



ZPRAVODAJ

SLOVÁCKO, STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO UHERSKÉ HRADIŠTĚ

INFORMAČNÍ OBČASNÍK PRO ČLENY A KLIENTY STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA

VYDÁNÍ 15. ROČNÍK

PROSINEC 2016

DISTRIBUCE: ZDARMA

Vážení členové družstva, klienti a obchodní partneři

dostává se Vám do rukou již 15 ročník vydání Zpravodaje družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo. Po dobu 15 let bylo záměrem zpravodaje poskytovat svým členům a následně i společenství vlastníků jednotek nové informace nejen z vlastní činnosti družstva, ale i novinky z vývoje legislativy související s bydlením. Věřím, že naše snažení poskytovat Vám touto formou informace mělo pro Vás význam a také do budoucna bychom chtěli nejen touto formou být pro Vás důležitým partnerem a správcem. Správcem, který je Vám vždy k dispozici pomocí s odbornou radou nebo konzultací. Dlouholetá vlastní zkušenost spojená se správou vlastních bytových domů a organizování zakládání společenství vlastníků jednotek právnická osoba a následně komplexní a odborné zajištění jejich správy nám dává předpoklady, být pro Vás tím pravým odborníkem a pomocníkem.

Letošní rok 2016 byl v našem bytovém družstvu rokem volebním. Skončilo pětileté funkční období členů představenstva a členů kontrolní komise. Shromáždění delegátů mimo pravidelné body jednání mělo na také na programu volbu členů představenstva a kontrolní komise pro další pětileté funkční období. Delegáti svojí volbou dali důvěru stávajícím členům představenstva a kontrolní komise. V souladu s platnými stanovami družstva schválených v roce 2014, byl počet členů představenstva snížen z devíti na sedm a počet členů kontrolní komise z pěti na tři. Tímto bych chtěl poděkovat všem členům představenstva a kontrolní komise za jejich aktivní práci v těchto orgánech po celé pětileté funkční období. Zvláště těm, kteří již nepokračují ve své práci v orgánech družstva, jmenovitě chci poděkovat paní Martě Rubešové za její dlouholetou, přínosnou a obětavou práci v představenstvu ve prospěch družstva.

Přeji všem nově zvoleným členům především pevné zdraví, pohodu a štěstí v osobním životě a pracovní úspěchy při další společné práci. Rovněž Vám všem přeji klidné a pokojné prožití svátků vánočních a hodně zdraví a štěstí Vám i Vaším blízkým.

*Ing. Drahomír Hlaváč
předseda představenstva*



PF 2017

*Děkujeme Vám za projevenou důvěru
v uplynulém roce a do nového roku 2017*

*Vám přejeme hodně zdraví, štěstí,
osobních i pracovních úspěchů.*

 **SLOVÁCKO**
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 31. 5. 2016

SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ SCHVÁLILO

- Zprávu představenstva
- Zprávu kontrolní komise
- Výroční zprávu a účetní závěrku družstva k 31. 12. 2015
- Rozpočet SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo na rok 2016
- Čerpání investičních prostředků družstva na rok 2016
- Zmocnění představenstva družstva k úpravě rozpočtu družstva a rozpočtu čerpání investičních prostředků na základě prokazatelných změn cenových vstupů nebo na základě uzavřených smluv.
- Shromáždění delegátů schvaluje s účinností od 2. 6. 2016 smlouvu o výkonu funkce člena představenstva, smlouvu o výkonu funkce předsedy představenstva, smlouvu o výkonu funkce člena kontrolní komise.



AKTIV PŘEDSEDŮ KONANÝ DNE 3. 11. 2016

Aktiv předsedů samospráv a výborů SVJ se konal dne 3. Listopadu 2016 v 15.30 hodin ve velkém sále REDUTY v Uherském Hradišti. Program aktivu byl sestaven na základě požadavků jednotlivých předsedů samospráv, delegátů SD a odborných pracovníků družstva. Aktivu se zúčastnilo celkem 52 předsedů samospráv a 43 zástupců SVJ.

Program Aktivu

1. Zahájení
2. Společenství vlastníků a vlastníků jednotky podle nové legislativy
3. Informační systém – internetová aplikace
4. Správa a samospráva bytového domu
5. Účetní závěrka SVJ – náležitosti, termíny
6. Pojištění bytových domů
7. Závěr



SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ SCHVÁLILO

Členem představenstva pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 byl zvolen: Ing. Drahomír Hlaváč, bytem Za Mlýnem 1877, Staré Město, 686 03

Členem představenstva pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 byl zvolen: Bc. Jan Jagoš, bytem Sadová 1004, Mařatice, Uherské Hradiště, 686 05

Členem představenstva pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 byl zvolen Ing. Lumír Hedbávný, bytem Štěpnická 1077, Uherské Hradiště, 686 06

Členem představenstva pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 byla zvolena: Olga Hamříková, bytem Boršice 698, Boršice, 687 09

Členem představenstva pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 byl zvolen: František Miko, bytem Louky 437, Jarošov, Uherské Hradiště, 686 01

Členem představenstva pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 byla zvolena: Ing. Miroslava Kořínková, bytem Stará Tenice 1199, Uherské Hradiště, 686 01

Členem představenstva pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 byl zvolen: Jaroslav Zlámalík, bytem Větrná 885, Mařatice, Uherské Hradiště, 686 05

Náhradníkem člena představenstva byl pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 zvolen: Petr Kocourek, bytem Větrná 869, Mařatice, Uherské Hradiště, 686 05

Náhradníkem člena představenstva byla pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 zvolena: Jana Juříková, bytem Lomená 890, Mařatice, Uherské Hradiště, 686 05

Náhradníkem člena představenstva byl pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 zvolen: Milan Zpěvák, bytem Pod Svahy 997, Uherské Hradiště, 686 01

Členem kontrolní komise pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 byl zvolen: Ing. Zdeněk Mikel, bytem Štěpnická 1160, Uherské Hradiště, 686 06

Členem kontrolní komise pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 byla zvolena Ivana Müllerová, bytem Sadová 1025, Mařatice, Uherské Hradiště, 686 05

Členem kontrolní komise pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 byla zvolena: Lenka Fraňková, bytem Sídlíště 827, Uherský Ostroh, 687 24

Náhradníkem člena kontrolní komise byl pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 zvolen: PhDr. Milan Brázda, Štěpnická 1159, Uherské Hradiště, 686 06

Náhradníkem člena kontrolní komise byl pro pětileté funkční období počínaje dnem 2. 6. 2016 zvolen: Jan Vozár, Zahradní 1157, Uherské Hradiště, 686 06

POJIŠTĚNÍ BYTOVÝCH DOMŮ VE VLASTNICTVÍ A SPRÁVĚ DRUŽSTVA

Pojištění bytových domů ve vlastnictví či správě družstva SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo je upraveno rámcovou pojistnou smlouvou uzavřenou mezi Svazem českých a moravských bytových družstev a Kooperativou, a.s. Vienna insurance group.

Pojištěny jsou bytová družstva, vlastníci jednotek a Společenství vlastníků jednotek za podmínky, že mají uzavřenou smlouvu o zajišťování správy společných částí domu s družstvem.

Pojištění je sjednáno v rozsahu: pojištění majetku, pojištění odpovědnosti za újmu, pojištění pro případ odcizení, pojištění proti vandalismu a další doplňková pojištění.

POJIŠTĚNÍ MAJETKU

Pojištění se vztahuje na náhlé poškození nebo zničení věci jakoukoliv živelní událostí v rozsahu ALL RISK. Jedná se o nejširší pokrytí rizik na pojistném trhu, doplněno o pojištění náhlé a neočekávané působení atmosférických srážek (déšť, sníh, led), pojištění rizika kouř – škody způsobené kouřem a jeho účinky a pojištění pádu předmětu.

