

# Co dělat, když...

## Odjíždíme na dovolenou

### Co zloděje přiláká

Období prázdnin a dovolené je ráj pro zloděje. Jaké jsou nejčastější chyby, které lidé před odjezdem na delší dovolenou dělají a čím také zároveň nahrávají zlodějům:

- zveřejnění termínu odjezdu a délky pobytu na dovolené (chlubení, já na to mám!)
- velké „divadlo“ při odjezdu (dlouhé nakládání auta, mnoho zavazadel)
- zatahování závěsů, rolet a žaluzií
- ponechání prádla na šňůře
- plná poštovní schránka
- neustále zavřená okna
- uschování klíčů pod rohožkou, v truhlících atd.
- v noci dlouhodobá tma v oknech
- ticho v domě nebo bytě
- neuklizené náradí

### Jak správně zabezpečit Vaši domácnost před vloupáním

#### Vstupní dveře do objektu

Rám a ostění dveří:

- ukotvené bezpečnostní zárubně
  - v panelových bytech vylití zárubně řídkým betonem proti roztažení
- Dveře (dvevní křídla):

- proti vyražení – zpevnění celého obvodu dveří (např. pomocí kovového pásku)
- proti vyháčkování, zejména



u dvoukřídlových dveří, použít např.

západky, kolíky, vzpěry

- proti proražení nebo prokopnutí – oplechování dvevního křídla
- v ideálním případě instalace kvalitních bezpečnostních dveří

Závěsy a panty:

- křídlo dveří zavěšené na 3 panelech umístěných uvnitř bytu
- panty opatřit zarážkou proti vysazení



Zámky:

- použít kvalitní zámek s profilovou cylindrickou vložkou, která by měla být zakryta kováním
- zámek opatřit bezpečnostním štítem
- použít vícebodový uzamykatelný systém po celém obvodu dveří

#### Poštovní schránky uvnitř panelových a obytných domů

- rekonstrukce vstupu
- oddělení poštovních schránek od dalších prostor objektu

Venkovní osvětlení:

- osvětlení vybavit čidlem na pohyb, které světlo automaticky rozsvítí

#### Doplňkové mechanické zabezpečení

- přidavný zámek
- pojistný řetízek nebo vymezovač otevíření dveří
- panoramatické kukátko

### Okna, balkony a lodžie (zejména v přízemí)

- tvrzené nebo vrstvené skleněné výplně
- bezpečnostní folie
- mříže
- stahovací kovové rolety, žaluzie nebo okenice
- uzamykatelné uzávěry a kliky
- závěsy oken vybavené pojistkami proti vysazení
- zasklení balkonu a lodžii

### Elektronické zabezpečení

- detektory s mikropsínači (pohybové, destruktivní, vibrační, infrazvukové, tepelné apod.)
- kamery a kamerové systémy
- signalizační zařízení
- ústředny s možností zaslání SMS zprávy o narušení

### Co dále můžete udělat

- poproste někoho z Vaší rodiny, příp. dobrého kamaráda, který k Vám bude po dobu Vaší nepřítomnosti chodit (zalévání květin, větrání, apod.), nezapomeňte jej informovat o případném elektronickém bezpečnostním zařízení
- domluvte se s dobrým sousedem, který Vám bude vybírat poštu
- zadokumentujte si cenné věci (šperky, starožitnosti, známky, mince, atd.)
- zapište si na papír výrobní čísla elektroniky (TV, rádia, počítače, apod.)



## Jak správně zabezpečit Vaši domácnost před požárem



Jestliže odjíždíte na delší dovolenou, nezapomeňte:

- zkontrolovat, zda jsou vypnuty všechny elektrické spotřebiče (mimo ledničky, mrazničky a elektronického zabezpečení)



- zkontrolovat kamna, krb, plynový kotel (v létě vypnout, v zimě převést do režimu temperování domácnosti)
- uzavřít hlavní přívod vody
- elektrospotřebiče, u kterých to lze, zcela odpojit z elektrické sítě
- televizi odpojit i z antény
- zkontrolovat, zda jsou vypnuta světla a uzavřeny vodovodní kohoutky
- okna důkladně zavřít a zajistit

Ponechte u sousedů nebo u známých rezervní klíče od bytu pro případ, že by došlo k požáru, příp. k jiné nemilé události. Sdělte jim také kontakt na Vás, abyste se mohli v případě potřeby urychleně vrátit domů.

## Pracujeme s informačními technologiemi

### Jaké hrozí nebezpečí v oblasti informačních technologií

#### Podvody

Počítačové podvody mohou mít různé podoby (podvodné aukce, snaha vylákat z lidí různé platby). Proslulé jsou především tzv. nigerijské podvody, kdy je důvěřivcům nabízen podíl z částky ve výši desítek milionů za pomoc s převodem peněz do zahraničí. Když vyhlédnutá oběť na něco podobného kývne, dostává se do nekonečného kolotoče nutnosti platit různé manipulační poplatky, úplatky, nečekané výdaje apod. Člověk tak neustále vkládá čím dál víc peněz, protože si nepřipouští, že by mohl předchozí investici prohrát (syndrom gamblera).

Obrana:

- obezřetnost
- ověřovat předkládaná tvrzení
- nenechat se zlákat nesmyslnými nabídkami

#### Phishing (nebo-li „lov informací“)

Jedná se o snahu vylákat z důvěřivého uživatele soukromé informace (např. přihlašovací jméno a heslo k bankovnímu účtu). Za využití falešných webových stránek nebo

důvěryhodných příběhů (bezpečnostní ověření, selhání hardware) se hackeři dostanou k Vaším důvěrným informacím.

Obrana:

- maximální obezřetnost, zejména v oblasti internetového bankovníctví
- ověřovat informace
- využívat pouze oficiální informační kanály bank (např. neklikat na odkazy, které přijdou v e-mailu)
- nesdělovat citlivé informace (číslo účtu, PIN, heslo) na telefonický dotaz (může se jednat o „voice phishing“) hlídat si pravidelně stav svého bankovního účtu

#### Pomluva/hoax

Prostřednictvím elektronické pošty se mohou šířit různé pomluvy, např. řetězové dopisy o závadných potravinách v některých hypermarketech, zaručené zprávy o blížícím se krachu nějaké banky a nutnosti vybrat z bankomatu co největší hotovost. Na závěru každé z nich se zpravidla objeví: „Pošlete co nejvíce lidem.“ Podobným způsobem funguje tzv. hoax, vymyšlené zprávy senzačního charakteru, a na ně často navázané různé petice proti popisovanému jevu (např. případ „kotátka ve zkumavkách“).



