

Vnitřní předpis č. 1/2017

Opravy bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Benešov

Rada města Benešov vydává s účinností od 01.02.2017 tento Vnitřní předpis č. 1/2017, který upravuje postup a realizaci oprav v bytových domech, bytech a nebytových prostorech v majetku města Benešov a zcela nahrazuje vnitřní předpis č. 24/2015 – Opravy bytových domů, bytů a nebytových prostor, schválený usnesením Rady města č. 689-15/2015/RM ze dne 09.09.2015.

Obsah:

- I. Vymezení oprav byty, nebytové prostory**
 - 1. Definice
 - 2. Drobné opravy bytu, nebytového prostoru
 - 3. Příjem požadavku na opravu – proces zaznamenání opravy
- II. Opravy uvolněných bytů, nebytových prostor**
 - 1. Definice
 - 2. Přejímka bytu (nebytového prostoru), analýza stavu bytu (nebytového prostoru)
 - 3. Proces zaznamenání potřebných oprav
 - 4. Realizace oprav koordinace činností
 - 5. Přejímka realizovaných oprav
- III. Opravy pohotovostní – havárie**
 - 1. Definice
 - 2. Koho volat v případě naléhavé opravy
 - 3. Situace, které vyžadují naléhavou opravu
- IV. Revize**
 - 1. Definice
 - 2. Revize – druhy
- V. Údržba**
 - 1. Definice
 - 2. Úpravy – druhy
- VI. Opravy zvláštní**
 - 1. Definice
 - 2. Postup a kontrola
- VII. Kontrolní systém**
- VIII. Databáze kontaktů, ostatní**
- IX. Závěrečná ustanovení**

I. Vymezení oprav byty, nebytové prostory

1. Definice

Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů.

2. Drobné opravy

Za drobné opravy se považují opravy bytu, nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a nebytových prostor a je ve vlastnictví pronajímatele a to dle věcného vymezení.

Dle věcného vymezení za drobné opravy považujeme dle tohoto vnitřního předpisu tyto opravy a výměny:

a) vrchní části podlah

opravy hrazené nájemcem

- opravy podlahových krytin
 - výměny prahů a lišt
 - opravy uvolněných dlaždic či parket
 - upevnění a výměny prahu
 - upevnění, náhrady podlahových lišt
 - opravy parket
 - čištění, broušení, lakování parket
- opravy hrazené pronajímatelem
- opravy vrchních částí podlah pronajímatel nehradí

b) okna, dveře

opravy hrazené nájemcem

- jednotlivé části oken, rozumí se i celé křídlo okna
- zasklení jednotlivých částí oken, skleněných výplní lodžií a balkonů, dveří bez ohledu na to, zda k tomu došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy
- opravy, výměny dělicích příclí a lišt oken
- tmelení oken a dveřních tabulek
- opravy a výměny části obložení okenních parapetů
- opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřích spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejnic, kladek, ventilací, řetízků, táhel, vložek do zámků, klíčů
- výměny těsnění oken a dveří
- veškeré opravy a výměny žaluzií

b1) nová okna dveře (v záruční lhůtě)

- nájemce je povinen dbát pokynů v manuálu pro nová okna, zejména pravidelně 2 x za rok mazat kování oken, dveří (použít olej určený k mazání kování)

- závady hlásit odpovědnému úředníkovi
- c) **vypínače, zásuvky, jističe, zvonky, osvětlovací tělesa a domácí telefony**
- opravy i výměny hradí nájemce
- d) **elektrické zámky**
- opravy i výměny hradí pronajímatel
- e) **rozvod plynu**
- opravy hrazené nájemcem
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu
 - údržba trubek rozvodu plynu - nátěr
- opravy hrazené pronajímatelem
- hlavní uzávěr plynu
 - rozvody plynu v bytech
- f) **uzavírací armatury na rozvodech vody, sifony a lapače**
- opravy hrazené nájemcem
- opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě
 - opravy a výměny sifonů, lapačů tuku
- opravy hrazené pronajímatelem
- hlavní uzávěr vody v instalačním jádru (stoupačce)
- g) **měřiče tepla a teplé vody**
- opravy hrazené nájemcem
- přecejchování bytových vodoměrů na teplou vodu, i studenou vodu
 - povinnost úhrady při výměně termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavic u radiátorů ústředního vytápění je na pronajímateli.
- h) **Rozdělovače topných nákladů RTN (dále jen RTN)**
- opravy hrazené nájemcem
- poškození RTN
 - odstranění plomby
- i) **digestoře**
- opravy hrazené nájemcem
- opravy digestoře
 - výměny digestoře
- j) **kuchyňské sporáky do standardních bytů nejsou přidělovány**, byty v majetku města jsou pronajímány nezařízené (bez sporáku, kuchyňské linky, vestavěných skříní)
- k) **kuchyňské sporáky elektrické jsou přidělovány pouze do domů s pečovatelskou službou a do domů rekonstruovaných nebo stavěných za pomoci ze státního rozpočtu nebo fondu SFRB**

