

Stavební bytové družstvo Bohumín

Studentská 444, 735 81 Bohumín

ZÁSADY

pro hlášení, zajišťování, provádění a úhradu oprav bytového fondu

Na základě čl. 33 odst. 3) Stanov Stavebního bytového družstva Bohumín ze dne 20. 9. 2021 a dalších obecně platných právních předpisů vydává SBD tyto zásady pro hlášení, zajišťování, provádění a úhradu oprav bytového fondu.

Článek 1.

Vymezení základních pojmů

- 1) Za *pronajímatele* se pro účely těchto zásad považuje družstvo. *Uživatel* 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.
- 2) *Dlouhodobou zálohou na opravy a dodatečné investice* (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.
- 3) *Bytová jednotka* (dále jen byt) je prostorově uzavřená a samostatná část domu určená k bydlení. K bytu náleží rovněž spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku, pokud je jeho majitelem pronajímatel.
- 4) Byt je ohraničen vnitřní stranou konstrukcí obvodových stěn, podlahy, stropu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt.
- 5) *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, telefonický, popř. emailový kontakt, 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 žádanek jsou k dispozici u předsedy samosprávy, na technickém úseku SBD nebo ke stažení na webových stránkách družstva.
- 6) *Společné části domu* jsou takové, které podle své povahy mají sloužit uživatelům společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen (pokud je v majetku pronajímatele), popř. pozemky funkčně související s provozem a správou domu, dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného uživatele, a zařízení sloužící i jinému uživateli k užívání bytu.

Jsou to zejména:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,

- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek a jiných konstrukcí a zařízení na střeše, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) kompletní spalinové cesty (komíny) jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování,
- d) zádveří, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů obvodových stěn domu,
- e) balkony, lodžie, terasy, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání uživatele příslušného bytu,
- f) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- g) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů,
- h) půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu, včetně jejich vybavení,
- i) prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.
- j) obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav (jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů), a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách, instalační šachty,
- k) podlahy vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.
- l) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů či jiných organizací,
- m) domovní potrubí odpadních vod až po napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- n) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem včetně tohoto jističe, osvětlení společných částí domu včetně nouzového osvětlení,
- o) rozvody plynu až k hlavnímu uzávěru pro byt včetně tohoto uzávěru,
- p) rozvody vody teplé i studené až k hlavním uzávěrům pro byt, včetně těchto uzávěrů;
- q) celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání uživatele bytu jako společné části,

- r) zařízení sloužící k rozúčtování nákladů na topení, vodoměry teplé i studené vody pro byt, případně další měřiče a indikátory v bytě
- s) věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení (např. hasicí přístroje, elektrická požární signalizace, vnitřní požární vodovod včetně nástěnných hydrantů, náhradní zdroje k zajištění provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení, požární dveře, požární přepážky a ucpávky),
- t) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- u) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu, jen pokud jsou společné pro všechny uživatele v domě, kamerové systémy ve společných prostorech
- v) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání bytů a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Pokud bylo pro některý z domů zpracováno Prohlášení vlastníka a vloženo do katastru nemovitostí před 1. 1. 2014 a jsou v tomto Prohlášení společné části domu vymezeny jinak, platí to, co je uvedeno v Prohlášení vlastníka.

- 7) *Plánem oprav* se rozumí přehled rekonstrukcí, oprav, revizí, kontrol a dalších prací plánovaných zpravidla na daný kalendářní rok, případně jiné časové období. Plán oprav projednává a schvaluje členská schůze samosprávy.
- 8) Výklad ostatních pojmů obsahují odpovídající články Stanov SBD a jiných vnitrodružstevních nebo obecně platných předpisů.

