

O b s a h Informátoru č. 1/17

- **Pozvánka na jarní porady předsedů samospráv**
- **Termín konání schůze shromáždění delegátů, volby členů do výboru samospráv a volby delegátů pro schůze shromáždění delegátů**
- **Aktualizace telefonních čísel**
- **Výzva výborům samospráv**
- **Doporučení pro uživatele bytů s automatickými odzdušňovacími ventilky na otopných tělesech**
- **Nové nařízení ke snížení spotřeby tepla na otop domu**
- **Změny v rozúčtování nákladů na vytápění**
- **Informace k dotačním programům pro rekonstrukce bytových domů**
- **Změny v odměňování za práci pro domy**
- **Program pro předsedy a správce středisek domů a garáží**
- **Schvalování odměn pro funkcionáře (včetně příspěvků na úhradu nákladů na telefon a internet) a odměn pro další pracovníky na domech**
- **Informace technického úseku k provádění stavebních a jiných úprav v bytech, které si zajišťují uživatelé a vlastníci na vlastní náklad**

V Přerově, březen 2017

JUDr. Otakar Š i š k a v.r.
předseda představenstva

Ing. Jaroslav K a z d a v.r.
místopředseda představenstva

Pozvánka na jarní porady předsedů samospráv

Představenstvo Stavebního bytového družstva Přerov, spolu s vedením družstva svolává pracovní porady předsedů samospráv.

Porady se budou konat:

Dne 24.4.2017 pro samosprávy: 1,3,5,8,9,12,15,16,18,20,22,30,31,32,33,34,35
36,37,38,39,41,43,44,45,47,48,49,51,52,54,55,
57,58,59,60,61,64,68,69,70,74,99,100,101,102,106
107,108,109,110,111

místo konání: Přerov, Kratochvílova 43, velká zasedací místnost SBD (II.patro),
v 16.00 hodin

Dne 25.4.2017 pro samosprávy: 112,113,114,117,118,120,121, 123,124,125
126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,137,
138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,150
151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,
162,163,167,168,169,170,171,172,173,174

místo konání: Přerov, Kratochvílova 43, velká zasedací místnost SBD (II.patro),
v 16.00 hodin

Dne 26.4.2017 pro samosprávy: 175,176,180,181,182,183,184,185,186,187,188
189,190,191,192,193,194,197,198,199,201,202
203,204,206,207,208,209,210,211,212,214
215,216,217,218,219,223,224,225,226,227
228,229,230,231,232,235,,237,238,239

místo konání: Přerov, Kratochvílova 43, velká zasedací místnost SBD (II. patro),
v 16.00 hodin

Dne 27.4.2017 pro samosprávy: 56,76,77,78,80,105,119,164,165,166,177
178,179,195,196

místo konání: Lipník n/Beč., Katolický dům Nadsklepí, I. poschodí,
v 16.00 hodin

Dne 3.5.2017 pro samosprávy garáží: 65/730, 81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,92
136,222,233/728,234/729,236/727

místo konání: Přerov, Kratochvílova 41, malá zasedací místnost SBD
(I. poschodí) **v 16.00 hodin**

Děkujeme všem za účast.

JUDr. Otakar Š i š k a v.r.
předseda představenstva

Termín konání schůze Shromáždění delegátů

Schůze Shromáždění delegátů se uskuteční **ve středu 31. května 2017**

v 16.00 hodin v klubu TEPLO Přerov na Horním náměstí.

Volby členů do výboru samospráv a volby delegátů pro schůzi shromáždění delegátů

V této souvislosti bychom chtěli opětovně připomenout, že rok 2016 byl rokem volebním, tedy na všech samosprávách měly být provedeny **volby nového výboru /nebo potvrdit opětovné zvolení stávajícího výboru samosprávy/ a volby delegáta na schůzi shromáždění delegátů.**

Jelikož jsou samosprávy, které volby výboru samosprávy, rovněž delegáta pro schůzi shromáždění delegátů doposud neprovedly (nebo jen nebyl zaslán zápis z členské schůze), obracíme se na tyto samosprávy a opětovně žádáme, **aby tak v co nejkratší době** svolaly členskou schůzi, kde by proběhly volby výboru a delegáta pro schůzi shromáždění delegátů.

