

INFORMACE 08/2021 K1

Dne 8. 9. 2021 bude předání stavby a začne odsouhlasená revitalizace domu Kuršova 1.

Žádáme vlastníky o:

- 1) **vyklizení lodžii** – z důvodu zateplení domu
- 2) **vyklizení sklepa** – bude se zateplovat strop, nutný přístup do sklepa, nejlépe vyklidit celý
- 3) **označení Vašeho sklepa fixem** – napište na dveře sklepa číslo bytu
- 4) zajištění náhradního klíče od sklepa pro výbor z důvodu havárie vypouštěcích ventilů
- týká se pouze vlastníků, co mají ve sklepech vypouštěcí ventily topení (viz stanovy Společenství
čl. 8 Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky v domě a způsob jejich uplatňování,
bod 2. **K povinnostem patří zejména:** odstavec 2r) – uvedeno viz níže)
- 5) Před dům bude objednán a přistaven v nejbližší době kontejner na vyvezení Vašich nepotřebných věcí. Termín bude oznámen předem, pravděpodobně by to byl některý pátek odpoledne.
- 6) **Zájemci** o předokenní rolety, žaluzie na nová okna, věšáky na prádlo na lodžie, případně zájemci ze 4.pok. bytů o zasklení druhé lodžie, **nahlaste se nejpozději do 12. 9. 2021** správce domu emailem nebo zprávou do schránky SVJ v domě. Tyto uvedené věci si bude každý vlastník platit sám, nepůjdou z fondu oprav a tento seznam je předběžný. Potom zájemci se budou moci rozhodnout na základě cenové nabídky, jestli budou souhlasit s cenou a realizovat.
- 7) **Výměna měřičů tepla v bytech proběhne 21. 9. 2021 mezi 8.00 a 12.00hodinou.** Prosíme všechny vlastníky, aby umožnili vstup pracovníkovi fi. Enbra do bytu na výměnu měřičů tepla, popř. pověřili osobu blízkou, která vstup do bytu umožní - po 10 letech je nutno vyměnit měřič tepla (končí životnost baterie).

Jelikož se objevili nesouhlasy některých vlastníků domu ohledně výměny oken a chtějí si nechat okna stávající, je třeba zmínit fakt, že jsme součástí dotačního programu, kde je zpracovaná rozsáhlá měření a rozpočty, díky nimž dosahujeme na nejvyšší možnou dotaci. Nelze si tak nechat okna stávající, nebo pokud někdo zvažuje, že by nová okna dostal a nenechal si je namontovat, což je i v rozporu s právními předpisy a je to bráno jako trestný čin - pokus o dotační podvod. Proto bychom Vás seznámili s odpovědí právního oddělení SBD Průkopník, jak je to uvedeno v Občanském zákoníku:

Vlastník jednotky má na základě na základě ustanovení § 1183 zákona č. 89/2012, občanský zákoník (OZ) povinnost zdržet se všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, a **pokud jsou příslušné práce prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup**, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. (To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.)

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků, resp. osoby jím pověřené (správce, zhotovitel opravy apod.).

Výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), jsou společnou částí domu dle § 5 odst. 1 písm. d) nař. vlády č. 366/2013 Sb.

Vlastník jednotky má v případě poškození jednotky při stavebních pracích dle § 1183 odst. 2 OZ právo na náhradu vzniklé škody vůči SVJ.

Naopak, pokud vlastník porušením své povinnosti zpřístupnit byt způsobí škodu SVJ, je společenství oprávněno požadovat po něm její náhradu. Může se jednat jak o navýšení ceny díla uplatněné zhotovitelem vůči SVJ jako objednateli díla z důvodu marně vynaložených nákladů zhotovitele (náklady na personál, stavební díly a materiál, dopravu), když nemohl provést příslušné práce pro nepřipravenost místa plnění (nezpřístupněný byt), smluvní pokutu, kterou bude SVJ z důvodu svého prodlení zaplatit zhotoviteli (pokud si ji sjednali ve smlouvě o dílo), ale také o náklady vzniklé SVJ

z důvodu nesplnění dotačních podmínek (např. si SVJ bude kvůli zamítnuté žádosti o dotace nuceno vzít na zaplacení ceny díla vyšší úvěr, zaplatí více na úrocích, poplatku za vyřízení atd.). S tímto třeba vlastníka obeznámit, včetně vyčíslení, zejm. kolik bude zhruba denně stát prostoj zhotovitele výměny.

Také v našich Stanovách SVJ Kuršova 1, (přijatých 8. 12. 2016) je jednoznačně tato situace řešena.

Ve čl. 8 Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky v domě a způsob jejich uplatňování

1. K právům patří zejména:

g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství vlastníků přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny předem

2. K povinnostem patří zejména:

a) dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů společenství

g) **po předchozím upozornění společenstvím umožnit instalaci a údržbu** a kontrolu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odpočet naměřených hodnot a přístup k technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky

h) **umožnit na vyzvání přístup do jednotky** za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce

n) **zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí domu, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství**

r) uzavře-li domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. **Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí člen společenství učinit taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti**

Předem děkujeme za spolupráci a pochopení.

V Brně dne 31. 8. 2021

za výbor Ing. Anežka Jenešová