

O b s a h Informátoru č. 2/08

- Usnesení z výroční schůze shromáždění delegátů SBD Přerov ze dne 21.5.2008
- Pozvánka na podzimní porady předsedů samospráv (rozpis porad předsedů)
- Upozornění předsedům samospráv (formulář – Zápis z členské schůze samosprávy)
- Vlhkost a plísně v bytech po výměnách oken
- Sdělení samosprávám s indikátory topných nákladů – aktualizace koeficientů poloh místností
- Optimalizace odběrných míst elektrické energie na domech
- Pokyn 01/2008 představenstva Stavebního bytového družstva Přerov, týkající se povinností provozovatelů plynových a elektrických zařízení bytů

V Přerově, září 2008

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

Ing. Miroslav B r a t h v.r.
místopředseda družstva

Usnesení z výroční schůze shromáždění delegátů SBD Přerov ze dne 21.5.2008

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Přerov

1. s c h v a l u j e

1.1. – zprávu představenstva o výsledcích činnosti a hospodaření družstva v r. 2007, přednesenou předsedou družstva p. JUDr. Otakarem Šiškou

1.2. – zprávu kontrolní komise, přednesenou předsedkyní kontrolní komise p. Annou Semenovičovou

1.3. – výroční zprávu o činnosti a hospodaření družstva za rok 2007 a řádnou účetní závěrku za r. 2007

1.4. – návrh na vypořádání výsledků hospodaření tak, jak je předložen shromáždění delegátů ve výroční zprávě o činnosti a hospodaření za r. 2007

1.5. – schválení úvěrů u domu v předpokládané výši:

bří. Hovůrkových 5,7 Přerov	3,4 mil. Kč
Pod Hvězdárnou 3,4 Přerov	3,9 mil. Kč
Pod Hvězdárnou 5,6 Přerov	3,7 mil. Kč
Kabelíkova 12,14 Přerov	6,5 mil. Kč
Hranická 2,4 Přerov-Předmostí	7,0 mil. Kč
Dvořákova 26 Přerov	3,6 mil. Kč
Kozlovská 1,3 Přerov	5,0 mil. Kč
Bayerova 2,4,6 Přerov	7,5 mil. Kč
Kainarova 1,2,3 Přerov	10,2 mil. Kč
Vsadsko 13 Přerov	2,5 mil. Kč
Tovární 1,2 Přerov	9,0 mil. Kč
Na Odpolední 13 Přerov	7,0 mil. Kč
Velká Dílážka 9-23 Přerov	25,0 mil. Kč
Pod Skalkou 21 Přerov-Předmostí	2,3 mil. Kč
Bratrská 44 Přerov	2,5 mil. Kč
Dr. Skaláka 6,8 Přerov	8,5 mil. Kč
Na Odpolední 14 Přerov	5,0 mil. Kč
Bratrská 1089 Lipník n/Beč.	3,150 mil. Kč
Čechova 1233 Lipník n/Beč.	6,350 mil. Kč
Bratrská 1093 Lipník n/Beč.	7,5 mil. Kč
Zvolenov 545 Tovačov	3,190 mil. Kč
Rohová 4 Penčice	460 tis. Kč
Osmek 13 Přerov	7,5 mil. Kč
Zahradní 1260 Lipník n/Beč.	1,0 mil. Kč
Trávník 26 Přerov	20,0 mil. Kč
tř. 17.listopadu 4 Přerov	16,0 mil. Kč
Zvolenov 568,584,586 Tovačov	5,8 mil. Kč
Na Odpolední 7 Přerov	6,0 mil. Kč
Velké Novosady 10,12,14 Přerov	11,0 mil. Kč
Tyršova 6,8 Přerov-Předmostí	9,710 mil. Kč
Tyršova 10,12 Přerov-Předmostí	8,120 mil. Kč

Dvořákova 24 Přerov	3,220 mil. Kč
Denisova 14 Přerov	5,5 mil. Kč
Denisova 16 Přerov	5,5 mil. Kč

a zajištění těchto úvěrů:

