

www.sbdnachod.cz

O S N O V A

**pro jarní porady
s předsedy samospráv**

2013

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

I.

A) Příkaz představenstva 1/2013

Část I.

Úvodní ustanovení

1. Tento příkaz řeší postup ve všech fázích přípravy, realizace a přebírání zakázek, jejichž předmětem je péče o majetek ve správě SBD Náchod, t.j. údržba, opravy, rekonstrukce nebo modernizace.
2. Tyto zakázky jsou přednostně zajišťovány vlastními kapacitami družstva, a to i bez nutnosti výběrového řízení. O zajištění zakázky vlastními kapacitami družstva rozhoduje dispečerské a rozpočtové středisko (dále jen DRS)..
3. Dodavatelským způsobem jsou zakázky zajišťovány, pokud to vyžaduje technické resp. kapacitní řešení. Dodavatel musí mít veškerá potřebná oprávnění (např. živnostenské oprávnění, profesní autorizaci, koncesi atd.).
4. Třídění dodavatelských zakázek z hlediska jejich průběhu je toto:
zakázky typu A - operativně požadované samosprávami, jejichž fakturační hodnota nepřesahuje částku Kč 40.000,-
zakázky typu B – zakázky, jejichž fakturační hodnota činí více než 40.000,- a nepřesahuje částku 300.000,- Kč
zakázky typu C – zakázky, jejichž fakturační hodnota činí více než 300.000,- Kč
5. Podnět k založení zakázky vzniká:
 - a) jako výstup periodických prohlídek domů, zaměřených na jejich technický stav, organizovaných vedoucím DRS,
 - b) na základě požadavku samosprávy z důvodu pokrytí operativně zjištěné potřeby nebo odstranění důsledků havárie,
 - c) z jednání ostatních organizačních složek družstva,
 - d) na základě naplnění povinností daných zákonem, případně na základě rozhodnutí správních úřadů.

Část II.

Zjednodušené výběrové řízení

1. Zjednodušené výběrové řízení se uskuteční vždy u zakázek typu B, u zakázek typu A jen, pokud to samospráva uzná za vhodné.
2. Zjednodušené výběrové řízení probíhá v rámci členské schůze samosprávy.
3. Výzva k podávání nabídek musí být v písemné formě a musí obsahovat přesnou specifikaci předmětu díla včetně požadovaného technického řešení. Pro všechny oslovené uchazeče musí být zadání jednotné. Výzvy, technické řešení a seznam uchazečů vždy schvaluje DRS. K podávání nabídek musí být vyzváni minimálně tři uchazeči z příslušného oboru. Nabídky

uchazeči předloží ve dvou vyhotoveních, pro samosprávu a pro DRS.

4. Po skončení výběrového řízení samospráva předloží DRS zápis z členské schůze vč. vyhodnocení. Při zjištění administrativních či technických nedostatků je DRS oprávněno požadovat doplnění podkladů a v odůvodněných případech iniciovat uskutečnění výběrového řízení dle článku III.

Část III.

Výběrové řízení

1. Výběrové řízení se uskuteční vždy u zakázek typu C.
2. Výrobně-technický náměstek (dále jen „VTN“) vypíše výběrové řízení prostřednictvím vyhotovení výzvy k podávání nabídek. Vzor výzvy je obsažen v příloze č. 1 k tomuto příkazu, jeho podobu lze měnit v závislosti na předmětu konkrétního díla, případně specifických požadavků samosprávy, ale vždy pouze se souhlasem VTN.
3. K podávání nabídek musí být vyzváni minimálně čtyři uchazeči z příslušného oboru. V případě zadávání zakázek na provedení stavebních prací musí být oslovení uchazeči držiteli certifikátu dle normy ČSN EN ISO 9001 a musí být schopni řízením stavby pověřit fyzickou osobu, která je držitelem oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (autorizovaná osoba). Ustanovení předchozí věty se netýká zakázek, k jejichž realizaci není třeba stavební povolení nebo podání ohlášení dle stavebního zákona.
4. Samospráva je oprávněna navrhnout VTN libovolný počet uchazečů splňujících příslušné požadavky, přičemž VTN je oprávněn odmítnout uchazeče, kteří mají nesplněné závazky vůči družstvu nebo ČR.
5. 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“) bude 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 toliko jeden hlas. V případě rovnosti hlasů náleží konečné rozhodnutí předsedovi komise.
6. Nabídky nesplňující podmínky uvedené ve výzvě budou ze závěrečného hodnocení vyřazeny. O vyřazení či nevyřazení nabídek, u kterých nebudou doloženy dokumenty menšího významu z oblasti technických požadavků, rozhodne výběrová komise.
7. Hlavními kritérii pro hodnocení nabídek je nabídková cena, nabízené záruky a nabízené termíny realizace předmětu díla.
8. Jestliže žádný uchazeč nezíská nadpoloviční většinu hlasů členů komise, nebo dojde k výraznému rozporu mezi obsahem vítězné nabídky a kritérii uvedenými v odstavci sedmém tohoto článku, rozhodne o dalším postupu ředitel družstva po konzultaci s technickou komisí.
9. O průběhu výběrového řízení bude vždy pořízen písemný protokol, jehož vzor je obsažen v příloze č. 2 k tomuto příkazu, přičemž jeho dílčí změny jsou možné za splnění podmínek uvedených v čl. III dost. 2 příkazu.
10. Zajištěním výběrového řízení může družstvo pověřit jinou organizaci, a to zejména u zakázek vyžadujících specializované technické řešení, jehož posouzení není družstvo schopno odborně zabezpečit.

Část IV.

Finanční zajištění zakázky

1. U všech typů zakázek před vystavením objednávky nebo uskutečněním výběrového řízení musí být zajištěno finanční krytí akce, t.j. z jakých prostředků bude zaplacená budoucí faktura za dílo.

Část V.

