

www.sbdnachod.cz

O S N O V A

pro jarní porady

s předsedy samospráv

2018

Zpracoval: Pavel Novák
Ing. Jan Mojžíš
Josef Mazáč
Luboš Kylar
Petr Prokop

I.

A) Dopady novely stavebního zákona

Od 1. ledna 2018 začala platit novela stavebního zákona, která vyšla ve Sbírce zákonů pod č. 225/2017 Sb. O její prosazení se zasloužila bývalá ministryně pro místní rozvoj Karla Šlechtová, která na ní spolu s odborníky pracovala téměř tři roky. Stavební zákon patří do skupiny zákonů, které mají dopad na nejširší skupiny obyvatel. Každý stavebník, ať už se jedná o občana, který si chce na svém pozemku postavit domek, zrekonstruovat vlastní byt nebo stát budující dálnice, se s ním dostává do kontaktu.

Jde o poměrně složitou a komplexní normu, což dokazuje i skutečnost, že spolu s novelou stavebního zákona byla schválena změna dalších 44 souvisejících zákonů. Hlavním smyslem novely mělo být zejména zjednodušení a ulehčení povolování staveb i procesu jejich vlastní realizace. Je otázkou, zda se záměr podaří touto novelou naplnit, zkušenosti z minulých let optimistické nejsou. Jak už to tak zde v Čechách chodí, při vzniku nového zákona či novely starého, tým legislativců pracuje dlouhé období na podobě jeho návrhu, který v konečné verzi předloží poslanecké sněmovně ke schválení. Tam vstoupí do hry politika a poslanci (často lobující ve prospěch různých zájmových skupin) vměstnají do zákona mnoho pozměňujících návrhů (zpravidla zcela nekonceptních). Tím vytvoří totální chaos, nelogičnost, neprovázanost (často i protichůdnost) jednotlivých paragrafů schvalovaného zákona. Zda to bude i tento případ a nebo bude mít novelizovaný stavební zákon skutečný přínos ukáže až samotná praxe.

Hlavní okruhy změn :

- slučují se povolovací řízení (územní a stavební) do jednoho společného (koordinovaného), které se bude týkat i souborů staveb a řídit se bude režimem stavby hlavní, tzn. i vodní stavby (např. studny, čistírny, vodovody, kanalizace) a dopravní stavby (např. komunikace), příp. posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA) budou projednávány v jednom společném řízení, které vyústí v jediné povolení
- všechny rodinné domy a rekreační stavby bude možné realizovat svépomocí jen na ohlášení (bez omezení zastavěné plochy, tzn. i nad 150 m²), ruší se oznámení k jejich užívání - rodinné domy a chaty bude možné ihned po dokončení užívat bez kolaudace (bez jakékoliv kontroly stavebního úřadu)
- kromě kolaudačního souhlasu bude možné vést i kolaudační řízení (návrat k původní koncepci stavebního zákona z r. 1976)
- všechny skleníky a bazény (bez velikostního omezení) včetně souvisejícího technického zařízení bude možné realizovat pouze na územní souhlas
- stavebník nebude muset dokládat souhlasy ostatních vlastníků bytových jednotek u nemovitostí rozdělených na jednotky
- rozšiřuje se okruh staveb, které lze realizovat zcela bez jednání se stavebním úřadem (např. ploty do 2 m výšky, prodejní stánky na dobu 30 dnů, výměna vedení technické infrastruktury)
- novela stavebního zákona slibuje dále i kratší čekání na úřadech pro drobné stavebníky. Ohláška i stavební povolení sice vyžadují téměř stejné množství dokumentů, ale u zmíněné ohlášky úřady v praxi rozhodují výrazně rychleji. Na povolení se běžně čeká i několik měsíců. Ohlášení by mělo být hotové do 30 dnů. S tím jsou spojené i nižší správní poplatky.
- omezuje se vstup veřejnosti (např. ekologických spolků a občanských sdružení) do povolovacích řízení a upravuje se okruh účastníků řízení (částečně ztráta možnosti občanů ovlivnit to, co se děje v jejich okolí)
- zjednodušují se majetkoprávní doklady pro povolování staveb (bude postačovat prostý, neformální, neověřený souhlas na situačním výkresu)
- zkracují se lhůty při pořizování, změnách i přezkumech nových územních plánů, platnost starých územních plánů se posunuje až do r. 2022
- prodlužuje se cyklus aktualizace územně analytických podkladů ze 2 na 4 roky a zavádí se možnost pořizovat územní plány s prvky plánů regulačních

Když si závěrem shrneme možné dopady novely stavebního zákona, tak lze konstatovat, že nejvíce změn se odehrává v oblasti územního plánování a umístování staveb. Možná i novela přinese určité praktické zjednodušení pro drobné stavebníky, ale v oblasti, která nás zajímá nejvíce, a to je povolování změn dokončených staveb u bytových domů, nepřináší prakticky nic nového ani pozitivního.