- biankosměnkou bytového družstva
- vinkulací pojistného plnění

a dále:

přijetí úvěrů u domů v předpokládané výši:

Rokytnice 373	
Rokytnice 374	3,160 mil. Kč

a zajištění těchto úvěrů:

- zřízením zástavního práva
- biankosměnkou bytového družstva
- vinkulací pojistného plnění

2. u r č u j e

- 2.1. – s ohledem na vznik nových samospráv v uplynulém roce volební obvody samospráv tak, jak jsou stanoveny v platném klíči samospráv družstva, počet delegátů se stanoví na 197

3. u k l á d á představenstvu družstva

- 3.1. – v souladu s ustanovením platného zákona o vlastnictví bytů realizovat podmínky pro převod bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstva
- 3.2. – zabývat se ve spolupráci se samosprávami nepovolenými úpravami a odlišnými nátěry konstrukčních prvků na fasádách domů
- 3.3. – zabývat se trvale využitím služeb internetu pro potřeby SBD
- 3.4. – zabývat se podněty z diskuze na dnešním shromáždění delegátů

4. u k l á d á výborům samospráv

- 4.1. – zlepšovat organizační a plánovací činnost na samosprávách, zejména ve vztahu k zajištění dostatečných prostředků na provádění oprav domů

5. u k l á d á členům družstva

- 5.1. - věnovat trvalou pozornost údržbě a opravám bytového fondu, ochraně družstevního majetku a zlepšování životního prostředí

V Přerově, 21.5.2008

POZVÁNKA

Zveme Vás na podzimní porady předsedů, které se budou konat ve dnech od **6. 10. – 16. 10. 2008** dle přiloženého seznamu, v zasedací místnosti č. 12 na SBD Teličkova ul. 40 v Předmostí. S ohledem na zákony 72/94 Sb. a 103/2000 Sb., kterými se upravují spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, je nezbytně nutná účast zástupců jednotlivých domů. V případě, že se předseda ČS v uvedeném termínu nebude moci zúčastnit, je nutné zajistit pověřeného zástupce.

Samostatné pozvánky nebudou rozesílány.

Základní složení pracovníků na těchto poradách bude následující:

p. Vladimír Jůza	- vedoucí provozně technického úseku
p. Pavla Tomečková	- vedoucí PDF stř. 950
p. Jiří Vondra	- vedoucí tepelný technik stř. 950
p. Miloslav Zapletálek	- vedoucí stř. 914 - vodoměry, údržba vodo a topení
p. Tibor Száraz	- vedoucí stř. 912 - elektro, výtahy
p. Eva Sehnálková	- bytový technik
p. Dagmar Říhošková	- bytový technik
p. Blanka Slončíková	- bytový technik
p. Irena Vaculová	- bytový technik

V případě požadavků orientovaných na činnost ekonomického úseku, investorskou činnost, útvaru PO a BOZ, organizační útvar a předsedu družstva, je nutno, aby zástupci samosprávy telefonicky, minimálně tři dny před konáním porady, oznámili na telefonním čísle č. 581 211 561 - 3 příslušnému bytovému technikovi, kterého z níže uvedených pracovníků SBD na poradě požadují:

p. Ing. Miroslav Brath	- místopředseda družstva - vedoucí EÚ
p. Jaroslava Ludvová	- vedoucí organizačního úseku
p. Antonín Pazdera	- technik PO a BOZ
p. Věra Šromová	- právní referát
p. Lenka Havlíková	- ref. pro styk se samosprávami

Pavla Tomečková v.r.
vedoucí střediska PDF

Rozpis porad předsedů - podzim 2008

Pondělí 6. 10. 2008 15,00 - 16,25 hod. střediska číslo:

398, 532, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 463, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495

Pondělí 6. 10. 2008 16,30 - 18,00 hod. střediska číslo:

330, 406, 362, 404, 416, 405, 417, 411, 412, 413, 414, 436, 437, 438, 506, 533, 548, 549, 440, 439, 525, 418, 534, 410, 433, 434, 435

Úterý 7. 10. 2008 15,00 - 16,25 hod. střediska číslo:

