

SMĚRNICE PRO PROVÁDĚNÍ A ÚHRADU ÚDRŽBY A OPRAV

A. DEFINICE

Byt

1. Bytem se ve smyslu této směrnice rozumí část domu, místnost nebo soubor místností včetně vybavení a příslušenství, určená kolaudačním rozhodnutím k bydlení.

Nebytový prostor

1. Nebytovým prostorem se ve smyslu této směrnice rozumí část domu, místnost nebo soubor místností včetně vybavení, určená kolaudačním rozhodnutím k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou ani příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru, ani společné části domu.

Společná část domu

1. Společnou částí domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména:

- vstup, zádveří a vestibul;
- chodby a schodiště;
- balkony, loggie a terasy přímo přístupné ze společných částí domu;
- výtah, výtahová šachta a strojovna včetně technického zařízení;
- prádelna a sušárna s příslušenstvím;
- kočárkárna, úklidové komory a místnosti se sklepními kójemi;
- vedlejší stavby včetně příslušenství, opěrné zdi, oplocení atd.

2. Za společnou část domu se rovněž považují:

- konstrukce základů;
- svíslé a vodorovné nosné konstrukce;
- obvodové, výplňové a dělící stěny;
- komíny, světlíky, ventilační šachty a průduchy;
- hromosvod;
- střecha včetně dešťových okapů, okapních svodů a dešťové kanalizace;
- domovní kanalizace až po vyústění přípojek k jednotlivým bytům, resp. nebytovým prostorům;
- domovní vodovod až po výstupy hlavních uzávěrů STV a TUV jednotlivých bytů, resp. nebytových prostor;
- domovní plynovod až po přípojné hrdlo plynoměrů jednotlivých bytů, resp. nebytových prostor;
- otopný systém, včetně armatur v jednotlivých bytech a nebytových prostorech, vyjma otopných těles (radiátorů) a příslušných armatur;
- přípojka a rozvod elektřiny až po vstup do bytového rozvaděče jednotlivých bytů, resp. nebytových prostor;
- domovní zvonky a jejich rozvod až po hranici bytu

B. POVINNOSTI NÁJEMCE

Povinnosti nájemce bytu

Požadavek řádné péče o byt. Odkaz na: obecně platné předpisy, nájemní smlouvu.

Povinnosti nájemce bytu - člena družstva

Požadavek řádné péče o byt. Odkaz na: obecně platné předpisy, stanovy družstva, nájemní smlouvu.

Povinnosti nájemce nebytového prostoru

Požadavek řádné péče o nebytový prostor. Odkaz na: obecně platné předpisy, stanovy družstva, nájemní smlouvu.

C. POVINNOSTI DRUŽSTVA

Stanovení povinností družstva jako vlastníka při provádění údržby a oprav. Prameny: obecně platné předpisy, stanovy družstva.

D. VĚCNÉ VYMEZENÍ ÚDRŽBY A OPRAV

Údržba a opravy bytů nájemců – nečlenů družstva

1. Nájemce bytu, který není členem družstva, nese podle veškeré náklady spojené s běžnou údržbou bytu, v souladu s platnou práv. legislativou.

Běžnou údržbou bytu se rozumí zejména malování bytu včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů.

2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

- opravy nášlapných vrstev podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků;
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt;
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků;
- opravy měřičů tepla a teplé vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vaříčů, kuchyňských linek, vestavěných skříní apod. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených stavebních dílů, zařizovacích předmětů a technických zařízení.

Údržba a opravy bytů nájemců - členů družstva

1. Nájemce - člen družstva nese veškeré náklady oprav a udržovacích prací konstrukcí a stavebních dílů, jež jsou součástí bytu, s výjimkou:

- nosných konstrukcí (mimo trhliny nestatického charakteru, drobné výlomky a jiné lokální poruchy);
- obvodového zdiva a zdiva dělicích stěn vymezujících prostor bytu (mimo trhliny nestatického charakteru, drobné výlomky a jiné lokální poruchy);
- balkonů a loggií;
- otopného systému crittall (netýká se jiného způsobu vytápění), jenž je považován za společnou část domu.