Článek 2. Hlášení poruch a oprav

- 1) Hlášení poruchy, provedení opravy nebo zajištění jiného požadavku (např. odborného posudku, nákup materiálu apod.) objednává uživatel nebo předseda samosprávy žádankou vyplněnou podle čl. 1 odst. 5). Žádanku doručí žadatel na technický úsek SBD (vhozením do schránky, osobně, poštou, e-mailem apod.).
- 2) Na opravy nebo závady uvedené v zápise z členské schůze samosprávy již není nutno žádanku doručit. To se týká rovněž oprav a zakázek uvedených v plánu oprav.
- 3) 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, je k dispozici na webových stránkách družstva.
- 4) Uživatel je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch 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. Uživatel učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba

bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Obdobně to platí i pro výbor samosprávy ve vztahu ke společným prostorám domu. Nepostará-li se uživatel o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, zejména hrozí-li nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu nebo společných částí domu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění uživatele na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

- 5) Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, popř. jimž umožnil vstup do domu. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění uživatele závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Naopak nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva uživatele družstevního bytu ohrožen, má uživatel 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. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

- 6) Vedení SBD může ve výjimečných případech rozhodnout o provedení opravy nebo jiných prací bez souhlasu samosprávy. Jedná se zejména o tyto případy:
- odvrácení havárie
 - zamezení vzniku dalších škod na majetku
 - provedení opatření k zamezení ohrožení osob
 - odstranění následků živelných událostí
- 7) O provedení prací bez souhlasu samosprávy rozhodne vedení SBD také v případech, kdy:
- práce je nařízena orgány státní správy nebo kontrolními orgány (z důvodu havarijního stavu, na základě provedené kontroly apod).
 - jde-li o odstranění závad zjištěných při revizích a kontrolách dle čl. 5.
 - jedná-li se o provedení takových opatření, která vyplynou z nově schválených obecně platných nebo technických předpisů.
 - jde o výměnu vodoměru nebo jiného měřiče či indikátoru, je-li podezření (např. na základě pravidelných odečtů) na poruchu tohoto měřidla.
 - samospráva nebo uživatel zanedbává údržbu bytu nebo domu a SBD nařídí provedení udržovacích prací.
 - jedná-li se o práce související se zajištěním jiné opravy nebo rekonstrukce, např. zpracování projektové dokumentace, zajištění odborného posudku apod.
- 8) O provedení oprav dle čl. 2 odst. 7) uvědomí SBD samosprávu, a to před provedením uvedených prací.

Článek 3. Zajištění oprav

- 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 objednává bytový technik sám. Opravy většího rozsahu zajišťuje ve spolupráci s vedoucím technického úseku družstva.
- Opravy v bytě, jsou-li hrazeny přímo uživatelem, může zajistit uživatel sám nebo je provést svépomocí při dodržení ostatních ustanovení těchto zásad a jiných vnitrodružstevních nebo obecně platných předpisů.

- 3) Pokud uživatel nahlásí havárii přímo havarijní službě (viz. čl. 2 odst. 3 těchto Zásad), je povinen to oznámit nejpozději následující pracovní den na technický úsek SBD.
- 4) Práce na základě smlouvy o dílo budou provedeny, jestliže:
 - a) jejich celková předpokládaná hodnota přesáhne částku 100 000,- Kč bez DPH
 - b) je nutno smlouvou stanovit přesný rozsah díla, podmínky plnění, platební podmínky apod.
 - c) si to vyžádá samospráva domu.
- 5) Smlouvu na práce, jejichž předpokládaná hodnota přesáhne částku dle čl. 3 odst. 4), není potřeba uzavírat v případě, že s firmou, která bude práce provádět, je již uzavřena rámcová nebo jiná smlouva, na jejímž základě je možno dané práce provést, a v níž jsou podmínky pro realizaci stanoveny.
- 6) Smlouvu o dílo podepisuje předseda (popř. místopředseda) a jeden člen představenstva, popř. ředitel družstva v rámci svých pravomocí.
- 7) 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 samospráva nebo jiný orgán družstva

