



Stavební bytové družstvo Havířov

735 64 Havířov-Prostřední Suchá, Hornosušská 2/1041

Provozní předpis č. 2/2013

Systém opatření nezbytné údržby domů

I.

Předmět a účel

Předmětem tohoto provozního předpisu je stanovení systému opatření nezbytné údržby po provedení komplexních oprav jednotlivých domů po ukončení záruční lhůty u jednotlivých prvků. Účelem provozního předpisu je předcházení poruchových jevů a tím zabránění škodám na majetku SBD Havířov.

II.

Sledované činnosti při údržbě domů po komplexní opravě

1. Kontrola obvodového pláště včetně klempířských výrobků, lišt a lemování

- 1.1. Celková kontrola obvodového pláště je doporučena provádět 1x ročně.
- 1.2. Zajištění kontrolní činnosti je doporučeno provádět v termínu březen - listopad.
- 1.3. Kontrolní činnosti zajišťují technici SBD Havířov ve spolupráci s orgány na domech.
- 1.4. V rámci kontroly zateplovacího systému je nutné především určit a následně provést opravu mechanického poškození fasády.
- 1.5. Při kontrole obvodového pláště se provádí i kontrola jeho znečištění.
- 1.6. Po provedení kontroly je sepsán protokol, který obsahuje popis stavu obvodového pláště včetně případných jeho vad a doporučený návrh na řešení. S protokolem se seznámí příslušný orgán domu.
- 1.7. V případě zjištění závady technik SBD Havířov na základě žádanky příslušného orgánu domu, zajistí ve spolupráci se zástupcem výrobce zateplovacího systému zpracování technologického postupu na její odstranění. Vady zateplovacích systémů budou odstraňovány odbornou firmou dle stanoveného technologického postupu.

2. Kontrola střešního pláště

- 2.1. Pravidelná kontrola střešního pláště se doporučuje provádět 1x ročně.
- 2.2. Zajištění kontrolní činnosti je doporučeno provádět v termínu březen-listopad.
- 2.3. Kontrolu by měla provádět odborná dodavatelská firma. V rámci kontroly je doporučeno provádět vizuální prohlídku střešního pláště včetně klempířských prvků a konstrukcí umístěných na střeše. V případě potřeby se doporučuje provést vyčištění střešních vpustí a žlabů od nečistot.
- 2.4. V případě, že je v domě realizováno elektrické vyhřívání okapového systému, je doporučeno toto zařízení kontrolovat odbornou dodavatelskou firmou před spuštěním, na začátku zimního období. V průběhu provozu vyhřívání okapového systému je doporučena, orgánům domu, průběžná kontrola spotřeby elektřiny systému a mimo zimní období zajištění vypnutí vyhřívání okapového systému. Zjištěné nesrovnalosti ve spotřebě elektřiny a závady se doporučuje neprodleně, ze strany orgánu domu, nahlásit na příslušné OBS.
- 2.5. Po provedení kontroly bude sepsán protokol, který bude obsahovat popis stavu střešního pláště vč. zjištěných případných jeho vad a doporučený návrh řešení. S protokolem bude seznámen příslušný orgán domu.
- 2.6. V případě zjištění závady technik SBD Havířov na základě žádanky příslušného orgánu domu, zajistí její odstranění odbornou dodavatelskou firmou. Pokud příslušný orgán odmítne vypsát žádanku na opravu a bude se jednat o havarijní stav, kdy může dojít ke škodám na majetku SBD Havířov nebo uživatelů, bude provedena oprava i bez žádanky.

3. Servisní prohlídky napojovacích uzlů – směšovacích stanic

- 3.1. Servisní prohlídky napojovacích uzlů – směšovacích stanic se doporučují provádět 1x ročně.
- 3.2. Zajištění prohlídek je doporučeno před zahájením topné sezóny v termínu srpen - září.
- 3.3. Servisní prohlídky by měla provádět odborná dodavatelská firma.
- 3.4. Servisní prohlídky napojovacích uzlů – směšovacích stanic se doporučují provádět:
 - a) na technologickém zařízení tj. potrubí, armatury včetně kontroly těsnosti jednotlivých zařízení, čištění filtrů atd.
 - b) na zařízení měření a regulace včetně kontroly správnosti nastavených hodnot.
- 3.5. Po provedení servisních prohlídek je sepsán protokol, který obsahuje popis provedených prací včetně údajů o nastavených hodnotách měření a regulace. S protokolem je seznámen příslušný orgán domu.

4. Užívání oken a dveří po záruční době

- 4.1. Pravidelný pozáruční servis oken a vstupních dveří se doporučuje provádět 1x za 2 roky.
- 4.2. Zajištění servisu je celoroční.
- 4.3. Pozáruční servis je zajištěn odbornou dodavatelskou firmou.
- 4.4. Technik SBD, ve spolupráci s orgány v domě, vystaví na základě žádanky objednávku na požadovaný rozsah seřízení oken a dveří v daném domě.

5. Provádění pravidelných kontrol a periodických revizí

- 5.1. Servisní činnost týkající se provozu výtahů (provozní a odborné prohlídky, odborné zkoušky, inspekční prohlídky) je zajišťována takto:

Provozní prohlídky výtahů se provádí dle stanovených harmonogramů co 14 dnů

Odborné prohlídky – revize se provádí dle stanovených harmonogramů co 2 měsíce

Revizní zkoušky se provádí dle stanovených harmonogramů co 3 roky

Tyto činnosti jsou zajišťovány střediskem výtahů v rámci správy.

Inspekční prohlídky (první) jsou prováděny dle stanovených harmonogramů co 9 let

Inspekční prohlídky (opakované) jsou prováděny dle stanovených harmonogramů co 6 let

Tyto činnosti jsou zajišťovány specializovanou odbornou firmou.

- 5.2. Periodické revize elektroinstalací ve společných prostorách jednotlivých domů se provádějí dle stanovených harmonogramů co 5 let odbornou dodavatelskou firmou.
- 5.3. Periodické revize hromosvodů na domech se provádějí dle stanovených harmonogramů co 5 let odbornou dodavatelskou firmou.
- 5.4. Periodické revize plynových rozvodů a odběrných plynových zařízení se provádějí dle stanovených harmonogramů co 3 roky odbornou dodavatelskou firmou.
- 5.5. Periodické kontroly plynových rozvodů a odběrných plynových zařízení se provádějí dle stanovených harmonogramů 1x ročně odbornou dodavatelskou firmou.

- 5.6. Pravidelné kontroly hydrantů a hasicích přístrojů ve společných prostorách domů se provádějí dle stanovených harmonogramů 1x ročně odbornou dodavatelskou firmou.

Všechny periodické revize a kontroly jsou dle harmonogramů zajišťovány technikou jednotlivých obvodních bytových správ.

- 5.7. Pravidelná výměna cejchovaných bytových vodoměrů je prováděna dle harmonogramu co 5 let odbornou dodavatelskou firmou.
Výměny provádí odborná dodavatelská firma na základě požadavku technika SBD Havířov.

- 5.8. Pravidelná výměna odpařovacích (OITN) nebo elektronických indikátorů (EITN) topných nákladů na jednotlivých otopných tělesech je zajišťována:
Odpařovací indikátory topných nákladů (OITN) 1x ročně.
Elektronické indikátory topných nákladů (EITN) co 10 let.
Výměny provádí odborná dodavatelská firma na základě požadavku technika SBD Havířov.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Provozní předpis byl schválen představenstvem družstva 15. 10. 2013.
2. Tento provozní předpis nabývá účinností dne 1. 1. 2014.


Ing. Šimona Kozlová Martiňáková
ředitelka