

## KONTROLOVAT BYTY JE POVINNOST

Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jsou povinni užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a při výkonu svých práv jsou povinni dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

V poslední době jsme svědky toho, jak někteří nájemci nepovažují byt za prostředek k bydlení, ale za skladiště harampádí a mnohdy se takovým skladištěm stávají i společné prostory domu. Družstvo, jako pronajímatel nemůže takovému stavu nečinně přihlížet, ale má morální i zákonné právo provádět kontroly bytů, sklepů a dalších prostorů v domě. V § 665 občanského zákoníku je v odst. 1 stanoveno, že pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc, tedy byt, řádným způsobem. Jde o preventivní opatření, kdy kontrola má zprostředkovat poznání konkrétního stavu bytu či přezkoumání dodržování určitých norem, stanov družstva nebo nájemní smlouvy. Bez kontroly se při zajišťování správy bytového fondu nelze obejít. Jinými slovy, jde o prohlídky preventivní a mimořádné. Zvláště důležité jsou ty mimořádné, prováděné vždy podle potřeby a často na základě podnětů obyvatel konkrétního domu. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že nájemce je povinen ze zákona zpřístupnit byt a jeho příslušenství kvůli prohlídce plánované anebo mimořádné. Pokud tedy družstvo oznámí nájemci bytu, že hodlá zkontrolovat byt, sklep ad., je povinností nájemce byt (a stejně tak i příslušenství bytu) zpřístupnit a umožnit tak pronajímateli provedení kontroly stavu bytu a způsobu jeho užívání.

Důvodem těchto kontrol není snaha obtěžovat nájemce, ale výhradně plnění povinnosti kontrolovat byty a společné prostory domu, a tím předcházet vzniku škod. Paragraf 415 občanského zákoníku praví, že „každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.“ Jednáním nepořádných osob vznikají škody na majetku družstva, nájemce bytu i jeho sousedů, kteří nejednou musejí strpět nesnesitelný zápach od nahromaděného a uskladňovaného harampádí nebo zápach od „smeček“ psů či koček chovaných v bytech. Pokud je v bytě, který má sloužit bydlení, skladiště starého papíru, hrozí i nebezpečí vzniku požáru. Pokud by opravdu vznikl požár, co ostatní pořádní nájemníci? Ze všech těchto důvodů je proto nutné kontroly provádět.

Dnes sice nepatří k povinnostem vlastníka či správce bytového domu mít vyvěšený nebo zpracovaný domovní řád, přesto družstvo domovní řád pro obytné domy ve vlastnictví a správě družstva zpracovalo a vydalo. Aby se nejednalo o pouhý kus popsaného papíru, je nezbytné zajistit kontrolu a jeho dodržování a v případě porušení i jeho sankcionování. Každému uživateli bytu v bytovém domě, ať již užívá byt z jakéhokoli titulu, je a musí být jasné, co si smí a nesmí dovolit. Například, že je povinen činit vhodná opatření a chovat se tak, aby neobtěžoval sousedy nadměrným hlukem a že po 22 hodině nesmí až do 6 hodin narušovat noční klid. Že je povinen udržovat pořádek a čistotu v domě a odstranit znečištění společných částí domu a chodníků způsobených jím nebo příslušníkem jeho domácnosti nebo osobami navštěvujícími jeho byt a že tato povinnost se vztahuje i na odstranění nečistot způsobených psy a kočkami. Chovatelé psů a koček si musí uvědomit, že o psy a kočky musí pečovat tak, aby jejich mazlíčci neobtěžovali ostatní uživatele bytů v domě. Chov zvířat v městě Brně je usměrněn vyhláškou Magistrátu města Brna č. 12/1993 o podmínkách chovu zvířat na území města Brna: „V bytových a rodinných domech musí být zvířata v lidské péči chována tak, aby jejich chov nenarušoval neúměrným hlukem, zápachem, znečišťováním společných prostor apod. bydlení ostatních osob.“ Co si však chovatelé neuvědomují, k chovu zvířat v bytech je třeba souhlasu vlastníka (správce) nemovitosti. Proto i v domech, které jsou ve vlastnictví či správě družstva, platí, že k držení většího počtu domácích zvířat v bytě je třeba písemného souhlasu družstva.

Dalším problémem v domech jsou sklepní prostory. Je známo, že sídliště a velké bytové domy jsou lokalitami s mírně zvýšeným rizikem vloupání do sklepů. Pachatelé si ze sklepů odnášejí předměty, které mohou dále zpeněžit nebo užít, nejčastěji jízdní kola a další sportovní potřeby (nejčastěji lyžařské vybavení), potraviny, pneumatiky na automobily či nářadí. Je proto na každém nájemci či vlastníku bytu, aby zvážil rizika spojená s uskladněním hodnotných věcí ve sklepech. Nejvhodnějším způsobem prevence vloupání do nebytových prostor je aktivní přístup obyvatel domu. Je dobré společně se domluvit na kvalitním zabezpečení vstupů, tedy hlavního, případně i zadního vchodu. Dalším krokem je bezpečné zajištění přístupu do samotných sklepních prostor. Obyvatelé by si měli všimnout pohybu cizích lidí a nevpuštět dovnitř například prostřednictvím „elektronického vrátého“ neznámé návštěvníky. Postupem doby dochází ke ztrátám klíčů od domu nebo jejich vydávání různým osobám kvůli roznášece pošty, reklamních materiálů či při opravách domu. Proto je vhodné po určité době preventivně vyměnit vložku zámku vchodových dveří a rozdělit nové klíče mezi nájemníky. Investice se vyplatí.

*Mgr. Holá, úsek organizace a služeb*

## Energetický audit a jeho význam

Energetický audit je soubor činností, jejichž výsledkem jsou informace o způsobech a úrovni využívání energie v budovách a energetickém hospodářství prověřovaných fyzických a právnických osob a návrh na opatření, která je třeba realizovat pro dosažení energetických úspor. **Energetický audit je zakončen zprávou, která musí obsahovat:**

- 1) hodnocení současné úrovně posuzovaného energetického hospodářství a budov,
- 2) kontrolou výši technicky dosažitelných energetických úspor,
- 3) návrh vybrané varianty doporučené k realizaci energetických úspor včetně ekonomického zdůvodnění,
- 4) závěrečný posudek energetického auditora.

**Povinnost podrobit své energetické hospodářství a budovu energetickému auditu se vztahuje na:**

- a) organizační složky státu, organizační složky krajů a obcí a příspěvkové organizace s celkovou roční spotřebou energie vyšší než je stanoveno vyhl. č. 213/2001 Sb., což je 1500 GJ,
- b) fyzické či právnické osoby s výjimkou příspěvkových organizací s celkovou roční spotřebou energie vyšší, než je stanoveno vyhl. č. 213/2001 Sb., tj. 35000 GJ,
- c) hodnota, od níž vzniká pro fyzické či právnické osoby uvedené v předchozích odstavcích povinnost zajistit zpracování energetického auditu u budov samostatně zásobovaných energií je stanovena ve výši 700 GJ celkové roční spotřeby.

*(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

**WEBOVÉ STRÁNKY MÍR SBD:** [www.mirsbd.cz](http://www.mirsbd.cz)

**ADRESA ELEKTRONICKÉ POŠTY:** [mirsbd@mirsbd.cz](mailto:mirsbd@mirsbd.cz)

# Energetický audit a jeho význam

(dokončení ze str. 1)

Celkovou roční spotřebou energie se rozumí součet všech forem energie ve všech odběrných místech provozovaných pod jedním identifikačním číslem. Pro přepočty se používají následující vztahy:

- elektrická energie 1 MWh 3,6 GJ
- plyn 1000 m<sup>3</sup> 34,05 GJ
- tuhá či kapalná paliva se přepočítávají údajem výhřevnosti udávaným dodavatelem.

