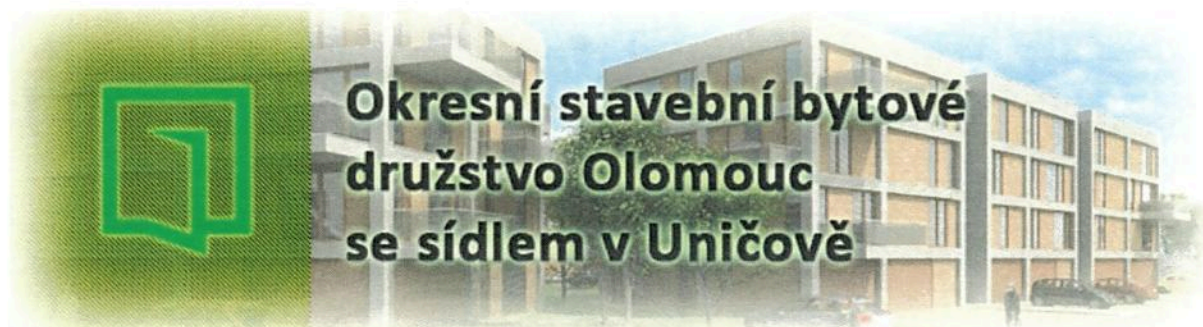


Zpravodaj 2021



Obsah:

- 1) Autonomní hlásiče požáru
- 2) Detektory nebezpečných plynů
- 3) Umístění kamerových systémů v bytových domech
- 4) Studny – povolení k nakládání s podzemními vodami
- 5) E.ON Energie, a.s. – Informační leták
- 6) Převody bytů do vlastnictví
- 7) Dovolena na OSBD
- 8) Shromáždění delegátů

1) Autonomní hlásiče požáru



Co je hlásič požáru

- jednoduché zařízení pro rychlé zjištění vznikajícího požáru
- krabička o \varnothing cca 12 cm s detektorem požáru a s vizuální a akustickou sirénou (cca 85 db)
- spolehlivý ochránce Vašich životů a majetku

Proč si pořídit hlásič požáru

- včasné zjištění vznikajícího požáru
- upozornění na požár pomocí zabudované sirény
- spolehlivě vás probudí, popřípadě upozorní sousedy, že u vás není něco v pořádku
- možnost včasné záchrany vašeho života a majetku
- možnost uhašení požáru v jeho zárodku
- jednoduchá a rychlá instalace
- nenáročné požadavky na provoz – napájení pomocí baterie
- nenápadný vzhled
- široký výběr různých typů dle vaší potřeby
- dostupná pořizovací cena

