

**Oblastní stavební bytové družstvo Děčín, Jeronýmova 425, 405 63 Děčín IV**  
zapsáno v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí n. Labem, oddíl Dr XXVI, vložka 302

**Vnitrodružstevní směrnice  
pro provoz a údržbu bytového fondu**

**Oblastního stavebního bytového družstva Děčín**

**I. Obecná ustanovení**

Odpovědnost za provoz a údržbu veškerého bytového fondu deleguje shromáždění delegátů pracovnímu aparátu družstva v souladu s ustanoveními obecně platných předpisů.

**II. Zajištění provozu a údržby domu**

Provoz a údržbu bytového fondu zajišťují technici družstva

Pro hospodářská střediska

178 Březiny, Kosmonautů 161-162  
179 Březiny, Kosmonautů 157-158  
180 Březiny, Kosmonautů 155  
181 Březiny, Kosmonautů 156  
182 Březiny, Kosmonautů 154  
183 Březiny, Kosmonautů 153  
184 Březiny, Kosmonautů 163-164  
185 Březiny, Kosmonautů 165-166  
186 Březiny, Kosmonautů 167-168  
187 Březiny, Kosmonautů 169-170  
188 Březiny, Kosmonautů 173-174  
189 Březiny, Kosmonautů 175-176  
116 Chlumec, Metodějova 186-189  
117 Chlumec, Cyrilská 194-197  
118 Chlumec, Svatoplukova 198-201  
170 Chlumec, Otovická 268-269  
171 Chlumec, Alejní 270-271  
172 Chlumec, Jarní 272-273  
173 Chlumec, Podzimní 274-275  
174 Chlumec, Soběslavova 276-277  
202 Chlumec, Svatoplukova 202-205  
134 Jílové, Lipová 248  
140 Jílové, Na Rovině 251-252  
141 Jílové, Okružní 259  
142 Jílové, Spojová 256-258  
143 Jílové, Mládeže 276-277  
145 Jílové, Okružní 253-255  
146 Jílové, Školní 270-271  
155 Jílové, Družstevní 169-173  
156 Jílové, Lipová 44-46  
161 Jílové, Školní 266-267  
162 Jílové, Školní 268-269  
163 Jílové, Oblouková 280-282  
164 Jílové, Oblouková 278-279  
165 Jílovém Školní 272  
166 Jílové, Lipová 285  
167 Jílové, Lipová 283-284  
190 Jílové, Sněžnická 318-320  
191 Jílové, K. H. Máchy 291-292  
technik BH Vlastimil Novotný

## Pro hospodářská střediska

- 1111 Benešov nad Ploučnicí, Wolkerova 616
- 1112 Benešov nad Ploučnicí, Wolkerova 617
- 130 Benešov nad Ploučnicí, Sídliště 633-634
- 133 Benešov nad Ploučnicí, Sídliště 656-661
- 153 Benešov nad Ploučnicí, Sídliště 641-649
- 154 Benešov nad Ploučnicí, Sídliště 610-613
- 1211 Březiny 142
- 1212 Březiny 143
- 168 Březiny 57
- 200 Březiny 184
- 203 Březiny 58
- 131 Česká Kamenice, Děčínská 174
- 135 Česká Kamenice, 5. května 733-734
- 158 Česká Kamenice, Pražská 653-654
- 159 Česká Kamenice, Máchova 661
- 160 Česká Kamenice, Sládkova 662
- 192 Česká Kamenice, 5. května 763-764
- 193 Česká Kamenice, 5. května 765-766
- 194 Česká Kamenice, 5. května 767-768
- 195 Česká Kamenice, 5. května 180
- 205 Česká Kamenice, Děčínská 191
- 197 Děčín I, Hrnčířská 1306/4, 1307/6
- 198 Děčín I, Pohraniční 1308/13
- 199 Děčín I, Hrnčířská 1305/2
- 206 Děčín II, Riegrova 1342-4
- 207 Děčín IX, Kyjevská 336
- 119 Dubice 72
- 137 Dubice 73
- 106 Krásná Lípa, Nemocniční 30
- 147 Krásná Lípa, Nemocniční 38
- 208 Krásná Lípa, Nemocniční 36
- 107 Křešice, Klicperova 173
- 196 Křešice, Klicperova 180
- 144 Labská Stráň 120-121
- 115 Lhota pod Pannou 38-39
- 113 Libouchec, Ke Koupališti 423-425
- 114 Libouchec, V Sídlišti 429-431
- 151 Libouchec, V Sídlišti 426-428
- 175 Malšovice 90
- 176 Malšovice 91
- 201 Malšovice 92-93
- 101 Markvartice 376
- 129 Markvartice 377
- 169 Markvartice 383
- 177 Markvartice 382
- 204 Markvartice 387-389
- 126 Skorotice, K Chatám 186
- 127 Skorotice, K Chatám 185
- 138 Skorotice, K Chatám 184
- 148 Tisá 411-413
- 112 Velké Březno, Litoměřická 245-246
- 123 Velké Březno, Litoměřická 249-250
- 124 Velké Březno, Litoměřická 252
- 149 Velké Březno, Litoměřická 240-241
- 105 Velký Šenov, Mikulášovická 563
- 139 Velký Šenov 81

technik BH Pavel Salava

V Jednotlivých střediscích spolupracuje technik BH s určeným správcem domu.  
Povinnosti správce domu:

