

O b s a h Informátoru č. 1/09

- Pozvánka na jarní porady předsedů samospráv
- Termín konání schůze Shromáždění delegátů
- Podmínky, za kterých lze provádět stavební a jiné úpravy v bytech, garážích a ostatních prostorách v majetku SBD Přerov
- Směrnice představenstva družstva č. 1/2009
- Dodatek č. 1 ke „Směrnici představenstva č. 2/2008 pro poskytování odměn funkcionářům SBD Přerov
- Ceník firem, které zajišťují vodoinstalační, topenářské a plynoinstalační práce pro SBD Přerov
- Modernizace tepelného hospodářství ve městě Přerově
- Doporučení pro uživatele bytů s automatickými odvzdušňovacími ventilkami na otopných tělesech
- Výzva předsedům samospráv

V Přerově, březen 2009

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

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

Pozvánka na jarní pracovní porady předsedů samospráv

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

Porady se budou konat:

Dne 20.4.2009 pro samosprávy: 1,3,5,8,9,12,15,16,18,20,21,22,30,31,32,33,34,35
36,37,38,39,41,42,43,44,45,47,48,49,51,52,54,55
57,58,59,60,61,64,65,68,69,70,74,99,100,101,102
106,107,108,109,110,111,112,113,

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

Dne 21.4.2009 pro samosprávy: 114,117,118,120,121,122,123,124,125,126,127
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
167,168,169,170,171,172,173,174,175,176

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

Dne 22.4.2009 pro samosprávy: 180,181,182,183,184,185,186,187,188,189,190
191,192,193,194,197,198,199,200,201,202,203
204,205,206,207,208,209,210,211,212,213,214
215,216,217,218,219,221,223,224,225,226,227
228,229,230,231,232,233,235,236,237,238,239

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

Dne 23.4.2009 pro samosprávy: 56,76,77,78,80,97,105,119,164,165,166,177,
178,179,195,196

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

Dne 27.4.2009 pro samosprávy: 81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,92,136,222,234

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 družstva

Termín konání schůze Shromáždění delegátů

Schůze Shromáždění delegátů se uskuteční **ve středu 20. května 2009**
v 16.00 hodin v klubu TEPLA Přerov na Horním náměstí.

Jako každý rok, tak i letos bychom chtěli upozornit na důležitost volby delegáta na schůzi Shromáždění delegátů. Volba delegáta musí proběhnout na členské schůzi samosprávy dle čl. 82, bod 2, písm. e) Stanov SBD – členská schůze volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů.

V této souvislosti bychom chtěli upozornit níže uvedené samosprávy, od kterých nemáme zprávy o volbě delegáta na schůzi Shromáždění delegátů, aby v co nejkratší době svolaly členskou schůzi (do 17.4.2009), kde by volba delegáta byla uskutečněna.

Jedná se o tyto samosprávy:

**49(stř. 385), 52(stř. 392,403,505), 65(stř. 730), 68(stř. 427,428,550), 70(stř. 430),
78(stř. 458,456), 85(stř. 705), 87(stř. 708), 88(stř. 709), 97(stř. 477,478),
101(stř. 480,481), 109 (stř. 506), 135(stř. 410), 154(stř. 335),155(stř. 336),
172(stř. 379), 188(stř. 337), 191(stř. 466), 192(stř. 469), 193(stř. 470)
199(stř. 329), 206(stř. 321), 231(stř. 500)**

V případě, že neobdržíme zápisy z členských schůzí, v němž by byla volba delegáta uvedena, nemůžeme zástupce dané samosprávy na schůzi Shromáždění delegátů zvat (dle čl. 67, bod 7 Stanov SBD – na shromáždění delegátů musí být pozváni **všichni zvolení delegáti**).

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

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

Podmínky, za kterých lze provádět stavební a jiné úpravy v bytech, garážích a ostatních prostorách v majetku SBD Přerov, v platném znění v souladu s přijatými stanovami shromážděním delegátů dne 23.5.2007

Upozorňujeme všechny uživatele družstevních bytů a garáží, ale i vlastníky bytů (dále jen uživatelé), že úpravy v bytech, garážích i ostatních prostorách objektů lze provádět pouze v souladu se stanovami družstva a další platnou obecně právní legislativou. V předkládaných „podmínkách“ jsou podány informace a rozvedeny náležité postupy a pravidla při provedení oprav, úprav a udržovacích prací.