Jedná se o samosprávy: **54** (Sokolská 1), **68** (Dřevohostice, Dolní 218), **110** (Pod Skalkou 1,3), **114** (Pod Skalkou 17,19,21 - delegát SD), **124** (Svornosti 12,14 - delegát SD), **128** (Želatovská 22), **133** (Optiky 13,15,17), **138** (Mikuláškova 2,4), **145** (Tománkova 9 - delegát SD), **192** (Brodek u Př., Svěpomoc 500), **198** (Interbrigadistů 5,7 - delegát SD), **202** (Osmek 11), **206** (Pod Hvězdárnou 3,4), **215** (Na Odpolední 11), **235** (Kabelíkova 5).

V případě, že na výše uvedených samosprávách volby výborů neproběhnou, družstvo bude nuceno postupovat **dle čl. 87, odst. 5 stanov SBD, tj. zajistit plnění úkolů samosprávy představenstvem družstva prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené /cca 50,- Kč za byt a měsíc/ by v takovém případě byly hrazeny k tíži střediska samosprávy.**

V souvislosti s volbou delegátů pro schůzi shromáždění delegátů upozorňujeme samosprávy, kde na členské schůzi neproběhla volba delegáta nebo nebyl zvolen, nemůžeme zástupce těchto samospráv na schůzi shromáždění delegátů zvat.

Pozvánky, delegační lístky a příslušné materiály budou všem delegátům včas zaslány. Obracíme se na předsedy samospráv s žádostí, aby své delegáty na termín schůze předběžně upozornili.

Jaroslava L u d v o v á v.r.

ředitelka družstva

Aktualizace telefonních čísel

Stavebnímu bytovému družstvu Přerov se množí případy, kdy pracovník družstva zavolá předsedovi samosprávy nebo jinému členu samosprávy na telefon, který máme v kartotéce družstva uveden a toto telefonní číslo již dávno nefunguje.

Obracíme se proto na všechny členy výborů samospráv, aby veškeré změny telefonů i e-mailových adres hlásili pí. Havlíkové - telefon 581 706 614, e-mail:

havlikova@sbdprerov.cz nebo přímo bytovému technikovi pro daný dům. Děkujeme.

Jaroslava L u d v o v á v.r.

ředitelka družstva

Výzva výborům samospráv

Obracíme se na předsedy výborů členských samospráv s výzvou, aby v případech výměny zámků nebo dveří vedoucích k tepelnému uzlu (např. vstupní dveře do domu, sklepní dveře, dveře od místnosti s tepelným uzlem), předali klíče od nich do kanceláře tepelných techniků na provozně technickém úseku v Předmostí, Teličkova 40, pokud tak již neučinili.

Klíče jsou využívány pracovníky technického úseku, případně dodavatele tepla v případě havárií a akutních servisních zásahů v tepelných uzlech jednotlivých domů.

Za spolupráci děkujeme.

Jiří V o n d r a v.r.

vedoucí tepelný technik

Doporučení pro uživatele bytů

s automatickými odvzdušňovacími ventilkami na otopných tělesech

V bytech, kde jsou na radiátorech osazeny automatické odvzdušňovací ventilkami doporučujeme uživatelům těchto bytů, aby v jejich vlastním zájmu na letní období tyto automatické odvzdušňovací ventilkami vždy uzavřeli pomocí ručních plastových koleček, které jsou na nich umístěny a předešli tak případným vyplavením bytů, ke kterému občas dojde při dopouštění otopných systémů před zahájením nové otopné sezóny. Tyto ventilkami (plastová kolečka) je možné otevřít až po prokazatelném opětovném zahájení vytápění.