Pojistná částka 5.950.853.000,- Kč/pojistný rok/příhláška, všechny objekty čerpají z této celkové částky. Pojištění majetku je na novou hodnotu, tzn., pojistitel nebude namítat podpojištění.

Spoluúčast – integrální franšiza 1.000,- Kč = vzniklá škoda do výše 1.000,- není uhrazena, škoda nad 1.000,- Kč je uhrazena v plné výši bez krácení.

POJIŠTĚNÍ POVODEŇ

Limit pojistného plnění rizika povodeň nebo záplava činí 30% z celkové pojistné částky maximálně však 100.000.000,- Kč

Spoluúčast pro pojistné nebezpečí povodeň je ve výši 5.000,- Kč.

POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI ZA ÚJMU

Pojištění se vztahuje na právním předpisem stanovenou povinnost pojištěného (družstva včetně SVJ ve správě družstva) nahradit nemajetkovou újmu nebo škodu vzniklou třetí osobě.

Pojištění odpovědnosti za újmu nebo škodu vyplývající z vlastnictví bytového domu nebo bytových jednotek

Pojištění se vztahuje i škody vzniklé nedodáním či výrazným a nahodilým kolísáním dodávek tepla, plynu, elektrické energie a vody, za které pojištěný odpovídá

Limit pojistného plnění 10.000.000,- Kč

Spoluúčast integrální franšiza 1.000, Kč

Pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou členy orgánů společenství vlastníků

Pojištění se sjednává pro případ právním předpisem stanovené povinnosti nahradit újmu, kterou způsobil člen výboru nebo předseda společenství, včetně nákladů na očistění dobrého jména, nákladů na šetření, úhradu pokut a penále, které je povinen zaplatit správním orgánem v důsledku porušení povinností.

Limit pojistného plnění 2.000.000,- Kč

Bez spoluúčasti

POJIŠTĚNÍ PRO PŘÍPAD ODCIZENÍ

Pojištění se vztahuje na odcizené pojištěné věci krádeží, při které pachatel prokazatelně překonal překážky chránící pojištěnou věc před odcizením nebo loupeží, pokud bylo

šetřeno policií, bez ohledu na to, zda byl pachatel zjištěn. Pojištění je sjednáno jako pojištění na první riziko – pojistná částka je stanovena jako horní limit plnění pro jednu a všechny pojistné události za pojistné období.

POJIŠTĚNÍ SOUBORU MOVITÝCH ZAŘÍZENÍ A VYBAVENÍ VLASTNÍCH I CIZÍCH, NÁJEMCŮ A VLASTNÍKŮ JEDNOTEK, UMÍSTĚNÝCH VE SPOLEČNÝCH PROSTORECH K TOMU URČENÝCH.

Jedná se především o kočárky, jízdní kola, koloběžky a ostatní věci obdobného charakteru, které se místech tomu určených nacházejí.

Limit pojistného plnění 500.000,- Kč

Spoluúčast 1.000,- Kč

POJIŠTĚNÍ PROTI VANDALISMU

Pojištění se vztahuje na úmyslné poškození nebo úmyslné zničení pojištěné věci. Pojištění se sjednává jako doplňkové pojištění pro případ odcizení s překonáním překážky. I v tomto případě je nutné volat policii ČR a škodní událost doložit sepsaným protokolem.

POJIŠTĚNÍ SOUBORU OBYTNÝCH BUDOV A OSTATNÍCH STAVEB VČETNĚ STAVEBNÍCH SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ, DOMOVNÍ KOTELNY, VÝTAHOVÉ ŠACHTY, ELEKTRICKÁ A PROTIPOŽÁRNÍ ZAŘÍZENÍ

Limit pojistného plnění 500.000,- Kč

Spoluúčast integrální franšiza 1.500,- Kč

POJIŠTĚNÍ SPECIFICKÝCH VYBRANÝCH TECHNOLOGIÍ

Výtahy, čistírny odpadních vod, technologie kotelen, solární panely apod.

Limit pojistného plnění 200.000,- Kč

Spoluúčast integrální franšiza 1.500,- Kč

POJIŠTĚNÍ OPLÁŠTĚNÍ BUDOV (IZOLACE, ÚPRAVA FASÁDY APOD.)

Poškození vnějšího zateplovacího systému ptactvem, hmyzem a hlodavci. Není povinnost doložit škodní událost šetřením policie ČR

Limit pojistného plnění 200.000,- Kč

Spoluúčast integrální franšiza 1.500,- Kč

POJIŠTĚNÍ SOUBORU OBYTNÝCH BUDOV A OSTATNÍCH STAVEB VČETNĚ STAVEBNÍCH SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ BUDOV A OPLÁŠTĚNÍ BUDOV (IZOLACE, ÚPRAVA FASÁDY APOD.)

Poškození způsobené malbami, nástřiky, rytím nebo polepením vnější nebo vnitřní části budovy (sprejeří)

Limit pojistného plnění vnitřní části budovy 20.000,- Kč

Limit pojistného plnění vnější část budovy 500.000,- Kč

Spoluúčast 1.000,- Kč

POJIŠTĚNÍ SOUBORU MOVITÝCH ZAŘÍZENÍ A VYBAVENÍ VLASTNÍCH I CIZÍCH, NÁJEMCŮ A VLASTNÍKŮ JEDNOTEK, UMÍSTĚNÝCH VE SPOLEČNÝCH PROSTORECH K TOMU URČENÝCH.

Jedná se především o kočárky, jízdní kola, koloběžky a ostatní věci obdobného charakteru, které se místech tomu určených nacházejí

Limit pojistného plnění 250.000,- Kč

Spoluúčast 1.000,- Kč

DALŠÍ DOPLŇKOVÁ POJIŠTĚNÍ

POJIŠTĚNÍ SKEL

Pojištění se vztahuje na rozbití skleněné výplně opláštěné budovy, skleněné výplně vstupních dveří, výlohy, skleněné

POJIŠTĚNÍ BYTOVÝCH DOMŮ VE VLASTNICTVÍ A SPRÁVĚ DRUŽSTVA

■ pokračování ze strany 3

stěny, přičky jakoukoliv nahodilou událostí.
Limit pojistného plnění 100.000,- Kč
Spoluúčast 500,- Kč

POJIŠTĚNÍ NEPŘÍMÉHO ÚDERU BLESKU

Pojištění se vztahuje i na poškození nebo zničení elektrických a elektronických strojů, přístrojů a zařízení (včetně elektroinstalace na budovách) přepětím, zkratem nebo indukci v příčinné souvislosti s úderem blesku, při bouřkách, při spínání v napájecích sítích nebo při výboji statické elektřiny. Předmětem pojištění je soubor elektrických a elektronických strojů, přístrojů, ovládacích prvků výtahů, společných komunikačních a televizních sítí, rozvodů, rozvodových skříní, zařízení apod. Pojištěny nejsou přístroje, které lze považovat za běžnou součást domácnosti.

Limit pojistného plnění 300.000,- Kč
Spoluúčast 1.000,- Kč

POJIŠTĚNÍ UNIKU VODY – VODNÉ STOČNÉ

Pojištění se vztahuje na vodné a stočné účtované za únik vody, ke kterému došlo v souvislosti s pojistnou událostí způsobenou na pojištěném majetku živelnými nebezpečími (pojištění ALL RISK)

Limit pojistného plnění 300.000,- Kč
Spoluúčast 1.000,- Kč

DALŠÍ MOŽNOST POJIŠTĚNÍ

POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI ZA PROVOZ DOMÁCNOSTI

Pojistná smlouva umožňuje družstvu a společenství vlastníků pojištění ve prospěch domácností (uživatelů bytových jednotek). Každý uživatel bytu ze zákona odpovídá za škodu vzniklou v souvislosti s užíváním bytové jednotky. Pokud svým chováním, opomenutím, nedbalostí apod. zapříčiní událost, která způsobí újmu třetím osobám, je povinen takto vzniklou škodu nahradit příp. uvést věci do původního stavu.

