



V souvislosti s převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva postupně vznikají na bytových domech společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby. V současnosti je tato situace aktuální především u bytových domů v sídlišti Líšeň. Vyzvolává to četné dotazy ze strany bydlících, kteří se nás ptají zejména na to, co je to ta právnická osoba, co bude vznik právnické osoby pro jejich dům znamenat, v čem se situace na domě změní. Ve stručnosti lze k dotazům tohoto druhu podat toto vysvětlení:

Právní povaha společenství vlastníků jednotek

Podle § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, je společenství vlastníků jednotek právnickou osobou. Tato povaha společenství vlastníků jednotek vychází z občanského zákoníku, který rozlišuje jednotlivé druhy právnických osob. Společenství vlastníků jednotek patří podle § 18 odst. 2 občanského zákoníku mezi subjekty, o kterých to stanoví zákon. Tímto zákonem je právě zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „zákon“). Zákon v § 9 odst. 3 (v souladu s § 19 občanského zákoníku) však stanoví pro vznik společenství jiné podmínky než platí pro jiné právnické osoby, např. pro obchodní společnosti a družstva. Společenství vlastníků jednotek nevzniká na základě písemné smlouvy nebo zakladací listiny a dnem zápisu do obchodního rejstříku nebo jiného zákonem určeného rejstříku, ale přímo ze zákona, pokud jsou splněny určité skutečnosti. Těmito skutečnostmi jsou:

- dům má nejméně 5 jednotek ve vlastnictví,
- z těchto pěti jednotek jsou alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků,
- poslednímu z těchto tří různých vlastníků byla doručena příslušným katastrálním úřadem listina s doložkou o vyznačení vkladu práva vlastnictví do katastru nemovitostí nebo tomuto vlastníku byla doručena jiná listina, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, např. rozhodnutí soudu.

Všechny tyto skutečnosti musí být splněny současně. Pak vzniká společenství vlastníků jednotek dnem, kdy je splněna i třetí podmínka, tj. dnem doručení listiny.

Z takto stanoveného vzniku společenství jako právnické osoby je stanovena výjimka, a to pro tzv. stavební bytová družstva a lidová bytová družstva, pokud ke dni 1. července 2000 vykonávala funkci správce a mají ve vlastnictví alespoň jednu čtvrtinu jednotek v domě (tedy spoluvlastnický podíl na společných částech domu dosahuje alespoň čtvrtinu). Je-li tomu tak, pak společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba nevzniká a vznikne až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny, které dokládají, že spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu se snížil pod jednu čtvrtinu. Do této doby existuje společenství bez právní subjektivity (není právnickou osobou) a použijí se ustanovení § 9, 11 a 15 odst. 2 ve znění před novelizací zákona provedenou zákonem č. 103/2000 Sb.

V praxi je nezbytné důsledně od sebe rozlišovat tyto tři rozdílné případy:

1. existuje společenství jako právnická osoba,

2. společenství nevzniklo kvůli menšímu počtu jednotek v domě než pět, nebo je pět či více jednotek ve vlastnictví méně než tři vlastníků,
3. společenství bez právní subjektivity existuje v uvedených případech bytových družstev.

Ke vzniku společenství není tedy třeba zakladatelského úkonu (zakladatelské smlouvy nebo konání ustavující schůze). Vzniklo-li společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, má se do 60 dní od jeho vzniku sejit první schůze shromáždění (za účasti notáře) ke zvolení orgánů a schválení stanov společenství. Pak má následovat podání návrhu na zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Členství ve společenství vlastníků jednotek nezávisí na vůli vlastníka jednotky. Je neoddelitelně spjata s vlastnictvím jednotky.

Protože společenství jako právnická osoba vzniká přímo ze zákona (při naplnění zákonem předvídaných skutečností), nemá následný zápis do rejstříku konstitutivní charakter. Nesplnění této povinnosti nemá vliv na vznik a existenci společenství, byť je tím porušován zákon. Stejně tak, pokud by společenství nepřijalo vlastní stanovy, platí že „pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády“.

Stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „stanovy“) jsou základním dokumentem společenství. Mají povahu interního předpisu, který upravuje především postavení společenství vlastníků jednotek, předmět jeho činnosti, strukturu orgánů společenství, práva a povinnosti členů společenství, způsob rozhodování ve společenství a jeho hospodaření.

Statutárním orgánem společenství je buď výbor (nejméně tříčlenný – složený výhradně z vlastníků jednotek), nebo pověřený vlastník. Pokud vlastníci jednotek statutární orgán nevolí, vykonává tuto funkci ze zákona původní vlastník domu (MÍR, stavební bytové družstvo), a to až do doby, než si společenství vlastníků svůj statutární orgán zvolí.

Společenství má kompetence ve věcech správy domu, je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabyvat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.

(pokračování na str. 2)

SPRÁVA DRUŽSTVA, Bedřichovická 21

ÚŘEDNÍ HODINY:

Pondělí: 8,00 – 12,00 hod. 13,00 – 16,30 hod.

Středa: 8,00 – 12,00 hod. 13,00 – 17,30 hod.

TELEFONNÍ ÚSTŘEDNA MÍR, SBD: 548424411

FAX: 548219488, <http://www.mirsbd.cz>

Zvolením orgánů společenství vlastníků jednotek správu domu jako svůj předmět činnosti vykonává společenství a oprávnění dosavadního správce domu zaniká. Je na rozhodnutí společenství, zda bude dům spravovat samo, anebo zda zajišťování správy společných částí domu svěří odborné správcovské firmě, třeba družstvu MÍR, stavební bytové družstvo, které má se správou bytových domů dlouholeté zkušenosti.

Mgr. Jana Holá

STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTĚ

Kompletní rekonstrukce a opravy v bytech přibývají úměrně se stárnutím panelových domů a se zájmem bydlících investovat do oprav. Nejen noví bydlící chtějí být před nastěhováním nejprve opravit a přestavět. Tak se z bydlícího stane na určitou dobu stavebník. Někdy to přehání a nekonečnou délkou oprav narušuje pohodu ostatních v domě. V zájmu zachování dobrých sousedských vztahů je nutné bydlící včas dopředu o provádění prací v bytě a předpokládaném hluku informovat.

Osobní podání informace o plánované vaší rekonstrukci v bytě usnadní komunikaci a spolužití se sousedy. Řezání, vrtání bez oznámení snadno vyděsí starousedlíka. Nelze počítat s tím, že všichni chodí do práce a vás neslyší. V domech bydlí i důchodci, malé děti, nemocní lidé a ti všichni musí vydržet vaši rekonstrukci. Stavbu může kromě hluku provázet i zvýšená prašnost a nepořádek ve společných částech domu. Větrání otevřenými dveřmi do společné chodby dusí ostatní na patře. Domluvte si s firmou zajištění denního úklidu chodby a výtahu. Uklízečka domu nemá povinnost stavbu uklízet. Vyměněné zařízení nemůže být skladováno v prostorách domu. Vzniklý odpad nepatří do nádob určených pro komunální odpad. Likvidaci zařízení a odpadu zajišťuje stavebník odvozem na povolenou skládku. Poškození nového výtahu nešetným odklizením odpadu vyvolá kritiku v celém domě včetně řešení s výborem samosprávy. Stavebník je leckdy zoufalý z toho, že práce neprobíhají dle dohody s prováděcí firmou a musí problémy řešit sám. Naštěstí většina přestaveb je provedena odbornou firmou profesionálně během 14-ti dní. Družstvo si považuje zhodnocování bytů provedenými rekonstrukcemi, stejně tak i běžné údržby a drobných oprav v bytě, a to vše na náklady bydlících.

Dovolujeme si upozornit, že dle stanov MÍR, SBD část V. čl. 33 odst. 9 nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu představenstva, a to ani na svůj náklad. Současně dle stanov MÍR, SBD část VI. čl. 44 odst. 2 členové – vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti jako členové – nájemci. Dříve než uzavřete smlouvu o dílo s firmou, která má oprávnění tyto práce provádět, je nutné získat souhlas družstva jako vlastníka bytu a spoluvlastníka domu. Stavebník se tak dopředu seznámí s podmínkami, které má dodržet. Doporučujeme kopii souhlasu s podmínkami předat prováděcí firmě a požadovat jejich splnění.