Fáze vystavení objednávky - uzavření smlouvy o dílo

1. 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.
2. U externího dodavatele smluvní vztah vznikne potvrzením objednávky dodavatelem díla nebo uzavřením smlouvy o dílo.
3. Objednávka nebo smlouva o dílo obsahují:
 - a) předmět plnění vymezený s dostatečnou přesností,
 - b) dohodu o ceně - orientovat se na pevně dohodnutou cenu, jiný způsob sjednávat jen ve výjimečných a odůvodněných případech,
 - c) termín provedení díla, t.j. termín zahájení a ukončení (předání) díla,
 - d) záruční dobu,
 - e) platební podmínky - dílčí fakturace, splatnost faktury (sjednávat zpravidla nejméně na 14 dnů po doručení faktury, aby bylo možné provést její kontrolu před zaplacením) apod.
 - f) ostatní podmínky dodávky:
 - kdo a jakým způsobem převezme dílo
 - penalizace při nesplnění sjednaného termínu dokončení díla
 - uvolnění pracoviště pro dodavatelepříp. další.
4. 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.
5. Každá změna smluvního ujednání musí být vyhotovena písemně.
6. Objednávky jménem organizace podepisuje u zakázek typu A ekonom OK, u zakázek typu B a C, zaměstnanec DRS, popř. VTN. Smlouvy o dílo oprávnění zástupci družstva. Jedno vyhotovení objednávky (smlouvy o dílo) obdrží v případě vyžádání předseda výboru samosprávy.

Část VI.

Fáze realizace díla a jeho převzetí

1. Průběžnou kontrolu realizace díla provádí:

- u zakázek typu A - zástupce samosprávy
- u zakázek typu B a C - pracovník technického úseku a případně zástupce samosprávy.

Zjištěné nedostatky jsou ihned písemně nahlášeny u zakázek typu A na DRS, u zakázek typu B vedoucímu DRS a zakázek typu C výrobně technickému náměstkovi.

2. Převzetí díla provádí:

- u zakázek typu A - člen výboru samosprávy, který dokončení díla hlásí bez prodlení DRS.
- u externích zakázek typu B a C - pracovník technického úseku, který za účasti zástupce samosprávy a zástupce dodavatele vyhotovuje zápis o převzetí díla s uvedením všech případných nedodělků nebo jiných zjištěných závad. V zápise pracovník technického střediska potvrdí vznik práva dílo fakturovat nebo sjedná termín odstranění závad.

1. u interních zakázek typu B a C - určený pracovník technického úseku, který za účasti zástupce samosprávy vyhotoví předávací protokol.

Část VII.

Fakturace díla

1. Fakturace díla v případě externích dodavatelů bude prováděna dle smluvního ujednání.
2. Vnitropodniková fakturace díla interního dodavatele bude prováděna průběžně na základě skutečně provedených prací a dodávek, v návaznosti na výrobní příkaz.

Část VIII.

Reklamační řízení

1. K 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 reklamace. Opravu - odstranění vad v záruce sjednává s dodavatelem u všech typů zakázek výhradně technický úsek.

Část IX.

Závěrečná ustanovení

1. Výjimky z tohoto příkazu schvaluje předseda představenstva nebo ředitel družstva, po konzultaci s technickou komisí.

2. 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 na zakázky vzniklé na základě skutečností uvedených v Části I. odst. 5 písm. d) a zároveň na hromadné zakázky pro více samospráv. V těchto případech se přiměřeně použijí ustanovení Části III., přičemž funkci výběrové komise zastává technická komise družstva, popř. vedení družstva.

3. Družstvo je oprávněno odmítnout vystavení objednávky nebo uzavření smlouvy o dílo na zakázky, které nevzešly z výběrového řízení a které nespádají pod výjimky dle tohoto příkazu.
4. Družstvo je oprávněno odmítnout proplacení faktury za práce provedené bez vystavené objednávky nebo řádně uzavřené smlouvy o dílo.
5. Tento příkaz ruší příkaz představenstva č. 1/2002.
6. Příkaz byl schválen na zasedání představenstva dne 20.2.2013 a nabývá platnosti dnem 1.3.2013.

Ing. Jan Berkovec v. r.
předseda představenstva

Zdeněk Balada v. r.
místopředseda představenstva

B1) Stručné poznámky k „velké“ novele Stavebního zákona

V roce 2012 byla schválena dlouho očekávaná a slibována „velká“ novela stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), která je účinná od 1. 1. 2013 a můžete ji nalézt pod č. 350/2012 Sb. Cílem tohoto příspěvku je upozornit na vybrané změny, které tato novela přináší, které by se nás mohly nějakým způsobem dotknout a které ne "úplně" splnily očekávání.

I. Územní řízení

Regulační plán, územní rozhodnutí – možnost spojení s posuzováním vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

Nový stavební zákon blíže propracovává spojení různých řízení podle stavebního zákona (příprava regulačního plánu, územního rozhodnutí) s posuzováním vlivů na životní prostředí (viz ustanovení § 61 odst. 3 a § 91 Stav. Z). Toto spojení je možné pouze u následujících záměrů:

- fakultativně posuzované záměry, tj. jejich posouzení může skončit již v zjišťovacím řízení (Kategorie II Přílohy I)
- příslušný k posouzení je krajský úřad
- v závěru zjišťovacího řízení nebylo toto sloučení vyloučeno.

Účastníkem tohoto spojeného řízení mohou být občanská sdružení a obecně prospěšné společnosti, jejichž cílem je ochrana životního prostředí, veřejného zdraví nebo kulturních památek.

Toto sloučení je reakcí na snahu zjednodušovat řízení. V praxi však bude téměř nevyužívané, protože takovýto typ záměrů je velmi málo častý (řádově se bude jednat pouze o procenta ze zahajovaných posuzování vlivů).

Územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území

Územní rozhodnutí o změně stavby bude nově územním rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území. Nově tak již nebudou muset být posuzovány nástavby či přístavby, ale pouze takové změny užívání, které mají vliv na životní prostředí nebo nároky na veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu (viz ustanovení § 81 StavZ).

Účastníci územního řízení

Účastníky územního řízení nově nejsou společenství vlastníků jednotek (viz ustanovení § 85 StavZ).

Omezení rozsahu námitek

Občanská sdružení, která se účastní územního řízení na základě zákona o ochraně přírody a krajiny, mohla před novelou podávat námítky, pokud se projednávaný záměr dotýkal veřejného zájmu, který občanské sdružení chrání. Po novele budou mít občanská sdružení právo uplatňovat námítky, pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, který občanské sdružení hájí (viz. ustanovení § 89 odst. 4 StavZ). Při striktním výkladu tak občanské sdružení, které se účastní územního řízení na základě zákona o ochraně přírody a krajiny, nebude mít právo podávat připomínky k nadlimitní hlukové zátěži. Pokud občanské sdružení takové námítky podá, měl by je stavební úřad vypořádávat jako připomínky veřejnosti.

Rozhodnutí o námitkách v územním řízení

Poslaneckou změnou zmizela ze stavebního zákona také povinnost úřadu rozhodnout o námitkách (viz ustanovení § 92 odst. 1 StavZ). Stavební úřad tak bude postupovat podle správního řádu (§ 68 odst. 3 správního řádu) a v odůvodnění územního rozhodnutí uvede, jak se s námitkami účastníků vypořádal.

Ústní jednání v územním řízení

Ústní jednání v rámci územního řízení bude nově veřejné pouze v následujících případech:

2. jedná se o záměr posuzovaný v zjišťovacím řízení v rámci EIA
3. pro záměr bylo vydáno stanovisko EIA
4. v daném území není schválený územní plán.

Veřejné ústní jednání musí být oznámeno nejméně 30 dnů předem (včetně povinnosti investora informovat o záměru v dané lokalitě prostřednictvím informačních tabulí).

Platnost územního rozhodnutí

Územní rozhodnutí platí 2 roky, tato doba může být však v rozhodnutí stanovena i delší, maximálně až na 5 let. Dobu platnosti lze na žádost dále prodloužit (viz § 93 odst. 1 StavZ).

II. Stavební řízení

Vztahy mezi jednotlivými typy stavebního řízení

Stavební zákon nově stanoví, že plné stavební řízení se koná vždy, nejedná-li se o stavbu, kterou lze pouze ohlásit, případně nemusí být ani ohlašována ani povolována. Pokud žadatel v souvislosti s plánovanou výstavbou učiní úkon směřující k nesprávnému typu stavebního řízení, stavební úřad tento úkon věcně posoudí a nakládá s ním jako s úkonem odpovídajícím požadavkům zákona (např. pokud si požádáte o povolení pro stavbu, kterou není potřeba povolovat, stavební úřad žádost odloží a poučí vás o oprávnění provést stavební záměr, případně ji posoudí jako ohlášení) (viz § 108 StavZ).

Ohlášení stavby

Nový stavební zákon rozšiřuje a upřesňuje výčet staveb, které lze realizovat na základě ohlášení. Velmi podrobně pak stanoví dokumentaci, kterou je nezbytné předkládat k jednotlivým typům ohlašovaných staveb. Pokud ohlašovaná stavba nesplňuje zákonné náležitosti, stavební úřad rozhodne o provedení stavebního řízení. Nově již neplatí fikce souhlasu, ale stavební úřad je při splnění všech náležitostí povinen vydat souhlas do 30 dnů a stavebníkovi vzniká právo stavět dnem doručení souhlasu. Na vydání souhlasu se nevztahují ustanovení o vydání stavebního povolení ani správní řád (část II a III). Stavební zákon konstruuje zvláštní přezkumné řízení, které lze zahájit nejpozději do jednoho roku od právní moci souhlasu a rozhodnuto v něm musí být nejpozději do 15 měsíců od stejného okamžiku. Platnost souhlasu je nově 2 roky a nelze ji prodloužit (viz. § 105 a 106 StavZ).

Účastníci řízení

Výčet účastníků řízení je nově taxativní (úplný, uzavřený), tj. účastníkem se mohou stát pouze vyjmenované osoby. Majitelé sousedních staveb a pozemků mohou být nově účastníky stavebního řízení, pouze pokud může-li být jejich právo provádění stavby přímo dotčeno. Je otázkou, jak budou stavební úřady vykládat dotčení práv prováděním stavby, tj. zda budou umožňovat účast i např. vlastníku sousedního pozemku, jehož právo nebude dotčeno prováděním stavby, ale až jejím samotným fungováním (příkladem může být lakovna v obytné zóně, která jistě nebude obtěžující při výstavbě, ale až v každodenním provozu). Stavebník má nově povinnost v případě řízení s velkým počtem účastníků identifikovat tyto přímo dotčené účastníky řízení. Tito účastníci jsou pak nově vymezeni pouze odkazem na pozemky a stavby evidované v katastru nemovitostí. Tato identifikace se vztahuje například i na informaci o zahájení stavebního řízení (viz. § 112 odst. 1 StavZ).

Účastníkem může být také osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí. Stavební zákon tak nově na požadavku

na koncentraci připomínek a námitek zakládá i vznik účastenství, tj. občanské sdružení se nebude moci stát účastníkem stavebního řízení, pokud bylo o všech námitkách z pohledu životního prostředí rozhodnuto již v územním řízení (viz. § 109 StavZ).

Námítky účastníků řízení

Účastník řízení musí nově ve svých námitkách uvádět i skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení a důvody, které ho vedou k podání námitek. Stavební úřad pak nepřihlíží k námitkám, které přesahují tento rozsah, tj. k námitkám, které jsou nad rámec důvodů podání námitek nebo zákonného základu pro účast dané osoby (viz. § 114 odst. 1 StavZ).