Rozmístění

● Minimální varianta

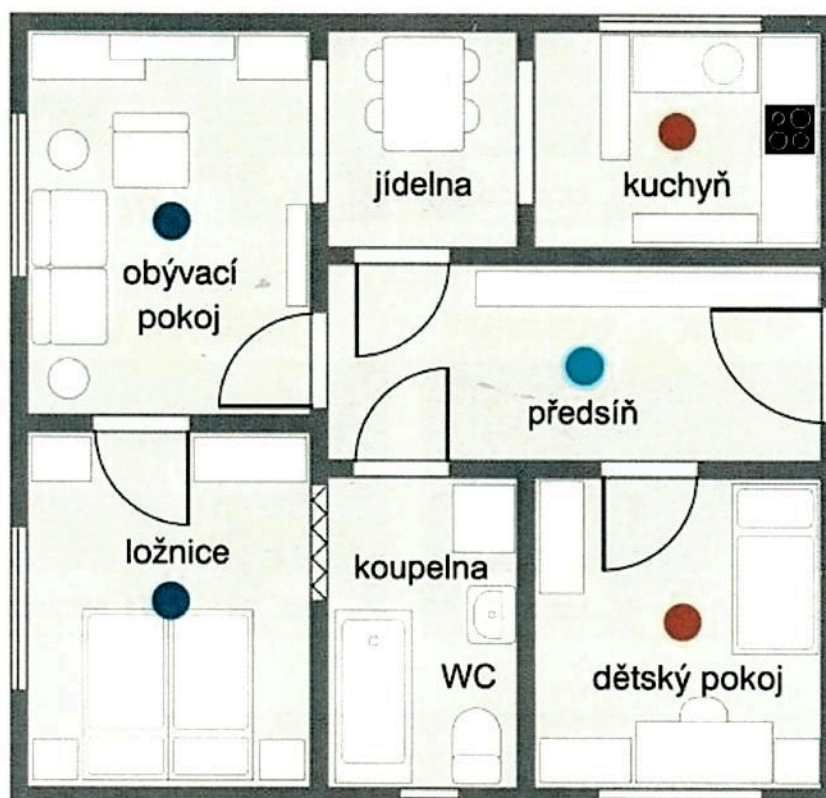
- schodiště, předsiň

● Střední varianta

- minimální varianta
- obývací pokoj, ložnice

● Maximální varianta

- střední varianta
- kuchyň, dětský pokoj, sklep
- v prostorách, kde se vyskytují kuřáci
- v prostorách, kde jsou užívána topidla všech druhů

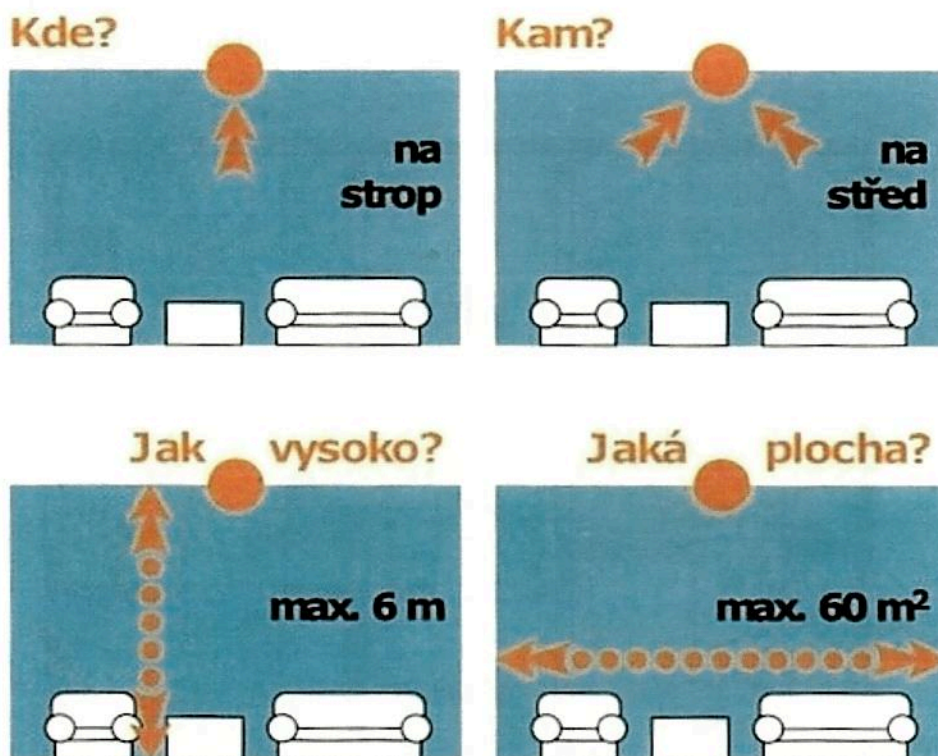


Nevhodná místa pro rozmístění:

- prašné prostory
- velmi vlhké prostory (koupelny)
- v blízkosti ventilátorů a zdrojů tepla
- ve vrcholech půdních prostor střeš

Umístění

- uprostřed pod stropem hlídané místnosti (teplý kouř stoupá nahoru)
- maximální hlídaná plocha jedním hlásičem požáru je 60 m²
- vzdálenost mezi podlahou a hlásičem požáru maximálně 6 m



