



Lidové bytové družstvo
v Moravské Ostravě

Základní dokumenty družstva DOMOV, Lidového bytového družstva v Moravské Ostravě

11.1./ ZÁSADY A POSTUPY PŘI OPRAVÁCH, MODERNIZACI A ÚDRŽBĚ DOMŮ A BYTŮ **Aktualizace č. 8 ze dne 8.6.2016**

1. Úvodní ustanovení

Kromě obecných zásad údržby bytového fondu uvedených ve stanovách družstva, vnitrodružstevních směrnicích a smlouvách o zajištění správy společných částí domu uzavřených s vlastníky se vychází i z těchto zásad:

Tento předpis stanovuje zásady pro provádění oprav, modernizací a údržby domů a bytů ve správě družstva DOMOV, Lidového bytového družstva v Moravské Ostravě, a je závazný pro všechny členy družstva, nájemce, vlastníky bytů a pracovníky kanceláře správy družstva.

2. Druhy oprav a údržby

- 2.1 plánované opravy velkého rozsahu a modernizace
- 2.2 plánovaná údržba
- 2.3 drobné opravy, jejich nárokování a úhrada
- 2.4 havarijní opravy
- 2.5 stavební úpravy bytu

2.1 Plánované opravy velkého rozsahu a modernizace

Opravami domů a bytů většího rozsahu včetně modernizace jsou myšleny opravy s cenovým limitem nad 50 tis. Kč. Tyto práce jsou v souladu s odsouhlaseným plánem oprav na příslušné období a jsou kryty finančními prostředky družstva DOMOV ve výši spoluvlastnického podílu. Realizace těchto oprav v domech, kde jsou vlastníci bytových jednotek, je nutné projednat s jednotlivými vlastníky bytů, v případě vzniku SVJ na shromáždění vlastníků jednotek.

Při opravách většího rozsahu nebo modernizaci mohou nájemci a vlastníci uplatnit požadavek nadstandardního provedení nebo úprav v souladu se stavebním povolením, ale rozsah a úhradu si sjednají přímo se zhotovitelem. Družstvo hradí všem nájemcům základní standard předmětů a prací.

2.2 Plánovaná údržba

Plánovanou údržbou se rozumí revize, kontroly, cejchování a prohlídky vyhrazených technických zařízení ve smyslu příslušných norem a zákonů, dále pak odstraňování zjištěných vad při dodržení předepsaných lhůt daných příslušnými právními předpisy a revizními zprávami. Jejich plán se zpracovává na základě příslušných právních předpisů a usnesení představenstva. Zajišťování těchto prací je výlučně v pravomoci představenstva družstva, které vede příslušnou evidenci a vykonává ve smyslu platných právních předpisů funkci správce. Mezi tato zařízení patří technické zařízení (plyn, elektro, hromosvody, bytové vodoměry, elektronické měření spotřeby tepla, zařízení požární ochrany, komíny, centrální domové měřiče přenášených medií, atd.).

Družstvo DOMOV hradí ve výši spoluvlastnického podílu pouze kontroly a revize rozvodů, hlavních uzávěrů příslušných medií a elektrorozvodů ve společných prostorách domů. Dále ve výši spoluvlastnického podílu hradí revize společných zařízení – hromosvody, společné televizní antény, hasicí přístroje.

2.3. Drobné opravy, jejich nárokování a úhrada

Drobné opravy v bytech nájemců řeší Stanovy družstva DOMOV čl. 44, Zákon o obchodních korporacích (ZOK) §731, §741, ve sporných případech se použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Věcné vymezení je upraveno v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Veškeré předměty základního příslušenství bytu, plynové a elektrické spotřebiče byly předány do osobního vlastnictví. Nájemci hradí všechny náklady na opravy a výměny předmětů základního příslušenství bytu včetně nákladů spojených s jejich dovozem a instalací.

Spoluúčast nájemců na jednu opravu nebo opravy časově na sebe navazující a související je stanoven v standardu 500,-Kč.

Součet nákladů na drobné opravy nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok. V případě přesáhnutí této částky nájemce uhradí celý rozdíl.

2.4 Havarijní opravy

Havarijní stav vzniká při možnosti ohrožení života nájemců, bezprostředního vzniku nadměrných škod na majetku vlastním, jiných nájemců a družstva, vzniku požáru apod.

Jedná se o závady na hlavních rozvodech plynu, elektřiny, vody, odpadů, případně poruchy na topení, dále narušení stavebních prvků domu, jako jsou nosné stěny, stropy a další, které by mohly způsobit výše uvedený stav. Požadavky na opravu nahlásí nájemce neprodleně do kanceláře družstva na tel.

596 125 161. V případě bezprostředního ohrožení zajistí nájemce odstranění havarijního stavu objednaním havarijních služeb, a toto dodatečně ohlásí do kanceláře družstva.

2.5 Stavební úpravy bytu, domu,

Stavební úpravy bytu, domu ani jinou podstatnou změnu (např. modernizaci, umístění předmětů nebo zařízení) nesmí nájemce ani vlastník bytu provádět bez písemného souhlasu představenstva družstva DOMOV, a to ani na svůj náklad.

Jedná se o:

- stavební úpravy v bytě, uvnitř domu a na venkovním opláštění domu
- veškeré zásahy do vzhledu fasády, výplní okenních a dveřních otvorů vnitřních i vnějších
- umístění předmětů a zařízení na vnější konstrukce domu, fasádu, střechu a anténní stožár.

Nájemce nebo vlastník bytu je povinen vždy uplatnit žádost písemně, včetně přílohy současného a budoucího stavu bytu nebo pronajatého prostoru. V případě celkové rekonstrukce bytu či nebytového prostoru, zahrnující práce bourací, stavební, vodo a plyno instalatérské či elektro práce je vyžadována projektová dokumentace k realizaci včetně technické zprávy ke statice a po ukončení prací dodání veškerých revizí.

3. Zpřístupnění bytu

Nájemce nebo vlastník bytu je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit osobě pověřené představenstvem družstva DOMOV, aby provedla instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Je povinen umožnit přístup k provedení povinných revizí.

4. Sankce a úhrada škod

Nájemce nebo vlastník bytu, který svým jednáním nebo konáním zapříčiní sankce od úřadů státní správy, je povinen uhradit tuto sankci v plném rozsahu, včetně uvedení do původního stavu na vlastní náklady.

Nájemce nebo vlastník je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo jeho spolubydlíci a podnájemníci. Nestane-li se tak, má představenstvo družstva DOMOV právo po předchozím upozornění nájemce nebo vlastníka závady a poškození odstranit na náklady nájemce nebo vlastníka.

Na úhradu případných škod způsobených podnájemníky na majetku s vazbou na zajištění bezpečnosti v bytovém domě stanovuje se kauce pro nájemce družstevního bytu ve výši 2.000,- Kč.

Přílohou této Směrnice je Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění.

Směrnice byla schválena členskou schůzí 8.6.2016

V Ostravě 1.6.2016

.....
Ing. Jiří Mazal
předseda představenstva