Pokud se účastníci o námitkách nedohodli, posoudí je stavební úřad sám na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, atd.

Další zpřesňování vymezení účastníků řízení a jejich oprávněných připomínek, je v rozporu s žádaným stavem, kdy se stavební úřad zabývá jejich věcných obsahem a relevancí.

Přezkum žádosti o stavební povolení

Soulad s územně plánovací dokumentací se posuzuje nově pouze v případě, že nebylo vydáno územní rozhodnutí nebo jeho obdoba. Oslabuje se tak závaznost územních plánů a vzájemná provázanost jednotlivých nástrojů (územní plánování – územní řízení – stavební řízení). Nesoulad s územním plánem nebude již dále důvodem pro zamítnutí žádosti o stavební povolení (viz. § 111 odst. 1 písm. a StavZ).

Lhůty pro vydání stavebního povolení

V jednoduchých věcech má stavební úřad rozhodnout bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů, ve zvláště složitých případech pak do 90 dnů (viz. § 112 odst. 3 StavZ). Uplynutím této lhůty však nevzniká stavebníkovi právo stavět, může však případně požádat o přijetí opatření proti nečinnosti.

Užívání dokončené stavby

Při uvádění stavby do užívání nově stavební úřad zkoumá nejen soulad se stavebním povolením, ale i soulad s územním rozhodnutím (viz. § 119 odst. 2 StavZ).

Nařízení odstranění stavby

Novela stavebního zákona dále dělí důvody, na jejichž základě může být zahájeno řízení o nařízení odstranění stavby. Navíc legislativně ukotvuje zužující výklad. Stavební zákon totiž výslovně na několika místech mluví pouze o opakovaném stavebním řízení, mlčky tedy předpokládá, že zrušené územní rozhodnutí není důvodem pro nařízení odstranění stavby (přestože je i stavební povolení zažalováno a žalobě nebyl přiznán odkladný účinek). Náklady na případné odstranění stavby jsou subsidiárně ponechány na obci (viz. § 128 StavZ).

II. Provádění staveb

Kdo může provádět stavbu

Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím (osoba mající oprávnění k provádění vybraných činností při výstavbě), pokud v § 160, odstavcích 3 a 4 není uvedené jinak. Odstavec 3 řeší stavby, které lze realizovat svépomocí (viz. § 103 a 104 StavZ), kde postačí zajištění stavebního dozoru, ovšem odstavec 4 striktně stanoví, že když jde o stavbu pro bydlení, je povinností stavebníka zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.

II. Sankce

Přestupky a pokuty (§ 178 až § 181) jsou pro jistotu přepracovány kompletně. Tady je dobré si nové ustanovení prostudovat. Dopad bude na celé dění okolo staveb. Např. za porušení povinností stavebníka dle předchozího odstavce, hrozí právnické osobě sankce ve výši 200.000,- Kč.

B2) Výňatek z novelizovaného sazebníku správních poplatků platného od 1.1.2013:

- a) vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení
 - ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci 1.000 Kč
 - ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě pro bydlení nebo rodinnou rekreaci s výjimkou stavby garáže 500 Kč
 - ke stavbě garáže nejvýše se 3 stáními 1.000 Kč
 - ke stavbě studny nebo ČOV do 50 EO 300 Kč
- b) vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků 1.000 Kč (dosud 500 Kč)
- c) vydání rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území např. ze vzájemných odstupů staveb 5.000 Kč (dosud zdarma)
- d) za vydání změny územního rozhodnutí, rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí a za vydání územního souhlasu polovina sazby příslušného poplatku
- e) za vydání společného územního rozhodnutí např. rodinný dům+garáž+studna součet sazeb jednotlivě stanovených poplatků
- f) vydání stavebního povolení
 - ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci 5.000 Kč (dosud 300 Kč)
 - ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě pro bydlení nebo rodinnou rekreaci s výjimkou stavby garáže 500 Kč (dosud 300 Kč)
 - ke stavbě garáže nejvýše se 3 stáními 1.000 Kč (dosud 300 Kč)
 - ke stavbě studny nebo ČOV do 50 EO 300 Kč
- g) vydání rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení 1.000 Kč (dosud 300 Kč)
- h) vydání souhlasu s ohlášenou stavbou 1.000 Kč (dosud zdarma)
- i) vydání rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením 1.000 Kč (dosud 300 Kč)
- j) vydání souhlasu se změnou stavby před jejím dokončením 500 Kč (dosud zdarma)
- k) vydání rozhodnutí o povolení užívání stavby pravomocně povolené za účinnosti zákona č. 50/1976 Sb. (starý stavební zákon) 1.000 Kč (dosud zdarma)
- l) vydání rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby 1.000 Kč (dosud 500 Kč)
- n) vydání rozhodnutí o povolení odstranění stavby 500 Kč (dosud 100 Kč)
- o) vydání souhlasu s odstraněním stavby 500 Kč (dosud zdarma)
- p) vydání rozhodnutí o povolení výjimky z obecných technických požadavků na stavby nebo z obecných technických požadavků na bezbariérové užívání staveb 5.000 Kč (dosud zdarma)
- q) ověření dokumentace skutečného provedení stavby nebo paspartu 500 Kč (dosud zdarma)
- r) je-li jedním stavebním povolením povolováno více staveb součet sazeb jednotlivě stanovených poplatků
- s) za vydání stavebního povolení na změnu dokončené stavby (nástavba, přístavba, stavební úprava) polovina sazby příslušného poplatku
- t) za vydání dodatečného povolení stavby součet sazeb jednotlivě stanovených poplatků

Obecně lze uvést, že nejvyšší správní poplatky budou za novostavby nesloužící pro bydlení nebo k rodinné rekreaci či jinak s těmito stavbami nesouvisejícími. V takovém případě je stanoven správní poplatek za vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení ve výši 20.000 Kč a správní poplatek za vydání stavebního povolení ve výši 10.000 Kč.

