



ZPRAVODAJ

Obsah:

- Oznámení o celozávodní dovolené
- Informace o změně dodavatele el. energie a zemního plynu
- Odklizení sněhu před domem v zimních měsících
- Rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody
- Používání termostatických ventilů a větrání v bytech
- Nabídka na přidělení garáže
- Úpravy nájmu a zálohových plateb k 1. 1. 2017
- Přehled dluhů nad 8 tisíc Kč k 31. 10. 2016
- K zamyšlení: Nepláči v domech žijí na účet sousedů
- Nekonečné téma: Sousedské vztahy
- Kamerové systémy v bytových domech
- Stanovisko ÚOOÚ č. 1/2016 k umístění kamerových systémů v bytových domech
- Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení
- E-mailové adresy

prosinec 2016



Ing. Lubomír Šebesta
ředitel SBD NH

Úřední hodiny: pondělí 8:00 - 11:30 • 12:30 - 16:30, středa 8:00 - 11:30 • 12:30 - 15:00

Tel.: 596 763 001, 724 285 254, 602 531 139 • sbdhn@sbdnh.cz • www.sbdnh.cz

Oznámení o celozávodní dovolené

Z důvodu hospodárneho provozu správy družstva bude ve dnech od 27. do 30. prosince 2016 (úterý až pátek) na SBD NH celozávodní dovolená. Z těchto důvodů směřujte laskavě vyřízení vašich záležitostí až na dobu po jejím ukončení.

Případné havarijní závady budou v období od 24. 12. 2016 do 1. 1. 2017 včetně řešeny následujícím způsobem:

- **opravy výtahů** budou prováděny formou hotovostní služby, kterou je možno objednat na telefonu se záznamníkem. Číslo tohoto telefonu je **596 740 245**. Nahlášené poruchy budou řešeny do 24 hodin od nahlášení.
- **služba vyprošťování osob** trvá nepřetržitě 24 hodin, a to na čísle **150**
- **havarijní služba** v oborech vodař, elektromontér, topenář, plynář, čištění odpadů bude zajišťována nepřetržitě 24 hodin denně firmou Zdeněk Hybner - FIRMA VODAŘ na následujících telefonních číslech: **602 759 356, 602 785 533**

Havárie a závady je možno taktéž hlásit na dispečink SBD NH, telefon se záznamníkem má číslo **596 740 243**.

Děkujeme za pochopení.

Informace o změně dodavatele el. energie a zemního plynu

V souvislosti se změnou vlastníka současného dodavatele el. energie a zemního plynu (RIGHT POWER, a.s.), kterým se stala společnost BOHEMIA ENERGY entity s.r.o., přistoupilo naše družstvo k výběru nového dodavatele energií pro rok 2017. Ekonomická komise SBD NH provedla vyhodnocení nabídek a pro dodávku el. energie do společných prostor vybrala společnost Slovenské elektrárne, a.s. Pro dodávku plynu do kotelen ve správní budově a v domech SBD NH byla vybrána společnost Innogy Energie, s.r.o.

Společnost Slovenské elektrárne, a.s. nabízí zajímavé podmínky pro dodávku el. energie a zemního plynu také do domácností členů našeho družstva. V případě zájmu o cenovou nabídku pro konkrétní domácnost pošlete e-mail s údajem o vaší spotřebě a stávajícím distribučním tarifu na adresu: vladka.dekarova@seas.sk nebo czechrepublic@seas.sk.

Odklizení sněhu před domem v zimních měsících

Zimní údržba místních komunikací - tedy přístupových chodníků, které hraničí s nemovitostí, je opakovaně předmětem dotazů a polemik týkajících se zodpovědnosti za případný úraz způsobený vlivem neodklizeného sněhu či náledí. Vzhledem k těmto skutečnostem uvádíme



stejně jako v minulém roce základní informace k této problematice.

Povinnost a zodpovědnost za odstraňování a zmírňování závad ve schůdnosti vychází ze zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích a následně z vyhlášky města.

O odstraňování sněhu a náledí na místních komunikacích IV. třídy (místními komunikacemi IV. třídy jsou samostatné chodníky, stezky pro pěší, cyklistické stezky, cesty v chatových oblastech, podchody, lávky, schody, pěšiny, zklidněné komunikace, obytné a pěší zóny apod.) k zajištění jejich schůdnosti **rozhodují obce**. Schůdnost těchto komunikací se zajišťuje odmetením nebo odhrnutím sněhu, oškrábáním zmrazků a posypem zdrsňovacími materiály.

Stručně řečeno, zákon o pozemních komunikacích říká, že vlastník komunikace nebo chodníku nemusí sníh odstraňovat, pokud k tomu přijme patřičné rozhodnutí, ale je zodpovědný za škody, které v souvislosti s nezajištěním sjízdnosti a schůdnosti na komunikaci nebo chodníku vzniknou.

Co se týká venkovních předložných schodišť, podest a podobně, zde se situace nemění, je jen na nájemnících a vlastnících jednotek, jakým způsobem bude v jejich domě nadále prováděno odstraňování sněhu a případně i financována zimní údržba.

Závěrem upozorňujeme, že do jednotlivých domů byl dle požadavků výborů samospráv dodán posypový materiál.

Rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody

Jak jsme uvedli v minulém Zpravodaji provedlo družstvo srovnání rozúčtování nákladů na vytápění za období roku 2015 dle nové metodiky a platné legislativy.