Pojištění takové odpovědnosti se nejčastěji individuálně sjednává společně s pojištěním domácnosti, avšak neexistuje právní důvod, jak "přinutit" všechny uživatele bytů v domě, aby si takové pojištění uzavřelo a "chránilo" tak ostatní obyvatele domu před následky svého jednání. Tímto pojištěním

je zajištěno 100% krytí rizika pro obyvatele domu bez ohledu na to, zda takové pojištění je již sjednáno individuálně či nikoli.

Pojištění je konstruováno právě s ohledem na stávající stav, kdy v rámci bytového domu existují "pojištění" i "nepojištění" uživatelé bytových jednotek. Efekt u nepojištěných uživatelů, je zřejmý. Způsobí-li nepojištěný uživatel někomu škodu, odpovídá za ni a musí ji nahradit z vlastních prostředků. Tento závazek však může nově přenést na pojišťovnu a ten tento stav už nebude pociťovat jako vlastní finanční újmu. Pro uplatnění náhrady škody se postupuje obdobně, jako u pojištění "klasické" odpovědnosti za škodu, tzn. poškozený písemně uplatní svůj nárok a doloží doklady o jeho rozsahu a výši. Viník sdělí pojistiteli svoje pochybení a pojistitel škodu následně hradí.

Pojištění přináší významný užitek i pojištěným uživatelům bytů. Těm sice stávající pojištění kryje situaci, kdy škodu někomu způsobí, ale nemusí je plně chránit, pokud je škoda způsobena jim samotným. Pokud těmto způsobí škodu nepojištěný uživatel, domáhají se náhrady často velmi obtížně. Dále si pak tyto pojištění uživatelé za 85 Kč ročně de facto navýší svůj limit odpovědnosti za škody ze svého jednání na 3 mil. Kč, neboť u běžných občanských pojistek se nejčastěji pohybuje v rozmezí 0,5 - 1 mil. Kč.

Pojištění lze uzavřít pro všechny vlastní a spravované bytové jednotky, či pouze pro vybrané, avšak minimální počet takto pojištěných jednotek musí být:

- 10% a více celkového počtu vlastních a spravovaných jednotek
 - 100% bytových jednotek v obytné budově
- Limit pojistného plnění 20.000.000,- Kč
Sublimit pojistného plnění na jednu bytovou jednotku 3.000.000,- Kč
Bez spoluúčasti
Výše pojistného 85,- Kč/byt/rok
Pojištění uzavírá BD nebo SVJ, ve prospěch uživatelů bytových jednotek a tím dochází k dalším zkvalitnění poskytovaných služeb a současně k vyššímu standardu pojistné ochrany.

Zdroj SČMBD
Ing. Drahoš Hlaváč

Důležité informace

E-ON | www.eon.cz

rychlý kontakt nostop

tel.: 840 111 333

plyn – tel.: 1239

elektro tel.: 800 225 577

CTZ | www.ctz.mvv.cz

vedoucí provozu pan Hoza

tel.: 606 703 677

VAK | www.svkuh.cz

havarijní služba tel.: 572 552 137

RWE | www.rwe.cz

zákaznická linka nonstop

tel.: 840 113 355

Pohotovost plyn 1239

Televizní signály – zjištění výluk pozemních
DVB-T vysílačů pro oblast Zlín, Brno, Mikulov

[www.ceskatelevice.cz/vse-o-ct/technika/
/digitalni-pozemni-vysilani-dvb-t/
/vyluky-vysilacu/](http://www.ceskatelevice.cz/vse-o-ct/technika/digitalni-pozemni-vysilani-dvb-t/vyluky-vysilacu/)

www.iprima.cz/prijem-tv/vyluky-vysilacu

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ VYDALO METODICKÝ POKYN k zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb.

Tento metodický pokyn mimo výkladu k jednotlivým ustanovením zákona o službách předkládá ucelený přehled o termínech a provádění revizí, kontrol a prohlídek zařízení v domech s byty.

Vlastníci domů s byty a Společenství vlastníků jednotek jsou povinni provádět určité činnosti na technických a bezpečnostních zařízeních za účelem zajištění jejich funkčnosti a bezpečnosti. Provádění revizí, kontrol nebo prohlídek se uskutečňuje na základě řady právních předpisů s tím, že podrobnosti mohou být upraveny i příslušnými technickými normami. V ustanovení § 2257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je uvedena povinnost pronajímatele bytu udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Stejně tak v rámci bytového spoluvlastnictví, je správa domu povinná provádět vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům - ustanovení § 1189 téhož zákona. Nepochybně mezi tyto činnosti patří i řádné provádění revizí, kontrol a pravidelných prohlídek technických a bezpečnostních zařízení v domě. Následující přehled nejdůležitějších, pravidelně se opakujících, revizí, kontrol a prohlídek technických a bezpečnostních zařízení v domech s byty si neklade za cíl vyjmenovat vše, co patří do činnosti pronajímatelů nebo správců, ale má sloužit jako základní vodítko pro ty, kteří zodpovědně dbají o prevenci tak, aby bylo zabráněno vzniku škody nebo ohrožení zdraví uživatelů bytů. Současně by následující přehled měl posloužit k vymezení činností, které nelze zařadit jako náklad na službu poskytovanou příjemci služeb podle zákona č. 67/2013 Sb.

VÝTAHY

Vyhláška č. 19/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená zdvihací zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, stanoví povinnost provádět prohlídky, revize. Rozsah prohlídek, revizí a revizních zkoušek se provádí na základě technických norem - ČSN 27 4002 a ČSN 27 4007.

Přehled prováděných prohlídek a revizí:

Odborná prohlídka - ČSN 27 4002 Vyzkoušení bezpečnostních prvků a ostatních zařízení, kontroly provozní dokumentace. Provádí - odborný servisní pracovník servisní firmy.

Lhůty: Výtahy určené k dopravě osob a nákladů v budovách s převažujícím volným přístupem veřejnosti: 3 měsíce. Výtahy určené k dopravě osob a nákladů v budovách s omezeným přístupem veřejnosti: 4 měsíce. Výtahy určené pouze k dopravě nákladů: 6 měsíců. U výtahů uvedených do provozu před 1. 1. 1993 jsou lhůty pro jednotlivé druhy výtahů (viz výše) 2 resp. 3 a 6 měsíců.

Provozní prohlídka - ČSN 27 4002 Prohlídka stavu viditelných částí, ověření správné funkce, prověřování bezpečnosti. 18 Provádí - dozorce výtahu jmenovaný vlastníkem nebo provozovatelem.

Lhůty: Výtahy určené k dopravě osob a nákladů: 2 týdny. Malé nákladní výtahy: 4 týdny. Provozní prohlídky se provádějí pouze u výtahů instalovaných před účinností NV č. 27/2003 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na výtahy, tj. před 1. 5. 2004

Odborná zkouška - ČSN 27 4007 Ověření způsobilosti k dalšímu provozu, prověření elektrických zařízení. Provádí - zkušební technik servisní firmy.

Lhůty: Výtahy určené k dopravě osob a nákladů: 3 roky. Výtahy určené pouze k dopravě nákladů a malé nákladní výtahy: 6 let.