Obrana:

- nepomáhat šíření nesmyslných nebo lživých zpráv, ověřovat informace
- jestliže se stanete obětí pomluvy, zatněte zuby a případ nerozmažávejte
- nepřipojovat se k pochybně vypadajícím peticím, slouží jen k získání údajů o Vás

### Škodlivé kódy a viry

Patří k nejstarším nebezpečím. Z vandalských nástrojů, jejichž cílem bylo napadnout co nejvíce počítačů a smazat data, se vyvinuly nesmírně silné aplikace, které jsou schopné zjistit hesla k internetovému bankovníctví, provádět průmyslovou špionáž, instalovat na počítač další nástroje apod. Příkladem mohou být tzv. dialery – programy, které modifikují volané číslo v případě internetového spojení realizovaného přes telefonní linku. Namísto několika korun za hodinu je spojení s internetem realizováno pomocí linky třeba na Kajmanských ostrovech a sazba je

v řádu desítek korun za minutu.

Obrana:

- obezřetnost vyhybat se nebezpečným webovým stránkám a zdrojům
- používat legální software
- používat kvalitní antivirový program.

### Spamy

Spam (nevyžádaná elektronická pošta) v dnešní době představuje 70–90 % celkového objemu veškeré elektronické pošty. Jedná se o zprávy, o které nikdo nestojí, nicméně boj s tímto fenoménem je velice obtížný. Zbytečně vytěžují kapacitu elektronické pošty a mohou

být nositeli virů a podvodů.

Obrana:

- snažit se o to, aby se Vaše e-mailová adresa nedostala do rukou útočníků
- neotvírat odkazy a přílohy podezřelých zpráv od neznámých odesílatelů a ihned takovou zprávu odstranit
- instalovat specializovaný program k filtraci e-mailů

*Seriál „Co dělat, když...“ pro vás připravujeme ve spolupráci s HZS ČR, Policií ČR a Charitou ČR. Zvláštní poděkování patří zejména mjr. Miroslavu Menšíkovi z krajského Ředitelství HZS JMK, autorovi textu a Mgr. Františku Bublanovi z Diecézní Charity Brno.*



## TÉMA: Bezpečné výtahy

**Výtah opět nechodí, tak zdotat trinást poschodí, zostáva mi znovu po svojich...**

Kdo si už někdy nezanotoval spolu s populárním slovenským zpěvákem Richardem Müllerem, když supěl ověšený taškami s nákupem ke svému bytu do vyšších nadmořských výšek. Snad jen ten, který místo toho nadával. Nedobrovolné zlepšování tělesné kondice ovšem není ten největší problém, jenž Vás může potkat.

### Rizika a jak na ně

K nejčastějším rizikům, které jsou inspekční zprávou hodnoceny jako nejvyšší a střední, patří:

- **Klec je bez dveří** (Nebezpečí poranění pohybujících se částí v bezprostřední blízkosti osob. Toto riziko úměrně roste s přepravováním většího počtu osob, případně větších

břemen jako jsou například kočárky, kola apod.)

- **Nevyhovující nárazníky** (V případě „pomalého pádu“ kabiny zpomaluje a absorbuje kinetickou energii a tím eliminuje případné ztráty na zdraví a majetku. Nárazníky jsou ve špatném stavu a neplní funkci, nebo dokonce u starších výtahů úplně chybí, ve většině starých výtahů chybí horní nárazníky, důležité v případě pádu „vzhůru“. Pokud rychlost pádu nedosáhne mezní rychlosti nastavené na omezovači rychlosti, představují nárazníky dostatečnou ochranu osob ve výtahu.)

- **Chybí oboustranná komunikace při uvíznutí ve výtahu** (Oboustranná komunikace v případě uvíznutí osob ve výtahu zabezpečuje 24 hodinové spojení s dozorovým centrem, které zajistí vyproštění. Pokud chybí, k vy-

proštění osoby může dojít až v čase řádů hodin, a hrozí tak vysoké riziko závažných zdravotních problémů u velké části populace)

- **Nevyhovující zachycovače a nevhodné omezovače rychlosti** (V případě uvolnění kabiny nebo protizávaží, při dosažení krizové rychlosti, omezovač aktivuje zachycovače, které padající výtah zachytí a zneškodní volný „rychlý“ pád z výšky. Staré výtahy nemají tyto prvky pro případ pádu vzhůru!)

- **Dveřní uzávěra** (Správně fungující dveřní uzávěra neumožní otevřít dveře výtahu, pokud tento výtah nestojí ve stanici, kde dveře otevíráme. Pokud je nefunkční, hrozí otevření dveří a následný pád do šachty výtahu)

- **Kontrola zatížení klece** (Každý prvek je dimenzován na určitou váhu.

Pokud tuto hodnotu překročíme, hrozí uvíznutí, případně poškození výtahu, v krajní situaci může dojít i k utržení výtahu.)

• **Revizní jízda** (Prvek, který se nás uživatelů přímo netýká. Všichni však víme, že výtah podléhá pravidelným kontrolám a revizím. Součástí těchto aktivit je fyzická kontrola jednotlivých částí výtahu přímo v šachtě. Chybí-li revizní jízda, musí výtahem pro provedení kontroly „popojíždět“ druhá osoba ze strojovny a tím hrozí velké riziko „přimáčknutí“ osoby, která je v šachtě.

### Měnit či neměnit? To je oč tu běží...

Rozhodnutí, jak se k inspekční zprávě a rizikům v ní popsaných postaví, zůstává na uvážení konkrétního majitele a provozovatele.

V každém případě je však nutno připomenout, že u nás platí občanský zákoník. Ten v § 415 říká, že „každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.“ Dále je pak v § 420, odstavec 1 uvedeno, že „každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti“.

Provozování výtahů podléhá pravidlům, které mimo jiné definují povinnost pravidelných prohlídek, kontrol a revizí. A právě revizí jsme zjistili riziko, které může způsobit škodu na zdraví a majetku. Předchozí

řádky dávají jednoznačnou odpověď na položenou otázku. Pokud dojde k újmě na zdraví nebo ke škodě na majetku a my jsme porušili právní povinnost svým nejednáním, musíme být připraveni nést následky.

### Bez bariér

Rekonstrukce a modernizace výtahu není pouze odstranění zjištěných rizik a nedostatků, ale hlavně zvýšení jeho užité hodnoty. Zvýšení nosnosti, světlosti vstupu a plochy výtahu považujeme za samozřejmost. Vybudování nových nástupišť u domů s nástupními stanicemi v mezizapatech tak, aby osoby se sníženou pohyblivostí nemuseli řešit i těch „pár“ schodů, které mohou být nepřekonatelným problémem, považujeme za povinnost. Specialita Beta Control je vybudování bezbariérového výtahu tam, kde se nachází bubnový výtah se strojovnou v suterénu. Ta bývá ve většině případů dobře dostupná z okolního terénu a lze tedy jednoduchým otočením výtahu a přeměnou strojovny na nástupní stanici umožnit přirozený bezbariérový pohyb po celém domě.

