

www.sbdnachod.cz

O S N O V A

pro jarní porady

s předsedy samospráv

2009

Zpracoval: František Schejbal
Ing. Jan Mojžíš
Pavel Novák
Luboš Kylar
Petr Prokop

I.

ZÁKON, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)

§ 4

Prohlášení vlastníka budovy

1. Vlastník budovy svým prohlášením (dále jen „prohlášení“) určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami § 2 písm. h) a společnými částmi domu § 2 písm. g). Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.
2. Prohlášení podle odstavce 1 musí obsahovat:
 - a) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově.
 - b) popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení,
 - c) určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek.
 - d) stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy § 8 odst. 2,
 - e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údaji podle katastru nemovitostí,
 - f) práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
 - g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
 - h) pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu (dále jen „správce“)
3. K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových polohách jednotek. K prohlášení se dále přikládají pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, které jsou společné vlastníkům všech jednotek a společných částí domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek.

Spoluvlastnictví vlastníků jednotek

§ 9

Pokud družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů platného před účinností tohoto zákona, vznikne společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství se používají ustanovení § 9, 11 a § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinkem tohoto zákona.

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
- b) výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen „pověřený vlastník“),

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství (odstavec 3); svolá ji původní vlastník budovy. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství podle odstavce 7 písm. b) a c). O průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství.

Pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. V případech družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

§ 10

1. Společenství vlastníků jednotek je osobou zapisovanou do obchodního rejstříku. Výbor nebo pověřený vlastník jsou povinni do 30 dnů po svém zvolení podat návrh na zápis do obchodního rejstříku.
2. K návrhu na zápis se přikládá notářský zápis o průběhu ustavující schůze, stanovy společenství a ověřené kopie listin o nabytí vlastnického práva k jednotkám.

Převody jednotek bytových družstev

§ 23

1. Byt v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva (dále jen „družstvo“), jehož nájemcem je fyzická osoba – člen družstva, lze převést jen tomuto členu družstva. Uvedená podmínka platí i pro byty ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva v domech.
2. Družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou – členem družstva, která podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. Nebo vyzve družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Smlouva

musí být uzavřena nejpozději do 31. prosince 1995, není-li dohodnuto jinak. Tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů.

§24

Převodem jednotky podle odstavců 1 až 8 zaniká členství nabyvatele v družstvu bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku, případně základního členského vkladu, pokud byl zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami. Členství v družstvu však nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu.

Vyčlenění části družstva

§29

Nájemníci nebo vlastníci bytů nebo nebytových prostorů v budově nebo v budovách, popřípadě v domě nebo domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, kteří jsou členy tohoto družstva, mohou rozhodnout o vyčlenění a vzniku nového družstva. Pro platnost rozhodnutí je třeba písemného souhlasu dvoutřetinové většiny všech těchto členů družstva v každé budově, popřípadě domě. Rozhodnutí musí být písemně oznámeno představenstvu družstva. Rozhodnutí lze přijmout nejpozději do 31. prosince 1996. Rozhodnutí nepodléhá schválení členskou schůzí dosavadního družstva.

Informace z oblasti převodu bytů do vlastnictví

Vzhledem k počtu žádostí o převod bytu do vlastnictví a s tím spojených nákladů na zasílání výzev a následně uzavíráním závazku k novému termínu, rozhodlo vedení družstva s platností od 1. ledna 2006 takto:

- každý družstevník, který bude požadovat převedení bytu (garáže) do vlastnictví (za předpokladu, že bylo řádně a v termínu požádáno a to bude doloženo), vyzve SBD sám min. 6 měsíců před termínem převodu, a v případě nesplaceného úvěru (anuity) min. 9 měsíců před termínem převodu, aby mohla být smlouva včas připravena
- po vyhodnocení počtu prokázaných žádostí, budou tito družstevníci vyzváni ke konkrétnímu aktu předání bytu do vlastnictví

II.

Přechod od ČEZ Prodej, s.r.o. k CENTROPOL ENERGY, a.s.:

Důvody:

- fakturace dle našich potřeb tzn. **kalendářní rok**,
- optimalizace distribuční sazby,
- nižší cena cca o 2%.

Pozn.: přechod se vztahuje pouze na společné části domu, netýká se bytů!

III.