B) IROP - Integrovaný regionální operační program

Nová výzva č. 78 na dotace na energetické úspory přináší řadu zjednodušení

Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlásilo novou výzvu na podporu energetických úspor v bytových domech. Nová výzva "Energetické úspory v bytových domech III" nabízí celkem 3,5 miliardy Kč z Evropského fondu pro regionální rozvoj (EFRR) na zateplování, výměnu oken a dveří nebo výměnu zdroje tepla pro bytové domy mimo Prahu. Zároveň přináší řadu opatření, které zjednodušují podání žádosti o podporu, a které tak významně zjednodušují podání žádosti o podporu a následnou administraci projektu. Mezi tyto změny patří zejména:

- **nižší počet indikátorů povinných k výběru a k naplnění** - některé indikátory budou sledovány a vyhodnocovány pouze interně, což nově znamená, že jejich nesplnění nebude postihováno;
- **jednoduchý krycí list jako součást podkladů pro hodnocení** - úkolem krycího listu je snadno získat údaje pro vyhodnocení indikátorů a zároveň žadateli významně pomoci s výčtem indikátorů, které jsou povinné k výběru;
- **oprávněným příjemcem je nově i bytové družstvo jako správce budovy**. Tedy nikoli pouze jako výlučný vlastník, jak tomu bylo v předchozí výzvě;
- **rozšíření způsobilých výdajů** pro projekt v režimech mimo veřejnou podporu podle nařízení č. 651/2014 (tedy mimo režim blokových výjimek) na celkové výdaje projektu zaměřené na snížení energetické náročnosti;
- **změna (zmírnění) definice bytového domu** - nově je definice v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a limitem tedy již nebudou 3 bytové jednotky. Nadále ale platí, že dům musí být určen k užívání jako bytový dům a zapsán v katastru nemovitostí jako bytový dům nebo objekt k bydlení. Ani nadále nebudou podpořeny objekty zapsané v katastru nemovitosti jako např. rodinné domy nebo víceúčelová stavba;
- **společenství vlastníků jednotek a fyzické osoby podnikající** mohou nově za určitých okolností (bytový dům nebo některé jeho prostory nejsou pronajímány) žádat i mimo režim veřejné podpory a de minimis.

Podporovaná opatření a výše podpory jsou stejná jako v 37. výzvě, a to:

- Zlepšení tepelně technických vlastností stavebních konstrukcí budovy
- Instalace systémů nuceného větrání s rekuperací odpadního vzduchu
- Výměna zdroje tepla pro vytápění
- Výměna zdroje tepla pro přípravu teplé užitkové vody
- Instalace solárních kolektorů nebo fotovoltaických systémů
- Instalace zařízení pro kombinovanou výrobu tepla a elektřiny využívající obnovitelné zdroje nebo zemní plyn a kryjících primárně energetické potřeby budov, ve kterých jsou umístěny

II.

1. Vybrané údaje a informace:

- počet bytových jednotek ve správě družstva ke 31.12.2017: 5515
- počet samospráv a SVJ ke 31.12.2017: 255
- spravovaný majetek v nových hodnotách k 1.1.2018: 6,1 miliard Kč
- průměrný měsíční předpis nájemného a příspěvku vlastníka: **1662,- Kč** (loni 1632,-)
- průměrná měsíční úhrada za plnění posk. s užíváním bytu: 1296,- Kč (loni 1378,-)
- objem prostředků vynaložených v roce 2017 na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů ve správě družstva: 62,5 mil. Kč
- tvorba DZ: 78,3 mil. Kč
- stávající měsíční tvorba DZ v průměru za celé družstvo: **18,82 Kč/m²** (loni 18,63)
- poplatky za smlouvu při převodu b.j. do vlastnictví od 1.7.2018: 7.800,- Kč vč. DPH

2. Nájemné a služby od 1.7.2018:

- úprava předpisu služeb na základě skutečného hospodaření a to za samosprávu i byt vč. promítnutí pohybu cen
- nárůst o inflaci za rok 2017 tj. o 2,5% u:
 - příspěvku na odměnu správce:
 - vlastníků členů z 261,- na 267,- Kč
 - vlastníků nečlenů z 315,- na 323,- Kč
 - příspěvku na odměnu výboru z 48,- na 49,- Kč
 - příspěvku na jiné vlivy z 27,- na 28,- Kč
- zvýšení příspěvku na odměnu správce o 9,- Kč u družstevních bytů (usnesení představenstva).