Od výběrového řízení podle čl. 3 odst. 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 nebo o práce, jejichž plnění zajišťuje pouze omezený počet firem
 - u zakázek, které jsou realizovány na základě dříve uzavřené smlouvy, např. o servisní službě
 - v případech, kdy by mohlo dojít ke vzniku škody z důvodu prodlení s provedením prací, havárií apod.
- 8) Pro výběrové řízení platí samostatná pravidla vydaná představenstvem družstva.
- 9) Rozhodnutí členské schůze samosprávy, technické komise, představenstva SBD nebo jiného orgánu družstva o rozsahu prací, jejich úhradě a výběru dodavatele je závazné pro všechny uživatele daného domu nebo vchodu. Tito jsou povinni umožnit přístup do bytu pro přípravu, realizaci a kontrolu prací.
- 10) V případech, kdy není požadováno výběrové řízení, bude zakázka zadána firmě, která disponuje odbornými pracovníky pro daný druh práce nebo činnosti, nebo je s ní uzavřena smlouva o provádění odpovídajícího druhu práce.
- 11) Práce charakteru drobných údržbářských prací, úklid nebo nákup drobného materiálu může zajistit samospráva svépomocí při dodržení podmínek uvedených v samostatných předpisech pro tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy a upravujících pravomoci jednotlivých orgánů samospráv.
- 12) Pokud uživatel 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 předsedu samosprávy popř. členy výboru samosprávy ve vztahu ke společným prostorám. Ustanovení týkající se schválení stavebních úprav a ostatní ustanovení těchto zásad tím nejsou dotčena.

Článek 4.

Kontrola provedení prací

- 1) Práce prováděné v bytech přebírají jednotliví uživatelé (popř. osoby, které s ním obývají byt ve společné domácnosti, osoby, kterým svůj byt pronajal nebo které převzetím prací pověřil), u společných prostor předseda samosprávy nebo 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.
- 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.
- 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 uživatel či jiný člen samosprávy. Kontroly pracovníkem SBD se může zúčastnit předseda samosprávy, zástupce výboru samosprávy, i uživatel nebo jiná osoba, pověřená samosprávou.
- 4) U prací, u nichž to vyžadují zvláštní předpisy, bude při jejich provádění zajištěn dozor jinou odbornou nebo autorizovanou osobou (revizní technik, stavební dozor, koordinátor BOZP apod.). Dozor odbornou osobou bude zajištěn také u oprav, rekonstrukcí a staveb, u nichž o tom rozhodne vedení družstva individuálně s ohledem na povahu a rozsah prací.
- 5) U prací většího rozsahu může členská schůze samosprávy jmenovat komisi, která bude kontrolovat kvalitu a rozsah prováděných prací, rozhodovat o méně závažných změnách rozsahu prací nebo technického řešení, účastnit se jednání, kontrolních dnů apod.
- 6) Uživatel je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem, přístup do svého bytu k provedení kontroly kvality a rozsahu prováděných prací, zejména pokud se týká o stavební úpravy a práce podléhající předchozímu souhlasu družstva dle čl. 6 těchto zásad.

Článek 5.

Pravidelné revize a kontroly

- 1) Ustanovení následujících odstavců se týkají provádění:
 - a) pravidelných revizí el. spotřebičů a rozvodů elektřiny ve společných prostorách a hromosvodu
 - b) pravidelných revizí rozvodů plynu a plyn. Spotřebičů
 - c) pravidelných kontrol, prohlídek a zkoušek výtahů
 - d) pravidelných kontrol, prohlídek a zkoušek hydrantů, hasicích přístrojů a ostatního požárního zařízení
 - e) ověřování bytových vodoměrů a jiných měřidel a indikátorů v zákonných lhůtách
 - f) provádění preventivní deratizace, dezinfekce a dezinfekce

- g) pravidelné kontroly antén, kamerových, zabezpečovacích, datových a jiných obdobných systémů
- h) zajištění ostatních předepsaných posudků, kontrol, prohlídek apod.
- 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. O jejich provedení je však předem informován předseda samosprávy, popř. i ostatní členové samosprávy např. oznámením na vývěsce.
- 3) Odstranění závad zjištěných při revizích a kontrolách dle odst. 1) nařídí vedení družstva i bez souhlasu příslušné samosprávy. O jejich provedení, rozsahu a ceně, pokud je známa, je předem informován předseda samosprávy.
- 4) Práce uvedené v odst. 1) je možno provést rovněž mimořádně mimo zákonné lhůty na základě žádanky člena družstva nebo předsedy samosprávy, popř. výboru samosprávy.

