

# Stavební bytové družstvo Bohumín

## Studentská 444, 735 81 Bohumín

---

### ZÁSADY

pro hlášení, zajišťování provádění a úhradu oprav bytového fondu

Na základě Stanov Stavebního bytového družstva Bohumín ze dne 4.12.2013 a dalších obecně platných právních předpisů vydává SBD tyto zásady pro hlášení, zajišťování, provádění a úhradu oprav bytového fondu.

### I.

#### VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

1.1 Za *pronajímatele* se pro účely těchto zásad považuje družstvo. Nájemcem se rozumí osoba, již byl přidělen byt podle stanov družstva nebo již byl byt převeden do osobního vlastnictví podle zvláštních právních předpisů, dále osoby, které s ní tento byt obývají ve společné domácnosti nebo osoby, kterým tento byt pronajala.

1.2 *Dlouhodobou zálohou* na opravy a údržbu bytového fondu (dále jen dlouhodobá záloha) se rozumí fond vytvořený na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu. Zásady pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy upravují stanovy SBD a zvláštní směrnice.

1.3 *Žádankou* se rozumí formulář pro hlášení poruch, v němž žadatel uvede základní údaje nutné pro zajištění opravy (své jméno a adresu, číslo bytu a podlaží, popis poruchy nebo rozsah požadované opravy, datum nahlášení, způsob úhrady, podpis žadatele, u oprav hrazených zcela nebo z části z dlouhodobé zálohy i podpis předsedy nebo jiného člena výboru samosprávy). Tiskopisy žádank jsou k dispozici u předsedy samosprávy nebo na technickém úseku SBD.

1.4 Za *drobné opravy* se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin, výměny prahů a podlahových lišt
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, zasklení oken a dveřních tabulek a jejich tmelení, opravy obložení okenních parapetů, výměny zámků, kování, klik a rolet, výměny těsnění oken a dveří
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů a zásuvek STA
- d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru plynu
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody a výměny sifonů
- f) opravy měřičů tepla, teplé i studené vody

Za drobné opravy se dále považují opravy:

- a) vodovodních výtoků, mísících baterií a sprch
- b) odsavačů par

- c) ohřivačů vody elektrických i plynových
- d) van, umyvadel, dřezů
- e) záchodových mís a splachovačů
- f) kuchyňských sporáků, vařičů a infrazářičů
- g) kuchyňských linek a vestavěných skříní
- h) ventilů ústředního topení

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše.

1.5 *Plánem oprav* se rozumí přehled rekonstrukcí, oprav, revizí, kontrol a dalších prací plánovaných na daný kalendářní rok.

1.6 Výklad ostatních pojmů obsahují odpovídající články Stanov SBD a jiných vnitrodružstevních předpisů.

## II. HLÁŠENÍ PORUCH, ŽÁDOST O OPRAVU NEBO VÝMĚNU

2.1 Provedení opravy objednává nájemce nebo zástupce výboru samosprávy žádankou vyplněnou podle odst. 1.3. Žádanku doručí žadatel na SBD jakýmkoliv způsobem (vhozením do schránky, osobně, poštou, e-mailem apod.).

V případech, kdy opravu nebo výměnu zařízení hradí nájemce v plné výši, upravují postup odstavce 3.2 a 3.10 těchto zásad.

2.2 Telefonicky je možno nahlásit výpadky v dodávce tepla nebo teplé vody, poruchy výtahů nebo anténních systémů a havárie jakéhokoliv druhu. Havárie je možno hlásit také přímo příslušné havarijní službě. Přehled telefonních čísel, na která je možno poruchy hlásit, jsou k dispozici u předsedy samosprávy.

2.3 Žádanku o provedení opravy plně nahrazují žádosti o opravu uvedené v usnesení zápisu z členské schůze samosprávy.

2.4 Nájemce je povinen včas nahlásit potřebu oprav v bytě, jejichž neprovedením by mohlo dojít ke škodě nebo zhoršení stavu majetku družstva, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Obdobně to platí i pro výbor samosprávy ve vztahu ke společným prostorám domu.

2.5 Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat po něm náhradu. Podobně může družstvo postupovat i v případě, že nájemce nedbá o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu.

Naopak nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce družstevního bytu ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat po družstvu náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečných odkladů, nejpozději však do šesti měsíců od odstranění závady.