3. Návrh úpravy směrnice č. 5/2014 pro stanovení nájemného, příspěvku vlastníka jednotky a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Návrh nového znění Čl. 7 odst. 2.:

V domech, kde k řízení činnosti domu (samosprávy) bude představenstvem družstva zřízen správce - náhradní orgán, zvyšuje se příspěvek na odměnu správce o **100,- Kč/měsíc** a současně se zvyšuje o **100,- Kč/měsíc** příspěvek na odměnu výboru.

Toto ustanovení nabývá účinnosti dnem 1.7.2018. Pro správce zřízené před tímto datem se postupuje dle původního znění Čl. 7 odst. 2.

4. Ochrana osobních údajů (GDPR)

- zápis z členské schůze (shromáždění vlastníků), vyúčtování služeb, předpis nájemného apod., nelze **vyvěsit na nástěnkou**,
- poskytování informací **po telefonu** bude značně **omezeno**.

III.

I.

NOVÝ METODICKÝ POKYN PRO ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ 12/2017

Principy rozdělení nákladů za teplo a teplou vodu jsou upraveny novým metodickým pokynem, platným od 15. 12. 2017. Výpočet nákladů na vytápění stanovuje vyhláška č. 269/2015 Sb. k zákonu č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Při postupu dle předchozího Metodického pokynu platného ode dne 14.1.2016, docházelo zejména u objektů s větším počtem uživatelů s nadlimitní nebo podlimitní spotřebou vůči průměru objektu k tomu, že v každém kroku v průběhu postupného upřesňujícího výpočtu (iterace) se změnila cena základní složky (cena za m² započitatelné podlahové plochy) a spotřební složky (cena za dílek, jednotku). Tento postup byl částečně aktualizován Metodickým pokynem z 31.1.2017, který však vyšel teprve v průběhu rozúčtovací sezóny a vzhledem k určitému času potřebnému na adaptaci rozúčtovacích systémů nebylo možné jej plně promítnout do rozúčtování nákladů za rok 2016. Teprve aktuálním Metodickým pokynem z 15.12. loňského roku byl tento postup nahrazen korekcí náměrů pomocí korekčních dílků, které se přičtou v případě spotřeby pod průměrem, nebo odečtou v případě spotřeby nad průměrem. Zásadní rozdíl je tedy v tom, že cena za jednotku základní složky se nemění, zůstává stejná a snižují se tak, mimo jiné, nároky na výpočet.

Nový Metodický pokyn podrobněji upravuje a doplňuje oblasti citované níže. Ke změně došlo zejména v postupu výpočtu u nákladů na vytápění, a to u uživatelů, kteří se pohybují mimo limity dané legislativou.

Spodní hranice 20 % pod průměrným nákladem objektu na m²

Horní hranice 100 % nad průměrným nákladem objektu na m²

Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb (s měřením či indikací) v zúčtovací jednotce stanovenou procentní hodnotu oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, bude provedena úprava výpočtové metody uvedená ve vyhlášce č. 269/2015 Sb., v § 3, odst. 2, písm. a), b) a c) tak, aby byly dodrženy základní parametry vyhlášky:

1. rozdělení nákladů na základní a spotřební složku se v zúčtovací jednotce provede pouze jednou u všech příjemců služeb,
2. u všech příjemců služeb je rozúčtována v základní složce stejná výše Kč/m²,
3. iterace (postupný upřesňující výpočet) se provádí pouze ve spotřební složce; postupným opakováním v cyklech se postupuje tak dlouho až žádný bytový / nebytový prostor v zúčtovací jednotce nepřekračuje povolené limitní hodnoty,
4. u příjemců služeb, u nichž bylo zjištěno překročení limitních hodnot, bude náměr korigován korekčním koeficientem,
5. hodnota nákladu (celkem základní a spotřební složka) na vytápění u příjemců služeb, kteří vykazují hodnoty pod přípustnou limitní hodnotou (tj. nižší než -20 %), bude odpovídat hodnotě 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku vztažená na 1 m² jeho započitatelné podlahové plochy,
6. hodnota nákladu (celkem základní a spotřební složka) na vytápění u příjemců služeb, kteří vykazují hodnoty nad přípustnou limitní hodnotou (tj. vyšší než +100 %), bude odpovídat hodnotě 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku vztažená na 1 m² jeho započitatelné podlahové plochy

U příjemců služeb, u kterých nebylo zjištěno překročení limitních hodnot, bude výše spotřební složky nákladů vycházet z náměrů přepočtených podle požadavků technických norem, případně

v souladu s doporučením výrobců měřidel, případně indikátorů, a korigovaných podle polohy místností v domě.

