

Správa a správce bytového domu

část druhá – společné prostory

Po zrušení zákona o hospodaření s byty (zákon č. 41/1964 Sb.) není pojem společných prostor domu právně definován. Z hlediska **nájmu bytu** bude pro účely určení toho, co tvoří společné prostory domu nutno vycházet z jejich srovnání s pojmem prostor jako **příslušenství bytu**. Prostory domu tvořící příslušenství bytu jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem, tj. určitým **nájemcem** bytu. Ostatní prostory přístupné všem nájemcům, jako jsou např. vchody, chodby, schodiště, prádelny, sušárny apod. tvoří společné prostory domu, při jejichž užívání musí každý z nájemců respektovat i stejná práva ostatních.

V bytovém vlastnictví se uplatňuje pojem „**společné části domu**“, do nichž patří i společné prostory domu. Zákon o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů) vymezuje společné části domu jako části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní vislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plyn, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

Vybavení a užívání společných částí domů je specifikováno domovním řádem, který schvaluje představenstvo SVJ respektive představenstvo SBD, majitel nebo pověřený správce. Domovní řád nesmí být v rozporu s obecně platnými zásadami vyplý-

vajícími především z Občanského zákoníku, Zákona o vlastnictví bytů (Zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a Zákona o požární ochraně a souvisejících předpisů (Zákon č. 133/1985 Sb.).

A jaké jsou nejčastější nedostatky „vybavení“ společných prostor?

Podle Zákona o požární ochraně a jeho prováděcích předpisů nesmí být v těchto prostorách umístěny žádné hořlavé látky a žádné předměty, které by bránily evakuaci a záchraně osob nebo které by ztěžovaly požární zásah.

Za porušení této povinnosti může být Hasičským záchranným sborem ČR udělena vlastníkovi domu pokuta až půl milionu korun.

V případě požáru nejenže je znemožněna evakuace osob zataraseným schodištěm, ale může dojít i k přenosu požáru na tyto hořlavé předměty a šance na záchranu v takovém prostoru pak strmě klesá k nule.

Mezi velmi důležité vybavení patří přenosné hasicí přístroje (PHP).

S jejich pomocí se často podaří požár zlikvidovat v úplném počátku, a nedojde tak k jeho rozšíření a napáchání mnohonásobně větších škod. Mezi obyvateli i vlastníky bytových domů je však bohužel rozšířen mylný názor, že v tomto typu staveb hasicí přístroje být nemusí. Opak je však pravdou, a pokud hasicí přístroje v bytovém domě skutečně nejsou instalovány, dopouští se vlastníci domu porušení Zákona o požární ochraně!

Přenosné hasicí přístroje musí být podle vyhlášky o požární prevenci instalovány v podlažích, které neslouží k bydlení. Tedy zpravidla v prostorách domovních sklepů a na půdách, které slouží jako sklady nebo sušárny prádla apod. Na každých započatých 200 m² podlahové plochy každého podlaží se instaluje jeden PHP. U budov projektovaných po roce 1976 je návrh umístění PHP součástí projektu. Hasicí přístroje se pak umísťují v souladu s ním. U bytových domů se zpravidla volí nejběžnější PHP práškové s náplní 6 kg. Hasicí schopnost je dostatečná, aby byl uhašen televizor, počítač, elektromotor, rozvaděč nebo hořící fritovací hrnec či pánev.

Hasicí přístroje se v bytových domech instalují bez ohledu na to, zda jsou v domě požární hydranty či nikoliv.

PHP se umísťují tak, aby byly trvale volně dostupné a rukojeť byla nejvýše 150 cm nad podlahou (doporučuje se spíše níže – tedy kolem 1 m). Pokud je přístroj instalován ve skrytém prostoru (např. za dveřmi sklepa), označuje se jeho umístění příslušnou tabulkou podle ČSN ISO 3864 a nařízení vlády č. 11/2002 Sb.

Laická kontrola hasicího přístroje se provádí jednou za 30 dní podle čl. 4. 2. ČSN ISO 11602-2. Kontrola provozuschopnosti prostřednictvím odborníka (lidově řečeno „revizáka“) se musí provést nejméně jednou ročně. Doklad o roční kontrole musí být uložen pro případ, že dojde k požáru a k použití PHP nebo jako doklad pro kontrolu provedenou Hasičským záchranným sborem kraje.

Pokud v bytovém domě hasicí přístroje osazeny nejsou nebo jsou nesprávně umístěny či není prováděna jejich kontrola, jedná se o porušení Zákona o požární ochraně a příslušný Hasičský záchranný sbor kraje může vlastníkov domů udělit pokutu až do výše 250 tisíc Kč. Bližší podrobnosti o povinnostech právnických osob jsou uvedeny v Zákoně o PO č. 133/1985 Sb., v platném znění a ve vyhlášce o požární prevenci č. 246/2001 Sb.

Vyhláška č. 23/2008 Sb. kromě navrhování a provádění staveb také stanoví v § 30 podmínky bezpečného užívání stavby z hlediska požární ochrany. Tyto podmínky se netýkají jen objektů nově postavených, ale na rozdíl od ostatních částí vyhlášky musí být do 6 měsíců od nabytí účinnosti dané vyhlášky - tedy k 1. 1. 2009 – splněny i u stávajících staveb.