Přestavba bytového jádra

Nejčastější stavební úpravou v bytě je přestavba bytového jádra se stejnou dispozicí, případně s rozšířením do předsíně nebo kuchyně. Bytové jádro s umakartovými stěnami po více jak 20-ti letech leckde může, a nemusí, vypadat nevábně. Popraskání a prolamování umakartu, odlepující těsnění, zatékání vody, vlhkost a vznik černých plísní. Nastane-li tato zdraví ohrožující situace, začínají bydlící uvažovat o přestavbě. Dle nového stavebního zákona přestavba bytového jádra spočívající v odstranění umakartové konstrukce a její nahrazení jiným materiálem (YTONG, SDK) při zachování stávajících rozměrů dle § 103 odst 1 písm. e) nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Přesto ve smyslu ustanovení § 152 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je stavebník povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby. Musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetnost k sousedství. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení. Povinností stavebníka je opatřit si příslušnou dokumentaci a uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. Proto si stavebník sám opatřuje posudek statika o tom, že jím navrhovaná stavební úprava nezasahuje do nosných konstrukcí stavby (nepřetíží je) způsobem, který by narušil nebo ohrozil stabilitu stavby. V panelových domech jsou jednotlivé konstrukční prvky navzájem provázané a jakékoli větší úpravy nejsou bez posouzení odborníka možné.

Je to méně nákladné než možné pozdější problémy s narušením statiky celého domu. Dozoru stavebního úřadu podléhají i stavby a práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení. Může na nich provést kontrolní prohlídku a uložit opatření k nápravě jako na stavbách povolovaných. Posouzení, zda rozšíření bytového jádra nebo změna dispozice bude předmětem řízení na stavebním úřadě, je v kompetenci stavebních úřadů dle lokalit.

Co je třeba vzít v úvahu nejen při přestavbě bytového jádra

Zajištění přístupu k instalacím v domovní šachtě pro budoucí rekonstrukci rozvodů – odnímatelná zadní stěna v plné světlé výšce místnosti za původním WC. Přestože řada domů již výměnu rozvodů SV a TUV provedla, další výměny (odpadu, vzduchotechniky atd.) budou následovat. Instalovat montážní otvor v podobě dvířek na odečet vodoměrů je nevhodné. Bydlící budou muset zadní stěnu za WC vybourat na své náklady. Nedostatečný přístup do domovní šachty zabrání okamžitému zásahu v případě havárie. Nezasahovat do stávajících vodoměrů a v případě poškození plomb SV a TUV zajistit nové zaplombování u firmy, která montáž vodoměrů provedla – informace p.Šikutová, MÍR, SBD tel. 548 424 458. Žádné rozvody nesmí být vedeny železobetonovými panely a na nových je nutné provést protihlukovou izolaci. Elektroinstalaci zalitou v panelových stěnách nelze vyměnit. Musí být nově vedena v lištách., např. u podlahy. Prořezáním výztuže v panelu dochází ke snížení statiky objektu. Elektro drážku v panelu bez posouzení statika nelze provádět. Špatně osazené rozvody vody mohou způsobit velký hluk a mohou rušit vaše sousedy.

