

Stavebné bytové družstvo Žiar nad Hronom

SMERNICA

pre organizačné, technické a finančné zabezpečenie údržby bytového fondu a spoločných priestorov.

Článok 1

Smernica rieši zásady postupu pri zabezpečovaní údržby v bytoch užívateľov, v spoločných priestoroch a zariadeniach, ktoré patria k bytovému fondu spravovanému SBD. Upravuje tiež postup pri poskytovaní služieb prác a materiálu iným odberateľom.

Článok 2

Opravy a údržba BF môžu byť vykonané nasledovným spôsobom:

a) *pracovníkmi SBD v trvalom, alebo vedľajšom pracovnom pomere, alebo pracovníkmi.*

ktorí uzatvorili s SBD zmluvu o vykonaní práce. Títo pracovníci zabezpečujú práce :

vodoinštalátorske a kúrenárske

zámočnicke

oprava plochých striech

oprava podláh PVC

opravy elektro

opravy výťahov

lepenie PVC podláh a schodišťových hrán

revízie a odborné skúšky výťahov, elektroinštalácie, hromozvodov,

opravy živičných krytín

montáž bytových vodomerov a termoregulačných ventilov

b) *domovými údržbármi*, ktorí vykonávajú činnosť pre BF SBD na základe uzatvorenej dohody o vykonaní práce /dohody o prac.činnosti/. Domoví údržbári zabezpečujú údržbu na presne vymedzenom bytovom fonde, a to na základe predchádzajúcej dohody s vlastníkami bytov a neb.priestorov daného domu. Údržba je zameraná na prevenciu a pravidelné prehliadky s odstraňovaním drobných závad stanovenú paušálnu odmenu, ktorá je závislá na počte bytov. Rozsah prác a povinností preventívnej starostlivosti, údržby a ostatných základných povinností domového údržbára je stanovený v príslušnej dohode. Okrem vymedzených prác paušálne hradených, zaisťujú domoví údržbári aj ďalšie práce, a to na základe žiadanky zástupcu vlastníkov bytov alebo jeho zástupcov. Cena týchto prác je stanovovaná dohodou.

c) *inými dodávateľmi*, ktorí zaisťujú komplexnú starostlivosť o vyhradené technické zariadenia na základe obchodnej zmluvy. Takýmto spôsobom je zaistený servis výťahov v Novej Bani, Žarnovici. Údržba výťahov je tu účtovaná paušálne mesačne čiastkou stanovenou podľa typu a počtu staníc výťahu + dodaný materiál. Obchodnú zmluvu na takúto údržbu uzatvára SBD s dodávateľom na základe predchádzajúcej dohody vlastníkov bytov konkrétneho bytového domu resp. v zmysle zmluvy o výkone správy.

d) *inými dodávateľmi*, s ktorými sa uzatvára obchodná zmluva na konkrétnu menovitú akciu so zreteľom na dodržanie povinností vyplývajúcich zo Stanov SBD. Výkon údržby vlastnými pracovníkmi je organizovaný:

1./ Strediskom údržby v Žiari nad Hronom, ktoré zaisťuje priamo údržbu pre lokalitu Žiar nad Hronom, J. Lehotu, Trnavej Hore, Hornej Ždani, Hliník nad Hronom, Hornú Ves a

Kremnicu.

2./Strediskom údržby v B. Štiavnici, ktoré zaisťuje údržbu v lokalitách Banská Štiavnica, Banská Belá.

3./ Ďalšími strediskami SBD ak budú vytvorené. Vytvorené strediská za obojstranne výhodných podmienok navzájom spolupracujú.

Sadzby za výkon vlastnej údržby na bytovom fonde SBD sa účtujú v rámci HZS (hodinovej zúčtovacej sadzby) a to podľa cenníkov prác pre údržbu bytového fondu, prípadne dohodou. Práce, služby, výkony a materiál pre iných odberateľov, mimo členov SBD môžu byť účtované cenami dohodou, kde sa zakalkuluje aj primeraný zisk. Ceny dohodou za práce pre iných odberateľov nesmú byť nižšie, ako pri uplatnení HZS pre členov SBD. Dodávka prác, služieb a materiálu, ktoré nesúvisia s údržbou bytového fondu SBD sa pre všetkých odberateľov, vrátane členov SBD realizuje s uplatnením cien dohodou. Pôvodné strediská údržby v Žarnovici a v N. Bani sa organizačne zmenili na vysunuté a administratívne strediská, ktoré svojimi pracovníkmi zaisťujú údržbu prostredníctvom domových údržbárov, alebo iných dodávateľov a tiež zaisťujú prvý styk s užívateľmi a samosprávami.