Všechna řešení představují individuální přístup, protože každý, i typově stejný, výtah i dům se v některých detailech mohou lišit.

### Výtah a dotace

V současné době neexistuje cílená státní podpora pro rekonstrukci a modernizaci výtahů. Program Panel však umožňuje čerpat v rámci komplexní revitalizace bytového domu



příspěvek i na výtah. Pro možnost čerpání této dotace musí být splněny podmínky vyplývající z novelizace tohoto programu, platné od 1. 5. 2009 (novela nařízení vlády č. 299/2001 Sb.). Modernizace a rekonstrukce výtahů jsou zařazeny v příloze B tohoto programu a pro přiznání dotace je nutno splnit vyjmenované aktivity. Potěšující informací program přináší domům, které byly postaveny i jinou než panelovou technologií. O podporu mohou také zažádat ty subjekty, které již v minulosti provedly opravy domu uvedené v příloze A, na jejichž realizaci nepoužili státní dotaci z programu Panel.

**Autor: Eliška Franková**

## Chtějte od svého výtahu více! Bezpečný dům

**Klíčovým slovem pro elektronická zařízení současnosti se stalo heslo multifunkčnost. Málokterý mobilní telefon dnes umí jenom telefonovat. Samozřejmostí se stala i funkce fotoaparátu, možnost natáčet video, surfovat po internetu či poslechnout hudbu. Od výtahu primárně očekáváme, že bude přepravovat osoby mezi patry a jistě nás napadne otázka, zda může mít i výtah vícero použití.**

### Inteligentní výtah

V návaznosti na potřebu vybudování prvku nouzové signalizace naše řešení přináší víc než očekávanou funkčnost. Celý systém od prvopočátku monitoruje stav výtahu, ukládá jednotlivé zjištěné abnormality, o kterých informuje servisní společnost, která může optimálně na zjištěné nedostatky vyplývající z běžného provozu operativně a hlavně rychle reagovat. Beta Control nouzová signalizace

svoji kapacitou a výkonem umožňuje zpracovávat a přenášet soubor dalších informací a dat, které přispívají k výraznému zvýšení bezpečnosti a komfortu bydlení.

Riziko zahoření v panelových domech na základě hliníkových rozvodů umístěných v bytových jádrech velmi rychle roste, a tak detekce zahoření byla prvním prvkem, o který jsme „obyčejný“ výtah rozšířili. Násle-

dovalo zabezpečení proti vloupání do bytových a nebytových prostor spolu s přístupovým systémem. Vzrůstající počet osob se zhoršeným zdravotním stavem vedl k zařízení LIFE MONITOR, který u sebe nosí v domě osoba s potenciálním rizikem zdravotní slabosti a v případě potřeby jej velmi jednoduše aktivuje. Potřeba pravidelných odečtů spotřeby tepla a vody vedla k zařazení prvků, které tyto procesy automatizují a snižují zatížení obyvatel v obdobích příprav vyúčtování. Na základě požadavků Vás, našich odběratelů, byl systém doplněn o prvky detekující úniky plynu a vody.



Celý systém zasílá požadované informace na definovaná mobilní čísla v podobě SMS zpráv, data ukládá na internetových serverech, které jsou maximálně chráněny proti napadení a jsou přístupny pouze prověřeným odpovědným osobám.

Jednotlivé prvky spolu komunikují pomocí bezdrátové technologie ZB, a tak montáž nepředstavuje pro obyvatele domu vyšší zátěž.

V současné době připravujeme další prvky, které skrz Inteligentní výtah vytvoří celý Inteligentní dům, dostupný běžným obyvatelům. Zásadní výhodou našeho řešení je využití jednotlivých prvků výtahu pro vybudování systému. Výrazným

způsobem tak zvyšujeme efektivitu vynaložených finančních prostředků související s modernizací starého výtahu a minimalizujeme náklady na zvýšení bezpečnosti v domě.

**Autor: Eliška Franková**

**Kontakty:**

**Beta Control s. r. o., Černého 58/60, 63500 Brno**

**Výtahy: Ing. Jiří Janich**

**e-mail: jiri.janich@betacontrol.cz**

**Bezpečný dům: Ing. Petr Němec,**

**e-mail: petr.nemec@betacontrol.cz**

**Internet: www.betacontrol.cz**

**BETACONTROL**

**Mobile Partner**

## Technická zařízení budov (TZB) - revize a kontroly

**TZB zahrnuje obory:**

- instalace (vytápění, vzduchotechnika, klimatizace, chlazení, rozvody plynu, vody a kanalizace, centrální vysavače)
- elektrotechnické rozvody (měření a regulace, elektrorozvody, zabezpečovací technika, řídicí systémy pro veškerá technická zařízení, hromosvody, telefonní rozvody, rozvody televizního signálu, počítačové sítě apod.)
- další technická zařízení v budovách (osvětlení, výtahy apod.)

**Společným prvkem je skutečnost, že uvedené profese a zařízení zabezpečují „technické prostředí“ uvnitř staveb. Těžištěm celého oboru TZB jsou rozvody a hospodaření s nejrůznějšími formami energie.**

**Tato zařízení v případě nesprávné činnosti mohou napáchat více škody než užítku, a tak jednotlivé prvky, jejich soubory a sestavy**

**podléhají nutnosti pravidelné kontroly, servisu a v neposlední řadě revizi.**

**Následující přehled ukazuje nejčastější prvky TZB a legislativní normy, které specifikují jednotlivé termíny kontrol a revizí včetně osob, které tyto úkony mohou provádět.**

### 1. ELEKTRICKÁ ZAŘÍZENÍ

#### A. ODBĚRNÁ ELEKTRICKÁ ZAŘÍZENÍ

*Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů [§ 28, odst. 2) písm. e), odst. 5) písm. b) a § 29 odst. 2) písm. e), odst. 3) písm. b)] - „udržovat společné elektrické zařízení sloužící pro tuto dodávku ve stavu, který odpovídá technickým normám a právním předpisům“ Vyhláška ČÚBP č. 20/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená elektrická zařízení a stanoví některé podmínky*