Nekvalitní vodovodní baterie způsobí v potrubí chvění a hluk. Dodržení normy pro vodotěsné a zvukové izolace – návrh optimální tloušťky izolace proti kročejovému hluku spadá do kompetence projektantů, kteří konstrukci navrhnou a posoudí. Proto nechte podlahu provést odbornou firmou a informujte se o vložení izolace proti hluku jak v ploše podlahy, tak při přechodu na stěny. Podložka Miralon není zvukově-izolační vrstva, slouží k vyrovnaní povrchu. Plovoucí podlaha nebo dlažba osazená přímo na betonovou mazaninu způsobí, že sousedé vědí doslova o každém vašem kroku a také slyší, co si povídate. Kolikrát se to nedozvíte, protože sousedé pod vámi nechtějí vyvolávat konflikt a ticho trpí. Při provádění nové podlahy je nutné zachovat možnost dilatace svislého vedení ústředního topení v chrániče v prostupu podlahy. Stékající stěrka ze stropu překvapí sousedy pod vámi. Přetažení hydroizolace do výšky minimálně 15 cm na svislé konstrukce – vodotěsné izolace jsou nutností i při přestavbách, kde se mění dispozice mokřých provozů. Předjedete dodatečným opravám, které jsou velmi nákladné. Větrání koupelny a WC nesmí být stavebními úpravami zrušeno. Odsávání napojené do stávající vzduchotechniky dát do souladu s centrálním odsáváním v domě. Vaše přestavba nemůže způsobit přerušení fungujícího odsávání v celé stupačce. Ukončení prací stavebník oznámí a předá na provozní úsek SBD kopie revizní zprávy elektrického zařízení a protokolu o tlakové zkoušce vody a těsnosti kanalizace včetně doložení prohlášení prováděcí firmy, že práce byly provedeny dle předaného souhlasu družstva.

K vyřízení souhlasu družstva s přestavbou bytového jádra žadatel předá na provozní úsek:

- žádost se stručným popisem požadovaných úprav v bytě, ve které uvede jméno, adresu, číslo bytu, telefon, podpis
- vyjádření výboru samosprávy domu
- stavební dokumentaci, která se skládá z jednoduché technické zprávy, statického posudku vztaheného k celému domu a výkresu původního stavu a nového stavu úprav v bytě. Statický posudek bude vypracován autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb. Stav.dokumentaci nechat vyhotovit 4x (1x MÍR, SBD, 2x stavební úřad, je-li třeba, 1x žadatel)
- souhlas 3/4 vlastníků bytů (je-li stavba předmětem řízení na stavebním úřadě), seznam vlastníků bytů včetně příslušné formulace Vám na požádání vytiskneme
- výkres bytu je možné získat po předchozí domluvě u příslušného technika domu na MÍR, SBD
- úhrada za úkon družstva prováděný z podnětu nebo ve prospěch člena družstva 360,- Kč
- podepsání prohlášení o zajištění přístupu do instalační šachty na náklady žadatele
- při kladném vyjádření obdrží žadatel souhlas družstva s uvedením podmínek, které má dodržet
- v případě nesouhlasu bude žadateli sdělen důvod nesouhlasného stanoviska
- žádosti družstvo vyřizuje do 20 dnů od podání

Vyřezání otvoru v panelu

Trendovou změnou v dispozici bytu je propojení kuchyně s obývacím pokojem rozšířením stávajícího dveřního otvoru nebo vyřezáním nového otvoru mezi kuchyní a obývacím pokojem. Téměř vždy se jedná o zásah do nosného panelu. Stavebník dokládá statické posouzení mj. s návrhem vyztužení otvoru zpracované autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb.

(pokračování na str. 3)

Statický výpočet musí obsahovat vliv řezání otvoru na stávající nosnou konstrukci objektu. Bez vydání stavebního povolení stavebním úřadem nemohou být práce zahájeny. Posouzení, zda řezání nenosného panelu bude předmětem řízení na stavebním úřadě, je v kompetenci stavebních úřadů dle lokalit.

Co je třeba vzít v úvahu při řezání panelu Nový otvor bude proveden odbornou firmou s oprávněním tyto práce provádět za použití okružní diamantové pily s chlazením (nebude vybouráván elektropneumatickým kladivem), a to pouze v pracovních dnech od 8.00-18.00 hod. s dodržением polední přestávky od 12.00-14.00 hod. Při řezání je použito vodního chlazení kotouče pily a při neodborném provádění může dojít k vytopení spodního bytu. Řezání způsobuje obrovský hluk a rozechvívá celý dům. Vyplašení spoluobytelů si právem stěžují. Proto je informujte o svých záměrech dostatečně brzo, ať mohou utéct. V některých domech je potřebné napětí 380 V instalované v zásuvce ve sklepech, a také je nutné domluvit úhradu za spotřebovanou elektrickou energii. Zůstanou zachovány slaboproudé rozvody, není možné bez náhrady zrušit rozvody STA pro ostatní byty. Instalace přerušené prořezáním panelu budou nahrazeny.

