

NOVÝ

DESIGN VÝTAHOVÝCH KABIN

V dnešní době již nejsou jediným kritériem pro výběr nového technického zařízení jen jeho parametry, jako jsou rozměry, spotřeba energie, výkon a funkce. Stále více zákazníků zajímá také vzhled produktu, který si kupují. Nejinak je tomu i v případě nových výtahů. Lidé se nyní již smířili s faktem, že jejich starý výtah je na pokraji své životnosti a že je třeba jej vyměnit za nový, který odpovídá platným normám a je na úplně jiné úrovni bezpečnosti než výtah původní.

Při výběrovém řízení na dodavatele nového výtahu se ovšem čím dál častěji investor zajímá také o vzhled celého výtahu. Pokud jsou nabídky jednotlivých dodavatelů ve výběrovém řízení na podobné technické i cenové úrovni, přichází na řadu především vzhled kabiny, všech ovládacích prvků, šachetních a kabínových dveří a v neposlední řadě také vzhled výtahové šachty. Jsou ale také investoři, pro které je vzhled výtahů na prvním místě a cenu téměř neřeší

(reprezentační budovy velkých firem, hotely, obchodní domy, atd.).

Výtah je možné barevně sladit se vzhledem celého objektu, ve kterém má být instalován. Vybírat lze z celé škály barev vzorníku RAL a je možné zvolit i kombinaci více barev. Nanášení barvy se provádí komaxitováním. Jedná se o kvalitní povrchovou úpravu kovů práškovým plastem. Plast je nanášen elektrostaticky na kovový povrch a následně je celý prvek vypálen v peci při teplotě kolem 180° C. Dále je

možné zvolit také povrchovou úpravu z fólie polyrey (vysokotlaký laminát), která imituje dřevo či kámen. Poslední volbou investora ohledně povrchové úpravy výtahové kabiny může být také broušený i strukturovaný nerez.

Právě z těchto důvodů představila naše společnost v polovině letošního roku sedm nových designů výtahových kabin, na kterých jsme spolupracovali s designérem p. Martinem Tvarůžkem. Pojmenovali jsme je DELUXO, ASYMETRICO, FRAGMENTICO, MAXAIR, RETRO, SYMETRICO, ARTTONE. Kabiny se liší rozdělením jednotlivých ploch (stěn), větracích otvorů, umístěním tabla a zrcadla včetně podhledů s osvětlením.

Nyní se můžete poprvé podívat na vizualizace designu našich nových výtahových kabin. Katalog se zobrazením všech variant a doporučených barevných kombinací si můžete od začátku října letošního roku stáhnout také na našich webových stránkách www.betacontrol.cz. Pokud ve vašem domě uvažujete o výměně výtahu, kontaktujte naše obchodní oddělení. Rádi vám zdarma zpracujeme nezávaznou nabídku na dodávku nového výtahu a katalog vám k nabídce přiložíme. ■



Zleva kabina DELUXO, nahoře ASYMETRICO, FRAGMENTICO, MAXAIR, dole RETRO, SYMETRICO, ARTTONE.

Autor: Ing. Jiří Janich
Foto: Beta Control s. r. o.

www.betacontrol.cz

PANEL PLUS

BYDLENÍ MEZI PANELE

nastal čas na přestavbu



Foto: © IKEA

VÝHODNĚ
PŘEDPLATNĚ
ZDARMA
JEDEN
VÝTISK

PANEL PLUS PRESS s.r.o.
Jenštejská 1778/6, 120 00 Praha 2
tel.: 296 180 199, e-mail: panelplus@panelplus.cz



- PLYNOVÉ KOTLE
- ELEKTROKOTLE
- KONDENZAČNÍ KOTLE
- SOLÁRNÍ SYSTÉMY
- KASKÁDOVÉ KOTELNY - výkon do 1440 kW

KASKÁDOVÉ KOTELNY

efektivní řešení vytápění
bytových domů



Výhody kaskádových kotelen Thermona

- vysoká úspora provozních nákladů
- velmi rychlá návratnost investice
- ekonomicky nenáročné řešení komunikace kaskády
- široká modulace výkonu celé kotelny od minimálního výkonu jednoho kotle (např. 13 - 720 kW)
- jednoduché a přehledné technické řešení
- jednoduchá a rychlá montáž
- malý obestavěný prostor bez nutnosti zastavění podlahové plochy
- kompletní řešení vytápění včetně ohřevu vody v externím zásobníku