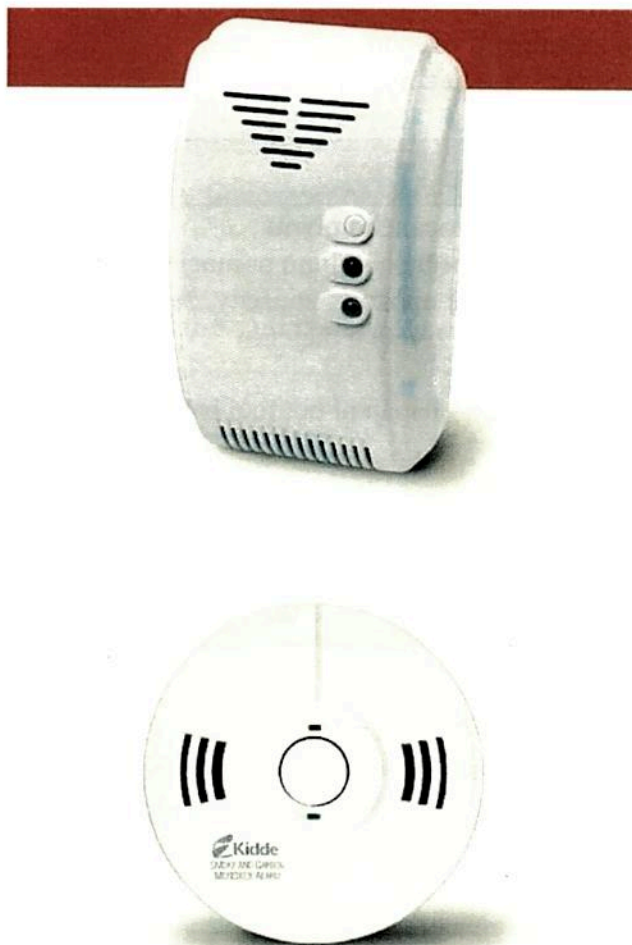
Údržba

- pravidelná výměna baterie (při slabé baterii vydává hlásič akustický signál)
- pravidelně provádět kontrolu činnosti hlásiče požáru pomocí tlačítka „TEST“
- pravidelně čistit nasávací otvory hlásiče požáru např. vysavačem
- řídit se pokyny uvedenými v návodu výrobce

Doporučení

- pro jednotlivé místnosti zvolte vhodný typ hlásiče požáru, omezíte tak plané poplachy
- hlásič požáru reagující na kouř neumísťujte do prašných prostor
- používejte pouze hlásiče požáru schválené v ČR s platným dokladem o shodě

2) Detektory nebezpečných plynů



Obecné zásady

- pro snížení pravděpodobnosti vzniku nežádoucí události v souvislosti s provozem plynových zařízení je důležité provádět jejich revize a kontroly
- právnické a podnikající fyzické osoby mají povinnost provádět **výchozí revize** plynových zařízení a spotřebičů (před uvedením do provozu) a dále pak **pravidelné revize** (1x za 3 roky) a **kontroly** (1x za rok)
- tato povinnost se dle současně platných právních předpisů netýká občanů (fyzických osob), tyto osoby jsou **povinny** instalovat tato plynová zařízení v souladu s pravidly pro užívání a technickými návody pro instalaci
- dále jsou **povinny** udržovat plynová zařízení v takovém stavu, aby nedošlo k ohrožení života, zdraví či majetku a v případě závady tuto neprodleně odstranit

Všeobecně

- každý den používáte v domácnostech k vaření, případně k topení **nebezpečné plyny**
- tyto plyny mohou při špatné údržbě nebo technické závadě spotřebiče ohrozit váš život
- instalací detektorů plynů, prováděním pravidelných kontrol a revizí spotřebičů, včetně rozvodů, eliminujete riziko vyplývající z jejich používání na minimum

Co je detektor plynů

- zařízení signalizující přítomnost nebezpečného plynu již při velmi malých koncentracích, kdy ještě není přímo ohrožen váš život
- krabička s vizuální a akustickou sirénou
- spolehlivý ochránce vašich životů a majetku