**Forma energie pro písm. a), b), c) je:**

- nakoupená elektrická energie pro vlastní spotřebu,
- nakoupený plyn pro vlastní spotřebu,
- nakoupená tepelná energie pro vlastní spotřebu, nebo nakoupená tuhá nebo kapalná paliva, pokud jsou použita pro výrobu elektrické energie nebo tepelné energie.

Zpracování energetického auditu hradí zadavatel auditu.

Energetický audit může provádět pouze energetický auditor, což je fyzická osoba, která je zapsána do seznamu energetických auditorů, vedeného ministerstvem.

**Předpoklad zapsání do seznamu auditorů je:**

- složení odborné zkoušky,
- způsobilost k právním úkonům,
- trestní bezúhonnost,
- požadovaná odborná způsobilost (prokázání ukončeného vysokoškolského vzdělání technického nebo přírodovědeckého směru s praxí 3 roky v oboru, nebo ukončené středoškolské vzdělání technického směru s praxí 6 let v oboru).

Auditor musí být pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s výkonem jeho činnosti v oblasti energetického auditu, a to tak, aby rozsah pojistného plnění byl úměrný škodám, které lze v rozumné míře předpokládat. Pojištění musí trvat po celou dobu výkonu auditorské činnosti. Energetický auditor je povinen zachovat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se fyzické či právnické osoby, o kterých se dozvěděl v souvislosti s prováděním energetického auditu.

Konečný termín provedení auditů je 31. 12. 2004. Po tomto termínu bude Státní energetická inspekce provádět kontroly v souladu se zákonem č. 222/1994 Sb. a v případě neplnění ukládat sankční postihy.

Ing. Procházka, vedoucí odd. energetiky

## Odpovědi na nejčastější otázky, jak správně postupovat při vyřizování žádostí o užívání společných částí domu, při různých úpravách v bytech vlastníků nebo nájemců

Pravidla respektují požadavky zákona č. 72/1994 Sb., zákona č. 83/1998 Sb. a stanov MÍR, stavební bytové družstva. Zásady upravuje směrnice družstva č. 2/97.

Pro orgány právnické osoby budou žádosti projednávány jen na základě ustanovení „komisionářské smlouvy“ nebo na „písemné požádání“.

Podrobné informace jsou uvedeny na webových stránkách družstva [www.mirsbd.cz](http://www.mirsbd.cz).

### I. ŽÁDOSTI ŘEŠENÉ PŘEDSTAVENSTVEM DRUŽSTVA

#### POSTUP PŘI ROZŠÍŘENÉM UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR V BYTOVÝCH DOMECH ZA ÚČELEM USKLADNĚNÍ OSOBNÍCH VĚCÍ

(poplatek správě družstva činí 300,- Kč)

Podmínkou udělení souhlasu je u domů:

- ve výlučném vlastnictví družstva – souhlas 2/3 většiny platných členů samosprávy nebo členské schůze samosprávy.
- ve spoluvlastnictví družstva – souhlas 100 % vlastníků, družstevní byty – souhlas 2/3 většiny platných členů samosprávy nebo členské schůze samosprávy.
- ve správě (právnické osoby – společenství vlastníků), dle § 11 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění zákona č. 103/2000 Sb. – souhlas všech vlastníků jednotek. (v tomto případě družstvo nic neschvaluje, pouze zajistí uzavření nájemní smlouvy, pokud je toto sjednáno v komisionářské smlouvě).

**Žadatel předá na provozní úsek správní složky družstva k projednání technické komisi tyto dokumenty:**

- žádost o rozšíření užívání společných prostor
- stanovisko samosprávy nebo shromáždění společenství vlastníků (ověřená výměra plochy, návrh výše mimořádné splátky do dlouhodobě přijaté zálohy (FDH) za /m<sup>2</sup>/rok)
- doklad o souhlasu bydlících (dle nákladového střediska) a 100 % souhlasu vlastníků bytů

- přiměřenou stavební dokumentaci
- v oprávněných případech kladné vyjádření Hasičského záchranného sboru
- při zásahu do konstrukce objektu statický posudek autorizovaného statika

Současná obvyklá výše mimořádné splátky do dlouhodobě přijaté zálohy (FDH) činí 350,- Kč/m<sup>2</sup>/rok + platby za služby. Rozhodnutí představenstva družstva s rozšířením užívání společných prostor bude žadateli sděleno současně s výzvou k uzavření smlouvy.

### II. ŽÁDOSTI ŘEŠENÉ PROVOZNÍM ÚSEKEM

#### ROZHODOVÁNÍ O ŽÁDOSTECH PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV V DOMECH VE VÝLUČNÉM VLASTNICTVÍ NEBO SPOLUVLASTNICTVÍ DRUŽSTVA

Při stavebních úpravách, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání je zapotřebí dohoda všech vlastníků dle § 13, odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

**a) přestavba bytového jádra, úpravy nosných stěn domu** – poplatek správě družstva činí 300,- Kč,

**Žadatel předá na provozní úsek tyto dokumenty:**

- žádost se stručným popisem požadované úpravy
- stavební dokumentaci včetně statického posudku vztaheného k celému domu
- souhlas ostatních vlastníků jednotek, souhlas orgánu právnické osoby

**b) jednoduché stavební úpravy v objektu** – poplatek správě družstva činí 100,- Kč,

*(výměna oken, zasklení lodžie, balkonu, úpravy nenosné příčky, prořezání dřevního otvoru v panelu, mřížve na oknech a dveřích, soukromé antény)* – žádosti podávají nájemci i vlastníci, podmínky pro výměnu oken jsou upřesněny Směrnici č. 1/2003, jejíž výňatek uvádíme:

**Žadatel předá na provozní úsek:**

- vyjádření výboru samosprávy (razítko a podpis),
- zápis z ČS SO a SSV (nebo odkaz na něj), ve kterém bude uvedeno, zda jsou odsouhlasena okna stejného členění nebo okna dělená /pokud je zápis, není už potřeba podpisů bydlících ve svislíci /v případě oken jiného tvaru a členění, než bylo členění původní, je nutno doložit souhlas spoluvlastníků celého domu, jestliže tento není součástí zápisu z ČS SO a SSV,
- pokud zápis z ČS SO a SSV není, musí žadatel k žádosti doložit kladný souhlas SO, souhlasy 2/3 bydlících ve svislíci, (tzn. bydlících pod a nad žadatelem) a souhlas všech vlastníků v domě s tím, že souhlasí s výměnou oken za okna jiného tvaru a členění, než bylo členění původní a toto členění budou respektovat.

**Žadatel předá na provozní úsek tyto dokumenty:**

- žádost se stručným popisem požadované úpravy.
- stavební dokumentaci včetně statického posudku vztaheného k celému domu, jestliže to charakter úpravy vyžaduje (nutný pro úpravu balkonů a lodžii).
- souhlas ostatních vlastníků jednotek včetně souhlasu samosprávy, společenství vlastníků, orgánu právnické osoby.
- údaje o realizaci a realizační firmě.
- při kladném vyjádření bude žadateli udělen souhlas spoluvlastníka a správce do výše spoluvlastnického podílu pro další řízení na stavebním úřadě (stavební povolení, ohlášení stavebních úprav). V případě nesouhlasu bude žadateli sdělen důvod nesouhlasného stanoviska.
- po dokončení stavebních úprav v případě, že bylo stavebníkovi uděleno stavební povolení, požádá stavebník jménem družstva o vydání kolaudačního rozhodnutí. Při kolaudačním řízení zástupce družstva ověří realizaci stavby.
- v případě ohlášení stavebních úprav, žadatel písemně oznámí ukončení stavebních prací správě domů. V oprávněných případech dodá doklady o provedených revizích.