Solární systémy pro přípravu teplé vody v bytových domech

Instalace solárního systému pro přípravu teplé vody bývá zpravidla vyústěním celkové re-vitalizace bytového domu. Po provedení všech opatření vedoucích ke snížení energetické náročnosti budovy (zateplení, výměna oken, změna regulace vytápění atd.) se přímo nabízí vyřešit i otázku zefektivnění přípravy teplé vody. Z mnohaleté zkušenosti s provozováním solárních systémů v České republice můžeme velice přesně vysledovat jeho chování a přínosy. Instalaci solárního systému pro přípravu teplé vody by měla předcházet revize, popř. rekonstrukce rozvodů teplé vody po objektu, doporučuje se zvláště zaizolovat rozvody teplé vody včetně rozvodů cirkulace a hydraulicky vyvážit jednotlivé stoupačky. Už tímto opatřením dochází k úsporám v řádu desítek procent a solární systém poté vychází menší (levnější) a pracuje velice efektivně i z pohledu ekonomiky provozu. Základními parametry solární soustavy jsou tzv. solární pokrytí a měrný solární zisk. Měrný solární zisk (udává se v kWh/m².rok) je hlavním ekonomickým kritériem pro hodnocení solární soustavy. V podstatě vyjadřuje, kolik energie uživatel získá a využije z jednoho metru čtverečního instalované kolektorové plochy, za který zaplatil určitou sumu peněz. U dobře navržených solárních soustav v bytových domech se měrný solární zisk pohybuje mezi 400 až 600 kWh/m².rok. Nižší hodnota ukazuje buďto na špatnou kvalitu kolektorů, nebo zbytečně předimenzovanou solární soustavu. Solární pokrytí (udáváno v %) je parametr, který svým způsobem vyjadřuje dosaženou úsporu a ekologičnost instalace. Jedná se vlastně o podíl, kterým sluneční energie nahrazuje energii původního zdroje (plyn, elektřina, CZT...). U přípravy teplé vody v bytových domech se běžně dosahuje solárního pokrytí mezi 40 až 50 % roční potřeby tepla na ohřev vody. Nižší hodnota ukazuje na poddimenzovanou soustavu, solární systém tedy funguje pouze jako předehřev teplé vody. To se může stát u objektů s malou dispoziční plochou pro instalaci kolektorů. Vyšší hodnota solárního pokrytí opět ukazuje na předimenzovanou soustavu, která nebude pracovat ekonomicky a bude vykazovat velké letní přebytky. Dobře navržená a správně realizovaná solární soustava by měla pracovat bez problémů po dobu min. 25 let, životnost kapaliny se pak pohybuje okolo 10 let.

Jak poznat kvalitního dodavatele

Kvalitní dodavatel dokáže pomoci zákazníkovi s orientací v často nepřehledném trhu a vysvětlí na jaká kritéria se zaměřit při výběru jednotlivých komponentů. Navrhne tedy zákazníkovi optimální systém na základě konkrétních požadavků a vysvětlí jeho přínosy. Základním podkladem pro rozhodování zákazníka je vždy přehledná studie proveditelnosti, ve které jsou popsány základní komponenty solární sestavy, a vyčísleny všechny předpokládané parametry solární soustavy. Nezbytnou součástí studie je celková cena solárního systému s vyčíslením návratnosti solární sestavy oproti původnímu řešení přípravy teplé vody. U těchto aplikací se pohybuje dle místní ceny tepla od 6 do 12 let bez dotace. Pokud by dále fungoval program Zelená úsporám v nezměněné podobě, vychází průměrná návratnost na 2 roky. Kvalitní dodavatel nabídne zákazníkovi možnosti měření solárních zisků (monitoring systému), aby měl zákazník přehled o správné funkci solárního systému vzhledem k hodnotám uvedeným ve studii. Kvalitní dodavatel se samozřejmě pozná i podle referencí, tzn. systémů, které jsou již nainstalovány a pracují ke spokojenosti uživatelů. **A teď to nejdůležitější:** Kvalitní dodavatel dokáže uspokojivě odpovědět na všechny zákaznické otázky. Firma Regulus splňuje všechny výše uvedené požadavky na kvalitního dodavatele.

Studie

Co dům to originál. U solárních soustav pro přípravu teplé vody v bytových domech příliš nelze kopírovat jednotlivé aplikace, neboť i dva velice podobné objekty postavené např. typovou výstavbou se mohou v mnoha ohledech důležitých po správné fungování solárního systému lišit. Mám na mysli např. orientaci budovy vůči jihu, obsazenost střechy (antény mobilních operátorů, či jiné technologie), skladba obyvatel (starší občané vs. rodiny s dětmi) atd. Je tedy nutné, pro správné fungování solární soustavy, vypracovat výše zmiňovanou studii. Tato studie velice často ukazuje konečná čísla jak z hlediska investičních nákladů, předpokládaných úspor apod. Pro její vypracování je ale nutné ze strany zákazníka zajistit kvalitní podklady.

Projekt

Celková pořizovací cena solárního systému pro přípravu teplé vody v bytovém domě může činit řádově i několik milionů korun, takže investice do projektu, který jednoznačně a detailně definuje solární soustavu, jako celek, se rozhodně vyplatí. Většina solárních systémů na bytových domech je realizována na plochých střechách, kde je nutné navrhnout správně a bezpečně uchycení kolektorů. To se zpravidla řeší pomocí tzv. roznášecí konstrukce, kterou navrhuje statik a tento posudek je vždy součástí projektu. Roznášecí konstrukce bývá v nabídkách různých firem velice často podceňována. Z našich zkušeností u bytového domu s plochou střechou tvoří investice do uchycení kolektorů průměrně 20-30% celkové investice do solárního systému!!! Firma Regulus má vlastní projekční oddělení a nabízí tak všem svým zákazníkům vypracování projektové dokumentace v libovolném stupni (projekty pro podání žádosti o dotaci, pro stavební povolení, pro provedení stavby atd.).