Určení podílu základní složky a spotřební složky by mělo vycházet především ze způsobu indikace. Pro indikátory topných nákladů spadajících pod ČSN EN 834, 835 (odpařovací, elektronické i rádiové) doporučujeme zvolit poměr základní a spotřební složky ve výši 50/50. Nejen že tento poměr doporučuje metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj k vyhlášce č. 269/2015 Sb., ale zkušební rozúčtování na loňských datech nám potvrdilo, že pokud budou letošní teplotní podmínky za zimní období srovnatelné s loňskými, dojde vlivem změny horní a spodní hranice z +40/-40 na +100/-20 k významným změnám v platbách konečných uživatelů za teplo k vytápění v jejich neprospěch.

Jednoznačně lze konstatovat, že rozdělení nákladů za vytápění v poměru 50% na 50% pro základní a spotřební složku je nejspravedlivější. Při změně poměrů k hranici až 30/70 se zvětšuje počet upravovaných odečtů a tím měření ztrácí smysl.

Pro rozúčtování nákladů na společnou přípravu teplé vody zůstává poměr pro rozúčtování základní a spotřební složky stejný, tj. 30% základní složka a 70% spotřební složka



Byt je určen k trvalému bydlení a ze zákona z užívání bytu plynou povinnosti, mezi které patří například nutnost řádně temperovat byt tak, aby nedošlo k ohrožení tepelné stability objektu (minimální teplota vnitřního prostředí bytu 16-18°C). Nepříznivé následky pro stavební konstrukci domu (bytu) a zároveň i neoprávněný prospěch uživatele bytu na úkor svého souseda vznikají při podkročování těchto minimálních teplot.

Teplotní poměry na vnitřní stěně bytu, zejména nízká povrchová teplota vnitřního povrchu stěny, může být příčinou kondenzace vlhkosti a výskytu různých druhů plísní.

Uživatelé bytů mohou předcházet nepříznivým vlivům a přispět k příjemným tepelným podmínkám v bytech tak, aby udržovali teplotu v zimním období minimálně na 20°C. Je důležité teplotu v místnosti udržovat nastavením termoregulačního ventilu na zvolenou teplotu a **minimálně s ventilem manipulovat**, tuto teplotu si ventil udržuje sám.

U uživatelů bytů se v posledních letech rozšířil zcela mylný mýtus o úspoře energie tím, že při větrání vypínají termoregulační ventil, je to omyl. Větrání má probíhat krátce a intenzivně po dobu cca 5 minut několikrát denně. Při tak časově krátkém období radiátor nevychladne a ventil není třeba zavírat.

V některých případech nadměrné větrání a uzavřený ventil za velmi nízkých venkovních teplot způsobí havárii topného tělesa, kdy velkým rozdílem minusových venkovních teplot a povrchu radiátorového tělesa dojde k jeho prasknutí.

Další zaužívaný omyl je vypnutí radiátoru v některé místnosti. Výsledek je snížení teploty v okolí odstavené místnosti a zvýšení spotřeby tepla ostatních radiátorů. Velmi vážným zásahováním do otopné soustavy je **úplné uzavírání** ventilů na radiátorových tělesech, například v ložnicích a kuchyních, kdy dochází k omezování funkčnosti otopné soustavy a k částečné nebo úplné degradaci instalované regulační techniky v celém objektu, projevující se zpravidla nežádoucími jevy jako je hluk a klepání.

Je mylné se domnívat, že při odchodu do práce nebo mimo byt necháme byt chladnout více než 8 hodin a po příchodu otočíme hlavicí a nastane teplo. Takovým způsobem to nefunguje, je to právě naopak. **Vychlazený byt spotřebuje daleko více energie, než dosáhne přijatelných tepelných hodnot.**

Byt je ekonomicky úspornější udržovat v tepelném režimu, to znamená nechat termoregulační ventil pracovat tak, aby plnil svou funkci a v zimním chladném období **nevypínat**.

Naopak v letním období je potřeba nechat termoventil otevřen na maximum, tj. na číslo 5.

Domy po výměně oken a zateplení obvodového pláště sice dosahují více tepelných úspor, ale jsou podstatně méně přirozeně větrány. Vnitřní prostředí bytu a přísun čerstvého vzduchu je přímo závislé na vůli a chování uživatelů bytů.

V bytech bývá většinou daleko horší kvalita vzduchu než venku. Stále převládá starý zvyk okna v chladném počasí v podzimním a zimním období neotevírat v podstatě vůbec. Vzduch v místnostech je pak přesycen vlhkostí a zplodinami dýchání, vaření atd. Vysrážená voda se usazuje na chladnějších místech stěn, v rozích u oken, u parapetů a projevuje se ve formě vlhkých map a na sklech stékajícími kapkami vody. Jedná se o vhodné podmínky pro vznik plísní. Větrání ve své základní podstatě zajišťuje výměnu vzduchu ve vnitřních prostorách budov a pro lidi má kvalita vnitřního prostředí zásadní vliv na jejich zdraví.



V závislosti na požadovaných úsporách energií a snižování produkce CO₂ dosahuje vzduchotěsnost nových i zateplených staveb takových parametrů, že přirozené větrání infiltrací netěsnostmi oken, dveří, ale i skrz zdi, je neúčinné. Zatěsněním vnějšího pláště, často v souvislosti s jeho zateplením, vzniká problém nedostatečného větrání, zvýšeného výskytu vnitřní vlhkosti, doprovázený růstem plísní a koncentrace CO₂ a celé řady škodlivých toxických látek. Cílem větrání je, mimo přívodu vzduchu pro dýchání, i snížení koncentrací škodlivých látek pod jejich dovolené expoziční limity.