Proč si pořídit detektor plynů

- včasné zjištění přítomnosti nebezpečného plynu
- upozornění na přítomnost nebezpečného plynu pomocí zabudované sirény
- spolehlivě vás probudí, popřípadě upozorní sousedy, že u vás není něco v pořádku
- možnost včasné záchrany vašeho života a majetku
- jednoduchá a rychlá instalace
- nenáročné požadavky na provoz - napájení pomocí baterie případně z el. sítě
- nenápadný vzhled
- dostupná pořizovací cena
- možnost umístění do všech obytných prostor (vlhko, teplo)

Nebezpečné plyny

► Metan

- je hlavní složkou zemního plynu
- je hořlavý a výbušný

► Propan - butan

- je hořlavý a výbušný

► Oxid uhelnatý

- vzniká při nedokonalém hoření a spalování
- není cítit ani vidět
- je hořlavý, výbušný a smrtelně jedovatý

Umístění detektorů

► Detektor metanu

- detektor metanu (zemního plynu) se umísťuje cca 10 cm na stěnu pod strop, protože metan se kumuluje pod stropem (je lehčí než vzduch, tzn. že stoupá)

► Detektor propan - butanu

- detektor propan – butanu se umísťuje cca 15 cm nad podlahou, protože se tento plyn šíří při zemi (je těžší než vzduch, tzn. že klesá)

► Detektor oxidu uhelnatého

- detektor oxidu uhelnatého je nutno umísťovat cca 10 cm pod strop nebo do výše očí a současně do blízkosti karem a kotlů, oxid uhelnatý se hromadí pod stropem (je mírně lehčí než vzduch, tzn. že stoupá)

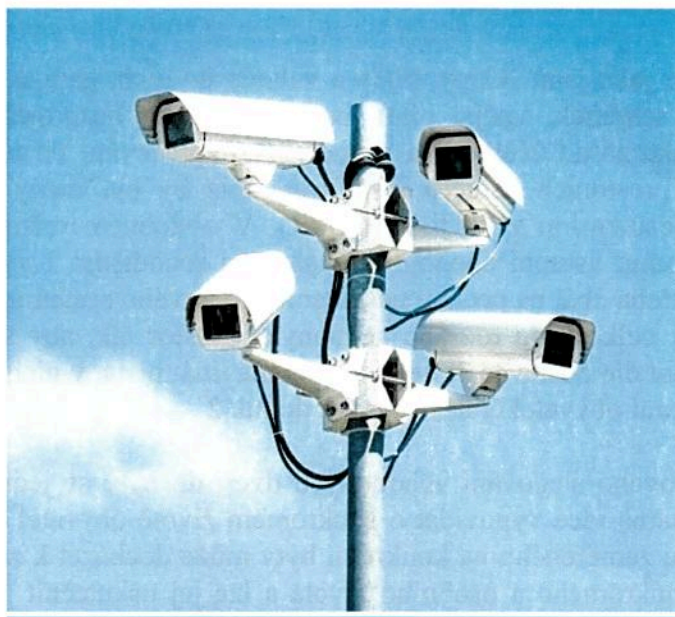
Jak se chovat při úniku plynu

- snažte se jednat v klidu a s rozvahou
- pokud víte, odkud plyn uniká, uzavřete jeho přívod
- **větrejte**
- co nejdříve oznamte únik plynu na linku **150** nebo **112**
- **nepoužívejte otevřený oheň** ani jiné možné iniciátory výbuchu (vypínače, spotřebiče a elektrické přístroje)

První pomoc při podezření na otravu plynem

- postiženého okamžitě vyneste na čerstvý vzduch
- udržujte jej v klidu a teple, sledujte stav dýchání a vědomí
- při zástavě dýchání začněte provádět umělé dýchání
- **vždy zavolejte lékaře!!!! Tel. číslo 155**

3) Umístění kamerových systémů v bytových domech



STANOVISKO č. 1/2016 leden 2016, revize červen 2018 Úřadu pro ochranu osobních důvodů