*k zajištění jejich bezpečnosti ČSN 33 1500 Změna Z3:2004 Elektrotechnické předpisy - Revize elektrických zařízení [Příloha 2]*

zděné obytné a kancelářské budovy (podle ČSN 332000-3) s el. instalací odpovídající současným požadavkům na zatížitelnost, průřez středního vodiče atd.: hlavní domovní vedení, vedení na komunikacích a ve společných prostorech (nevztahuje se na bytové prostory a příslušenství bytu). Provádíme REVIZE revizním technikem 1 x za 5 let, revizní správa

zděné obytné a kancelářské budovy konstrukce BD 2 (podle ČSN 332000-3) s dřívější el. instalací nevyhovující současným požadavkům na zatížitelnost, průřez středního vodiče atd.: hlavní domovní vedení, vedení na komunikacích a ve společných prostorech (nevztahuje se na bytové prostory a příslušenství bytu). Doporučená REVIZE revizním technikem 1x za 2 roky, revizní správa

## B. HROMOSVODY

ČSN 34 1390 Předpisy pro ochranu před bleskem

- zařízení pro ochranu před účinky atmosférické a statické elektřiny.  
REVIZE 1 x za 5 let revizní komisí, revizní správa

## 2. KOTELNY

Vyhláška č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách s výkonem jednoho kotle nad 50 kW nebo součtem všech výkonů kotlů nad 100 kW

Provozovatel musí zajistit odborné prohlídky kotel:

- a) před uvedením kotel do provozu,
- b) po každé generální opravě a rekonstrukci kotlů,
- c) při změně druhu paliva,
- d) vždy po jednom roce provozu kotel,
- e) u sezónního provozu před zahájením každé sezóny.

Odborná prohlídka vykonaná podle potřeby v případech a), b), c) a e)

Odborná prohlídka 1 x za rok vykonaná v případě d)

Prohlídky může provádět odborně způsobilá osoba:

- Tepelný technik
- Revizní technik kotlů
- Energetik

## 3. PLYNOVÁ ZAŘÍZENÍ

**A. DOMOVNÍ ROZVODY PLYNU**  
včetně regulátorů ze STL na NTL

Vyhláška ČÚBP č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení dle § 3 Kontrola zařízení, § 6 Výchozí revize, § 7 Provozní revize je nutno provádět:

- Kontrola zařízení 1 x za rok  
Provádí pověřený pracovník – zápis zjištěného stavu
- Výchozí revize před uvedením zařízení do provozu  
Provádí revizní technik dodavatele – předávací protokol se vstupní revizní správou



- Provozní revize 1 x za 3 roky  
revizní technik – revizní správa

## B. PLYNOVÉ SPOTŘEBIČE

Vyhláška ČÚBP č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení

§ 1 odst. 2) Za zařízení se pro účely této vyhlášky považují zařízení pro: g) spotřebu plynů spalováním.

§ 1 odst. 3) Za zařízení uvedená v odstavci 2 se nepovažují zařízení, která jsou v osobním užívání uživatelů bytů a místností nesloužících k bydlení.

REVIZE revizním technikem 1 x za 3 roky, revizní správa

## 4. VÝTAHY URČENÉ PRO DOPRAVU OSOB NEBO OSOB A NÁKLADŮ

ČSN 27 4002 Bezpečnostní předpisy pro výtahy - Provoz a servis výtahů

U všech výtahů v BD - Provozní prohlídky 1 x za 2 týdny, provádí dozorce výtahu

Výtahy uvedené do provozu před 1. 1. 1993, v budovách používaných převážně uživateli budovy s omezeným přístupem veřejnosti je nutno provádět odborné prohlídky 1 x za 3 měsíce, tyto provádí odborný servisní pracovník

Výtahy uvedené do provozu po 1. 1. 1993, v budovách používaných převážně uživateli budovy s omezeným přístupem veřejnosti provádíme odborné prohlídky 1 x za 4 měsíce, tyto provádí odborný servisní pracovník

Výtahy v bytových domech, provádíme odborné prohlídky 1 x za 3 měsíce, provádí odborný servisní pracovník

Výtahy uvedené do provozu před účinností ČSN EN 81-1 (2):1993, Inspekční prohlídka nejpozději za 3 roky od data poslední odborné zkoušky (nejpozději však březen 2006) a následně každých 6 let, inspektor inspekčního orgánu typu A

Výtahy uvedené do provozu před účinností ČSN EN 81-1 (2):1999, inspekční prohlídka nejpozději za 6 let od data poslední odborné zkoušky (nejpozději však březen 2009) a následně každých 6 let, inspektor inspekčního orgánu typu A

Výtahy uvedené do provozu po účinnosti ČSN EN 81-1 (2):1999, inspekční prohlídka nejpozději za 9 let od data poslední odborné zkoušky a následně každých 6 let, inspektor inspekčního orgánu typu A



## 5. POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ZAŘÍZENÍ

Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci)

### A. POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB

Zásobování požární vodou - ČSN 73 0873

Vnitřní vodovody - ČSN 73 6660

Vodovodní přípojky - ČSN 75 5411

odběrní místa požární vody před jejich uvedením do provozu, výchozí kontrola a tlaková zkouška, provádí dodavatel

hydrantové systémy, provozní kontrola 1 x za rok, odborný pracovník suchovody v budovách s výškou "h" větší než 30 m, provozní kontrola



1 x za rok, provádí odborný pracovník

### B. HASICÍ PŘÍSTROJE

Vyhláška MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci)

ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb - Zásobování požární vodou

Provoznuschopnost požárně bezpečnostního zařízení, kontrola provozuschopnosti nejméně 1 x za rok,

Hasicí přístroje vodní a pěnové, periodická zkouška 1 x za 3 roky

Ostatní druhy hasicích přístrojů, periodická zkouška 1 x za 3 roky  
Zkoušku vždy provádí oprávněná osoba

## 6. KOMÍNY

Vyhláška MV č. 111/1981 Sb., o čištění komínů

jsou-li do komína zavedeny spotřebiče na tuhá a kapalná paliva:

- do výkonu 50 kW - Čištění komínu 6 x za rok - Oprávněná osoba
- s výkonem nad 50 kW - Čištění komínu 4 x za rok - Oprávněná osoba

jsou-li do komína zavedeny spotřebiče na paliva plynná:

- do výkonu 50 kW, pokud jsou opatřeny komínovou vložkou Čištění komínu 2 x za rok
- do výkonu 50 kW, pokud nejsou opatřeny komínovou vložkou Čištění komínu 6 x za rok
- s výkonem nad 50 kW, Čištění komínu 4 x za rok

Úkony provádí odpovědná osoba

**Autor: BroD**

**Ilustrační foto: BroD**



[www.sbmont.cz](http://www.sbmont.cz)

### Nové vnitřní a venkovní výtahové šachty

- projekce
- výroba ocelové konstrukce
- opláštění - Conex, dvojité bezpečnostní sklo, Fermacell
- montáž
- údržba a servis šachet