opravy hrazené nájemcem

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečící trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel na dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny břídlkové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných částí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečící trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu pečící trouby
- uvedení do provozu

opravy hrazené pronajímatelem

- výměna pečící trouby

l) kamna pokojová a koupelnová a sporáky na tuhá paliva

opravy hrazené nájemcem

- vytírání šamotem, výměna šamotu i oprava šamotu
- výměny plátů, ploten, vík ploten
- výměny roštu
- opravy, výměna táhla k roštu, popř. roštového lože či rukojeti roštu
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečící trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměny a doplňování šroubků, nýtů na kostře kamen a příslušenství
- upevňování a opravy ochranných rámců
- ochrany a výměny popelníků
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slídy
- opravy pečících trub
- opravy ohřívačů vody
- výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

m) plynové kotle etážového topení

opravy hrazené nájemcem

- čištění spotřebičů před sezónou včetně kouřovodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy termopojistky
- uvedení nového spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlakování expanzních nádrží (tlakových)

- výměny napouštěcích ventilů
 - výměny regulačních ventilů
- opravy hrazené pronajímatelem
- výměny čerpadla
 - výměny ohřívacího tělesa
 - výměny hořáku
 - výměny tlakových expanzních nádrží
 - výměny elektrických panelů
 - výměny termopojistek
 - výměny výměníků užitkové vody
 - výměny termostatů
 - výměny trojcestného ventilu

u) Sanitární zařízení

opravy hrazené nájemcem

- opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadního a přepadního ventilu
- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízků, ztek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny součástí splachovače
- opravy a výměny ochranných rámců dřezů a výlevek

opravy hrazené pronajímatelem

- výměny klozetové nádrže, mísy
- výměna vany, umyvadla

v) Plísně

opravy hrazené nájemcem

- likvidace, odstranění plísní

3. Proces zaznamenání opravy

- Vznik požadavku na opravu nahlášen nájemcem technikovi (dále jen úředník) telefonicky, e-mailem, písemně
- Úředník vyhodnotí, zda opravu bude realizovat nájemce nebo majitel nemovitosti (město),
 - vyhodnotí potřebnost opravy
 - pořídí fotodokumentaci
 - pokud je požadovaná oprava z těch oprav, které hradí město, ale úředník vyhodnotí požadavek jako neoprávněný, pak žadateli vysvětlí s odůvodněním a toto odůvodnění mu ve sporných případech zašle písemně (e-mail, dopis)
- Realizuje nájemce

d) Realizuje opravu město, úředník provede záznam do elektronického systému příjmu oprav viz příloha 1 dle data příjmu opravy

e) Přístup do systému mají úředníci správy bytů za účelem záznamu oprav, vedení evidence a vedoucí odboru za účelem kontroly plnění objednávek v reálném termínu

n) Vznik objednávky

- tvorba objednávky

o) Šetření na místě

- úředník
- odborná firma
- znalecký posudek

p) Zadání opravy odborné firmě – odpovědnost úředník bytové správy viz příloha č. 2 hodnocení firem

q) Realizace opravy, pokud rozsah opravy vyžaduje je provedena úředníkem mezikontrola

r) Převzetí realizované opravy

- úředníkem
- převzetí potvrdí přímo nájemce odborné firmě (havarijní stav o víkendu – viz příloha č. 3 rozpis pohotovostí)

l) Fakturace, úředník kontroluje fakturu, souhlas s objednávkou, podepíše

m) Úředník předloží k podpisu fakturu vedoucímu

n) Úředník předá fakturu na Odbor financí

4. Kontrolní systém

(vyřízení objednávky opravy)

a) Požadavek opravy musí být vyřízen do 30 dnů od nahlášení opravy

b) Složitější oprava, účastní se více firem zahájeny práce do 30 dnů od nahlášení potřeby opravy

c) Vedoucí odboru kontroluje 1x měsíčně

- elektronický systém zadání a realizace oprav
- vyhotoví zápis z této kontroly
- naplánuje a provede řídicí kontrolu 2 x ročně

d) Pololetní analýza (počet, druhy zásahů)

e) Roční analýza (počet, druhy zásahů)

f) Podpis faktur 2x týdně

g) Operativní pracovní porady jsou organizovány každý pracovní den s instalatéry a topenáři, je veden denní zápis, prováděna kontrola hlášených požadavků a zadávání nových požadavků

II) Opravy uvolněných bytů, nebytových prostor – uvedení do stavu určeného k užívání bytu, nebytového prostoru

1. Definice

Prázdné byty jsou městu navraceny dobrovolně bývalými nájemci nebo po exekutivním vystěhování na základě soudního rozhodnutí. V souladu s vnitřním předpisem č. 9/2015

jsou opět zveřejněny na úřední desce. Mezi tím je nutné zabezpečit úkony vedoucí k uvedení do stavu způsobilého obývání bytu nájemcem.