2.6 Vedení SBD může ve výjimečných případech rozhodnout o provedení opravy nebo jiných prací bez souhlasu výboru samosprávy. Jedná se zejména o tyto případy:

- a) odvrácení havárie
- b) zamezení vzniku dalších škod na majetku
- c) provedení opatření k zamezení ohrožení osob
- d) odstranění následků živelných událostí

2.7 O provedení prací bez souhlasu výboru samosprávy rozhodne vedení SBD také v případě, kdy:

- a) práce je nařízena orgány státní správy (z důvodu havarijního stavu nebo na základě provedené kontroly) nebo kontrolními orgány.
- b) jde-li o odstranění závad uvedených ve zprávě revizního technika.
- c) jedná-li se o provedení takových opatření, která vyplývají z nově schválených obecně platných nebo technických předpisů.
- d) jde o výměnu vodoměru nebo jiného měřiče či indikátoru, je-li podezření (např. na základě pravidelných odečtů) na poruchu tohoto měřidla.
- e) samospráva nebo nájemce zanedbává údržbu bytu nebo domu a SBD nařídí provedení udržovacích prací.
- f) jedná-li se o práce související se zajištěním jiné opravy nebo rekonstrukce, např. zpracování projektové dokumentace, zajištění odborného posudku apod.

2.8 O provedení oprav dle odst. 2.7 uvědomí SBD výbor samosprávy, a to před provedením uvedených prací.

2.9 Bez žádanky zástupce výboru samosprávy nebo nájemce mohou být zajištěny rovněž práce, uvedené v plánu oprav na příslušný rok. Ustanovení týkající se spoluúčasti samosprávy při výběru dodavatele a uzavření smlouvy tímto nejsou dotčena.

2.10 Žádanku je nutno doručit také na zajištění přípravných prací a úkonů souvisejících s realizací opravy (projektová dokumentace, odborný posudek, podání žádosti o státní dotaci, vyřízení úvěru apod.), pokud jsou realizovány samostatně. V případě, kdy nezbytnost provedení těchto úkonů vyplývá z podmínek pro zajištění prací nebo ze závěrů odborného posudku, není žádanka požadována.

2.11 Jakékoliv stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu, která se týká bytu, společných prostor nebo vnějších konstrukcí domu, nesmí nájemce provádět bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Jedná se zejména o tyto případy:

- výměna, přestavba nebo stavební úpravy bytového jádra
- zásah do stavebních konstrukcí (bourání stěn nebo jejich částí, provádění otvorů apod.)
- zásah do rozvodů vody, ústředního vytápění, plynu, elektřiny, STA a pod. (netýká se výměny výtokových a uzavíracích armatur, spotřebičů, zásuvek, vypínačů, jističů apod.)
- změna způsobu vytápění nebo přípravy TV
- změna plochy nebo účelu užívání místnosti
- sloučení nebo rozdělení bytů
- jakékoliv úpravy, jimiž se mění vnější vzhled domu
- montáže doplňkových zařízení (satelitní antény apod.)
- výměna nebo demontáž (i dočasná) jakýchkoliv měřičů a regulačních armatur

V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

2.12 Žádost o schválení úpravy nebo změny musí obsahovat adresu žadatele a telefonní kontakt, adresu a číslo bytu, kterého se změny týkají, popis prováděných prací, jednoduchý náčrtek stávajícího a nového stavu. Jedná-li se o bourací práce nebo vyzdívky konstrukcí, musí být přílohou žádosti jednoduchá projektová dokumentace zpracovaná autorizovaným projektantem, v níž bude mimo výše uvedených skutečností i vyjádření projektanta, že provedené práce neovlivní dům jako celek (statika, topný systém apod.). K žádosti se vyjádří představenstvo SBD nebo jiný odpovědný pracovník správy družstva ve lhůtě třiceti kalendářních dnů od jejího obdržení, a to písemně.

2.13 Postup podle článku 2.11 se uplatní také v případě, kdy se nájemce rozhodl provést práce, které se týkají konstrukcí, rozvodů nebo částí domu, jejichž výměna nebo oprava je běžně hrazena z dlouhodobé zálohy (výměna oken, rekonstrukce elektroinstalace apod.)

2.14 Obecná pravidla pro provádění stavebních úprav jsou obsažena v příloze č.4. Samospráva může pro provádění stavebních úprav ve svém domě stanovit odlišná pravidla, která musí být schválena členskou schůzí samosprávy.