Výklad této vyhlášky není zcela jednoznačný a z tohoto důvodu otiskujeme § 30 této vyhlášky v plném znění:

§ 30 Užívání stavby

(1) Při užívání stavby musí být zachována úroveň požární ochrany vyplývající z technických podmínek požární ochrany staveb, podle kterých byla stavba navržena, provedena a bylo zahájeno její užívání.
(2) Při úpravě interiéru stavby nepodléhající řízení podle zvláštního právního předpisu 4) musí být postupováno v souladu s podmínkami uvedenými v příloze č. 6 a v českých technických normách uvedených v příloze č. 1 části 1, bodech 1 a 2.
(3) V prostoru chráněné únikové cesty nesmí množství hořlavých látek překročit rozsah uvedený v příloze



číslo 6. Při umístění materiálu nebo zařizovacího předmětu v nechráněné nebo částečně chráněné únikové cestě musí být zajištěna možnost úplného otevření křídel dveří. Současně nesmí být ohrožena volná průchodnost únikových cest. V podrobnostech se použije příloha č. 6 část A.
(4) Při užívání prostoru s výskytem hořlavé kapaliny se postupuje podle podmínek uvedených v příloze č. 7 a podle podmínek stanovených v české technické normě uvedené v příloze č. 1 části 1 bodu 10.
(5) V bytovací části stavby zařízení staveniště nesmí být umístěno tepelné zařízení a tepelná soustava se zkapalněnými uhlovodíkovými plyny včetně zásobních nádob.
(6) Technické zařízení ve stavbě, jehož náhlé odstavení nebo vypnutí by vyvolalo havárii, musí být zřetelně označeno štítkem obsahujícím informaci o určení zařízení a charakteristice nebezpečí.
(7) V řadové, hromadné nebo vícepodlažní jednotlivé volně stojící anebo přistavěné garáži nesmí být umístěno motorové vozidlo pro pře-

pravu hořlavých kapalin a hořlavých plynů.
(8) V podzemní hromadné garáži určené pro veřejné užívání nelze parkovat vozidla s pohonem na plyná paliva.
(9) V garáži nesmí být ukládány tlakové nádoby s hořlavými a hoření podporujícími plyny.
(10) Není-li bezpečná vzdálenost tepelného zařízení vyrobeného před účinností této vyhlášky stanovena návodem výrobce, stanoví se tato vzdálenost podle přílohy č. 8.

V následujícím období budeme situaci ohledně interpretace vyhlášky sledovat a v příštím čísle přineseme další informace.

Co závěrem v podobě stručné rekapitulace?

1. Vybavení společných prostor domu velmi úzce souvisí s bezpečností obyvatel, a to převážně v oblasti požární prevence a ochrany.
2. Předměty, které do prostor z pohledu jejich určení nepatří, mohou a v řadě případů zhoršují či znemožňují mnohým obyvatelům domu jejich užívání.
3. Pověřená osoba nebo správce zabezpečují dodržování pravidel užívání společných prostor domu.
4. Již z názvu vyplývá, že společné prostory užívají obyvatelé společně. Tyto prostory jsou tedy velmi vhodné pro umístění informačních medií – nástěnek. Pro jejich umístění jsou pochopitelně nevhodnější prostory hlavních vchodových dveří.

Téma společných prostor, jejich vybavení a užívání je velmi rozsáhlé, a tak v příštím čísle přineseme další informace, které jsme v tomto příspěvku nepostihli.

Foto: autor

BROD

Domovní schůze

Domovní schůze je velmi často používaný slangový výraz pro shromáždění majitelů bytových jednotek (SVJ) nebo družstevníků samosprávy stavebního bytového družstva (SBD). Systém řízení a schvalování aktivit u SBD je v mnohých případech velmi dobře propracovaný a funkční, a tak se dnes zaměříme na SVJ.

Počet a termíny domovních schůzí nelze jednoznačně specifikovat. Můžeme vycházet ze Zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a Zákona Vzorové stanovy společenství vlastníků č. 371/2004 Sb.

V § 9 Zákona č. 72/1994 Sb jsou specifikovány jednotlivé orgány společenství. Mezi nejdůležitější patří následující odstavce:

(7) Orgány společenství jsou
a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
b) výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen „pověřený vlastník“),
c) další orgány podle stanov společenství.

(8) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství; svolá ji původní vlastník budovy. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství podle odstavce 7 písm. b) a c). Tato schůze se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství. Náklady na činnost orgánů společenství se považují za náklady společenství spojené se správou domu.

(9) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek,

kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

(10) Pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. V případech družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

(11) Výbor je výkonným orgánem společenství; musí mít alespoň 3 členy. Výbor nebo pověřený vlastník rozhodují o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění. Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka určují stanovy, nesmí však přesáhnout 5 let.

(12) K platnosti zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru nebo pověřený vlastník je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2).

(13) Statutárním orgánem společenství je výbor nebo pověřený vlastník. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru. Je-li statutárním orgánem pověřený vlastník, postačí k písemnému právnímu úkonu jeho podpis.

§ 11 popisuje kdy a z jakých důvodů je nutno konat shromáždění.

(1) Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se seje z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

(2) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.

(3) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(4) K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

(5) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení

zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

Termíny konání mohou být upraveny stanovami SVJ. Vzorové stanovy specifikuje nařízení vlády 371/2004 Sb. - Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Problematikou stanov se budeme zabývat v samostatném článku.