Inspekční prohlídka - ČSN 27 4007 Posouzení technic-

kého stavu výtahu za účelem vyhodnocení bezpečnostních a provozních rizik (ČSN EN 81-80), stanovení potřebných opatření k odstranění rizik. Provádí - inspekční orgán podle ČSN EN ISO/IEC 17020. Lhůty První inspekční prohlídka po uvedení výtahu do provozu: 9 let. Opakované prohlídky: 6 let. U nákladních výtahů se lhůty nestanoví.

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené revize, kontroly a prohlídky. Náklady s nimi spojené však hradí pouze u odborných zkoušek a inspekčních prohlídek.

KOMÍNY

Provádět pravidelné kontroly a čištění spalinových cest je předepsáno vyhláškou č. 34/2016 Sb., o čistění kontrole a revizí spalinové cesty. Kontrola je nutné provádět u všech objektů, kde je umístěn komín (spalinová cesta).

Komíny - pevná paliva - do 50 kW Čištění spalinové cesty. Provádí - odborně způsobilá osoba nebo svépomoc.

Lhůty: 2 x ročně

Kontrola spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče podle návodu výrobce. Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty: 1 x ročně

Komíny - pevná paliva - nad 50 kW Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče. Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty: 2 x ročně

Komíny - kapalná paliva - do 50 kW včetně Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče. Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty: 3 x ročně u čištění spalinové cesty, v dalších případech 1 x ročně.

Komíny - kapalná paliva - nad 50 kW Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče. Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty: 1 x ročně, u čištění spotřebiče nejméně podle návodu výrobce.

Komíny - plynná paliva - do 50 kW včetně Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu. Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty: 1 x ročně

Komíny - plynná paliva - nad 50 kW Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění spotřebiče. Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty: 1 x ročně, u čištění spotřebiče nejméně podle návodu výrobce

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly a čištění. Náklady s nimi spojené ve všech případech, kdy je tato činnost prováděna odborně způsobilou osobou.

ELEKTRICKÁ ZAŘÍZENÍ A HROMOSVODY

Vlastník domu s byty je povinen udržovat společné elektrické zařízení ve stavu, který odpovídá technickým normám a právním předpisům. Jde o stručné vyjádření povinnosti vlastníka domu (poskytovatele služeb) tak, jak tuto povinnost upravuje zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ VYDALO METODICKÝ POKYN k zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb.

■ pokračování ze strany 5

Elektroinstalace, pravidelné revize - ČSN 33 1500 Provádí - revizní technik.

Lhůty: 1 x za 5 let

Hromosvody, vizuální kontrola - ČSN EN62305 - 3 Provádí - revizní technik.

Lhůty: 1 x za 2 roky

Hromosvody, pravidelné revize - ČSN EN 62305 - 3 Provádí - revizní technik.

Lhůty: 1 x za 4 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené. Poznámka: U hromosvodů instalovaných podle původní normy platí stále revize podle ČSN 3315001 ve lhůtě 5 let.

KOTELNY

Na základě vyhlášky č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách, jsou prováděny odborné prohlídky zařízení kotelny vždy po jednom roce provozu kotelny. Při sezónním provozu před zahájením každé sezóny.

Kotelny nad 20 kW do 100 kW včetně, na pevná, plynná a kapalná paliva - vyhláška č. 194/2013 Sb. o kontrole kotlů a rozvodů tepelné energie. Kontrola účinnosti kotlů a rozvodů tepla. Provádí - energetický specialista.

Lhůty: 1 x za 10 let

Kotelny nad 100 kW na pevná, kapalná a plynná paliva - vyhláška č. 194/2013 Sb. o ochraně ovzduší Kontrola technického stavu a provozu kotlů. Provádí - energetický specialista.

Lhůty: 1 x za 2 roky, u plynu 1 x za 4 roky

Kotelny od 10 kW do 300 kW na pevná paliva - zákon č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší Kontrola technického stavu a provozu kotlů. Provádí - odborně způsobilá osoba

Lhůty: 1 x za 2 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly a hradí i náklady s nimi spojené.

DOMOVNÍ ROZVODY PLYNU

Kontrola zařízení - vyhláška č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení. Provádí - odborný pracovník.

Lhůty: 1 x ročně

Provozní revize - vyhláška č. 85/1978 Sb. Provádí - revizní technik.

Lhůty: 1 x za 3 roky

Revize - ČSN EN 1775 Provádí - revizní technik

Lhůty: 1 x za 3 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené. Kontrola zařízení by měla zahrnout jako náklad služby.

PLYNOVÉ SPOTŘEBIČE

Revize - vyhláška č. 85/1978 Sb., ČSN 38 6405 22 Provádí - revizní technik.

Lhůty: 1 x za 3 roky Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené.

HASÍCÍ PŘÍSTROJE A DODRŽOVÁNÍ PŘEDPISŮ O POŽÁRNÍ OCHRANĚ

Kontrola požárně bezpečnostního zařízení - vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) Provádí - odborný pracovník.

Lhůty: 1 x ročně, pokud není od výrobce určena kratší lhůta

Zkouška provozuschopnosti vodních a pěnových přístrojů - vyhláška č. 246/2001 Sb.

Lhůty: 1 x za 3 roky

Zkouška ostatních druhů přístrojů - vyhláška č. 246/2001 Sb. Provádí - odborný pracovník.

Lhůty: 1 x za 5 let

Preventivní požární prohlídka - zákon č. 133/1985 Sb., vyhláška č. 246/2001 Sb. Provádí - preventivista požární ochrany, technik, osoba odborně způsobilá.

Lhůty: 1 x ročně

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje uvedené kontroly, zkoušky a prohlídky a hradí i náklady s nimi spojené.

Zpracoval: Ing. Drahomír Hlaváč
Zdroj: Metodický pokyn Ministerstva
pro místní rozvoj k zákonu č. 67/2013 Sb.

Vysokorychlostní internet ve Vašem domě

InterneXt 
INTERNET · WEB · TELEFONIE

www.inext.cz, tel.: 576 510 000, e-mail: info@inext.cz

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ A VLASTNÍK JEDNOTKY PODLE NOVÉ LEGISLATIVY

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) nebo společenství vlastníků (SV) je označení, které se dlouhodobě vztahuje ke správě nemovitostí - budov, rozdělených na právně samostatné části, jednotky. Podle ust. § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ), je členství ve společenství vlastníků jednotek neoddelitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, to značí, že každý vlastník resp. spoluvlastník jednotky je ze zákona současně také členem společenství vlastníků, vyloučit členství není možné.

Jednotka

Vzniku těchto jednotek můžeme docílit dvojím způsobem, a to:

a/ budova může být rozdělena na jednotky a společné části podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (ZOVb); tento způsob rozdělení probíhal v období let 1994 - 2013.

b/ anebo může být rozdělena na jednotky podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ); tento proces dělení budov je aktuální od 1. 1. 2014.

Oba typy jednotek jsou vzájemně nekompatibilní, neslučují se, proto v budově mohou existovat pouze jednotky téhož druhu (viz ust. § 3063 NOZ), buď vymezené podle ZOVb nebo podle NOZ.

Rozdělení budovy na jednotky nastává projevem vůle jejího vlastníka. Dokumenty našeho bytového družstva o tomto rozdělení (jedná se především o prohlášení vlastníka) se ukládají do sbírky listin Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště. Okamžikem rozdělení budovy na jednotky se tyto jednotky stávají samostatným předmětem práv, je možno s nimi samostatně nakládat a zcizovat je (převádět na jinou osobu).

Jednotkou podle „nové legislativy“ je jednotka vymezená po 1. 1. 2014 podle NOZ.