2.15 Pokud nájemce nesplní při provádění stavebních úprav nebo jiné podstatné změny podle čl.2.11 obecná pravidla uvedená v příloze č.4 těchto zásad, podmínky uvedené v rozhodnutí družstva podle čl.2.12 nebo jiných vnitrodružstevních či obecně platných předpisů, budou mu účtovány veškeré náklady, které SBD z titulu nesplnění těchto povinností vzniknou.

### III. ZAJIŠTĚNÍ OPRAV

3.1 Bytový technik po obdržení žádanky tuto zaeviduje a zajistí provedení opravy nebo odstranění poruchy. Provedení prací objedná nejpozději následující pracovní den po obdržení žádanky. Drobné opravy objednávat bytový technik sám. Opravy většího rozsahu týkající se celého domu zajišťuje ve spolupráci s vedoucím technického úseku družstva.

3.2 Opravy v bytě, jsou-li hrazeny přímo nájemcem, zajistí nájemce sám nebo je provede svépomocí. Podobně může nájemce (popř. předseda nebo člen samosprávy) zajistit provedení prací i v případě, že jsou hrazeny zcela nebo z části z dlouhodobé zálohy.

3.3 Práce na základě smlouvy o dílo budou provedeny, jestliže:

- a) jejich celková hodnota přesáhne částku 50 000,- Kč bez DPH
- b) je nutno smlouvou stanovit přesný rozsah díla, podmínky plnění, platební podmínky apod.
- c) si to vyžádá výbor samosprávy domu.

3.4 Smlouvu o dílo podepisuje předseda (popř. místopředseda) a jeden člen představenstva, popř. ředitel družstva v rámci svých pravomocí.

3.5. Výběrové řízení na dodavatele akce bude vypsáno:

- a) v případech, kdy to ukládají stávající právní předpisy, podmínky dotačního titulu apod.
- b) přesahuje-li celková cena díla částku 100 000,- Kč bez DPH
- c) požádá-li o to výbor samosprávy nebo jiný orgán družstva

Od výběrového řízení podle článku 3.5 písm. b) lze upustit:

- byl-li již vybrán dodavatel na provedení stejné nebo podobné práce na jiném domě
- jedná-li se o práce speciální
- v případech, kdy by mohlo dojít ke vzniku škody z důvodu prodlení s provedením prací.

3.6 Výběrové řízení vypisuje vedení SBD, nabídky pak posuzuje a zhotovitele určí technická komise představenstva SBD.

3.7 K výběru zhotovitele prací bude přizván jeden zástupce samosprávy (popř. budou nabídky předloženy výboru samosprávy k vyjádření) s hlasem poradním. Samospráva rovněž může doporučit firmu(y), které/kterým by měla být zaslána žádost o zpracování cenové nabídky nebo která by měla předmětné práce provádět.

3.8 U oprav, které se týkají celého domu nebo vchodu, je rozhodnutí členské schůze samosprávy, technické komise, představenstva SBD nebo jiného orgánu družstva o rozsahu prací, jejich úhradě a výběru dodavatele závazné pro všechny nájemce daného domu nebo vchodu. Tito jsou povinni umožnit přístup do bytu pro přípravu, realizaci a kontrolu oprav.

3.9 Ustanovení předcházejícího odstavce neplatí, prokáže-li nájemce, že plánovanou opravu realizoval již dříve ve stejném rozsahu (popř. i ve stejných parametrech) a podle stávajících předpisů a norem.

3.10 V případech, kdy není požadováno výběrové řízení, bude práce zadána firmě, která disponuje odbornými pracovníky pro daný druh práce nebo je s ní uzavřena smlouva o provádění drobné údržby (popř. je jí vystavena celoroční objednávka na provádění prací) nebo firmě, kterou zajistí samospráva nebo nájemce (hradí-li si opravu sám).

3.11 Práce charakteru drobných údržbářských prací, úklid nebo nákup drobného materiálu může zajistit samospráva svépomocí. Práce jsou pak prováděny na základě dohody o provedení práce nebo pracovní činnosti. Podrobněji jsou podmínky stanoveny ve směrnici pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy.

3.12 Pokud nájemce provede jakékoliv úpravy, podstatné změny nebo výměnu zařízení v bytě svépomocí nebo si ji zajistí sám, je povinen toto oznámit na technický úsek SBD nejpozději do dvou týdnů po provedení. Totéž platí i pro členy výboru samosprávy ve vztahu ke společným prostorám. Ustanovení týkající se schválení stavebních úprav tím nejsou dotčena.