Stav bytu způsobilého k obývání:

Provedena revize elektrorozvodů
Opraveny elektrické zásuvky a vypínače
Opraveny zdi, opatřeny bílým nátěrem
Opravené podlahy, standard lino
Do bytů již nejsou instalovány kuchyňské linky, sporáky a vestavěné skříně
Odstraněno původní koupelnové nezděné jádro (překližka, plast) – na základě rozhodnutí technika OSM
Vyzděna koupelna a toaleta
Nové elektro rozvody
Nové rozvody vody
Instalována nová sanita (vana, umyvadlo, toaleta)
Vyjimku tvoří domy s pečovatelskou službou a byty v domech stavěných nebo rekonstruovaných za pomoci dotace ze státního rozpočtu

2. Přejímka uvolněného bytu – analýza stavu bytu

- a) Byt včetně sklepa je nájemce povinen vyklidit na své náklady
- b) Po vyklizení bytu nebude město v bytě zanechávat žádné předměty v majetku bývalého nájemce
- c) Odpovědný úředník provede za přítomnosti předávajícího odečty vody, plynu, zaznamená do předávacího protokolu včetně focení RTN, eventuelně dálkový odečet
- d) Smlouvu na odběr elektrické energie, popř. plynu v bytě zajistí převod na město nájemce s poskytovatelem elektrické energie osobně
- e) Úředník provede analýzu stavu bytu, pořídí fotodokumentaci

3. Proces zaznamenání potřebných oprav

- a) Vznik požadavku na opravu stanoven po analýze stavu bytu a pořízení fotodokumentace stavu
- b) Úředník vyhodnotí, které firmy budou realizovat opravy viz hodnocení dodavatelů, zohlední časové možnosti
- c) Opravy úředník zaznamená do elektronického systému příjmu oprav viz příloha 1
- d) Přístup do systému mají úředníci správy bytů za účelem záznamu oprav, vedení evidence a vedoucí odboru za účelem kontroly plnění objednávek v reálném termínu
- e) Vznik objednávky
 - již existuje otevřená objednávka pro: instalatéry,
 - tvorba objednávky

4. Realizace oprav, koordinace činností

- a) Úředník stanoví postup prací v uvolněném bytě
- b) Objedná opravy u jednotlivých firem

- c) Kontroluje jejich činnost s ohledem na návaznost prací
- d) Přejímá hotové opravy, pořizuje fotodokumentaci stavu bytu
- f) Fakturace, úředník kontroluje fakturu, souhlas s objednávkou, podepíše
- g) Úředník předloží k podpisu fakturu vedoucímu
- h) Úředník předá fakturu na Odbor ekonomiky a finančního řízení

III) Opravy pohotovostní – havárie

1. Definice

Havarijní situace je taková, jestliže výskyt závady bezprostředně vyvolá riziko dalších škod na majetku.

2. Koho volat v případě naléhavých oprav (havárií)

a) Poruchy vodovodních a kanalizačních rozvodů:	Macháček	603 807 091
b) Poruchy rozvodů topení a plynu:	Zima	775 295 157
c) Únik plynu z venkovních rozvodů a plynoměru:		1239
d) Poruchy výtahů (BD, kde je smluvně)	Musil	602 336 321
e) Ostatní případy technik města		
f) Poruchy rozvodů elektro	Nerad	602 303 208

Pokud nájemce bytu přivolá havarijní službu neoprávněně, pak budou nájemci majitelem nemovitosti účtovány náklady spojené s příjezdem této služby.

