

**Pravidla pro financování nákladů na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domů a bytů
Bytového družstva M. Kopeckého 512 a 513.**

Bod	Oblast	Konkretizace jednotlivých oblastí	Hradí		Poznámka
			náměnce	družstvo	
1.	Elektrické rozvody a zařízení	1 rozvody a zařízení mimo byt		ANO	viz text
		2 nápravná opatření z revizí mimo byt		ANO	viz text
		3 skříň s jističi	ANO		viz text
		4 elektrorozvody v bytě	ANO		viz text
		5 zásuvky, vypínače, osvětlení aj.	ANO		viz text
		6 kuchyňský elektrický sporák, trouba aj.	ANO		
		7 revizní činnost v bytě	ANO		viz text
		8 nápravná opatření z revizí v bytě	ANO		viz text
Po provedení generální rekonstrukce rozvodů elektrického vedení hradí veškeré vzniklé náklady z této oblasti v bytové jednotce nájemce. Družstvo z fondu oprav hradí veškeré ostatní náklady spojené s řádným provozem ve společných schodišťových, sklepních, půdních a venkovních prostorách, a dále včas plánuje, zajišťuje a hradí povinné technické revize. Pro rozdělení odpovědnosti za krytí nákladů v oblasti elektrických rozvodů a elektrických zařízení je rozhodujícím místem jističová skříň v předstíni. Za předpokladu, že je umístěna nejdále v místě k tomu původně určenému, hradí náklady družstvo. Pokud je jističová skříň umístěna na vzdálenějším místě, hradí případně vícenájemce nájemce. Pokud v bytě dojde z iniciativy nájemce k rekonstrukci nebo k překládání elektrických rozvodů, je nájemce povinen předložit představenstvu BD platnou revizní zprávu (viz body 1.7 a 1.8).					
2.	Plynové rozvody a zařízení	1 rozvody a zařízení mimo byt		ANO	
		2 rozvody v bytě před uzavíracím ventilem		ANO	viz text
		3 uzavírací ventil plynu na potrubí v kuchyni	ANO	ANO	viz text
		4 rozvod plynu za uzavíracím ventilem	ANO		
		5 kontrolní a revizní činnost		ANO	
		6 nápravná opatření z kontrol a revizí		ANO	před plynovým uzavíracím ventilem
		7 nápravná opatření z kontrol a revizí	ANO		za plynovým uzavíracím ventilem
		8 kuchyňský plynový sporák, trouba aj.	ANO		
V případě přívodu a rozvodu plynu je pro rozdělení odpovědnosti za krytí nákladů rozhodujícím místem uzavírací ventil plynu na potrubí v kuchyni. Při individuálně prováděné rekonstrukci kuchyně je nutno zachovat volný přístup k plynovému uzavíracímu ventilu s možností jeho okamžitého uzavření! Rozvody plynu v bytě před uzavíracím ventilem (viz bod 2.2) a uzavírací ventil (viz bod 2.3) jsou družstvem hrazeny v plné výši pouze za předpokladu, že jde o plánovanou hromadnou akci výměny potrubí, neodkladnou záležitost (např. prasklé potrubí), a dále za předpokladu, že je potrubí z původního materiálu a ventil umístěn nejdále v původní vzdálenosti. V opačném případě rozdíl v nákladech hradí nájemce. Družstvo z fondu oprav hradí veškeré ostatní náklady spojené s řádným provozem plynového zařízení ve společných a venkovních prostorách, a dále včas plánuje, zajišťuje a hradí povinné technické kontroly a revize. Pokud v bytě dojde z iniciativy nájemce k rekonstrukci nebo k překládání plynových rozvodů, je nájemce povinen předložit představenstvu BD platnou revizní zprávu.					
3.	Vodovodní rozvody a zařízení	1 svislé stoupačky studené a teplé vody		ANO	viz text
		2 hlavní bytové vodovodní uzavírací ventily		ANO	viz text
		3 bytové měřiče spotřeby vody - vodoměry		ANO	viz text
		4 přívodní potrubí za vodoměry (směr byt)	ANO		viz text
		5 vedlejší bytové vodovodní uzavírací ventily	ANO		
		6 armatury	ANO		včetně sprchového zařízení
		7 dřez, umyvadlo, vana, klozet,	ANO		
V případě přívodu a rozvodu studené a teplé vody jsou pro rozdělení odpovědnosti za krytí nákladů rozhodujícím místem měřiče spotřeby vody pro kuchyň, koupelnu a WC za předpokladu, že jsou umístěny v místě k tomu původně určeném. Není-li tomu tak, hradí případně rozdíl v nákladech nájemce. Při individuálně prováděné rekonstrukci kuchyně, koupelny a WC je nutno zachovat dostatečný přístup k vodoměrům za účelem jejich výměny a provedení odečtů spotřeby vody a dále dostatečný přístup k hlavním uzavíracím ventilům umožňující jejich okamžité uzavření nebo výměnu! Přívodní potrubí za vodoměry (viz bod 3.4) se považuje za součást bytu, jelikož jeho výměna a nové pozici umístění může nájemce provést, po schválení představenstvem, podle svých představ. V případě opravy nebo hromadné výměny svislých stupaček (viz bod 3.1) hradí družstvo nájemci rovněž nezbytné zednické práce a vyblebení kuchyně a WC.					