#### IV. KONTROLA OPRAV

4.1 Práce prováděné v bytech přebírají jednotliví nájemci (popř. osoby, které s ním obývají byt ve společné domácnosti, osoby, kterým svůj byt pronajal nebo které převzetím prací pověřil), u společných prostor zástupce výboru samosprávy. Svým podpisem stvrdí na pracovním příkaze (montážním listu či jiném dokladu) rozsah provedených prací a dobu jejich provádění, počet pracovníků, použitý materiál případně oprávněnost výše nákladů apod.

4.2 Pokud osoba výše uvedená podepíše pracovní příkaz bez připomínek, nebude SBD brát na pozdější reklamace z její strany zřetel. Reklamovat lze pouze výskyt závad, jež se projeví až po převzetí díla, nebo zjistí-li se nové skutečnosti, jež nebyly v době převzetí díla známy a jeho převzetí ovlivní.

4.3 Pracovníky SBD budou kontrolovány práce prováděné na základě smlouvy o dílo, práce většího rozsahu nebo práce speciální. V ostatních případech bude kontrola na místě samém prováděna namátkově nebo požádá-li o to nájemce či jiný člen samosprávy. Kontroly pracovníkem SBD se může zúčastnit zástupce výboru samosprávy, i nájemce nebo jiná osoba, pověřená samosprávou.

4.4 U prací, u nichž to vyžadují zvláštní předpisy, bude zajištěn stavební dozor autorizovanou osobou nebo firmou. Stavební dozor bude zajištěn také u oprav, rekonstrukcí a staveb, u nichž o tom rozhodne vedení družstva individuálně s ohledem na povahu a rozsah prací nebo tam, kde celkové předpokládané náklady přesáhnou 100 000,- Kč.

## V. PRAVIDELNÉ REVIZE

5.1 Ustanovení následujících odstavců se týkají provádění:

- a) pravidelných revizí el. spotřebičů a rozvodů elektřiny a hromosvodu
- b) pravidelných revizí rozvodů plynu a plyn. spotřebičů
- c) výtahů
- d) hydrantů, hasicích přístrojů a měření zbytkového tlaku hydrantů
- e) ověřování bytových vodoměrů a jiných měřidel a indikátorů v zákonných lhůtách
- f) deratizace, dezinfekce a dezinsekce
- g) kontroly antén
- h) pravidelných odečtů spotřeby teplé a studené vody a rozdělovačů topných nákladů na otopných tělesech

5.2 Práce podle předcházejícího odstavce se provádějí ve lhůtách stanovených právními předpisy, technickými normami nebo na základě nařízení orgánů státní správy nebo orgánů družstva. K jejich zajištění není vyžadován souhlas samosprávy.

5.3 Práce uvedené v odst. 5.1 je možno provést rovněž mimořádně mimo zákonné lhůty na základě žádanky člena družstva nebo výboru samosprávy.

## VI. ÚHRADA OPRAV

6.1 Nájemce hradí veškeré drobné opravy nebo výměny zařízení bytu specifikované v příloze č.3 těchto zásad.

6.2 Nájemcem jsou hrazeny také veškeré náklady související s užíváním a běžnou údržbou bytu, čímž se rozumí zejména malování včetně opravy omítek, tapetování, čištění (popř. broušení) podlah, obkladů stěn, čištění zanesených připojovacích odpadních potrubí od zařizovacích předmětů až ke stoupačce, vnitřní nátěry apod.

6.3 Z dlouhodobé zálohy jsou hrazeny náklady na:

- a) opravy, výměny nebo nátěry venkovních částí domu (balkony, střecha, fasáda, vstupní dveře, venkovní schodiště včetně zábradlí, garážová vrata mimo garáží v pronájmu, venkovní křídla oken, venkovní klempířské prvky, okapový chodník, sokl domu, STA, vedení hromosvodu apod.).
- b) opravy, výměny nebo nátěry společných částí uvnitř domu (chodby, schodiště a společné prostory a dveře a okna těchto prostor, nástěnky apod.).
- c) opravy, výměny nebo nátěry příslušenství domu (např. sušáky prádla, klepače koberců, škrabáky obuvi apod.)
- d) opravy nebo výměny vybavení prádelny, sušáren, mandlu, kolovny a jiných společných prostor.
- e) opravy zařízení nebo předmětů používaných při údržbě nebo provozu domu jednotlivými členy samosprávy (např. sekačka na trávu, ponorné čerpadlo apod.)
- f) doplnění vybavy hydrantů a hasicích přístrojů
- g) opravy, výměny nebo nátěry ostatních částí domu nebo společných prostor výše neuvedených a výměny drobných součástí zařízení uvedených pod písm.a) až f).