Tento nový metodický pokyn (12/2017) vyšel včas, aby mohl být využit v nadcházející sezóně rozúčtování nákladů na teplo za rok 2017. Úprava by měla přispět k jednoduššímu a přehlednějšímu rozúčtování nákladů.

II.

DŮLEŽITÉ INFORMACE Z PŘÍKAZU PŘEDSTAVENSTVA 1/2013

Úvod

Zakázky, jejichž předmětem je péče o majetek ve správě SBD Náchod, tj. údržba, opravy, rekonstrukce nebo modernizace jsou přednostně zajišťovány vlastními kapacitami družstva, a to i bez nutnosti výběrového řízení. O zajištění zakázky vlastními kapacitami družstva rozhoduje dispečerské a rozpočtové středisko (DRS). Dodavatelským způsobem jsou zakázky zajišťovány, pokud to vyžaduje technické resp. kapacitní řešení. U všech zakázek před vystavením objednávky nebo uskutečněním výběrového řízení musí být zajištěno finanční krytí akce, t.j. z jakých prostředků bude zaplácena budoucí faktura za dílo.

Třídění dodavatelských zakázek z hlediska jejich průběhu

Zakázky **typu A** jejichž fakturační hodnota nepřesahuje částku **40.000,- Kč** a zakázky **typu B** jejichž fakturační hodnota je **větší než 40.000,- Kč ale menší než 300.000,-Kč**

Pro zakázky **typu B** se vždy uskuteční zjednodušené výběrové řízení v rámci členské schůze samosprávy. (U zakázek **typu A** pouze v případě uzná-li to samospráva za vhodné). V rámci zjednodušeného výběrového řízení musejí být osloveni nejméně tři uchazeči z příslušného oboru, kteří obdrží totožné zadání a výzvu obsahující specifikaci předmětu zakázky. Výsledek výběrového řízení musí samospráva doložit formou zápisu z členské schůze.

Zakázky typu C, jejichž fakturační hodnota činí více než 300.000,- Kč

U těchto zakázek Výrobně-technický náměstek (VTN) vždy vypíše výběrové řízení prostřednictvím vyhotovení výzvy k podávání nabídek. Touto výzvou budou vždy osloveni nejméně čtyři uchazeči z příslušného oboru. Samospráva je oprávněna navrhnout VTN libovolný počet uchazečů splňujících příslušné požadavky, přičemž VTN je oprávněn odmítnout chazeče, kteří mají nesplněné závazky vůči družstvu nebo ČR. Vlastní výběrové řízení svolává VTN po dohodě s předsedou samosprávy, popř. samosprávou zvoleným zástupcem. Komise pro otevírání obálek s nabídkami a jejich vyhodnocení (dále jen „výběrová komise“) je vždy v tomto složení: VTN (předseda komise), stavební dozor, rozpočtář, jeden člen představenstva, jeden člen kontrolní komise, eventuálně jeden člen technické komise a libovolný počet zástupců samosprávy. Každý zúčastněný člen komise má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů náleží konečné rozhodnutí předsedovi komise (VTN). Nabídky nesplňující podmínky uvedené ve výzvě mohou být ze závěrečného hodnocení vyřazeny. O vyřazení či nevyřazení nabídek rozhodne výběrová komise. Hlavními kritérii pro hodnocení nabídek jsou nabídková cena, záruky na dílo a nabízené termíny realizace. Jestliže žádný uchazeč nezíská nadpoloviční většinu hlasů členů

komise, rozhodne o dalším postupu ředitel družstva po konzultaci s technickou komisí. O průběhu výběrového řízení bude vždy pořízen písemný protokol. Zajištěním výběrového řízení může družstvo pověřit jinou organizací, a to zejména u zakázek vyžadujících specializované technické řešení, jehož posouzení není družstvo schopno odborně zabezpečit.