A) Další informace k přechodu ze současného analogového vysílání na digitální pozemní vysílání televize:

Na území v působnosti našeho družstva bude zkušební provoz digitálního pozemního vysílání zahájen v srpnu letošního roku z vysílače na Černé hoře. V začátku (pravděpodobně 30.8.2009) dojde k vypnutí analogového vysílání ČT2, a v nově spuštěném multiplexu 1 (pravděpodobně od 31.8.2009) půjde tento program v digitální podobě. Současně by měla být spuštěna digitální ČT1. O spuštění kanálů ČT4 a ČT24, ihned od počátku, se v současnosti zatím pouze uvažuje. Přesný termín spuštění digitálního pozemního vysílání komerčních televizí (Nova, Prima, atd.) není v současnosti znám – předpokládá se průběh roku 2010. O zřízení dalšího multiplexu, na vysílači Černá hora, pro tyto televize se teprve bude jednat. Nicméně současné analogové vysílání u nás skončí v listopadu 2011.

Jelikož bude celé území kraje pokrýváno pouze vysílačem na Černé hoře a se zřízením lokálních převaděčů signálu se opravdu nepočítá, tak může dojít k situaci, že tento digitální signál nebude možno v některých místech přijmout. Filozofie je údajně taková, že každý má možnost přijímat televizní vysílání přes satelit. Velice zjednodušeně se dá říci, že v místě kde dnes je velmi kvalitní příjem přímo z Černé hory, tak tam půjde i digitální vysílání, v ostatních místech by mohl být problém.

Co se týká technických úprav stávajících STA, tak zde je nepřehledné množství alternativ. Od těch nejjednodušších a zároveň nejlevnějších za cca 10.000 – 30.000,- Kč (+ rozvody a SET TOP BOXY) až po náročné montáže s širokým spektrem možností v cenách v řádech statisíců korun. Jednotlivé varianty lze mezi sebou i kombinovat, kdy se jako zajímavá jeví alternativa, která umožní příjem kompletní nabídky satelitních programů v digitální podobě a zároveň vybrané spektrum programů v analogové podobě.

Z výše uvedeného vyplývá, že pokud budou obyvatelé domů chtít v budoucnu sledovat televizní vysílání, je nezbytně nutné, aby se jednotlivé samosprávy k této problematice postavili čelem a hlavně včas. Je vždy však třeba se na samosprávě dohodnout na tom, která varianta je pro konkrétní dům nejvhodnější a hlavně zvolit kvalitní a odborně způsobilou firmu. Vzhledem k tomu, že variant řešení je nespočet, a požadavky jednotlivých domů jsou rozdílné, nemůže a ani nebude družstvo řešit přechod na digitální vysílání centrálně.

B) V minulém roce se našemu družstvu opět podařilo úspěšně realizovat několik kompletních revitalizací panelových domů za pomoci dotačního programu PANEL. Tento dotační program běží i nadále. Pro letošní rok je v něm 3.5 mild. korun a od příštího roku se předběžně počítá s částkou 5 mild. korun ročně. Co se týká jiných možností na případné dotace, tak se na Státním fondu životního prostředí uvažuje o vypsání dotačních titulů na rekonstrukce zděných domů, zaměřených na úspory energie na vytápění a na snižování emisí skleníkových plynů. Tyto programy by měly být financovány z prodeje emisních povolenek. Žádné podrobnosti však zatím nejsou známy.

Dále je stále ve hře možnost dotací od MMR z IOP, zde však pouze pro obce nad 20.000 obyvatel.

Naše družstvo společně s Městem Náchod o tyto dotace usiluje na plánovanou revitalizaci sídliště SUN.

C) Jelikož se neustále a opakovaně vyskytují problémy v oblasti vytápění domů, zejména pak u objektů

napojených na centrální zdroje tepla, tak jsme Vám do osnov přetiskli velice zajímavý a srozumitelně napsaný

materiál, zpracovaný firmou „GALÁD & S, projekce a služby, Vytápění, větrání, klimatizace, energetika“. I když

je tento materiál, s názvem „PRAVIDLA VYTÁPĚNÍ – bydlení“, primárně určen pro domy napojené na centrální

vytápění, je v něm řada cenných informací aplikovatelných i pro domy s lokálním vytápěním.

PRAVIDLA VYTÁPĚNÍ – bydlení

Pravidla pro vytápění navazují na zákon 406/2000 Sb., který byl upravován a doplňován dalšími ustanoveními. Tento zákon o hospodaření energií ukládá povinnost řídit se upřesňujícími vyhláškami. Pro vytápění platí:

Vyhláška 194/2007 Sb. Ministerstva průmyslu a obchodu,
kterou se stanoví pravidla pro vytápění a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími tepelnou energii konečným spotřebitelům.

§2 (1) Otopné období začíná 1. září a končí 31. května následujícího roku

Pro zahájení vytápění platí dále podmínka, že je průměrná venkovní teplota vzduchu nižší než +13

°C po dobu alespoň 2 dny po sobě jdoucí a nedá se přitom očekávat, že by třetí den byla vyšší.