387, 402, 344, 391, 353, 507, 360, 318, 332, 357, 394, 390, 343, 530, 531, 386, 399, 319, 424, 529, 528, 535, 536, 537, 538, 351, 546

Úterý 7. 10. 2008 16,30 - 18,00 hod. střediska číslo:

350, 392, 393, 403, 325, 361, 388, 326, 396, 397, 373, 372, 389, 329, 356, 340, 320, 505, 401, 541, 543, 545, 547

Středa 8. 10. 2008 15,00 - 16,25 hod. střediska číslo:

301, 348, 323, 321, 322, 378, 539, 304, 316, 302, 421, 359, 422, 423, 358, 400, 333, 337, 314, 315, 303, 377, 376, 383

Středa 8. 10. 2008 16,30 - 18,00 hod. střediska číslo:

331, 375, 374, 317, 363, 371, 381, 346, 379, 431, 345, 432, 364, 382, 306, 309, 380, 312, 347, 352, 384, 365

Čtvrtek 9. 10. 2008 15,00 - 16,25 hod. střediska číslo:

313, 342, 341, 307, 354, 367, 368, 369, 370, 385, 395, 336, 335, 339, 338, 349, 366, 504, 510, 512, 513, 514

Čtvrtek 9. 10. 2008 16,30 - 18,00 hod. střediska číslo:

311, 524, 415, 526, 527, 511, 517, 516, 515, 521, 522, 518, 519, 520, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503

Pondělí 13. 10. 2008 15,00 - 16,25 hod. střediska číslo:

466, 484, 485, 486, 487, 488, 481, 471, 508, 509, 465, 478, 477, 430, 483, 441, 442, 443, 444, 445, 447, 419, 420, 523, 425, 426, 469, 470, 427, 428, 480, 429

Pondělí 13. 10. 2008 16,30 - 18,00 hod. střediska číslo:

703, 705, 719, 708, 717, 718, 733, 710, 701, 744, 704, 713, 714, 712, 716, 726, 728, 729, 731, 702, 706, 709, 721, 723, 722

Čtvrtek 16. 10. 2008 15,00 - 16,00 hod. střediska číslo:

604, 605, 606, 607, 608, 609, 602, 601, 612, 614, 616, 617, 618, 620, 619, 621, 334, 324, 622, 623, 624, 460, 461, 462, 459, 446

Upozornění předsedům samospráv

Upozorňujeme všechny předsedy samospráv, **že ve dnech 6.10. – 16.10.2008** budou probíhat podzimní porady předsedů, kde bude projednáván kromě technického stavu jednotlivých domů i plán a náklady na údržbu, opravy a investice na r. 2009 a rozpočet (úhrada záloh) předpokládaných nákladů na rok.

**V této souvislosti se na Vás obracíme s žádostí, abyste tyto záležitosti projednali na členské schůzi, která by měla proběhnout nejpozději do 31.10.2008 a zápis z této schůze včetně prezenční listiny a pozvánky na danou členskou schůzi zašlete prosím obratem (viz přiložený formulář ke konání členské schůze) na adresu:
Stavební bytové družstvo, Přerov, Kratochvílova 41.**

Žádáme Vás o dodržení výše uvedeného termínu konání členské schůze a zároveň okamžité odeslání zápisu zpět na družstvo, jelikož družstvo na základě těchto zápisů bude svolávat schůzky společenství vlastníků, kde vlastníky (pokud v domě jsou) bude o přijatých usneseních členské schůze informovat.

Na požádání jsme schopni předsedům samospráv vytisknout pro potřebu členské schůze prezenční listinu všech bydlících v domě s označením vlastníků bytů.

Jaroslava L u d v o v á v.r.
vedoucí org. úseku

Vlhkost a plísně v bytech po výměnách oken

V domech, kde byla vyměněna okna bez zateplení obvodového pláště domu, dochází v některých bytech během topné sezóny k výskytu vlhkých map a plísní, obvykle v rozích místností a na štítových stěnách zastavěných nábytkem.