Z výše uvedených zákonů a nařízení vlády vyplývá, že shromáždění (domovní schůze) se musí konat minimálně jedenkrát ročně. V jejím průběhu je provedena kontrola plnění plánu aktivit, plánovaného a schváleného rozpočtu a hospodaření společenství. Součástí programu je případná volba orgánů společenství (minimálně jedenkrát za pět let), plán

aktivit a rozpočet na budoucí období. Pokud v průběhu roku nastane skutečnost, kterou pravidelné shromáždění nepostihlo a je pro jeho odsouhlasení nutno vrcholného orgánu, je nutné shromáždění svolat. V příštím čísle se budeme podrobněji zabývat programem a vlastním průběhem shromáždění.

BROD

Domovní řád

Domovní řád velmi úzce souvisí s občanským zákoníkem a upřesňuje jednotlivá práva a povinnosti osob bydlících a užívajících bytový dům. Zde je důležité upozornit, že domovní řád platí i pro osoby, které v domě bezprostředně nebydlí, ale přijdou třeba na návštěvu, nebo jsou v domě za účelem výkonu činnosti, která jim byla zadána pověřenou osobou respektive správcem domu (úklid domu, oprava výtahu, společných prostor, revize zařízení ...).

Co by domovní řád měl obsahovat

Úvodní ustanovení

V úvodní kapitole řádu stanovujeme rozsah působnosti a jednotlivé vztahy v domě respektive garážích.

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a společných částí domu. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a majitelem, vlastníky bytových jednotek (garáží) nebo členy družstva je stanovena občanským zákoníkem. Domovní řád upřesňuje obecně platnou legislativní normu a vyzdvihuje jednotlivé části tohoto normativu související s bydlením a užíváním bytového domu (garáží).

Základní pojmy

Jednotlivé pojmy a definice jsou přesně popsány v jednotlivých zákonech a vyhláškách. Z důvodu eliminace případných sporů v budoucnosti je vhodné z těchto dokumentů nejdůležitější pojmy uvést.



1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti apod. (patří mezi ně garáže, ateliery, ...). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např.

sklepní box, spízní komory u bytu, apod.).

4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, STA, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považuje i příslušenství domu (např. studny, oplocení, přístupové chodníky, přístřešky na popelnice, sušáky na prádlo, klepače na koberce) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu

Každý majitel, nájemce nebo uživatel musí dodržovat základní pravidla soužití s ostatními. Tato pravidla mají dvě strany, rub a líc, tak jako každá mince. Každý má tedy jistá práva, ale také povinnosti. Musíme si uvědomit, že dveřmi „našeho“ bytu nekončí či nezačíná svět. Znamé anglické přísloví „Můj dům, můj hrad“ nemůžeme brát tak, že v bytě si můžeme dělat vše, co chceme. Je pochopitelné, že práva a povinnosti majitele budou do jisté míry odlišná od práv a povinností nájemce. Tyto skutečnosti je nutné postihnout a definovat. Navíc je nutné, aby si každý uvědomil, že mnohé aktivity za dveřmi „mého“ bytu mohou narušovat život sousedů a nejedná se pouze o zvýšenou hladinu hluku z reprodukcované hudby.

1. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu (velmi sporná záležitost u majitelů bytových jednotek – majitel musí vždy souhlasit, pokud se nejedná o rozhodnutí soudu) či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí.
3. V zájmu předcházení případného násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu doporučuje oznámit pověřené osobě nebo správci domu místo svého pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Držení domácích zvířat

Domácí zvířata, jak říkáme mazlíčci, jsou v mnohých případech velkým zdrojem sporů v domě. Chceme zdůraznit, že vše je hlavně o majiteli, nikoliv o zvířatech. Ta se chovají podle toho, co jim dovolíme a umožníme. Mezi nejčastěji chovaná zvířata patří psi a kočky. Dalším poměrně rozšířeným koníčkem je chov rybiček. Akvárium, i přesto, že neruší své okolí, může svým prasknutím způsobit obrovské problémy. V posledním období se velmi často objevuje chov a odchov exotických zvířat jako jsou hadi, krokodýli, pavouci apod. Do domovního řádu doporučujeme zanést povinnost informovat uživatele domu o chovu těchto zvířat. Je vždy lepší vědět, že na chodbě mohou potkat například krokodýla, než na něj narazit nic netušící. Výsledek sice bývá stejný, jsme vystrašení oba, ale aspoň víme koho upozornit, že jeho „miláček“ utekl.

Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit.

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

Nejkrizovější částí s pohledu obyvatel domu bývají společné prostory a zařízení domu (garáže). Zde je důležité stanovit jednotná pravidla, která platí pro všechny a nejsou vytvořeny žádné výjimky. Každá výjimka je potenciálním zdrojem budoucích problémů. Společné prostory musí také splňovat parametry vyplývající z norem souvisejících s požární ochranou a prevencí.

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu nebo bytu (botníky, skříňe, obaly, kola, apod.) není ve společ-

- ných prostorách dovoleno.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
 - umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komín. dvířkům...;
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru;
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.;
 - dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu (na případné závady neprodleně upozornit správce domu).

Prádelny, sušárny

Představují specifickou část společných prostor. Jejich specifikum vyplývá z jejich základní vlastnosti, která je dána individuálním užíváním. Asi těžko si dovedeme představit, že v jedné pračce najednou pere více domácností. V tomto bodu tedy specifikujeme pravidla užívání těchto prostor. Musíme definovat četnost, způsob předávání a uložení klíčů a pochopitelně způsob užívání zařízení, včetně postupů v případě poruchy.