Společenství vlastníků jednotek

V současnosti existují vedle sebe za účelem výkonu správy domu tři typy společenství vlastníků jednotek, to značí tři typy právních vztahů založených podle dvou právních předpisů, nejprve podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (ZOVb) a následně od roku 2014 podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ). Všechny tři významy označení společenství vlastníků jednotek jsou dnes stále aktuální a existují vedle sebe, a to i po zrušení ZOVb.

SVJ dle ZOVb

Podle tohoto zákona existují dvě skupiny společenství vlastníků jednotek, a to:

a/ bezformální skupina vlastníků jednotek a zároveň spoluvlastníků společných částí domu, v jejichž případě nevzniká a nejedná se o právnickou osobu. Tato bezformální společenství vznikala rozdělením budovy na jednotky v časovém období roku 1994 - 2013 a převodem těchto jednotek novým vlastníkům. Tato společenství jsou typická pro domy, kde po rozdělení nebyly splněny podmínky pro vznik SVJ jako právnické osoby, v rámci našeho družstva se jedná o domy se čtyřmi byty. V těchto domech vykonává naše bytové družstvo správu domu na základě individuálních smluv uzavřených s vlastníky jednotek v domě.

b/ společenství vlastníků jednotek podle ZOVb ve znění novelizace tohoto zákona zákonem č. 103/2000 Sb.; toto společenství je již právnickou osobou, má právní subjektivitu na rozdíl od předchozího typu společenství, které právní subjektivitu nemá a vykonává ze zákona správu domu tvořeného společnými částmi a jednotkami. Tyto právnické osoby vznikaly v časovém období od 1. 7. 2000 do 31. 12. 2013. Jejich vznik byl automatický ze zákona, po splnění stanovených podmínek. Bylo-li v domě alespoň pět jednotek ve vlastnictví tří různých vlastníků, anebo v případě našeho bytového družstva, pokud byly splněny podmínky zákona poté, co se podíl družstva na společných částech snížil pod 25 %. Právní subjektivitu (právní osobnost) a právní způsobilost těchto subjektů nadále upravuje ZOVb. Tato nyní již zrušená právní úprava ovšem zůstává vůči účastníkům závazkových a vlastnických vztahů účinná i nadále, viz ust. § 3028 NOZ. Nedošlo totiž k jejímu nahrazení žádnou novější právní úpravou. V NOZ zcela chybí přechodná ustanovení pro tyto právnické osoby a absentuje jakákoliv zmínka o nich, což je vnímáno jako opomenutí zákonodárce. Počet těchto typů SVJ je v naší republice okolo 55 tisíc, v rámci našeho družstva je to 113 společenství. Tyto právnické osoby se i nadále řídí ve svých vnitřních poměrech svými stanovami. Tato SVJ si plní svou

zákonnou povinností přizpůsobit své stanovy nejpozději do 1. 1. 2017 právní úpravě NOZ, v důsledku tohoto se budou vnitřní poměry tohoto typu SVJ také řídit NOZ, tedy „novou legislativou.“

SV dle NOZ

Posledním typem společenství je společenství vlastníků podle zákona č. 89/2012 Sb. Jedná se o právnickou osobu vykonávající ze zákona správu domu, rozděleného na jednotky dle NOZ a toto rozdělení nastalo nejdříve 1. 1. 2014. Tyto právnické osoby vznikají výlučně až po dni účinnosti NOZ, tzn. od 1. 1. 2014. Jejich vznik je standardní jako u jiných právnických osob. Již není automaticky ze zákona, jak tomu bylo o konce roku 2013, ale je rozfázovaný na dvě části, první je založení přijetím zakladatelského dokumentu (stanov) všemi vlastníky jednotek v domě a následně vznik právnické osoby zápisem do veřejného seznamu (rejstříku). V našich podmínkách je rejstříkovým soudem Krajský soud v Brně. Tyto právnické osoby vzniklé od roku 2014 se ve svých vnitřních poměrech od počátku řídí speciální částí NOZ o bytovém spoluvlastnictví. Ve věcech, které nejsou ve speciálních ustanoveních zákona upraveny odlišně, se použije část NOZ o rozhodování spoluvlastníků společné věci (ust. § 1128 až § 1133). Počet těchto SV je v rámci ČR přibližně okolo 7 tisíc a další právnické osoby tohoto typu se zakládají a vznikají průběžně.

Pro právnickou osobu SV je příznačné, že nevzniká automaticky ze zákona. Jednoznačnou povinnost ji založit NOZ neukládá, takže z tohoto úhlu pohledu jde o dobrovolné právní jednání zakladatelů. Nieméně NOZ se k tomu staví tak, že blokuje převody vlastnického práva k jednotkám v domě, kde SV dosud nevzniklo (nebylo zapsáno v rejstříku společenství), i když jsou k tomu splněny zákonné podmínky. To značí, že obsah ust. § 1198 odst. 2 NOZ nepřímou zákonnou povinností směřující ke vzniku SV obsahuje, neboť je zde tzv. blokační ustanovení, KÚ nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce do KN, pokud není prokázán vznik SV výpisem z rejstříku.

Toto SV může vzniknout i pro dům s jednotkami vymezenými dle ZOVb, kde ze zákona nevzniklo SVJ do konce roku 2013. Pokud s tím všichni vlastníci jednotek v domě souhlasí, mohou SV založit. V tomto případě je však právní způsobilost tohoto SV omezena, vzhledem k odlišné definici jednotek (ust. § 3063 NOZ). Pokud se na tomto kroku vlastníci jednotek nedohodnou a SV nezaloží, zůstává nadále v platnosti stávající právní stav SVJ bez právní subjektivity a bez povinnosti prokázat katastrálnímu úřadu vznik SV, v tomto případě se blokační převodu vlastnického práva k jednotkám v domě stran KÚ neuplatní.

Správa domu dle NOZ

Ve srovnání se ZOVb je správa domu rozděleného na jednotky dle NOZ definována poněkud jinak a širěji. Zahrnuje vše, co nepatří vlastníků jednotek a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné uskutečnit pro zachování nebo zlepšení společných částí. K tomu patří stavební úpravy, zřízení, udržování nebo zlepšení všech společných částí domu a pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Správa domu se vztahuje i na ty části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. Současně se jedná i o činnosti, které jsou spojeny se samotnou přípravou a prováděním změn společných částí domu (vybudování nástavby, přístavby či jiné stavební úpravy). Kromě toho SV může zajišťovat dodávky služeb, pojištění společných částí a je oprávněno reklamovat vlastním jménem závady jednotek. Tato právnická osoba vykonává správu společných částí domu namísto vlastníků jednotek. SV může vlastnit majetek, ale nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku.

Vlastník jednotky dle NOZ

Členem SV je vždy vlastník jednotky, kterým může být jak osoba fyzická, tak také právnická. Pokud je vlastník jednotky plurální (jedná-li se o spoluvlastníky jednotky podílové, anebo bezpodílové v rámci SJM), vystupují tito vůči SV jako jedna osoba, v praxi to znamená, že mezi sebou písemně zmocní zástupce.

Základní právní úprava vymezení práv a povinností vlastníka jednotky v souvislosti s užíváním jednotky a společných částí je zakotvena v ust. § 1175 NOZ. Tato právní úprava je následně rozvinuta v ust. §§ 1176 - 1184 NOZ. Při výkladu práv a povinností vlastníka jednotky je dále třeba vycházet z obecných ustanovení o spoluvlastnictví (ust. §§ 1115 - 1157 NOZ). Tato obecná ustanovení se však nebudou aplikovat v případě, pokud ustanovení o bytovém spoluvlastnictví obsahuje zvláštní právní

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ A VLASTNÍK JEDNOTKY PODLE NOVÉ LEGISLATIVY

úpravu nebo v případě, kdy je aplikace obecných ustanovení o spoluvlastnictví vyloučena s ohledem na charakter bytového spoluvlastnictví, to značí, že aplikace obecných ustanovení o spoluvlastnictví na spoluvlastnictví bytové bude vždy jen přiměřená.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky v souvislosti s užíváním jednotky a společných částí rozdělujeme na práva k jednotce, která je v jeho vlastnictví a dále na práva ke společným částem nemovité věci.