Vnitřní vlhkost, kterou vytváří uživatel bytu svou činností, není z bytu s novými dokonale těsnými okny odváděna infiltrací ven, jak tomu bylo u původních oken. V bytě se pak zvyšuje relativní vlhkost vzduchu. Pokud tato není řádně odváděna vědomým větráním uživatelem bytu, kondenzuje na kritických místech.

K vyšší tvorbě vnitřní vlhkosti dochází například při vaření, praní, sušení prádla, žehlení napařovací žehličkou, pobytu většího počtu osob v bytě, větším množstvím pokojových květin, akvária v bytě atp. Rovněž po koupání nebo sprchování je nezbytné odvést zvýšenou vlhkost z bytu vyvětráním!

Kritickým je i nábytek umístěný těsně k obvodovým (venkovním) stěnám. Pokud nábytek je nezbytné k těmto stěnám umístit, pak s dostatečným odstupem od zdi a nejlépe na nožkách, aby mezi stěnou a nábytkem docházelo k přirozené cirkulaci vzduchu.

Vyzýváme tímto uživatele bytů, aby předcházeli vlhnutí zdi a plísním řádným větráním místností plným otevřením oken na dobu 1 až 3 minut. Četnost větrání má odpovídat intenzitě tvorby vnitřní vlhkosti, nejlépe během přítomnosti osob v bytě každou hodinu.

Při tomto způsobu větrání se vnitřní vlhkost zcela odvede z bytu ven a díky naakumulovanému teplu ve stěnách se teplota vzduchu v místnosti vrátí za několik minut na svou výchozí hodnotu. **Při tomto způsobu větrání nedochází k nadměrnému zvýšení energetické náročnosti vytápění.**

Pokud byt bude řádně větrán v odpovídajících intervalech s ohledem na velikost zdrojů vlhkosti v bytě, k výskytu plísní z titulu vysoké relativní vlhkosti vnitřního vzduchu nebude docházet.

Ukázkovým příkladem, jak rychle dojde k vysrážení vlhkosti, která je vydechovaná člověkem, je zamlžení skel v automobilu v mrazivém počasí po nástupu osob do auta.

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

Sdělení samosprávám s indikátory topných nákladů – aktualizace koeficientů poloh místností

V současné době jsme obdrželi od jednoho z odborných projektantů a rovněž od firmy, která provádí rozúčtování nákladů na vytápění podle náměrů indikátorů RTN, informaci na možnost aktualizace původních koeficientů poloh s ohledem na nové tepelné ztráty jednotlivých místností po celkové rekonstrukci domu nebo po jeho částečném zateplení, kdy dochází ke změnám tepelně izolačních vlastností objektu.

Aktualizaci koeficientů poloh bude provádět odborný projektant na podkladě původní stavební dokumentace objektu, projektu rekonstrukce domu nebo dílčího zateplení (štítý, střecha, podlaha 1.NP, atp.), kdy se nejprve stanoví nové tepelné ztráty jednotlivých místností a následně jsou výpočtem určeny nové koeficienty poloh místností.

Samosprávám domů, kde proběhla částečná nebo celková rekonstrukce s dopady na tepelně izolační vlastnosti domu nabízíme tuto aktualizaci koeficientů poloh jednotlivých vytápěných místností pro rozúčtování nákladů na vytápění provést.

Požadavky na aktualizaci koeficientů poloh místností mohou samosprávy uplatnit na SBD Přerov formou vystavení objednávky střediska.

V Přerově dne 5.9.2008

Jiří Vondra v.r.
vedoucí tepelný technik

Optimalizace odběrných míst elektrické energie na domech

V některých vchodech domů se nachází více fakturačních elektroměrů pro společné prostory domu, někdy i v počtu 6 ks. V této souvislosti upozorňujeme samosprávy na možnost optimalizace jejich počtu, a to jejich zrušením nebo redukcí.

Tato optimalizace je vhodná v případech:

- 1) kde se v domech nachází více elektroměrů, z nichž některé vykazují již delší dobu minimální nebo nulovou spotřebu za účelem zrušení měsíčních plateb paušálů za nevyužívané odběrné místo, a to jejich zrušením za současného přepojení odběru na jiný elektroměr nebo zřízením podružného měření namísto samostatných fakturačních.
- 2) kdy redukcí počtu odběrných míst jejich sloučením se zvýší množství měřené energie, což při posouzení konkrétního případu umožní změnu sazby elektrické energie a v důsledku toho docílí nižší náklady za nákup elektrické energie (Kč/kWh).