Na úvod připomínáme, že v souladu s § 694 Občanského zákoníku a čl. 39 od 05/2007 platných Stanov SBD Přerov, viz citace 1. věty: „člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele - družstva, a to ani na svůj náklad“. Současně musí prováděné úpravy být i v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Rovněž zajištění řádného využití bytů upravují Stanovy družstva v čl. 53, odst. 2., viz citace: „Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem předsedy družstva vydaného na základě souhlasného stanoviska příslušného výboru samosprávy“, a dále ustanovení odst. 3, viz citace: „O trvalém užívání bytu k jiným účelům než k bydlení rozhoduje představenstvo.“ Současně připomínáme, že trvalé užívání bytu k jiným účelům než na bydlení, upravuje i zvláštní předpis - Stavební zákon.

V každém daném případě je vždy třeba i posoudit příslušná ustanovení Stavebního zákona č. 183/20006 Sb., kde § 103 definuje, kdy stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, § 104 upravuje podmínky pro ohlášení jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, včetně vymezení rozsahu případů, které podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.

Písemná žádost podaná na SBD Přerov na vydání souhlasu s provedením zamýšlených úprav musí obsahovat:

1. Popis zamýšlených úprav a změn s uvedením, zda dochází ke změně dispozice bytu, nebo jiné upravované prostory, zásahu do nosných konstrukcí stavby, zda se nemění vzhled stavby ani způsob užívání, zda požadované úpravy nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.
2. Výkresovou část, ze které musí být patrný stávající stav a stav navrhovaný.
3. V případech, kdy dochází k zásahu do nosných konstrukcí, nebo když dochází ke změně zatížení konstrukcí stavby posudek statika.
4. Veškeré podklady musí být zpracovány s patřičnou vypovídací schopností odpovědnou, odborně způsobilou osobou, v případě nutného souhlasu stavebního úřadu musí zpracovatel splňovat ustanovení § 158 a § 159 Stavebního zákona.
5. K žádosti musí být v souladu se Směrnicí představenstva SBD Přerov č.4/2006 přiložen doklad o úhradě příspěvku člena na úkony (tzv. správní poplatek).

Na základě této písemné žádosti s dalšími potřebnými doloženými podklady bude provedeno odbornými pracovníky družstva posouzení této žádosti. Žádost vyřizující příslušný odborný pracovník družstva (zpravidla bytový, popř. tepelný technik) předá cestou technické komise tento návrh žadatele s jím stanovenými podmínkami k následnému schválení představenstvem družstva na jeho nejbližším zasedání. Po schválení představenstvem družstva bude žadateli vydán písemný souhlas s uvedením podmínek, za kterých lze požadované úpravy provést s udáním doby platnosti tohoto souhlasu. Tento souhlas majitele stavby bude v případě nutnosti žadatelem přiložen i k případné žádosti na vydání souhlasu stavebního úřadu, pokud si zamýšlené úpravy tento souhlas v souladu se stavebním zákonem budou vyžadovat.

Pro snadnější orientaci uvádíme následující nejčastějších příklady případů, kdy je třeba mít vždy souhlas družstva tj. majitele stavby, popřípadě i příslušného stavebního úřadu dle stavebního zákona.

Jedná se o provádění úprav nebo udržovacích prací v bytě, (garáži), popř. společných částí prostor domu a dalších jiných prostorách v objektech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví SBD Přerov:

- a) rekonstrukce bytového jádra,
- b) úpravy dispozice bytu (vybourání, popř. posun příček, zásahy do zdiva a panelů, vybourání spížího panelu atp.),
- c) rozšíření bytové jednotky (o společné prostory, popř. sloučení nebo rozdělení bytů atp.),
- d) úprava, popř. využití společných prostor k jiným účelům, soukromému využití (k podnikatelské činnosti), než ke kterým byly určeny, popř. na ně bylo vydáno platné kolaudační rozhodnutí, nebo jiný souhlas,
- e) instalace všech druhů antén a satelitů na objektech družstva, tj. např. na střeše, fasádě domu,
- f) výměny oken,
- g) instalace klimatizace,
- h) zásahy do stávajícího vytápění, včetně regulace a měření
- i) zásahy do bytových měřičů studené a teplé vody
- j) zasklení a zamřížování lodžii, balkonů,
- k) výměny spotřebičů (sporáků, ohřivačů vody, kotlů pro vytápění atp.) s připojením na jiné energie než původní (např. z plynu na el. energii),
- l) jakékoliv další nevyjmenované úpravy, při kterých by došlo ke změně vzhledu stavby, zásahů do nosných konstrukcí, změně způsobu užívání stavby, dále pokud by bylo nutné na základě zamýšlených změn posouzení vlivů na životní prostředí a provedením změn a úprav by došlo k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti stavby (objektu).