1. Toto stanovisko uvádí souhrn povinností vztahujících se ke zpracování osobních údajů prostřednictvím kamerového systému či kamery se záznamem instalovaných v bytovém domě.
2. Obvyklými důvody pro zpracování osobních údajů – pořizování záznamů kamerovými systémy – jsou v případě bytových domů ochrana života a zdraví, ochrana majetku, prevence

před vandalismem. Potřebnost kamerového systému musí každý, kdo kamerový systém hodlá provozovat, pečlivě uvážit a v případě potřeby musí být schopen doložit potřebnost a užitečnost kamerového systému. Provozovatel kamerového systému v bytovém domě je i v průběhu provozu povinen kdykoliv prokázat, že kamerový systém jako prostředek k ochraně majetku a osob ve zvolené lokalitě je s ohledem na jistý zásah do soukromí osob řešením proporcionálním, a to zejména ve vztahu k požadavkům na bezpečnost.

3. Jednou ze základních otázek při rozhodnutí o instalaci kamerových systémů v bytových domech je posouzení poměru mezi hodnotami, které mají být chráněny, na jedné straně (např. ochrana života a zdraví, ochrana majetku), a hodnotami, do kterých bude zasazeno, na straně druhé (ochrana soukromí). Každý, kdo hodlá instalovat a provozovat kamerový systém, musí posoudit, zda je zvolený prostředek (kamerový systém) způsobilý a potřebný k dosažení cíle (např. odradit či následně odhalit pachatele krádeže apod.) a vhodně jej kombinovat s dalšími prostředky (např. zamykání dveří, mříže apod.) tak, aby zvolené řešení nepřiměřeně nezasahovalo do práva na soukromí všech lidí, kteří se v prostorách bytového domu mohou pohybovat.

4. Při stanovení prostředků a způsobu zpracování osobních údajů (tj. při nastavení kamerového systému), je nutné přihlédnout k povaze prostor, které mají být sledovány, a to zejména k tomu, zda tyto prostory jsou obvykle průchozí nebo pouze příležitostně navštěvovány, anebo zda slouží jako bezprostřední přístup k bytům, v nichž obyvatelé domu mají nárok na nejvyšší míru soukromí.

5. Sledování prostor jako jsou sklepy, půdy a vchody do nich, garáže, kočárkárny, kolárny, prostory dopisních schránek, vnější plášť budovy (a jeho bezprostřední okolí), obvykle nevyvolává z hlediska zásad účelného a přiměřeného zpracování údajů zásadní problémy a proto lze v těchto prostorách kameru instalovat, aniž by byl nutný souhlas vlastníků či nájemníků (pozn. posuzováno z hlediska GDPR). V obdobném režimu jsou obvykle také vstupní dveře do domu, vstupní chodby k výtahům a schodištím i výtahy a schodiště. Ve všech prostorách je třeba dbát na pečlivé nastavení kamerového systému, zejména úhlu záběru kamery ve vztahu k celkovému rozsahu snímaných prostor tak, aby současně, bez dalšího výslovného posouzení dle odstavce 3, nebyla snímána jiná místa, v nichž by sledováním bylo více zasazeno soukromí obyvatel či návštěvníků domu. 2

6. V případě kamerového sledování vchodových dveří do bytů se jedná o prostory, jejichž záběry mohou podstatně více vypovídat o soukromém životě obyvatel domu. Provozováním kamerového systému zaměřeného na konkrétní byty může docházet k závažným zásahům do práva na ochranu soukromého a osobního života a lze jej uskutečnit jen ve výjimečných a odůvodněných případech, a to se souhlasem obyvatel dotčených bytů.

7. Praxe ukazuje, že provoz kamerového systému nelze založit na souhlasu se zpracováním osobních údajů získaného od všech obyvatel a návštěvníků domu, tento souhlas lze totiž následně kdykoliv odvolat a přináší problémy nejen v případě časté změny nájemníků nebo majitelů bytů apod., ale také nezletilých osob. Potřebným souhlasem není ani „souhlas většiny“, tj. usnesení společenství vlastníků jednotek či družstva k realizaci kamerového projektu, jedná se toliko o faktor zdůvodňující potřebnost kamerového systému.