1. Pravidelně kontroluje technický stav domu
2. Kontroluje stav a umístění hasicích přístrojů, stav hydrantů, pořádek ve společných prostorách domu včetně prádelen a mandlu
3. Nahlašuje havárie na společném zařízení domu technikovi družstva nebo firmě nasmlouvané technikem
4. Telefonicky, osobně nebo písemně (na určeném formuláři) nahlašuje technikovi družstva požadavky na běžné opravy
5. Má klíče od všech společných prostor, od hlavních uzávěrů vody, plynu, jednotlivých stoupaček topení a vodovodních stoupaček
6. Provádí dvakrát ročně odečty bytových vodoměrů a zároveň kontroluje jejich stav (plomby)
7. Napomáhá při plánování větších a generálních oprav
8. Kontroluje (podle rozpisu) úklid a v zimním období úklid sněhu a posyp přístupových chodníků k domu
9. Kontroluje provádění svépomocných oprav nebo (po dohodě s technikem) tyto opravy sám provádí
10. Ve všech záležitostech spolupracuje s technikem družstva

### III. Tvorba zdrojů

Pro zabezpečení úrovně bydlení, zabezpečení technického stavu bytů a domů a zabezpečení povinností, vyplývajících z bezpečnostních norem, je tvořena rezerva na opravy a údržbu (dále jen rezerva). Tato rezerva je tvořena a evidována dle stavebních objektů (středisek) ve výši Kč 50,- na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu ročně a v případě, že v domě byl alespoň jeden byt převeden do vlastnictví, ve výši Kč 70,- na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu ročně. Při poklesu zůstatku rezervy pod částku Kč 1000,- na jeden byt se zvýší tvorba rezervy od následujícího období úměrně v závislosti na potřebě oprav. Rezerva se zvýší u středisek i v případech, že v plánu oprav na následující období jsou zahrnuty opravy, jejichž náklady přesáhnou zůstatek rezervy v souladu s usnesením představenstva č. 37/92. Rezerva není určena pro dodatečné vybavování domu nadstandardním zařízením, s výjimkou měřicí a regulační techniky ÚT a přestavby kotelen.

### IV. Použití zdrojů

Rezerva není určena pro financování údržby v bytech, může být použita pro financování údržby, revizní činnosti všech druhů, předepsané obecně platnými předpisy, a následně oprav závad, zjištěných při revizích. Za čerpání rezervy v těchto případech odpovídá příslušný odborný pracovník družstva. Rezerva bude čerpána na svépomocnou údržbu, prováděnou přímo jednotlivými domy, a to na materiál a mzdy. O výši čerpání a o částkách, vyplaceným na mzdy, rozhodne provozní technik družstva. Rezerva bude čerpána na běžné opravy zařízení kotelen, septiků, kanalizace, vyplývající z provozních potřeb. O tomto čerpání rozhodne příslušný odborný pracovník družstva. Rezerva bude čerpána na ostatní opravy pouze se schválením představenstva.

### V. Evidence a výkaznictví

O použití bude vedena analytická evidence. Roční výsledek hospodaření rezervy musí být projednán na společné schůzi všech bydlících. Reklamace účetních chyb a správnost zůstatku rezervy musí být písemné, a zaslány doporučeně správě družstva. Lhůta pro reklamaci je 3 měsíce od obdržení roční výsledovky, nejpozději do termínu konání shromáždění delegátů, na kterém se schvaluje výsledek hospodaření družstva za uplynulý rok. Na pozdější reklamace nebude brán zřetel, stejně jako na požadavky dodatečně dokládat čerpání rezervy za uplynulá léta zpět, např. při změnách nájmu z titulu nedostatku finančních prostředků na rezervě.

## VI. Specifické oblasti provozu a údržby domu

### 1. Výtahy

Za provoz, revize, údržbu všech výtahů dle ČSN odpovídá odborná firma, která plní povinnosti výtahového technika. Řídí výtahové dozorce, zaškolené dle ČSN. Rozhoduje o všech opravách a údržbě v závislosti na výsledcích revizí. Zpracovává plány revizí, zkoušek výtahů, zadává práce odborným firmám a kontroluje rozsah a správnost fakturace. Zahazuje reklamační řízení s dodavateli v případech vadného plnění. Kontroluje plnění povinnosti výtahových dozorců a určuje jejich hmotnou stimulaci.