Článok 3

Objednávka na práce zo strany žiadateľa sa realizuje písomne na tlačive „žiadanka“. Žiadateľ vyplní toto tlačivo podľa predtlača a podpíše. Žiadateľ je užívateľ bytu, alebo zvolený zástupca vlastníkov bytov. Žiadanka má charakter záväznej objednávky. Tlačivo žiadanky je k dispozícii na všetkých strediskách SBD, tiež ich majú k dispozícii poverení zástupcovia domu. Telefonicky je možné nahlasovať havárie a závažné poruchy, ktoré je potrebné odstrániť neodkladne, tiež poruchy výťahov, pričom žiadanku vypíše objednávateľ v čase prebiehajúcej opravy

Objednávanie prác, služieb a materiálu od iných odberateľov (mimo členov SBD) musí byť vždy písomnou formou. Dodávka prác, služieb, výkonov a materiálu pre týchto odberateľov sa realizuje na základe písomnej dohody.

Článok 4

Bežné opravy vykonávajú a zabezpečujú strediská údržby v prac. dňoch od 7.00 hod do 15.00 hod. Havarijná služba je organizovaná od 15.00 hod do 22.00 hod v pracovných dňoch. V dňoch pracovného pokoja a voľna od 6.00 hod. do 22.00 hod.

Článok 5

Organizácia havarijnej služby.

Haváriou sa rozumie taká porucha v objektoch spravovaných SBD, ktorej následky spôsobujú škody na majetku, alebo ohrozujú zdravie a život osôb. Havarijná služba je organizovaná v jednotlivých lokalitách formou tel. odkazovacej služby alebo mobilného telefónu. Žiadateľ po ohlásení sa tel. záznamníka dostane informáciu - kto a na akom tel. čísle zaisťuje havarijnú službu. O aktuálnych telefónnych číslach havarijnej služby dáva informáciu príslušné stredisko údržby. Havarijnú službu vykonávajú určení pracovníci podľa vopred stanoveného plánu. Určený pracovník sa zdržuje počas tejto služby doma, a je dostupný v prípade potreby na odstránenie havárie.

Článok 6

Úhrada za výkon havarijnej služby.

Havarijná služba je trvale zaistená pre bytový fond v jednotlivých lokalitách. Táto služba je hradená paušálnou sadzbou za pohotovosť. V prípade výkonu počas pohotovosti sa hradí podľa platných cenníkov prác v SBD. Pri výkone prác havarijnej služby v pracovných dňoch je stanovený príplatok k cene prác vo výške 20% z ceny prác (práce sú vykonané mimo prac. dobu). Pri výkone

prác havarijnej služby v dňoch pracovného pokoja a voľna je stanovený príplatok k cene prác vo výške 50% z ceny prác. Úhrada za vykonané práce a dodaný materiál sa realizuje z FO vchodu, alebo na základe zaslanej faktúry podľa charakteru odstránenej závady. Základná cena prác a služieb v rámci pohotovosti sa riadi stanovenou sadzbou HZS. Paušálne náklady spojené so zaisťovaním havarijnej služby v jednotlivých lokalitách budú zúčtované mesačne z FO jednotlivých blokov (vchodov) a to alikvotne na počet bytov danej lokality. V prípade neopodstatneného vyžiadania zásahu havarijnej služby budú náklady s týmto spojené vyúčtované objednávateľovi. Paušálna sadzba za držanie pohotovosti je stanovená:

za 1 deň pracovný na 1 pracovníka (7hod. X 0,39€) = 2,73 €

za 1 deň pracovného pokoja na 1 pracovníka (16 hod. x 0,39 €) = 6,24 €

- pozn. sadzba „0,39 €“ je závislá od výšky minimálnej mzdy v sadzbe za hodinu podľa osobitného predpisu

Článok 7

Náplň práce havarijnej služby.

Havarijná služba na základe telefonického oznámenia sa neodkladne dostaví na miesto ohlásenej havárie a vykoná všetky nevyhnutné opatrenia k zamedzeniu ďalších škôd na majetku alebo ohrozenia zdravia a života osôb. Na mieste havárie posúdi nutnosť zásahu špecializovaných útvarov (požiarnici, plynári, vodári, energetici), a v prípade potreby zabezpečí ich zásah. V prípade, že je v možnostiach pracovníka havarijnej služby na mieste úplne odstrániť príčinu havárie, toto vykoná. Ak na úplné odstránenie príčin havárie nemá k dispozícii príslušné technické a materiálové vybavenie, dohodne s užívateľom odstránenie závady v najbližšom pracovnom dni.