### Rekonstrukce starých výtahových šachet

- nové opláštění odpovídající normě ČSN EN 81-1, 81-2
- statické posouzení stavu šachty
- možnost prodloužení šachty
- opláštění portálů Fermacellem

# Digitální vysílání a společné televizní antény (STA)

**Digitalizace televizního signálu je v plném proudu. Mnozí z nás již problém s přechodem z analogového na digitální vysílání řešili, přesto většinu diváků tento úkol teprve čeká.**

Na webových stránkách <<http://www.jaktodelaji.cz/clanek/Harmonogram-prechodu-pro-celou-republiku>> naleznete orientační termíny přechodu analogového vysílání na digitální v rámci celé ČR včetně hodnot a pozic jednotlivých odpovídajících vysílačů. Z pohledu rozhodnutí „kdy začít“, je pro nás důležitá informace ve sloupci „Událost“, a to termín vypnutí analogového vysílání. Zapnutí v tomto řádku znamená, že již můžeme přijímat digitální signál, obvykle na úkor jednoho TV kanálu. Doba souběžného vysílání je určena pro vyřešení vzniklých problémů na straně diváka, respektive příjemce. Jak postupovat?

## 1. Posouzení stávajícího stavu STA a rozvodů

### Základní „amatérské“

Pokud stávající příjem nevykazuje velké množství násobných obrazů, tzv. duchy, nedochází k „zrnění“ a výpadkům signálu, můžeme s velkou pravděpodobností říci, že soustava bude schopna přenášet i digitální signál.

Pásmo systému zjistíme velmi jednoduše, a to při ladění kanálu. Jsou-li TV kanály naladěny v pásmu UHF, máme systém UHF, pokud jsou naladěny v pásmu VHF, je jistě každému jasné, že máme VHF přenosový systém.

Pokud dochází k časově nespecifikovanému zhoršení příjmu v podobě výrazného zrnění, výpadků zvuku nebo obrazu, můžeme s určitostí konstatovat, že v domě nebo jeho blízkosti je zdroj rušení a navíc náš systém v některém svém místě

vykazuje značné nedostatky, které mohou vést k velkým problémům. Nejjednodušší řešení je odstranění zdroje rušení. Vlastní odstranění je ten nejjednodušší krok. Velké problémy jsou s detekcí takového zařízení. Může to být jakýkoliv elektrický přístroj v domě. Od vysavače přes mikrovlnou troubu po mixer.

Zdroj může být pochopitelně i mimo dům. Například „vadná“ výhybka trolejbusu či tramvaje dokáže pravé divy.

Druhým řešením je oprava rozvodu STA. Detekce místa je velmi náročná, a pokud jsme neprovedli za posledních 5 let pravidelnou správu a údržbu systému, doporučujeme využít přechodu na digitální vysílání k tomuto úkonu. Rád bych na tomto místě také upozornil na stanovení pravidel užívání STA.

Z vlastní zkušenosti mohu potvrdit, že pokud na plánovaný systém s definovaným počtem televizních přijímačů a radií, připojíme jiná zařízení a navíc připojíme nebo různě připojujeme větší počet přijímačů, je výsledek více než žalostný.

Zásuvky jsou prvky, do kterých by neměl také nikdo neodborně zasahovat. U analogového signálu při zhoršení kvality jednotlivých spojů dochází k mírnému zhoršení příjmu (duchové, zrnění, kvalita zvuku atd.). Digitální signál může na takové zhoršení reagovat svojí neprůchodností a výsledkem je nulový příjem respektive úplná ztráta signálu, která může mít vliv na celou soustavu!

### Základní „profesionální“

- Proměření útlumových charakteristik stávajícího systému
- Kontrola jednotlivých prvků anténního systému
- Návrh řešení v návaznosti na bod 2.

## 2. Stanovení rozsahu využívaných služeb, které přináší digitální vysílání

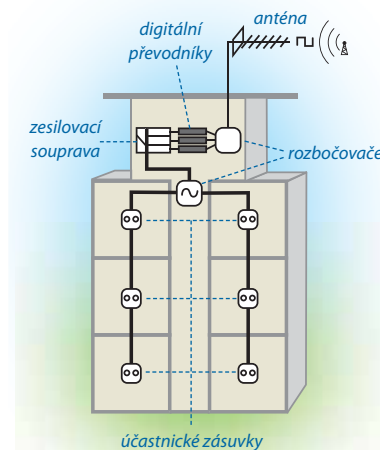
- A. Budeme přijímat pouze TV signál, stávající kvalita je dostatečná a nemáme ani v budoucnu zájem o využívání nadstandardních služeb
- B. Máme zájem využívat nadstavbové služby digitálního vysílání
- C. Komplexní způsob, který vyřeší vše související s TV vysíláním společně s využíváním internetu, lokální sítě a navíc umožní další rozvoj

## 3. Volba způsobu realizace respektive úpravy stávajícího systému

### VARIANTA A

Centrální rozdělení přijatého digitálního signálu na jednotlivé TV kanály, převod jednotlivých kanálů na analogový signál a jejich zesílení a následné „puštění“ do stávajícího rozvodu.

Toto řešení je z pohledu STA nejjednodušší. Je nákladnější z pohledu úpravy společných prvků systému. Základní nevýhodou je nemožnost využívat nadstavbové služby digitálního vysílání.

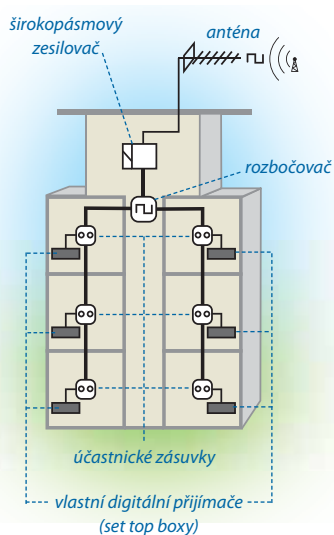


**VARIANTA B**

Přímé zesílení digitálního signálu před vstupem do anténního rozvodu.

Toto řešení je nejméně nákladné na společné prvky STA. Vyžaduje však rozvody, které nevykazují vážnější nedostatky. Každý uživatel musí vlastnit svůj set top box (zařízení, které převádí digitální signál na analogový pro TV přijímače, které nemají tzv. digitální tuner). Současné set top boxy umožňují ve většině případů příjem a zpracování jednoho TV kanálu, a tak pokud chceme v jednom bytě v jednom čase přijímat více různých TV programů (máme více TV přijímačů), musíme pořídit odpovídající počet set top boxů, případně pořídit takový, který umí zpracovávat najednou více programů.

Toto řešení však umožňuje plné využití digitálního signálu, a to jak od kvality příjmu, tak po využívání nadstavbových služeb.