Základní práva vlastníka k jednotce jsou:

- právo svobodně spravovat jednotku,
- právo výlučně užívat jednotku,
- právo uvnitř stavebně upravovat jednotku,
- právo, aby byly jiným vlastníkem jednotky v domě společné části a jednotky užívány tak, aby nedošlo ke ztížení výkonu výše uvedených práv vlastníka.

Základní povinnosti vlastníka k jednotce jsou:

- povinnost spravovat, užívat jednotku a stavebně ji upravovat tak, aby nedošlo ke ztížení výkonu stejných práv jiného vlastníka ani k ohrožení, změně nebo poškození společných částí,
- povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu.

Základní práva vlastníka ke společným částem jsou:

- právo užívat společné části,
- právo, aby byly jiným vlastníkem jednotky v domě společné části a jednotky užívány tak, aby nedošlo ke ztížení užívání společných částí vlastníkem nebo k ohrožení, změně nebo poškození společných částí.

Základní povinnosti vlastníka ke společným částem jsou:

- povinnost vlastníka užívat společné části tak, aby nedošlo ke ztížení výkonu užívacích práv jiných vlastníků k jejich jednotkám nebo společným částem ani k ohrožení, změně nebo poškození společných částí,
- povinnost udržovat společné části, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje jejich nezavadný stav a dobrý vzhled domu.

Zákon stanoví poměrně značné oznamovací povinnosti vlastníků jednotek v ust. § 1177 NOZ. Kdo nabude jednotku do svého vlastnictví je povinen oznámit osobě odpovědné za správu domu nabytí vlastnictví včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Totéž platí pro změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. Dle § 12 zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, má vlastník jednotky povinnost oznámit společenství písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb, kterými se v případě vlastníka jednotky myslí osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období. V případě, že vlastník tuto povinnost nesplní, je povinen dle ust. § 13 zaplatit společenství pokutu, která v případě, není-li ujednána, činí částku 50,00 Kč za každý započatý den prodlení. Vlastník je také povinen oznámit, že přenechal bytovou jednotku k užívání jiné osobě (pronajal je). V takovém případě je povinen současně oznámit i jméno a adresu osoby, které jednotku do užívání přenechal.

Dále mezi povinnosti vlastníků patří:

- řídit se pravidly pro správu domu,
- přispívat na správu domu a pozemku,
- platit zálohy na služby,
- povinnost umožnit vstup při úpravě jednotky,
- povinnost nebránit změně domu nebo pozemku; podstatou tohoto ustanovení je povinnost neškodit ostatním vlastníků jednotek, nezatěžovat výkon správy společné věci, zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Jsou-li změny prováděny uvnitř jednotky nebo ve společné části, která slouží výlučně vlastníkově jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. Podle ust. § 1186 NOZ má vlastník jednotky v souvislosti s jejím převodem na nabyvatele povinnost doložit nabyvateli, jaké dluhy související se správou domu a pozemku na něj přejdou resp. že takové dluhy neexistují, a to ve formě potvrzení osoby odpovědné za správu domu.

Je tedy zřejmé, že se vlastník při výkonu svého práva užívat společné části musí řídit pravidly pro správu domu a pro užívání

společných částí, která lze nalézt v prohlášení vlastníka, ve stanovách společenství, v konkrétních rozhodnutích shromáždění vlastníků anebo přímo v zákonných ustanoveních. Vlastník je povinen též zajistit, aby tato pravidla dodržovaly též osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky. Zákon konstruuje přímou odpovědnost vlastníka za jednání těchto osob, nestanoví totiž, že vlastník jednotky musí tyto osoby s pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí pouze seznámit, ale vlastník musí přímo zajistit, že tyto osoby budou pravidla dodržovat.

Sousedská práva

Na vlastníky jednotek se vztahují i ustanovení o právu sousedském (ust. §§ 1013 - 1023 NOZ) s tím, že tato práva je třeba vykládat přiměřeně s ohledem na charakter bytového spoluvlastnictví. Tato úprava se sice vztahuje výslovně k vlastnictví pozemku, nicméně tato ustanovení se užití i na vlastníky jiných nemovitých věcí, tedy i na vlastníky jednotek. Úprava sousedských práv je dispoziitivní. Vlastníkům bytových jednotek jako sousedům proto nebrání, aby si ve stanovách a domovním řádu společenství úpravu svých práv ujednali odchýlně od zákona. Současná právní úprava tzv. sousedských práv:

- obsahuje pravidla omezující vlastníka,
- stanoví obsah sousedských poměrů,
- podrobněji a přesněji upravuje pravidla omezující vlastnické právo,
- rozlišuje přímé a nepřímé imise,
- stanoví pravidla pro porosty na hranicích pozemků.

I když jste vlastníkem bytové jednotky, tak vaše individuální vlastnické právo případně i jeho výkon obecně omezují práva sousedního vlastníka. Jedná se o zákonné omezení vlastnického práva, i když něco vlastníme, jsou naše práva současně omezena. Ust. § 1012 NOZ stanoví, cit.: „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se však zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závazně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“

Omezení vlastnického práva obsahuje také ust. § 1013 odst. 1 NOZ, cit.: „Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.“ Ustanovení o imisích je základem úpravy sousedských práv. Proniká-li od souseda něco do mé sféry, mluvíme o imisi. Imise mohou být nezavadné (např. vůně kvetoucích květin na sousedním balkoně), anebo nepřijemné a obtěžující. Zákon rozlišuje:

- a/ imise přímé (např. svádění odpadní vody na sousední pozemek s domem), které jsou zakázány vždy, s výjimkou zvláštního právního důvodu, založeného smlouvou,
- b/ imise z úředně schváleného provozu závodu nebo zařízení,
- c/ imise nepřímé, se kterými se v rámci bytového spoluvlastnictví setkáváme nejvíce. Tyto imise (obtěžování kouřem, pachy, šíření hluku) jsou zakázanými jen tehdy, pokud přesahují míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání jednotky. Nepřímo imisi je jakákoli činnost popř. nečinnost způsobující např. obtěžování kouřem, pachy, výpary, pevnými či tekutými odpady, šíření hluku, která však není původcem přímo zamýšlena, ale je jen vedlejším účinkem jeho jednání.

Jako nejčastější bod sváru mezi sousedy se ukazuje kouření resp. obtěžování kouřem. Ve své bytové jednotce si nikdo nepřeje být ničím rušen, na druhou stranu má zájem si zde dělat, co chce. To vše je v pořádku, pokud se neobjeví problém v podobě obtěžujícího kouře, který představuje největší překážku v dobrém sousedském soužití. Toto je záležitost, která vadí a počet stížností narůstá. Při jejím posuzování sehrává důležitou roli přiměřenost místním poměrům. V praxi se preferuje dohoda mezi sousedy. Až by se ukázala jako neúspěšná, může přijít na řadu žaloba na zdržení se rušivého jednání. Ten, kdo je rušen, se může u soudu domáhat zákazu činnosti, která jej obtěžuje. Je-li žaloba důvodná, soud nařídí sousedovi, aby se zdržel protiprávních zásahů do žalobcova vlastnictví. Pokud vlastníkově bytové jednotky byla způsobena imisemi škoda, bude jí škůdce povinen nahradit.

