



Směrnice Stavebního bytového družstva Ústí nad Orlicí č. 2/2015, kterou se stanoví povinnosti při zajištění revizí rozvodu plynu a kontrol plynových zařízení

Představenstvo Stavebního bytového družstva Ústí nad Orlicí se usneslo na svém zasedání dne 25. února 2015 usnesením č. 02-3/7 vydat tuto směrnici.

Čl. 1 Základní ustanovení

(1) Stavební bytové družstvo Ústí nad Orlicí (dále jen „SBD“), které je vlastníkem domu a pozemku je zároveň správcem tohoto domu. V případě kdy je SBD spoluvlastníkem domu, jehož bylo původním vlastníkem a aktuální spoluvlastnický podíl SBD na společných částech tohoto domu je větší než jedna polovina, pak podle ustanovení § 24, odst. 1 zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, je SBD zákonným správcem tohoto domu. V důsledku zákonem určené povinnosti výkonu správce domu, v němž některé jednotky jsou v osobním vlastnictví fyzických osob a výkon správy domu k těmto jednotkám a k nim příslušejícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu je sjednán mezi příslušnou fyzickou osobou a SBD uzavřenou smlouvou o správě domu, SBD na sebe přebírá status vlastníka domu a plní povinnosti vlastníka domu.

(2) SBD zabezpečuje i výkon správy domu ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek registrovaného jako právnická osoba, pokud dotčená správní úloha SBD, týkající se plnění určité povinnosti vlastníka domu, je dojednána v uzavřené příslušné smlouvě.

(3) Předmětem směrnice č. 2/2015 je zajištění revizí rozvodů plynu a kontrol plynových zařízení instalovaných v domech ve správě SBD (dále jen „správce domu“) a dále stanovení s tím souvisejících povinností a organizačních postupů.

(4) Správce domu je povinen udržovat **odběrné plynové zařízení** sloužící pro dodávku plynu ve stavu, který odpovídá právním předpisům a technickým normám. Odběrné plynové zařízení v domě lze v podstatě rozdělit na tři dále popsané části.

- a) První částí jsou **plynová zařízení společných částí domu**, tj. plynový rozvod od hlavního uzávěru plynu až k plynoměrnému zařízení, včetně uzávěru plynu před tímto zařízením a dále rozvod za tímto zařízením až po uzávěr plynového rozvodu v bytě. První část odběrného plynového zařízení domu podléhá povinné revizi, a to v termínu 1× za tři roky, pokud v určitém domě podle výsledku revizní zprávy nebo i jiných dokumentů (ve smyslu ustanovení § 8, zejména podle písm. a) až d) a i) až k) vyhlášky č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení, ve znění vyhlášky č. 352/2000 Sb.) správce domu nestanoví termín kratší (viz § 7 odst. 2 výše citované vyhlášky).

- b) Druhou částí je **plynoměrné zařízení**. Za jeho stav včetně zapojení do plynového rozvodu odpovídá vlastník plynoměrného zařízení.
- c) Třetí částí jsou **plynová zařízení v bytě**, tj. uzávěry plynu a plynové rozvody k vlastním plynovým spotřebičům v bytě včetně těchto spotřebičů. Za třetí část odběrného plynového zařízení, včetně plynových zařízení uvedených v pasportu bytu, nese odpovědnost nájemce družstevního bytu (dále jen „nájemce“), popř. vlastník jednotky.

Čl. 2

Povinnosti správce domu plněné kanceláří SBD

- (1) Technický úsek kanceláře SBD (dále zde jen „TÚ“) je povinen evidenčně sledovat termíny revizí a kontrol plynových zařízení domu tak, aby každý dům měl časově platnou revizní zprávu a doklad o provedené kontrole, přičemž za poslední den časové platnosti je považováno datum uvedené v revizní zprávě, nebo v dokladu o provedené kontrole.
- (2) Revizi objednává TÚ s nejméně tříměsíčním předstihem před ukončením časové platnosti revize. Revizní zpráva je archivována TÚ podle podmínek archivačního řádu SBD a ve smyslu povinnosti vyplývající z ustanovení § 8 písm. e) vyhlášky č. 21/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená plynová zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) TÚ zajistí pro provádění revize první části odběrného plynového zařízení přístup k tomuto zařízení, zejména potom zajistí přístup k tomu úseku odběrného plynového zařízení, který je přístupný pouze z bytu každé jednotky v domě. Termínu provádění revize předcházející výzvu pro umožnění přístupu u uživatele družstevního bytu odkáže na ustanovení čl. 14 odst. 5 písm. b) stanov SBD a u uživatele bytu v osobním vlastnictví fyzické osoby na povinnosti vlastníka vyplývající ze smlouvy o správě domu.
- (4) Evidenčně právní oddělení kanceláře SBD (dále jen „EPO“) zajistí, že při každé změně nájemce bude prokazatelně novému nájemci předáno aktuální znění Směrnice stavebního bytového družstva Ústí nad Orlicí, kterou se stanoví povinnosti při zajištění revizí rozvodu plynu a kontrol plynových zařízení.

