

SMĚRNICE č. 1/2009

Způsob úhrady za opravy, výměny a technické zhodnocení domu

Schválena: představenstvem družstva dne 2. 6. 2009
Nabývá účinnosti: 1. 6. 2009
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 bytů, ke kterým má práva a povinnosti Město Orlová, jsou hrazeny dle vládního nařízení č. 258/1995 Sb.

Článek 2

V souladu se stanovami družstva je z fondu dlouhodobé zálohy hrazeno provádění oprav nebo výměny společných částí a technické zhodnocení domu:

a) rozvody vody

- opravy a výměna rozvodů SV a TUV vč. cirkulace
- opravy a výměny uzavíracích ventilů na SV a TUV v bytovém jádře
- oprava a výměna spojovacího potrubí mezi stoupacím rozvodem a rohovým ventilem WC
- opravy a výměny hlavního odpadního potrubí vč. odbočky pro bytové jádro
- pročištění hlavního odpadního potrubí vč. monitorování
- projektová dokumentace

b) rozvody plynu

- opravy a výměna rozvodů plynu po regulátor tlaku u plynového sporáku
- pravidelné kontroly a revize rozvodů plynu vč. odstranění závad

c) elektroinstalace

- opravy a výměny hlavního přívodu pro byt, tj. po jističe v bytě
- výměna hlavních bytových jističů před byty za jiný typ (dle požadavků SME, a.s.)
- revize společných prostor vč. odstranění závad
- revize hromosvodů vč. odstranění závad
- opravy a výměny hromosvodů
- opravy a výměny přerušených rozvodů osvětlení společných prostor (mimo krabice a zásuvky), pokud závada nebyla způsobena uživatelem
- u bytů s jedním zásuvkovým okruhem výměna bytového rozvaděče s proudovým chráničem vč. montáže zásuvky do kuchyně a koupelny
- dodání a montáž pohybových čidel vč. souvisejících prací
- výměna odsávání (mimo spínače a tlačítka)
- výměna nebo modernizace STA vč. rozvodů (mimo zásuvky), pokud závada nebyla způsobena uživatelem, revize STA vč. odstranění závad
- výměna kabelových rozvodů pro přístroj domácího telefonu, výměna domácího telefonu, napájecího zdroje, elektromagnetického zámku, pojistek a zvonkových tabel
- dodání, montáž a opravy kamerového systému

d) topné rozvody

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

e) výměny a opravy výtahů

- opravy a výměny hnacího zařízení
- výměna lan a vodicích lišt
- výměna motoru
- opravy a výměny kabinových dveří
- výměny podlah
- vnitřní nátěry kabin výtahů
- úprava výtahu při realizaci kamerového systému
- inspekční prohlídky a odborné zkoušky
- odstranění zjištěných rizik, rekonstrukce a modernizace výtahů
- projektová dokumentace

f) opravy prvků obvodového pláště domu včetně střechy, balkonů a lodžii

- zateplení, sanace panelových vad, opravy panelových spár,
- opravy a výměny meziokenních vložek
- opravy a výměny oken společných prostor
- opravy a nátěry střech
- montáž okapů a svodů vč. oprav
- opravy a výměny podlah a schodů společných prostor vč. přístupového schodiště
- opravy a výměny vstupních dveří do domu
- výměna bytových oken
- opravy a výměny balkonů a lodžii
- venkovní nátěry oken vč. stolařských oprav
- nátěry balkónového zábradlí
- zámečnické práce prováděné ve společných prostorách (poštovní schránky, přidělení klíčů, čipů)
- stolařské opravy prováděné ve společných prostorách
- nátěry a malby společných prostor (okna, dveře, sklepní okna, zábradlí, mříže)
- odstranění plísní v bytě provedením protiplísňových nátěrů
- sklenářské práce prováděné ve společných prostorách
- opravy, výměny a zhotovení mříží ve společných prostorách
- projektové dokumentace

g) požární vybavení domu

- preventivní požární prohlídky
- odstraňování závad z preventivních požárních prohlídek (mimo elektroopravy)
- revize, opravy a výměny ručních hasicích přístrojů
- kontroly hydrantového systému, suchovodu, požárních ventilátorů a čerpadel
- kontroly nouzového osvětlení

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.