4.	Odpadní rozvody	1 oprava, výměna svislého odpadního potrubí		ANO	
		2 pročištění svislého odpadního potrubí	ANO	ANO	viz text
		3 vodorovné odpadní potrubí	ANO	ANO	viz text
		4 pročištění vodorovného odpadního potrubí	ANO		
V případě odvodu odpadní vody je pro rozdělení odpovědnosti za krytí nákladů rozhodujícím místem vodorovné odpadní potrubí (viz bod 4.3), které je zabudované do základní stavební konstrukce (tj. prochází stěnou do větrací šachty). O opravě nebo výměně této části vodorovného odpadního potrubí je nájemce povinen bezodkladně informovat představenstvo, které je povinno dohlédnout na kvalitu provedené práce a které rozhodne, na základě důvodů, které k opravě nebo výměně vedly, kdo náklady s tím spojené uhradí. Nájemce je povinen svým chováním předcházet situacím, za kterých dochází k poškození nebo ucpaní vlivu odpadního potrubí. Pokud se v případě nutnosti pročištění svislé odpadní potrubí (viz bod 4.2) prokáže vina na straně konkrétního nájemce, hradí veškeré náklady na odstranění tohoto stavu nájemce.					
5.	Rozvody tepla	1 rozvody ÚT		ANO	viz text
		2 otopné tělesa - radiátory		ANO	viz text
		3 termoregulační ventily a hlavice		ANO	viz text
		4 měřiče tepla		ANO	viz text
		5 odvěšovací ventily		ANO	viz text
V současné době jsou oficiálně v užívání radiátory instalované v době výstavby. Z tohoto důvodu za řádný provoz celého otopného systému v domě odpovídá bytové družstvo. Oprava rozvodů ÚT v bytě (viz bod 5.1) je povolena pouze v případě náhle havarijní situace, kdy nájemce ve snaze odstranit hrozící škodu prostřednictvím členů orgánů BD nebo i sám zavolá družstvem nasmouvanou havarijní službu. O této okolnosti musí nájemce bezprostředně informovat představenstvo a pokud tak neučiní, uhradí si sám veškeré náklady vynaložené na opravu. Výměna otopných těles, které jsou majetkem družstva, je ze strany jednotlivých nájemců bez předchozího souhlasu představenstva přísně zakázána! Představenstvo může povolit, po obeznámení se s navrhovaným záměrem nájemce, výměnu radiátorů, a to i jiného typu, pouze v koupelně! V tomto případě však veškeré finanční náklady na výměnu i na náklady spojené s dalším provozem hradí nájemce. Nájemci je rovněž zakázáno bez předchozího souhlasu představenstva demontovat případně opravovat termoregulační ventily a měřiče tepla, které jsou majetkem družstva. V případě, že dojde k závadě na některém z vyjmenovaných komponentů rozvodu tepla z viny nájemce, hradí náklady na opravu tento nájemce.					
6.	Okna a příslušenství	1 okna	ANO		viz text
		2 parapety	ANO		viz text
		3 venkovní římsy		ANO	viz text
		4 bezpečnostní tyč u francouzských oken		ANO	viz text
Okna včetně příslušenství jsou po generální rekonstrukci. Veškeré finanční náklady na seřizování a opravy oken jdou k tíži nájemce, pokud nepůjde o předem schválenou hromadnou akci. Individuální výměna oken ze strany nájemce je bez předchozího souhlasu představenstva přísně zakázána! Oprava, výměna nebo nátěr venkovních říms a bezpečnostních tyčí je výlučnou záležitostí družstva. V případě, že je nutno tyto práce provést z viny konkrétního nájemce, hradí náklady tento nájemce.					
7.	Zvonek venkovní	1 vstupní zvonkový panel s tlačítky		ANO	viz text
		2 bytový domovní telefon		ANO	viz text
		3 elektronické otevírání dveří		ANO	viz text
		4 slaboproudé rozvody		ANO	
	Zvonek u dveří bytu	5 slaboproudé rozvody		ANO	
		6 zvonkové tlačítko	ANO		
		7 zvonek	ANO		
V případech, kdy dojde prokazatelně k poruše zařízení (viz body 7.1 až bod 7.3) zaviněním uživatele bytu, hradí opravu nebo výměnu zařízení nájemce bytu.					