K vyřízení souhlasu družstva s řezáním panelu žadatel předá na provozní úsek:

- žádost se stručným popisem požadovaných úprav v bytě, ve které uvede jméno, adresu, číslo bytu, telefon, podpis
- vyjádření výboru samosprávy domu
- stavební dokumentaci, která se skládá z jednoduché technické zprávy, statického posudku vztaženého k celému domu a výkresu původního stavu a nového stavu úprav v bytě. Statický posudek bude vypracován autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb. Stav.dokumentaci nechat vyhotovit 4x (1x MÍR, SBD, 2x stavební úřad, 1x žadatel).
- souhlas 3/4 vlastníků bytů
- seznam vlastníků bytů včetně příslušné formulace Vám na požádání vytiskneme
- výkres bytu je možné získat po předchozí domluvě u příslušného technika domu na MÍR, SBD
- úhrada za úkon družstva prováděný z podnětu nebo ve prospěch člena družstva 360,- Kč
- při kladném vyjádření obdrží žadatel souhlas družstva s uvedením podmínek, které má dodržet
- v případě nesouhlasu bude žadateli sdělen důvod nesouhlasného stanoviska
- žádosti družstvo vyřizuje do 20 dnů od podání

Žádosti o stavební úpravy v bytě vyřizuje na družstvu MÍR, SBD paní Soňa Smetanová, provozní úsek, dveře č. 19, tel. 548 424 415, sona.smetanova@mirsbd.cz.

ELEKTROINSTALACE V DOMECH

Rozvody elektroinstalace v bytovém domě se dají rozdělit do dvou částí .

První částí jsou rozvody elektroinstalace ve společných prostorách domu. Tyto rozvody již neodpovídají novým normám ČSN, jak z pohledu stáří a průřezu vodičů, tak protipožární ochrany. Podle norem z doby výstavby jsou stále provozuschopné. Přes provozuschopnost s sebou nesou stávající rozvody určitá rizika a omezení pro bydlení. Největším z rizik je přetěžování a přehřívání vodičů a tím možné nebezpečí vzniku požáru. Ve stoupačkových rozvaděčích většinou chybí protipožární ucpávky, které by minimalizovaly rozsah škod jen na jedno patro a tím vzniká takzvaný „komínový efekt“, se kterým je riziko rozšíření požáru do ostatních pater. Z uvedených důvodů je snaha správní složky družstva MÍR, stavební bytové družstvo snižovat rizika i na úkor bydlících tím, že nepovolujeme instalaci spotřebičů zvyšujících příkonu bytů (např. elektrické sporáky, sklokeramické varné desky apod.), dokud není provedena rekonstrukce elektroinstalace stoupačkového vedení. Na revize ve společných částech domu pamatuje norma jedenkrát za 5 let. Tyto revize jsou řádně zajišťovány ze strany technika provozního úseku družstva MÍR, stavební bytové družstvo.

Druhou částí je elektroinstalace v bytech. Ta je převážně provedena hliníkovými kabelemi, AYKY, které potřebují pravidelnou údržbu a to minimálně jednou za rok dotáhnutím spojů v zásuvkách, vypínačích a světelných tělesech. Na rozvody elektroinstalace v bytech se vztahuje povinnost provádět revize, a to jednou za deset let nebo při změně bydliště. Tyto revize zajišťuje uživatel na své vlastní náklady, pokud není na členské schůzi rozhodnuto jinak. Závady zjištěné revizním technikem a jejich následné opravy si hradí každý uživatel sám. Revize elektroinstalace v bytech doporučujeme dělat, pokud se uživatel rozhodne vymalovat byt, má všechn nábytek odsunut od stěn a tím zpřístupněné veškeré zásuvky a vypínače. Mnozí uživatelé toto zanedbávají a nevědomou si, že neprovedením této nevelké pravidelné údržby, zvyšují riziko požáru nejen v bytě, ale i v celém domě.