**c) různé úpravy v bytě nájemce** – bez poplatku správě družstva, jedná se např. o výměnu vany, kuchyňské linky, umyvadla, WC, sporáku, keramické obklady, podlahy, vodovodních baterií a drobné nestavební úpravy.

**Žadatel předá na provozní úsek tyto dokumenty:**

- žádost se stručným popisem požadované úpravy
- údaje o realizaci a realizační firmě
- při výměnách energetických spotřebičů je nutné povolení elektráren (JME) a plynáren (JMP).

Při kladném rozhodnutí může tyto úpravy provést. V případě nesouhlasu bude žadateli sdělen důvod nesouhlasného stanoviska.

V oprávněných případech žadatel písemně oznámí ukončení stavebních prací domovní správě a dodá doklady o provedených revizích.

### Rady pro jednání na stavební úřadě:

**Jestliže bude stavebník žádat stavební povolení, jeho žádost musí obsahovat tyto náležitosti:**

- žádost o změnu užívání části stavby včetně stavebních úprav nebo žádost o stavební povolení
- doklad o vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí, nájemní, kupní nebo darovací smlouva)
- písemná dohoda všech vlastníků o souhlasu se stavebními úpravami
- projektová dokumentace 2x, vystihující rozsah a charakter (popis) stavby – technická a průvodní zpráva, základní stavební výkresy, terénní úpravy, rozvody, instalace, sítě

(dokončení na str. 3)

## Rady pro jednání na stavební úřadě:

(dokončení ze str. 2)

- oprávnění projektanta (autorizace)
- doklad o provádění stavebního dozoru, při provádění stavby dodavatelským způsobem (živnostenský list); při provádění stavby svépomocí (oprávnění stavebního dozoru a jeho prohlášení, že bude stavební dozor vykonávat)
- doklady o projednání s orgány státní správy, zejména požární ochrany, hygienické služby a jiných dle povahy zamýšlené stavby.

### Při ohlášení stavebních úprav:

- ohlášení stavebních úprav
- doklad o vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí, nájemní, kupní nebo darovací smlouva)
- písemná dohoda všech vlastníků o souhlasu se stavebními úpravami
- jednoduchý nářez se zakreslením stavebních úprav
- při výměně stávajících oken za okna stejně členěná stačí žadateli pouze souhlas družstva, nemá ohlašovací povinnost na příslušný stavební úřad, ohlášení je však nutné jako doklad pro stavební spořitelnu
- při výměně stávajících oken za okna jiného tvaru a členění má žadatel povinnost toto ohlásit na příslušný stavební úřad.

Ing. Kateřina Míhlová, vedoucí domovní správy

## Vyhodnocení spolupráce s pojišťovnou Kooperativa, a. s. za období roku 2003

V období od 1/2003 – 12/2003 bylo na pojišťovnu Kooperativa, a. s. jednotlivými technikami domovní správy MÍR SBD nahlášeno celkem 81 případů pojistných událostí, které se týkaly odpovědnosti za vzniklou škodu, živelných událostí, požárů a krádeží hasebních techniky na domech, které jsou ve spoluvlastnictví a správě MÍR, stavební bytové družstvo.

Pojišťovnou Kooperativa, a. s. bylo odškodněno k 31. 12. 2003 celkem 69 pojistných událostí ve výši 499.799,- Kč.

Náhrada škody regresem byla vyplacena jiným pojišťovnám ve 4 případech, a to ve výši 18.940,- Kč.

Vzhledem k tomu, že máme v pojistné smlouvě sjednanou finanční spoluúčast na vzniklé škodě, byly v průběhu roku 2003 předávány podklady škodní komisi k posouzení náhrady škody a dorovnání odečtené spoluúčasti 54 poškozeným pojistnou událostí v částce 52.503,- Kč.

K dnešnímu dni zůstává neodškodněno 12 nahlášených pojistných událostí s předběžným odhadem cca 194.000,- Kč. Tato částka po provedeném odškodnění bude vedena pojišťovnou Kooperativa, a. s. jako náhrada vyplacených škod na rok 2004 a po přepočtu a vyplacení upřesněna.

### Rekapitulace pojistných událostí za rok 2003

Počet pojistných událostí celkem	81
Počet odškodněných pojistných událostí	69
Počet neodškodněných pojistných událostí	12

### Příčiny vzniku pojistných událostí (PU), počet a výše odškodnění

Příčina	Počet PU	Výše odškodnění (v Kč)
Zatečení střešním pláštěm	9 x	38.185,-
Zatečení obvodovým pláštěm domu	19 x	61.471,-
Havárie rozvodu vody a topení	28 x	179.747,-
Úder blesku do domu	5 x	33.653,-
Požár ve společných prostorách domu	1 x	5.540,-
Odcizení hasební techniky	2 x	61.845,-
Záplava	5 x	119.358,-
<b>Celkem</b>	<b>69 x</b>	<b>499.799,-</b>

Nutno se však zmínit o škodách, které vznikly v roce 2002 a jejich odškodnění proběhlo až během roku 2003. Vzhledem k tomu, že v roce 2002 vzniklo 169 pojistných událostí, nebylo možno provést odškodnění ve stejném roce. Z tohoto důvodu byla do roku 2003 převedena rezerva a v průběhu roku byla provedena dolikvidace 58 pojistných událostí z roku 2002 v hodnotě 381.080,- Kč.

Z toho vyplývá, že pojišťovna Kooperativa, a. s. provedla za rok 2003 pojistné plnění včetně vyplacení regresu ve výši 899.819,- Kč, což je nejvyšší částka, jaká byla od uzavření pojistné smlouvy mezi MÍR, SBD a pojišťovnou Kooperativa, a. s. za vzniklé škody uhrazena. I přes uvedený počet pojistných událostí provozní úsek tuto oblast musí zvládat. Ve spolupráci s pojišťovnou Kooperativa, a. s. technici provozního úseku sledují včasné plnění odškodnění pojistných událostí tak, aby bylo prováděno na patřičné úrovni a ke spokojenosti bydlících. O tom svědčí skutečnost, že v průběhu nejen minulého roku nebyla na provozní úsek vznesena žádná stížnost na nedostatky v této oblasti.

Alena Růžičková, technik provozu domu

## VÁŠ DŮM, VÁŠ HRAD

Pojišťovna **Kooperativa** vstoupila na pojišťovací trh před téměř 13 lety, v květnu 1991, kdy byl zrušen monopol jedné pojišťovny. Společnost ušla za první dekádu své existence dlouhou cestu a dnes se může pochlubit pozicí druhého největšího pojišťovacího ústavu na trhu, silnými akcionáři, finanční stabilitou, stovkami tisíc klientů a předepsaným pojistným ve výši bezmála 20 miliard korun. Základní kapitál firmy dosáhl dvou miliard korun a patří k největším mezi tuzemskými pojišťovnami.