Realizace

Realizace solární soustavy pro přípravu teplé vody v bytovém domě má od podepsání smlouvy o dílo několik fází. V první fázi probíhá příprava konstrukcí pro uchycení kolektorů. Následuje příprava vlastní technologie uvnitř objektu. Až poté následuje samotná instalace kolektorů. Celá akce trvá zpravidla několik týdnů. Během instalace a uvádění do provozu je vždy zajištěno, aby výpadky dodávky teplé vody nebyly delší než několik hodin, maximálně jeden den. Při předání hotového díla uživateli je vždy kromě díla samotného předána veškerá dokumentace, tzn. návody, záruční listy, zakreslení skutečného stavu provedení díla atd. V rámci uvedení do provozu je také zaškolená a poučena obsluha. Solární systémy pracují automaticky, a obsluha tedy není až tak nutná, přesto je dobré, aby z řad uživatelů měl někdo pojem o celém zařízení a mohl s dodavatelem řešit případné provozní problémy, či nedostatky. Těch ale bývá v provozu solárních soustav velice málo a objevují se zpravidla pouze těsně po spuštění, než se veškeré hodnoty vyhladí a nejedná se nikdy o žádné problémy, které by ohrozily dodávku teplé vody. Následně pracuje systém bez problémů, hluku, ekologicky, a hlavně úsporně, přesně tak jak si zákazník přál.

Úspora energie

- Solární systémy • Tepelná čerpadla •
- Teplovodní krby a kamna • Větrání s rekuperací •

CENOVÝ NÁVRH ZDARMA!

Získáte po vyplnění dotazníku na našich webových stránkách.

NÁRODNÍ I EVROPSKÉ DOTACE!

Poradíme vám jak získat podporu z evropských či národních dotačních programů.



Regulus

Úsporné řešení pro vaše topení

| www.regulus.cz | obchod@regulus.cz |

KDYŽ SE ŠTANE ŠKODA

– jak postupovat

Jistě jste také zažili situaci, při které došlo k poškození majetku nebo zdraví. Jste sice pojištěni, umíte ale správně postupovat, abyste získali ze svého pojištění to, co vám náleží?

Zeptali jsme se za vás a poslali do České pojišťovny otázky, které s likvidací pojistné události souvisí.

1. Co je škodná (pojistná) událost?

Škodnou událostí je skutečnost, ze které vznikla škoda, která by mohla být důvodem k pojistnému plnění. Může se tedy jednat o škodu, která vznikla na bytovém domě, případně se stala v blízkém okolí, které k bytovému domu náleží. Ovšem ne všechny škody podléhají plnění. Škody kryté pojištěním jsou vždy specifikovány v pojistné smlouvě nebo doplňkových pojistných podmínkách. Naproti tomu pojistnou událostí je skutečnost, při které vzniká pojišťovně povinnost nahradit vzniklou škodu. Z toho je patrné, že škodná událost může a také nemusí být pojistnou událostí.

2. Jak jednoduše posoudím, zda mám možnost žádat o plnění pojišťovny?

Nejjednodušší posouzení je uvědomit si, zda se jedná o pojištěnou věc, samotný bytový dům, stavební součásti, vnitřní prostory domu apod., nebo zda škoda, která vznikla na pojištěné věci, je způsobena jedním z pojistných nebezpečí uvedených v pojistné smlouvě. Škody na majetku se posuzují snadněji než škody související s odpovědností vlastníka bytového domu. Pokud si ani po přečtení smlouvy nejste jistí, pak je potřeba se obrátit na vašeho správce pojištění nebo přímo na pojišťovnu tím, že škodní událost nahlásíte.

3. Na koho se mám obrátit s žádostí o řešení vzniklé škodní události?

Pro řešení vzniklé škodní události na bytovém domě je možné se v případě České pojišťovny



obrátit na vašeho správce pojištění, který vám s vyřízením pomůže nebo vám poradí vhodný postup. Jinou možností je obrátit se přímo na pojišťovnu. U většiny pojišťoven je možné škodu ohlásit třemi způsoby: telefonicky (na linku Klientského servisu), on-line (vyplnit elektronický formulář a přiložit veškeré dokumenty v elektronické podobě), nebo písemně (je zapotřebí vyplnit formulář a donést ho na pobočku nebo zaslat poštou na adresu pojišťovny).