Tomáš Vychodil, technik elektro

Hrazení oprav v bytech

Podle stanov družstva (článek 44, odst. 4) je člen družstva – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) povinen hradit opravy v bytě (nebytovém prostoru) související s jeho užíváním a náklady spojené s obvyklým udržováním a obnovou vybavení bytu (nebytového prostoru). Vybrané položky, které hradí nájemce prostřednictvím dlouhodobě přijatých záloh (dříve FDH – fond oprav), jsou uvedeny ve vnitrodružstevní směrnici (směrnice č. 3/2005 – opravy společných konstrukčních prvků a jejich úhrada, povinné a doporučené revize a prohlídky).

Soupis zařízení a vybavení bytů, jejichž opravy, údržba a výměny jsou hrazeny z prostředků dlouhodobě přijatých záloh:

1. Výplně stavebních otvorů: Jejich opravy a výměny jsou specifikovány směrnici č. 1/2003 „Pravidla pro opravy a výměny oken včetně financování těchto oprav a výměn“.

Nátěry oken vnější jsou hrazeny z prostředků dlouhodobě přijatých záloh.

2. Balkony a lodžie: Opravy a nátěry jsou hrazeny z prostředků dlouhodobě přijatých záloh.

3. Vodoinstalace: Za společný konstrukční prvek se považuje:

- vodorovné vedení studené vody a teplé užitkové vody od hlavního vodoměru (hlavního uzávěru) dle projektové dokumentace
- hlavní stoupací vedení studené vody a teplé užitkové vody v domovní šachtě, včetně odboček k bytovým uzávěrům

Bytové uzávěry se již nepovažují za společný konstrukční prvek a jejich opravy si hradí každý uživatel individuálně na svůj náklad, protože jedině uživatel prováděním drobné údržby (pravidelným protáčením a promazáním) může ovlivnit jejich životnost.

4. Kanalizace: Za společný konstrukční prvek se považuje vodorovné a svislé odpadní potrubí včetně pevně usazených odboček u tohoto potrubí ke klozetu a vaně, ať již je provedeno z azbestocementu, novoduru, kameniny nebo litiny.

Opravy a výměny spojovacího potrubí mezi odbočkou hlavního odpadního řádu a vývodem z klozetu nebo vany si hradí každý uživatel individuálně na své náklady, protože může dojít k jeho poškození při provádění opravy nebo výměny.

5. Plynoinstalace: Plynoinstalace podléhají revizi prováděné oprávněnou osobou. Plynoměr v bytovém jádře je zaplombován, je majetkem Jihomoravské plynárenské, a.s. a svévolným porušením plomby se uživatel bytu uhradí individuálně na svůj náklad.

Z prostředků dlouhodobě přijatých záloh je hrazeno:

oprava nebo výměna hlavního uzávěru plynu v bytě,

uzávěry plynu před jednotlivými spotřebiči v bytě,

veškeré opravy na rozvodech v případě, že jejich závady nebyly způsobeny svévolným poškozením.

Často však dochází v důsledku odpojení plynového sporáku (čištění stěn za sporákem a podlahy pod ním) k poškození těsnění v převlečné matici. Výměnu těsnění, eventuelně další opravu (stržení závitů převlečné matice) si musí uživatel bytu uhradit individuálně na svůj náklad.

V případě výměny rozvodů plynu (při opravách v bytě) prováděné na žádost bydličního není nový rozvod hrazen z dlouhodobě přijatých záloh.

6. Elektroinstalace

6.1. Rozvody elektřiny: Za společné prvky se považují hlavní elektroizvodná jádra pro byty na jednotlivých podlažích umístěná na chodbě domu. Opravy poruch na těchto rozvaděčích, jakož i poruch na odbočkách z těchto rozvaděčů, se hradí z prostředků dlouhodobě přijatých záloh.

Veškeré poruchy bytových rozvodnic, vypálení jističů z důvodu přetížení okruhu, vypálení vodičů na svorkách rozvodnic nebo na pojistkovém spodu z důvodu zanedbání pravidelné údržby (dotahování spojů) si hradí uživatel bytu individuálně na svůj náklad

6.2. Společná televizní anténa a rozvody (STA): Za společné prvky se považují: anténa, rozvodnice a rozvody pro jednotlivé byty umístěné ve stoupacím vedení včetně bytové zásuvky.