Jedním z největších životních přání každého z nás určitě je a bude mít svou střechu nad hlavou, svůj dům či byt, který je tak trochu naším malým královstvím. Kooperativa nabízí široký výběr pojistných produktů, které pomáhají finančně chránit Vaši domácnost, byt, dům nebo chatu před situacemi živelního charakteru, krádeží, loupeží, vandalismem a dalšími riziky.

### Pojištění majetku a odpovědnosti za škodu občanů

Základní produktovou nabídku Kooperativy tvoří:

- Pojištění domácností
- Pojištění rodinných domů
- Pojištění bytových domů
- Pojištění bytů
- Pojištění chat a chalup

### Opatrnost nestačí

Také se při odchodu z domova dvakrát přesvědčíte, jestli jste opravdu zamkli a nenechali zapnutý některý spotřebič či téci vodu? Zavíráte pečlivě všechna okna? Máte domluvu se sousedy, aby „občas“ mrkli na Vaše dveře, když odjíždíte na dovolenou? Dát si pozor jistě není na škodu, ale nejlepší ochránce je stejně ten, který nikdy nespí – **dobré pojištění**:

### Pojištění domácnosti – žádný přepych, jde o nutnost

**Předmětem tohoto pojistného produktu jsou:**

- věci, které tvoří soubor zařízení domácnosti a slouží k jejímu provozu (nábytek, koberce, osvětlovací tělesa, kuchyňské přístroje, pračka, ...)
- věci, které slouží k uspokojování potřeb členů domácnosti (audiovizuální a výpočetní technika, foto technika, sportovní vybavení, starožitnosti, sbírky, cennosti, knihy, oblečení ...)
- příslušenství bytu a stavební součásti, které jste si sami poříдили (malby, tapety, obklady, dlažby, parkety, plovoucí podlahy, vestavěný nábytek, zděné bytové jádro ...).

**Pojištění se týká** věcí vlastních i věcí cizích, které členové domácnosti oprávněně užívají (např. věci v leasingovém nájmu).

### Pojištění poskytuje pojistnou ochranu pro případy:

- živelních škod (včetně vodovodních)
- odcizení (krádež, loupež)
- úmyslného poškození nebo úmyslného zničení věcí (vandalismus); toto se týká i všech škod vzniklých uvnitř bytu, do něhož nezjištěný pachatel vnikl po překonání překážek.

### Díky širokému rozsahu pojistné ochrany jste pojištění proti škodám vzniklým:

- ve Vašem bytě a jeho příslušenství
- v uzamykatelných nebytových prostorách užívaných výlučně Vámi, které se nacházejí v téže budově jako byt nebo na pozemku příslušejícím k této budově (např. sklepní kóje, garáž)
- na území České republiky  
Naše pojištění se dále vztahuje i na pojistné události vzniklé mimo místo pojištění, a to na věcech, které člen Vaší domácnosti:
  - měl na sobě, při sobě nebo u sebe (jde např. o loupežné přepadení)
  - odložil na místě k tomu určeném nebo obvyklém (jde o případy krátkodobého a účelného přerušování bezprostředního užívání věci - např. pokud věci odložíte v uzamčeném hotelovém pokoji či chatě, v zaměstnání při plnění pracovních úkolů apod.).

### Výhoda náhradního ubytování

Stane-li se byt následkem pojistné události neobyvatelným, uhradíme Vám i přiměřené náklady na náhradní ubytování až do výše 50.000,- Kč

### Lze produkt kombinovat?

V rámci tohoto produktu lze dále sjednat následující druhy pojištění:

(pokračování na str. 5)



STAVOPROJEKTA stavební firma, a.s. se od počátku své činnosti věnuje regeneracím panelových domů. První regenerace na sídlišti Stará Osada byla realizována již v roce 1991 a od té doby byla úspěšně provedena řada regenerací v mnoha brněnských sídlištech, zejména pak v Kohoutovicích, Juliánově, Lesné, Žabovřeskách atd.

Firma vyvinula řadu konstrukčních řešení a při regeneracích se spoléhá na výhradně na vlastní ověřená konstrukční řešení, ať už jde o okna, přistavěné lodžie, balkony či zateplovací systém. Všechny stavební práce jsou prováděny odborně vyškolenými zaměstanci s odpovídajícím technickým vybavením.

STAVOPROJEKTA stavební firma, a.s. realizuje komplexní regeneraci panelových domů od přípravných prací, statického průzkumu, zpracování projektové dokumentace, projednání stavebního povolení až po konečné stavební dílo.

## Regenerace panelových domů



**STAVO-LODEM**, systém železobetonových přistavěných lodžií, aplikovaný již od roku 1992. Nabízí čtyři typové řady lodžií - lodžie s ocelovým zábradlím s různými typy výplní, nejčastěji dřevěnými, lodžie se železobetonovým zábradlím umožňujícím zasklení, lodžie zateplené, rozšiřující byt o další prostor a lodžie přistavěné ke stávajícím lodžím, za účelem jejich rozšíření.

**STAVO-THERM**, kontaktní zateplovací systém kvalitativní třídy A, vyvinutý firmou STAVOPROJEKTA speciálně pro zateplování panelových domů. Pečlivě promyšlené řešení detailů zajišťuje kvalitní zateplení domu bez vzniku tepelných mostů, a tak je zabráněno vzniku plísní.

**STAVO-PLAST**, plastová okna a balkonové dveře, vyráběné ze tří a pětikomorových profilů DECEUNINCK. Okna z pětikomorových profilů vykazují součinitele prostupu tepla rámu  $U=1,27 \text{ W}^2 \cdot \text{K}^{-1}$  se zasklením volitelným v rozmezí  $0,8-1,4 \text{ W} \cdot \text{m}^{-2} \cdot \text{K}^{-1}$ . Vzduchová neprůzvučnost oken se pohybuje podle typu skla mezi 32 - 46 dB. Okna jsou vyráběna z elegantních zaoblených profilů v široké nabídce barev, včetně několika druhů imitace dřeva.

Firma dále používá vlastní ověřené konstrukční systémy **STAVO-THERM-S** - zateplování střech, **STAVO-BALKON** - systém zavěšených ocelových balkonů a **STAVO-MONT** - systém montovaných střešních nástaveb.

STAVOPROJEKTA stavební firma, a.s. poskytuje denně po telefonické domluvě bezplatné konzultace v oblasti regenerací panelových domů. Přijďte se osobně informovat a navštivte nás v sídle firmy na Kounicově 67 v Brně. Podáme Vám podrobné informace o našich výrobcích a systémech a bezplatně Vám zpracujeme předběžný finanční odhad regenerace Vašeho domu. Od dubna 2004 je Vám k dispozici rovněž prodejní vzorkovna firmy, kde jsou naše výrobky vystaveny.

### Kontakt:

Kounicova 67, 602 00 Brno

tel.: 542 174 041 a 542 174 182

www.stavoprojekta.cz, info@stavoprojekta.cz

# VÁŠ DŮM, VÁŠ HRAD

(dokončení ze str. 3)

- pojištění odpovědnosti za škodu v běžném občanském životě (týká se škod na zdraví, věcech i jiných škod, jež vzniknou na území České republiky a které můžete způsobit nejen Vy, ale i ostatní členové Vaší domácnosti); v tomto pojištění je automaticky zahrnuta např. i odpovědnost za škodu způsobenou Vaším psem
- pojištění elektromotorů domácích spotřebičů a elektromotorů patřících k technickému zařízení bytu (pro případ poškození nebo zničení elektromotoru zkratem)
- pojištění souboru věcí sloužících k výdělečným účelům nebo k výkonu povolání
- pojištění garáže a souboru zařízení garáže

## **Pojištění bytové jednotky – komplexní ochrana nemovitosti**

*Zakoupili jste byt do osobního vlastnictví? Pak vězte, že investicí do svého klidu by se mělo stát nejenom pojištění domácnosti, ale i pojištění bytu.*

### **Proč pojištění bytu?**

Tento pojistný produkt je určen k ochraně Vašeho bytu nebo nebytového prostoru (jde o pojištění jednotek vymezených podle zákona č. 72 / 1994 Sb.). Je určen především pro ty případy, kdy se vlastníci jednotek mezi sebou nemohou dohodnout na společném pojištění celé budovy, resp. kdy jste nuceni uzavřít toto pojištění jako nutnou podmínku k získání hypotečního úvěru.