4. Musím zabezpečit nějakou dokumentaci? Třeba svědky, fotografie a podobně?

Před opravou majetku bytového domu poškozeného škodnou událostí, nebo s odstraněním zbytků majetku takto zničeného, je zapotřebí vyčkat na pokyn od pojišťovny. Je nutné vzniklou škodu pečlivě zdokumentovat vyfotografováním všech poškozených věcí i celkového pohledu na škodu. Pokud jsou škodní události přítomné další osoby, je vhodné od nich získat kontaktní informace pro případné budoucí dotazy od státních orgánů nebo likvidátora pojišťovny.

5. Musím čekat až na příchod zástupce pojišťovny než se pustím do "zachraňovacích" prací?

Zachraňovací náklady jsou účelně vynaložené náklady, které slouží k odvrácení vzniku bezprostředně hrozící pojistné události, na zmírnění následků již vzniklé pojistné události nebo vynaložené z hygienických, ekologických nebo bezpečnostních důvodů při odklizení poškozeného pojištěného majetku. Příkladem jsou náklady na utěsnění bytového domu v záplavové oblasti při hrozící záplavě, stavbu pytlové hráze, zvýšení břehů koryta potoka, aby se zabránilo vylití apod. Pojišťovna za takto vynaložené zachraňovací náklady poskytne plnění v odpovídající výši. Ovšem s celkovou opravou majetku nebo odstraňováním zbytků poškozených věcí je vždy zapotřebí vyčkat na pokyn od pojišťovny, jinak hrozí ztráta nároku na plnění.

6. Je nutné přivolat například policii nebo hasiče v případě zahoření, které jsme zvládli uhasit vlastními silami, nebo vloupání, které jsme objevili až dodatečně a škody byly způsobeny spíše na budově než na uloženém majetku?

Policii je zapotřebí zavolat vždy, když je podezření na spáchání trestného činu nebo pokusu o trestný čin. V případě vloupání a vandalismu do objektu (například bytového domu) je nutné policii volat vždy, u ostatních případů je to vhodné, pokud je jakékoliv podezření na zavinění jinou osobou. Také při škodách na zdraví je přítomnost policie vhodná. Jakýkoliv požár nebo zahoření je nutno hlásit na hasičský záchranný sbor. A to i v případě, kdy jsme požár uhasili vlastními silami.

7. Jaké jsou nejčastější pojistné události v rámci pojištění bytových domů?

Obecně se škody dělí na dvě základní oblasti. Škody z odpovědnosti vlastníků bytových domů a majetkové škody na samotném bytovém domě. Nejčastějším případem odpovědnostních škod z minulého období jsou např. škody způsobené pádem sněhu ze střechy domu na vozidla zaparkovaná před domem, popř. pád chodce na chodníku, který je ve vlastnictví pojištěných osob. Nejčastějšími majetkovými škodami je poškození střech způsobené vichřicí, poškození zateplovacích fasádních systémů krupobitím, vloupání apod.

8. Kolik pojistných případů u bytových domů jste řešili v minulém roce?

Přesný počet pojistných případů, týkající se segmentu bytových domů, se těžko určuje. Řádově se jedná o stovky případů z pojištění odpovědnosti za škodu i z pojištění majetku. Pokud se v daném roce vyskytnou živelné kalamity jako krupobití v loňském roce, tak se hlavně u majetkového pojištění počet událostí výrazně zvyšuje. Pak se může jednat i o tisíce případů.

9. Jak velká částka na plnění byla vyplacena?

Celková výše vyplaceného plnění za škody související s bytovými domy se pohybuje v desítkách miliónů korun. Odpovědnostní škody jsou většinou menšího rozsahu, takže u nich se jedná o jednotky milionů, naopak majetkové škody jsou nákladnější a tvoří většinu vyplaceného plnění. Stejně jako na počtu pojistných případů, i u vyplacených částek záleží, zda se v daném roce vyskytla kalamita. Pak jsou částky mnohem vyšší.

10. Jak dlouho trvá, než obdržím výplatu pojistky od nahlášení pojistné události?

Plnění klient většinou obdrží od pojišťovny do 15 dnů po skončení šetření události. Záleží tedy, jak rychle klient dodá potřebné doklady. Likvidace na základě těchto dokladů určí výši plnění, se kterou je klient následně seznámen.

11. Existuje nějaký opravdu výjimečný případ, který jste v minulém období řešili?

Zajímavou pojistnou událostí byla škoda na bytovém domu způsobená silným krupobitím. Jelikož v tu dobu foukal vítr jen z jednoho směru, tak byla na domě poškozena fasáda a okna jen na jedné straně. Pokud se člověk podíval z kteréhokoliv jiného směru, dům vypadal naprosto neporušeně. Zato poškozená stěna vyžadovala celkovou rekonstrukci.