6.3. Domácí telefon: Společnými prvky v tomto případě se rozumí domovní zvonkové tablo s elektrickým vrátným, hlavní odbočné krabice v šachtě domu a odbočky do bytů až na svorky domácího telefonu. Dojde-li k poškození přístroje domácího telefonu, hradí si uživatel bytu opravy individuálně.

V domech, kde není elektrický vrátný a domácí telefon, hradí si uživatel bytu poškození zvonku v bytě individuálně.

7. Topení: Z prostředků dlouhodobě přijatých záloh jsou hrazeny veškeré opravy topení s výjimkou těch, které vznikly v důsledku mechanického poškození topného tělesa a armatur zaviněného uživatelem bytu. Tyto si uživatel bytu hradí individuálně na své náklady.

8. Vzduchotechnika: Z prostředků dlouhodobě přijatých záloh jsou hrazeny:

rozvody vzduchotechniky v šachtách až po vyústění do bytu, ventilátory na střeše domu a celý rozvod elektroinstalace mimo vypínače v bytě.

Z prostředků dlouhodobě přijatých záloh není hrazeno: bytový ventilátor, digestoř, vypínače, zpětná klapka, krycí mřížka.

Usnese-li se členská schůze nadpoloviční většinou členů příslušné samosprávy, mohou být zahrnuty do úhrady i ostatní výměny, opravy apod. za předpokladu, že na účtu dlouhodobě přijatých záloh příslušného nákladového střediska je dostatek finančních prostředků na pravidelnou údržbu domu a nedotknutelná rezerva na havarijní opravy, jejíž výši stanoví představenstvo na základě technického stavu domu a vývoje inflace.

Mgr. Jana Holá, právnička družstva

PLÁNUJETE REGENERACI VAŠEHO DOMU? VYUŽIJTE DOTACÍ Z PROGRAMŮ **ZELENÁ ÚSPORÁM** A **NOVÝ PANEL!**

STAVOPROJEKTA stavební firma, a.s. se již od roku 1991 zaměřuje na **regenerace** a energetické úspory **panelových** i **zděných** bytových domů. Využijte naše zkušenosti a regenerujte Váš dům s odborníkem, který Vám vše **zajistí “na klíč”** včetně veškerých nezbytných **podkladů** pro **získání peněz z dotačních titulů**.

Neváhejte a objednejte si u nás

Analýzu optimálního využití dotačních titulů Zelená úsporám a Nový Panel,

díky které zjistíte, jaký **rozsah regenerace** je třeba provést, abyste získali **maximální finanční podporu** z dotací, i kolik Vás tato regenerace bude stát.

Dotace na zateplení
Zelená úsporám

Více informací získáte na naši
Zelené lince 800 313 000.

Dotace na okna
Zelená úsporám

Nabízíme komplexní dodávku regenerace na “klíč” s odpovědností jednoho dodavatele. Naše služby zahrnují:

- ❖ **statiku a diagnostiku staveb;**
- ❖ **projekci staveb;**
- ❖ **energetiku budov** (analýzu optimálního využití dotačních programů, odborný posudek, průkaz energetické náročnosti budov, energetický audit);
- ❖ **inženýrskou činnost** (vyjádření dotčených orgánů, vyřízení územního řízení a stavebního povolení);
- ❖ **zajištění financování** (zajištění indikativní nabídky zvolené banky, zvýhodněné úrokové podmínky u ČSOB, vyřízení podkladů pro dotační programy Zelená úsporám a Nový Panel);
- ❖ **výrobu, montáž plastových a hliníkových výplní otvorů** (okna, dveře);
- ❖ **realizaci staveb** (realizace vlastními kvalifikovanými pracovníky systémem STAVO: STAVO-LODEM, STAVO-THERM, STAVO-PLAST, STAVO-THERM S, STAVO-BALKON, STAVO-LIFT, STAVO-MONT, které garantují kvalitu regenerace a vysokou životnost).



STAVOPROJEKTA

Kounicova 67, Brno 602 00, tel.: 538 711 711, fax: 538 711 712,
www.stavoprojekta.cz, info@stavoprojekta.cz