Ruční

Automatické



Jiří V o n d r a v.r.
vedoucí tepelný technik

Nové zařízení ke snížení spotřeby tepla na otop domu

V nedávné minulosti byla realizována opatření ke snížení spotřeby tepla na otop domů pomocí termoregulace, indikátorů topných nákladů a zateplení. Nyní se nabízí další možnost vedoucí k úsporám tepla na vytápění domů pomocí tzv. umělé inteligence řízení dodávek tepla. Tímto zařízením je český výrobek s názvem QUERYTHERM®, který se skládá ze souboru komponentů včetně řídicího systému s ojedinělým SW. Instaluje se v tepelném uzlu domu. Řídicí systém tohoto zařízení k regulaci otopné soustavy využívá vnější a vnitřní tepelné zisky v návaznosti na očekávaný vývoj počasí v reálném čase a přizpůsobuje ji zvolenému tepelnému komfortu.

Na rozdíl od jiných řídicích systémů na bázi ekvitermní regulace dokáže tento systém identifikovat případné tepelné zisky (vnější - oslunění , vnitřní - odpadní teplo - počítače , televize, vaření, apod.) a využíváním těchto tepelných zisků dokáže stanovit teplotu přírodní otopné vody tak, aby dodávka tepelné energie byla vždy v souladu s aktuální potřebou v reálném čase. Tím dosahuje úspory ve spotřebě tepla 20% a více, což potvrzují dle informace výrobce samotní uživatelé regulace QUERYTHERM®.

Nový typ algoritmu, který používá toto zařízení, je určen pro řízení teploty otopné vody a snížení hlučnosti otopných soustav snížením rozdílu teploty otopné vody mezi přívodem a vratem. Querythermní regulace odstraňuje tyto nedostatky standardní ekvitermní regulace:

- množství dodávaného tepla je přímo úměrné tepelné potřebě objektu; pomocí přesných čidel vyhodnocuje chování otopné soustavy v reálném čase a dokáže pružně reagovat na změny – nedovolí zbytečně přetápet
- využívá vnitřních a vnějších tepelných zisků, spočítá předpokládanou nastávající tepelnou potřebu dle 48-hodinové předpovědi počasí a tepelné setrvačnosti objektu.

Uvedené zařízení je vhodné zejména pro domy s podlahovou plochou větší než 800 m² a dosavadní měrnou spotřebou tepla na otop větší než 0,3 GJ/m² u nezateplených domů nebo s měrnou spotřebou tepla větší než 0,2 GJ/m² u zateplených domů. Údaj o měrné spotřebě domu je uváděn v ročních výúčtováních služeb.

Bližší informace k tomuto zařízení lze získat na našem technickém úseku družstva.

Jiří V o n d r a v.r.
vedoucí tepelný technik

Změny v rozúčtování nákladů na vytápění

Dne 16.10.2015 vstoupila v platnost Vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, která nahradila předchozí vyhlášku č. 372/2001 Sb.

V návaznosti na tyto nové legislativní předpisy představenstvo našeho družstva dne 8.12.2015 schválilo novou Směrnicí č. 4/2015, která řeší rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro bytové jednotky a nebytové prostory v domech s centrální dodávkou tepla a teplé vody a rozúčtování spotřeby studené vody. Nová směrnice ruší Směrnicí představenstva družstva č. 1/2002 a Směrnicí představenstva družstva č. 2/2002.

Vyúčtování dle nové vyhlášky se provádí od vyúčtování za období roku 2016.

Nejdůležitější změny oproti předchozí vyhlášce jsou následující:

limitní hodnoty nákladů na vytápění vztahované na 1 m² započitatelné podlahové plochy jsou nyní **-20% až +100% od průměru** tj. rozmezí od 80% do 200%.

V předchozí vyhlášce byly limity **-40% až +40% od průměru**, tj. od 60% do 140%.

Průměrný náklad na vytápění v zúčtovací jednotce - v domě je podílem celkových nákladů na otop domu (vyfakturovaný dodavatelem tepla) a součtem započitatelných podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor.