### **Předmětem pojištění bytu jsou:**

- byt nebo nebytový prostor
- vedlejší místnosti (sklepní kóje, garáže), které jsou určeny ke společnému užívání s bytem, resp. nebytovým prostorem
- Váš spoluvlastnický podíl na společných částech domu

### **Pojištění poskytuje pojistnou ochranu pro případy:**

- Živelních škod (včetně vodovodních)
- odcizení (krádež, loupež)
- úmyslného poškození nebo úmyslného zničení věcí (vandalismus)
- nárazu dopravního prostředku
- poškození nebo zničení elektromotorů čerpadel a zabudovaných větráků, sloužících k provozu pojištěného bytu nebo nebytového prostoru (pro případ poškození nebo zničení zkratem)
- zranění vlastníka pojištěného bytu nebo nebytového prostoru nebo osoby jemu blízké (v souvislosti s živelní pojistnou událostí vzniklou na budově)

### **Při sjednávání je třeba předložit:**

- Smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce.

### **Lze produkt kombinovat?**

V rámci tohoto produktu lze sjednat následující druhy pojištění:

- pojištění odpovědnosti za škodu vyplývající z vlastnictví nebo držby pojištěné nemovitosti
- dodatkové připojištění skel. Připojištění skel znamená podstatné rozšíření pojistné ochrany pro skla instalovaná v pojištěném bytě nebo nebytovém prostoru. Tímto připojištěním jsou skla pojištěna prakticky proti všem rizikům.

### **Kde je možné produkt získat?**

Veškeré podrobné informace o tomto a dalších produktech Kooperativy Vám rádi poskytnou naši specialisté ve kterémkoli z téměř 230 obchodních míst v České republice. V těchto místech je také možné kdykoli uzavřít pojistnou smlouvu. Budeme také velmi rádi, pokud nám zavoláte na bezplatnou Zelenou linku Kooperativy, která je pro Vás k dispozici non-stop na čísle 800 105 105.

## **Několik důvodů, proč je rozumné uzavřít pojištění domácnosti**

Zde uvádíme alespoň několik závažných důvodů, které jsou potvrzeny naší dlouholetou praxí:

### **☛ *požár, úder blesku, výbuch, pád letadla či jiného předmětu, povodeň a další živelní rizika***

- závada na elektroinstalaci, porouchaný spotřebič, „zapomenutá“ žehlička či neopatrné hry dětí s otevřeným ohněm mohou způsobit rozsáhlý požár, jehož následkem se stane byt zcela neobyvatelným;
- přepětí vzniklé úderem blesku může poškodit či zničit elektrické spotřebiče (televizor, video, CD přehrávač, počítač – jednoduše vše, co je připojeno k síti);

- ničivý účinek výbuchu plynu či vadného kotle může zdevastovat veškerý majetek;
- strom vyvrácený vichřicí může poničit nejen budovu, ale i movité věci;
- silný přívalový déšť může způsobit lokální povodeň či záplavu i v místech, která se dosud zdála být neriziková.

### **Škody vzniklé působením živelních rizik Kooperativa uhradí**

#### **☛ *únik vody z vodovodu, vytápěcího systému či porouchaného zařízení***

- potrubí prasklé tlakem vody, ucpané odváděcí potrubí či pouhá závada na těsnění radiátoru ústředního topení mohou v době Vaší nepřítomnosti způsobit značnou škodu na stavebních součástech i na movitém zařízení bytu;
- přetečená vana u roztržitého souseda může poškodit nejen malby a tapety.

### **Škody vzniklé působením vodovodních rizik Kooperativa uhradí**

#### **☛ *krádež vloupáním, vandalismus, loupež***

- do bytu se může násilně vloupat zlomyslný zloděj, který odcizí cenné věci a přitom zničí nejen trezor, ale úmyslně poškodí i nábytek a další zařízení bytu;
- během nákupu Vám může neznámý pachatel odcizit kočárek či jízdní kolo uzamčené před samoobsluhou;
- ozbrojený lupič Vás přinutí vydat peněženku, mobilní telefon či jiné věci.

### **Škody vzniklé krádeží, loupeží či vandalismem Kooperativa uhradí**

#### **☛ *následné škody***

- byt se může stát - např. následkem požáru – neobyvatelným; po určitou dobu proto budete potřebovat přiměřené náhradní ubytování;
- byt bude dále nutno vyčistit a vysušit.

### **Tyto náklady, vzniklé v souvislosti s pojistnou událostí, Kooperativa uhradí**

#### **☛ *odpovědnost za škodu***

- nesprávně umístěná odpadní hadice Vaší automatické pračky může způsobit škody na majetku sousedů;
- Vy nebo jiný člen Vaší domácnosti jako chodec můžete způsobit dopravní nehodu;
- Vaše dítě jako cyklista může zavinit dopravní či jinou nehodu;
- Váš pes může při procházce způsobit škodu na věci či na zdraví jiné osoby.

### **Vzniklé škody, za které odpovídáte, za Vás Kooperativa uhradí**

## **Několik důvodů, proč je rozumné uzavřít pojištění nemovitosti**

Zde uvádíme alespoň několik závažných důvodů, které jsou potvrzeny naší dlouholetou praxí:

### **☛ *požár, úder blesku, výbuch, pád letadla či jiného předmětu, povodeň a další živelní rizika***

- závada na elektroinstalaci, porouchaný spotřebič, zhoršený stav komínu či úder blesku mohou způsobit rozsáhlý požár;
- přepětí vzniklé úderem blesku do budovy může poškodit instalace i zapojená zařízení (zabezpečovací signalizaci, anténní systém ...);
- ničivý účinek výbuchu plynu či vadného kotle může zdevastovat celou nemovitost;
- strom či sloup vyvrácený vichřicí může poničit budovu či jiné stavby;
- bouřlivý vítr s krupobitím může silně poškodit střešní krytinu, další škody mohou následně napáchat prudké atmosférické srážky;
- silný přívalový déšť může způsobit lokální povodeň či záplavu i v místech, která se dosud zdála být neriziková; voda spolu s naplavenými nánosy bahna mohou způsobit rozsáhlé škody.

### **Škody vzniklé působením živelních rizik Kooperativa uhradí**

#### **☛ *únik vody z vodovodu, vytápěcího systému či porouchaného zařízení***

- potrubí prasklé tlakem vody, ucpané odváděcí potrubí či pouhá závada na těsnění radiátoru ústředního topení mohou v době Vaší nepřítomnosti způsobit značnou škodu; další škody mohou následně vzniknout působením mrazu.

### **Škody vzniklé působením vodovodních rizik Kooperativa uhradí**

#### **☛ *krádež vloupáním, vandalismus, loupež***

- do Vašeho domu se může násilně vloupat zlomyslný zloděj, který odcizí odmontovatelné připojená zařízení a přitom úmyslně poškodí i další stavební součásti a příslušenství (kuchyňskou linku, vestavěný nábytek, obklady, dlažby...).