Fáze uzavření smluvního vztahu

Po rozhodnutí o konkrétním dodavateli vystaví ekonom OK u zakázky typu A objednávku. Pro lokalitu OK Náchod a u zakázek typu B a C vystaví objednávku nebo připraví smlouvu o dílo DRS. U externího dodavatele smluvní vztah vznikne potvrzením objednávky dodavatelem díla nebo uzavřením smlouvy o dílo. Je-li dodavatelem díla středisko SBD, nahrazuje objednávku (smlouvu o dílo) u zakázek všech typů výrobní příkaz, jehož obsahem je vždy ustanovení o předmětu díla a zpravidla i ustanovení o ceně díla, termínu realizace a záruční době. Objednávky jménem organizace podepisuje u zakázek typu A ekonom OK, u zakázek typu B a C, zaměstnanec DRS, popř. VTN. Smlouvu o dílo mohou podepsat pouze k tomu oprávnění zástupci družstva. Jedno vyhotovení objednávky (smlouvy o dílo) obdrží v případě vyžádání předseda výboru samosprávy.

Fáze realizace díla

Průběžnou kontrolu realizace díla provádí u zakázek typu A zástupce samosprávy, u zakázek typu B a C pracovník technického úseku ve spolupráci se zástupcem samosprávy. Převzetí díla provádí u zakázek typu A člen výboru samosprávy u externích zakázek typu B a C pověřený pracovník technického úseku. Fakturace díla v případě externích dodavatelů probíhá dle smluvních ujednání a vnitropodniková fakturace interních zakázek probíhá průběžně na základě skutečně provedených prací v návaznosti na výrobní příkaz. K případné reklamaci díla dává podnět samospráva, a to předáním žádanky o opravu, v níž uvede, že se jedná o požadavek opravy vad v záruční době a na rubu žádanky uvede známé skutečnosti, potřebné k uplatnění reklamacie. Opravu - odstranění vad v záruce sjednává s dodavatelem u všech typů zakázek výhradně technický úsek.

Důležité výjimky z tohoto příkazu

Výjimky z tohoto příkazu schvaluje předseda představenstva nebo ředitel družstva, po konzultaci s technickou komisí. Tento příkaz se nevztahuje na zakázky, na jejichž, i když jen částečnou úhradu, budou použity veřejné prostředky. V takových případech bude zadání zakázky vždy realizováno v souladu s příslušným zákonem (např. Zákon o veřejných zakázkách), popř. dle závazných pravidel konkrétního dotačního programu. Tato výběrová řízení vždy organizuje VTN, dle platných zákonných podmínek. Dále se tento příkaz nevztahuje například na hromadné zakázky pro více samospráv. V těchto případech se přiměřeně použijí ustanovení o výběrovém řízení pro zakázky typu C, přičemž funkci výběrové komise zastává technická komise družstva, popř. vedení družstva. Družstvo je oprávněno odmítnout vystavení objednávky nebo uzavření smlouvy o dílo na zakázky, které nevyšly z výběrového řízení a které nespádají pod výjimky dle tohoto příkazu a zároveň odmítnout proplacení faktury za práce provedené bez vystavené objednávky nebo řádně uzavřené smlouvy o dílo. Příkaz byl schválen na zasedání představenstva dne 20.2.2013 a nabyl platnosti dnem 1.3.2013.

III.

ÚBYTEK ŘEMESLNÍKŮ V ČR

V posledních dvou desetiletích dochází k tomu, že v České republice razantně ubývá počet kvalifikovaných řemeslníků. Konkrétně dle statistik Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy činil počet nově přijatých učňů ve školním roce 2017/2018 jen 35 356 oproti roku 2000/2001, kdy jejich počet dosahoval téměř 64 tisíc. Tento klesající trend je přitom patrný již od sametové revoluce a jeho příčinu lze hledat zejména ve státem podporovaném rozvoji spíše vysokých a vyšších odborných škol, s tím související vyšší ambice jak mladých lidí tak jejich rodičů a také obecně nižší porodnost a tedy klesající populace mladých lidí. Podle Národního ústavu pro vzdělávání chybí aktuálně v celém Česku 300 tisíc řemeslníků, kdo tedy plánuje provádět stavební úpravy v bytech, měl by počítat s tím, že než sežene kvalitní obkladače, zedníky nebo malíře může čekat i několik měsíců. Zároveň platí, že nedostatek řemeslníků se také bude odrážet na dlouhodobě rostoucích cenách stavebních prací.

IV.

INFORMACE O KONTROLÁCH PLYNOVÝCH ZAŘÍZENÍ

Povinnost provozovatelů plynových zařízení a plynoinstalací zajišťovat v pravidelných lhůtách periodické kontroly a revize je stanovena vyhláškou č. 85/1978 Sb. Dle této vyhlášky musí provozovatel zajistit kontrolu plynového zařízení nejméně 1x ročně a provozní revizi 1x za 3 roky. Obsahem kontroly je zejména přezkoušení ovladatelnosti armatur, ověření přístupu k hlavnímu uzávěru plynu, plynoměru a všem armaturám, správnosti orientačních a označovacích tabulek atd. Pokud v daném roce dochází k provedení provozní revize může být roční kontrola touto revizí nahrazena. Stavební bytové družstvo Náchod bude jednotlivé předsedy samospráv informovat o provedené kontrole pomocí oznámení vhozeného do schránky.