Článok 8

Posúdenie technických podmienok opravy.

Údržba bytového fondu je materiálne, technicky organizovaná na zabezpečenie bežnej údržby v rámci štandardného vybavenia bytov a spoločných priestorov. Požiadavku na opravu uvedenú na žiadanke posúdi príslušný pracovník alebo vedúci strediska údržby či sa jedná o údržbu štandardného vybavenia, alebo požiadavku na technické úpravy mimo štandardného vybavenia. Požiadavky na technické zásahy, ktoré vylepšujú alebo menia bežný štandard vybavenia posudzuje a schvaľuje technický úsek SBD. Pre opravy, údržbu a dodávky materiálu týkajúce sa udržiavania bežného štandardu platia vnútrodružstevné cenníky prác v rámci dohodnutej HZS. Pre opravy, údržbu a dodávky materiálu, ktorými sa zvyšuje alebo mení štandardné vybavenie sa určuje cena prác a dodávok dohodou spolu so spôsobom úhrady a to písomne pre každý prípad zvlášť.

Článok 9

Posúdenie ekonomických podmienok opravy a úhrada

Havarijné situácie podľa Čl. 5 uvedenej smernice rieši SBD bez ohľadu na stav FO vchodu. Podobne sa posudzujú situácie, kedy technický stav budov a zariadení, alebo ich častí je taký, že je tu oprávnený predpoklad vzniku havárie (viditeľné poškodenie konštrukčných prvkov, stiech, rozvodov médií atď.) Bez ohľadu na stav FO sa realizujú, a z FO účtujú aj pravidelné revízie vyhradených technických zariadení, a to bez žiadanky od zástupcu vlastníkov bytov, v termínoch určených príslušnými technickými normami a vyhláškami.

Odstraňovanie závad zistených pri revíziách vyhradených tech. zariadení, ako i závad zistených Inšpektorátom práce a Požiarnou inšpekciou sa vykonáva v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov bez ohľadu na stav FO. Táto povinnosť je pre SBD stanovená zákonom ako vlastníčkovi a správcovi objektov.

V ostatných prípadoch zodpovedný pracovník stanoví predpokladanú cenu opravy s toleranciou +/- 15% a oznámi ju žiadateľovi. Posúdenie ekonomických podmienok opravy sa vykonáva podľa nasledujúcich ustanovení tohoto článku vždy a bez ohľadu na to, či požiadavku realizuje vlastná údržba SBD, domoví údržbári vykonávajúci svoju činnosť na základe dohody o vykonaní práce, prípadne iní dodávatelia.

Bytový dom, vchod

Objednávať akékoľvek práce, služby a materiál pre spoločné priestory a zariadenia je oprávnený len poverený zástupca vlastníkov bytov. Základným kritériom pre posúdenie finančného krytia je zostatok FO vchodu (domu). Tento musí finančne pokrývať predpokladanú cenu požadovanej opravy. V opačnom prípade o realizovaní požadovanej opravy a o jej finančnom krytí rozhodne predstavenstvo SBD, na základe podnetu príslušného správcu bytového fondu danej lokality. Predstavenstvo SBD stanoví podmienky, za ktorých môžu pracovníci SBD uzatvoriť, zmluvu s príslušným bytovým domom o vykonaní požadovaných prác, a o spôsobe ich úhrady resp. vyrovnania rozdielu v FO. Ustanovenia Čl. 8 a 9 platia pre opravy vykonávané vlastnou údržbou SBD, ako i pre opravy realizované domovými údržbármi a inými dodávateľmi. Technické a ekonomické podmienky opravy posudzujú vedúci stredísk v jednotlivých lokalitách.