C) Nejdůležitější změny družstevního práva v souvislosti s přijetím nového Občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích

- Zak.č. 89/2012 Sb. - *Občanský zákoník účinný od 1.1.2014*
- zak.č. 90/2012 Sb. - *Zákon o obchodních korporacích účinný od 1.1.2014*

1) převody bytových jednotek do vlastnictví členů družstva – ačkoliv z.č. 72/1994 Sb o vlastnictví bytů bude s účinností NOZ zrušen, dle přechodných ustanovení NOZ se při převezech bytových jednotek bude postupovat dle stávajících předpisů, jinými slovy v převezech se bude pokračovat jako doposud dle termínů ujednaných ve smlouvách o smlouvách budoucích nebo uznáních závazku

2) stanovy SBD Náchod – s ohledem na novou úpravu budou muset být vydány nové výrazně stoupne jejich význam, poněvadž ZOK sám nechává na družstvech, aby si většinu záležitostí upravilo k obrazu svému v současné době SČMBD intenzivně pracuje na nových vzorových stanovách, v rámci konzultačních dnů s nimi budou příslušní pracovníci SBD seznámeni a následně upravovány tak, aby vyhovovaly našim podmínkám nové stanovy SBD Náchod budou připraveny ke schválení SD v polovině roku 2014 s účinností od 1.7.2014

3) převod členských práv a povinností (dr. bytu) – nově přímo ze zákona přechází dluhy z převodce na nabyvatele!!

4) společné členství manželů - zásadní nová úprava, vznik i zánik plně závislý na skutečnosti, zda dr. podíl bude či nebude v SJM dle NOZ –

a) vznik - v případě nabytí dr. podílu za trvání manželství s výjimkami uvedenými v § 709:

(1) Součástí společného jmění je to, čeho nabyl jeden z manželů nebo čeho nabyli oba manželé společně

za trvání manželství, s výjimkou toho, co

- a) slouží osobní potřebě jednoho z manželů,*
- b) nabyl darem, děděním nebo odkazem jen jeden z manželů, ledaže dárce při darování nebo zůstavitel v pořizení pro případ smrti projevil jiný úmysl,*
- c) nabyl jeden z manželů jako náhradu nemajetkové újmy na svých přirozených právech,*
- d) nabyl jeden z manželů právním jednáním vztahujícím se k jeho výlučnému vlastnictví,*
- e) nabyl jeden z manželů náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku.*

- před uzavřením i po uzavření manželství však lze vymezit jiný režim vzniku uzavřením dohody mezi snoubenci resp. manželi u notáře či advokáta!

b) zánik (zrušení) spol. členství:

- 1) za trvání manželství na návrh jednoho z manželů rozhodnutím soudu, je-li pro to důležitý důvod,
- 2) dohodou manželů
- 3) rozvodem

+ vypořádání spol. členství podle dohody nebo rozhodnutí soudu

II.

Změny od 01.01.2013

- DPH** - černá listina neplatičů DPH (hrozí platba za dodavatele)
 - oficiálně zveřejněné účty (hrozí ručení za dodavatele)
 - nárůst o 1% (na 15 a 21 procent)
 - přenesená daňová povinnost: „daň odvede zákazník“

Daň z převodu nemovitostí - nárůst ze 3% na 4%

Důchodová reforma - 2. pilíř – nutno hlásit mzdové účtárně

Sleva na dani pro důchodce

- od 1.1.13 do 31.12.15 nemají nárok na základní slevu na dani (tj. 24.840,- Kč)

Exekuční řád - nově se budou moci v rámci exekucí dražit i členská práva v družstvech

Energetické štítky – zatím jen vlastníci !

Katastr nemovitostí - nově povinný speciální formulář (možno i elektronicky)

Důrazně upozorňuji na nutnost neprodleného předávání daňových dokladů ze samospráv !!!

DZB (konta bytů) budou hromadně tištěna 1x/rok, popř. jednotlivě na vyžádání

III.

A)

Změny v zákoně č.406/2000 Sb. A její starší novely č.177/2006 Sb. O hospodaření s energií a změny vyhlášky č.148/2007 Sb. O energetické náročnosti budov Zpracování Průkazu energetické náročnosti budov (PENB) pro bytová družstva a společenství vlastníků.

Vysvětlení pojmů energetický průkaz, energetický šítek, energetický audit.

Uvedené pojmy se často zaměňují a pletou. Správný název je **Průkaz energetické náročnosti budovy**, používá se též zkratka PENB. Tento pojem zavedla starší novela zákona o hospodaření energií 177/2006 Sb.

PENB je již od 1.1.2009 povinnou součástí dokumentace při výstavbě nových budov. Tato povinnost zůstává v platnosti. Od 1.1.2013 je PENB povinný při rekonstrukcích, které zahrnují více než 25 % obálky budovy (stěny, okna, podlahy, střechy), a to i v případě, že není vyžadováno stavební povolení.

Lidé často zaměňují pojem Průkaz energetické náročnosti budovy s pojmem Energetický šítek obálky budovy. Jedná se však o dva rozdílné dokumenty. Zatímco Průkaz energetické náročnosti budovy je zpracován dle metodiky vyhl. 148/2007 Sb. a hodnotí veškeré energie v budově, Energetický štítek obálky budovy je zpracován na základě technické normy ČSN 73 0540 a hodnotí pouze kvalitu obálky budovy. Energetický štítek bude podle nových předpisů součástí PENB.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je podrobně upraven vyhláškou č. 148/2007 o energetické náročnosti budov, tvoří její protokol prokazující energetickou náročnost budovy a její grafické znázornění. Tento průkaz nahradil předchozí Energetický průkaz budovy podle vyhlášky č. 291/2001. Průkaz energetické náročnosti budovy hodnotí budovu z hlediska všech energií, které do budovy vstupují – tedy z hlediska energie na vytápění, chlazení, ohřev teplé vody, větrání a osvětlení.