**VARIANTA C**

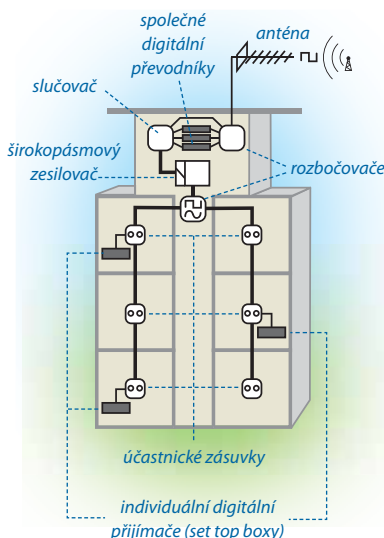
Toto řešení je kombinací předchozích dvou. Do rozvodů „pouštíme“ zesílený digitální signál, ale zároveň provedeme rozdělení digitálního multiplexu na jednotlivé TV programy, ty pak převedeme na analogový signál, který zesílíme.

Výhodou tohoto řešení je využití všech nadstavbových služeb digitálního přenosu.

Minimální změna pro uživatele (maximálně přeladění TV programů v návaznosti na případnou konverzi analogových kmitočtů do vhodného přenosového pásma).

Nezávislost z pohledu výběru typu přijímaného signálu jednotlivých domácností (pokud chci přijímat vysoce kvalitní signál, pořídím si individuálně set top box nebo TV přijímač s digitálním tunerem, pokud mi stačí stávající kvalita, nemusím dělat nic). Relativní nevýhoda je ve vyšších finančních nákladech spojených s realizací

Společná anténa musí mít ve všech případech dobré směrové charakteristiky, musí být v dobrém technickém stavu (minimální koroze jednotlivých prvků, všechny odpovídající prvky v definovaných polohách a plně funkční anténní předzesilovač). Nasměrování na „naš“ vysílač musí být co nejpřesnější na přímé viditelnosti. Požadavek na přímou viditelnost je někdy těžce splnitel-



ný. Systém s dobře navrženou anténou a anténním předzesilovačem může přijímat i první nejsilnější odraz. Toto řešení je však vždy méně spolehlivé.

**4. Výběr dodavatele řešení**

Základní pravidlo je i v tomto případě stejné jako u všech ostatních výběrů. Rozhodovat by měla

komplexnost nabídky, reference a následně nabízená cena.

STA patří mezi zařízení, která je potřeba pravidelně kontrolovat a provádět na něm pravidelnou údržbu. Mezi prvními oslovenými subjekty by tedy měla být společnost, s kterou máme již nějaké zkušenosti.

Pokud se rozhodneme pro řešení částečná, je dobré, aby nabídka obsahovala i návrh postupu a cenu pro případné komplexní řešení.

**5. Realizace**

O realizaci je nutné s dostatečným předstihem informovat všechny obyvatele domu. Součástí kontroly a návazně i vlastní realizace bude v mnohých domech potřeba přístupu odpovědných pracovníků do bytů a je jasné, že bude nutné připravit i harmonogram prací tak, aby pro práce byly zpřístupněny jednotlivé byty.

Před převzetím díla zkontrolujte funkčnost celého systému včetně „zatížení“ všemi plánovanými koncovými zařízeními (TV a radiopřijímače, PC ...)

**Stručná rekapitulace**

Přechod z analogového vysílání na digitální je krok, který se dal předpokládat. Požadavek na větší počet TV kanálů neustále roste a analogová pásma nejsou nevyčerpatelná. Podle mého názoru je však největším přínosem sama digitální technologie. Umožňuje přenášet daleko více programů, přenáší výrazně kvalitnější obraz a zvuk a mnoho dalšího. To nejdůležitější je však možnost výrazného snížení vyzářeného elektromagnetického záření do prostoru, ve kterém žijeme všichni a zbytečně vysoké radiomagnetické záření jistě nepřispívá k dobrému životnímu prostředí. Pro zabezpečení přenosu srovnatelného signálu u digitálního přenosu potřebujeme pouze 10 % výkonu analogových systémů!

STA potřebuje pravidelnou údržbu a přechod na digitální vysílání může být pro mnohé z nás dostatečným

motivem, abych i tento prvek bytového domu dali do odpovídajícího stavu.

V článku zveřejněném v čísle 3/2008 jsem se detailněji zabýval teoretickými aspekty digitálního vysílání. V tomto místě bych rád připomněl, že digitální příjem buď je, anebo není, na rozdíl od analogového, kdy téměř vždy je, ale jeho kvalita nabývá různých hodnot.

Komplexní revitalizace bytového domu nejsou pouze aktivity související se stavebními prvky, ale také právě oprava a modernizace

technických zařízení budovy. Státní podpora rekonstrukcí a revitalizací Panel myslí i na tyto prvky. Pokud do komplexní revitalizace zahrneme i STA, máme možnost získat příspěvek na financování těchto aktivit.

Nemusím jistě připomínat, že od 1. 5. 2009 je Panel i pro nepanelové bytové domy. Pokud jsme již v minulosti nějakou podporu z tohoto programu čerpali, budeme muset financování přechodu na digitální vysílání realizovat z vlastních zdrojů. Tento moment je důležitý při prezentaci plánovaného rozsahu řešení. Nezapomeňte připravit více návrhů, které

srovnáte nejen dle jejich finanční náročnosti, ale hlavně z hlediska dlouhodobosti jejich řešení a tím co získáme.

Všem přeji co nejméně bolestný přechod na digitální vysílání. V případě potřeby se na nás nebojte obrátit o radu. Budeme také velmi potěšeni, pokud nám napíšete, jak se Vám úspěšně povedlo vyřešit digitalizaci. Své příspěvky a otázky zasílejte na e-mailovou nebo poštovní adresu redakce s heslem DIGITALIZACE.

**Autor: BroD**

## V zajetí paragrafů

### PRÁVNÍ PORADNA

**Na dotazy z právní poradny odpovídají právníci z advokátní kanceláře Tomáš Rašovský.**

*Jsmo SVJ a při prodeji bytů si 2 bytové jednotky koupily sklepní místnosti, každá jednu. Tam mají, bez povolení, připojeno několik osvětlení a zásuvky. Svůj elektroměr nemají a neustále něco kutí. Když jsme je na schůzi shromáždění vyzvaly, aby si dali svůj elektroměr, byli proti a ani nezrušili zásuvky. Soused navrhuje, aby při revizi rozvodů elektrické energie společných částí domu byly ty 2 sklepní místnosti odpojeny ze společného elektroměru. Můžeme tak postupovat? Děkuje se za odpověď*

Při stanovení dalšího postupu je třeba předně zjistit, jaký je charakter sklepních místností. Pokud se jedná o jednotky a nikoli společné prostory uvedené v prohlášení vlastníka budovy, jsou jejich vlastníci povinni hradit zálohy na úhradu za služby s jednotkou spojené – voda, elektřina. Pokud se však jedná o společné prostory, hradíte náklady na provoz všichni společně dle podílu upraveném ve stanovách. Členové společenství by se měli zdržet jednání, jímž by zasahovali do práv ostatních

členů společenství a dále např. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření. Do budoucna by bylo vhodné změnit rozpočítávání spotřeby společné elektrické energie případně nainstalovat zařízení pro měření energií.