### **Škody vzniklé krádeží, loupeží či vandalismem Kooperativa uhradí**

(dokončení na str. 6)



## Několik důvodů, proč je rozumné uzavřít pojištění nemovitosti

(pokračování ze str. 5)

### ➤ následné škody

- Váš dům se může stát - např. následkem požáru - neobyvatelným a prakticky nezabezpečitelným; po určitou dobu proto budete potřebovat uložit zachráněný majetek na jiném místě.

**Tyto náklady, vzniklé v souvislosti s pojistnou událostí, Kooperativa uhradí**

### ➤ odpovědnost za škodu

- se týká např. škody vzniklé třetí osobě kvůli úrazu na neuklizeném chodníku, který přiléhá k Vaší nemovitosti; škody vzniklé třetí osobě kvůli pádu stromu rostoucího na pozemku pojištěného či pádu uvolněné stavební součásti ze střechy budovy...

**Vzniklé škody, za které odpovídáte, za Vás Kooperativa uhradí**

KONTAKTNÍ ADRESA:



agentura Brno  
Nádražní 14  
PSČ 602 00 Brno  
telefon: 543 534 111  
fax: 543 534 110  
www.koop.cz

## Revize, údržba a opravy elektrických instalací

Základním předpokladem pro kvalitní činnost elektrických instalací je provádění pravidelných revizí, údržby a oprav.

Revize elektrického zařízení jsou prováděny u našich domů ve společných prostorách dle vyhlášky č. 48/82 Sb. a ČSN 33 1500 v předepsaných pravidelných termínech provozním úsekem MÍR SBD. Při těchto revizích je prováděna i pravidelná údržba a odstraňování závad - v ochraně před nebezpečným dotykem, dotahování spojů vodičů, oprava vyhořelých spojů, čištění rozvaděčů atd. Díky těmto úkonům jsou elektrické instalace společných prostor našich domů ve vyhovujícím stavu.

Jiná situace je u elektrických instalací bytů. Revize, opravy a údržba v bytech jsou dle stanov družstva a přílohy č. 1 stanov povinni provádět nájemci - vlastníci jednotlivých bytů. Při příležitostných kontrolách bytů bylo zjištěno, že elektrické instalace většiny bytů jsou ve špatném stavu. Vzhledem k neprovádění pravidelné údržby dochází u elektrických přístrojů (rozvodnice, rozvodné krabice, zásuvky, vypínače, svítidla) k častým poruchám a zkratům. Spojové vodiče jsou uvolněné, čímž dochází ke zvětšeným přechodovým odporům, a tím ke zvýšenému zahřívání elektrických přístrojů. Tyto poruchy jsou zapříčiněny jednak neprováděním pravidelné údržby a jednak tím, že za poslední léta došlo v bytech ke značnému nárůstu počtu elektrických spotřebičů. Jedná se o elektrické sporáky, elektrické a mikrovlnné trouby, elektrické pánve, varné konvice, různé opékače, kávovary atd.. Tento zvýšený počet spotřebičů v bytech svým příkonem zatěžuje nejen elektrickou instalaci bytů, ale i přírodní a stoupační vedení obytných domů. Mnohé byty nemají rovněž dle předepsaných ČSN samostatné obvody pro pevně připojené spotřebiče.

Elektrické instalace bytů jsou provedeny převážně hliníkovými vodiči a v době zřízení elektrické instalace nebyly na takové zatížení stavěny. Upozorňují rovněž, že vodiče elektrických instalací panelových bytů jsou nevyměnitelné - jsou zality v panelech a v podlahách.

Vzhledem k závažnosti zjištěných nedostatků u elektrických instalací bytů je možno konstatovat, že při stávajícím stavu hrozí zvýšený počet úrazů elektrickým proudem a požárů.

S přihlédnutím k těmto skutečnostem doporučuji všem nájemcům - vlastníkům bytů neprodleně přistoupit k provedení nutné údržby, opravám a následné revizí elektrické instalace bytů.

Upozorňuji, že všechny práce na elektrickém zařízení smí provádět pouze osoby s předepsanou elektrotechnickou kvalifikací dle vyhl. CÚBP č. 50/78, ČSN 343100 a nově vydané ČSN EN 50110-1!

Václav Joura, odpovědný zástupce za elektrické zařízení MÍR SBD

## Průběh procesu odečtů bytových vodoměrů studené a teplé vody za rok 2003

Vzhledem k průběžné a propracované přípravě, tj. sledování spotřeb uvedených médií v průběhu sezóny s ohledem na stanovené a pravidelné výměny vodoměrů v daných lokalitách a na sledování stavů při převodech a prodejkách bytů, byl náběh odečtů bytových vodoměrů, tj. příprava termínů, stanovení pořadí jednotlivých kroků, metodických pokynů, tisk odečtových listů (dále jen OL) vodoměrů, případně předběžné konzultace a potřebná upozornění samospráv a společenství vlastníků domů, plynulý, a to pro oba termíny (listopad a prosinec) předání vyplněných OL.

Předání vyplněných OL v daných termínech bylo až na výjimky bezproblémové a možnost postihů zodpovědných osob za neprovedení a neodevzdání stavů bytových vodoměrů samospráv v požadovaném čase a podobě nemusela být opětovně využita.

Zadání dat do centrální databáze MÍR SBD proběhlo včas a kontrolovaně a jejich předání dodavateli pro fakturaci bylo téměř bezproblémové.

Dosavadně nízký počet stížností a reklamací (řešených případně též i ve spolupráci s ekonomickým úsekem družstva) svědčí o pochopení nutnosti součinnosti samospráv.

Za odd. energetiky bychom chtěli tímto poděkovat všem účastníkům, díky nimž takto proběhly odečty bytových vodoměrů v posledním období, tj. za rok 2003.

## Problematika nutné, bezpečnostní a technické regenerace výtahů v domech

Poměrně náročné technické požadavky nových ČSN, platných od 04/2003 a korespondujících s normami EU, budou vyžadovat skutečně náročné zásahy do technického zařízení výtahů v domech nejen našeho družstva.

Prioritou se tedy stane získání prostředků pro tyto nutné a potřebné, bezpečnost uživateli zajišťující, změny technického stavu uvedených zařízení.

Zřejmou a pochopitelnou cestou se jeví zřízení zvláštních fondů pro regenerace a opravy výtahů v rámci jednotlivých nákladových středisek pro výše uvedené účely, nedotčených jinými finančními potřebami samospráv a domů.

Konzultace se servisními firmami naznačují možnost vzniku jejich kapacitního zahlcení v důsledku nárazových požadavků zákazníků (tedy i našeho družstva), a s tím spojených komplikací, např. nárůst cen prací za tyto rozsáhlé opravy. Proto se zde výhledově jeví rozumným stanovení alespoň přibližného časového plánu těchto akcí.

## Instalace termostatických ventilů u konečných uživatelů tepla vyžadovaná zněním vyhlášky č. 152

Instalace musí být provedena do termínu 1. ledna roku 2005.

V rámci domů, které jsou ve spoluvlastnictví a správě MÍR SBD se jedná především o domy starší zástavby s nižším počtem bytů.

Jednotlivé samosprávy budou opětovně informovány o této povinnosti, neboť ze strany příslušného kontrolního orgánu, jímž je Státní energetická inspekce hrozí za nedodržení zákona značný sankční postih.