Případné dotazy nám můžete zasílat do redakce, případně můžete přímo navštívit webové stránky České pojišťovny www.ceskapojistovna.cz ■



Autor: Peň
Ilustrační foto: © Hjalmeida*

PRÁVNÍ PORADNA

V ZAJETÍ PARAGRAFŮ



Na vaše dotazy odpovídá
Mgr. Magdalena Vašínková, advokátka
Advokátní kanceláře Tomáš Rašovský

1 *Pokud výbor SVJ rezignoval a není zvolený nový výbor ani pověřený vlastník, jak dlouho může být SVJ bez statutárních orgánů?*

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí

polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Společenství vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí třetímu vlastníkovu jednotky v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých osob.

2 *Je možné pověřit jinou právnickou osobu, aby zastávala statutární orgány SVJ? V případě, že ano, tak na základě jakého rozhodnutí?*

zřízení, tedy vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Druhá možnost, tedy volba třetí osoby jako orgánu společenství by musela být především upravena ve stanovách společenství, jako základem vnitřním předpisu spole-

připraveno ve spolupráci s AK Tomáš Rašovský

www.rasovsky.cz

domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Orgány společenství jsou shromáždění vlastníků jednotek, výbor společenství nebo pověřený vlastník a další orgány podle stanov společenství. Výbor nebo pověřený vlastník je statutárním orgánem společenství, to znamená, že jedná navenek za společenství, uzavírá a podepisuje smlouvy apod. Stav, aby společenství bylo bez statutárního orgánu je nežádoucí, nemůže tak dojít k uzavření smlouvy, přijetí plnění, objednání revizí vyžadovaných právními předpisy, provedení oprav společných částí domu apod. Dle § 9 odst. 9 zákona č. 72/1994 Sb. pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastníci, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu

Společenství vlastníků jednotek je poměrně specifickou právnickou osobou, která vzniká ze zákona, zapisuje se do rejstříku společenství vedeném rejstříkovým soudem, nicméně nelze na něj aplikovat obecná ustanovení obchodního zákoníku o obchodních společnostech. Skutečnost, zda do orgánů společenství může být zvolen pouze vlastník jednotky nebo i třetí osoba, která jednotku nevlastní, není zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů upravena. V odborné literatuře se objevují oba názory, tedy jak názor, že do orgánu společenství může být zvolen pouze vlastník jednotky, tak názor, že je možné pověřit i osobu třetí. My se přikláníme k názoru, že orgánem společenství by měl být pouze vlastník jednotky, vzhledem ke specifčnosti společenství vlastníků jednotek a účelu jeho

činnosti a současně by stanovy měly upravit způsoby volby, tedy zejména usnášenischopnost shromáždění, počet hlasů nezbytných pro zvolení třetí osoby jako orgánu společenství, funkční období apod. Po úpravě stanov společenství, které jsou pro společenství a vlastníky jednotek závazné, by bylo možné zvolit třetí osobu do orgánů společenství.

3 *Co se stane v případě, že dojde k likvidaci SVJ jako právnické osoby?*

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která vzniká dle zákona č. 72/1994 Sb., v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu

do katastru nemovitostí, posledního z těchto vlastníků. Vzhledem k tomu, že společenství vzniká ze zákona, může zaniknout pouze ze zákonných důvodů, a to v případě, kdy vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změni na podílové spoluvlastnictví budovy. Existence společenství není závislá na vůli vlastníků jednotek a má přesně vymezený účel, pro který společenství jako právnická osoba vzniká.

4 *Pokud výbor SVJ na shromáždění vlastníků rezignoval písemně, může za SVJ podepisovat právní úkony pokud ještě není vymazán v obchodním rejstříku? Jakým způsobem se může bývalý výbor vymazat z obchodního rejstříku?*

Pokud výbor SVJ rezignoval, je potřeba tuto skutečnost oznámit příslušnému obchodnímu rejstříku návrhem na zápis změn do rejstříku společenství, kde se uvede, ke kterému dni zaniká funkce člena výboru spole-

5 *Jako každé SVJ máme stanovy v rozsahu daném zákonem. Výbor se má scházet nejméně 1x za 3 měsíce. Je povinností výboru provádět zápisy z těchto schůzek a předávat všem členům výboru, případně zápisy vyvěsit na nástěnce v domě pro informaci všem členům?*

Jednou ročně je svoláno shromáždění SVJ. Je proveden zápis a tento zápis nedostanou členové, i když si o něj řeknou. Je rozdána pouze „informace pro členy SVJ“, kde i když proběhla volba výboru, není napsáno, jakým poměrem byli členové výboru zvoleni, jsou pouze vyjmenovány práce pro další rok bez uvedení výše ceny – bez hlasování a schválení, nejsou vyjmenovány firmy a společnosti, které byly osloveny k provedení práce a předání nabídkových rozpočtů, na ročním shromáždění není písemný rozpočet a výsledek hospodaření za uplynulý rok.

Je možné, aby se schválily opravy v domě, jako náhrada za schválení na shromáždění, pouze obcházením jednotlivých členů, kteří by se měli vyjádřit, zda akce schvalují nebo ne?

předloženy k projednávaným bodům. Dle čl. VII. vzorových stanov mezi práva člena společenství patří právo nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů. Ze vzorových stanov tedy nevyplývá povinnost výboru doručit členům společenství zápisy automaticky, nicméně každý člen má právo si opis pořídit na své náklady.