V novém zákoně č. 318/2012 Sb. je však PENB definován nově. Z tohoto důvodu byla ministerstvem vydána nová vyhláška o energetické náročnosti budov č.78/2013(Náhrada stávající vyhlášky 148/2007).

Pojem Energetický štítek ve spojení s budovami a jejich energetickou náročností je sám o sobě nesprávný. Používá se ve spojení s označením energetické náročnosti spotřebičů.

Energetický audit je podle zákona č. 406 soubor činností, jejichž výsledkem jsou informace o způsobech a úrovni využívání energie v budovách a v energetickém hospodářství prověřovaných fyzických a právnických osob a návrh na opatření, která je třeba realizovat pro dosažení energetických úspor. Povinnost podrobit své energetické hospodářství a budovu energetickému auditu stanoví zákon 406 a vyhláška č. 213/2001. Audit se u bytových domů vyžaduje zejména při podání žádosti o státní dotaci.

Vysvětlení pojmů.

Energeticky vztažná plocha. Celkovou energeticky vztažnou plochou je vnější půdorysná plocha všech prostorů s upravovaným vnitřním prostředím v celé budově, vymezená vnějšími porvchy konstrukcí obálky budovy.

Větší změna dokončené budovy je změna dokončené budovy na více než 25% celkové plochy obálky budovy.

Ucelená část budovy je podlaží, byt nebo jiná část budovy, která je určena k samostatnému používání, nebo byla za tímto účelem upravena.

Nákladově optimální úroveň: požadavky na energetickou náročnost budov, která vede k nejnižším nákladům na investice v oblasti užití energií, na údržbu, provoz a likvidaci budov.

Budova s téměř nulovou spotřebou energie je budova s velmi nízkou energetickou náročností, jejíž spotřeba energie je ve značném rozsahu pokryta z obnovitelných zdrojů.

Při nabídce prodeje či pronájmu je nutno uvést ukazatele energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech nezávisle na dosažené třídě energetické náročnosti nemovitosti.

Předložení či předání průkazu kupujícímu či nájemci budovy je povinné.

Při převodu či pronájmu družstevního bytu není povinnost předložit PENB za celou budovu, protože se správně jedná o převod členského podílu v družstvu.

PENB se nevyžaduje při převodu bytu z titulu dědictví, daru a jiného případu, kdy nejde o prodej.

PENB zpracovaný v minulosti, například v předchozí fázi renovace, je platný po dobu 10 let.

Pro bytová družstva a SVJ nastává povinnost zpracovat PENB:

od 1. ledna 2013, přičemž PENB musí být zpracován nejpozději

do 1. ledna 2015 u bytového domu nad 1500 m²,

do 1. ledna 2017 u bytového domu nad 1000 m²,

od 1. ledna 2019 se tato povinnost týká i bytových domů pod 1000 m²

od 1. ledna 2013, pokud se renovuje více jak 25% obálky budovy.

Zadání zpracování průkazu energetické náročnosti budov

Stavební bytové družstvo zajistí zpracování PENB až po 1.dubnu 2013 kdy vstoupila v platnost novelizace výše uvedeného zákona .

Pokud majitel budovy objekt nestaví, neprovádí v objektu renovaci, neprodává, nebo nově budovu nepronajímá, vztahují se na něho z výše uvedeného zákona pouze dva požadavky:

požadavek na zpracování PENB v termínu podle velikosti domu,

požadavek na pravidelnou kontrolu kotlů nad 20 kW a klimatizačních zařízení nad 12 kW v pravidelných intervalech, podle § 6a Kontrola provozovaných kotlů a rozvodů energie a klimatizačních systémů.

Zpracování PENB pro rekonstrukci je povinné, pokud se renovuje více než 25% obálky a není zpracovaný platný průkaz (např. z předchozí koupě domu nebo předchozí fáze renovace). Samostatného bytu se povinnost zpracovat PENB netýká, týká se pouze bytových domů.

Od kdy vzniká povinnost	Za jakých podmínek povinnost vzniká
Od 1. ledna 2013	Při větší změně dokončené budovy (nad 25% obálky budovy)
	Prodej celé budovy nebo její ucelené části
	Prodej bytu (nepatří pro duržstevní byty)
	Nový pronájem celé budovy
	Novostavba bytového domu:
	Povinnost PENB platí pro všechny budovy s datem podání žádosti o stavební povolení po 1.1.2013. Musí být splněna nákladově optimální úroveň.
Do 1. ledna 2015	Pro všechny bytové domy s energeticky vztažnou plochou větší než 1500 m ²
Od 1. ledna 2016	Pronájem bytu
Do 1. ledna 2017	Pro všechny bytové domy s energeticky vztažnou plochou větší než 1000 m ²
Od 1. ledna 2018	všechny novostavby s energeticky vztažnou plochou větší než 1511 m ² : téměř nulová spotřeba
Od 1. ledna 2019	Pro všechny bytové domy, platí i pro domy s energeticky vztažnou plochou menší než 1000 m ²
	všechny novostavby s energeticky vztažnou plochou větší než plochou menší než 350 m ² : téměř nulová spotřeba
Od 1. ledna 2020	všechny novostavby, platí i pro domy s energeticky vztažnou plochou menší než 350 m ² : téměř nulová spotřeba

b) Nová pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění.

Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce.

1) Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období rozdělí vlastník na složku základní a spotřební. Základní složka činí **30 %** až **50 %** a zbytek nákladů tvoří spotřební složku.