Pokud nechcete plýtvat teplem, nevětrejte průběžně, ale nárazově a přibližně po dobu 5 minut. Vzduch je nutné vyměnit kompletně. Největší chybou je větrání vyklopeným křídlem nebo otevřenou mikroventilací po celý den. Tím na jedné straně uniká teplo, ale vzduch se nikdy nevymění.

Sledujte proto teplotu a vlhkost v bytě a nastavte si režim tak, aby vzduch v místnostech byl vhodný nejen pro vaše zdraví, ale i pro kvalitu stavebních konstrukcí.

Nabídka na přidělení garáže

Stavební bytové družstvo Nová huť nabízí k přidělení **garáž č. 876** na ul. **Fr. Šrámka 3168 v Ostravě - Mariánských Horách**, blok A2. Garáž bude přidělena po zaplacení pohledávky ve výši 65 000,- Kč. Po přidělení je možné garáž převést do vlastnictví.

Kontakt pro zájemce o informace a případnou prohlídku garáže: bytová technička paní Urbanová, tel.: 596 763 024, e-mail: urbanova@sbdnh.cz.

Úpravy nájmu a zálohových plateb k 1. 1. 2017

K 1. 1. 2017 dochází k úpravám nájmu a zálohových plateb, a to na základě předpokládané úpravy cen jednotlivých služeb a dodaných energií. U jednotlivých středisek je úprava proočtena zvlášť podle spotřeby a nákladů příslušného střediska. Zálohové platby pro teplou užitkovou vodu a studenou vodu (tj. vodné a stočné) jsou upraveny dle individuální spotřeby uživatelů.

Veškeré zálohové platby včetně těchto „individuálních“ jsou po schválení shromážděním vlastníků pro daný kalendářní rok neměnné.

U nákladů na opravy a údržbu (jak na společné části domu, tak i jednotky) se vycházelo z předpokládaných oprav v roce 2017, které byly projednány na shromáždění vlastníků jednotek a s výborem samosprávy, popř. na členské schůzi samosprávy, a zároveň z výhledu pro příští léta (generální opravy rozvodů vody, plynu, elektřiny, výtahu, zateplení obvodového pláště, fasády, střechy, apod.), aby příslušná střediska měla na velmi nákladné opravy



finanční prostředky. Zároveň dochází u některých objektů, kde splácí úvěr, ke snížení splátky z důvodu snížení úrokové sazby. Dále byl upraven poplatek na správu domu, a to na 143,- Kč u nájemců bytů a na 33,- Kč u nájemců garáží.

Přehled vybraných cen energií a služeb v roce 2017 bude uveden v červnovém Zpravodaji SBD NH v roce 2017 po obdržení všech cenových ujednání od jednotlivých dodavatelů energií a služeb.

V minulých vydáních Zpravodaje SBD NH jsme se na vás obraceli s žádostí, abyste písemně oznámili družstvu své číslo bankovního účtu (a to i v případě, že nájemné a zálohové platby platíte z účtu jako SIPO nebo ze sporožira), abychom mohli zasílat přeplatky z vyúčtování služeb bezhotovostně - převodním příkazem. Obracíme se na vás opět, a to nejen z důvodu bezpečnostních (krádeže peněžních poukázek z poštovních schránek), ale i ekonomických - snížení nákladů na poštovné. Zároveň vás upozorňujeme, že přednostně odesíláme přeplatky z vyúčtování služeb bezhotovostně a až následně poštovní poukázkou.

V případě, že jste v poslední době měnili účet u banky, nezapomeňte tuto změnu oznámit níže uvedeným pracovním.

Podepsaný výpis z účtu zašlete laskavě na adresu družstva, popř. osobně předejte pracovním referátu vyúčtování služeb (Na Výspě 647/10, Ostrava - Výškovice, kancelář č. 207 - paní Bogaňová, e-mailová adresa: boganova@sbdnh.cz, nebo paní Jergová, e-mailová adresa: jergova@sbdnh.cz).

Přehled dluhů nad 8 tisíc Kč k 31. 10. 2016

Aktuálně uvádíme přehled dluhů na nájemném a zálohových platbách v jednotlivých objektech k 31. 10. 2016 nad 8 000,- Kč:

HS	adresa	počet dlužníků	částka (Kč)
182	Pavlovova 2630/23	1	26 243,-
191	Čujkovova 2725/48	2	38 424,-
193	Čujkovova 2726/48A	1	87 844,-
210	Maďarská 1458 - 1463/1,3,5,7,9,11	1	51 836,-
276	Podroužkova 1677/2	1	24 839,-
305	Tlapáková 1223/1, 1224/3, 1225/5	1	11 520,-
309	A. Kučery 1198/18	1	25 991,-
502	B. Četyny 931/4	1	10 812,-
503	B. Četyny 932/6	2	83 953,-
510	V. Vlasákové 945/16, 946/18	2	64 102,-
537	L. Hosáka 995/1, 996/3	1	30 290,-
539	L. Hosáka 1001/13, 1002/15, 1003/17, 1004/19	1	53 249,-
625	29. dubna 248/11, 249/13	1	170 671,-



