

Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Střední ulice 1057/11, 415 01 Teplice

Závazná pravidla

(Článek 35. odstavec 2. Stanov družstva)

*pro hospodaření s Dlouhodobými zálohami na opravy a
dodatečné investice (čl. 102 stanov družstva)
středisek bytového hospodářství při OSBD Teplice
(dále jen DZSBH)*

Petr Kofer v.r.
*1. místopředseda představenstva
OSBD Teplice*

Ing. Josef Snížek v.r
*předseda představenstva
OSBD Teplice*

1. OPRAVY HRAZENÉ ZE SPOLEČNÝCH PROSTŘEDKŮ

- 1.1. plášť objektu – panely, zdi, fasáda apod.
- 1.2. střecha
- 1.3. komíny v celé délce, jejich čištění, frézování a vložkování, včetně odtahu od topidla, s výjimkou komínů pro alternativní vytápění
- 1.4. hromosvody
- 1.5. balkony a lodžie, vč. zábradlí, izolace podlah, povrchové úpravy podlah
- 1.6. výtahy
- 1.7. schodišťové konstrukce včetně zábradlí
- 1.8. sklopné nájezdy pro kočárky na venkovním schodišti
- 1.9. rozvody společného vytápění včetně radiátorů, odvzdušňovacích ventilků a ovládacích ventilů v bytě, mimo poškození vinou uživatele
- 1.10. domovní plynovod včetně uzávěru před plynoměrem až po uzávěry před jednotlivými spotřebiči
- 1.11. společné stoupačky a rozvody teplé a studené vody v domě až k hlavním uzavíracím ventilům v bytě včetně vodoměrů
- 1.12. rozvody elektřiny a osvětlení ve společných prostorách
- 1.13. přípojky elektřiny do bytu až k bytovým jističům (bez jističů)
- 1.14. zvonkové rozvody a rozvody domácích. telefonů včetně venkovního zvonkového tabla
- 1.15. zařízení a údržba společných prostor
- 1.16. konstrukce oken, seřízení oken a parapety
- 1.17. udržovací nátěry a malby společných prostor a konstrukcí
- 1.18. zasklení společných prostor (okna, dveře, portály apod.)
- 1.19. obklady, dlažby, příp. jiná podlahová krytina ve společných prostorách
- 1.20. odpadové potrubí od přípojky v bytě až po napojení na veřejný řad (na stoupací potrubí)
- 1.21. požární vodovody, suchovody, hydrantové skříně vč. výbavy a hasící přístroje
- 1.22. kontroly a odstraňování porevizičních závad ve společných prostorách
- 1.23. společná zařízení jako septiky, studny a ostatní technické vybavení, pokud je ve správě družstva
- 1.24. společná technická zařízení spojená s regulačním systémem rozvodů ústředního vytápění
- 1.25. odstraňování plísní, které byly prokazatelně způsobeny vadami panelové výstavby a vznikly poruchou či vadou konstrukce domu
- 1.26. listovní schránky
- 1.27. škody vzniklé poškozením, statickou poruchou nebo vadou spol. technického zařízení, za které uživatel neodpovídá
- 1.28. Uživatelé bytů si hradí veškeré úkony, které jsou tzv. „za dveřmi bytu“, nejsou uvedeny v části 1.1. až 1.27., a to jsou koupelnová jádra, včetně zařizovacích předmětů např. sporáky, kotle, ohřívače vody, kuchyňské linky, vany, umyvadla, baterie, veškeré rozvody vody (včetně propojovacích hadiček), podlahové krytiny apod.
- 1.29. Uživatel také odpovídá za škody způsobené družstvu či jiným uživatelům bytů, byla-li škoda způsobena vadou či poškozením instalací (voda, plyn, elektro) vedených v bytě, tedy v odpovědnosti uživatele.
- 1.30. Uživatel zodpovídá za poškození nebo poruchy zasklení lodžií a předokenních žaluzií, pořízených ze společných prostředků, které byly způsobeny jeho nedbalostí, neodborným zásahem, či nedostatečným nastudováním návodu k použití.