Článek 6. Stavební úpravy v bytě a domě

- 1) Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě nebo na konstrukcích ohraničujících byt včetně výplní otvorů, zasahovat do společných rozvodů a instalací, i když procházejí přes byt, nebo umístit jakékoliv zařízení na vnější konstrukci domu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby uživatel provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.
- Jedná se zejména o tyto případy:
- výměna, přestavba nebo stavební úpravy bytového jádra
 - zásah do stavebních konstrukcí, i nenosných (bourání stěn nebo jejich částí, provádění otvorů apod.)
 - výměna výplní vnějších otvorů (okna, vstupní dveře do bytu)
 - zásah do společných rozvodů vody, kanalizace, ústředního vytápění, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, STA apod.
 - změna způsobu vytápění nebo přípravy teplé vody, výměna otopných těles nebo ohřivačů teplé vody
 - změna plochy nebo účelu užívání místnosti
 - sloučení nebo rozdělení bytů
 - jakékoliv úpravy, jimiž se mění vnější vzhled domu
 - montáže doplňkových zařízení na vnější část domu (satelitní antény, markýzy, klimatizace apod.)
 - výměna nebo demontáž (i dočasná) jakýchkoliv měřičů a regulačních armatur
 - montáž zařízení pro dopravu osob s omezením pohybu
- 2) Žádost o schválení stavebních úprav nebo umístění zařízení podle předchozího odstavce 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 vyzdívký 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 ostatní konstrukce, zařízení, instalace a rozvody v domě. K žádosti se vyjádří odpovědný pracovník správy družstva ve

lhůtě třiceti kalendářních dnů od jejího obdržení, a to písemně. Tuto lhůtu lze v odůvodněných případech adekvátně prodloužit (vyžádání doplnění žádosti, zpracování odborného posudku, zajištění vyjádření samosprávy nebo jiného orgánu apod.).

- 3) Uživatel je povinen zahájit stavební úpravy v jednotce podléhající souhlasu družstva až po jeho vydání.
- 4) Uživatel je povinen dodržovat pokyny a podmínky, které mu budou v souvislosti se stavebními úpravami jednotky uloženy družstvem nebo které jsou uvedeny v těchto zásadách, stanovách družstva nebo jiných vnitrodružstevních předpisech. V případě nedodržení stanovených podmínek ponese uživatel veškerou zodpovědnost a případné náklady s nedodržáním podmínek spojené, zejména při opravách, výměnách a odečtech rozvodů a měřičů v instalační šachtě. Družstvo má právo domáhat se splnění uložených podmínek, popř. i uvedení bytu do původního stavu nebo provedení demontáže instalovaného zařízení. Mimo uložených podmínek je uživatel povinen dodržovat také obecné podmínky pro provádění stavebních úprav, uvedené v čl. 6 odst. 5) a 7). Tyto obecné podmínky platí přiměřeně i pro provádění stavebních úprav, které nepodléhají předchozímu schválení družstvem.
- 5) Zásah do společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, smí uživatel provést výlučně s předchozím písemným souhlasem družstva, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby společných částí. Pro zásahy do společných částí se stanoví zejména následující pravidla:
 - a) uživatelé nesmí zasahovat jakýmkoli způsobem do nosných příček, zdí, sloupů, pilířů a průvlaků (bourání i jen jejich částí, frézování rýh pro instalace apod.) bez souhlasu družstva a statického posudku, který opatří uživatel na vlastní náklad a z něhož bude vyplývat, že stavební práce neohrozí statiku domu nebo jeho jednotlivých konstrukcí.
 - b) v případě nenosných příček uvnitř bytu je družstvo oprávněno požadovat, aby bylo zahájení prací podmíněno posudkem statika, který opatří uživatel na své náklady a z něhož bude vyplývat, že stavební práce neohrozí statiku domu nebo jeho jednotlivých konstrukcí. V případě pochybností, co je nosnou a co nenosnou příčkou, je uživatel povinen obrátit se na družstvo se žádostí o nahlédnutí do stavební dokumentace, pokud je k dispozici, z níž je možné před započítím stavebních úprav rozmístění nosných příček v jednotce zjistit,
 - c) při pokládce podlahových krytin (dlažba, linoleum, parkety, plovoucí podlahy apod.) uživatel nesmí nepříznivě zasáhnout do izolačních a konstrukčních vlastností podlahy. Při pokládce podlahové krytiny v jednotce je uživatel povinen zajistit odpovídající zvukovou a kročejovou neprůzvučnost, tj. nepokládat krytinu přímo na vodorovnou nosnou konstrukci, ale souvrství doplnit příslušnou izolací a rovněž zajistit oddilátování souvrství podlahy od okolních svislých konstrukcí. Nedodrží-li tuto povinnost při pořízení podlahy, je povinen učinit tak kdykoli později na své vlastní náklady,
 - d) jestliže uživatel provádí úpravu, údržbu, opravy nebo výměnu společných částí individuálně mimo plán společných oprav, je přitom povinen zachovávat dosavadní velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména oken, venkovních parapetů, venkovních žaluzií, lodžií, teras, balkonů a zábradlí na nich, vchodových dveří do bytu (v případě výměny vchodových dveří je nutno zachovat také požárně-bezpečnostní normy) a dveřních rámu,
 - e) montáž klimatizačních jednotek je možná (na lodžích popř. balkónech) pouze tak, aby nebyl narušen vzhled domu. Klimatizační jednotku nelze umísťovat namísto zábradlí a provoz klimatizační jednotky nesmí rušit nadměrným hlukem. Zároveň je nezbytné zajistit odvod kondenzátu tak, aby nezpůsobil estetické či technické poškození fasády, a prostupy fasádou zabezpečit tak, aby nedocházelo k zatékání do obvodového zdiva nebo jejího zateplení. Montáž klimatické jednotky musí být provedena se souhlasem družstva,
 - g) výměna otopných těles (radiátorů) včetně topných těles v koupelnách nebo na chodbách individuálně mimo plán společných oprav se připouští pouze se souhlasem družstva; Při