626	29. dubna 250/15, 251/17	1	108 731,-
651	Horymírova 2913/110,2914/112,2915/114,Písečná 2916/15	1	29 044,-
675	Zimmlerova 3001/23, 3002/21	2	23 996,-
676	Tarnavova 3003/7, 3004/9, 3005/11	1	48 453,-
679	Lumírova 513/8, 514/10	1	9 615,-
720	Jugoslávská 2815/35, 2816/37	1	25 420,-
736	Jugoslávská 2848/57, 2849/59, 2850/61	1	12 149,-
745	Zimmlerova 2895/51, 2896/53	2	28 434,-
767	Horymírova 2951/20, 2952/22, 2953/24	1	20 121,-
771	Břenkova 2965/17, 2966/19	1	18 219,-
778	Dolní 3012/86, 3013/84, 3014/82	1	16 926,-
790	Horymírova 2985/126, Písečná 2964/4, 2985/6	1	9 495,-
795	Středoškolská 2979/2, 2980/4, 2981/6	1	15 181,-
797	Středoškolská 2982/8	1	9 564,-
823	Výškovická 278/138, 579/140	1	27 759,-
831	Šeříková 708/2, 709/4, 710/6	1	20 666,-
CELKEM		34	1 103 547,-

K zamyšlení: Neplatiči v domech žijí na účet sousedů

V deníku Právo vyšel zajímavý článek o vlastnících bytů – neplatičích. Jedná se o velký celorepublikový problém, který zasahuje samozřejmě i naše družstvo, a o kterém pravidelně informujeme a diskutujeme i na shromážděních delegátů. Proto zde uvádíme výtah z článku.

Byt je můj, tak proč bych měl ještě platit nějaký ten nájem, nebo jak tomu říkají? To je postoj tisíců neplatičů, vlastníků bytů dlužících poplatky do fondu oprav, za energie nebo např. úklid společných prostor v domech. V podstatě tak žijí na úkor bezmocné většiny ostatních vlastníků či nájemníků.

Proti této svévoli není reálně vykonatelného právního nástroje, i když v zákoně je napsáno ledasco. Když už vedení domu dlužníka zažaluje, obvykle to, co z jeho majetku zbyde, inkasují přednostní věřitelé, například banky, a bytovému domu zůstanou jen právní náklady. Velká část pohledávek v domech proto končí tak, že je za dlužníky doplácení druží.

Mnozí lidé si skutečně myslí, že když je byt jejich, nemusí už dál nic platit. „Takže teď, když už nebudeme družstvo, ale společenství vlastníků jednotek, to znamená, že už mi nebudete účtovat žádné poplatky, žádný takzvaný nájem, jak se říkalo dřív?“ dotazoval se před časem jeden ze starších obyvatel na schůzi jednoho bytového družstva, které desítky bytů transformovalo do vlastnictví. Tento muž se alespoň ptal. Jiní na schůze společenství nechodí vůbec a o společné věci se nezajímají.

Lidé, kteří se správou domů už léta zabývají, upozorňují, že legislativa, předpisy a požadované formality se staly tak komplikovanými, často nejasnými a protichůdnými, že být sta-



tutárním zástupcem v domě, ještě při své práci, je už nad možnosti dokonce i právně vzdělaných lidí. A do toho ještě aby člověk evidoval, spravoval a vymáhal, co soused odnaproti neplatí do společného fondu a za společné poplatky. Vedení domu sice dlužníka časem i zažaluje, protože i musí, ale na společenství vlastníků jednotek často už nic nezbude, protože pohledávky společenství vlastníků jednotek (SVJ) či družstva nejsou přednostní.

V bytovém družstvu, když družstevník neplatí, je to důvod pro jeho vyloučení z družstva. Po rozhodnutí soudu poté dostane vyplaceno vypořádání podle svého podílu a z bytu je vystěhován.

Jak už bylo řečeno v úvodu, jedná se o zdlouhavý a legislativně náročný proces, ze kterého i v našem družstvu nakonec vyplývají nevymahatelné pohledávky po některých dlužnících. I to je jeden z důvodů vedle zvyšujících se nákladů a dalších faktorů, proč SBD NH přistoupilo ke zvýšení správního poplatku od ledna 2017.

Nekonečné téma: Sousedské vztahy

Obtěžuje vás soused hlukem, zápachem či jinak? Vedle možnosti obrátit se na úřad můžete žádat ochranu u soudu. Již Listina základních práv a svobod stanoví, že výkon vlastnického práva není neomezený a nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. V tomto duchu pak stanovuje bližší omezující povinnosti vlastníka i zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“). Sousedské vztahy jsou NOZ upraveny výrazně šířeji, než tomu bylo do 31. prosince 2013. Pod pojmem sousedských vztahů si můžeme představit vzájemné ovlivňování sousedů různými způsoby, například:

- kouřem
- prachem
- pachy
- světlem, stínem
- hlukem, otřesy
- vnik zvířete na cizí pozemky a jinými podobnými účinky a to nejen konáním, ale i nekonáním.

Pojem „míra přiměřená poměrům“ a „vážné ohrožení výkonu práva“ je nutno vyložit objektivně, nikoli subjektivně. Návrhem na zahájení občanského soudního řízení, směřujícímu proti vlastníkovi, se navrhovatel může úspěšně domáhat jen vydáním rozsudku, jímž by žalovanému vlastníkovi byla uložena povinnost zdržet se přesně vymezeného rušení, nikoli však již povinnost něco pozitivního konat (např. odstranit, přemístit nebo upravit určitým způsobem předmět svého vlastnictví).