Způsob úhrady nákladů na opravy, modernizace a provoz výtahů řeší zvláštní směrnice SBD.

6.4 Z dlouhodobé zálohy jsou dále hrazeny náklady na opravy nebo výměnu zařízení umístěného v bytě nebo procházejícího přes byt, jež ale tvoří součást domu nebo domovních rozvodů. Tím se myslí zejména:

- a) ležaté rozvody vody včetně stoupaček až po bytové uzávěry
- b) rozvody plynu v suterénu včetně stoupaček až po hlavní uzávěry v bytech
- c) svislé odpady splaškové a dešťové kanalizace včetně ležatého potrubí v suterénu domu. Zde patří také odvětrávací potrubí kanalizace.
- d) rozvody elektřiny od HDS po elektroměr, vedení k domácím telefonům a zvonkům, rozvody společné televizní antény (STA).
- e) nátěry vnějších částí oken a jejich výměny nebo výměny jejich částí
- f) rozvody ústředního topení včetně kompenzátorů a otopných těles, mimo ventily otopných těles
- g) centrální odsavače par, rozvody vzduchotechniky a větrání
- h) vodoměry, měřiče tepla a indikátory pro rozúčtování nákladů na topení
- i) přípojky vody a kanalizace od veřejné sítě k domu

6.5 Z dlouhodobé zálohy jsou hrazeny rovněž revize a odborné prohlídky uvedené pod bodem 5.1 písm. a) až g) s výjimkou rozvodů elektřiny (včetně spotřebičů) v bytech. Vyžádá-li si provedení revize některý z nájemců, vyznačí způsob úhrady na žadance předseda samosprávy.

6.6 Závady zjištěné při revizích a prohlídkách zařízení uvedených v odstavci 5.1 písm. a) až g) jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy u společných prostor a dále pak závady v bytě, jejichž vznik nebyl způsobený nájemcem. V ostatních případech je úhrada provedena podle zásad uvedených v předcházejících odstavcích.

6.7 Byla-li závada na zařízení nebo součásti domu nebo bytu podle odstavce 6.3 a 6.4 způsobena některým z nájemců nebo vznikla z důvodu nesprávného užívání nebo zanedbání údržby nájemcem (popř. vznikla-li takovýmto chováním nájemce potřeba provedení revize podle odst. 5.1), hradí ji tento v plné výši, popř. může být výborem samosprávy domu stanovena jeho spoluúcast na úhradě opravy nebo výměny. Toto platí i pro závady zjištěné při revizi dle odstavce 6.5.

6.8 Práce dle odst. 2.6 a 2.7, které nařídí SBD provést i bez souhlasu samosprávy, jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy nebo tím, kdo nutnost provedení prací způsobil.

6.9 Ze společných prostředků budou hrazeny rovněž práce související s realizací díla dle odst. 2.6, 2.7 a 2.10 a výkonem stavebního dozoru dle odst. 4.4.

6.10 Výměny a přezkoušení vodoměrů nebo jiných měřidel a indikátorů v bytě mimo pravidelné ověřování dle odpovídajících předpisů jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy a na základě výsledků pak přeúčtovány následovně:

- a) požádá-li o přezkoušení nájemce a prokáže se, že měřidlo nevyhovělo předpisům, zůstává úhrada z dlouhodobé zálohy
- b) požádá-li o přezkoušení nájemce a prokáže se, že měřidlo vyhovělo předpisům, hradí žadatel jak výměnu, tak také přezkoušení měřidla
- c) požádá-li o přezkoušení výbor samosprávy domu nebo SBD, jsou veškeré náklady hrazeny z dlouhodobé zálohy nezávisle na výsledku přezkoušení.

6.11 Práce provedené podle čl. 2.11 a 2.13 hradí nájemce. V případě, že se bude později provádět tato výměna nebo oprava konstrukcí, rozvodů nebo částí domu také u ostatních bytů a bude hrazena z dlouhodobé zálohy, přísluší nájemci, který již tyto práce realizoval, finanční kompenzace. O způsobu jejího vypořádání a výši rozhodne členská schůze samosprávy, avšak minimálně ve výši podílu, který by připadl na jeho byt v době realizace u ostatních bytů.