8. Doba uchovávání záznamů musí být stanovena tak, že nepřesáhne dobu potřebnou k tomu, aby incident zaznamenaný kamerou bylo možno dále prošetřit a zajistit další nezbytné informace potřebné například k předání záznamu příslušným orgánům či pojišťovně. Takovou

dobou je obvykle nejvýše 7 dnů, v případě příležitostně navštěvovaných prostor uvedených v odstavci 5 pak až 14 dnů. V odůvodněných případech může správce dobu prodloužit.

9. U obyvatel domu je nutné splnit informační povinnost, například prostřednictvím schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek a následným vyvěšením nebo rozesláním informace o zpracování všem obyvatelům domu, a to ještě před zahájením zpracování. Informační povinnost vůči obyvatelům domu je nutno plnit v plném rozsahu požadovaném zákonem, neboť tento okruh subjektů údajů je správcí předem znám, a ten má tak možnost bez zbytečného odkladu informovat ještě před zahájením shromažďování údajů. Uvedené platí i v případě nových obyvatel domu, kteří se do něj přistěhují již po instalaci a spuštění kamerového systému.

10. V případě dalších osob, které do bytového domu budou přicházet nepravidelně, resp. nepředvídatelně, je správce povinen splnit informační povinnost alespoň umístěním informačních tabulek u všech vstupů do sledovaných prostor (vč. vstupu do výtahu). Informační tabulka musí obsahovat alespoň informaci, že prostor je sledován kamerovým systémem, musí zde být uveden správce – provozovatel kamerového systému, resp. kontaktní osoba nebo sdělení, kde bude subjektu údajů poskytnuta (např. v písemné podobě) kompletní informace o zpracování v rozsahu požadovaném zákonem.

11. Kamerový systém není nutno registrovat u Úřadu pro ochranu osobních údajů. Dnem 25. května 2018 nabylo účinnosti obecné nařízení (GDPR), které již podobnou registrační povinnost neukládá. Místo registrace má v souvislosti s provozováním kamerového záznamu správce povinnost vést záznamy o činnostech zpracování.

12. Je nutno určit úzký okruh osob, jež mají k zařízení přístup a jimž jediným jsou známa hesla, dále vymezit případy, kdy tyto osoby mohou k záznamům přistupovat (většinou jen případy podezření z konkrétní trestné činnosti či přestupku a škody na majetku) a stanovit kompetence a postup, jak s nimi mohou nakládat, včetně způsobu a dokumentování předání části záznamu dalším osobám (orgánům činným v trestním řízení, obecní policii, pojišťovně). Všechny přístupy k záznamům a operace s kamerovými záznamy musí být evidovány („logovány“), aby bylo zřejmé, kdo, kdy a z jakého důvodu do záznamů nahlížel. Nelze tedy libovolně přistupovat ke kamerovému systému a jeho záznamům (a manipulovat s nimi) mimo stanovený bezpečnostní režim, bez důvodu prověření konkrétního incidentu. Správce je povinen přijmout a dokumentovat řadu bezpečnostních opatření

CO JE POTŘEBA SPLNIT

- seznámit **obyvatele domu** s instalací kamerového systému.
- **záznamové zařízení** je nutno řádně zabezpečit, aby nemohlo dojít k úniku záznamu a obsluhovat jej mohou jen vybrané osoby.
- neměl by být uchováván **záznam starší 14 dnů**.
- v **monitorovaných prostorech** je potřeba umístit tabulky s upozorněním vč. kontaktu na správce.

4) Studny



Vzhledem k tomu, že Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově (dále jen „OSBD“) již není vlastníkem studny, která by zásobovala domy pitnou vodou, nezajišťuje již OSBD rozbory jakosti vody a ani dezinfekce studní. Tyto povinnosti dle zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a dle vyhl. č. 252/2004 Sb. (kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu a rozsah a četnost její kontroly) přechází na nové vlastníky studny. OSBD zajistí rozbory vody a případné dezinfekce studní pouze na základě písemného požadavku výboru samosprávy. Dále připomínáme spoluvlastníkům studní, že je třeba kontrolovat dobu povolení nakládání s podzemními vodami.

