
	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 2/0	List číslo: 1/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, prostorů sloužících podnikání		

Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, prostorů sloužících podnikání

OBSAH :

1. ÚVOD A CÍL
2. OBLAST POUŽITÍ
3. DEFINICE POJMŮ
4. ZAJIŠŤOVÁNÍ ÚDRŽBY, OPRAV, MODERNIZACE, REKONSTRUKCE BYTŮ, BYTOVÝCH JEDNOTEK, DOMŮ, PROSTORŮ
 - 4.1. ÚDRŽBA A OPRAVY V BYTECH, BYTOVÝCH JEDNOTKÁCH, PROSTORECH, DOMŮ
 - 4.2. TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ, MODERNIZACE, REKONSTRUKCE BYTŮ, BYTOVÝCH JEDNOTEK, PROSTORŮ, DOMŮ
5. REKLAMACE
6. SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE
 - 6.1. EXTERNÍ ZÁVAZNÉ DOKUMENTY
 - 6.2. ŘÍDÍCÍ DOKUMENTY
7. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ
8. PŘÍLOHY

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
ZPRACOVAL	Vedoucí oddělení SBNP	Bc. Dana Hoppová	20.3.2014	
OVĚŘIL	Manažer kvality	Ing. Marie Kolářová	21.3.2014	
SCHVÁLIL	Vedoucí odboru	Ing. Antonín Hájek, MBA	21.3.2014	
ÚČINNOST	1.4.2014			

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 2/0	List číslo: 2/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, prostorů sloužících podnikání		

1. Úvod a cíl

Město Šternberk zajišťuje údržbu, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů sloužících podnikání a dalších prostorů, které má ve svém vlastnictví. Tuto činnost zajišťuje Město Šternberk i pro jiné vlastníky 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, prostorů sloužících podnikání a dalších 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. Opravou se rozumí:

- 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 převýší 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.

Technickým zhodnocením se rozumí:

- změna funkčnosti objektu
- stavebně dispoziční změna objektu
- konstrukční změna zasahující do podstaty věci
- instalace nebo zabudování nových prvků

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 2/0	List číslo: 3/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, prostorů sloužících podnikání		

- zásadní změna 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

je organizační jednotka jako vymezená část rozpočtu Města Šternberka, se kterým hospodář příslušný odbor nebo městská policie, v tomto případě oddělení správy bytů a nebytových prostor odboru správy majetku města.

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

Zajišťování údržby, oprav modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, prostorů sloužících podnikání a dalších prostorů – dále jen „prostory“ 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 a prostorů nahlásit Městu Šternberku ty opravy, které má nést Město Šternberk jako pronajímatel.

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


4.1. Údržba a opravy v bytech, bytových jednotkách, prostorech, domů

4.2. Technické zhodnocení, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, prostorů, domů

4.1. Údržba a opravy v bytech, bytových jednotkách, prostorech, domů

4.1.1. Dle § 2243 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů – dále jen NOZ musí být byt, bytová jednotka způsobilé k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednáním ve smlouvě, a není-li nic ujednáno, jsou způsobilé k nastěhování a obývání, pokud jsou čisté a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním. V nájemní smlouvě na byt, bytovou jednotku lze dohodnout, že budou předány ve stavu nezpůsobilém k nastěhování a obývání a že 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.

4.1.2. Věcné vymezení oprav, které jsou nájemce a pronajímatel povinni zajišťovat, realizovat a hradit vlastním finančním nákladem, byly do 31.12.2013 vymezeny Nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 2/0	List číslo: 4/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, prostorů sloužících podnikání		

Od 1.1.2014 jsou vymezeny přímo v nájemních smlouvách z důvodu, že uvedené nařízení vlády bylo k 31.12.2013 NOZ zrušeno. Dále způsob provedení oprav, jejich realizace a způsob jejich financování lze oboustranně písemně dohodnout.

4.1.3. Věcné vymezení údržby a oprav, způsobu zajišťování, realizace a jejich úhrady u nájmu/výpůjčky prostorů je stanoveno v nájemní smlouvě a dále je specifikováno v INSTRUKCI I 10 – 07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání v platném znění.

4.1.4. 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:

4.1.4.1. 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 přeúčtovány nájemci.


4.1.4.2. 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 SMĚRNICÍ 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.

4.1.4.3. Smlouva o dílo

se uzavírá na údržbu, opravy - dále jen dílo - v případech a hodnotě stanovených SMĚRNICÍ 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

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 2/0	List číslo: 5/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, prostorů sloužících podnikání		

ve znění pozdějších předpisů schválení stavebního úřadu Městského úřadu Šternberk, zajišťování díla se řídí požadavky stavebního úřadu.

4.2. Technické zhodnocení, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, prostorů, domů

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

5. Reklamace

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

6. Související dokumentace

6.1. Externí závazné dokumenty

6.2. Řídicí dokumenty


6.1. Externí závazné dokumenty

Procesy dle této instrukce se řídí:

- zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů (poskytování služeb a způsob jejich vyúčtování)
- zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (bytová družstva v případě domu Labutí 2411/25, Šternberk)
- zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláškou č. 416/2004 Sb., k zákonu č. 320/2001 Sb.,
- zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů ve znění pozdějších předpisů
- řídicí dokumentací Města Šternberka
- dalšími souvisejícími právními předpisy

6.2. Řídicí dokumenty

Jedná se o dokumenty zpracované ve smyslu Směrnice S 42-02, Řízení dokumentace a záznamů ve znění pozdějších změn a která slouží pro řízení všech druhů dokumentace města vztahující se k jeho činnosti. Ve smyslu této instrukce se jedná především o činnosti a dokumenty související s údržbou, opravami, modernizacemi a rekonstrukcemi bytů, jednotek, domů a prostorů.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 2/0	List číslo: 6/8
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-08 Údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce bytů, bytových jednotek, domů, prostorů sloužících podnikání		

7. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

Tato instrukce nabývá účinnosti dnem 1.4.2014

8. Přílohy

Příloha č. 1

Záznam o seznámení

formulář F 42-02-01

Příloha č. 2

Revizní / změnový list

formulář F 42-02-02

NERÍZENÁ KOPIE

Druh dokumentu: **INSTRUKCE SMM**

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

Příloha č. 1

Záznam o seznámení

Odbor: SMM

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

[illegible]

Druh dokumentu: **INSTRUKCE SMM**

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

Příloha č. 2

Revizní / změnový list

[illegible]