Obdobně bude postupováno i v případě, že se bude jednat o práce běžně hrazené nájemcem, u nichž však členská schůze samosprávy rozhodne ve smyslu čl.6.12 těchto zásad o úhradě z dlouhodobé zálohy. Podrobněji jsou práce, které jsou hrazeny nájemcem, vymezeny v příloze č.3 těchto zásad.

6.12 V odůvodněných případech může samospráva domu navrhnout jiný způsob úhrady za opravu nebo výměnu zařízení, než jak je uvedeno v těchto zásadách. Způsob úhrady v takovém případě předseda samosprávy vyznačí na žadance.

## VII. KOTELNY, DODÁVKA TEPLA A TV

7.1 Pravidla dodávky tepla a teplé vody jsou stanovena zvláštními předpisy.

7.2 Výpadky v dodávce tepla, teplé nebo studené vody je možno hlásit podle stejných pravidel jako jiné opravy, popř. i telefonicky. Oznamovatel nahlásí datum vzniku, druh a dobu trvání výpadku.

7.3 Požadavky na změnu režimu topení (noční útlum, změna topné křivky, přerušení nebo zahájení vytápění apod.) nebo úpravu teploty TV podává pouze předseda domovní samosprávy nebo jeho zástupce.

7.4 Zadávání oprav na kotelnách není předmětem těchto zásad.

## VIII. OZNÁMENÍ O ZAHÁJENÍ PRACÍ

8.1 Provedení prací a kontrol podle odst. 5.1 písm. a) až g) a odst. 9.1 oznámí SBD samosprávě (popř. jednotlivým nájemcům) minimálně 3 dny předem, u pravidelných odečtů stavu vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů na radiátorech 7 dnů předem. Tyto lhůty nemusí být dodrženy u havarijních oprav.

8.2 Oznámení o provádění prací může být učiněno osobně, telefonicky, e-mailem, písemně poštou, upozorněním vhozeným do poštovní schránky, oznámením umístěným v domovní vývěsce nebo jiným vhodným způsobem, podle povahy a místa provádění prací.

## IX. ZPŘÍSTUPNĚNÍ BYTU A SPOLEČNÝCH PROSTOR

9.1 Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k daným technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytně zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

9.2 Nájemce je povinen dále zpřístupnit svůj byt pověřenému pracovníkovi SBD pro provedení kontroly, která má za účel zjistit ovlivňování měřidel ze strany nájemce, provedení oprav bez povolení apod. Tyto kontroly mohou být provedeny bez předchozího upozornění.



9.3 V případě, že nájemce nezpřístupní po předchozím ohlášení byt, budou mu vyúčtovány veškeré náklady spojené s opětovnou návštěvou jeho bytu, pozdním provedením opravy nebo výměny popř. náhrada škody způsobená prodlením.

9.4 V případě nezpřístupnění bytu pro montáž nebo odečet měřicího zařízení bude rozúčtování nákladů na dodávku tepla, teplé nebo studené vody provedeno podle zvláštních předpisů.

## X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1 V případech, jež zde nejsou uvedeny, platí ustanovení Stanov SBD a dalších obecně platných právních předpisů a technických norem.

10.2 Ustanovení týkající se bytů platí obdobně i pro nebytové prostory.

10.3 Tyto zásady byly schváleny shromážděním delegátů dne 4.12.2013 a nabývají účinnosti dnem 1.1.2014.

Přílohy:

1. Telefonní čísla pro hlášení poruch
2. Vzor žádanky o opravu
3. Soupis prací hrazených nájemcem bytu
4. Obecná pravidla pro provádění stavebních úprav