přestavbě nesmí dojít k trvalému narušení, omezení nebo změně funkce společného zařízení nebo rozvodů instalací

- h) při úpravách bytového jádra musí být zadní stěna WC 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 a jejich výměna. V případě, že vodoměry, plynoměr nebo hlavní uzávěry jsou těžce přístupné, doporučuje se provést jejich přemístění nebo otočení, vždy však po předchozím souhlasu družstva;
 - i) po dobu trvání záruční doby není možné provádět jakýkoliv zásah do zateplení, střešní krytiny nebo jiných konstrukcí a zařízení domu.
- 6) Opravu stávajících nebo vybudování nových rozvodů elektřiny, vody, plynu, společné televizní antény nebo rozvodů pro odvod odpadních vod uvnitř bytu, s výjimkou společných částí, zajišťuje uživatel. Při zásahu do rozvodů v jednotce je uživatel povinen zajistit na svůj náklad také jejich revizi a doklad o provedené revizi poskytnout bez zbytečného odkladu po ukončení prací družstvu.
- 7) Uživatel je povinen při stavebních úpravách bytu:
- a) zamezit znečištění a poškození společných částí použitím vhodných postupů (preventivním zakrytím podlah, oken a dveří, zavíráním dveří do bytu apod.);
 - b) zabezpečit úklid společných částí, zejména společných prostor domu na vlastní náklady, a to vždy v den, kdy ke znečištění společných prostor došlo;
 - c) zajistit do 14 dnů opravu škod vzniklých na společných částech (např. poškrábání maleb, soklů, stržení nebo poškození PVC a hran schodišť, poškození oken, parapetů, dveří, zárubní apod.);
 - d) zajistit likvidaci stavebního odpadu na své náklady a v souladu s platnou legislativou; použití společných kontejnerů na směsný odpad je zakázáno;
 - e) dodržovat obecně platné předpisy, zejména v oblasti PO a BOZP, příslušná ustanovení stavebního zákona, technických předpisů a norem; použité materiály a zařízení musí být schváleny pro používání v České republice, vyhovovat hygienickým předpisům, technickým normám a předpisům požární ochrany;
 - f) nahlásit na technický úsek SBD termín zahájení prací (předem) a jejich ukončení (do 14 dnů od jejich realizace). 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.

Jestliže uživatel nesplní některou z povinností uvedených v tomto odstavci, je družstvo oprávněno i bez předchozí výzvy zajistit nápravu samo na náklady uživatele, který povinnost porušil.

- 8) Stavební úpravy v jednotkách, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo jednotku, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech a sobotách od 8.00 do 18.00 hod. Neděle a státem vyhlášené svátky jsou časem klidu v domě a provádění stavebních úprav je zakázáno.
- 9) Na žádost uživatele může družstvo v odůvodněných případech, které nepoškodí práva ostatních členů, povolit z výše uvedených pravidel výjimku.