1. Způsob užívání prádelny, sušáren stanoví domovní schůze schválením nadpoloviční většinou všech uživatelů bytů, kteří rovněž v případě neměření spotřeby energií rozhodnou o výši paušálních poplatků za spotřebu vody a elektřiny. Uživatel tohoto zařízení je povinen ihned po ukončení praní uhradit stanovené paušální poplatky pověřené osobě v domě (pokud nedojde k jiné dohodě).
2. V prádelně, kde je prováděno měření spotřeby vody a elektřiny, je uživatel povinen ihned po ukončení praní provést zápis do evidenčního záznamníku prádelny a tento zápis nechat ověřit pověřenou osobou v domě.

Vyvěšování a vykládání věcí

Je pochopitelné, že pro zkvalitňování svého životního prostředí, a to jak v rovině užívání různých technických

prostředků, tak v oblasti estetického chápání každého z nás, je také nutné stanovit pravidla. Mnohé domy jsou po rekonstrukci obvodového pláště či střechy a balkonů. Pokud bychom bez souhlasu dodavatele zasáhli třeba při montáži anténního systému nebo sušáku na prádlo do takovéto konstrukce, hrozí nebezpečí, že v případě potřeby uplatnění reklamace nebude tato uznána právě z důvodu neodborného zásahu, i když tento zásah s reklamací nebude bezprostředně souviset. Dále je důležité si uvědomit, že i na první pohled bezproblémové prvky společného interiéru a exteriéru mohou způsobit problémy, a jak je známo, lepší je problémům předcházet, než je řešit.

1. *Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu vlastníka domu, pověřené osoby nebo správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.*
2. *Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.*
3. *Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu pověřené osoby nebo správce domu.*

Zajištění čistoty a pořádku v domě

Nepořádek je vlastnost hmoty a prostoru. Je tedy nezbytně nutné zabezpečit jeho odstraňování a tedy zabezpečit i úklid společných prostor a okolí domu. Na základě vlastnického vztahu k bytům a domu existuje jistě několik možností od rozpisu služeb jednotlivých bytů po sjednání si úklidové společnosti. Je jasné, že řešením může být i pověření někoho z domu, kdo za drobnou přesně specifikovanou odměnu se stanoveným rozsahem úklid zabezpečí. Nezapomínejme na to, že k domu patří i jeho blízké okolí, které je součástí kultury našeho bydlení.

1. *Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.*

2. *Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni provádět pravidelné úklidové práce ve všech částech domu dle rozhodnutí domovní schůze (zametání a mytí schodů, chodeb, udržování čistoty sklepů, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklízení sněhu v zimním období z chodníků přilehlých k domu a jejich posyp,...), pokud tyto práce nebudou zajištěny jiným způsobem. Pokud je úklid zabezpečen třetí osobou za úplatu, uživatel bytu se podílí poměrným způsobem dle počtu obyvatel v bytě na jeho úhradě.*
3. *Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném.*

Odemykání a uzavírání domu

Dům, to je mimo jiné spousta vchodů a oken. A právě tyto součásti domu, které se nacházejí ve společných prostorách, je nutno ošetřit pravidly. Pokud tato pravidla nestanovíme, můžeme se právě setkat se situací, kdy jeden otevírá a druhý zavírá, a najednou máme jablko sváru, který musíme řešit.

1. *Uživatelé domu jsou povinni uzamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že domovní schůze rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni uživatelé bytů v domě povinni toto rozhodnutí respektovat. Uživatelé bytů jsou povinni si na své náklady zajistit klíče od domovních dveří a spol. prostor.*
2. *Klíče od vyhrazených společných prostor (prádelna, mandlovna, strojovna výtahu, dveře na střechu, uzávěr plynu, uzávěr vody, regulace tepla) jsou dle rozhodnutí domovní schůze uloženy na určeném místě a manipulace s nimi se řídí odsouhlaseným způsobem. (Například pro užití sušárny nebo prádelny je na nástěnce umístěn na každý měsíc rozpis, kdy obsazení jednotlivých dnů se řídí uzavřenou dohodou – každá domácnost 2 x v měsíci. Klíče předává pověřená osoba nebo správce osobně nebo do schránky. Po ukončení použití jednotlivý uživatel „vrací“ klíč stejným způsobem osobě pověřené nebo správci.)*

Klid v domě

Tento bod úzce souvisí s občanským zákoníkem. S přihlédnutím na strukturu uživatelů můžeme pravidla ze zákonné normy zpřísnit a období klidu rozumně prodloužit.

1. *Každý uživatel bytu a osoby s ním užívající byt jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů hlukem, zápachem, apod.*
2. *V době od 21:00 do 6:00 hodin, jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě noční klid.*

Závěrečná ustanovení

Na závěr je důležité uvést, kdo a kdy domovní řád schválil. Schvalování podléhá typu domu a převažujícím majetkovým vztahům. Vždy musí být uvedeno datum, od kdy náš interní normativ platí.

1. *Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných a vnitrodružstevních předpisů.*
2. *Domovní řád byl schválen majitelem (majiteli), domovní schůzí, schůzí členů SVJ, dne ... a jeho platnost je ode dne...*

Každý domovní řád je specifický a záleží na vybavenosti domu, jeho dispozici, ale také na jeho obyvatelích. S domovním řádem doporučujeme seznámit všechny obyvatele domu na domovní schůzi a umístit ho nástěnkou. V žádném případě nesmí být domovní řád v rozporu s Občanským zákoníkem a ostatními zákony a předpisy. Zvláště se to týká zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů), zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., v platném znění a vyhlášky o požární prevenci č. 246/2001 Sb.