Současně ještě jednou upozorňujeme, že na některé zamýšlené stavební úpravy, změny staveb a udržovací práce se musí požádat rovněž o vydání souhlasu příslušný stavební úřad, a to v souladu s příslušnými ustanoveními § 103- §118 Stavebního zákona č. 183 /2006 Sb. a jeho prováděcích předpisů.

Z výše uvedeného vyplývá, že nelze zahájit zamýšlené práce, stavební úpravy a jiné změny dříve, než bude vydán náležitý písemný souhlas družstva, popř. náležitý souhlas

(včetně nabytí právní moci) stavebního úřadu. A to, at' se jedná o případy, kdy postačuje „Ohlášení,“ nebo je nutné „Stavební povolení“. V případě nejednoznačnosti a nejasnosti výkladu potřeby vydání souhlasu, doporučujeme v těchto případech si toto ověřit u příslušného stavebního úřadu. Již vícekrát bylo v naší praxi potvrzeno, že ne všechny stavební úřady v ČR jsou jednotné ve výkladu stavebního zákona.

Připomínáme, že při nedodržení daných povinností a zákonných pravidel může příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 179, písm. a) jde li o přestupky podle § 178, odstavce (1), písm. a), b), c), d), a e), odstavce 3 písm. a), b) a c) a odstavců 2, 4, 5 a 6, uložit pokutu do 200 000 Kč.

Rovněž je možný postih i v souladu s ustanoveními čl. 23, Stanov SBD Přerov, se všemi dalšími možnými důsledky, včetně i možnosti uložení povinnosti uvedení bytu nebo zařízení, společných částí domu do původního stavu na vlastní náklad.

Případy, kdy není třeba mít souhlas SBD Přerov:

Pokud uživatel bytu hodlá provádět práce a úkony spočívající pouze ve výměně stávajících zařizovacích a sanitárních předmětů a zařízení bez změny dispozičního řešení a bude zachováno jejich napojení na stávající rozvody. Zpravidla se může jednat o opravy a výměny rozvodů teplé a studené vody, plynu, elektro rozvodů v bytech po napojení na hlavní společné rozvody domu, výměny vodovodních baterií, dřezy, kuchyňské linky, plynové sporáky, elektrické sporáky, vařiče, digestoře, vany, sprchové kouty, WC mísy, splachovače, umývadla, infrazářiče, bojler, karmy, kotle vytápění, vestavěné skříně, domácí telefony, opravy a výměny podlahových krytin, pokud jejich záměnou nedojde ke zhoršení kročejového hluku nebo nedojde ke změně jiných důležitých vlastností majících vliv na nerušený nájem okolních bytů.

V zásadě se musí jednat jen o výměny stávajících zařizovacích předmětů a zařízení, kdy u vyměňovaných spotřebičů nedochází ke zvýšení jejich příkonů nebo ke změně jejich napájení (záměna plyn za elektro atp.). Ale i v těchto případech upozorňujeme na nutnost dodržovat podmínky připojení a užívání specifikované v příložených návodech, zvláště pak dodržet vždy požadavky na odborné připojení a další podmínky montáže a pozdějšího provozu (např. provádět revize a kontroly, kdy u plynových spotřebičů v souladu s ČSN 38 6405 po převodu na jiný topný plyn, po běžných úkonech a opravách tyto úkony provádí 1x za rok servisní technik, servisní firma). Podobně je tomu i u elektrických spotřebičů, kde v souladu s ČSN 33 1610 a ČSN 33 1500 je povinností uživatele bytu zajistit revizním technikem nebo znalým pracovníkem v daných případech a intervalech provést příslušné kontroly a revize.

Veškeré tyto doklady o provedených připojeních, kontrolách a revizích je povinností každého nájemce mít řádně uloženy. Doporučujeme tyto doklady ve fotokopii předat i na SBD Přerov, příslušnému bytovému technikovi provozně technického úseku, Teličkova 40, Přerov – Předmostí, 751 24.

Připomínáme, že tyto výměny v souladu s ustanovením čl. 35 Stanov družstva (v platném znění) jsou plně hrazeny nájemci bytů a za provedené výměny a jejich následné užívání jsou nájemci plně odpovědní. Tato odpovědnost se vztahuje všeobecně na zajištění řádného

a bezpečného provozu každého spotřebiče a zařizovacího předmětu a rovněž i na včasnou výměnu již technicky a bezpečnostně nevyhovující, tj. zastaralé, opotřeбенé s omezenou funkčností.