Čl. 3

Povinnosti nájemce

- (1) Převzetím třetí části odběrného plynového zařízení v bytě do osobního užívání vznikla nájemci povinnost udržovat odběrné plynové zařízení v takovém stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob. Proto pro obecnou ochranu uživatelů bytů v domech ve správě SBD se stanovuje povinnost nájemci zajišťovat odbornou kontrolu plynových spotřebičů v družstevním bytě. **Předmětnou kontrolu je třeba provádět v intervalu tří let.**
- (2) Odpovědnost za kontrolu se týká plynových spotřebičů v bytě, které jsou v něm instalovány ve věcném rozsahu zapsaném v pasportu bytu a včetně jejich připojení. To se vztahuje i na spotřebič, např. plynový sporák jako takový včetně plynového uzávěru před tímto spotřebičem

a přívod od plynového uzávěru ke spotřebiči, který je v pasportu jako výbava bytu uveden, a přitom již případně byl nájemcem vyměněn za jiný¹.

(3) Nájemce je povinen mít provedenou časově platnou kontrolu plynového zařízení v bytě po celou dobu stanoveného tříletého intervalu, přičemž za první den časové platnosti kontroly je považováno datum uvedené na dokladu o provedené kontrole. Povinnost nájemce trvá i v případě, že je byt pronajat na základě družstvem schválené smlouvy o podnájmu.

(4) Pokud v návodu k plynovému spotřebiči je výrobcem doporučen kratší interval kontroly, než je výše stanoveno, je třeba, aby se nájemce řídil tímto časovým intervalem.

(5) V případě, že při revizi první části odběrného plynového zařízení domu ve smyslu čl. 2 této směrnice byla zjištěna závada u plynoměrného zařízení (viz čl. 1 této směrnice), je nájemce, popř. i vlastník jednotky, povinen zajistit u vlastníka plynoměrného zařízení odstranění této závady bezodkladně poté, co se o ní dozvěděl.

Čl. 4 Ostatní povinnosti

(1) V případě, že je v některé místnosti bytu umístěn uživatelem bytu provozovaný plynový spotřebič (např. plynový kotel, karma, plynový sporák a další obdobný spotřebič), je tento provozovatel spotřebiče, povinen zajistit přívod vzduchu do předmětné místnosti v souladu s normou TPG 704 01-1.

V případě, že taková místnost bytu je projektově opatřena otvory pro přívod vzduchu, uživatel bytu nesmí tyto otvory zakrývat nebo uzavírat.

Při technické změně místnosti, ve které je spotřebič provozován, z důvodu provedení stavební úpravy místnosti uživatelem bytu, tj. v případě její rozměrové dispozice, výměny oken, výměny dveří a dalších úprav ovlivňujících rozsah a způsob přívodu vzduchu pro spalování a odvod spalin, je nutné provést odborné posouzení všech podmínek bezpečného a spolehlivého provozu instalovaného spotřebiče.

(2) Při povolování stavebních úprav v bytě vybaveném plynovým zařízením anebo při povolování výměny plynového spotřebiče v bytě za jiný typ stanoví TÚ podmínky k zajištění přívodu vzduchu do místnosti s plynovým spotřebičem.

Čl. 5 Organizační postup zajištění odborné kontroly plynových spotřebičů v bytě

(1) Nájemce, popř. vlastník jednotky, může k zajištění svých povinností vyplývajících z čl. 3 využít časového souběhu provádění revize první části odběrného plynového zařízení domu, kterou zajišťuje TÚ ve smyslu ustanovení čl. 2.

(2) Odborný revizní pracovník současně při provádění revize první části odběrného plynového zařízení nabídne, po dohodě s TÚ, provedení kontroly plynových spotřebičů v bytě každému nájemci i vlastníkovu jednotky v daném termínu, a v případě jeho souhlasu ji provede. O provedené kontrole a odstranění případně zjištěných závad předá odborný revizní pracovník SBD doklad. SBD předá originál dokladu nájemci nebo příslušnému vlastníkovu jednotky.

¹ Každá výměna plynového spotřebiče v družstevním bytě (např. plynového sporáku, plynového ohříváče vody, plynového topidla apod.) vyžaduje písemnou žádost nájemce podanou na TÚ a písemný souhlas TÚ kanceláře družstva.

Úhrada za provedenou kontrolu nebude revizním pracovníkem vybírána, ale bude SBD zúčtována v položce „**ostatní služby**“ v ročním vyúčtování služeb.

(3) Nájemce, popř. vlastník jednotky, který nevyužije uvedeného organizačního postupu dle odst. 1 a 2, je povinen zajistit splnění povinnosti vyplývající z čl. 3 samostatně. Nájemce, popř. vlastník jednotky, je povinen předat doklad o kontrole v co nejkratší době v jednom provedení technickému úseku kanceláře družstva a druhé provedení uchovat.

Čl. 6 **Závěrečné ustanovení**

(1) Směrnice nabývá účinnosti dnem 1. března 2015.

(2) Zrušuje se Směrnice Stavebního bytového družstva Ústí nad Orlicí č. 2/2014, kterou se stanoví povinnosti při zajištění revizí rozvodu plynu a kontrol plynových zařízení přijatá usnesením představenstva družstva č. 06-3/9 ze dne 29. 5. 2014.

Pavel Čada v.r.
předseda představenstva

Josef Rozlílek v.r.
místopředseda představenstva