



Směrnice č. 1/2015 – opravy v bytě

A. Drobné opravy či výměny v bytě a jejich úhrada:

Financování oprav v bytě dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („NOZ“), nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které vymezuje společné části domu (viz příloha č.1).

Opravy či výměny, které nespádají do společných částí domu, jsou hrazeny v plné výši nájemcem bytu respektive vlastníkem bytu (dále jen uživatel bytu).

V případě odlišného způsobu financování oprav je nutné doložení 100% souhlasu všech uživatelů v domě.

B. Opravy v bytech většího charakteru hrazené uživatelem bytu:

- zejména vyzdění bytového jádra, výměna bytových oken, změna dispozice bytu, stavební zásahy do konstrukce (vyřezání otvorů, vyzdění příček) apod.

1. K provedení těchto úprav popř. výměn v bytě, je třeba v případě družstevního bytu souhlasu OSBD. Pokud nájemce provede opravu bez souhlasu OSBD, může představenstvo družstva rozhodnout o uvedení bytu do původního stavu. Vlastník bytu dává OSBD na vědomí provedení oprav popř. stavebních úprav ve svém bytě.
2. Provedené opravy v bytech jsou nevratné a zůstávají v bytě i po případném převodu družstevního podílu.
3. Žádost o povolení provedení oprav v bytě předkládá nájemce bytu technické komisi a představenstvu OSBD spolu s technickou dokumentací, tzn. výkresy původního a plánovaného stavu, a to zejména pokud je předmětem opravy stavební konstrukce bytu, změna elektroinstalace, rozvodu plynu v bytě, zásah do otopného systému v bytě, zásah do rozvodů studené a teplé užitkové vody.
4. Technická komise a představenstvo OSBD projedná žádost na svém zasedání. Následně je nájemci bytu písemně sděleno rozhodnutí a případné podmínky k udělenému souhlasu.
5. Technická komise a představenstvo OSBD může dle usnesení představenstva č.48/2010 uložit technikovi dané lokality provedení namátkové kontroly prováděných stavebních úprav. Nájemce má povinnost zpřístupnit byt k provedení kontroly.
6. V případě kladného vyjádření představenstva OSBD ke stavebním úpravám, člen nájemce zveřejní souhlas OSBD na nástěnce BD.
7. Opravu popř. úpravu může nájemce zahájit až po vydání souhlasu OSBD nebo po nabytí účinnosti ohlášení stavby či stavebního povolení, pokud je k realizaci třeba.
8. Po ukončení rekonstrukce budou uživatelem bytu na OSBD doloženy související dokumenty jako např. revizní zprávy (elektro, plyn) a technická dokumentace fakticky realizovaného stavu.
9. Pokud představenstvo OSBD po provedené opravě (oprava bez nutnosti stavebního povolení nebo ohlášení stavby) zjistí závažné odchylky od projektu, rozhodne dle jejich závažnosti o sjednání nápravy.
10. Ukončení stavebních prací kolaudací podléhá pravomoci stavebního úřadu.

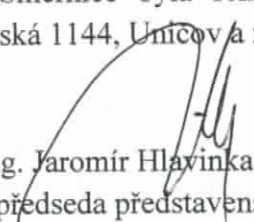
11. Pokud by v důsledku prováděných prací vznikla jakákoliv škoda na majetku bytového družstva nebo dalších fyzických osob v domě, je uživatel bytu, provádějící opravu, za způsobenou škodu plně odpovědný.
12. Opravy bytů mohou být prováděny v době od 8,00 do 18,00 hodin ve všední den a do 16:00 v sobotu. V neděli a v den státem uznaného svátku jsou práce zakázány. Uživatel bytu musí průběžně provádět úklid společných částí domu znečištěných v důsledku prováděných oprav a zajistit likvidaci odpadu.


C.Financování oprav, výměn a rekonstrukcí v bytě

1. Zdrojem pro financování opravy, výměn či rekonstrukcí v bytě jsou finanční prostředky uživatelů bytů.
2. Na základě usnesení členské schůze a shromáždění vlastníků domu je možné provést úhradu oprav či výměn na sítích z dlouhodobé zálohy na opravy (fondu oprav) domu.
3. V případě havarijního stavu rozvodů el., plynu, kotlů aj. zajistí OSBD opravu či výměnu v bytě nájemce bytu a následně při nižších nákladech na opravu (cca 2.000,- Kč) jsou tyto náklady nájemci přeúčtovány.

U oprav většího rozsahu a na základě žádosti nájemce bytu, může mu být po schválení představenstvem družstva poskytnuta vnitrodružstevní výpomoc, kdy tuto výpomoc splácí měsíční splátkou v předpise úhrad za užívání bytu.

Tato Směrnice byla schválena představenstvem OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, Dukelská 1144, Uničov a nabývá platnosti 27.1.2015 s účinností od 1.2.2015.


Bc. Ing. Jaromír Hlavinka
místopředseda představenstva


Ing. Radek Pallós
místopředseda představenstva

Příloha č.1

366/2013 Sb.

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 30. října 2013

o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

ČÁST TŘETÍ

SPOLEČNÉ ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI

§ 4

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

Společné části domu

§ 5

(1) Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
- f) balkony, lodžie, terasy, atria, 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 vlastníka příslušné jednotky,
- g) domovní kotelny, místnosti výměnkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
- i) půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

(2) Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nosné 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.

(3) Podlahy jsou společnými částmi domu, 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.

§ 6

Společnými částmi domu jsou dále

- a)** přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b)** rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c)** rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- d)** rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- e)** jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- f)** protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- g)** 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,
- h)** systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- i)** rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.