Další informace a upozornění při plánování nejčastějších úprav v bytech:

Rekonstruované bytové instalační jádro musí být vždy vyřešeno tak, aby byly přístupné vodoměry, plynoměr, uzavírací ventily a všechny stoupačky po celé výšce místnosti, zakrytí musí být provedeno lehce demontovatelnou stěnou. V případě, že budou stoupačky a další výše uvedené předměty nepřístupné, budou veškeré náklady spojené s demontáží a montáží při výměně nebo opravě uhrazeny uživatelem bytu.

Při rekonstrukcích kuchyní se nesmí zasahovat do zařízení a systémů stávajících hlavních (domovních) rozvodů vzduchotechniky. Na základě oznámení zamýšlených úprav budou ze strany odborných pracovníků SBD stanoveny podmínky, za kterých lze tyto práce provést. Při neodborném zásahu do vzduchotechniky (například instalací ventilátoru v digestoři, kde před změnou nebyl instalován) vždy hrozí porušení funkčnosti celého systému, spojeného s přenášením pachů z takového bytu i do ostatních bytů na dané stoupačce hl. domovní vzduchotechniky.

Stejně tak tomu je i v případech rekonstrukcí koupelen a WC, připojených na domovní centrální vzduchotechniku!

Není možný jakýkoliv zásah do vytápění a zařízení na měření tepla (např. indikátorů pro rozúčtování topných nákladů) v bytech. Úmysl provést jakýkoliv zásah v této oblasti musí být vždy předem projednán s odbornými pracovníky SBD cestou písemné žádosti. Bez písemného souhlasu se stanovenými podmínkami k provedení úprav nelze jakékoliv práce a úpravy provádět, tedy ani zahájit!! V opačném případě se původce těchto nepovolených a neoprávněných zásahů a úprav vystavuje možnému postihu v souladu se Směrnicí představenstva SBD Přerov č. 1/2002.

Pokud je při opravě nebo výměně vnitřních rozvodů studené, popř. i teplé vody potřebné **provést demontáž bytových vodoměrů, je potom povinností tuto skutečnost nahlásit na SBD Přerov, a to před započítím prací.** SBD poté zajistí řádnou kontrolu správnosti montáže a zaplombování vodoměrů, přičemž náklady s tímto spojené uhradí uživatel. V opačném případě se uživatel bytu vystavuje nebezpečí sankcí, vyplývajících ze Směrnice představenstva SBD Přerov č. 2/2002.

Vlastníci bytů, pokud dělají úpravy v bytě, nepotřebují souhlas družstva ani neplatí poplatek. Souhlas potřebují, zasahují-li do společných částí topný systém, vzduchotechnika, apod. viz společné části vymezené v dokumentu „Prohlášení vlastníka“. Některé úpravy v bytě však podléhají souhlasu příslušného Stavebního úřadu.

V případě jakýchkoliv nejasností a potřeb získání dalších doplňujících informací a podkladů, doporučujeme obrátit se na odborné pracovníky družstva (bytové techniky, tepelné techniky a techniky měření spotřeb tepla a vody) pracoviště provozně technického úseku SBD Přerov, Teličkova ul. 40, 751 24 Přerov – Předmostí, tel. 581 211561 - 3.

Vladimír Jůza v.r.
vedoucí provozně technického úseku

Stavební bytové družstvo Přerov, Kratochvílova 41

Směrnice představenstva družstva č. 1/2009

„Úprava výše HZS a dopravného pro instalatérské práce stř. 914“

Z důvodu zajištění ekonomické soběstačnosti instalatérských prací stř. 914 a v souladu s výší HZS ostatních firem s námi spolupracujících v Přerově, upravujeme HZS a dopravné u instalatérských prací stř. 914 a to ke dni 1.2.2009 následovně:

Současná HZS

Instalatéři od 6.00 do 14.30 hod.	165,-Kč/hod.
havar.služba od 14.30 do 6.00 hod. v pracovní dny, víkendy a svátky	180,-Kč/hod.
Doprava	
Pro město Přerov	50,-Kč/výjezd
Pro městskou část Předmostí	25,-Kč/výjezd
Mimo Přerov (Lipník, Tovačov apod.)	8,-Kč/km

Navrhovaná HZS

Instalatéři od 6.00 do 14.30 hod.	220,-Kč/hod.
havar.služba od 14.30 do 6.00 hod. v pracovní dny, víkendy a svátky	260,-Kč/hod.
Doprava	
Pro město Přerov	60,-Kč/výjezd
Pro městskou část Předmostí	30,-Kč/výjezd
Mimo Přerov (Lipník, Tovačov apod.)	10,-Kč/km

