

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna:1/1	List číslo: 1/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů		

Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů

OBSAH :

1. ÚVOD A CÍL
2. OBLAST POUŽITÍ
3. DEFINICE POJMŮ
4. PRÁVNÍ PŘEDPISY
5. ZAJIŠŤOVÁNÍ ÚDRŽBY, OPRAV, MODERNIZACE, REKONSTRUKCE BYTŮ, BYTOVÝCH JEDNOTEK, DOMŮ, NEBYTOVÝCH PROSTORŮ
6. REKLAMACE
7. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
ZPRACOVAL	Vedoucí oddělení SBNP	Bc. Dana Hoppová	5.1.2009	
OVĚŘIL	Manažer kvality	Ing. Roman Sobkuliak	5.1.2009	
SCHVÁLIL	Vedoucí odboru	Mgr. Miroslav Fiala	5.1.2009	
ÚČINNOST	1.4.2009			

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna:1/1	List číslo: 2/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů		

1.Úvod a cíl

Město Šternberk zajišťuje údržbu, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů a nebytových prostorů ve svém vlastnictví. Pro jiné vlastníky jsou zajišťovány na základě smlouvy o správě, výstavbě. Cílem instrukce je popsat tento proces pro možnost zajištění hospodárnosti, ekonomičnosti a účelnosti zajišťování výše uvedených prací.

2. Oblast a použití

Instrukce je určena pro vnitřní potřebu Města Šternberka. Je závazná pro pracovníky odboru správy majetku města zajišťující údržbu, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek a nebytových prostorů.

3. Definice pojmů

Údržba

Údržbou se rozumí zpomalování fyzického opotřebení, předcházení jeho následkům a odstraňování drobnějších závad.

Opravy

Opravami se rozumí odstraňování částečného fyzického opotřebení nebo poškození majetku pronajímatele/vypůjčitele za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Opravy lze provádět i výměnným způsobem, pokud tato výměna nemá za následek změnu původního stavu. Oprava znamená :

- výměna původního za nové při zachování funkčnosti
- uvedení do původního stavu

Technické zhodnocení

Technické zhodnocení zvyšuje vstupní cenu nehmotného majetku; přitom za technické zhodnocení se považují výdaje na ukončené rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti nehmotného majetku anebo zásahy, které mají za následek změnu účelu nehmotného majetku, pokud po ukončení u jednotlivého nehmotného majetku převyší částku 40 000 Kč.

Za technické zhodnocení se považují i uvedené výdaje nepřesahující stanovenou částku, pokud je poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 zákona o daních z příjmů.

Technickým zhodnocením jsou rovněž uvedené výdaje, pokud je hradí budoucí nájemce na majetku Města Šternberka v průběhu jeho pořízování za podmínky, že se stane nájemcem tohoto hmotného majetku nebo jeho části, a vlastník tohoto hmotného majetku nezahrne výdaje vynaložené budoucím nájemcem do vstupní ceny.

Technické zhodnocení představuje :

- změnu funkčnosti objektu
- stavebně dispoziční změnu objektu
- konstrukční změnu zasahující do podstaty věci
- instalaci nebo zabudování nových prvků

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna:1/1	List číslo: 3/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů		

- zásadní změnu technických parametrů věci

Modernizace

Modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

Rekonstrukce

Rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo jeho technických parametrů.

ORJ 11

Organizační jednotka ve vztahu k rozpočtu Města Šternberka – oddělení správy bytů a nebytových prostor odboru správy majetku města.

4. Právní předpisy


Pravidla a postup zajišťování správy bytů, bytových jednotek a nebytových prostorů v oblasti poskytování služeb se řídí zákonem

- č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
- Nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí některá ustanovení občanského zákoníku
- č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů.
- č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a dalších právních předpisů s tímto spojené
- č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláška č. 416/2004 Sb.,
- č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách ve znění pozdějších předpisů
- vyhláškami o provádění revizí
- technickými normami
- řídící dokumentací Města Šternberka

a dalšími souvisejícími předpisy.

5. Zajišťování údržby, oprav, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů

Zajišťování údržby, oprav modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů se provádí na majetku, který má ORJ 11 ve své správě. Zajišťování údržby a oprav se provádí na základě stávajícího technického stavu spravovaného majetku. Dále na základě povinnosti nájemců bytů, bytových jednotek nahlásit Městu Šternberku ty opravy v bytě, které má nést Město Šternberk jako pronajímatel.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna:1/1	List číslo: 4/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů		

Technické zhodnocení bytů, bytových jednotek, domů a nebytových prostorů se provádí na základě schválení Zastupitelstvem města Šternberka a při jejich zajišťování spolupracuje s odborem rozvoje města a investic.

5.1. Údržba a opravy v bytech, bytových jednotkách, nebytových prostorech

5.2. Údržba a opravy domů

5.3. Technické zhodnocení, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů

5.1. Údržba a opravy v bytech, bytových jednotkách, nebytových prostorech

Dle § 687 občanského zákoníku je Město Šternberk jako pronajímatel povinno předat nájemci byt, bytovou jednotku ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

V nájemní smlouvě na byt, bytovou jednotku lze dohodnout, že byt bude předán ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání a nájemce provede opravy vlastním finančním nákladem, pokud se Město Šternberk a nájemce takto dohodnou. V tomto případě musí být dohodnuto vzájemné vymezení práv a povinností. O této dohodě rozhoduje Rada města Šternberka.