- 10) Předseda samosprávy, popř. výbor samosprávy může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu a představenstvo o nich rozhodne.

Článek 7. Úhrada oprav

- 1) Veškeré opravy v bytě, včetně výměn zařizovacích předmětů a vnitřních rozvodů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí uživatel, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost uživatele k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.
- 2) Uživatel hradí také práce týkající se společných prostor domu, jestliže o jejich provedení požádal uživatel sám mimo plán oprav nebo souhlas samosprávy. Jedná se zejména o výměnu oken, vstupních dveří do bytu, otopných těles v bytě apod. 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 uživateli, který již tyto práce realizoval, finanční kompenzace. O způsobu jejího vypořádání a výši rozhodne vedení družstva, 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 uživatelem, u nichž však členská schůze samosprávy rozhodne ve smyslu čl. 7 odst. 10) těchto zásad o úhradě z dlouhodobé zálohy.
- 3) Z dlouhodobé zálohy jsou hrazeny náklady na pořízení, technické zhodnocení, opravy, údržbu, výměnu a provoz společných částí domu. Mimo položky uvedené v čl. 1 odst. 6) se jedná zejména o:
 - a) prvky umístěné na vnější straně domu jako okapový chodník, stříšky nad vstupem, balkónem nebo lodžii, oplechování dilatací, stožár STA, listovní schránky, označení ulice nebo čísla popisného apod.
 - b) zařízení a vybavení uvnitř domu, např. nástěnky
 - c) příslušenství domu, pokud je v majetku pronajímatele, jako např. sušáky prádla, klepače kobereců, lavičky, škrabáky obuvi apod.
 - d) vybavení prádelen, sušáren, mandlu, kolárny a jiných společných prostor včetně výplně otvorů těchto prostor
 - e) předměty, zařízení a nářadí používané při údržbě nebo provozu domu jednotlivými členy samosprávy, např. sekačka na trávu, ponorné čerpadlo apod.
- 4) Z dlouhodobé zálohy jsou dále hrazeny náklady na služby spojené s bydlením, jako např. dezinfekce nebo deratizace, dále práce související s realizací díla (projektová dokumentace, odborný posudek, technická studie apod.) a výkonem stavebního nebo jiného odborného dozoru.
- 5) Z dlouhodobé zálohy jsou hrazeny rovněž revize a odborné prohlídky uvedené v čl. 5 odst. 1) Vyžádá-li si provedení revize některý z uživatelů, vyznačí způsob úhrady na žadance předseda samosprávy. Závady zjištěné při revizích a prohlídkách zařízení jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy u společných prostor. V bytech pouze, pokud se jedná o výměnu uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, samotný trubní rozvod plynu, včetně plynové hadice po spotřebič uvnitř jednotky v rámci odstranění závad zjištěných při pravidelné revizi. Z

dlouhodobé zálohy domu nebudou hrazeny závady zjištěné na samotném plynovém spotřebiči. V případě zajištění si uvedených oprav uživatelem, bude mu náklad z dlouhodobé zálohy domu proplacen 1x za pět let.

- 6) Způsob úhrady nákladů na opravy, modernizaci, údržbu, revize a provoz výtahů a STA řeší zvláštní směrnice SBD.
- 7) Byla-li závada na zařízení nebo součásti domu nebo bytu způsobena některým z uživatelů nebo vznikla z důvodu nesprávného užívání nebo zanedbání údržby uživatelem (popř. vznikla-li takovýmto chováním uživatele potřeba provedení revize podle čl. 5 odst. 1), hradí ji tento v plné výši, popř. může být předsedou samosprávy, popř. výborem samosprávy domu stanovena jeho spoluúčasť na úhradě opravy nebo výměny. Toto platí i pro závady zjištěné při revizi dle odstavce 5).
- 8) Práce dle čl. 2 odst. 6) a 7), které nařídí SBD provést i bez souhlasu samosprávy, jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy nebo tím, kdo nutnost provedení prací způsobil.
- 9) 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 uživatel a prokáže se, že měřidlo nevyhovělo předpisům, zůstává úhrada z dlouhodobé zálohy
 - b) požádá-li o přezkoušení uživatel 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.
- 10) V odůvodněných případech může členská schůze samosprávy 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.