§2 (6) V průběhu otopného období jsou byty v době od 6,00 do 22,00 hodin vytápěny tak, aby dosažené

průměrné teploty vnitřního vzduchu zajišťovaly výpočtové teploty vnitřního vzduchu stanovené

projektem. Výpočtová teplota se ověřuje kulovým teploměrem.

Výpočtová teplota stanovená projektem pro bydlení je 20 °C.

Výjimkou jsou situace, kdy společenství schválí nejméně 2/3 počtem členů společenstva zvýšení teploty, a to maximálně o 2 °C.

Podle §2 odst. (10) lze měřit teplotu teploměrem stíněným proti sálavému teplu a takto naměřená teplota může být:

- a) vyšší o 1,0 °C v místnosti s jednou venkovní ochlazovanou stěnou, tedy 21 °C; výjimečně **23 °C**
- b) vyšší o 1,5 °C v místnosti se dvěma venkovními ochlazovanými stěnami, tedy 21,5 °C; výjimečně až **23,5 °C**
- c) vyšší o 2,0 °C v místnosti se třemi a více venkovními ochlazovanými stěnami, tedy 22,0 °C; výjimečně až **24 °C**

To znamená, že nelze vytápět nad výše uvedené teploty.

§6 (1c) Regulace vytápění bytových i nebytových prostor se provádí individuálním automatickým zařízením u jednotlivých spotřebičů určených pro vytápění reagujícím na změny vnitřních teplotních podmínek a výskyt tepelných zisků ...

Tepelné zisky

V každé domácnosti se provádí činnosti, při kterých se produkují v bytech tepelné zisky, například vařením, pečením, žehlením, sledováním TV a i pobytem osob, dospělý člověk produkuje cca 100 W energie.

Tato získaná tepelná energie zvyšuje teplotu vzduchu v místnosti a na tento podnět reaguje termostatická hlavice (dále jen TH). Když je TH nastavena na teplotu 20 °C a teplota vzduchu se zvýší vlivem tepelných zisků, začne postupně uzavírat přívod topné vody do tělesa. Těleso postupně chladne, protože využíváme tepelné zisky. Dokud máme tepelné zisky, je zbytečné, aby těleso vytápělo. TH to „pozná“ a proto znovu otevře, pokud tepelné zisky již nemáme. TH proto znovu otevře ventil a umožní přívod topné vody do tělesa.

Když máme tepelné zisky po delší dobu, pak se stane, že TH udržuje zavřené těleso, které vychladne, což je normální stav.

Nenormálním stavem lze označit to, když bychom měli nastavenou TH na teplotu 20 °C a přitom by byla v bytě nižší teplota.

Jak správně nastavit termostatickou hlavici TH?

Termostatické hlavice jsou zkoušeny laboratorně během výroby, kde jsou přesně definované zkušební podmínky. Při osazení ventilů na tělesa nelze očekávat laboratorní podmínky, proto je třeba instalovanou hlavici seřídit individuálně. K tomu je zapotřebí mít například rtuťový pokojový nebo digitální teploměr.

Seřízení:

- 1/ umístit teploměr zhruba doprostřed místnosti cca 1 m nad podlahu
- 2/ nastavit TH na hodnotu 3
- 3/ po cca 20 minutách odečíst teplotu a opakovat alespoň 3x, aby bylo zjištěno, zda se teplota mění (roste nebo klesá)
- 4/ pokud klesá, pootočíme TH například na hodnotu 3,2 a opět provádíme kontrolu teploty. Pokud stoupá teplota, provedeme opačné pootočení hlavice, například na 2,9.
- 5/ Pokud se teplota po nastavení bude pohybovat kolem požadované, například 20 °C, pak ponecháme hlavici v nastavené poloze a tím je hlavice seřízena

Jestli je v bytě udržována nastavená teplota s výkyvy až ± 1 °C, a přitom je část tělesa, případně i celé těleso chladné, nejedná se závadu či nedostatečné vytápění. Je to spíše známkou, že jsou v bytě tepelné zisky anebo je do těles dodávána vyšší teplota topné vody, než je třeba.

Otázka: Proč nemohu mít v bytě teplotu vzduchu 28 °C, když je v prospektu dodavatele hlavice napsáno, že například v poloze 5 hlavice zavírá ventil až při 28 °C?