### 2. Kotelny a výměňkové stanice

Za provoz, údržbu a revize vlastních kotelen a výměňkových stanic odpovídá příslušný technik družstva. Řídí činnost topičů po odborné stránce. Určuje výšku mzdy topičů a na základě výkazů o odpracovaných hodinách, zabezpečuje zpracování mzdy. Výkaz práce topičů musí být doručen nejpozději do 30. dne každého měsíce na družstvo. Topič předává na družstvo dodací listy na dodané palivo v měsíci současně s výkazem. Za účelem vynaložených prostředků rezervy odpovídá příslušný technik.

### 3. Septiky, kanalizace, přípojky vody a elektro

Za provoz, údržbu a funkčnost tohoto zařízení odpovídá příslušný provozní technik družstva, který zároveň odpovídá i za účelné vynaložení prostředků rezervy.

### 4. Služby

Za kvalitu, dodávané množství a správnost fakturace služeb, vyúčtovatelných nájemníkům, odpovídá příslušný odborný pracovník družstva. jedná se o tyto služby:

- a) odvoz odpadků
- b) dodávka studené vody
- c) kominické práce
- d) dodávka tepla a TUV od cizích dodavatelů
- e) dodávka elektřiny

U výše jmenovaných služeb vede evidenci měřidel, spotřeby podle domů. U dodávky tepla a TUV odpovídá ve vztahu k dodavateli za uzavřené smlouvy.

### 5. Regulační a měřicí technika

Odpovědným pracovníkem v této oblasti je příslušný technik družstva. Řídí se platnými právními předpisy o rozvodu a regulaci. Projednává a zadává montáž měřicí a regulační techniky.

### 6. Údržba včetně havarijní

Oblast údržby řídí a zabezpečuje příslušný technik ve spolupráci se správcem domů. Odpovídá za účelné vynaložení prostředků rezervy, vyřizuje reklamace, řídí svépomocné údržbáře. Uzavírá smlouvy s dodavateli, kontroluje práci a potvrzuje správnost fakturace. Rozhoduje o sporných záležitostech údržby a řeší stížnosti na technický stav domu. Ve všech otázkách spolupracuje se správcem domů a ostatními provozními techniky.

### 7. Provoz prádelen a sušáren

Způsob provozu prádelen a sušáren se řídí domovním řádem, vydaným představenstvem družstva. Za provoz odpovídá správce domu, který nárokuje opravy.

### 8. Revizní činnost elektro

Za pravidelnou revizní činnost v oblasti rozvodu el. energie ve společných prostorách odpovídá příslušný provozní technik. Provádí a zadává revize elektro u prádelen, společných chodeb, výtahů a kotelen. Zadává opravy po revizích a odpovídá za vynaložené náklady.

## **9. Požární ochrana**

Za opatření, vyplývající z obecně závazných požárních předpisů, odpovídá požární technik. Vede požární dokumentaci, přehled umístění hasebních přístrojů, zadává a objednává revize, zkoušky požárních hydrantů a hasicích přístrojů. Za vlastní uložení hasebních prostředků v domě odpovídá správce domu, který oznamuje družstvu i poškození a odcizení těchto předmětů.

## **10. Bezpečnost a ochrana zdraví**

Za oblast BOZ odpovídá bezpečnostní technik družstva. Společně se správcem domu, případně s provozním technikem, provádí roční prohlídky společného zařízení domu. Za BOZ v oblasti pracovněprávní (dohody o pracovní činnosti, o provedení práce, výtaháři, topiči) odpovídají příslušní odborní pracovníci družstva. Opatření k zachování norem BOZ je možno provést i bez souhlasu dotčených osob a je vždy hrazeno z rezervy domu.

## **11. Úklid společných prostor, chodníků a ostatních ploch, přiléhajících k domu**

Tato oblast bude řešena samostatným vnitrodružstevním předpisem.

## **VII. Činnost při změnách nájemníků bytů**

Předávání a přebírání bytů při změnách nájemníků bude prováděno pouze u výpovědi nájmu a následném předávání novému nájemci. Za správnost předání a za technický stav, včetně případných úhrad škod, odpovídá příslušný provozní technik družstva. U převodů a výměn bytů se technické předávání a přebírání neprovádí. Za technický stav odpovídá nájemce, na kterého je převod nebo výměna uskutečněna (nabyvatel). Přihlášku na odběr elektřiny, ev. plynu vystavuje bytový technik, příslušné revize zajišťuje a hradí nájemce.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

Ostatní oblasti, neuvedené v této vnitrodružstevní směrnici, se řeší v souladu s obecně závaznými právními předpisy, dále pak se Stanovami OSBD Děčín a již dříve vydanými směrnici, jako je reklamační řád, směrnice pro provoz prádelen apod.

Tato vnitrodružstevní směrnice byla schválena SD dne 11.4.1992, úpravy provedeny na základě změn stanov schválených SD dne 30.9.1995.