2) Základní složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započítatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započítatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

1. Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele úměrně hodnotám **přepočteného podílu spotřeby konečného spotřebitele vytápěných místností.**
2. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy **musí u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce odpovídat průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období**

včetně započtení přípustné tolerance, tedy odchylky od průměrné hodnoty za celou zúčtovací jednotku. Přípustná tolerance odchylky od průměrné hodnoty je stanovena na -20 % jako spodní hranice, horní hranice není stanovena. Pokud dojde k překročení stanovené hodnoty odchylky, upraví se hodnota nákladů na vytápění na 1 m² započitatelné plochy na 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku. Pro horní hranici není limit stanoven a konečný spotřebitel hradí plnou výši nákladů na vytápění.

c)Dotace na revitalizace bytových domů

1. Dotační program Jessica

Peníze z integrovaného operačního programu mohou prostřednictvím Jessicy (zkratka pro Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) využít na regenerace bytových domů všichni vlastníci, jejichž nemovitost leží ve městě se schváleným integrovaným plánem rozvoje měst. Prostřednictvím nízko-úročeného dlouhodobého úvěru se splatností až 30 let mohou financovat až 75 procent nákladů, zbylých 25 procent činí spoluúčast.

Pro pilotní projekt programu Jessica je připraveno 600 miliónů korun, které musí být vyčerpány do konce roku 2015. V následujícím programovacím období 2014 až 2020 by program mohl mít k dispozici až dvě miliardy korun ročně.

2. Dotační program Panel 2013 +

Tento dotační program běží v režimu“ de minimis“ družstvo v současné době nemá v tomto režimu dostatečný prostor, ale dle sdělení ředitele Státního fondu rozvoje bydlen Ing. Koliby by se mohlo

podat v Evropské unii vyřídít notifikaci programu Panel 2013 + a tím okamžikem by tento program běžel v režimu blokové výjimky a tam by vznikl prostor o tento dotační program žádat.

3. Dotační program Zelená úsporám

Tento program je určen primárně na dotace pro rodinné domy a v letech 2013 ani 2014 nebudou bytové domy do tohoto programu zařazeny.

Všechny výše uvedené dotace na revitalizace bytových domů jsou dotačními programy na zvýhodněné úvěrování při kompletní revitalizaci domů.

IV.

1.Podnájem bytů, garáží

Občas se setkáváme s tím, že na samosprávě vyjde najevo tak zvaný černý podnájem, který ovšem trvá řadu měsíců, někdy roků. Je nemožné, aby o tom samospráva nevěděla. Prosim předsedy samospráv, aby na tuto okolnost brali ohled a případné problematické podnájem nám nahlásili.

2.Převody členských práv a povinností

Nejjednodušší dispozici s bytem představuje právě převod členských práv a povinností. Lehkým administrativním úkonem lze převést byt nebo garáž – v rodině nebo na cizí osoby, a to bez zásahu družstva. SBD následně pouze vyřizuje změnu členů družstva a nájemců bytů nebo garáží. Dispozici je nutné uskutečnit v členské evidenci.

3.Dědictví

V našem případě se jedná o dědictví základního členského vkladu nebo členského podílu. Oba případy jsou totožné s dědictvím klasické nemovitosti, například rodinného domku. Není možné, až na tak zvanou odúmrť (zemřelý nemá žádného dědice), aby se majetková účast v družstvu neprojednala a soud neurčil dědice členství nebo bytu či garáže.

4.Ceny družstevních bytů

I když družstvo oficiálně nepoužívá obvyklé ceny bytů na trhu, přesto se s tímto pojmem při převodech členských práv a povinností setkáváme. Jak víte z tisku, ceny nemovitosti zaznamenaly snížení cen. Záleží na velikosti bytu, lokalitě, druhu stavby, občanské vybavenosti.

5.Hypotéka nebo úvěr při pořízení bytu?

Někteří zájemci o družstevní byt se mylně domnívají, že jediná cesta jak pokrýt finanční prostředky při koupi bytu je hypotéka. Další možností je stavební spoření. Některé stavební spořitelny vycházejí uchazečům o úvěr vstříc a poskytují úvěr až do 2 miliónů korun.

6.Stížnosti

Zatímco v roce 2011 bylo zaznamenáno 19 stížností, v roce 2013 již 29! Předloňský rok evidoval nárůst stížností na majitele bytu, rok loňský v největší míře porušování domovního řádu /psi v bytě, větrání bytu, zatéká vody do bytu, kouření na balkóně, zápach v bytě apod./. Podle domovního řádu musí samospráva stížnost nejprve projednat na členské nebo výborové schůzi, v případě neúspěchu pak do hry vstupuje vnitrodružstevní kontrola.

V.

Oblast požární ochrany

1.Kontroly plynových a elektrických zařízení v bytech

a./ Jak ukázaly nedávné události ve Frenštátu, nelze podceňovat ničivou sílu při výbuchu plynu a následný požár. K obdobné situaci totiž může dojít i v našich domech pokud provozujeme v bytě nekontrolovaný plynový spotřebič, nebo máme v bytě část domovního plynovodu dlouhodobě nerevidovanou. Z tohoto důvodu znovu důrazně doporučuji provádět pravidelné kontroly výše uvedených plynových zařízení a topidel v souladu s návodem k bezpečné obsluze, min.však 1x za 3 roky. Úniky plynu v našich domech: Mlýnská ul. sídl. Branka, Karlův kopec,

b./ Obdobné nebezpečí požáru bytu nebo úrazu el. proudem hrozí i v případě vadných rozvodů elektroinstalace a nekontrolovaných spotřebičů. Proto i v této oblasti znovu připomínám potřebu provádět občasnou kontrolu. Doporučený termín max. 1 x za 5 let.

2.Protipožární prověrky březen 2013 - vyhl.246/2001 Sb,termín 1 x ročně

Nejčastěji zjišťované požární závady, které patří mezi zakázané činnosti :

- **neoznačená** jednotlivá nadzemní podlaží
- **znepřístupňování** hasebních prostředků (dom. hydrantů a PHP)
- **nepovolené garážování** jednostopých mot. vozidel ve spol. prostorách
- **skladování** lehce hořlavých mat. a kapalin ve spol. prostorách
- **zužování** a zneprístupňování únikových cest
- **skladování paliva** v těsné blízkosti domu (dodržovat urč. odstupové vzdálenosti dle vyhl.č. 246/2001Sb).