Úspora díky instalaci termostatických ventilů je prokazatelná (není však pochoptitelná v řádu desítek procent) a přináší také komfort obsluhy vytápění v bytech zejména v souvislosti se stále častějšími náhlými změnami počasí v posledních obdobích.

Upozorňuji, že instalace poměrových měřidel tepla není vyžadována žádným zákonem a v případě nedostatku finančních prostředků samospráv a s ohledem na složitou metodiku rozúčtování i nepřílišnou prokazatelnost úspor se stává nadbytečnou.

Tomáš Procházka, technický pracovník - měřidla, výtahy

## INFORMACE O INVESTIČNÍ VÝSTAVBĚ V MÍR SBD

Investiční výstavba v MÍR, SBD se řídí zásadami pro investiční výstavbu, které byly schváleny usnesením shromáždění delegátů dne 23. 6. 2003.

Na loňském podzimním shromáždění delegátů byla schválena výstavba obytného domu na ulici Pechova v Brně-Židenicích a byl vysloven souhlas se zahájením stavebního řízení na výstavbu tohoto bytového domu. Stavební povolení, které vydal místně příslušný stavební úřad nabylo dne 16. 4. 2004 právní moci a zahájení stavby tedy již nic nebrání. U výstavby tohoto bytového domu se jedná o klasickou družstevní výstavbu (bez státního příspěvku), kdy člen družstva složí členský podíl ve výši jedné třetiny rozpočtových nákladů připadajících na konkrétní byt a zbývající dvě třetiny nákladů jsou kryty dlouhodobým úvěrem s dobou splácení až na 15 let. Po splacení úvěru a splnění všech podmínek je pak samozřejmě možné družstevní byt převést do vlastnictví člena družstva. Nabídka výstavby bytů v obytném domě na ulici Pechova v katastrálním území Židenice byla učiněna všem nebydlícím členům družstva - žadatelům o družstevní byt. Pořadník na tuto výstavbu byl sestaven z členů družstva, kteří projevíli o výstavbu zájem a pořadí bylo dáno datem přijetí za člena družstva (délka členství). Vzhledem k tomu, že se jedná o výstavbu 32 bytových jednotek, byl pořadník doplněn o členy družstva z řad bydlících členů a o zájemce, kteří se přihlásili na základě zveřejnění nabídky formou inzerce.

V současné době probíhá územní řízení na výstavbu střešní nástavby na domech na ulici Strážnická 13, 15, 17 a Strážnická 14, 16, 18 v sídlišti Brno-Slatina a stavební řízení na výstavbu střešní nástavby na domě na ulici Ševelova 1, 3, 5, 7, 9 v sídlišti Brno-Líšeň. Výstavba je zajišťována z finančních prostředků zhotovitele získaných od budoucích vlastníků nově budovaných bytových jednotek. Rovněž v případě této výstavby budou přednostně osloveni zájemci o bydlení z řad nebydlících členů družstva.

## UPOZORNĚNÍ!

Dne 1. června 2004 (úterý)

se bude konat v 16,00 hodin v sále Dělnického domu,

na ul. Jamborova 65, Brno

výroční shromáždění delegátů MÍR, stavební bytové družstvo.

**Neváhejte s regenerací a posílením tepelné ochrany domů a bytů. Počítejte s výraznými změnami v sazbě DPH od roku 2006. Spolehněte se na tandem zdatných certifikovaných profesionálů.**

*Samosprávám i jednotlivcům vyřídíme stavební povolení (ohlášení stavebních úprav) včetně prováděcího projektu, vizualizace a posudku – tepelně technického, statického a požárního. Na základě Vašich finančních možností zpracujeme optimální model financování.*

**PROFI  
PLAST**®  
SPOL. S R.O.



PROFIPLAST, spol. s r. o.  
Vranovská 38, 614 00 Brno

tel.: 545214647-8  
fax: 545214645

e-mail: [profiplast@profiplast-brno.cz](mailto:profiplast@profiplast-brno.cz)  
<http://www.profiplast-brno.cz>

Držitel certifikátu systému řízení jakosti dle norem ČSN EN ISO 9001 : 2001

Provádí „na klíč“:

### Výměnu oken za nová okna plastová

Konstrukční systém *FenStar*® - *specialista pro panelové domy*

- konstrukční výška rámu min. **80 mm** pro dokonalé osazení okna v ozubu panelu
- zasklení dvojsklem - „teplé sklo“ -  $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  s teplým okrajem *SWISSPACER*®
- **třístupňové** těsnění šedé barvy ▪ kování s povrchovou úpravou „stříbrný titan“

### Zateplení domů kontaktním zateplovacím systémem *STOMIX*®

# zateplete si dům

*Vyrábíme pro Vás*

- **vnější kontaktní zateplovací systémy** s izolantem z polystyrénu nebo na bázi minerálních vláken;
- **dekorativní mozaikové a tenkovrstvé rustikální omítkoviny;**
- **omyvatelné vodou ředitelné barvy** pro exteriér a interiéru s hladkým nebo strukturovaným povrchem;
- **materiály pro sanaci, ochranu a obnovení fyzikálně-technických i objemových parametrů betonu, železobetonu a omítek**

... a řadu dalších produktů.



bližší informace najdete na [www.stomix.cz](http://www.stomix.cz)

**STOMIX Brno s. r. o.**  
Kaštanová 34, 620 00 Brno  
tel.: 545 563 241 - 3, 724 024 635  
fax: 545 563 240  
e-mail: [brno@stomix.cz](mailto:brno@stomix.cz)  
☎ 800 555 300



## Postup při převodu bytu do vlastnictví člena

Převod bytu do vlastnictví člena družstva se realizuje na základě Dohody o převodu vlastnictví družstevního bytu, uzavřené mezi MÍR, stavebním bytovým družstvem a členem družstva.

Podmínkou pro převod bytu do vlastnictví je úhrada nesplacené části investičního úvěru poskytnutého bankou. Termíny mimořádných splátek jsou vždy k 30.6. nebo 31.12. příslušného roku.

Dle úvěrových podmínek banky je nutno při mimořádné splátce úvěru změnit obsah úvěrové smlouvy. K provedení této změny banka vyžaduje úhradu nesplaceného investičního úvěru zpravidla k 10.5. (pro splátku úvěru k 30.6.) resp. 10.11. (pro splátku úvěru k 31.12.).

Uhrazení investičního úvěru se promítne do měsíčního předpisu nájemného a záloh za služby od počátku pololetí následujícího po zaplacení.

Nedílnou přílohou smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena je potvrzení banky o splacení úvěru. Potvrzení banka vystaví družstvu do 2-3 měsíců po skončení pololetí, ve kterém došlo ke splacení úvěru.

Po obdržení potvrzení banky, družstvo vyhotoví smlouvu o převodu bytu do vlastnictví člena a tuto zašle členu družstva k podpisu.

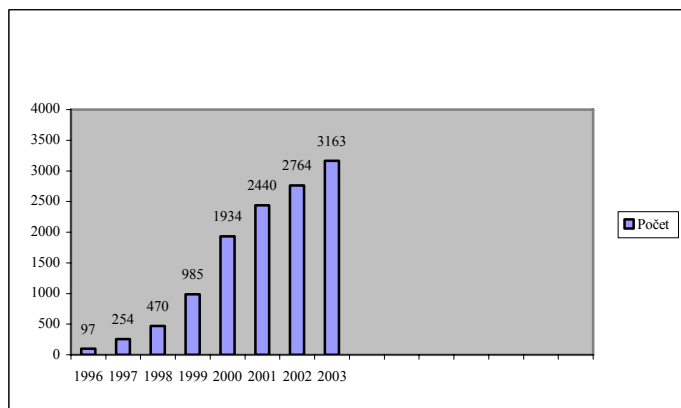
Upozorňujeme, že mezi zaplacením investičního úvěru a podpisem smlouvy je časový odstup cca 4 měsíce, se kterým je třeba počítat.