Věcné vymezení údržby a oprav nebytových prostor je stanoveno ve smlouvě o nájmu a je specifikováno v instrukci Pravidla a postup pronájmu nebytových prostorů

5.1.1. Úhrada údržby a oprav

Nestanoví-li nájemní smlouva na byt, bytovou jednotku jinak, drobné opravy v bytě, bytové jednotce související s užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje § 5 a § 6 Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí některá ustanovení občanského zákoníku.. Ostatní údržbu a opravy hradí Město Šternberk, pokud se nedohodne s nájemcem jinak.

Úhrada údržby a oprav nebytových prostorů je stanovena ve smlouvě o nájmu a je specifikována v instrukci Pravidla a postup pronájmu nebytových prostorů.

5.1.2. Zajišťování údržby a oprav

Zajišťování se provádí na základě řídicí dokumentace Města Šternberka a postup zajištění je stanoven dle výše ceny údržby a opravy následovně:

5.1.2.1. Požadavek na opravu

se vystavuje na základě žádosti nájemce o provedení opravy. Požadavek se předá příslušné odborné firmě, která zajistí provedení opravy. Úhrada práce je hrazena na základě faktury zhotovitele opravy a je proplacena dle řídicí dokumentace o oběhu účetních dokladů. Dle specifikace opravy na faktuře je rozlišeno, zda-li se jedná o drobnou opravu, kterou hradí nájemce, nebo o opravu jejíž náklady nese Město Šternberk. V případě, že se jedná o opravu, kterou má nájemce hradit, jsou náklady přeúčtována nájemci.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna:1/1	List číslo: 5/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů		

5.1.2.2. Objednávka

Objednávka má písemnou formu a je vyhotovena na formuláři objednávky F 74-01-01, platném ke dni vyhotovení. Vystavuje se na údržbu, opravy, projektové dokumentace a služby v případě, kdy výše budoucího peněžitého závazku nepřesáhne hodnotu stanovenou SMĚNICÍ SMK S 74- 01 Veřejné zakázky Města Šternberka ve znění dalších revizí a změn. O vystavení objednávky rozhoduje správce a příkazce rozpočtu ORJ 11. U předpokládané ceny opravy nad 50.000,- Kč se provádí poptávka - průzkum trhu, provedený u veřejné zakázky malého rozsahu výzvou k předložení nabídky více uchazečům. Obsahuje základní podmínky zakázky, zejména přesné vymezení předmětu plnění zakázky co do objemu, rozsahu a účelu, požadovaného termínu dodávky, požadavků na způsob stanovení ceny a platební podmínky a další požadavky, umožňující transparentní a nediskriminační způsob hodnocení nabídek, včetně popisu tohoto způsobu hodnocení.

Zhotovitel je odsouhlasen na základě předložených nabídek a stanoveného způsobu hodnocení nabídek. Nabídka schváleného zhotovitele je nedílnou součástí objednávky. Po skončení prací na údržbě, opravě jsou tyto převzaty pověřeným pracovníkem na základě písemného předávacího protokolu s popisem případných nedodělků a stanovení termínů jejich odstranění. Poté je oprava zhotoviteli uhrazena dle smluvních ujednání v rámci objednávky a dle řídicí dokumentace o oběhu účetních dokladů.

5.1.2.3. Smlouva o dílo

se uzavírá na údržbu, opravy - dále jen dílo - v případech a hodnotě stanovených SMĚNICÍ SMK S 74- 01 Veřejné zakázky Města Šternberka ve znění dalších revizí a změn. Smlouva o dílo se uzavírá ve znění vzoru smlouvy o dílo odboru rozvoje města a investic v daném čase. Nedílnou součástí uzavřené smlouvy o dílo je položkový rozpočet prací vybraného zhotovitele. Po skončení prací je dílo převzato pověřeným pracovníkem na základě předávacího protokolu s popisem případných nedodělků a stanovení termínů jejich odstranění. Poté je dílo zhotoviteli uhrazeno dle řídicí dokumentace o oběhu účetních dokladů. V případě, že typ díla podléhá na základě zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů schválení stavebního úřadu Městského úřadu Šternberk, zajišťování díla se řídí požadavky stavebního úřadu.

5.1.3. Zajišťování technického zhodnocení, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů a nebytových prostor

Zajišťování se provádí na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Šternberka o provedení, na základě řídicí dokumentace Města Šternberka a platných právních předpisů.

6. Reklamace

Reklamace nasmlouvaných prací a služeb se zajišťuje dle smluvních ujednání objednávek, smluv o dílo a platných právních předpisů.

7. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

7.1. Schválení této instrukce probíhá dle ustanovení 5.4.3.1. Směrnice SMK S 42-02.

Druh dokumentu: **INSTRUKCE SMM**

Identifikační označení: **I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů**

Příloha č. 1

Záznam o seznámení

Označení a název dokumentu: Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů
vydání č./revize č.: 1/1

Odbor: SMM

Osoby zde uvedené svým podpisem stvrzují, že byly s obsahem dokumentu seznámeny a rozumí jejich obsahu.

[illegible]

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna:1/1	List číslo: 7/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů		

Příloha č. 2

Revizní / změnový list

List číslo	Revize Číslo	Změna číslo	Popis revize / změny	Datum revize/změny	Provedl	Podpis
	1		Revize - beze změny	31.3.2010		
	2		Revize - změna č. 1	26.5.2011		
4		1	Změna v odst. 5.1.2.1. Požadavek na opravu	26.5.2011		
5		1	Změna v odst. 5.1.2.2. Objednávka	26.5.2011		
5		1	Změna v odst. 5.1.2.3. Smlouva o dílo	26.5.2011		
5		1	Změna v odst. 6 - reklamace	26.5.2011		

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna:1/1	List číslo: 8/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, nebytových prostorů		