Jeden příklad za všechny:

Na společných chodbách se objevují pytle s odpady, které nejsou odneseny ani během několika dní. Kolem výtahů a na zdech v přízemí se objevují různé geometrické tvary vyškrábané klíčem do zdi, v suterénech a společných prostorách se hromadí staré pneumatiky, klece



na domácí mazlíčky (bez vyčištění), nábytek apod. Chodby se pak mění v určitou „předsunutou komoru“ některých bytů. Boty, botníky, kola, květiny a později dokonce skříně opanují už tak úzké chodby. Vrcholem je, když někteří z uživatelů přestanou řešit například fakt, že se jejich čtyřnohý mazlíček vykálel na společné chodbě. Přestože v domech platí domovní řád, bohužel jeho porušování nelze nijak závažněji penalizovat, stav je tedy stále stejný. Stejný nebo podobný problém řešil v životě zřejmě každý obyvatel bytových domů. Veskrze je nutné rozlišovat mezi dvěma druhy „omezování“ zdravého sousedského soužití. Prvním jsou běžné druhy neduhů – občasný hluk, zápach, porušení menšího řádu. Taková je nejlepší řešit domovním řádem. Předpokládá se, že i když je domovní řád pouhým soupisem přání obyvatel domu, následná vymahatelnost je složitá, někdy i nemožná. Druhou skupinou jsou závažná porušení nebo soustavné porušování trvajících delší časové období. U takových je pro obyvatele určitá opora v NOZ. O vymahatelnost se stará stát, soudy, nebo příslušná krajská / městská zastupitelství.

Zákon káže, že vlastník se zdrží všeho, co způsobí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání. To se vztahuje i na byty v osobním vlastnictví nebo na družstevní byty a byty pronajaté na základě nájemní smlouvy.

Kouření, grilování...

Jak danou normu vyložit? Nemohu si tedy ve vlídném jarním počasí na terase zapálit cigaretu nebo ugrilovat několik porcí klobásek? Například u grilování je podstatná přiměřenost místním poměrům. V teplých měsících je běžné, že občas někdo griluje, a tak nelze většinou mluvit o nepřiměřenosti. Pokud by však někdo griloval neustále každý den a odváděl pach spáleného masa svým sousedům do oken, žaloba by mohla být úspěšná. Krajské hygienické stanice však od případů kouření nebo grilování na balkónech zatím dávají ruce pryč. Odborníci vždy nabádají strany k dohodě mezi sousedy. Pokud by se však situace po domluvě nezlepšila, nezbyde než podat žalobu na zdržení se rušivého jednání. Žalobce by musel prokázat, že mu např. soused kuřák podstatně omezuje obvyklé užívání jeho bytu. To by spíše nedokázal, pokud si soused občas na balkóně vykouří cigaretu nebo doutníček. Pokud by však soused kouřil takovým způsobem, že by pach kouře byl často přítomný i v bytě postiženého souseda, mohl by uspět.

Štěkající psi...

Když bude váš pes celý den doma sám, pečlivě zvažte, zda ho vůbec pořizovat a nedat raději přednost méně náročnému domácímu mazlíčkovi. Obzvlášť pak v bytovém domě může být právě váš pes zdrojem velkých problémů a zbytečné nevraživosti mezi sousedy. Co dělat, když pes štěká v sousedním bytě? Pokud se jedná o sousedova psa, který usilovně celý den štěká, není nic jednoduššího než si promluvit s majitelem. Možná se budete divit, ale upozornění často pomůže, jelikož majitel vůbec nemusí tušit, že jeho pes dělá takové problémy – obzvlášť pokud je klidný, když je s ním doma. Mnoho majitelů si na tento impuls domluví hlídání nebo v nejhorším případě přestěhuje psa například k rodičům, který mají rodinný domek na venkově a prostředí je v něm tak celkově pro psa příznivější. Někteří lidé jsou také schopni přizpůsobit si práci, aby se svým psem mohli trávit více času.



Jestliže majitel vaše námitky ale ignoruje, pak přichází v úvahu telefonát na policii nebo na městský úřad. Kontaktovat můžete také hygieniky nebo veterinární správu. Tyto instituce by měly problém vhodně vyřešit za vás, byť v některých oblastech to jistě bude na dlouho. Jakmile pracovníci z úřadu dorazí, měli by vše u majitele zdokumentovat. Nicméně je těžké nechat psa přestěhovat, jelikož dle zákona se stále jedná o věc a u jeho majitele se musí prokázat, že psa opravdu nezvládá. Rozhodně ale stížnost podejte, pokud se totiž sejde stížností více, budou jistě mít pro úřady větší váhu. Bohužel i tak počítejte s týdenními až měsíčními lhůtami, než se začne cokoliv řešit.

Jedna rada je nad zlato: **Nepořizujte si psa, pokud nemáte čas se mu věnovat.**

Nejčastější dotazy k sousedskému soužití.

Psi souseda celý den štěkají, protože se o ně soused příliš nestará. Koho můžu kontaktovat?

Pokud máte pocit, že váš soused týrá zvířata, můžete se obrátit na veterinární správu, která prověří, zda jsou zvířata skutečně týrána. V extrémních případech je možné zavolat policii.

Sousedovy děti nás obtěžují hlukem od rána do večera. Dá se s tím něco dělat?

Zákon stanovuje maximální povolenou intenzitu hluku, která je během nočního klidu (od 22 do 6 hodin ráno) nižší. Když jsou tyto hodnoty překročeny, obraťte se na hygienickou stanicí, která hladinu hluku změří. Také můžete podat stížnost na obecní úřad. V případě rušení nočního klidu je možné zavolat městskou policii. Nejrozumnějším řešením je ale nejdříve zajít za sousedem a pokusit se s ním dohodnout.

