulaci s poměrovými vodoměry nebo bytovou částí rozvodů před těmito poměrovými měřidly, je nájemce bytu povinen dohodnout postup

provedení záznamu stavu vodoměrů před zásahem a po jeho ukončení, resp. provedení nového zajištění měřidla plombou.

c) Výměna rozvodů elektroinstalace a plynu:

Před provedením oprav, úprav či změn na bytových rozvodech elektroinstalace či plynu je nájemce povinen toto oznámit družstvu. Po dokončení prací je nutné předložit družstvu revizní zprávu.

3. Zásady pro rozhodování o opravách na domech

- a) Opravy, modernizace či rekonstrukce, jejichž průměrný náklad na jeden byt přesahuje částku 20.000,-Kč , musí být předem projednány s nájemci bytů a to buď formou projednání na členské schůzi, nebo formou písemné podpisové ankety. Takovouto akci lze pak realizovat pouze v případě, že se k ní kladně vyjádří více jak 50 % nájemců.
- b) Výše uvedený souhlas většiny nájemců není třeba v případě, jedná-li se o odstranění havarijního stavu domu nebo jeho části.
- c) Má-li dojít v domě ke změně dosud užívaného systému poskytovaných služeb (např. změna vytápění, zavedení kabelové televize a pod.), nebo ke změně účelu užívání společných částí domu, je třeba ke schválení takovéto změny souhlasu alespoň 75% nájemců. Tento souhlas však není nutný v případě, kdy povinnost realizovat související opatření vyplývá z obecně platných předpisů nebo z rozhodnutí vnějšího kontrolního orgánu.
- d) U oprav a rekonstrukcí dle bodu 1. b),c) musí vždy proběhnout výběrové řízení na dodavatele dle čl. IV.

II.

Zásady objednávání oprav

1. Požadavky na opravy v domě předkládá bytovému družstvu písemně či elektronickou poštou formou objednávky zástupce domu. Drobné opravy mohou uvedení zástupci domu objednat u techniků družstva i telefonicky.
2. V případě náhlých poruch může zástupce domu objednat opravu na družstvu telefonicky nebo doručením e-mailu.
3. U havarijních oprav může tyto objednat i člen-nájemce a to pouze v případě, že se mu nepodaří spojit se zástupcem domu. Technik družstva nejpozději do tří pracovních dnů informuje příslušného zástupce domu o realizované opravě.

III.

Hlášení oprav technikům družstva

V pracovní době družstva, tj. pondělí, úterý, čtvrtek od 6.00 do 14.00 hod., ve středu od 6.00 do 16.30 hod a v pátek od 6.00 do 12.00 hod. lze hlásit požadavky na opravy u techniků družstva /tel. číslo 566 651 911/.

Technik družstva je povinen:

- vést písemný přehled požadavků na opravy hrazené z prostředků domu, na základě kterých objednává jednotlivé práce od dodavatelských organizací, a ověřovat termín realizace (dokončení) zadaných prací,
- poskytovat informace nájemcům o firmách, u nichž mohou objednat provedení oprav,
- výjimečně zprostředkovat v případě požadavku nájemce opravu v bytě a to s přihlédnutím k charakteru závady či věku a schopnostem nájemce.

IV.

Zásady organizování výběrového řízení

1. Výběrové řízení je organizováno vždy na akce nad 50 tis. Kč (není-li stanoveno jinak) a u malých objektů i na opravy s předpokládanými nižšími náklady, které mají co do věcného rozsahu charakter zásadních resp. generálních oprav.
2. Výběrové řízení je veřejné, tj. má možnost se jako dodavatel přihlásit jakákoliv firma.
3. Zveřejnění záměru provádí družstvo. Zástupci domu mohou sami jednat s potenciálními dodavateli, kteří se na základě jejich požadavku zapojí do výběrového řízení předložením písemné nabídky tak, jak je uvedeno níže.
4. Zájemci o provedení prací předloží své návrhy v termínu uvedeném v nabídce, přitom nabídka bude předána na družstvu v zalepené obálce a bude obsahovat minimálně tyto základní údaje:
 - stručný technický popis navrženého řešení
 - cenu dodávky
 - záruční podmínky
 - reference.
5. Vlastní výběrové řízení proběhne v určený den na družstvu, kdy za přítomnosti zástupců domu (samosprávy či pověřených nájemců) eventuálně představenstva družstva či technické komise dojde k otevření obálek. Do 14 dnů pak provede komise posouzení návrhů a předloží předsedovi představenstva družstva návrh dodavatele prací. Ve sporných případech rozhodne o výběru dodavatele představenstvo.
6. K nabídkám předloženým mimo probíhající výběrové řízení nebude přihlíženo a tyto nebudou do posuzování zahrnuty.
7. Při výběru zhotovitele lze přihlídnout k tomu, zda některý z dodavatelů zajišťuje pro potřeby družstva drobné a havarijní opravy.

V.

Poměrové měření pro rozúčtování nákladů na vytápění objektu mezi konečné potřeby - nájemce bytů (vlastníky bytů)

V rámci družstva je používán výhradně jeden systém poměrového měření pro rozúčtování nákladů na vytápění objektu mezi konečné spotřebitele.

Rozúčtovací systém je zpracován a používán v souladu s platnou legislativou.

V případě požadavků samospráv na provádění vyúčtování nákladů na vytápění dle údajů získaných měřeními v jednotlivých bytech zajišťuje družstvo instalaci rozdělovačů topných nákladů dodaných firmou COOP THERM s.r.o. Jindřichův Hradec. Pro stanovení nákladů na vytápění bytů jsou využívány výsledky zjištěné odečtem indikátorů instalovaných na otopných tělesech v jednotlivých bytech a výpočtová metoda s použitím korekcí od firmy COOP THERM s.r.o. Jindřichův Hradec. O rozdělení celkových nákladů na vytápění na základní a spotřební složku rozhodne představenstvo družstva.

VI.

Opravy a údržba družstevního bytu užívaného nájemcem nečlenem družstva

Práva a povinnosti nájemce, který není členem družstva (čl. 32 stanov družstva), při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, se řídí obecně závaznými právními předpisy zejména § 2257 odst. 2 občanského zákoníku a nařízení vlády ČR č. 308/2015 Sb. v platných zněních.

VII.

Směrnice č. 95/2007 byla schválena představenstvem SBD ZELENÁ HORA ve Žďáře nad Sázavou dne 9.1.2007; změna schválena 25.8.2009, aktualizace směrnice byla schválena představenstvem družstva dne 9. března 2010, č. usn. 26/40/2010.

Změna směrnice formou nového úplného znění byla schválena představenstvem dne 5.9.2017, č. usn.