V souvislosti s převodem bytu do vlastnictví je nutné uhradit poplatek ve výši 2.000,-Kč (v případě, že předmětem převodu je i spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce činí poplatek 2.500,-Kč).

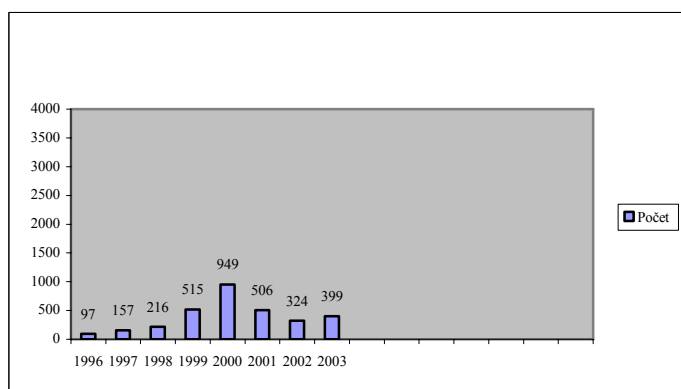
Ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. musí být před převodem bytu do vlastnictví člena družstva uhrazeny veškeré pohledávky (dlužné nájemné, včetně příslušenství, nedoplatky z vyúčtování služeb ad).

*Kateřina Marténková, odd. převodů bytů do vlastnictví*

## Nárůst bytů převedených do vlastnictví od roku 1996 do roku 2003



## Přehled uskutečněných převodů družstevních bytů do vlastnictví člena družstva od roku 1996 do roku 2003



## Spoluvlastnické vztahy v domech

Převody bytů do vlastnictví jsou prováděny v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Při převodu bytu si však budoucí vlastníci mnohdy neuvědomují i určité povinnosti spojené s vlastnictvím bytů. Společně s převodem bytu se vlastník stává spoluvlastníkem domu, tedy nejen svého bytu, ale i společných částí domu, a to ve velikosti svého spoluvlastnického podílu a zároveň se stává členem společenství vlastníků. Vznik společenství ani členství jednotlivých vlastníků ve společenství není závislé na vůli jednotlivých vlastníků. O povinnostech a problémech spojených se spoluvlastnictvím domu mají budoucí vlastníci často malé nebo zkrácené informace.

Ve staré zástavbě, kde byla zcela splacena anuita, byla do vlastnictví převedena většina bytů. V těchto domech vznikla v případě, že se spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu snížil na méně než 1/4 ze zákona právnická osoba. Vlastníci si musí zvolit výbor nebo pověřeného vlastníka a správce zde vykonává správu na základě komisionářské smlouvy.

V ostatních domech existuje společenství vlastníků bez právní subjektivitu. Při správě těchto domů nejčastěji narážíme na různé problémy při jednání s konkrétními vlastníky. Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. v platném znění vymezuje v § 9 – 15 zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu, definici a jednání společenství vlastníků a práva a povinnosti vlastníků. V domě nadále pracuje výbor samosprávy a vlastníci musí dát najevo, jakým způsobem chtějí zabezpečit správu svého majetku. Proto si volí zástupce, kterého pověří plnou mocí, aby ve věcech týkajících se zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu jednal jejich jménem a s jejich souhlasem.

Společenství vlastníků musí alespoň jednou ročně svolat shromáždění společenství vlastníků. Při hlasování na shromáždění je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu. K přijetí většiny usnesení je zapotřebí, aby na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, a pro usnesení hlasovali minimálně nadpoloviční většinou přítomných hlasů. Za vlastníka MÍR, stavební bytové družstvo jedná na shromáždění společenství vlastníků zplnomocněný zástupce, zpravidla předseda samosprávy. Zmocněnec družstva jedná a hlasuje na shromáždění společenství vlastníků v souladu s rozhodnutím členské schůze samosprávy.

Pokud se jedná o podstatnou změnu stavby, týkající se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků (např. zateplení domu, změna členění oken při jejich výměně apod.). V praxi přináší toto zákonné ustanovení řadu problémů, kdy nesouhlas třeba i jednoho ze spoluvlastníků může pozastavit provedení plánovaného záměru. Neznamena to ale, že tato akce je jednou pro vždy neproveditelná, protože v těchto případech lze souhlas vlastníka bytu nahradit soudním rozhodnutím.

Vlastníci bytů mají nejen práva, ale i povinnosti. Na správě domu se podílí v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Jako členové společenství by měli respektovat i názory ostatních členů společenství a počítat s tím, že při hlasování mohou být přehlasováni. Vlastníci i nájemci bytů mají společný cíl – zabezpečit provoz, údržbu, opravy a rekonstrukce společných částí domu. Vlastnictví zavazuje a nemělo by být zneužito na újmu práv druhých.

Ing. Dana Koutníková, odd. vlastníků a samospráv

### PŘEHLED FIREM ZAJIŠŤUJÍCÍ ÚDRŽBU BYTOVÉHO A DOMOVNÍHO FONDU VČETNĚ ZAJIŠŤOVÁNÍ HAVARIJNÍ SLUŽBY

MÍR, SBD – spojovatelka	548 424 411	
MÍR, SBD – dispečink	602 751 201	
<b>Instalopráce, voda, plyn, topení</b>		
Pernica J., instalo a topenářské práce	603 456 875	603 456 875
<b>Firma Libor Popela</b>	602 717 739	548 211 307
Kancelář (Bedřichovická 21) – 7,00 – 17,00 hod.	548 424 456	
Havarijní služba	602 564 409	
<b>KNECHT INSTALO, s. r. o.</b>		
voda-plyn-elektroinstalace-zednické práce	608 720 192	
Havarijní služba	608 355 700	
<b>p. Zima – elektro (běžná a havarijní služba)</b>	606 405 505	
<b>Topení, teplá voda</b>		
MÍR, SBD – Ing. Procházka, odd. energetiky	548 424 459	
<b>TEZA, a. s. Brno (dodávka tepla a TUV) – dispečink</b>	543 239 350	
- pro sídliště Líšeň, Vinohrady (p. Vrbka)	603 291 658	
- pro sídliště Slatina, Juliánov, Komárov (p. Vrána)	603 291 660	
- pro sídliště Slatina, Juliánov, Komárov (p. Andres)	603 291 624	
<b>Výtahy – servis a opravy výtahů</b>		
MÍR, SBD – p. Procházka	548 424 462	
OTIS, a. s. – dispečink	800 107 525	
<b>Výtahy Slavík, s. r. o. (p. Burda)</b>		
Od PO do PÁ (od 6,00 – 17,00 hod.)	545 212 220	
<b>Mimo pracovní dobu</b>		
KONEKTA, a. s. (p. Kvarda)	541 244 126	
Brnoliřt, s. r. o. (p. Churá) – kancelář Bedřichovická 21	548 424 419	603 424 646
Poruchy JMP, a. s. Brno – nepřetržitá havarijní služba	1239	
Brněnské vodárny a kanalizace (BvaK)	543 212 537	

Martina Karásková, sekretariát provozního náměstka