• • •

*Existuje možnost „donutit“ majitele bytu k úklidu společných prostor domu? Děkuji za odpověď. SVJ, Ústí nad Labem*

Úklid společných částí domu spadá do oblasti správy domu, kterou by měl být v Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek nebo následně rozhodnutím orgánu společenství vlastníků jednotek pověřen určitý správce. Správcem může být SVJ nebo určitá externí osoba, která tuto činnost vykonává za odměnu. Za této situace by měl úklid zajišťovat správce s tím, že vlastníci jednotek v domě jsou ale povinni ve svých příspěvcích hradit i jeho odměnu.

Na druhou stranu každý vlastník jednotky by se měl chovat tak, aby

neomezoval ostatní vlastníky jednotek. Postup vůči vlastníkovi jednotky, který např. neudrhuje pořádek na chodbě před svým bytem, která formálně patří mezi společné části domu, však bude v praxi obtížný. Do jisté míry by řešením mohlo být to, že SVJ stanoví pro tyto případy určité sankce, a to přímo ve svých stanovách. Uplatňování těchto sankcí by mělo vlastníka jednotky „přimět“ k tomu, aby se takového chování zdržel. Podmínkou je schválení takové změny na schůzi shromáždění vlastníků jednotek, s čímž mohou být spojeny jisté organizační problémy.

• • •

*Jaká je závaznost a vymahatelnost domovního řádu, není-li jednání v rozporu s občanským zákoníkem, zákonem o přestupcích, trestním zákonem či jinou právní normou. Některá ustanovení domovního řádu sice v dobré víře upravují vztahy v domě, ale jak vymáhat jejich plnění? Například uzamykání vchodu v noční době, otázka úklidu společných prostor a podobně. Jak máme jako výbor SVJ postupovat proti*



*vlastníkům, kteří s přijetím domovního řádu souhlasili, ale nyní mají problém s jeho dodržováním. Jak věcně čelit jejich argumentu, že co není zákonem zakázané je povolené, nebo-li nelze postihnout? Děkuji*

Obecně platí, že každý člen společenství je povinen dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství. Pokud stanovy odkazují na domovní řád, který byl přijat shromážděním společenství, je tento domovní řád rovněž pro členy společenství závazný. Pokud však stanovy a usnesení shromáždění vlastníků jednotek nejsou ze strany vlastníků dodržovány a sankce za toto porušování není ve stanovách upravena, je výbor společenství bezbranný. Do budoucna lze tuto situaci řešit přijetím změny stanov, ve které sankce za porušování povinností člena společenství upravíte, zpravidla finanční částkou, která bude např. vložena do rezervního fondu. Prokázání porušování povinností konkrétním členem však v praxi bude poměrně obtížné.

• • •

*Dobrý den, chtěla bych se zeptat, jak postupovat-krok po kroku -při změně členů výboru. Není nám např. jasné, jak zažádat o změnu zápisu v obchodním rejstříku-neexistuje žádný formulář a je-li třeba výpis z rejstříku trestů. Děkuji*

O změně členů výboru společenství rozhoduje shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšší orgán SVJ, které jediné má pravomoc odvolávat nebo volit členy výboru do funkce. Praktický postup by měl být takový, že v souladu se stanovami společenství dojde ke svolání schůze shromáždění vlastníků jednotek. Na této schůzi budou podle situace buď odvoláni stávající členové výboru, příp. se konstatuje, že funkce členů výboru zanikla jiným způsobem (např. uplynutím funkčního období, v důsledku převodu jednotky třetí osobě, odstoupením z funkce, smrtí apod.). Současně shromáždění zvolí nové členy výboru. O průběhu schůze by měl být sepsán zápis.

Dalším krokem je podání návrhu na zápis změn soudu, který vede rejstřík společenství vlastníků jednotek a

je příslušný podle sídla SVJ. Pro tento návrh není předepsán žádný formulář, měl by nicméně splňovat obecné požadavky pro podání, zejména označení soudu, dále kdo jej podává (navrhovatelem je SVJ) a návrh, jak by měl soud rozhodnout, tj. návrh na výmaz údajů, které již nejsou aktuální, a na zápis nových.

Povinné přílohy tohoto návrhu tvoří zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ve dvojím vyhotovení, dále výpis z rejstříku trestů nově zvolených členů výboru SVJ (ne starší 3 měsíců), čestné prohlášení, že tito noví členové splňují podmínky stanovené zákonem pro výkon funkce a podpisový vzor (s úředně ověřeným podpisem taktéž ve dvojím vyhotovení). Podání návrhu je zpoplatněno soudním poplatkem ve výši 1000,- Kč.

• • •

*Může BD odepřít souhlas se stavebními úpravami v bytě družstevníka? Může představenstvo BD odepřít souhlas se stavebními úpravami v bytě (vybourání jedné z příček), pokud má k úpravám ostatní potřebnou dokumentaci (vyjádření statika atd.). Souhlas alespoň dvou představitelů BD je přitom podmínkou pro získání povolení stavby u příslušného stavebního úřadu. Nebo je to jinak?*

Při posouzení této situace je rozhodující, jakým způsobem jsou stanovami bytového družstva vymezeny pravomoci jeho jednotlivých orgánů, tzn. zda o těchto otázkách rozhoduje přímo členská schůze BD nebo např. pouze představenstvo jako výkonný orgán družstva.

V každém případě je nutno vycházet z toho, že vlastníkem bytu, příp. celého domu (pokud dosud nedošlo k vymezení jednotek v domě) je bytové družstvo, nikoliv člen BD, který je pouze nájemcem bytu. Dle platné právní úpravy platí, že nájemce nemůže bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy v bytě, a to ani na své náklady, přičemž nárok na udělení takového souhlasu ze zákona nevyplývá. Domníváme se proto, že je zcela na rozhodnutí příslušného orgánu bytového družstva, zda tento souhlas svému členovi udělí či nikoliv. Nelze však vyloučit

ani odlišnou úpravu zakotvenou ve stanovách.