Samosprávy domů, které projeví zájem o optimalizaci odběrných míst – počtu elektroměrů se mohou obrátit na bytové techniky.

V účtárně SBD u paní Tabakovičové nebo paní Hejtmánkové je možné získat kopie faktur za elektrickou energii pro účely úvah o optimalizaci počtu odběrných míst v domě.

Pavla Tomečková v.r
vedoucí PDF

Pokyn 01/2008

představenstva Stavebního bytového družstva Přerov, týkající se povinností provozovatelů plynových a elektrických zařízení bytů

Povinnost provádění revizí a kontrol plynového zařízení včetně plynových spotřebičů (sporáky, vařiče, ohřívače vody, bytové kotle apod.) řeší Vyhláška ČÚBP č. 21/1979, ČSN 38 6405, ČSN EN 1775 a Vyhl. ČÚBP č. 85/1978 Sb. Revize elektrické instalace a zařízení řeší NV č. 378/2001 Sb., Vyhl. ČÚBP č. 48/1982 Sb.

K zajištění bezpečnosti ochrany života a zdraví občanů a jejich majetku je povinností dodržovat níže uvedené podmínky:

1. V oblasti plynového zařízení náležejícího k bytu, myšleno plynové rozvody pro byt v rozsahu od bytového plynového uzávěru za plynoměrem, bytová přípojka včetně spotřebiče.

1.1. Zabezpečovat v předepsaných lhůtách provádění revizí a kontrol plynového zařízení náležejícího k bytu a předložit je na vyžádání kontrolním orgánům. Dle ČSN 38 6405 lhůta pro provádění revizí a kontrol činí:

1.1.1. Pro bytové rozvody včetně plynových spotřebičů v nich (sporáky, vařiče, ohřívače vody, kotle apod.):

1.1.1.1. Revize pravidelně 1x za 3 roky – provádí revizní technik

1.1.1.2. Kontroly 1x za rok – provádí pověřený pracovník, popř. rev. technik

1.1.1.3. Výchozí revize při každém uvedení do provozu jak rozvodu, tak i spotřebiče (jejich výměna za nové, prořízení nových atp.) – provádí rev. technik

1.2. Každý plynový spotřebič připojit dle návodu výrobce odborným pracovníkem oprávněné firmy.

1.3. Neprovádět neodborné zásahy do plynových spotřebičů.

1.4. Řídit se návodem pro používání a údržbu plynových spotřebičů, provádět čištění, kontrolu a seřízení v rozsahu předepsaném návodem.

1.5. Věnovat zvýšenou pozornost plynovým spotřebičům bez odtahu spalin, jako jsou plynové sporáky, vařiče, plynové trouby, ohřívače vody apod. Okna a dveře místností, v nich je instalován plynový spotřebič bez odtahu spalin, nebo bez sástatného přívodu vzduchu, se nesmí opatřit těsněním, musí být zajištěn přístup vzduchu ke spalování a větrání v souladu s předpisem TPG 704 01.

Hrozí nebezpečí otravy CO.

1.6. Dbát na dokonalou těsnost plynovodů, armatur a spotřebičů, v případě podezření úniku plynu zajistit intenzivní větrání ohroženého prostoru, uzavřít příslušné hlavní uzávěry do domu. Uzavření hlavního domovního uzávěru plynu ohlásit služebně plynáren. Odpojení objektu lze zajistit na tel. č. 1239. Je zakázáno opětovné otevření hlavního plynového uzávěru. Toto může zajistit jen zástupce pověřený provozovatelem. Je zakázáno používat v ohrožených prostorách otevřeného ohně, zápalek, zapalovačů, el. zvonků, kouřit atp.