Liší se nějak postup v případě, že je soused členem bytového družstva, či nájemníkem?

Pokud je soused v nájmu, můžete si stěžovat majiteli bytu nebo vedení družstva, pokud se jedná o byt v družstevním vlastnictví. Jestliže je soused nájemníkem, je vaše situace nejlepší, jelikož mu majitel může v případě opakovaného rušení klidu vypovědět nájemní smlouvu. I o družstevní byt, respektive družstevní podíl, může člověk z důvodu opakovaného rušení klidu přijít, ale postup je mnohem složitější.

Mám byt v osobním vlastnictví. V sousedním bytě bydlí 15 lidí, ačkoliv jsou tam nahlášení jen tři. Všichni na ně doplácíme společné výdaje za energie. Jak máme postupovat?

Obraťte se na vedení (výbor) SVJ, to by mělo zajistit, že poplatky za sdílené výdaje budou odváděny za skutečný počet osob v bytě.

Kamerové systémy v bytových domech

V posledních letech se řada samospráv bytových domů snaží řešit otázku ochrany osob a majetku, zvláště po nákladných rekonstrukcích domů. Vzhledem k neutěšenému stavu a nejednodu-



chému řešení nevidí často samosprávy domů jiné východisko než instalaci kamerových systémů do společných prostor domu odbornou firmou. Tato instalace má ale svá pravidla i úskalí. Úskalí spočívá v oblasti ochrany soukromí a osobních údajů osob, které kamerový systém bude snímat. Z naší zkušenosti nelze bohužel spoléhat na dodavatelskou odbornou firmu, že tyto právní normy zná a dodržuje. V případě provozování kamerových systémů se záznamem bez dodržení platných předpisů hrozí provozovateli (investorovi) značné finanční sankce.

Tisíce každoročně vykradených bytů a také fakt, že se policii nedaří vyřešit více než dvě třetiny těchto případů, vede obyvatele bytových domů ke snaze zabránit zlodějům v krádežích různými bezpečnostními opatřeními, případně alespoň zajistit jejich identifikaci pomocí kamerových systémů. Mnohdy však bývá důvodem k pořízení kamer i obava z vandalismu, a to dokonce v některých případech ze strany samotných obyvatel domu. Pokud přijde třeba výměna výtahu bytové družstvo na jeden až jeden a půl milionu korun, je logické, že chce vědět, kdo poškodil například vnitřní osvětlení výtahové kabiny nebo jeho stěny. Jenže instalace kamerových systémů je spojena s řadou omezení. Proto Úřad pro ochranu osobních údajů (ÚOOÚ) vydal nové stanovisko pro bytová družstva a Společenství vlastníků jednotek (SVJ) – viz následující článek, která by pro ochranu majetku chtěla využít kamerové systémy. Nedodržení podmínek, za nichž lze kamery využít, může znamenat sankci až pět milionů korun.

V době, kdy si lidé pořizují kamery do aut nebo je využívají jako součást zabezpečení vlastní domácnosti, se nájemníci umístění kamer do chodeb domu, výtahů či na vnější plášť budov většinou příliš nebrání. Výhrady mívají ti, kteří poukazují na narušení soukromí. Pokud se družstvo nebo SVJ rozhodne pořídit kamerový systém, musí se coby jeho provozovatel registrovat u úřadu jako správce osobních údajů.

Kde lze kamery umístit

Nastavení kamerového systému a úhel snímání je třeba pečlivě zvážit, aby co nejméně zasahoval do soukromí těch, které kamera natáčí. Bez problémů lze k instalaci kamerových systémů zvolit „veřejné“ prostory v domě, například sklepy, půdy, garáže, místa u schránek, vstupních dveří, schodišť a výtahů. A samozřejmě nic nebrání umístění kamer u vnějších vstupů do domů. Kamerový systém by ale neměl natáčet například vstupy do jednotlivých bytů, protože tak může podle úřadu dojít k zásahu do soukromí těch, kteří takové byty nejen obývají, ale i příležitostně navštěvují. Zde je již zapotřebí souhlasu těchto osob.

Před spuštěním takového kamerového systému je dobré mít písemný souhlas všech obyvatel domu a nespoléhat na většinu. Do prostor, které jsou sledovány, je třeba umístit tabulku s upozorněním i pro příležitostné návštěvníky. Přenosová soustava a záznamové zařízení je nutné náležitě zabezpečit, aby nemohlo dojít k úniku záznamu. Technické řešení se vyplatí konzultovat s dodavatelem technologie. Přístup k systému má být zabezpečený heslem a zařízení smějí obsluhovat pouze určené osoby. Podle úřadu by doba, kdy se záznamy uchovávají, neměla překročit 14 dnů.

Kamerové systémy nemohou zabránit vykradení bytů, ale mohou zloděje odradit nebo alespoň pomoci s jejich dopadením. Případy vandalismu ze strany obyvatel domů i nepřiznaného poškození například v důsledku neopatrné ho jednání řemeslníků lze také vyřešit mnohem rychleji. To může pomoci i lepším vztahům mezi nájemníky.



ÚOOÚ vydal nové stanovisko k problematice umístění kamerových systémů v bytových domech. Toto nové stanovisko reaguje na požadavky správců bytových domů a ve větší míře umožňuje v bytových domech legálně provozovat kamerové systémy se záznamem.