IV.

1. Ochrana osobní údajů

S ohledem na blížící se účinnost zákona o ochraně osobních údajů můžeme konstatovat, že pro naše družstvo se v podstatné míře nemění nic, protože už nyní máme v dostatečné míře tyto záležitosti v pořádku. Zbývá jen pár dílčích úkonů tak, abychom sladili legislativu s praxí.

Stále však platí:

při jakékoli komunikaci s družstvem nemůžeme nikomu podávat informace po telefonu; v žádném případě pak o jiné osobě.

2. Převod družstevního podílu

Praxe se nemění, pravidla zůstávají stejná. Poplatky se odlišují podle příbuznosti zúčastněných a lokalit. Převody výhradně vyřizuje členská evidence. Je vhodné domluvit dopředu termín návštěvy tak, abychom dopředu připravili a s předstihem upozornili na možné předkládání dokladů /rozdělený majetek manželů apod./.

3. Dědictví družstevního podílu

Opět se nic zásadního nemění, vždy je dobré s s družstvem poradit, co je nutné při úmrtí člena zařídit. Především se tak nepřijemnosti tak zvaného dodatečného dědictví.

4. Odhlášení trvalého pobytu

Vyřizuje příslušný správní orgán /evidence obyvatel/ a platí u „nežádoucích“ osob, které v bytě už nebydlí (například bývalý přítel, přítelkyně apod./). Nutnost dokladů se může u různých úřadů trochu lišit, doporučuji vždy dopředu poradu s naším družstvem.

5. Právnícká osoba a členství v našem družstvu

Právnícká osoba se **nemůže** stát členem našeho družstva.

6. Aktualizace telefonů a e - mailů

Kvůli velkým změnám u předsedů samospráv v této oblasti prosím o jejich aktualizaci , zvláště při kontaktu s pracovníci obvodových komisí.

V.

Bezpečnost a ochrana zdraví, požární ochrana a pojištění majetku

I. Oblast bezpečnosti a ochrany zdraví.

1. Periodické školení BOZ a PO - termín 1 x za 3 roky.

Uvedené školení se týká pracovníků, kteří provádějí práce na "Dohodu o provedení práce nebo dohodu o pracovní činnosti". Jedná se především o údržbu domu, úklidové práce, úklid sněhu, obsluhy kotelen a výměňkových stanic, údržbu zeleně a pod. Připomínám, že bez platného školení nelze práci proplatit. Školení se koná první pondělí v měsíci v 10,00, 13,00, a 15,00.

2. Kontrolní činnost orgánů SIBP HK.

K této kontrole došlo v jarním období roku 2017. Jedním z bodů uvedených v programu kontroly, bylo i dodržování zákona č.309/2006 Sb, který ukládá organizacím povinnost vyhledávat a odstraňovat rizika. Tato povinnost se týká nejen kanceláří, dílen a pracovišť, ale i bytových domů. Jelikož je zde zákonem stanovena možnost udělení sankce, upozorňuji dále na některá z rizik, která se objevují v našich bytových domech, která bychom měli postupně řešit.

3. Správa bytového domu z pohledu BOZ, PO a zák. 309/2006 Sb.

a.) Čistota a pořádek ve společných prostorách. Dle projektové dokumentace se jedná o schodiště, podesty, chodby, kolárny, prádelny, sušárny, prostory u elektroměrů a úklidové místnosti. Všechny tyto prostory musí splňovat bezpečnostní a požární předpisy viz. "Domovní a Požární řád SBD". Nelze v nich skladovat vyřazený nábytek, spotřebiče, koberce, pneumatiky, sběrový papír, hořlavé kapaliny, motocykly a další hořlavé předměty.

b.) Osvětlení společných prostor. Především se jedná o osvětlení prostor vstupu do domu, schodišť a chodeb. Světelný zdroj zde musí splňovat požadavky projektové dokumentace (60 W). Snižování intenzity osvětlení, včetně počtu osvětlovacích těles je zakázáno. Pokud chceme použít tzv. pohybová čidla, musí světelný zdroj osvětlovat vždy celé rameno schodiště včetně podesty, viz. metodický pokyn OIP Hradec Králové.

c.) Bezpečný přístup na střechu. Doporučuji přehodnotit bezpečnost výlezu na střechu. Dělené kovové stropní dveře a stejně tak vrchní kovové dveře na střeše by měly být opatřeny protizávažím, které by podstatně zvýšilo bezpečnost výstupu při otevírání dveří i jejich zajišťování proti pádu.

