

Směrnice pro zpřístupňování bytů

Povinnost zpřístupnění bytu vyplývá z čl. 13 Stanov SBD. Ten ukládá členu družstva povinnost umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení a dohodě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu (nebytového prostoru) a patří družstvu. Tato Směrnice upravuje postup v případech, kdy uživatel bytu (nájemce, podnájemník) na základě výzvy družstva neb realizační firmy nezpřístupní byt ve stanovený den a čas a to po písemném oznámení obvyklým způsobem, tj. jeho vyvěšením ve společných prostorách domu, na nástěnce vchodu apod.

Jedná se o potřeby zpřístupnění bytů zejména za účelem:

- opisu stavu poměrových měřičů ÚT,
- opisu stavu vodoměrů,
- uskutečnění revizí, porevizních oprav elektro a plyno zařízení,
- zpřístupnění majetku družstva umístěného v bytech nájemníků,
- montáže termoregulačních ventilů,
- pravidelných odborných prohlídek (odpady, vodoinstalace, radiátory apod.).

V tomto případě příslušný úsek správy SBD na základě seznamu nezpřístupněných bytů, dle:

- vlastního zjištění zaměstnanců správy SBD,
- informace samosprávy,
- seznamu dodaného realizační firmou

ověří identifikační údaje daného bytu dle evidence členů SBD (nájemce, podnájemník, důležité poznámky ze spisu, kontaktní adresy apod.). Dle takto ověřeného seznamu a související identifikace zašle písemnou výzvu doporučeně (s doručenkou)

- na adresu nájemce daného bytu - člena družstva s dispozičními právy k bytu,
- na kontaktní adresu člena družstva s dispozičními právy k bytu, je-li tato odlišná od adresy daného bytu,
- v případě bytu s podnájemníkem (dle schválení družstva) současně i podnájemníkovi.

1) Opisy měřičů (poměrové měřiče ÚT, vodoměry)

Ekonomický úsek správy SBD zašle písemnou výzvu, která bude obsahovat minimálně:

- a) Sdělení o původním termínu opisů měřičů, který byl obvyklým způsobem zveřejněn písemným oznámením ve společných prostorách domu, ve kterém však byl úkon zmařen z důvodu nezpřístupnění bytu.
- b) Stanovení náhradního termínu odpisu měřičů, ve vztahu k dané topné sezoně bude termín stanoven nejpozději do 15. 2. následujícího roku.
- c) Poučení o možnosti dohody o upřesnění termínu, nejpozději však 3 dny před stanoveným náhradním termínem.
- d) Upozornění, že v případě nezpřístupnění ve stanoveném náhradním termínu bude v souladu se Směrnicí pro rozúčtování nákladů a vyúčtování topné sezony, schválenou usnesením představenstva 13/2008 ze dne 25. 2. 2008 a platnou od 1. 3. 2008, provedeno vyúčtování dle vyhl. 372/2001 Sb., přičemž navýšení spotřební složky nákladů činí u tepla 1,6 násobek průměrné hodnoty spotřební složky na m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky a u TV (energie na ohřev i vodné) 3násobek průměrné hodnoty spotřební složky na m² podlahové plochy zúčtovací jednotky, nebude-li ani v tomto termínu byt zpřístupněn a umožněn odečet, nebude brán zřetel na případné reklamace a žádosti o přepočet, přičemž tyto budou vždy vyhodnocovány individuálně.
- e) Poučení o doručování písemností dle Stanov SBD.

2) Revize, porevizní opravy

Technický úsek správy SBD zašle písemnou výzvu, která bude obsahovat minimálně:

- a) Sdělení o původním termínu řádné revize / porevizní opravy (dle plánu revizí), který byl obvyklým způsobem zveřejněn písemným oznámením ve společných prostorách domu, ve kterém však byl úkon zmařen z důvodu nezpřístupnění bytu.

- b) Stanovení náhradního termínu zpřístupnění bytu (cca do čtyř týdnů po původním termínu).
- c) Poučení o možnosti dohody upřesnění termínu, nejpozději však 3 dny před stanoveným náhradním termínem.
- d) Upozornění, že v případě nezpřístupnění ve stanoveném náhradním termínu může být podána „určovací žaloba“ ke zpřístupnění bytu.
- e) Upozornění, že při opakovaném neplnění ze strany nájemce dané povinnosti může představenstvo rozhodnout u zrušení nájemní smlouvy v souladu s § 711, odst.2, písm.a), Občanského zákoníku.
- f) Poučení o doručování písemností dle Stanov SBD.

3) Přístup k majetku družstva, umístěného v bytech nájemníků (vč. okenních a balkonových sestav)

Technický úsek správy SBD zašle písemnou výzvu, která bude obsahovat minimálně:

- a) Sdělení o původním termínu výzvy ke zpřístupnění bytu, který byl obvyklým způsobem zveřejněn písemným oznámením ve společných prostorách domu, ve kterém však byl úkon zmařen z důvodu nezpřístupnění bytu.
- b) Stanovení náhradního termínu zpřístupnění bytu.
- c) Poučení o možnosti dohody upřesnění termínu, nejpozději však 3 dny před stanoveným náhradním termínem.
- d) Upozornění, že v případě nezpřístupnění ve stanoveném náhradním termínu může být podána „určovací žaloba“ ke zpřístupnění bytu.
- e) Upozornění, že při opakovaném neplnění ze strany nájemce dané povinnosti může představenstvo rozhodnout u zrušení nájemní smlouvy v souladu s § 711, odst.2, písm.a), Občanského zákoníku.
- f) Poučení o doručování písemností dle Stanov SBD.

4) Všeobecná ustanovení

- a) V případě nepřevzetí výzvy je vždy nutno přihlížet k poznámkám České pošty, případně zajistit náhradní doručení (prostřednictvím zaměstnanců – funkcionářů). Všechny případy budou řešeny individuálně.
- b) V případě pochybnosti o stavu příslušného zařízení v daném bytě co do rizika ohrožení života, zdraví uživatelů bytů v domě či majetku družstva neb majetku ostatních uživatelů bytů v domě, je technický úsek po schválení předsedou družstva oprávněn ve spolupráci s hasičským záchranným sborem zajistit zpřístupnění daného bytu bez souhlasu nájemce.
- c) Postup dle této směrnice se použije i v dalších případech zpřístupňování bytu za účelem nutných technických opatření v souladu se Stanovami a Občanským zákoníkem, např. montáže termoregulačních ventilů, pravidelné odborné prohlídky technických zařízení v bytě apod.

5) Závěrečná ustanovení

- a) Představenstvo SBD schválilo Směrnici pro zpřístupňování bytů usnesením 85/2009 dne 31. 8. 2009.
- b) Přijetím této směrnice se ruší Směrnice č.3/02, schválená usnesením představenstva SBD 165/2002 dne 25. 11. 2002.
- c) Účinnost této směrnice je ode dne schválení, tj. od 1. 9. 2009.

Stavební bytové družstvo Těšíňan
Český Těšín, PSČ 737 01
nábřeží Míru 1883/22b
Tel.: 558 761 544 Fax: 558 712 228
605 252 162
Č: 003 98 675 DIČ: CZ00398675
e-mail: tesin@tesinan.cz

Ing. Slowíková Romana
místopředseda představenstva SBD Těšíňan

Ing. Gryc Miroslav, PhD.
předseda představenstva SBD Těšíňan