2. Opravami a udržovacími pracemi konstrukcí a stavebních dílů, jež jsou součástí bytu, se rozumí zejména:

- oprava trhlín nestatického charakteru, výlomů a jiných lokálních poruch zdiva obvodových stěn a dělicích příček zevnitř;
- oprava nebo obnova vnitřních omítek a obkladů;
- oprava, obnova nebo výměna podlah, včetně konstrukčních vrstev;
- oprava nebo výměna vestavěného nábytku;
- oprava nebo výměna oken (včetně balkónových dveří) a dveří (včetně vstupních dveří do bytu), případně jiných výplní otvorů. Družstvo hradí výměnu oken a balkónových dveří, jsou-li tyto součástí generální opravy nebo rekonstrukce celého domu. Spoluúčast nájemců – členů družstva se nevylučuje, o její výši na návrh představenstva rozhodne členská schůze;

- oprava nebo výměna zařizovacích předmětů - kuchyňský sporák, dřez, digestoř, výlevka, umyvadlo, koupací vana, WC mísa, splachovací systém atd.;
- oprava nebo výměna otopných těles (radiátorů) včetně uzavíracích a regulačních armatur (netýká se otopného systému crittall), pokud v bytech provedl vlastník objektu úpravu ÚT – crittalu náhradou radiátorů. Pak údržbu těchto radiátorů vč. příslušných armatur hradí vlastník objektu;
- oprava nebo výměna plynovodu včetně uzavíracích a regulačních armatur;
- oprava nebo výměna odpadové kanalizace až po zaústění do stoupačky. U domů, kde dosud nebyla provedena generální oprava této části, toto pravidlo neplatí;
- oprava nebo výměna rozvodu SV a TUV včetně uzavíracích a regulačních armatur a příslušenství;
- oprava nebo výměna elektroinstalace včetně bytového rozvaděče s příslušenstvím;
- oprava nebo výměna osvětlovacích těles;
- oprava nebo výměna bytového zvonku a domácího telefonu a to té části, která se nachází v bytě;

Údržba a opravy nebytových prostor

Nájemce nebytového prostoru nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a opravami nebytového prostoru včetně jeho příslušenství v rozsahu stanoveném pro nájemce bytů - členy družstva, pokud nájemní smlouva nestanoví jinak.

E. NÁKLADY SPOJENÉ S OPRAVAMI A ÚDRŽBOU

1. Věcné náklady spojené s opravami a údržbou bytů a nebytových prostor stanoví bod D této směrnice. Ostatní náklady tj. náklady na opravy a údržbu společných částí domů podle bodu A a náklady na opravy a údržbu vyjmutou z povinné úhrady uživatelů bytů v bodě D hradí družstvo.

F. POVINNOSTI UŽIVATELŮ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

1. Opravy a údržba bytů a nebytových prostor musí být provedena tak, aby nezasáhla rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu objektů družstva a byl tak zachován jednotný pohled do fasády domů.
2. Zamýšlené opravy a údržbu spadající pod povinnost schválení stavebním úřadem i ohlášení podle Stavebního zákona je povinností oznámit předem písemně kanceláři družstva. Žádost bude doplněna podle rozsahu úpravy výkresovou dokumentací či okótovanými náčrty úprav. Vedení družstva se k žádosti vyjádří vždy do 1 kalendářního měsíce.
3. Při výměně nebo rekonstrukci oken je nutné zachovat profily rámu a členění shodně se stávajícími standardními okny. V souladu s touto podmínkou použitý materiál (plast, dřevo) není rozhodující. Vnější nátěr nebo odstín materiálu je základní bílá RAL 9010 a 9016.
4. Nerespektování uvedených povinností zakládá družstvu právo domáhat se obvyklými prostředky uvedení objektu do stavu odpovídajícího této směrnici.

Aktualizováno dne 22.3.2010