Ve výše uvedeném článku naleznete pro inspiraci a ulehčení tvorby domovního řádu kurzivou označené body jednotlivých kapitol.

Sklopný stolek do malé kuchyně

Potřebu stolku v malé panelákové kuchyni pomohl vyřešit sklopný stolek na stěnu. Slouží i jako zvětšení pracovní plochy kuchyně, je-li toho zapotřebí.



1 Nevyužitý kout v malé panelákové kuchyni, kam se nevejde klasický stůl, přestože by tu byl zapotřebí. Nejlépe by bylo, aby jednou byl a jednou ne. Volba proto padla na sklopný stolek.



4 Zakulacený roh dohladka začistíme pásovou elektrickou bruskou. Používáme jemnější brusné pásy. Při práci s bruskou dbáme na kolmost brusky k hraně desky.



7 Sklopné konzoly, které budou stůl držet na stěně, zakoupíme i s vruty a hmoždinkami v některém z baumarketů nebo větším železářství.



10 Vrtačkou vyvrtáme otvory pro hmoždinky držící stůl. Každá sklopná konzola je uchycena třemi hmoždinkami. Jen tak bude stůl dobře držet a nevytrhne se ze stěny.



2 Desku sklopného stolu vyrobíme z lamina. Vybrat můžeme z mnoha dřevěných dezénů, aby odstín co nejvíce s kuchyní ladil. Podle pokličky obkreslíme na desku zkulacení rohu.



5 Takto připravenou stolovou desku je třeba po obvodu opatřit nažehlovací hranou. Budeme potřebovat starší žehličku, ostré dlátko, nažehlovací hranu a smírek na špalíčku.



8 Mechanismů je více typů, vybíráme je podle požadované nosnosti našeho stolku. Vzdálenost konzol přesně rozměříme a malými vruty je připevníme ke spodní straně stolové desky.



11 Do vyvrtaných otvorů vklepneme kladívkem hmoždinky, které jsou vhodné pro náš typ zdi. Stůl se sklopnými konzolami k nim přiložíme a dlouhými vruty jej pevně přišroubujeme.



3 Ostrý roh trčí do místnosti zaoblíme. Po obkreslení podle pokličky nebo kružítka jej vyřízneme. K tomu použijeme přímočarou pilku s ostrým plátkem určeným pro dřevotřísku.



6 Desku si nejprve pevně přichytíme. Středně rozehrátou žehličkou hranu s naneseným tavným lepidlem přižehlíme. Její přesah odřízneme dlátkem a začistíme smírkem na špalíčku.



9 Stůl přiložíme ke stěně a podle vodováhy orýsujeme výšku, ve které bude připevněn. Pak orýsujeme sklopné konzoly na stěnu, abychom věděli kde vyvrtat otvory pro hmoždinky.



12 Sklopný stolek a židličky nezaberou v kuchyni moc místa. Při rozkládání stačí stolovou desku jednoduše trochu nadzdvihnout a zaklapnout a stůl je rozložený.



13 U rozloženého stolku se pohodlně nasnídají nebo povečeří dva dospělí nebo děti před odchodem do školy.

PEPA

Foto: Český kutil

mediální partner JTDJ – SERVER

www.ceskykutil.cz


Hmoždinka v panelu a cihle

Zadání je práce velmi jednoduché. Umístit hmoždinku do cihlové zdi a na tuto hmoždinku pověsit třeba obrázek, poličku či cokoli jiného vhodného k zavěšení. Na první pohled jednoduchý úkol se může změnit v několikahodinový horor.

Hmoždinka v cihle

Důležité je uvědomit si, že hmoždinka ve zdi drží pevně pouze v případě, pokud je umístěna do cihly. Náhoda je v těchto případech většinou proti nám. Téměř vždy se po přesném vyměření správného místa trefíme do spáry mezi cihlami. Tloušťka spáry je přibližně 0,5–1 cm, a tak stačí vyvrtat otvor pro hmoždinku o malý kousek vedle. Pokud jsme se již do spáry trefili, vytvořili jsme otvor, který je nutno sádrovat a opravit omítkou.

Z plánované chvíly je najednou práce na hodinu a mnohdy i déle.

Rada je jednoduchá.

Nejprve najdeme cihlu, pak teprve vrtáme otvor. Cihlu můžeme nalézt pomocí tenkého ocelového špendlíku, který do plánovaného místa pokusně zatlučeme. Pokud se nám špendlík podaří zatluoci celý, jsme ve spáře. Pokud se po několika milimetrech špendlík ohne, narazili jsme na cihlu a máme správné místo. Ještě

jedna věc pro kontrolu – po několika hloubkových milimetrech vrtání by měl z otvoru vycházet cihlový prášek.

A jak postupovat, potřebujeme-li hmoždinku umístit do panelu?

V případě panelu není potřeba řešit problém hledání spáry a cihly. V tomto případě hrozí, že během vrtání narazíme na ocelovou výztuž, nebo větší křemičitý kámen.

Řešení je i v těchto případech relativně jednoduché.

Pro vrtání do panelu volíme vždy vrták určený pro vrtání do panelu respektive betonu. Při jeho nákupu je vždy dobré poradit se s odborníkem na prodejním místě.

Nejnáročnější je odhadnout, proč přes zvýšené úsilí nejde otvor prohloubit, tedy na co jsme narazili. Vždy je lepší předpokládat tu jednodušší variantu, a tak nejdříve zkusíme větší křemičitý kámen rozbít kulatým „majzlíkem“. Pokud cítíme, že po úde-

ru kladívka dochází k rezonanci, tak nastává horší varianta – naším předmětem je kovová výztuž a problém je nutno řešit výměnou vrtáku. Volíme vrták do železa s menším průměrem. Postupně zvětšujeme průměr až na požadovaný (potřebný) rozměr.