Dle vzorových stanov výbor sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb, rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby. O vyúčtování záloh na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu (fond oprav) rozhoduje shromáždění jednou ročně. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypřádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění

Advokátní kancelář Tomáš Rašovský byla založena v roce 1998 a v současnosti je jednou z největších právních firem v ČR s celorepublikovou působností. Své pobočky má v Brně, Praze a v Bratislavě.

Zkušený právní tým Advokátní kanceláře Tomáš Rašovský poskytuje právní poradenství ve všech odvětvích práva České a také Slovenské republiky. Specializuje se na právo obchodní, občanské a pracovní, právní vztahy k nemovitostem a dlouhodobě a ve velkém měřítku také na správu a vymáhání pohledávek.

členství. Současně by však měl být podán návrh na zápis nových členů společenství a lze očekávat, že k tomu bude společenství vyzváno i soudem, který vede rejstřík společenství. Pokud členové výboru na svoji funkci rezignovali, neměli by již za společenství jednat, i když tato změna není ještě zveřejněna v rejstříku společenství. Pokud nedojde k volbě nových členů výboru či pověřeného vlastníka, pak dle § 9 odst. 9 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, platí, že 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.

Nemáme k dispozici stanovy Vašeho společenství, proto při zodpovězení Vašeho dotazu použijeme vzorové stanovy. Vyjdeme-li ze vzorových stanov uvedených v nařízení vlády č. 322/2000 Sb., tak z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru, námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Stejně tak z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání shromáždění, přijatá usnesení, výsledky hlasování, námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování, označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly

nerozhodne jinak. Zálohy na úhradu za služby je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období.

Co se týče problematiky zajištění oprav v domě, je pro posouzení opět důležité, jestli je pravomoc svěřena shromáždění nebo výboru. Pokud je pravomoc svěřena shromáždění, nelze konání shromáždění nahradit obcházením jednotlivých vlastníků jednotek a vyžádat si jejich souhlas. ■

Nově možnost doručování do modrých schrán a dárek k předplatnému jako bonus

Objednejte si předplatné nejčtenějšího regionálního Deníku

regionální **deník**

Celotýdenní předplatné



1

Sada nejlepších večerníčků
(30 nejlepších večerníčků na DVD)

Panenko s porcelánovou hlavou

3



Domácí pekárna
(předplatné 18 měsíců)

2



Káva Douwe Egberts (balení kávy v hodnotě 2 000,- Kč)

4



Předplatné na minimálně 3 dny v týdnu



1

Vakuová termoska
(o objemu 35 ml)



2

Doplňky stravy Valosun
(na podporu imunity a správnou činnost trávicího systému)



3

Čaje Pickwick + konvice a odkapávátko



4

Originální sada CD s muzikály
(3 CD s muzikály MdB)

Jednodenní předplatné

Dárkový balíček Glanc
(semišová taška, kosmetická taštička, cestovní šampon Nivea 50 ml a šátek Glanc)

1



2

Šroubovák s náhradními hroty

Kapesní sada náradí

3

S předplatným získáte

- pravidelný přísun informací z Vašeho okresu a kraje včetně regionálního sportu
- nejzajímavější zpravodajství z domova i ze světa
- zdarma doručení Deníku na Vaši adresu nejpozději do 8 hodin ráno
- výraznou předplatitelskou slevu až 552 Kč ročně

Navíc

- každý čtvrtek přílohu Můj styl
- každý pátek zdarma televizní časopis TV magazín s programem 44 televizních stanic na celý týden, přečtete si zajímavosti o filmových hvězdách
- každou sobotu zdarma časopis Moje rodina se zajímavými recepty, nápady i radami pro kutily a zahrádkáře

A to stále ještě není vše

- každý nový předplatitel získává uvítací dárek dle vlastního výběru
- bezplatné členství ve věrnostním programu ABO BONUS s možností čerpat poukázky na slevy a dárky v hodnotě až 1200 Kč ročně. (Podmínkou pro získání členství v ABO BONUSU je objednávka předplatného na minimálně tři dny v týdnu)

Neváhejte a objednejte si svůj regionální Deník ještě dnes



20%

20% sleva pro dárce krve

ZTP

20% sleva pro držitele průkazu

Kupon vyplňte hůlkovým písmem a vybranou položku označte křížkem. Potom jej zašlete na adresu **Brněnský deník Rovnost, Milady Horákové 9, 602 00 Brno** nebo odevzdejte ve své okresní redakci.

