

SMĚRNICE č. 2/2024

Způsob úhrady za opravy v bytech a společných částech domu

Schválena: představenstvem družstva dne 5. 3. 2024
Nabývá účinnosti: 5. 3. 2024
Kontrolou pověřen: vedoucí technického úseku

Článek 1

Tato směrnice se vztahuje k bytům, u kterých disponuje nájemce právy a povinnostmi a je členem družstva. Opravy nájemních bytů jsou hrazeny dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.

Článek 2

V souladu se stanovami družstva je z fondu dlouhodobé zálohy hrazeno provádění oprav v bytech a společných částech domu:

a) rozvody vody

- opravy a výměna stoupacích a bytových rozvodů SV a TUV vč. cirkulace
- opravy a výměny uzavíracích ventilů na SV a TUV v bytovém jádře
- opravy a výměna spojovacího potrubí mezi stoupacím rozvodem a rohovým ventilem WC
- opravy a výměna hlavního odpadního potrubí vč. odboček pro bytové jádro a kuchyň
- pročištění hlavního odpadního potrubí vč. monitorování
- dodávka a montáž vodoměrů
- projektová dokumentace

b) rozvody plynu

- opravy a výměna stoupacích a bytových rozvodů plynu po uzavírací ventil u plynového sporáku
- pravidelné kontroly a revize rozvodů plynu vč. odstranění závad
- projektová dokumentace

c) elektroinstalace

- opravy a výměny rozvodů elektro ve společných prostorech po jističe v bytě
- opravy elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech dle požadavků ČEZ
- revize elektrického zařízení společných prostor vč. odstranění závad
- revize hromosvodů vč. odstranění závad
- opravy a výměny hromosvodů
- opravy a výměny přerušených elektro rozvodů v bytech (mimo krabice a zásuvky), pokud závada nebyla způsobena uživatelem
- výměna bytového rozvaděče s proudovým chráničem vč. montáže zásuvky do kuchyně a koupelny v bytech s jedním zásuvkovým okruhem
- dodání, montáž pohybových čidel vč. souvisejících prací
- opravy a výměna stoupacích rozvodů vzduchotechniky vč. jejich odboček mimo bytové ventilátory, digestoře a jejich vypínače
- výměna STA vč. rozvodů (mimo zásuvky), pokud závada nebyla způsobena uživatelem, revize STA vč. odstranění závad
- výměna zvonkového tabla vč. kabelových rozvodů a domácích telefonů, napájecího zdroje, elektromagnetického zámku, pojistek
- dodání, montáž a opravy kamerového systému
- projektová dokumentace

d) ústřední vytápění (ÚT)

- opravy a výměny rozvodů ÚT vč. těles (radiátorů)
- opravy a výměny kohoutů, ventilů a jiných armatur (vč. výměny termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavice radiátorů)
- výměny kompenzátorů
- opravy a výměny odvzdušňovacích ventilů

- dodávka a montáž indikátorů topných nákladů (ITN)
 - projektová dokumentace
- e) výměny a opravy výtahů
- opravy a výměny hnacího zařízení
 - výměna lan a vodicích lišt
 - výměna motoru
 - opravy a výměny kabinových a šachetních dveří
 - výměny podlah
 - vnitřní nátěry kabin výtahů, strojoven výtahů a šachtic výtahů vč. prohlubně
 - úprava výtahu při realizaci kamerového systému
 - inspekční prohlídky a odborné zkoušky
 - odstranění zjištěných rizik
 - odstranění závad z odborných prohlídek a zkoušek
 - odstranění závad z inspekčních prohlídek výtahu
- f) opravy prvků obvodového pláště domu, střechy, balkonů, lodžii a společných prostor
- zateplení, sanace panelových vad, opravy panelových spár, opravy zateplení
 - čištění, mytí, nátěry fasády
 - opravy a výměny oken společných prostor
 - opravy a nátěry střech
 - montáž okapů a svodů vč. oprav
 - opravy a výměny podlah a schodiště společných prostor vč. přístupového schodiště
 - opravy a výměny vstupních dveří do domu
 - výměna bytových oken
 - opravy balkonů a lodžii
 - nátěry balkónového zábradlí
 - zámečnické práce prováděné ve společných prostorách
 - stolařské opravy prováděné ve společných prostorách
 - nátěry a malby společných prostor
 - odstranění plísní v bytech provedením protiplísňových nátěrů
 - sklenářské práce prováděné ve společných prostorách
 - opravy, výměny a zhotovení mříží ve společných prostorách
- g) požární vybavení domu
- preventivní požární prohlídky
 - odstraňování závad z preventivních požárních prohlídek
 - revize, opravy a výměny ručních hasicích přístrojů
 - kontroly hydrantového systému, suchovodu, požárních klap, ventilátorů, čerpadel a požárních dveří společných prostor
 - kontroly, opravy a výměny nouzového osvětlení
 - kontroly, opravy a výměny požárních ucpávek
- h) průkazy a posudky
- průkazy energetické náročnosti budov
 - odborné posudky
- i) deratizace, dezinfekce a dezinfekce
- postřik proti molům, sršňům, štěncím, hubení mravenců, potkanů apod.

Článek 3

Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou hradí členové družstva. Členové družstva hradí též veškeré náklady spojené s výměnou základního zařízení bytu.

Opravy a výměny společných částí a technické zhodnocení domu, které nejsou uvedeny v této směrnici, se řeší v pracovním pořádku a jsou hrazeny z fondu dlouhodobé zálohy, po projednání a schválení správcem domu nebo členskou schůzí.