**Pravidla pro financování nákladů na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domů a bytů
Bytového družstva M. Kopecského 512 a 513.**

Bod	Oblast	Konkretizace jednotlivých oblastí	Hradí		Poznámka	
			nájemce	družstvo		
8.	Ostatní technické bytové zařízení	1	domovní poštovní schránka	ANO	ANO	viz text
		2	vstupní bytové dveře	ANO		včetně zámku, zárubně, prahu
		3	ostatní bytové dveře	ANO		včetně zámku, zárubně, prahu
		4	kuchyňská linka	ANO		
		5	kuchyňský pracovní stůl	ANO		součást kuchyňské linky
		6	kuchyňská spíž	ANO		součást kuchyňské linky
		7	předšifonová zabudovaná skříň	ANO		
		8	podlahy	ANO		parkety, kachličky, lino
		9	odvětrací průduchy na WC a v koupelně	ANO		
		10	komínový průduch v kuchyni	ANO		v případě jeho zprovoznění kvůli digestoři
		11	dvířka do šachty v kuchyni a WC	ANO	ANO	viz text
V případě odsouhlasené hromadné výměny hradí bytové družstvo domovní poštovní schránku (viz bod 8.1) a dvířka do potrubní a větrací šachty - přístup k měřicím a uzavíracím ventilům - (viz bod 8.11).						
9.	Společná televizní anténa	1	střešní anténa		ANO	
		2	koaxiální rozvody		ANO	
		3	anténní bytová zásuvka	ANO	ANO	viz text
Na střeše a v půdním prostoru domu č. 513 je instalováno zařízení pro příjem televizního signálu, které je na náklady družstva udržováno v řádném technickém stavu a v souladu s požadavky na digitalizaci postupně modernizováno. Výměnu anténní bytové zásuvky hradí bytové družstvo pouze v případě hromadné výměny koaxiálních rozvodů.						
10.	Telekomunikační rozvody	1	telefon a telefonní rozvody	ANO		v případě pevné linky
		2	internetové rozvody optickým kabelem	ANO		viz text
		3	kabelová televize	ANO		
Výše uvedené komunikační rozvody, jsou přivedeny do domu č. 512 a č.513 a uhrzeny jednorázovými náklady BD. Dále jsou rozvedeny do konkrétního bytu na žádost a za náklady, hrazené nájemcem.						
11.	Zatékání, vlhko, plíseň	1	zatékání	ANO	ANO	
		2	vlhnutí a plíseň	ANO	ANO	
Zatékání do bytu (viz bod 11.1) prokazatelně způsobené závadou na konstrukci okapu, svodu dešťové vody nebo závadou na stoupačkovém vedení svislého přívodního či odpadního potrubí odstraňuje a hradí družstvo. Závady na vodorovném vedení přívodního nebo odpadního potrubí (upřesnění pojmu viz bod 4.3) a škody jimi způsobené odstraňuje a hradí nájemce, který za vznik těchto závad nese odpovědnost. Vlhnutí a výskyt plísní v bytě (viz bod 11.2), které nebyly prokazatelně způsobeny činností nebo nedbalostí nájemce, odstraňuje a hradí družstvo. Nepodaří-li se prokázat, že příčinou vlhkosti je závada nebo špatný technický stav budovy, je nájemce povinen odstranit plísně i příčinu jejich vzniku a uhradit veškeré náklady spojené s provedením těchto prací.						
12.	Výtahy	1	Opravy a údržba výtahů		ANO	viz text
		2	Servisní kontroly		ANO	
		3	Odborné zkoušky		ANO	
		4	Odborné a inspekční prohlídky		ANO	
		5	Rekonstrukce a modernizace		ANO	
V případech, kdy dojde k opravě výtahů (viz bod 12.1) z důvodů poruchy nebo poškození, které bylo prokazatelně zaviněno konkrétní osobou, hradí náklady na opravu tato osoba.						
13.	Společné prostory, části a zařízení domů	1	základy domu		ANO	
		2	střecha domu, komíny		ANO	
		3	hlavní svislé a vodorovné konstrukce		ANO	
		4	hromosvody		ANO	
		5	společné sklepní prostory		ANO	
		6	vstupní domovní dveře		ANO	
		7	schodiště, chodby, zábradlí		ANO	
		8	hlavní rozvody kanalizace		ANO	
Náklady na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace technických zařízení domů, které jsou součástí společných prostorů, částí a zařízení domů, které nejsou uvedeny v rámci jednotlivých kapitol tohoto materiálu (např. osvětlení nebo kamerový systém ve společných prostorách aj.), hradí bytové družstvo. V případech, kdy bylo zjištěno prokazatelně zaviněno konkrétní osobou, jsou náklady vymáhány po této osobě.						

Pravidla pro financování nákladů na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domů a bytů Bytového družstva M. Kopecského 512 a 513 byla odsouhlasena VČS BD dne 18. 05. 2011 a později průběžně aktualizována podle změn schválených na členských schůzích bytového družstva.

Ostrava - Poruba, dne: 1.11.2025

předseda BD
Mgr. Aleš MATOUŠEK v. r.

místopředsedkyně BD
p. Václava DORMANOVÁ v. r.