Průměrný náklad v domě (Kč/m²) = celkový náklad (Kč) / součet podlahových ploch (m²)

Průměrný náklad na vytápění konkrétního bytu o dané ploše je součinem průměrného nákladu v domě a započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu.

Průměrný náklad v bytě o dané podlahové ploše (Kč) =

průměrný náklad v domě (Kč/m²) x podlahová plocha bytu (m²)

Příklad výpočtu povolených limitů nákladů pro byt o podlahové ploše 50 m²:

Vypočtený průměrný náklad v domě na 1 m² = 200,- Kč, podlahová plocha bytu = 50 m²

průměrný náklad na byt: 200 (Kč/m²) x 50 (m²) = 10.000,- Kč

min. přípustný náklad 8.000,- Kč, (10.000 Kč - 2.000,-Kč), to je -20% od průměru

max. přípustný náklad 20.000,- Kč (10.000 Kč + 10.000,-Kč), to je +100% od průměru

Výše přípustných rozdílů v nákladech na vytápění bytů o podlahové ploše 50m² v domě s průměrným nákladem 200,- Kč/m² je v tomto případě do 12 tisíc Kč.

Změna hodnoty navýšení spotřební složky

Zákon č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v § 6 odst. 3 mimo jiné uvádí:

Neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (domu). Dle předchozí vyhlášky činilo toto navýšení 1,6 násobek spotřební složky.

Rozdělení nákladů za službu rozúčtování nákladů

Dochází ke změně způsobu rozdělení nákladů za službu rozúčtování nákladů na vytápění na jednotlivé byty. Na základě ustanovení nového Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., § 1180, odst. 2 a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 17, písm. b) se náklady na tuto službu rozdělují na byty stejným dílem. Doposud byly náklady na tuto službu rozdělovány podle počtu přístrojů ITN v jednotlivých bytech.

Jiří V o n d r a v.r.
vedoucí tepelný technik

Informace k dotačním programům pro rekonstrukce bytových domů

Na revitalizace bytových domů poskytnutých z dotačních fondů, byly vyhlášeny následující dotační programy pro rok 2017.

1/ Nová zelená úsporám

2/ IROP

3/ Panel 2013+.

Dále vyhlásilo Ministerstvo pro místní rozvoj tyto programy

4/Olověné rozvody – podpora výměny olověných rozvodů v bytových domech

5/Bytové domy bez bariér

1/Program Nová zelená úsporám

Program Nová zelená úsporám je zaměřen na investice do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách rodinných a bytových domů.

Dotace na investice při rekonstrukcích na rodinných domech je poskytována v rámci celé ČR.

Vzhledem k tomu, že naše SBD nedisponuje rodinnými domy, nemůžeme tento dotační program využít.

V případě rekonstrukcí bytových domů se tento program vztahuje pouze na domy, které se nachází na území města Prahy. V našem regionu nelze čerpat tuto dotaci.

2/ IROP/ Integrovaný regionální operační program/

Tento program je investován z evropských fondů a vzhledem k tomu, že je celý proces podání žádostí a splnění požadovaných kritérií pro přiznání dotace složitější, je nutné zajistit odbornou firmu, která se touto činností zabývá a která zajistí veškerou agendu pro úspěšné splnění podání žádosti o přiznání dotace a dále sleduje průběh celé akce, včetně hlášení po dokončení rekonstrukce. Tato služba je zajišťována na základě smluvního vztahu a náklady spojené s podáním žádostí o poskytnutí dotace a splnění všech kritérií jsou zpoplatněny na náklady domu, který o dotaci žádá.