Ceny jsou uvedeny bez DPH

Směrnice byla schválena na jednání představenstva SBD Přerov dne 13. 1. 2009-02-19

JUDr. Otakar Šiška v.r.
předseda družstva

Ing. Miroslav Brath v.r.
místopředseda družstva

D o d a t e k č. 1 ke „Směrnici představenstva č. 2/2008“
pro poskytování odměn funkcionářům SBD Přerov

Představenstvo na svém jednání dne 13.1.2009 s c h v a l u j e :

v bodu 5/ doplnění nové věty :

..... dle předchozího odstavce. **Navýšení odměny musí být
odsouhlaseno členskou schůzí samosprávy a navýšení bude
zúčtováno do nákladů střediska.**

A dále představenstvo **r u š í** bod 6/ - čl. III citované směrnice
/pomocníkům dozorců výtahů se odměny nevyplácí/.

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

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

Ceník

firem, které zajišťují vodoinstalační, topenářské a plynoinstalační práce pro SBD Přerov

Pro oblast Přerov a okolí

Firma BAIVA

Hodinová zúčtovací sazba za provedený pracovní výkon v pracovní dny

210,- Kč/hod. bez DPH

HZS za provedený pracovní výkon ve dnech pracovního volna a svátků

260,- Kč/hod. bez DPH

Sazba za každý výjezd do vzdálenosti 5 km /tam i zpět/

50,- Kč bez DPH

Firma FAMOS

HZS za provedený pracovní výkon

230,- Kč/hod. bez DPH

Doprava materiálu a nářadí pro zajištění opravy:

I. pásmo do 5 km

80,- Kč bez DPH

II. pásmo od 5 do 10 km

105,- Kč bez DPH

Vzdálenosti nad 10 km

12,- Kč/km bez DPH

Firma VINKLER

HZS za provedený pracovní výkon

230,- Kč/hod. bez DPH

Doprava materiálu a nářadí pro zajištění opravy:

I. pásmo do 5 km

80,- Kč bez DPH

II. pásmo od 5 do 10 km

105,- Kč bez DPH

Vzdálenosti nad 10 km

12,- Kč/km bez DPH

Pro oblast Lipník n/Beč.

Firma TRAWEKO 96 s.r.o.

HZS za provedený pracovní výkon

195,- Kč/hod. bez DPH

Pavla T o m e č k o v á v.r.
středisko PDF

Modernizace tepelného hospodářství ve městě Přerově

Společnost Teplo Přerov a.s. bude v roce 2009 pokračovat v modernizaci svého tepelného hospodářství (CZT), při níž budou do domů osazovány teplovodní objektové předávací stanice (OPS) pro vytápění a přípravu teplé vody.

OPS budou letos během letního období instalovány v domech:

Alšova 5,7, Přerov

Želatovská 22, Přerov

Želatovská 14,16,18,20, Přerov

Želatovská 24,26,28,30, Přerov (současně bude zrušena parní VST)

Všechny uvedené domy budou přepojeny na nové sekundární rozvody z VST Šířava II.

Společnost Teplo Přerov má v záměru letos vyměnit sekundární teplovodní rozvody v úseku mezi domy Kouřilkova 7 a Petřivalského 12, Přerov.

V Přerově dne 26.2.2009

Jiří Vondra v.r.
vedoucí tepelný technik

Doporučení pro uživatele bytů s automatickými odvzdušňovacími ventilky na otopných tělesech

Při zahájení otopných sezón dochází občas k vyplavení bytů, ve kterých jsou osazeny na otopných tělesech automatické odvzdušňovací ventilky. Doporučujeme všem uživatelům těchto bytů, aby v jejich vlastním zájmu na letní období tyto automatické ventilky vždy uzavřeli pomocí ručních plastových koleček, které jsou na nich umístěny. Tyto ventilky je možné uvést do provozu až po ověření opětovného zahájení vytápění. V opačném případě hrozí vyplavení bytu.

V Přerově dne 26.2.2009

Jiří Vondra v.r.
vedoucí tepelný technik

Výzva

Jelikož na každé samosprávě probíhají volby v jiném časovém období někdy i dle potřeby, obracíme se tímto na všechny samosprávy, aby v případě nových voleb výboru samospráv, uváděly čísla telefonů všech nových členů výboru samosprávy, příp. e-mailovou adresu.

Je to především z důvodu pružnější spolupráce.

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