Článek 8. Oznámení o zahájení prací

- 1) Provedení prací a kontrol podle čl. 2 odst. 7), čl. 5 odst. 1) a čl. 9 odst. 1) oznámí SBD samosprávě (popř. jednotlivým uživatelům) minimálně 3 pracovní dny předem, u pravidelných odečtů stavu vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů na radiátorech 7 dnů předem. V ostatních případech musí být zahájení prací oznámeno v dostatečném předstihu s ohledem na povahu a rozsah prováděných prací, jejich délku nebo nutnost zpřístupnění bytu. Tyto lhůty nemusí být dodrženy u havarijních oprav.
- 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.
- 3) Uživatel je povinen před zahájením stavebních úprav v bytě vyvěsit nejpozději 3 dny předem písemné oznámení na nástěnku (informační tabuli) v daném vchodě. Oznámení bude obsahovat:
 - a) termín započetí a ukončení prací,
 - b) informaci, kdy se budou provádět práce provázené nadměrnou hlučností nebo zvýšenou prašností (sekání přiček, broušení podlah, bourání bytového jádra, vrtání do betonových

panelů apod.) tak, aby ostatní uživatelé měli mj. možnost ochránit svůj majetek před znečištěním nebo poškozením.

Článek 9. Zpřístupnění bytu nebo jiného prostoru

- 1) Uživatel je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem, přístup do svého bytu k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů domu nebo domu jako celku, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Uživatel je rovněž povinen umožnit, aby byla provedena kontrola technického stavu bytu nebo provedena instalace, revize, kontrola 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, oprav a dalších prací nutných k řádnému provozu domů a bytů realizovaných družstvem, jím pověřenou osobou nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením a rozvodům, pokud jsou součástí bytu nebo bytem procházejí. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 2) Uživatel je povinen dále zpřístupnit svůj byt pověřenému pracovníkovi SBD pro provedení kontroly, která má za účel zjistit ovlivňování měřidel ze strany uživatele, provedení oprav bez povolení apod. Tyto kontroly mohou být provedeny bez předchozího upozornění.
- 3) V případě, že uživatel 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.
- 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.
- 5) Ví-li uživatel předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt ~~mu~~ bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li uživatel takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo.

Článek 10. Provoz kotelen, dodávka tepla a teplé vody

- 1) Pravidla pro dodávku tepla a teplé vody jsou stanovena zvláštními předpisy.
- 2) Výpadky v dodávce tepla, teplé nebo studené vody je možno hlásit podle stejných pravidel jako jiné opravy, popř. i telefonicky. Oznamovatel nahlásí adresu domu, datum vzniku, druh a dobu trvání výpadku.
- 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). Požadavku bude vyhověno pouze v případě, že to je technicky možné a požadavek neodporuje některému z ustanovení obecně platných předpisů. O trvalejší úpravě topného režimu rozhodne představenstvo družstva.

4) Zadávání, provádění a úhrada oprav na kotelnách není předmětem těchto zásad.

Článek 11. Závěrečná ustanovení

- 1) V případech, jež zde nejsou uvedeny, platí ustanovení Stanov SBD a dalších obecně platných právních předpisů a technických norem.
- 2) Ustanovení týkající se bytů platí obdobně i pro garáže a nebytové prostory.
- 3) Pokud bylo pro některý z domů zpracováno Prohlášení vlastníka a vloženo do katastru nemovitostí před 1. 1. 2014 a jsou v tomto Prohlášení uvedeny jiné definice, vymezení společných částí nebo zásady pro úhradu nákladů odlišně od těchto zásad, platí to, co je uvedeno v Prohlášení vlastníka.
- 4) Tyto zásady platí přiměřeně i pro byty v osobním vlastnictví, nestanoví-li jiné obecně platné právní předpisy jinak. Neplatí však pro jednotky ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Bohumín v domech, kde vzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou.
- 5) Tyto zásady byly schváleny shromážděním delegátů dne 1. 6. 2022 a nabývají účinnosti dnem 1. 7. 2022. Zásady schválené shromážděním delegátů dne 5. 6. 2017 pozbývají dnem 1. 7. 2022 platnost.

Bohumín 1. 6. 2022

Ing. Vladislav Rusek v.r.
předseda představenstva

Ing. Dagmar Hejdová, MBA, LL.M. v.r.
člen představenstva