V současnosti se již vyrábí certifikované výlezy s protipožární odolností, které jsou velice lehce ovladatelné a cenově dostupné. Konstrukce obsahuje i výsuvný hliníkový žebřík, který lze rozložit na potřebnou délku, viz. foto č.1, výrobce, např. fy TRIANT s.r.o. Kutná Hora.

Doporučuji se tímto námětem zabývat a to především z důvodu odstraňování rizik v místech kde hrozí nebezpečí úrazu.

d.) Revize nebo kontroly elektrického přenosného nářadí. Tato povinnost se vztahuje na sekačky, křovinořezy, vrtačky a další el. nářadí, které mají v majetku naše bytové domy. Termín kontroly se dle ČSN stanoví dle třídy používání, nebo požadavku výrobce. Doporučuji však tyto kontroly provádět vždy před novou sezonou březen-duben.

e.) Bezpečnostní tabulky. Požadují provést kontrolu bezpečnostních tabulek z hlediska jejich umístění a čitelnosti. Jedná se především o HU vody, HU plynu, hlav. vypínače elektřiny, označení jednotlivých podlaží (proti výtahu) domovních hydrantů a nově také i značení únikových cest (směr úniku a východ z budovy).

II. Požární ochrana

1. Kontrolní činnost orgánů SOD Hasičského záchranného sboru

V říjnu 2017 pracovnice odboru prevence HZS, provedla v rámci kontrolního programu v našem družstvu prověrku dodržování předpisů požární ochrany. Mimo komplexní kontrolu dokumentace, byla provedena i fyzická kontrola dvou vytipovaných bytových domů. Jednalo se o SA

145 Náchod a SA 548 Broumov. Pokračuje tak akce HZS zahájená v roce 2014, která je zaměřená na kontroly bytových domů a SVJ.

Při provádění vlastní kontroly se pracovnice HZS zaměřila především na průchodnost a označení únikových cest, značení jednotlivých podlaží, bezpečnostní značení, označení HÚ a přístupnost k hasebním prostředkům. Nově byla kontrolována i funkčnost požárních uzávěrů (dveří) oddělujících prostor suterénu od prostoru schodiště.

2. Změna topidla nebo topného média.

a.) Každou takovou změnu musí nájemce nebo vlastník bytu ohlásit. S tím je spojená povinnost nejprve si zajistit revizi komínového tělesa odb. způs. kominickou firmou. Až na základě této zprávy můžete vybírat příslušné topidlo s ohledem na zjištěné tahové poměry ve spalinové cestě.

b.) Před montáží krbových kamen je nutné mimo výše uvedenou revizi vždy požádat o tiskopis "Povolení stavebních úprav v bytě". V příloze upřesnit, kde bude žadatel skladovat palivo.

3. Revize, kontroly a čištění spalinových cest- změna Nv na vyhl.

1.1.2011 vstoupilo v platnost N.v č.91/2010 Sb, které se týká uvedené problematiky. V roce 2016 bylo toto N.v. zrušeno a nahrazeno vyhláškou min. vnitra č.34/2016 Sb. V praxi to znamená, že se v kontrolní činnosti změnilы kompetence z oblasti BOZP na oblast PO. V zásadě se ve vyhlášce nic nemění, stále však platí:

a.) **Povinnost kominické firmy** kontrolovat spalinovou cestu od komínové hlavy až po daný spotřebič, v termínech stanovených vyhl.

b.) **Je zde zdůrazněna povinnost** nájemce nebo vlastníka umožnit kontrolu a vyčištění kouřovodu v bytě.

c.) **Další z povinností nájemce nebo vlastníka** je odstranit zjištěné závady dle "Zprávy o kontr. spalinové cesty", (předá předseda SA)

4. Kontroly v bytech - plynová a elektrická zařízení + rozvody vody

a.) **Elektrické rozvody a spotřebiče v bytech.** Odpovědnost za provoz uvedených zařízení nese v plné míře tzv. "Chráněná osoba", což je v daném případě nájemce nebo majitel bytu. Pravidelnou kontrolu el.