Závazná objednávka předplatného regionálního Deníku

- Celotýdenní předplatné s dárkem č.
- Předplatné jednotlivých dnů s dárkem č.
- pondělní vydání úterní vydání středeční vydání s kuponem na bezplatnou inzerci čtvrteční vydání páteční vydání s televizním časopisem TV magazín sobotní vydání s časopisem Moje rodina

Okresní vydání Deníku a žádám doručovat na adresu:

Jméno a příjmení: Telefon:

Ulice a č.p.: E-mail:

Město - obec: PSČ:

Předplatné budu platit: ročně pololetně čtvrtletně měsíčně
 složenkou fakturou SIPO - spojovací číslo inkasa:

Podmínky předplatného s dárkem: Převzetím dárku se předplatitel zavazuje k odběru a řádnému placení předplatného objednaného Deníku. Předplatitelský dárek si můžete vyzvednout ve své okresní redakci po zaplacení prvního předplatitelského období. Nabídka dárků platí do vyčerpání zásob. Předplatné lze zrušit nejpozději 6 týdnů před skončením minimálního období odběru Deníku písemnou odhláškou. Bez písemného odhlášení se předplatné automaticky prodlužuje. Vyplněním kuponu souhlasím s tím, aby vydavatelství VLTAVA-LABE-PRESS, a.s. jako správce zpracoval poskytnuté osobní údaje v souladu se zák. č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, za účelem distribuce tisku marketingových akcí vydavatele. Předplatitel má právo přístupu k údajům, které poskytl. Souhlas uděluje dobrovolně a může jej kdykoliv písemně odvolat na adresu vydavatele.

Datum:

Podpis:

Předplatné můžete také objednat na telefonním čísle 602 723 324 nebo e-mailové adrese: robert.braun@denik.cz

KŘÍŽOVKA S...

SCHIEDEL

ENABLES ENERGY EFFICIENCY

Důležitou součástí domu je komín. Moderní komín je ale také důležité technické zařízení, které významně ovlivňuje provozní bezpečnost a účinnost otopné soustavy, ekonomiku vytápění a standard bydlení. Jeho pořízení vyžaduje promyšlení všech detailů - jde přece o vytvoření kvalitního prostředí pro zdravý a pohodový život celé rodiny. Stejnou míru pozornosti bychom však měli věnovat i pravidelné údržbě a prohlídkám. Ne nadarmo se říká, že... *(dokončení v tajence).*

Pomůcka: Tešub, STS, oman

Tři vylosovaní správní luštitelé získají ceny od společnosti Schiedel, s.r.o.

Správné znění tajenky zaslejte na adresu redakce Černého 58/60, 635 00 Brno nebo redakce@jaktodelaji.cz do 30. listopadu 2011.






(Ve své odpovědi nezapomeňte uvést celou korespondenční adresu pro zaslání výhry)

*Tajenka z minulého čísla:
čas na výměnu*

Vylosovaní správní luštitelé minulého tajenky: pan Jiří Bohuslav z Náchoda, pan Ondřej Kupilík z Opařan a pan Filip Jasoněk ze Slavkova

Výherci obdrželi dárky od společnosti KORADO.

Všem výhercům gratulujeme!

	HLAVNÍ BŮH CHETITSKÉ MYTOLOGIE	NABROUŠENÁ	TEMOVAT	PROVAZ SE SMYČKOU		MŮŽE	OBCHODNÍ AKADEMIE	BOJOVÝ POKRIK	ANGL. SYN	CHEM.ZN. THALIA	JMÉNO BÁSNÍKA SMEKALA		NÁŘADÍ K ORBĚ	ŽACÍ NÁSTROJ		
ČÁST ŠERMÍRSKÉ ZBRANĚ					KUS JÍDLA							PALÁC KULTURY (ZKR.)				
BÝVALÁ ZN.GRAMODESEK					NÁŠ MALÍŘ TELEVIZNÍ NOVINY (ZKR.)							INIC.HERCE OLIVIERA 2. ČÁST TAJENKY				
1. ČÁST TAJENKY							INDICKÝ FILM			BREMENO (Z LAT) DIPLOMATICKÝ ZÁSTUPCE						
STROMOVÝ DIKOBRAZ									TALENT							
KUPOLE				KRYT MOTORU					POLNÍ MÍRA	ANGLANO					DŘÍVEJŠÍ ZEMĚLÉSKÁ ZKRATKA	TEMNOTA
	UHLOVODÍK	PYTĹÁCKÉ NÁSTRAHY DESKA NA ZLOMENINU								POŽÍT JEŽÍŠOVO ZVOLÁNÍ Z KRÍŽE						
NÁPOJ ZISKANÝ VÁREM A VYLUHOVÁNÍM						NOHA ZVĚŘE	TYČE NA PREDKU VOZŮ	NÁZEV HLÁSKY LÉČIVÁ ROSTLINA			SEKNOUTI (KNIŽNĚ)	KÓD TURKMENISTÁNU				
ZVUK KROKŮ					VYZVAT K SEJITÍ						SLOVEN.ZVRATNÉ ZÁJMENO SOUPRAVA MODELAŘSKÝCH DÍLŮ					
TAHLE					3. ČÁST TAJENKY MPZ INDONÉSIE								HAD Z KNIHY DŽUNGLÍ	LATIN.ALE		
ZKR. AMPĚRHODINY			ČÁST PRAHY						MRAVOVĚDA							
ZN.SODÍKU			AMER. MATEMATIK (HOWARD)						CIZÍ VÝROK							

NEZNALOST může být pěkně DRAHÁ!