Článok 10 Práce vykonané svojpomocou

Užívateľ bytu alebo zástupca vlastníkov bytov v danom dome sa môžu rozhodnúť, že práce v byte, alebo v spoločných priestoroch si vykonajú sami svojpomocne a od SBD požadujú len dodanie materiálu. V tomto prípade žiadateľ vyznačí na tlačive „žiadanka“ výrazne nápis „SVOJpomoc“. Zodpovedný pracovník posúdi, či oprava je takého charakteru, že sa dá vykonať bez nárokov na odbornú spôsobilosť. Ak áno, tak zo skladu vydá príslušný materiál. Vydanie materiálu je po ekonomickej stránke podmienené ustanoveniami uvedenými v Čl. 9 tejto smernice. K vydanému materiálu sa účtuje stanovená skladová prirážka. Za kvalitu prác vykonaných svojpomocne zodpovedá užívateľ alebo zástupca vlastníkov bytov. Výkony prác, ktoré si užívatelia alebo zástupcovia vlastníkov bytov vykonajú v rámci svojpomoci, SBD účtovne nesleduje.

Článok 11 Vybavenie žiadanky

Ak žiadanka spĺňa podmienky uvedené v Čl.8 a 9, zodpovedný pracovník zabezpečí jej realizáciu:

a) pracovníkmi vlastnej údržby

Preverí či je v sklade materiál na požadovanú opravu, ak nieje, zabezpečí jeho zakúpenie. Žiadanku zaradí do poradia ostatných požiadaviek a v časovom predstihu pred opravou dohodne so žiadateľom sprístupnenie príslušných priestorov. V dohodnutom čase zaistí nástup pracovníkov údržby na výkon práce podľa žiadanky. Ak sa nejedná o haváriu a žiadateľ napriek tomu žiada okamžité odstránenie závady, účtuje sa k cene prác prirážka 30%, ak bola práca vykonaná do 24 hodín od predloženia žiadanky. Ak žiadateľ žiada výkon práce po pracovnej dobe, účtuje sa prirážka 50% z ceny a 100% , ak sa výkon práce požaduje v dňoch pracovného pokoja. Pracovníci údržby sú povinní rešpektovať požiadavky žiadateľov na dodržiavanie čistoty v prac. priestore a sú povinní odstrániť po práci všetok zbytkový materiál a odpad. Užívateľ má právo ponechať si demontované a vymenené časti bytového zariadenia (konštrukčné prvky). Tieto môžu pracovníci údržby zobrať len na výslovné želanie užívateľa. Pracovníci údržby sú povinní dodržiavať zásady pohybu v súkromí žiadateľa a rešpektovať v tomto smere jeho požiadavky. Pracovníci údržby majú zákaz používania alkoholických nápojov pred a počas výkonu práce. V prípade, že žiadateľ na mieste výkonu má podozrenie, že pracovník údržby je pod vplyvom alkoholu, má právo odmietnuť opravu a okamžite hlásiť na príslušné stredisko túto skutočnosť. Zodpovední pracovníci majú povinnosť okamžite danú situáciu na mieste preveriť a v prípade, že hlásenie je pravdivé, vyvolať opatrenia voči pracovníkovi, ktorý sa tohto závažného priestupku dopustil. Pri práci v byte preberá práce užívateľ svojim podpisom na pracovnom lístku, ktorého kópiu mu pracovník údržby nechá. Reklamácie sa riešia v zmysle reklamačného poriadku (viď príloha č. 1). Ak v sa v dohodnutom čase pracovníci údržby dostavia na miesto požadovanej opravy a žiadateľ nebude prítomný, vyúčtuje mu SBD náklady (časová strata, doprava) spojené so zbytočným výjazdom vrátane čakacej doby. Ak sa nedostavia pracovníci údržby na miesto výkonu v dohodnutom čase, má žiadateľ právo na 20% zľavu z hodnoty výkonu a práce v náhradnom termíne. Toto neplatí, ak pracovníci údržby mali výjazd na hlásenú haváriu. V záujme

odstránenia konfliktných situácií sa stanovuje čakacia doba na mieste dohodnutého výkonu pre obe strany na 30 minút. Pracovníci údržby sú povinní nechať žiadateľovi v poštovej schránke oznam s časovým údajom, že sa dostavili v dohodnutom čase. Po ukončení opravy v spoločných priestoroch sú pracovníci údržby povinní dať si podpísať pracovný výkaz určenému zástupcovi vlastníkov bytov. Keď tento nieje prítomný, sú povinní nechať kópiu pracovného lístku v poštovej schránke. Prípadné reklamácie na tieto práce sa uplatňujú podľa reklamačného poriadku.