Pokud je nutno prorazit kovovou panelovou konstrukci, je důležité na vrtačku netlačit a volit menší otáčky motoru. Hrozí nebezpečí „zakousnutí“ vrtáku a jeho případné zalomení v otvoru. Zalomený vrták je velmi náročné z otvoru odstranit. Pokud ke zlomu dojde uvnitř díry, je vyproštění téměř nemožné a raději volíme jiné místo (pokud to jde).

Po provrtání železné konstrukce panelu opět vyměníme za vrták do betonu a vyvrtáme díru potřebné hloubky.

Přejeme hodně úspěchu a co nejméně překážek.

JAS

Jak „opravit“ koberec

Pokud si pořídíme psa, kočku, fretku či jiného domácího mazlíčka, musíme očekávat, že dříve nebo později dojde k „devastaci“ domácího vybavení. Nejčastěji jsou okusovány nohy židlí a stolů, skříní a všeho ostatního, co přijde do cesty nenechavým zoubkům a drápkům našeho „miláčka“. Je spousta předmětů, které lze ochránit před zničením uložením na místa, která neumožní přístup našeho hravého spolubydlícího (boty, oblečení, hračky ...). Co však jistě neschováme, jsou vlastní zařizovací předměty. Mezi nejčastěji napadané části interiérů patří koberec.

Jak minimalizovat „ztráty“? Důležitý je již výběr při pořizování jednotlivých prvků interiéru. Snažíme se vybírat takové předměty, které jsou vyrobeny z hůře napadnutelných materiálů, případně takové, které lze relativně snadno opravit. Jako příklad nám může posloužit koberec.

Při výběru již dopředu počítáme s aktivitami našeho spolubydlícího, a tak raději volíme cenově nižší výrobek. Z pohledu designu doporučujeme vybrat koberec, který je jednobarevný, bez výrazných vzorů a koupíme o pár centimetrů navíc.

Takovýto koberec lze relativně dobře „opravit“, pokud je v průběhu hry domácího zvířátka poničen. Koberec, na kterém vám ukážu opravu, byl roztržen v průběhu „hrabání“. Vznikla díra o rozměrech asi 5 x 5 cm (obr.1).

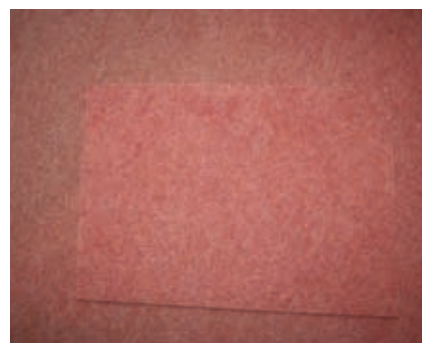
Oprava je velmi jednoduchá a myslím si, že ji zvládne téměř každý. Postup je následující:

- Ořízneme vzniklou díru tak, aby zůstala pouze „zdravá“ část koberce (obr. 2, 3 a 4).
- Připravíme si záplatu z části, kterou jsme koupili navíc. Rozměr záplaty musí být o přibližně 5 cm větší než vlastní vystřižený otvor.
- Lepidlem na tkaninu natřeme okraje záplaty a okraje díry v koberci.
- Záplatu přiložíme na otvor a zatížíme. Doba schnutí je uvedena na lepidle. Tuto dobu prodloužíme minimálně o 5 hodin. Vysychání pod zatíženou částí je výrazně pomalejší než v případě volného vypařování.

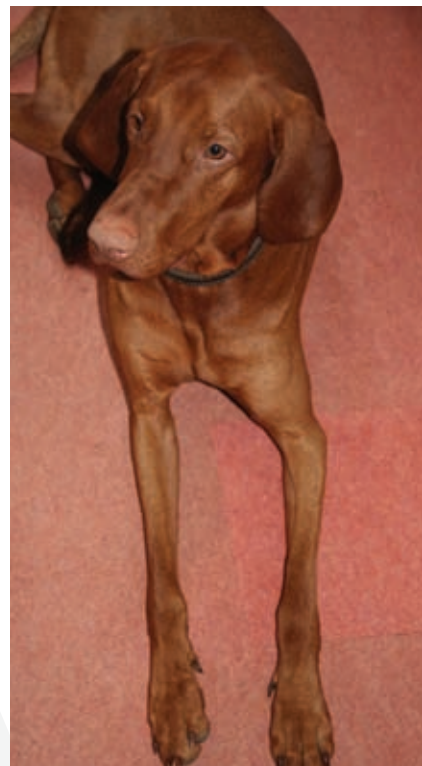
Obr. 1 Poškozený koberec



Obr. 5,6 Opravený koberec



Obr. 2,3,4 Oříznutí poškozené části



Musím ještě upozornit, že opravené místo je náchylnější na poškození. Na obr. č. 5 a 6 je vidět výsledek naší práce. Opravený koberec není sice bez vady na kráse, ale jistě vypadá lépe než před opravou.

Jak postavit jednoduchý plastický model letadla

Pro stavbu jsem si vybral proudový model francouzského letadla Mirage IIIC. Počet dílů stavebnice není příliš velký. Díly jsou poměrně dobře zpracovány z pohledu lisovaných detailů, při vlastní kompletaci do sebe velmi dobře zapadají, a není proto potřeba téměř žádných jejich úprav. Naším cílem není postavit model, který by byl vhodný pro soutěže, ale spíše sloužil jako zajímavý doplněk interiéru pro ty, kteří mají rádi techniku a chtějí si vyzkoušet svoje schopnosti a možnosti.