rozvodů je nutné provádět především s ohledem na hliníkové vodiče, které potřebují častější údržbu. Tam kde kontroly nejsou prováděné **hrozí vysoké nebezpečí požáru**. Doporučený termín kontroly je 1 x za 5 let. U elektrických spotřebičů je termín kontroly stanoven výrobcem.

b.) **Plynová zařízení v bytě.** I zde odpovědnost za bezpečný provoz nese v plné míře nájemce nebo vlastník bytu. Pokud plynové spotřebiče pravidelně nekontrolujeme, hrozí uživatelům nebezpečí požáru, výbuchu nebo otravy kyslíčným uhelnatým. Určený termín kontroly plynových spotřebičů (sporák, karma) dle návodu k bezpečné obsluze minimálně však 1 x za 3 roky.

d.) **Rozvod vody v bytě.** I za tuto oblast ve smyslu nájemní smlouvy zodpovídá nájemce, nebo vlastník bytu. Je nutné, aby uživatel v souladu s užitnou dobou stanovenou výrobcem, pravidelně kontroloval a vyměňoval přírodní pancéřové hadičky k vodovodním baterijím, sprchám, splachovačům a pod. Dop. termín 1 x za 5 let.

5. Březnové protipožární prověrky 2017 - nejčastější závady

V minulém měsíci se v našich bytových domech uskutečnily protipožární prověrky. Zjištěné závady (výpis z požární knihy) Vám budou předané v průběhu aktivu nebo následně v Obvodové kanceláři.

Dále uvádím nejčastěji zjišťované závady :

- poškozené plomby na požárních obtocích, domovních hydrantech a PHP
- nepovolené garážování motocyklů vozidel ve spol. prostorách
- skladování lehce hořlavých materiálů a ve společných prostorách
- zužování a únikových cest
- znepřístupňování hasebních prostředků (domovních hydrantů a PHP)
- znepřístupnění některých společných prostor v suterénu

6. Registrované nebo evidované požáry

V průběhu minulého roku 2017 došlo pouze k dvěma registrovaným požárům. V obou

případech požár likvidovali příslušníci HZS Náchod.

1.)Požár kontejnerů na odpad,ke kterému došlo 13.08.2017 v 01.00 u bytového domu v Polici n/Met,v prostoru kontejnerového stání.

Jednalo se úmyslně založený požár. Policie případ odložila, neboť pachatel nebyl zjištěn. Plnění pojišťovny bylo ve výši 15.978,- Kč.

2.)Požár bytu. K požáru došlo 14.12.2017 v 01,15 hod v Meziměstí v bytě pana J.H. Požár byl způsoben hrubou nedbalostí bydlícího, který nechal na ledničce zapálenou svíčku a odešel spát. Od svíčky následně zahořela lednice, okno a další vybavení kuchyně. Uživatel se v poslední chvíli probudil, utekl na chodbu a přivolal hasiče.

Záchranná služba pak dotčeného transportovala do nemocnice z důvodu intoxikace kouřem. Škoda do současné doby dosáhla výše 160 tis.

V souvislosti s tímto požárem doporučuji vybavit byt kouřovým protipožárním čidlem viz leták.

Oblast pojištění majetku - smluvní pojišťovna Generali a.s

V loňském roce došlo k určitému zpoždění výplat odškodnění poj. událostí. To bylo zaviněno vážným onemocněním našeho zástupce v poj. GENERALI a.s. pana Černoouse. V současné době je již zdrav a řeší veškeré resty z minulého období.

V souvislosti se změnami (spojení České poj.a poj. Generali) došlo k určitému zpřísnění při evidenci pojistných událostí.

a/ Škodní událost je nutné neprodleně nahlásit. Pokud se jedná o poškozený společný majetek, krádež, vloupání a pod, je nutné, aby předs. SA přivolal státní policii. Dále si musí od policie vyzvednout protokol o ohlášení škody, který následně předá na SBD.

a/ Pokud dojde ke škodě na majetku bydlícího, která byla zaviněna špatným technickým stavem domu,provozem domu nebo živelnou pohromou je nutné,aby poškozený pojistnou událost neprodleně ohlásil na odd. pojištění majetku SBD Náchod. Toto řeší odpovědnostní část pojištění domu.

b/ Dojde-li ke škodě, kterou způsobil bydlící sobě, druhé osobě, nebo majiteli domu, musí ji řešit ve spolupráci s pojišťovnou u které má pojištěný byt.

c/ Pokud dojde ke škodě, kterou Vám způsobil druhá osoba je nutné toto řešit se škůdcem a ne s vlastníkem domu. Jedná se o občansko - právní spor, který musí v případě nedohody řešit soud.