Závady zjištěné preventistou PO na Vaší samosprávě obdržíte v průběhu konání aktivu.

3.Registrované nebo evidované požáry

V průběhu minulého roku došlo pouze k jednomu registrovanému požáru.

Jednalo se o zahoření oleje na plotně sporáku. Bohužel syn užívatelky, který požár zpozoroval se jej snažil uhasit vodou a tím si způsobil popáleniny II.st. na ruce a noze. Požár likvidovali dva hasičské záchranné sbory. Dále musela být přivolána RZS a díky zranění celý požár šetřila policie ČR. Spis byl uzavřen s tím, že se jednalo o hrubou nedbalost uživatele bytu, kterému tak vznikla škoda cca 10 tis.

4.Změna topidla – správný postup

Vždy před změnou topidla (výměna karmy, teplovodního plynového kotle, nebo instalací např. krbových kamen) je nutné tento záměr projednat s kominickou firmou. Ta vypracuje revizní zprávu, ve které jsou mimo jiné uvedeny i tahové poměry sopouchu, podle kterých musíte následně vybírat vhodné topidlo. Dále je nutné instalaci nového zdroje tepla, nebo změnu topného media ohlásit na SBD Náchod

5.Několik rad pokud opouštíte byt na delší dobu.

Chystáte se opustit domácnost na delší dobu, třeba na dovolenou ? Několik rad od hasiče.

=====

- **Než opustíte svůj byt** nebo dům, zkontrolujte, zda jsou vypnuty všechny tepelné spotřebiče, zda nezůstal zapnutý sporák nebo žehlička.

- **Při odchodu z bytu** zhasněte všechna světla a odpojte televizor od antény. Při bouřce by mohl blesk, přes anténní svod nalézt cestu do Vašeho bytu, celý ho zdemolovat nebo zapálit.

- **Nezapomeňte zavřít** všechna okna. Prudký déšť může způsobit škody nejen uvnitř vašeho bytu, ale může i vytopit sousedy pod vámi. Náhlý poryv větru může rozbít skla v okně a padající střeby mohou zranit někoho před domem.

- **Uzavřete hlavní přívod plynu** do bytu. I při nepatrném úniku se plyn v uzavřeném bytě může nahromadit. Soused, který neví o vaší dovolené, se Vás bude chtít zeptat, zda plyn, který cítí na chodbě, neuniká z vašeho bytu, zazvoní a nešťěstí je hotovo.

- **Pro případ** že by došlo k prasknutí vodovodní, nebo odpadní trubky, je vždy dobré domluvit se s někým ze sousedů a nechat u nich rezervní klíče. Hasiči se sice dostanou všude, ale oprava dveří není zadarmo.

Oblast bezpečnosti a ochrany zdraví.

1.Školení Bezpečnosti práce a Požárníochrany

V souvislosti s prováděním různých udržovacích prací v domě, údržbou zeleně, úklidem sněhu apod., připomínám povinnost mít platné školení BOZ a PO. Školení se koná každé první pondělí v měsíci a začátky jsou v 10,00 hod.ve 13,00 hod a v 15,00 hod. Platnost školení je tři roky.

2.Revize přenosného elektrického nářadí

Elektrické sekačky, prodlužovací kabely, křovinořezy, vrtačky a další přenosné elektrické nářadí je nutné pravidelně revidovat. Termín opakované revize se určuje dle tř. používání, viz ČSN 33 1600 min. však 1x ročně.

3. Nebezpečné výlezy na střechu

Zákon č.309/2006 Sb, nám mimo jiné ukládá vyhledávat a odstraňovat rizika, která by mohla způsobit úraz našim nebo i cizím zaměstnancům. Jedním s takových rizik jsou i výlezy na střechu v našich domech. Odpovědnost za případný úraz v tomto případě leží na majiteli domu, potažmo na výboru samosprávy, který nejlépe ví, jaký je skutečný stav dotčeného zařízení.

4.Vymezení nebezpečného prostoru

Pokud v domě provádíme opravu střešního pláště, atiky, balkonu a podobné práce ve výškách je povinností provádějící firmy tento nebezpečný prostor ohradit. Povinností samosprávy je zajistit, aby do tohoto nebezpečného prostoru nevstupovali bydlící, nebo aby zde neparkovali svá motorová vozidla.

Oblast pojištění majetku - smluvní pojišťovna Generali a.s.

1.Pojištění budov

Povinností každého poškozeného (nájemce, nebo vlastník) je ohlásit vznik pojistné události, při níž došlo ke škodě na jeho majetku a tato škoda byla zaviněna špatným technickým stavem nebo provozem domu. Takovou událost je nutné řešit neprodleně s likvidátorem pojistných událostí SBD Náchod.

Stejná ohlašovací povinnost platí i pro předsedu samosprávy v případě vzniku škody na společném majetku. Příčinou této škody může být úder blesku, vichřice, krupobití, poškozené svody, povodeň a pod. Nutné je však škodní událost hlásit neprodleně po vzniku.

2.Pojištění bytu a odpovědnost za škody

Toto pojištění oceníme v okamžiku, kdy byt' nechtěně, vytopíme souseda vypadlou hadicí od pračky, nebo naše dítě poškodí nově rekonstruovaný výtah. Především se však jedná o požár v bytě. Nájemci nebo vlastníkovu vzniká v takovém případě povinnost, uvést do původního stavu nejen svůj byt, ale především další poškozené byty, společné prostory a poškozené stavební konstrukce. Další výhodou tohoto pojištění je v případě krádeže kola, nebo dalších věcí uložených ve sklípku.