Možná i vy s úsměvem vzpomínáte na dobu, kdy jste byli pyšní na to, jak si sami dokážete opravit auto. Když jste si nevěděli rady, pomohl třeba šikovný soused. Dnes vás to už ani nenapadne a s autem zamíříte rovnou do servisu. Když byste se měli rozhodnout, co má větší hodnotu – bytový dům nebo auto, asi by nikdo nezaváhal. Přitom se ale často chováme tak, jak by to bylo naopak.

Stát se vlastníkem bytu nebo družstevního podílu, pro nás znamená zcela novou situaci. A také velkou odpovědnost, zejména pokud jste ve výboru. Správně se starat o finance, o dům, i o každenní chod družstva nebo SVJ není tak snadné, jak se může zdát. Každý z nás má svou profesi, které se věnuje, jakmile se ale začne jednat o záležitosti kolem domu, nic není problém. Připravit stanovy pro SVJ? Udělat výběrové řízení a přečíst si smlouvu realizační firmy? Vyřešit neplatiče?

Chyba teď, následky později

„Ve své praxi se denně setkávám s případy, kdy se společenství nebo družstvo dostane vlastní vinou do problémů. Smlouvy a stanovy, které připravují, si totiž velmi často nenechají profesionálně zpracovat, ale stáhnou si vzor z internetu, případně upraví některou z jiných smluv, aby odpovídala jejich konkrétní situaci. Dokud nedojde k žádnému problému,

je zdánlivě vše v pořádku. Jakmile je ale nutné začít některou situaci řešit, začnou nedostatky rychle vyplývat na povrch,“ varuje JUDr. Daniel Šplíchal, advokát, specialita v oblasti právní pomoci a služeb v otázkách bytového práva a problematiky BD a SVJ.

Podle zkušeností právníka tvoří velkou skupinu problémů neplatiči. „Zde jsou důležité nejen správně připravené stanovy, ale především je nutné při jednání s neplatiči postupovat v souladu s právním řádem. K cíli nejspíše nebudou směřovat hovory s neplatičem, vedené na chodbě u výtahu, nebo jeho jméno vylepené na nástěnce. Postup, jak vymáhat dlužnou částku má svá pravidla a není možné se jeden den rozhodnout, že podáte žalobu, když předtím nebyla udělána řada navazujících a z právního pohledu nezbytných kroků,“ upozorňuje JUDr. Daniel Šplíchal.

Typickým problémem, se kterým se vlastníci domů na JUDr. Daniela Šplíchala obrazejí, jsou také důsledky špatně sepsané smlouvy na opravu

domu, kde chybí nebo není dostatečně ošetřena otázka sankcí za nedodržení termínů, otázka pozáručních oprav nebo řešení nekompletně odvedené práce, plateb a podobně. Výsledkem je prodlužování akce a často i další výdaje při nových opravách.

Konzultace se vyplatí!

Na rozdíl od některých jiných situací, je tady řešení překvapivě snadné. Družstvo nebo SVJ by mělo ke spolupráci přizvat odborníka z právní oblasti. Jeho pomoc je nezbytná zejména ve chvílích, kdy se jedná o podpis smluv, úpravu stanov a podobně. Ideální stav ale je, pokud dlouhodobě spolupracujete s jedním právníkem, který již zná problémy vašeho domu. Osvědčeným postupem je například společná schůzka v určitých intervalech podle potřeby, na které spolu s právníkem projdete běžný chod domu a jeho každodenní problémy. Právě zde vás může právník hned v počátku upozornit na možný problém, který tak můžete hned zpočátku, a především zcela v souladu s právním řádem, začít řešit.

Není chyba, že výbor SVJ není odborníkem ve všech profesích, které se jejich domu mohou dotýkat. Chybou je, chtít je za každou cenu vyřešit vlastními silami. ■

POTŘEBUJETE PORADIT?

- **Informace o regeneracích panelových domů, jejich financování i řešení běžných situací v rámci každodenního provozu domu přináší elektronický zpravodaj Pro bytová družstva a SVJ. Jeho bezplatné zasílání 5x ročně si můžete snadno objednat na www.probdsvj.cz.**
- **Důležitou pomocí při rozhodování některých situací nám mohou být i zkušenosti ostatních, kteří náš problém již třeba úspěšně vyřešili. Pro vzájemnou radu i výměnu zkušeností je určen diskusní portál Okolo bytu www.okolobytu.cz.**
- **Bydlíte v panelovém domě? Řadu zajímavých informací o rekonstrukcích domů i bytů, novinky trhu a mnoho nových užitečných rad a tipů můžete každý den najít na internetovém portálu Bydlet v panelu www.bydletvpanelu.cz.**

Autor: Dominika Bučková