2. ČERPÁNÍ Z KONTA DZSBH :

- 2.1. středisko bytového hospodářství čerpá z DZSBH dle plánu oprav popř. dle momentální potřeby, až do výše konta
- 2.2. při dalších, nutných výdajích, pokud na DZSBH není dostatek finančních prostředků, projedná delegát SBH nebo pověřený zástupce SBH na ekonomickém útvaru družstva možnosti finančního zajištění
- 2.3. pokud trvale nedostačují finanční prostředky, navrhne představenstvo družstva ekonomicky odůvodněné zvýšení příspěvku do DZSBH po předchozím projednání s delegátem SBH nebo pověřeným zástupcem SBH

- 2.4. domovní schůze členů družstva příslušného střediska bytového hospodářství může prostřednictvím delegáta SBH či pověřeného zástupce SBH dle stavu svého konta kdykoli navrhnout zvýšení, výjimečně v odůvodněných případech i snížení příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice
- 2.5. opravy a rekonstrukce finančně zajišťovaných se státní pomocí a přijatých úvěrů s dlouhodobou lhůtou splatnosti se řídí podmínkami poskytovatelů a jsou spláceny spolu s nájemným, popřípadě do doby přijetí úvěru jednorázově v hotovosti v plné výši nákladů připadající na konkrétní bytovou jednotku

3. OBJEDNÁVÁNÍ OPRAV či VÝMĚN :

- 3.1. opravy a rekonstrukce se provádí dle plánu oprav v příslušném kalendářním roce, které jsou projednány a schváleny představenstvem družstva
- 3.2. havárie, běžné opravy společných prostor, deratizace, dezinfekce a podobně objednává delegát SBH nebo pověřený zástupce SBH prostřednictvím oblastního technika popřípadě prostřednictvím vedoucího technického útvaru OSBD Teplice
- 3.3. pro odvrácení nebezpečí či zamezení škod je povinen ten, který stav nebezpečí zjistí, takovou službu objednat přímo prostřednictvím pohotovostních smluvních partnerů družstva, o čemž je objednavatel povinen neprodleně informovat delegáta SBH nebo pověřeného zástupce SBH a oblastního technika nebo vedoucího technického útvaru družstva
- 3.4. neplánované opravy či rekonstrukce, které přesahují rámec běžné údržby musí být vždy projednány představenstvem družstva
- 3.5. vzhledem ke skutečnosti, že navenek za družstvo jedná představenstvo družstva, je nepřijatelné vystavování externích objednávek přímo delegátem SBH nebo pověřeným zástupcem SBH

4. UŽIVATELÉ BYTŮ SI OPRAVY DLE odst. 1.28. ZAJIŠŤUJÍ SAMI :

- 4.1. opravy lze objednávat prostřednictvím OSBD Teplice (oblastní technik, vedoucí technického útvaru družstva, elektronicky na www.osbdtp.cz), popřípadě u jiných organizací, soukromníků nebo svépomocí se všemi právními důsledky při neodborně provedené opravě
- 4.2. uživatelům bytů, za kterými jsou evidovány pohledávky po termínu splatnosti, NEBUDOU do splacení závazku poskytovány servisní služby dle odstavce 4.1.
- 4.3. pokud však stav technického zařízení u uživatelů uvedených v odstavci 4.2. ohrožuje resp. způsobuje škodu dalším uživatelům, lze i v těchto případech servisní zákrok provést tak, aby nedocházelo k dalším škodám
- 4.4. úhrady za poskytnuté služby uvedené v odstavci 4.2. jsou prováděny vždy v hotovosti provádějící firmě

5. POJIŠTĚNÍ MAJETKU OSBD TEPLICE A JAK POSTUPOVAT PŘI POJISTNÉ UDÁLOSTI.

- 5.1. OSBD Teplice je pojištěno na níže uvedená rizika.
- 5.2. pojištěny jsou domy jako stavby a vše co je pevnou součástí stavby
- 5.3. pojištění se vztahuje na všechny živelné pohromy, požár, výbuch, blesk, pád letadla, krádež, vandalismus a škody z odpovědnosti majitele pojištěné nemovitosti
- 5.4. krádež a vandalismus musí být dokladovány trestním oznámením
- 5.4. na všechny škody je sjednána spoluúčast 1.000,-Kč; na vandalismus je franšíza 1.500,- Kč
- 5.5. škody na majetku uživatele bytu, nebo škody na zařízení, za které uživatel podle závazných pravidel zodpovídá, mohou být uplatňovány pouze v případě, že se jedná o škodu způsobenou z odpovědnosti družstva
- 5.6. škody způsobené zařízením, za které podle závazných pravidel odpovídá uživatel hradí tento uživatel prostřednictvím svého pojištění domácnosti nebo osobně
- 5.7. na škody způsobené nepovolenou nebo chybně či nekvalitně provedenou úpravou bytu, balkónu nebo lodžie nebude brán zřetel

- 5.8. pojistnou událost oznamuje neprodleně poškozený uživatel osobně, písemně, telefonicky, elektronickou poštou nebo prostřednictvím delegáta SBH či pověřeným zástupcem SBH vždy oblastnímu technikovi v dané oblasti
- 5.9. oblastní technik zajistí sepsání ohlášení pojišťovně a zprostředkuje návštěvu likvidátora, uzná-li to pojišťovna za nutné
- 5.10. pojišťovna poskytne poškozenému pojistné plnění do 30-ti dnů po skončení šetření