Bohumín listopad 2013

Ing. Vladislav Rusek v.r.  
předseda představenstva

Dagmar Hejdová, DiS. v.r.  
člen představenstva

**HLÁŠENÍ PORUCH**

Druh poruchy	V úředních hodinách	Pracovní dny mimo úřední hodiny	Soboty, neděle, svátky
Běžná oprava, havárie (mimo plyn)	<b>596 014 424</b>	<b>777 252 686</b>	<b>777 252 686</b>
Běžná oprava, havárie plynu 1)	<b>596 014 424</b>	596 014 002 PO - PÁ do 16,00 777 252 686	<b>777 252 686</b>
Elektro (opravy i havárie) 2)	<b>596 014 424</b>	<b>604 288 147</b>	<b>604 288 147</b>
Porucha na kotelně ( Čáslavská 971, 972, Nerudova 974, 975,994-1000,1007-1014, Osvoboditelů 1001-1006, Šunychelská 976-981, Rychvald všechny domy )	<b>596 014 424</b>	<b>732 940 311</b> <b>736 685 327</b>	<b>732 940 311</b>
Porucha na kotelně ( Seifertova 583,584, TGM 941-944, Jateční 828, 857, ČSA 31,160, 961-963, 1027-1031, Štefánikova 959,960, 1146-1149, Čáslavská 990-993, Sv.Čecha 1092, Tovární 421-425, 428, 429)	<b>596 014 424</b>	<b>596 092 400</b> <b>800 900 242</b>	<b>597 092 400</b> <b>800 900 242</b>
Porucha na kotelně ( Sv.Čecha 1074, 1075, 1127-1133,Mírová 967-970 )	<b>596 014 424</b>	<b>591 102 302</b>	<b>591 102 302</b>
Výtahy ( Nerudova 974, 975, Sv.Čecha 1074, 1075, 1129, 1130, Rychvald 1604 )	<b>596 014 424</b>	<b>731 487 025</b>	<b>731 487 025</b>
Výtahy ( Čáslavská 972, Sv.Čecha 1127, Štefánikova 1146-1149, Tovární 421, 422 )	<b>596 014 424</b>	<b>731 443 120</b>	<b>731 443 120</b>
Výtahy Sv.Čecha 1132	<b>596 014 424</b>	<b>739 312 444</b>	<b>739 312 444</b>
Výtahy Sv.Čecha 1092	<b>596 014 424</b>	<b>777 650 100</b>	<b>777 650 100</b>
Výtahy ( Čáslavská 971, Sv.Čecha 1128,1131,1133, Tovární 423-425, 428, 429 )	<b>596 014 424</b>	<b>737 646 527</b>	<b>737 646 527</b>

**Poznámky:**

- 1) V případě zjištění **úniku plynu v bytě uzavřete hlavní bytový uzávěr plynu** a závadu oznámte na technický úsek SBD nebo na tel. číslo 59 6014002. V případě oznámení závady na plynárny dojde z jejich strany pouze k uzavření přívodu plynu, nikoliv k odstranění závady.
- 2) Nutné opravy elektroinstalace po 20.00 hod. hlase na tel. číslo 602 512 341.

**HLÁŠENÍ PORUCH**

<b>Jméno a příjmení</b>	<b>Bydliště</b>	<b>Č.bytu</b>	<b>Blok</b>	<b>Poschodí</b>	<b>Datum</b>
<b>Popis poruchy :</b>					
<b>Hradí :</b>					

## SOUPIS PRACÍ HRAZENÝCH NÁJEMCEM BYTU

Nájemcem bytu jsou hrazeny práce spojené s opravou, výměnou a údržbou zařízení (nebo jeho částí) uvnitř bytu nebo nebytového prostoru, který užívá výhradně nájemce jednoho bytu (např. sklepní kóje). Jedná se o následující konstrukce, díly, zařízení, spotřebiče, předměty a jejich části:

- 1) Jednotlivé vrstvy podlah, podlahových krytin, prahy a podlahové lišty.
- 2) U dřevěných oken vnitřní rám okna, vnitřní okenní křídlo včetně zasklení a nátěru. U plastových oken nebo oken obdobné konstrukce část okenního rámu směřující do bytu nebo k okennímu křídlu, část křídla okna směřující do bytu nebo k okennímu rámu, vnitřní sklo izolačního dvojskla. U všech typů oken veškeré součásti kování, závěsy, kliky, těsnění, vnitřní okenní parapety, rolety a žaluzie. Výše uvedené platí obdobně i pro balkónové dveře.
- 3) Vnitřní dveře a vstupní dveře do bytu včetně všech jejich součástí, těsnění a zárubní.
- 4) Rozvody elektroinstalace od hlavního jističe pro byt (mimo tento jistič) až po jednotlivé vypínače a zásuvky v bytě. Dále jističe, vypínače, zásuvky, kompletní osvětlovací tělesa a ostatní elektrické spotřebiče napojené na elektroinstalaci.
- 5) Zvonky, zvonková tlačítka (u vstupních dveří do bytu i u vstupu do domu), domácí telefony, zásuvky STA nebo kabelové televize a vedení slaboproudu propojující tato zařízení mezi sebou nebo s hlavním domovním vedením.
- 6) Plynové spotřebiče včetně jejich uzávěrů a přípojovacího potrubí mimo hlavní uzávěr plynu pro byt.
- 7) Přípojovací potrubí kanalizace od jednotlivých zařizovacích předmětů (včetně zápachových uzávěrek) po napojení na svislý odpad kanalizace.
- 8) Ventily na otopných tělesech. Odvzdušňovací ventily v případě, že byly instalovány na náklady nájemce.
- 9) Vodovodní výtoky, mísící baterie, sprchy, uzávěry a rozvody teplé a studené vody uvnitř bytu od hlavních uzávěrů pro byt (mimo tyto uzávěry) po jednotlivé výtoky nebo spotřebiče.
- 10) Odsavače par, ventilátory pro odsávání par v bytech.
- 11) Ohřívače vody všech typů.
- 12) Vana, sprchový kout nebo box, umývadlo, dřez, záchodová mísa, splachovač, bidet.
- 13) Kuchyňský sporák, vařič, infrazářič.
- 14) Kuchyňská linka, vestavěné a spízní skříně.
- 15) Vnitřní malby, tapety, omítky a obklady stropů a stěn.
- 16) Sklepní kóje.
- 17) Listovní schránky.
- 18) Ostatní konstrukce, díly, zařízení, spotřebiče, předměty a jejich části uvnitř bytu výše neuvedené.