b) dodávateľsky

Zodpovedný pracovník zaistí vhodného dodávateľa na požadovanú prácu a dohodne s ním termín a ostatné podmienky dodávky. U akcií väčšieho rozsahu vypracuje návrh obchodnej zmluvy, ktorý prejedná so zástupcom vlastníkov bytov v danom dome /schôdzou vlastníkov/. Súčasťou takto uzatvorenej obchodnej zmluvy aj určenie záruky na práce a materiál dodaný dodávateľom. V prípade, že požiadavka je v mieste, kde údržbu vykonáva domový údržbár na základe zmluvy o dodávke prác s SBD, uplatní jej realizovanie u neho. Pracovná náplň domového údržbára t.j. popis prác, ktoré je povinný vykonať v rámci paušálnej platby, je prílohou zmluvy o dodávke prác. Práce mimo tejto náplne realizuje domový údržbár za podmienok určených pre vlastnú údržbu SBD. U akcií väčšieho rozsahu zasiela SBD, na základe splnomocnenia schôdze vlastníkov príslušného domu, jednotlivým dodávateľským firmám žiadosť o zaslanie cenových ponúk a organizuje výber dodávateľa za účasti zástupcov vlastníkov bytov. Za výkony stredísk údržby pri organizačnom a technickom zabezpečení iných dodávateľov účtuje SBD dodávateľským firmám poplatok /na základe vzájomnej dohody/ 5% z dodávateľom fakturovaných výkonov. Reklamácie na práce a výkony dodané inými dodávateľmi sa uplatňujú na strediskách SBD podľa miesta pôsobnosti. Pracovníci stredísk následne riešia reklamácie užívateľov resp. samospráv v ich mene. Prevádzkové náklady spojené s riešením reklamácií znášajú strediská, ktoré tú - ktorú dodávku zaistovali.

Čl. 12

Úhrada za práce a služby

Za práce v spoločných priestoroch sa úhrada vždy vykonáva z FO domu, alebo vchodu bez ohľadu, či prácu vykonala vlastná údržba SBD, alebo iní dodávatelia. Dodávateľské faktúry sú evidované na ekonomickom úseku SBD, faktúry za práce vlastnými pracovníkmi sú evidované na ÚS v Žiari nad Hronom. Za práce vykonané u užívateľa alebo vlastníka bytu (práce vykonávané v byte, nie v spoločných priestoroch, nie v inštalačnom jadre po vodomer a na ÚK pokiaľ nie je dohodnuté inak) sa úhrada realizuje formou faktúry adresovanej konkrétnemu vlastníkovi príj. ju vlastník uhradí v hotovosti po vykonaní a prevzatí prác pracovníkovi, ktorý prácu vykonal.

Čl. 13

Položky úhrady

Úhrada za práce a služby sa skladá z jednotlivých položiek nasledovne :

- a)za výkon práce na mieste účtuje sa podľa dohodnutej HZS, ak sa nejedná o cennikovú položku, určí sa cena dohodou.
- b)za dodaný materiál - hodnota dodaného materiálu spolu so skladovou prirážkou
- c)za stratu času pri doprave pracovníkov na miesto výkonu - účtuje sa len pri výkone prác strediska v Žiari nad Hronom, ak je práca vykonaná mimo obvod mesta Žiar nad Hronom.
- d)za použitie špeciálneho náradia, nástrojov a zariadení, tiež za použitie tech. plynov a pod.
- e)poplatok za prípadné nedodržanie termínu nástupu zo strany žiadateľa.
- f)zľava za nedodržanie termínu nástupu zo strany SBD.
- g)prevádzkový poplatok za zaistenie práce od iných dodávateľov podľa Čl.11 b.) tejto smernice.

Čl. 14

Reklamácie

Postup pri uplatňovaní reklamácií na dodané práce, služby a materiál vlastnou údržbou alebo dodávateľsky, je stanovený v „Reklamačnom poriadku“, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto smernice. V prípade potreby sa na požiadanie vypíše reklamačný protokol – príloha č.2 tejto smernice.

Čl. 15

Záverečné ustanovenia

Táto smernica strediska údržby pre organizačné, technické a finančné zabezpečenie údržby bytového fondu a spoločných priestorov nadobúda účinnosť dňom jeho schválenia ZD Stavebného bytového družstva, dňa 28.10.2011.

Dňom schválenia novej smernice platnosť všetky doteraz prijaté a schválené smernice strediska údržby pre organizačné, technické a finančné zabezpečenie údržby bytového fondu a spoločných priestorov.

V Žiari nad Hronom, dňa 28.10. 2011.

Ing. Ondrej Turčan v.r.
predseda predstavenstva SBD

Ing. Dalma Štepánková v.r.
podpredseda predstavenstva SBD