V Uherském Hradišti dne 3. listopadu 2016

JUDr. Andrea Petřelová
právníčka družstva

Teplárna CTZ je již 20 let spolehlivým dodavatelem tepla v Uherském Hradišti

20 let dodává teplo do uherskohradištských domácností společnost CTZ s.r.o., která byla založena v roce 1996 městem Uherské Hradiště. Od roku 2000 je členem skupiny MVV Energie CZ. V současnosti zásobuje teplem a teplou vodou pět tisíc domácností, průmyslové podniky a městské objekty.

Historie teplárny se však začala psát již v roce 1958, kdy byl postaven první uhelný kotel jako zdroj tepla pro Slovácké konzervárny, národní podnik. S ohledem na rychle rostoucí potřeby tepla byly následně postaveny další kotle, parovod a Výtopna Mařatic se od roku 1966 stala centrálním zdrojem tepla pro město Uherské Hradiště, což je 50 let. Od roku 2009 je také výrobcem elektrické energie, kterou vyrábí pomocí parní protitlaké turbíny.

Opravy a významné investiční akce roku 2016

Mezi největší investiční akce společnosti v hospodářském roce 2016 patřila investice do **výměny tlakového celku kotle K1, tzv. přetrubkování**. V rámci významných oprav proběhla oprava sytiče v chemické úpravně vody uhelné kotelny, oprava přehříváku páry kotle K2 a oprava ohříváku vody kotle K2. Všechny tyto provedené akce povedou k modernizaci stávajícího zařízení, ke zvýšení účinnosti výroby tepla a odběratelům přinesou vyšší spolehlivost celého systému centrálního zásobování. V nové topné sezoně 2016/2017 je teplárna připravena zajistit svým zákazníkům spolehlivou pravidelnou dodávku tepla moderně a efektivně.

V oblasti tepelných sítí byla vybudována **nová přípojka pro bytové domy B2, B3 na sídlišti Nové Štěpnice**. Investice bude dokončena a dodávka tepla zahájena v prosinci 2016.

Ekologie v hlavní roli

Opakovaná měření v areálu teplárny prokazují, že limity pro polétavý prach v ovzduší nejsou překračovány. I přesto teplárna CTZ dlouhodobě pracuje na snižování prašnosti skládky a jejího vlivu na okolí. V mimotopné sezoně přesunula skládku paliva dále od obytné zóny, což umožnilo část uvolněné skladovací plochy v průběhu léta opravit. Díky těmto krokům může teplárna provádět snadnější a rychlejší úklid skladovací plochy, což příznivě ovlivní ovzduší v areálu Mařatic i v okolní bytové zástavbě.

Na přelom jara a léta 2017 plánuje CTZ výstavbu tak zvané Mlžící stěny. Mlžící jednotky budou za nepříznivých klimatických podmínek mlžit a skrápět otevřený prostor a povrch skládky uhlí. Stěna bude v provozu celoročně, a to i v zimním období v případě splnění „spouštěcích podmínek“, jako jsou směr a rychlost větru, vlhkost vzduchu a žádný déšť. Mlžící stěna společně se Zelenou stěnou, která byla vysázena v roce 2015, zajistí zdravější ovzduší ve městě. Teplárna bude i v budoucnu usilovat o dodržování současných trendů vývoje energetického trhu. Bude se zabývat otázkami ekologie a bude šetrná k životnímu prostředí, což zapadá do jejího sloganu „zodpovědná energie“.



člen skupiny



Podporujeme charitativní organizace a zájmové kroužky

CTZ s.r.o. je dlouhodobým partnerem a podporovatelem sociálních, sportovních a kulturních projektů v Uherském Hradišti. I v letošním roce pokračovala ve spolupráci s místními organizacemi: Oblastní charitou, fotbalovým klubem 1. FC SLOVÁCKO a Aquaparkem. Společnost rovněž podpořila Knihovnu Bedřicha Beneše Buchlovana, Senior centrum a Mateřské školy při Sportovních hrách mateřských škol, dále závody agility, skautský ples, reprezentační ples města a plesy středních škol. Zúčastnila se Mezinárodního ekologického festivalu „Týká se to také Tebe“ a „Dne Charity“.

Nově si mohou návštěvníci a obyvatelé Uherského Hradiště základní informace o teplárně poslechnout na interaktivní tabuli v centru města na Masarykově náměstí.

Teplu z teplárny je kompletní služba pro zákazníky

Prioritou společnosti CTZ s.r.o., stejně tak jako ostatních společností skupiny MVV Energie CZ, je zlepšování zákaznické spokojenosti a rozvoj zákaznické podpory. Z tohoto důvodu jsme i v letošním roce zopakovali průzkum spokojenosti a očekávání zákazníků, který nám umožňuje lépe naslouchat jejich potřebám a neustále tak zvyšovat kvalitu služeb. Naším cílem je spokojený zákazník, jemuž je teplárna připravena zajistit mnohem víc než jen spolehlivou dodávku tepla – kompletní službu. Její součástí je zákaznický servis, technický dispečink, nepřetržitá pohotovostní služba 24 hodin denně, správa a údržba zařízení na výrobu a distribuci tepla a přehledné elektronické vyučování.

Teplu dle potřeb našich zákazníků

Teplárna je připravena řešit i individuální požadavky týkající se **zahájení a ukončení topné sezony**. V případě, že si odběratelé individuálně písemně požádají o dřívější zahájení nebo ukončení topné sezony bude vytápění v konkrétním objektu zahájeno nebo ukončeno ještě před oficiální topnou sezonou. Tento požadavek zašlete na adresu ctz@mvv.cz.

Všechny potřebné informace a aktuality o dění v teplárně CTZ s.r.o. naleznete na webových stránkách www.ctz.mvv.cz.

TEPLO Z TEPLÁRNY JE KOMPLETNÍ SLUŽBA



ZÁKAZNICKÝ
SERVIS

Naši obchodníci jsou Vám plně k dispozici a většinu Vašich požadavků vyřeší během jedné návštěvy.



TECHNICKÝ
DISPEČINK

Sledujeme vývoj dodávek tepla. Vytápění Vám upravíme podle Vašich aktuálních potřeb.



POHOTOVOST
24 HODIN

Pro vyřešení případných poruch jsme Vám k dispozici nepřetržitě 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.



SPRÁVA
A ÚDRŽBA

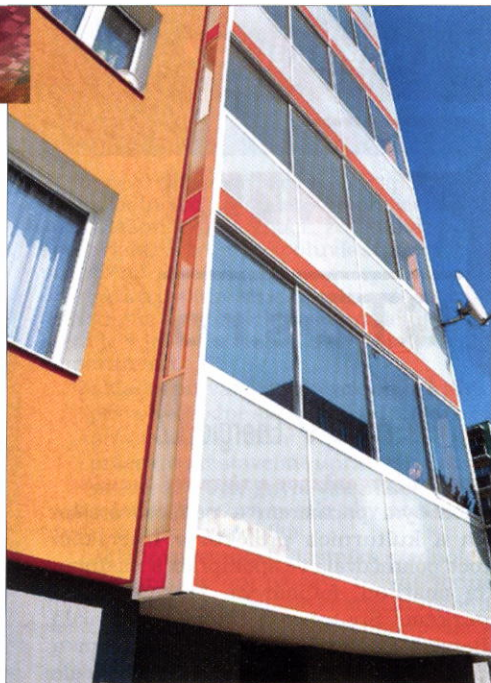
Pěčlivou správou a pravidelnou údržbou Vám zajišťujeme požadovaný komfort dodávky.