Odpověď: V projektu osazení termostatických ventilů a jejich seřízení, vč. otopné soustavy je výpočet nastavení proveden právě s ohledem na vyhlášku 194/2007 Sb., kde jsou stanoveny teploty v místnostech. Z toho plyne, že projektant musí předepsat takové seřízení, které nedovolí ani při plném otevření termostatických ventilů dosahovat vyšších teplot vzduchu. Pokud je tomu naopak, pak není soustava provozována v souladu se zákonem 406/2000 Sb. a příslušných vyhlášek.

Jak již bylo zmíněno, výjimečně (po schválení schůzí 3/5 většinou všech nájemců) lze vytápět na maximální teplotu 24 °C (v místnostech se třemi ochlazovanými stěnami).

Správné používání TH spočívá v tom, že požadovanou změnu teploty v místnosti neřešíme plným uzavřením, či plným otevřením hlavice. Ke snížení teploty v místnosti například při odchodu do práce o 1 °C stačí pootočit hlavici o několik desetin na stupnici. Například ze 3.0 na 2.8. U zvýšení teploty stačí naopak, tedy třeba z polohy 3.0 na 3.3. To je individuální v každé místnosti.

Při provozu otopných těles podle vyhl. 194/2007 Sb. není možné z fyzikálního hlediska předpokládat, že po příchodu z práce otočíme hlavici na maximum a během pár minut bude teplo. Jestliže jsme umožnili například 8 hodin chladnutí bytu, pouze enormně zvýšený výkon tělesa by byl schopen přivést požadované ztracené teplo. Noční útlumy jsou založeny na tom, že během dne a večera přetápíme a proto si můžeme dovolit takto nabyté teplo během útlumu ztratit.

Při chladnutí 8 hodin lze ztracené teplo nahradit nejdříve za cca 6,25 hodin, jelikož výkon tělesa lze zvýšit za daných podmínek vyhlášek a stavu seřízení armatur jen asi cca 1,28 x oproti normálnímu provozu. Proto je výhodné hlavici prakticky nemanipulovat. **Dle tepelných zisků reguluje hlavice bez našeho zásahu!!!** Tím značně šetříme, snižujeme spotřebu tepla. Není tedy důvod k neustálým manipulacím s hlavicemi.

Velmi negativním jevem při plném uzavírání hlavic je to, že pokles teploty ve vypnuté místnosti vyvolává zvýšený prostup tepla ze sousedního vytápěného bytu a tak vlastně soused, který vytápí, více dotuje teplem souseda, který vytápí méně. Toto je důvod, proč zavést maximální základní složku platby za teplo. Příčky mezi byty ve stávající zástavbě nejsou dostatečně tepelně-izolační. Náhlé otevření hlavice plně otevře ventil a topná voda také rychle pronikne do studeného tělesa, což bývá také jednou z příčin „klepání“ či „ťukání“, apod.

IV.

Členské schůze samospráv a výborů samospráv

a) **Členská schůze samosprávy** je orgánem družstva s okruhem působnosti a danými kompetencemi. Např.

- hospodaření samosprávy
- volba výboru samosprávy
- volba delegátů na shromáždění delegátů

Členskou schůzi samosprávy svolává její výbor nejméně jednou do roka. **Pozvánka musí být vyvěšena (zveřejněna) nejméně 8 dnů** před konáním členské schůze. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo konání a pořad jednání.

Členská schůze samosprávy je způsobilá usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy (výjimka: čl. 90 odst. 2 písm. h) a i) – je třeba souhlas nadpoloviční většiny všech členů samosprávy) .

Když není přítomna v době zahájení schůze nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o 1/4 hodiny později za přítomnosti nejméně 3 členů samosprávy. Rozhodovat však může pouze o záležitostech uvedených v pozvánce. Usnesení je platné, pokud jej schválí 2/3 přítomných členů. Pro poslední větu předchozího odstavce toto opatření neplatí.

Člen se může zúčastnit té členské schůze, jejímž je členem. Manželé – společní členové mají jeden hlas.

b) **Výbor samosprávy** je výkonným orgánem samosprávy. I on má podle stanov své kompetence. Např.:

- sledování technického stavu bytového fondu
- zvyšování kultury bydlení
- dodržování domovního řádu
- kontrola hospodaření samosprávy

Výbor má 3 – 11 členů. To neplatí pro bytové domy do 6 bytů včetně – tam může být výbor jednočlenný.

Členové výboru samosprávy mezi sebou nesmějí být v příbuzenském vztahu a musí být členy družstva.

Výbor se schází nejméně dvakrát ročně.

Schůze výboru svolává předseda výboru, a to 3 dny před jeho konáním.

Není-li výbor zvolen nebo neplní své povinnosti, nastupuje na jeho místo **správce**. Ten má stejné pravomoci jako výbor samosprávy a je jmenován představenstvem družstva.