Na základě jednání, která byla vedena mezi představiteli SČMBD a předsedkyní Úřadu pro ochranu osobních údajů (dále jen „Úřad“) JUDr. Ivanou Janů, bylo dosaženo shody v mnohých otázkách týkajících se umístování kamerových systému v bytových domech. Jednání vyústila ve vydání nového Stanoviska Úřadu č. 1/2016, které přináší značný posun v problematice umístování kamerových systému v bytových domech, a na rozdíl od předchozích stanovisek Úřadu v těchto věcech, je poněkud benevolentnější vůči správcům bytových domů, kteří cítí objektivní potřebu instalovat kamery v prostorách bytových domů, aniž by byli nuceni zajistit souhlas všech obyvatelů v domě.

Úřad ve svém stanovisku zdůrazňuje, že pro pořizování kamerových záznamů v bytovém domě musí být dány objektivní důvody, tj. ochrana lidského života a zdraví, ochrana majetku nebo prevence před vandalismem. Každý provozovatel kamerového systému v bytovém domě je i v průběhu provozu povinen kdykoliv prokázat, že kamerový systém má svůj objektivní důvod, a je řešením proporcionálním (tzn., že vedle použití záznamových kamer jsou používány i další způsoby ochrany majetku a osob – např. uzamykání vchodových dveří, sklepů, instalace mříží apod.) – v dalším viz § 5 odst. 1. zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů (dále jen „zákon“).

Při stanovení prostředků a způsobů zpracování osobních údajů (nastavení kamerového systému) doporučuje Úřad přihlídnout k povaze prostor, které mají být monitorovány, zejména k tomu, zda jsou tyto prostory obvykle průchozí nebo jsou pouze příležitostně navštěvovány, anebo zda slouží jako bezprostřední přístup k bytům, v nichž obyvatelé domů mají nárok na nejvyšší míru soukromí.

Stanovisko v zásadě rozděluje prostory v domech na 2 typy:

- 1) Sklepy a pudy a vchody do nich, garáže, kočárkárny, kolárny, prostory dopisních schránek, vnější plášť budovy (a jeho bezprostřední okolí), vstupní dveře do domu, vstupní chodby k výtahům a k schodištím, včetně výtahů a schodišť.

V těchto prostorách je možno instalovat kamerové systémy bez souhlasu nájemců či vlastníků bytů za podmínek výše uvedených, a dále je třeba (souběžně) dbát na pečlivé nastavení kamerového systému, zejména úhlu záběru kamery tak, aby současně bez dalšího posouzení nebyla snímána i místa jiná a nebylo tím závažně zasaženo do soukromého a osobního života obyvatel či návštěvníků domu.

- 2) **Prostory vchodových dveří do bytů.** Podle stanoviska Úřadu by kamerovým sledováním vchodových dveří do bytů mohlo docházet k závažným zásahům do práva na ochranu soukromého a osobního života obyvatel domu, proto **lze provozovat kamerové systémy zaměřené na konkrétní byty pouze v opravdu výjimečných a odůvodněných případech a pouze se souhlasem všech obyvatel dotčených bytů.**

Doba uchování záznamů kamer musí být stanovena tak, že nepřesáhne dobu potřebnou



k tomu, aby incident zaznamenaný kamerou bylo možno dále prošetřit a zajistit další potřebné informace, nutné například k předání záznamu příslušným orgánům či pojišťovně. Takovou dobou je **nejvýše 7 dnů u prostor uvedených ad 1), v případě prostor uvedených ad 2) pak nejvýše 14 dnů**. V odůvodněných případech může správce dobu prodloužit.

Vůči obyvatelům domu **je nutno splnit informační povinnost**, např. prostřednictvím shromáždění SVJ nebo schůze družstva a následným vyvěšením nebo rozesláním informace o umístění a provozu kamerových systémů v domě všem jeho obyvatelům, a to samozřejmě ještě před zahájením monitoringu. Dále je třeba umístit informační tabulky u všech vstupů do sledovaných prostor, včetně vstupu do výtahu, které musí obsahovat alespoň informaci, že prostor je sledován kamerovým systémem a musí zde být uveden i správce – provozovatel kamerového systému, resp. kontaktní osoba nebo sdělení, kde bude subjektu údajů (monitorované osobě) poskytnuta (např. v písemné podobě) kompletní informace o zpracování v rozsahu požadovaném zákonem.

Správce je povinen před zahájením zpracování osobních údajů, prostřednictvím kamerového systému, oznámit zamýšlené zpracování Úřadu postupem podle § 16 zákona.

Zákon ukládá správcům a dalším osobám, které na základě jejich pověření zpracovávají osobní údaje (tedy zpracovatelům), povinnost přijmout a dokumentovat řadu bezpečnostních opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich neoprávněnému zpracování, jakož i k jejich jinému zneužití.

Jakýkoliv svévolný přístup ke kamerovému systému a jeho záznamům, včetně manipulace s nimi, mimo stanovený bezpečnostní režim, bez důvodu prověření konkrétního incidentu, je deliktem podle zákona o ochraně osobních údajů pod pokutou až 5 mil. Kč.