- **Návrh na prodloužení platnosti povolení k nakládání s vodami je nutno podat na Odbor životního prostředí, odd. vodního hospodářství nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby, na niž bylo povolení vydáno. Dále vlastníky studní upozorňujeme, že dle aktuální novely zákona č. 544/2020 Sb., (§ 10 odst. 1 písm. a) a § 22 odst. 2) je oprávněný, který má povolení k odběru podzemních nebo povrchových vod v celkovém množství alespoň 1000 m³/rok nebo 100 m³/ měsíc, povinen měřit množství vody, se kterou nakládá a předávat výsledky tohoto měření příslušnému správci povodí (poprvé v kalendářním roce 2022 a předání výsledků tohoto měření do 31.01.2023). Hlášení je podáváno prostřednictvím integrovaného systému plnění ohlašovacích povinností – ISPOP.**

5) E.ON Energie, a.s.

E.ON Energie, a.s.

Uvádíme, že OSBD změnil od 01.07.2021 z důvodu příznivější obchodní ceny el. energie dodavatele el. energie. Jedná se o přechod od ČEZ ESCO, a.s. ke společnosti E.ON Energie, a.s.

OSBD nabízí také zprostředkování sjednání smlouvy o sdružených dodávkách elektřiny i plynu u E.ON Energie, a.s. (viz. informační leták níže).



Získejte slevu až 500 Kč na elektřinu i plyn

Speciální akce ve spolupráci s bytovým družstvem

Jste členy družstva nebo bydlíte v domě, který spravuje OSBD Olomouc se sídlem v Uničově a zatím nemáte energie od E.ONu? Pak je tato akce určena přímo pro vás.

Když přejdete s elektřinou nebo plynem k nám, dáme vám k výhodné ceně energií slevu až 500 Kč z první faktury.

Jak to funguje?

- 1. Ozvěte se nám a nahlaste unikátní kód pro získání slevy: „Akce OSBD“.*
- 2. Spočítáme vám, kolik ušetříte, když začnete odebírat elektřinu nebo plyn od E.ONu.*
- 3. Když budete souhlasit, podepíšeme spolu smlouvu.*
- 4. Všechno papírování se změnou dodavatele vyřídíme za vás.*
- 5. Za každou smlouvu na elektřinu nebo na plyn, kterou spolu nově podepíšeme, dostanete slevu až 500 Kč z první faktury.*

Řekněte si o slevu! Napište nám, nebo zavolejte třeba hned

Slevu pro vás vyřídí:

Michal Matura:

telefon: 607 035 950

e-mail: michal.matura@eonpartner.cz

Jiří Odstrčil:

telefon 725 606 294

e-mail: jiri.odstrcil@eonpartner.cz

Nebo se u nás stavte osobně:

Obchodní místo E.ON, : Dolní Novosadská 817/59, 779 00 Olomouc.

Slevu až 500 Kč z ceny za dodávku elektřiny nebo plynu vám odečteme z prvního vyúčtování spotřeby v odběrném místě, ke kterému s námi nově uzavřete Smlouvu o sdružených službách dodávky elektřiny nebo plynu. Pokud cena za dodávku v prvním vyúčtování nedosáhne výše 500 Kč, bude sleva odečtena pouze ve výši skutečně vyúčtované částky za dodávku.

6) Převody bytů do osobního vlastnictví



Vzhledem k množícím se dotazům jednotlivých družstevníků na problematiku převodů bytů do osobního vlastnictví (dále jen „OV“), na klady a zápory těchto převodů, jsme se rozhodli po delší časové prodlevě, znovu informovat o této problematice. Je smutnou pravdou, že tyto otázky se množí v dobách, kdy zejména sdělovací prostředky opráší tematiku „posledních možností převodu do OV“ nebo „krachující družstva“, či „osvobození od všech úhrad za užívání bytu v OV“ apod.