Z členských a výborových schůzí se pořizují zápisy, které do 8 dnů od konání schůze výbor předává družstvu. Zápis musí být doložen pozvánkou a prezenční listinou.

Tam, kde jsou v samosprávě vedle bytů družstevních i byty ve vlastnictví jde o svolávání členských schůzí členů družstva nájemců a členů družstva vlastníků bytů.

V.

Oblast požární bezpečnosti

1. Zásady požární bezpečnosti - viz příloha osnov

2. Provádět občasné kontroly neporušenosti plomb na požárních obtocích, domovních hydrantech a hasících přístrojích.

Doporučuji instalovat zabezpečovací zařízení proti krádežím výše uvedených hasebních prostředků. Upozorňuji, že pokud zabezpečení nebude instalované, má pojišťovna právo zbavit se plnění.

3. V souvislosti se stále narůstajícím počtem požárů zaviněných vadnou elektroinstalací v bytech, znovu připomínám potřebu provádět alespoň občasnou kontrolu rozvodů elektroinstalací a elektrických spotřebičů v bytech. Doporučený termín max. 1 x za 5 let. Totéž platí pro plynové spotřebiče, topidla a rozvody plynu v bytech. I zde hrozí v případě zanedbání pravidelné kontroly, vysoké riziko požáru, spojené mnohdy i s nebezpečím výbuchu. Proto doporučuji provádět kontroly výše uvedených plynových zařízení v souladu s návodem k bezpečné obsluze, minimálně však 1 x za 3 roky, viz. zák. 458/2000 Sb.

4. Protipožární prověrky - vyhl. 246/2001 Sb., termín 1 x ročně. Nejčastější zjištěné hrubé požární závady :

- nepovolené garážování mot. vozidel ve společných prostorách
- skladování lehce hořlavých mat. a kapalin ve spol. prostorách
- zužování a znepřístupňování únikových cest
- znepřístupňování hasebních prostředků (dom. hydrantů a PHP)

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

5. Registrovaný požár byl v loňském roce pouze jeden. V uvedeném případě se jednalo o požár propanbutanového vaříče, ke kterému došlo 31.8.2008 v ulici J. Šímy v Jaroměři. Likvidaci požáru provedl HZS Jaromeř. Jednalo se poměrně nebezpečný zásah neboť v souvislosti s intenzitou hoření došlo k nadměrnému ohřátí propanbutanové lahve a hrozilo nebezpečí výbuchu. Proto bylo nutné nejprve láhev ochladit a až následně vynést mimo dům. Škoda na družstevním majetku nevznikla žádná na majetku užitelky byla škoda odhadnuta na 10 tis.

Jako příčina požáru byla vyšetřovatelem HZS označena poškozená přívodní plynová hadička do vaříče a s ní spojený únik plynu.

Oblast bezpečnosti a ochrany zdraví.

1. Školení - V souvislosti s prováděním různých udržovacích prací v domě, údržbou zeleně a pod., připomínám povinnost mít platné školení BOZ a PO. Školení se koná každé první pondělí v měsíci a začátky jsou v 8,00 hod, 10,00 hod, 13,00 hod a 15,00 hod. Platnost školení je tři roky.

2. Elektrické sekačky, prodlužovací kabely, křovinořezy, vrtačky a další přenosné elektrické nářadí podléhá revizím. Termín opakované revize se určuje dle třídy používání, viz ČSN 33 1600 minimálně však 1x ročně.

3. Devastované byty - stále častěji řešíme stížnosti na nájemce, kteří mění družstevní byty ve skladiště čehokoliv a postupně je tak totálně devastují. Tím samozřejmě vzniká nebezpečí pro celý dům a to především z pohledu možného požáru, úniku nebo výbuchu plynu nebo rozmnožení různých škůdců. Jelikož je takovéto užívání bytu v rozporu se Stanovami SBD, požárními, bezpečnostními a hygienickými předpisy je nutné ze strany samospráv takovým případům předcházet a včas na ně upozornit, abychom mohli urychleně zajistit nápravu.

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 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, které způsobíme druhé osobě vlastní vinou.

Toto pojištění oceníme v okamžiku, kdy byt nechtěně, vytopíme souseda vypadlou hadicí od pračky nebo dítě poškodí nově rekonstruovaný výtah. Především se však jedná o požár v bytě. Nájemci nebo vlastníkovi vzniká v takovém případě povinnost, uvést do původního stavu nejen svůj byt, ale především další poškozené byty, společné prostory a stavební konstrukce.

Další výhodou tohoto pojištění je v případě krádeže kola nebo dalších věcí uložených ve sklípku.