**OBECNÉ PODMÍNKY PRO PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV**

- 1) Práce budou provedeny pouze v rozsahu popsaném v žádosti a schváleném SBD.
- 2) Při úpravách bytového jádra je nutno respektovat prostor instalační šachty se svislými rozvody, nevyužitá část prostupu instalační šachty stropem musí být uzavřena v souladu s technickými a požárními předpisy.
- 3) Při výměně zadní stěny WC bude tato celá lehce demontovatelná, aby byl zachován přístup k rozvodům umístěným v instalační šachtě pro jejich výměnu. Tato stěna bude rovněž opatřena otvorem dostatečné velikosti pro odečet naměřených hodnot vodoměrů a plynoměru a jejich výměnu. Musí být také umožněno uzavření hlavních uzávěrů vody a plynu.
- 4) Nesmí dojít k zásahu do nosných částí stavby, zejména stropní konstrukce (mimo rozsah schválený v žádosti), ani porušení ostatních konstrukcí domu při bouracích nebo stavebních pracích.
- 5) Při provádění rekonstrukce koupelny je nutno obnovit hydroizolaci podlahové vrstvy k zabránění průniku vlhkosti do stropní konstrukce.
- 6) Při realizaci prací je nutno použít materiálů, které jsou schváleny pro používání v České republice, vyhovují hygienickým předpisům, technickým normám a předpisům požární ochrany.
- 7) Likvidace odpadů vzniklých při provádění stavebních prací bude zajištěna podle platných předpisů.
- 8) Při provádění prací spojených s rekonstrukcí nesmí být využíváno společných prostor.
- 9) Dojde-li k zásahu do rozvodů elektrické energie nebo plynu, je nutno zajistit po ukončení prací provedení revizí těchto rozvodů a revizní zprávy doručit na SBD.
- 10) Při přestavbě nesmí dojít k trvalému narušení, omezení nebo změně funkce společného zařízení (rozvody instalací, centrální odsávání apod.)
- 11) Bourací práce nebo práce způsobující nadměrnou hlučnost nebudou prováděny v době od 20,00 do 8,00 hod a v neděli a svátky. Nesmí také dojít k obtěžování okolních nájemníků nadměrným hlukem, prachem, zápachem apod.
- 12) Po dobu provádění prací bude zajištěn denně úklid společných prostor a okolí domu, dojde-li k jejich znečištění v důsledku provádění prací
- 13) Při přestavbě je nutno postupovat podle obecně platných a technických předpisů a norem vztahujících se k prováděným pracím, zejména zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění a předpisů souvisejících.
- 14) Práce budou ukončeny nejpozději do jednoho měsíce od jejich zahájení a do tří měsíců od vydání povolení SBD. Práce, při nichž vzniká nadměrný hluk (bourání, sekání apod.) budou prováděny v délce maximálně šesti dnů.
- 15) Na technický úsek SBD je nutno nahlásit termín zahájení prací (předem) a jejich ukončení (do 14 dnů od jejich realizace).
- 16) Po dobu záruční doby není možné provádět jakýkoliv zásah do zateplení, střešní krytiny nebo jiných konstrukcí a zařízení domu.