Oprávnění žadatelé, kteří mohou tuto dotaci využít:

- **Vlastníci bytových domů, kromě fyzických osob nepodnikajících**
- **Společenství vlastníků bytových jednotek**

Podpora z tohoto programu je směřována zejména na:

Zlepšení tepelně izolačních vlastností obálky bytových domů. Pro přiznání podpory jsou stanovena následující kritéria:

- Úspora celkové dodané energie v minimální výši 20% **oproti původnímu stavu** a zároveň u měněných konstrukcí dosažení 0,96 násobku doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla dle ČSN 730540.
- Úspora celkově dodané energie v minimální výši 30% **oproti původnímu stavu** a zároveň splnění požadavků nákladově optimální úrovní dle vyhlášky 78/2013 Sb. O energetické náročnosti budov a zároveň dosažení kvalifikační třídy celkové dodané energie C nebo lepší.
- Úsporu celkově dodané energie v minimální výši 40% **oproti původnímu stavu** a zároveň splnění požadavků nákladově optimální úrovní dle vyhlášky 78/2013 Sb. O energetické náročnosti budov a zároveň dosažení klasifikační třídy celkově dodané energie B nebo lepší.

V případě zdrojů tepla je podporována instalace fotovoltaických systémů se spotřebou elektřiny v bytovém domě. Toto opatření je podporováno pouze jako součást komplexního opatření, jako je zateplení nebo instalace tepelného čerpadla.

Instalace solárně termických systémů napojených na akumulční zásobník.

Instalace zařízení na kombinovanou výrobu elektřiny a tepla, kde je palivem zemní plyn nebo obnovitelné zdroje. Elektřina musí být využita pro potřebu bytového domu.

Instalace systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla (rekuperace).

Výše podpory je stanovena následovně:

U projektů, které dosáhnou výši energetických úspor od 20% do 40% je výše podpory stanovena v úrovni do 30% způsobilých výdajů.

U projektů, které dosáhnou více jak 40% energetických úspor, je výše podpory stanovena do 40% způsobilých nákladů.

V tomto programu by mohly být realizovány pouze některé domy v rámci našeho SBD, které by splňovaly výše uvedené podmínky. V současné době zvažujeme možnost využití dotace u dvou projektů. Jednáme se společností, která zpracovává podklady pro zpracování žádosti a podklady pro podání žádosti.

3/ Program Panel 2013+/ poskytovatel Státní fond rozvoje bydlení/

Jedná se o program na opravy a modernizace bytových domů, který se řídí nařízením vlády č. 468/2012. Podpora je poskytována formou zvýhodněného úvěru a to s ohledem na délku splacení úvěru .

Tento program na našem družstvu využíváme již od jeho vyhlášení a to od ledna 2013, kdy byla podána v rámci vyhlášení programu vůbec první žádost našim SBD na Státním fondu rozvoje bydlení, který má pobočku v Olomouci.

4/ Olověné rozvody

Tento program v rámci našeho SBD nelze využít vzhledem k tomu, že olověné rozvody v našich domech nebyly instalovány.

5/ Bytové domy bez bariér

Jedná se o podporu na zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou výtahů v domech, které jim nejsou vybaveny. U přiznání dotace jsou preferovány domy, kde je splněno zajištění bezbariérových přístupů do domu a výtahu.

Chtěli bychom zdůraznit, že všechny dotační programy nejsou nárokové a i když splníme všechny podmínky, nemusíme dotaci obdržet.

Závěrem bychom chtěli uvést fakta, že naše SBD provedlo kompletní rekonstrukce u 152 domů /družstevní domy, domy ve správě SBD/. U převážné většiny rekonstruovaných domů byly využity dotační programy, které byly v době rekonstrukcí vyhlášeny, což svědčí o profesionalitě našich zaměstnanců.

Pavla T o m e č k o v á v.r.
vedoucí technického úseku

Změny v odměňování za práci pro domy

Jak již většina z vás ví, přináší rok 2017 novinku v oblasti odměňování za práci ve výborech samospráv. Na rozdíl od minulých let již nebudou členové výborů uzavírat dohody o provedení práce, ale své odměny získají po doložení příslušných rozhodnutí členských schůzí a výborem samospráv potvrzených formulářů „Odměna za výkon funkce“ (dále jen formuláře).