Jmenný telefonní seznam SBD NH podle oddělení

Automatická spojovatelka: 596 763 001, 724 285 254, 602 531 139

V případě znalosti klapky konkrétní osoby spojení funguje vytočením přímé linky a následující klapky:

Přímé linky: 596 763 0xx - dle níže uvedených dvojčíslí

Úsek ředitele:

Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
Předseda představenstva	Opletal, Mgr.	kontakt přes sekretariát ředitele
Ředitel družstva	Šebesta, Ing.	02
Sekretariát ředitele	Palicová	03
Správa SVJ	Fajkusová, Ing.	10
Právní oddělení	Mílotová, Mgr.	07
Převody bytů	Šimková	11
ASŘ	Michný, Ing., Vavroš	13
BOZP, PO	Vykopal	16
Podatelna	Nedělčevová	15



Úsek ekonomický:

Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
Ekonomická náměstkyně	Vltavská, Ing.	05
Bytové a členské oddělení	Hrehušová	41
	Křištofová	42
	Huserová	54
Členské podíly	Huserová	54
Daně, hospodaření samospráv	Szotkowská	52
Ekonomické informace	Pudichová, Ing.	55
Jídelna		45
Mzdová účtárna	Kovaříková, Lyčková	53
Nájemné	Carbolová	47
Pokladna	Kostelníková	46
SVJ a BD	Satková, Ing.	65
	Veselá	56
Všeobecná účtárna	Poláchová	51
	Škarková	54
Výrobní účtárna	Plachká	51
Vyúčtování služeb	Jergová	48
	Bogáňová	64

Úsek výrobní:

Oddělení	Jméno	Klapka, telefonní číslo
Výrobní náměstek	Polomský, Ing.	04
Dispečink	Buršíková	17, 596 740 243, 596 740 249
Doprava, MTZ	Kaňáková	21
Elektro	Plaček	33, 60
Energetika, měřidla	Kovářová	23
	Barnošáková	30
Energetik	Buroň	29
Fax		596 740 246
Mistr řemesel	Maršálek	34, 61
Oddělení správy bytového fondu	Janíčková, Ing.	59
	Urbanová	24
	Papřoková	25
	Buroň	29
	Prokešová	27
	Ballová	28
	Pošová	19
	Kapustová	32
	Babišová	50
	Mrkvová	26
Ostraha majetku		39
Plyn	Pavlus, Strouhal, Siwek	30, 596 740 248
Sklad	Kováčová	40
Technicko-dodavatelské oddělení	Fojtová, Ing.	49
	Pífka	31
	Beneš	66



Výtahy	Đurián	35, 596 740 245
	Mrkvová	35
Výtahy - servis		602 718 504

Přímé linky (nejsou určeny k přepojování hovorů)

Ředitel družstva	Šebesta, Ing.	596 740 247
Ekonomická náměstkyně	Vltavská, Ing.	596 740 250
Výrobní náměstek	Polomský, Ing.	596 740 249

E-mailové adresy

Předseda představenstva	predstavenstvo@sbdnh.cz
Ředitel družstva	sebesta@sbdnh.cz
Sekretariát ředitele	palicova@sbdnh.cz
Ekonomická náměstkyně	vltavska@sbdnh.cz
Výrobní náměstek	polomsky@sbdnh.cz
Právní oddělení	pravni@sbdnh.cz, milotova@sbdnh.cz
Elektro	placek@sbdnh.cz
Plyn	strouhal@sbdnh.cz, pavlus@sbdnh.cz, siwek@sbdnh.cz
Podatelna	podatelna@sbdnh.cz
Převody bytů	simkova@sbdnh.cz
Dispečink družstva	dispecink@sbdnh.cz, bursikova@sbdnh.cz
Technicko-dodavatelské odd.	fojtova@sbdnh.cz, pifka@sbdnh.cz, benes@sbdnh.cz
Mater. tech. zásobování	mtz@sbdnh.cz, kovacova@sbdnh.cz
Mistr řemesel	marsalek@sbdnh.cz
Odd. správy byt. fondu	janickova@sbdnh.cz, ballova@sbdnh.cz, buron@sbdnh.cz, kapustova@sbdnh.cz, posova@sbdnh.cz, prokesova@sbdnh.cz, urbanova@sbdnh.cz, paprokova@sbdnh.cz babisova@sbdnh.cz, mrkvova@sbdnh.cz
Stavební úpravy	kovarova@sbdnh.cz, barnosakova@sbdnh.cz
Energetika	kanakova@sbdnh.cz
Doprava	kristofova@sbdnh.cz, hrehusova@sbdnh.cz
Členské a bytové záležitosti	carbolova@sbdnh.cz
Nájemné	boganova@sbdnh.cz, jergova@sbdnh.cz
Vyúčtování služeb	plachka@sbdnh.cz, pudichova@sbdnh.cz, polachova@sbdnh.cz, skarkova@sbdnh.cz, szotkowska@sbdnh.cz
Účtárny	huserova@sbdnh.cz
Členské podíly	kovarikova@sbdnh.cz, lyckova@sbdnh.cz
Mzdová účtárna	kostelnikova@sbdnh.cz
Pokladna	satkova@sbdnh.cz, vesela@sbdnh.cz
SVJ a BD	michny@sbdnh.cz, vavros@sbdnh.cz
ASŘ	fajkusova@sbdnh.cz
Správa SVJ	vykopal@sbdnh.cz
PO a BOZ	durian@sbdnh.cz, mrkvova@sbdnh.cz,
Výtahy	sbdnh@sbdnh.cz
Ostatní oddělení	





Jménem představenstva družstva,
kontrolní komise, i jménem
všech zaměstnanců družstva
přejeme všem našim členům
klidné, spokojené a pohodové
prožití vánočních svátků.

Do roku 2017 přejeme mnoho štěstí,
zdraví a úspěchů v životě.

Mgr. Petr Opletal
předseda představenstva

Ing. Lubomír Šebesta
ředitel družstva