ELEKTRONICKÁ
FAKTURACE

Pro Váš rychlý přehled a snadnou archivaci nabízíme fakturaci také v elektronické podobě.

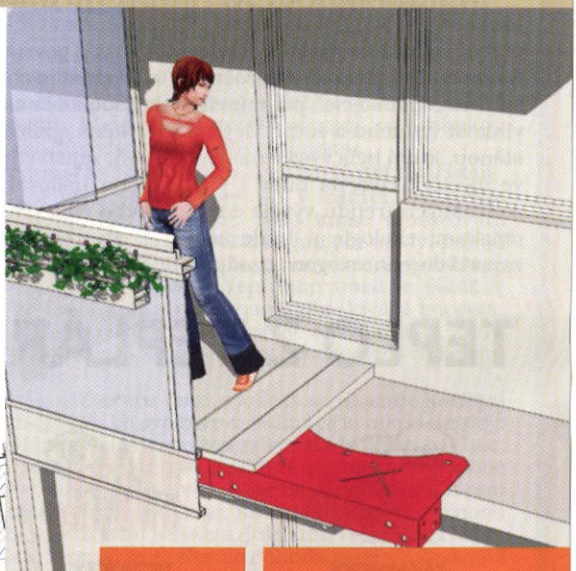
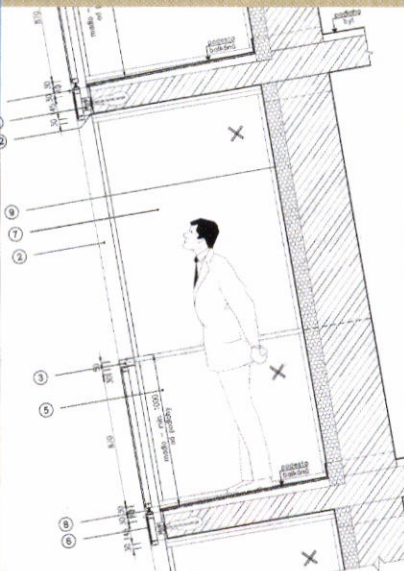
Na dispečinku jsme pro vás k dispozici 24 hodin denně na telefonu 605 285 109.



nabalkone

Odborný web na problematiku revitalizace prostoru balkónů a lodžii

Umíme:
hliníkové zábradlí a zasklení
Umíme:
posunout prostor – zvětšit balkón a lodžii



7points, s.r.o.

Blanenská 355, 664 34 Kuřim
Tel.: +420 541 231 877
E-mail: 7points@7points.cz
www.7points.cz

Odborná stavební společnost se specializací na:

- projektovou činnost
- zámečnické konstrukce pro balkony a lodžie

7points

REALIZUJEME KOMPLETNÍ REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ

- příprava
- projektová dokumentace
- stavební povolení
- stavební dozor
- vyřízení dotací
- návrh financování
- realizace staveb



Realizace prací

- zateplení obvodového pláště
- demontáž stávajících a montáž nových oken a dveří
- provádíme zateplení plochých střech
- montáž nových sedlových střech pro bytové domy
- demontáž zavěšených balkonů a montáž nových
- montáž předsazených betonových lodžii
- zasklení lodžii
- oprava podlah balkonů, včetně výměny zábradlí
- rekonstrukce stávajících domovních rozvodů ZTI, UT a elektroinstalace
- ostatní práce požadované investorem v rámci rekonstrukce / terénní úpravy, vstupní prostory /

Fasády Šimek s.r.o.

Pohankova 20, 628 00 Brno, Tel.: +420 730 147 689, E-mail: info@fasadysimek.cz

Pobočka Uherské Hradiště: Tř. Maršála Malinovského 884, 686 01 Uherské Hradiště

www.fasadysimek.cz

RI OKNA®

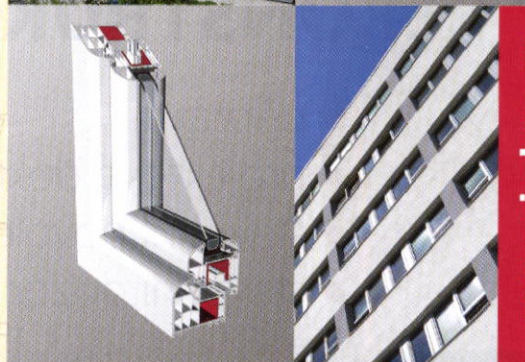
TRADICE KOMFORTU A BEZPEČÍ



RI OKNA a.s.
 Úkolky 1055
 696 81 Bzenec
 Česká republika
 Telefon: +420 - 518 389 511
 Telefon: +420 - 518 389 519
 E-mail: info@ri-okna.cz
 www.ri-okna.cz

**NEJVYŠŠÍ
KVALITA****Naše cesta**

Hledáme ty nejlepší postupy a proto své výrobky nepřestáváme inovovat. Kompletní výroba probíhá v našich vlastních prostorách v Bzenci, při využití pouze těch nejmodernějších technologií současnosti. Nejnáročnější kontrolní procesy, kterými všechny naše výrobky (prvotřídní řady jak plastových, tak i hliníkových profilů, které v kombinaci se značkovým příslušenstvím tvoří dokonalý celek) procházejí, jsou zárukou toho, že se k našim zákazníkům dostávají pouze produkty té nejvyšší kvality.

**www.ri-okna.cz****techem** www.techem.cz**VÁŠ SPOLEHLIVÝ PARTNER V
ROZÚČTOVÁNÍ TEPLA A VODY**

Nabízíme přesné měřicí přístroje a nejnovější technologie, systém úspory energie – adaptterm, online služby a mnoho dalšího

Techem, spol. s r. o. • Stojanova 508

686 01 Uherské Hradiště • tel.: 572 540 745

Smluvní partner pro zajištění **nepřetržité havarijní služby**
 na poruchy a havárie rozvodů vody, kanalizace, topení a plynu.

PASTOREK VTP s.r.o.
VODA - TOPENÍ - PLYN**Nepřetržitá
havarijní
služba****kontakt:
603 904 235
732 182 830**

Zdeněk Pastorek, Jalubí 461, PSČ 687 05, tel./fax: 572 573 230
www.pastorek-vtp.cz

**STŘEDIŠKO
ÚDRŽBY****ÚDRŽBÁŘSKÉ SLUŽBY
ZABEZPEČUJEME V TĚCHTO OBORECH:****INSTALATÉRSKÉ
A TOPENÁŘSKÉ PRÁCE****ELEKTRO****OBJEDNÁVKY PRACÍ V PRACOVNÍ DNY:****tel.: 572 419 947-8****HAVARIJNÍ SLUŽBA****tel.: 736 480 039**

SÍDLO: Průmyslová 1144
 686 01 Uherské Hradiště
 IČO: 00212539, DIČ: CZ00212539

TELEFON: 572 419 911 - vrátnice
 572 419 920 - sekretariát
 572 419 955 - ekonomický úsek
 572 419 919 - technický úsek
 572 419 947-8 - údržba
 572 419 942 - fax

e-mail: posta@sbdslovacko.cz
internet: www.sbdslovacko.cz

Vydává SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo jako občasník v nákladu 5.100 ks s distribucí zdarma. Volná čísla jsou k dispozici v sídle družstva.

Grafická úprava a tisk: JKPLOCHA s.r.o., Uherské Hradiště

Redakční komise: Ing. Hlaváč, Bc. Máčalová BA, JUDr. Mgr. Petrzellová, Bc. Podškubka, O. Hamříková, P. Jagošová.

Přijímá inzerce: SLOVÁCKO, stavební bytové družstvo
 Průmyslová 1144, 686 01 Uh. Hradiště, tel.: 572 419 920