V zájmu zabezpečení bezproblémového zpracování mzdové agendy žádáme o nepřekročení nejzazšího termínu 31.3.2017 pro předložení zápisů ze schůzí a vyplněných formulářů.

V případě, že odměny pro členy výboru samosprávy budou schváleny s platností pro celé funkční období, postačí na počátku každého dalšího roku jen vyplnit družstvem zasláné formuláře a tím potvrdit aktuální rozdělení odměn pro funkcionáře domu na následující rok.

Samotná výplata odměn bude probíhat v červnových a prosincových výplatních termínech (odměny ze zdrojů domů), resp. v prosincových výplatních termínech (odměna ze zdrojů SBD Přerov).

Věříme, že nový způsob odměňování bude pro všechny zúčastněné jednodušší a přehlednější.

Případné nejasnosti rádi vysvětlíme v rámci osobního jednání.

Program pro předsedy a správce středisek domů a garáží

Již od roku 2014 je pro předsedy a správce středisek domů a garáží k dispozici přístup do počítačové databáze družstvem spravovaných objektů.

V případě, že by se některý z předsedů či správců rozhodl této nabídky využít a získat tak širší a aktuálnější přehled o „jeho“ středisku, rádi mu to umožníme. Samozřejmě jsme připraveni k popisu v databázi dostupných informací i k ukázce, jak s programem pracovat.

Budeme rádi, když prostřednictvím této nadstandardní, přesto však bezplatné služby, si co nejvíce středisek zajistí přístup k velkému množství užitečných a pro jejich rozhodování potřebných dat.

Schvalování odměn pro funkcionáře (včetně příspěvků na úhradu nákladů na telefon a internet) a odměn pro další pracovníky na domech

Nezanedbatelný podíl na celkových nákladech domů představují vyplácené odměny funkcionářům a ostatním pracovníkům domu a příspěvky na úhradu plateb za telekomunikační služby (telefon a internet).

Protože se jedná o poměrně citlivé položky, prosíme o pečlivost při jejich schvalování. Věnujte prosím pozornost uvádění schválených částek do zápisů (vyhýbejte se např. konstatování „výplata odměn jako dosud“) i specifikaci, na jaké období byl náklad schválen. Musí být zřejmé, zda se jedná o schválení jednorázové odměny, či příspěvku na telefon, anebo jste nastavili podmínky pro další následující roky.

Přesná formulace usnesení nám pomůže předejít zbytečným nedorozuměním, či nutnosti následného upřesňování v rámci dalších schůzí.

Ing. Rostislav Z a c p a l v.r.
vedoucí ekonomického úseku

Informace technického úseku k provádění stavebních a jiných úprav v bytech, které si zajišťují uživatelé a vlastníci na vlastní náklad

Podmínky, za kterých lze provádět stavební a jiné úpravy v bytech, garážích a ostatních prostorách v majetku a správě SBD Přerov /po poslední úpravě 11/2015/ jsou zveřejněny na webových stránkách družstva.

Jedná se o tři varianty stavebních úprav:

1/ varianta – úpravy, které nevyžadují souhlas technické komise

Uživatel /vlastník/ provádí běžnou údržbu bytu. Součástí této běžné údržby může být i výměna stávajících zařizovacích předmětů, např. výměna stávající ku- linky, vodovodních baterií, vany, WC/. U těchto úprav nemusí žadatel žádat o souhlas technické komise SBD. Při údržbě bytu musí dodržovat domovní řád, předpisy a vyhlášky, pokud se vztahují k předmětu jeho činnosti.