1.7. Kontrolovat stav hadic a rozvodů, kterými jsou připojené spotřebiče, při každé manipulaci zajistit hadici spotřebiče proti sesmeknutí nebo uvolnění. Plynový spotřebič – kotel, průtokový ohřívač atp. s odtahem do komína musí být na něj řádně napojen. Spalinové cesty (komíny) kouřovody spojující spotřebič s komínem musí být kontrolovány 2x ročně oprávněnou osobou v souladu s NV č. 352/2002 Sb.

2. V oblasti elektrického zařízení v bytě, v rozsahu od bytového hlavního jističe, bytové elektro rozvody, včetně spotřebičů.

2.1. Pro provádění kontrol, prohlídek, revizí a zkoušek technických zařízení se řídí Vyhláškou ČÚBP č. 20/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená elektrická zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, ČSN 33 1500 Změna T3:2004 Elektronické předpisy – Revize elektrických zařízení (Příloha 2). Tato ČSN se nevztahuje na byty, stejně tak ČSN 33 2000-6-61 ed.2:2004 Elektrické instalace budov – část 6-61: Revize – Výchozí revize (Příloha F) provádění pravidelných revizí odběrných elektrických zařízení bytů, obydlí a příbytků není v ČR předepsáno. Připojení odběrného místa (uzavření smlouvy o dodávce elektrické energie) je podmíněno provedením výchozí revize.

Jak je výše patrné, pro ČR není platný předpis pro konání pravidelných revizí a zkoušek pro bytová elektrická vedení a zařízení. I přes tuto legislativní absenci je třeba, aby byly dodržovány základní bezpečnostní a provozní podmínky, převážně se jedná o:

2.1.1. Ve vlastním zájmu uživatele bytu se doporučuje zajistit 1x za 5 let kontrolu bytových rozvodů (revizí) osobou k tomu odborně způsobilou.

2.1.2. Po každém zásahu do el. instalací vyvolaných stavebními nebo jinými úpravami zajistit provedení revize revizním technikem.

2.2. Elektrické zařízení obsluhovat a udržovat v rozsahu stanoveném výrobcem daného zařízení dle návodu na obsluhu. Nepoužívat podomácku vyrobené pohyblivé a prodlužování přívody.

2.3. Nepřipojovat a odpojovat sám (pokud k tomu nemá příslušnou kvalifikaci) pevně připojené spotřebiče. Nezasahovat do el. zařízení, neinstalovat další zásuvky, příp. sám odstraňovat zjištěné závady v instalaci. Tyto práce je povinen svěřit odborníkovi.

2.4. Nepřetěžovat jednotlivé odvody připojením velkého množství spotřebičů nebo připojováním spotřebičů nepřiměřeně velkého výkonu.

2.5. Vyřadit z provozu takové spotřebiče, u kterých je zřejmé poškození připojovacích kabelů, koncovky, při vzniku jiskření, příp. zápachu po spalující se izolaci.

2.6. Dbát na zvýšené nebezpečí úrazu elektrickým proudem v koupelně, dbát na to, aby nedošlo k namočení spotřebičů a vývodů elektroinstalace. Nesmí se užívat elektrické spotřebiče ve vaně nebo sprše, ani je z uvedených míst obsluhovat.

2.7. Zabezpečit spotřebiče a elektroinstalaci před lidmi se sníženou schopností rozeznat nebezpečí (děti, mentálně postiženými apod.), např. zaslepením zásuvek, uzamčení vypínačů apod. Chránit domácí zvířata před možným úrazem elektřinou (překousnutím pohyblivého přívodu).

3. Závěrečné ustanovení

3.1. Pokud návod výrobce tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů není k dispozici, je uživatel povinen postupovat podle dokumentace technicky a funkčně srovnatelných druhů a typů spotřebičů.

3.2. Dodržovat bezpečnou vzdálenost spotřebiče od povrchů stavebních konstrukcí, podlahové krytiny a zařizovacích předmětů z hořlavých hmot, viz Vyhláška č. 23/2008 Sb.

Tento pokyn nabyl účinnosti dnem schválení představenstvem družstva dne 1.4.2008

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

Ing. Miroslav B r a t h v.r.
místopředseda družstva