V průběhu stavby vám ukážeme, jak je možné postupovat a také upozorníme na nejčastější chyby, kterých se hlavně začínající modeláři velmi často dopouštějí. Představený postup můžete uplatnit při stavbě jakéhokoli plastického modelu, u kterého si nekladete příliš vysoké modelářské cíle. Výsledkem by měl být model postavený čistě, bez speciálních individuálně vyráběných detailů. Stavbu modelu pro náročnější si ukážeme v některém z příštích vydání. Nářadí, které budeme potřebovat, jsme si vyjmenovali v minulém čísle bulletinu, a tak se nyní můžeme již pustit do stavby modelu.

Doporučený postup:

1

Podle přiloženého rozpisu dílů zkontrolujeme kompletnost zakoupené stavebnice.

Obr. 1A a 1B

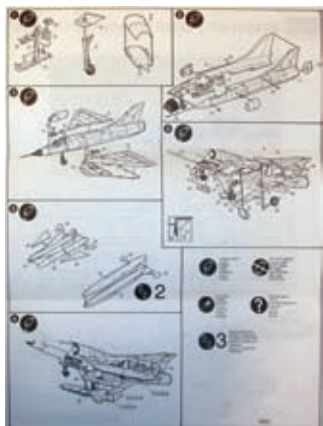
Kompletnost stavebnice



2

Součástí stavebnice je i doporučený postup prací. Vždy je dobré tento postup prostudovat a dodržovat. My se jím budeme řídit také.

Poznámka: U staveb modelů je vždy důležité naplánovat si práce tak, abychom nemuseli zasahovat do již postavených a připravených částí (velmi podobná shoda s doporučovými postupy rekonstrukcí a revitalizací bytových domů).



3

V prvním kroku se budeme zabývat kokpitem a částmi, ke kterým bychom se po slepení jednotlivých nosných dílů nedostali (trup a křídla).

4

Vystříháme respektive vyřezeme detaily kokpitu ze stromečku

dílů, které potřebujeme pro sestavení (vana sedačky pilota, sedačka pilota, palubní deska, knípl, pilot a horní část katapultovacího zařízení). V tomto kroku můžeme vystříhat i další detaily, které jsou snadno rozpoznatelné a nezaměnitelné. Jedná se především o podvozkové nohy, kola, zbraňové systémy a části

jednotlivých pohonných jednotek. Je pochopitelné, že vždy záleží na typu modelu, který stavíme.

Obr. 2A, 2B Vystřihání detailů ze stromečku



5

Sedačku pilota sestavíme z dílů uvedených na výkresu. Po zaschnutí lepidla natřeme vytvořenou sestavu stříbrnou barvou. Současně natřeme i pilota a vnitřní části trupu stavebnice, které bezprostředně tvoří kokpit. V tomto kroku je možné natřít i některé ostatní díly. V našem případě to jsou zbraňové systémy, vnitřní strany křídel a trupu v oblasti podvozkových kol. Po uschnutí stříbrné barvy

natřeme černou barvou boty a helmu pilota a pneumatiky kol. Pro vlastní schnutí použijeme umístění jednotlivých dílů do prostoru pomocí modelářských špendlíků a kolíčků na prádlo.

Více je jistě poznat z obrázků 3, 4, 5 Kokpit a detaily.

Obr. 3, 4, 5 Kokpit a detail



Sestavená část kokpitu je na obr. 6 Pilot a vnitřní část kokpitu.

Obr. 6 Pilot a vnitřní část kokpitu



6

Než zaschnou jednotlivé natřené díly, můžeme sestavit zbraňové systémy. Pro lepení můžeme používat speciální modelářská lepidla určená k lepení plastových modelů, ale v mnohých případech je možné použít lepidla sekundová (osobně používám produkty společnosti Henkel). I v průběhu stavby tohoto modelu jsem používal oba typy lepidla. Jaký je rozdíl v použití? Je to velmi jednoduché. Tam, kde potřebujeme složitěji upřesnit vlastní spojení dílů a u výrazně velkých respektive dlouhých spojů používáme modelářská lepidla (umožňují drobné pohyby lepených částí i po spojení jednotlivých dílů). Sekundová lepidla používáme tam, kde nehrozí dodatečná úprava jednotlivých dílů respektive detailů. Vždy je důležité množství lepidla, které na lepené díly respektive detaily. Obecně lze říci, že méně znamená více. Pokud nám lepidlo „zateče“, dojde k naleptání povrchu, a tím i k poškození částí, které pak musíme přebroušovat a v mnohých případech tmelit. Výsledný dojem pak nepůsobí dobře. Vždy po dobu schnutí (jak u modelářského, tak i sekundového lepidla) doporučuji fixaci jednotlivých dílů. Pro fixaci používáme kolíčky na prádlo. Vše je znázorněno na obr. 7 Fixace dílů. Na obr. 8A a 8B je ukázka zatečeného lepidla a čistého lepení. Myslíme si, že obrázky nepotřebují další komentář.