2/ varianta – úpravy, které **vyžadují souhlas technické komise a následně odsouhlasení představenstvem družstva**, ale nepodléhají souhlasu stavebního úřadu

V této variantě se jedná převážně o povolení rekonstrukce bytových jader, zasklení lodžii, výměny oken, výměny podlah, obkladů, rekonstrukce el. instalace a zásahy do topného systému, instalace klimatizačních jednotek, předokenních žaluzií a satelitů. Tyto úpravy jsou povolovány na základě stanovených písemných podmínek, které platí rok a tyto jsou zasílány žadateli o stavební úpravu písemně **a jsou pro něho zavazující**. Jsou i takové případy, kdy rekonstrukce bytu nebyla v termínu do roka realizována a žadatel o stavební úpravu musel opětovně požádat o vydání nového souhlasu.

Při provádění těchto úprav nesmí dojít k narušení společných částí a zařízení domu! Všechny výše popsané úpravy nevyžadují souhlas stavebního úřadu. Tyto realizované úpravy nejsou přebírány technikem SBD, a to z důvodu, že v případě neoprávněného zásahu do společných zařízení a částí domu, které by technik při převzetí neodhalil, /není specialistou na všechna vyhrazená zařízení/ by odpovědnost padala na pracovníka družstva, nikoliv na žadatele – uživatele bytu, který stavební úpravu prováděl a byl vázán schvalovacími podmínkami, stanovenými technickou komisí SBD. Součástí podmínek je i doložení revizních zpráv vyhrazených zařízení /elektro, plyn apod./.

Veškerou odpovědnost za případné nedodržení stanovených podmínek tedy nese žadatel – uživatel bytu.

3/ varianta- úpravy, které **vyžadují souhlas technické komise a následně odsouhlasení představenstvem družstva a podléhají souhlasu stavebního úřadu** v souladu se zákonem 183/2006 Sb./ v platném znění/

U této varianty se jedná o úpravy, které mají převážně vliv na statiku, případně změnu dispozice bytu/ vyřezání otvorů v panelu, vybourání příček/. V těchto případech musí být vyhotovena smlouva o právo provést stavbu, kterou předkládá žadatel současně s žádostí o vydání stavebního povolení na stavební úřad. Po dokončení stavebních úprav je svolána stavebním úřadem na základě žádosti žadatele o stavební úpravu úřední kolaudace za přítomnosti stavebního úřadu a jsou rovněž přizváni pověřeni zástupci SBD, kteří se mohou kolaudace zúčastnit. Stavební úřad svými pracovníky neprovádí detailní kontrolu všech provedených prací, ale pouze kontrolu, zda je úprava provedena v souladu s projektovou dokumentací, ale bývá vždy požadováno doložení revizí vyhrazených zařízení, elektro, plyn, pokud tyto úpravy měly vazbu na stavební úpravu, což vyžaduje i naše družstvo.

Výše uvedený postup je standartní a stejným způsobem – jak jsme si ověřili – postupují i jiná bytová družstva.

„Statistický přehled technickou komisí odsouhlasených a představenstvem následně schválených rekonstrukcí bytů v roce 2016

1/ rekonstrukce bytových jader	66 žádostí
2/ vyřezání otvorů v panelech/ úprava dispozice bytu/	17 žádostí
3/ výměna stávajících oken	4 žádostí
4/ rekonstrukce el. instalace	27 žádostí
5/ zasklení lodžii	10 žádostí
6/ úprava topného systému, instalace otopných žebříků	17 žádostí
7/ instalace klimatizační jednotky	7 žádostí
8/ výměna podlahových krytin	17 žádostí
9/ instalace před okenních žaluzií	4 žádostí
10/ instalace satelitů	4 žádostí

V závěru bychom chtěli konstatovat, že pokud žadatelé nesplní podmínky pro povolení stavebních úprav, které jsou jim prokázány, může SBD u bytů v majetku družstva postupovat v souladu ze stanovami SBD Přerov.

U bytů ve vlastnictví jednotlivých vlastníků v případě, že je prokázáno, že byl proveden zásah, který má vliv na funkci společných částí domů, lze postupovat v souladu se zákonem č. 89/2012 Občanský zákoník, a to dle § 1182.

Pavla T o m e č k o v á v.r.
vedoucí provozně technického úseku