• • •

*SVJ provádí vyúčtování služeb dle osob v domě, nikoliv dle měřáků. Majitel bytové jednotky neplatí zálohy na služby a odmítá je hradit s tím, že v bytě nebydlí, do přehledu počtu osob píše počet osob 7. Tuto situaci nemá SVJ ve stanovách ošetřeno, má schváleny vzorové stanovy. Na základě čeho může SVJ dlužné zálohy z majitele bytové jednotky vymoci?*

Dle zákona o vlastnictví bytů je SVJ oprávněno činit právní úkony v rámci předmětu své činnosti, mimo jiné i uzavírat smlouvy na zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek. S tím úzce souvisí i oprávnění rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování stanoveno zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu (např. zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, vyhl. č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele a další). Pro případy rozúčtování rozhodnutím společenství lze doporučit, aby pravidla byla stanovena předem a schválena shromážděním vlastníků jednotek. Konkrétní kalkulaci pak následně může provést výbor nebo pověřený správce.

Pokud tedy Vaše SVJ respektuje příslušné předpisy nebo rozhodnutí svých orgánů a vlastník jednotky předepsané platby nehradí, bude zřejmě nutné přistoupit k vymáhání dlužných částek soudní cestou. S touto situací zákon o vlastnictví bytů taktéž počítá, když stanoví, že SVJ je oprávněno vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství na základě zákona.

V této souvislosti ještě poukážeme na to, že pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu by měla být obsažena v Prohlášení vlastníka budovy, kterým se vymezovaly jednotky v domě. Zmíněná pravidla určují mimo jiné to, jakým způsobem se vlastníci podílejí na úhradách

za služby spojené s užíváním jednotek, případně způsob rozúčtování.

• • •

*V panelovém domě jsme si nechali udělat před rokem plastová okna. Nyní se rozhodlo, že se náš panelák bude zateplovat a zároveň s tím se budou vyvídat i meziokenní prostory, které jsou z jakéhosi tvrzeného skla. Firma, která bude stavební práce provádět, se bude tedy dotýkat i nově zabudovaných plastových oken. Dozvěděli jsme se, že údajně tímto přijdeme o asi 4 roky záruky na okna, kterou ještě máme. To se nám zdá dost nefér, ale nevíme, zda*

*je to opravdu tak. Můžete nám problematiku osvětlit?*

Rozsah a charakter záruky na předmět díla – plastová okna je dán smlouvou o dílo mezi objednatelem a zhotovitelem. V této smlouvě o dílo bývá zpravidla vymezeno, na jaké období je záruka poskytována, jak je třeba vady reklamovat, případně na jaké vady se záruka nevztahuje. V rámci ustanovení o zárukách bývá rovněž upraveno, že pokud dojde k neoprávněnému nebo neodbornému zásahu na věci ze strany objednatele nebo třetí osoby, pozbývá záruka

platnosti. Toto může být i Váš případ. Doporučujeme v tomto směru zjistit charakter stavebních prací, které mají být při zateplování prováděny a vyžádat si prohlášení zhotovitele zateplení o tom, že nedojde k poškození plastových oken při provádění zateplování.

*Vaše dotazy do rubriky Právní poradna prosím zasílejte na e-mailovou adresu: **poradna@jaktodelaji.cz** nebo prostřednictvím webových stránek **www.jaktodelaji.cz** sekce Poradna.*

*Vybrané téma pro Vás zpracujeme ve spolupráci s AK Tomáš Rašovský v příštích číslech IB JTDJ.*

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.

[www.rasovsky.cz](http://www.rasovsky.cz)



**TOMÁŠ RAŠOVSKÝ**  
advokátní kancelář/attorneys at law  
BRNO - PRAHA - BRATISLAVA

## Rušit či nerušit

### úvaha nad přínosy společných prostor domu

**V převážně většině bytových domů nalezneme společné prostory, které jsou určeny k odkládání kočárků a praní a sušení prádla. Některé z nich mají pořád své opodstatnění a plní svou funkci, jiné zase zůstávají využity pouze jako skladiště nepotřebných věcí nebo jsou pronajaty k podnikatelským aktivitám.**

Ačkoliv v současnosti již téměř každá domácnost vlastní automatickou pračku, se sušením prádla je to komplikovanější. Revitalizací bytového domu minimalizujeme do té doby přirozený únik vlhkosti z bytů. Sušením prádla v bytě společně s nedůsledným větráním stoupá vlhkost. Ta se pak stává živným prostředím pro plísně, které opravdu do bytu nepatří. Nezbyvá nic jiného, než investovat větší peníze do dokonalé vřechotechniky, která nám umožní sušit prádlo v bytech a současně nepodporovat zavlhání vnitřních prostor. Zůstává na zvážení, zda sušení prádla a tedy i zdroj vlhkosti nepřesunout za dveře bytu.

V posledních letech se také do našich zemí vrací tzv. baby boom. Pořád častěji vidáme mladé páry s kočárky. Kam je dají, pokud nemají v bytě místo? Kam s kolem na zimu, lyžemi na léto? Pokud jsme zrušili kočárkárnu, půjdou do sklepa či sklepni kóje. Bohužel, právě tato místa, jsou dle statistik zloději nejnavštěvovanější.

Ze zkušeností svých, ale také mnohých těch, kteří tyto prostory zrušili, mohou napsat následující. Své rozhodnutí opravdu dobře zvažte. Udělejte si dlouhodobou kalkulaci potenciálních příjmů, včetně velmi vysokého potenciálního nebezpečí, že můžete narazit na „neplatiče“, který bude prostory užívat, ale s platbami za nájem si rád počká. Zhodnoťte náklady potřebné pro přestavbu těchto prostor. Nezapomeňte prověřit související legislativu, která požaduje přehodnocení účelu užívání. Každá provozovna musí splňovat velké množství pravidel a předpisů a majitel či správce odpovídá za jejich splnění. Nezapomeňte do svých úvah

zahrnout i potenciální zvýšení počtu osob, které se budou ve vašem domě pohybovat.

Pokud toto vše na straně jedné, bude výrazně převáženo finančním přínosem na straně druhé, a pokud v domě naleznete odpovídající prostory vhodné pro standardní život domu, je jistě vhodné sušárnu a kočárkárnu zrušit.

Rozhodnutí, k jakému účelu využívat společné prostory je pouze na dohodu spoluvlastníků nebo družstevníků. Přejeme, ať je co nejrozumnější a přínášší užitek.

**Upozornění:** *Novela zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor z roku 2005 vyjmula prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy z kategorie nebytových prostor. Nyní se na ně tedy vztahují pouze obecná ustanovení o nájmu v občanském zákoníku.*

**Autor: Brod**