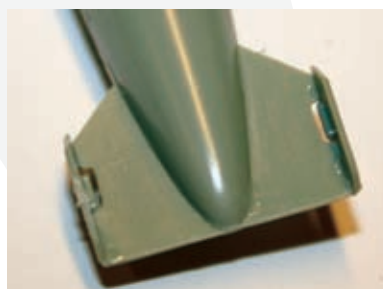
Obr.7 Fixace dílů



Obr. 8A Zatečené lepidlo



Obr. 8B Čisté lepení



Obr. 10 Fixace kolíčky na prádlo



7

Před slepením dílů trupu je nutné vyvážení modelu. Toto vyvážení doporučujeme u všech modelů letounu s příďovým kolečkem. Vyhneme se tak dodatečnému vyvažování, pokud je výsledný model „těžký“ na zád' a nechce pak stát stabilně na podvozku. Pro vyvážení použijeme plastelínu, kterou umístíme do předních polovin trupu, před přístrojovou deskou. Nesmí vystupovat nad rovinu polovin trupu, čehož lze velmi jednoduše dosáhnout oříznutím modelářským nožem. Nesmíme zapomenout očistit lepené plochy trupu. Vše je dobře patrné na obr. 9 Vyvážení modelu.

Obr. 9 Vyvážení modelu



8

Nyní sestavíme trup a vsadíme zkompletované díly s pilotem a přístrojovou deskou. Nejprve „na sucho“ vložíme díl s pilotem a sesadíme zkušebně oba díly. Pokud vše dobře zapadá, natřeme jeden díl trupu po obvodu lepidlem. Nezapomeneme natřít i obě strany vsazovaného dílu s pilotem a palubní deskou. Vše opatrně sesadíme a zařijujeme kolíčky. K fixaci můžeme použít i elektrikařskou izolační pásku (nezanechává lepidlo) nebo kombinaci obou fixačních prvků. Uvedené je opět znázorněno na obrázcích 10–12.

Obr. 11 Fixace elektrikařskou páskou



Obr. 12 Kombinovaná fixace



9

Příprava ostatních detailů spočívá v nátěru odpovídající barvou (v našem případě stříbrnou). Malé detaily můžeme natírat přímo ve stromečku a po zaschnutí umísťovat na odpovídající místa. Detaily je možno také natírat stejným způsobem jako v bodu číslo 5, případně kombinací. Na obr. 13 je znázorněn nátěr na stromečku. V mnohých případech volíme kombinovaný nátěr detailů, tedy část na stromečku a po zaschnutí a vyjmutí, jak je uvedeno v bodu 5.

Obr. 13 Nátěr detailů na stromečku



10

Sestavíme a slepíme křídlo stejným způsobem, jako jsme slepili trup. Po zaschnutí trupu a křídla slepíme oba díly. Výsledek nám ukazuje obr. 14.

Obr. 14 Slepěné křídlo a trup



11

Po dokonalém zaschnutí lepidla provedeme nátěr všech ploch trupu a křídla. Při natírání platí obecné pravidlo jako při lepení. Méně znamená lépe. Raději provedeme dva slabé nátěry než jeden silný. Při nanesení velkého množství barvy hrozí její zatečení a hlavně zanesení vylišovaných detailů.

12

V průběhu schnutí nátěru trupu a křídla připravíme k nalepení kryt kokpitu. Pro nátěr vyznačených částí použijeme velmi tenký štětec. Je potřeba mít velmi „pevnou“ ruku a trpělivost. Jak se říká, to nejlepší na konec. Tam, kde „přetáhneme“, můžeme před úplným zaschnutí barvy provést odškrábnutí přesahující barvy hrotem modelářského nože. Barva nesmí být úplně suchá a nesmíme moc tlačit, abychom výlisek nepoškrábali.

Připravená kabina je na obr. 15.

Obr. 15 Kabina připravená k nalepení na trup



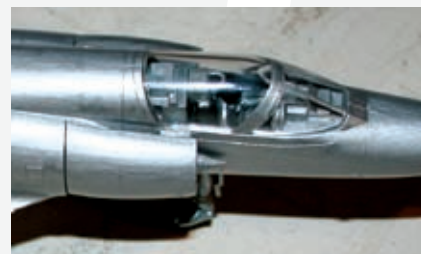
13

Natřený trup s křídly osadíme (přilepíme) zbývajícími detaily. S lepidlem raději šetříme (zde doporučuji použít lepidlo sekundové). Natřeme černé části. I zde musíme mít velmi „pevnou“ ruku, aby linka odpovídala skutečnosti. V místech, kde nám mírně zateklo lepidlo při osazování detaily, provedeme přetření (korekturu) tenkým štětečkem stříbrnou barvou.

Kabinu lepíme až téměř na úplný závěr. K lepení použijeme sekundové lepidlo.

Na místo, kam bude usazena kabina, nanese velmi malé množství lepidla. Necháme chvíli zavadnout, pak velmi opatrně a co nejpřesněji umístíme kabinu. Následující posuny jsou již téměř nemožné. Na obrázku 16 je vidět sestavený model před dokončením.

Obr. 16 Zkompleťovaný model



14

K úplnému dokončení je nyní potřeba umístit grafické značení. To je připraveno v podobě obtisků. Jednotlivé prvky vystříhneme a na několik vteřin umístíme do vlažné vody. Jakmile lze s obtiskem pohybovat po podkladovém papíře, přesuneme jej na odpovídající místo. Po správném umístění opatrně osušíme jemným hadříkem. I při této finální činnosti je dobré nespěchat a postupovat s rozvahou.

Výsledek našeho snažení je vidět na zbývajících obrázcích.



Přeji hodně úspěchů při stavbě vašich plastických modelů.

Foto: autor

JAS