3. Situace, které typicky vyžadují naléhavé opravy

a) Elektřina:

dochází – k jiskření a elektrickým zkratům, ne však, pokud dojde k výpadku jednoho z okruhů v bytě

b) Vodovodní potrubí:

havárie vodovodního potrubí – prasklé či jinak poškozené potrubí – jestliže vodu lze zastavit pouze uzavřením hlavního ventilu či kohoutu pro přívod vody v jednotce, eventuelně na hlavním stoupacím vedení, což má za následek znemožnění používání záchodu a pitné vody, potom je problém naléhavý

- jednotlivé kapky vody nebo rosení potrubí není naléhavý problém

c) Kanalizační potrubí:

došlo k ucpaní, rozpojení či jiné poruše kanalizačního potrubí a hrozí zaplavení bytové jednotky či společných prostor, potom je problém naléhavý

d) Vytápění a ohřev TUV:

došlo k prasknutí či rozpojení potrubí, otopných těles či regulačních armatur v jednotce či společných prostorách a hrozí následné škody, potom je problém naléhavý

IV) Revize

1. Definice

Revize jsou všechna opatření, kterými se ověřuje shoda zařízení, instalací vedení s příslušnými normami. Revize se skládá z prohlídky, zkoušení a vypracování zprávy. Jejím účelem je ověřit stav zařízení, vedení z hlediska bezpečnosti pro lidské zdraví, majetek, okolní prostředí.

2. Revize - druhy

(provádí majitel nemovitosti)

- a) Hromosvody – každých 6 let, viz plán revizí hromosvodů na společném disku „M“
- b) Elektroinstalace na společných chodbách bytových domů – každých 5 let, viz plán revizí hromosvodů na společném disku „M“
- c) Hasící přístroje – 1/rok
- d) Hydranty – 1/rok
- e) Komíny – 1/rok
- f) Kotelny – 1/rok

3. Revize nepravidelná

Proběhne v uvolněném bytě, který je opravován do stavu způsobilého užívání před předáním nájemci

4. Revize prováděná nájemcem

- a) Revize elektroinstalace v bytě – 1/5 let
- b) Servis a kontrola kotlů etážového topení servisním technikem – 1/1 rok
- c) Revize kotlů etážového topení revizním technikem – 1/3 roky
- d) Revize kotlů na pevná paliva – 1/2 roky

V) Údržba

1. Definice

Jedná se o údržbové práce ve společných prostorách bytových domů, které souvisí s funkčním a estetickým stavem bytového domu

2. Úpravy – druhy

- a) Jsou to především ve společných prostorách bytových domů podlahové krytiny, zábradlí, lišty na schodištích, stěny (štukování, výmalba), kryty osvětlení, nástěnky, schránky na dopisy
- b) Minimální životnost těchto úprav je 15 let, ale po uplynutí této lhůty není právní nárok na provedení těchto úprav, a proto se nelze domáhat jejich provedení právní cestou
- c) o jejich provedení rozhoduje odpovědný úředník po posouzení skutečného stavu v návaznosti na přidělené rozpočtové prostředky

VI) Opravy zvláštní

1. Definice

Jedná se o speciální nezařaditelné případy, souhlas s jejich provedením je kompetentní podepisovat místostarosta města pověřený usnesením Rady města Benešov č. 80 – 2/2015/RM ze dne 28.01.2015.

2. Postup a kontrola

- a) Analýza stavu (potřeba, fotodokumentace, nabídka, předpokládaná cena)
- b) Návrh předložen do porady vedení města
- c) Výstup z porady vedení města
- d) Příprava souhlasu pro odpovědného místostarostu
- e) Zápis do tabulky systému oprav
- f) Objednávka
- g) Realizace
- h) Převzetí prací
- i) Fakturace

VII) Plán oprav

Opravy bytových domů a nebytových prostor jsou na Odboru správy majetku plánovány na 2 roky. Plánování oprav předchází monitorování bytových domů a nebytových prostor. Na základě požadavků je sestaven plán oprav. Plán oprav slouží jako podklad pro požadavek na rozpočtové prostředky. Plán oprav je aktualizován s ohledem na přidělené rozpočtové prostředky, požadavky z provedených revizí, legislativní změny, vnější kontroly (např. Státní energetický úřad). Plán oprav je rozdělen na plán oprav nebytových prostor a plán oprav bytových domů.

VIII) Databáze kontaktů, ostatní

Na společném disku „M“ je vedena databáze kontaktů:

- a) Firem – tříděno dle druhu řemesla
- b) Služeb
- c) Domovníků v bytových domech
- d) V kanceláři bytové správy je vedena fyzická evidence klíčů od vstupů do jednotlivých bytových domů, která slouží pouze pro potřeby technické správy bytů, je zakázáno tyto klíče od jednotlivých vstupů zapůjčovat pro komerční účely šíření jakékoliv reklamy v domech

IX) Závěrečná ustanovení

- 1. Tento vnitřní předpis č.1/2017 nabývá účinnosti od 01.02.2017.

Schváleno usnesením Rady města Benešov č. 7-2/2017/RM ze dne 18.01.2017.

V Benešově dne: 25.01.2017


Ing. Petr Hostek, MBA v. r.
starosta




Nataša Bruková v. r.
místostarostka