➤ Pokud jde o krach družstva, zní naše doporučení, že nejlepším způsobem, jak se přesvědčit, že družstvo **“nekrachuje“**, je seznámit se na stránkách družstva s účetní uzávěrkou a seznámit se s jednotlivými blokačními usneseními shromáždění delegátů (dále jen „SD“).

Pokud jde např. o oblíbené zastavení majetku ve prospěch kohokoliv, dále pak družstvo, resp. představenstvo, nemůže bez souhlasu „prodat“, „zastavit“, či jinak manipulovat s byty členů družstva a nájemců. Jde právě o jedno z usnesení SD.

Jediné zástavní právo, které může realizovat představenstvo na družstevním bytě je smluvní a jedná se o anuitu, půjčku banky, na ten konkrétní dům (anuity = půjčka na výstavbu domu). Nikoliv na zástavu jiných bytových domů! Po jejím splacení je zástavní právo smluvní vymazáno z katastru nemovitostí. Sjednaná doba a splátky anuity byla převážně od 20-ti do 40-ti let, a u velké části domů již bylo zástavní právo vymazáno. V současnosti je tento způsob zástavy realizován pouze ve dvou případech, a to u nově postavených bytů a na základě rozhodnutí SD.

K převodům:

- *Na přístupu družstva k převodům je nejlépe vidět, že našim problémem nejsou převody jako takové či snaha někoho udržet v družstvu a komplikovat v tomto svobodnou vůli našich členů. Naše družstvo realizuje převody družstevních bytů do vlastnictví **bez omezení**, a neuplatňuje znění zákona č. 72/94 Sb. § 23 o vlastnictví bytů a pokračuje i nadále v přijímání a uzavírání dohod o termínu uzavření smluv o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, a pokud je tato dohoda se členem již uzavřena, bere ji družstvo na vědomí a respektuje ji bez ohledu na sjednané datum na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva (viz usnesení č. 4. a 5. Nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů – ze dne 14.06.2005).*

V praxi je to následovné, pokud máte splněné všechny podmínky pro převod družstevního bytu do vlastnictví, doručíte na družstvo pouze kopie občanských průkazů a smlouva Vám

bude vyhotovena. Za vyhotovení smlouvy a provedení vkladu do katastru nemovitostí uhradíte družstvu – viz „POPLATKY“.

Pozor: Převod družstevního bytu do vlastnictví člena je nevratný!

➤ Často jsme dotazováni na výhody a nevýhody převodů. Následná sumarizace je poctivým vyjádřením našeho názoru na tuto problematiku.

Po převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva členství v družstvu zaniká.

- Vlastník má jedinou výhodu a to je možnost ručit předmětným bytem při poskytnutí půjčky, hypotéky (ve výši odhadu předmětného bytu) bankovním ústavem. Tím jsou však výhody vlastníka kompletní.

Družstvo vlastníkovu neposkytuje finanční výpomoc, např. v případě investiční akce na předmětném domě. Pokud fond domu není dostatečný, musí vlastník financování řešit individuálně, sám za sebe.

V případě prodeje bytu musí mít odhad bytu, kupní smlouvu, musí provést vklad do katastru nemovitostí, musí podat daňové přiznání. Časová náročnost minimálně dva měsíce, cestovné, apod.

- Družstevník převede pouze družstevní podíl – úplatně. Časová náročnost 30 minut na členskou evidenci na družstvu v Uničově. Zcela odpadá: odhad, kupní smlouva, katastr nemovitostí.

V případě smrti člena družstva – nájemce, je družstevní byt předmětem dědického řízení. Automaticky dědí byt manžel(ka). Další dědická linie jsou děti, rodiče, sourozenci, tzn. byt zůstává „v rodině“.

V případě bytu ve vlastnictví musí být navíc opětovně proveden vklad do katastru nemovitostí.

➤ Někteří nájemci se domnívají, že jakmile převedou svůj družstevní byt do vlastnictví, přestávají platit úhrady za užívání bytu – nájem. Toto je samozřejmě velký omyl, především musíme definovat slovo „nájem“. Nájem jako takový neplatí nikdo, jedná se o zálohové platby na energie a služby + položka na správu družstva.

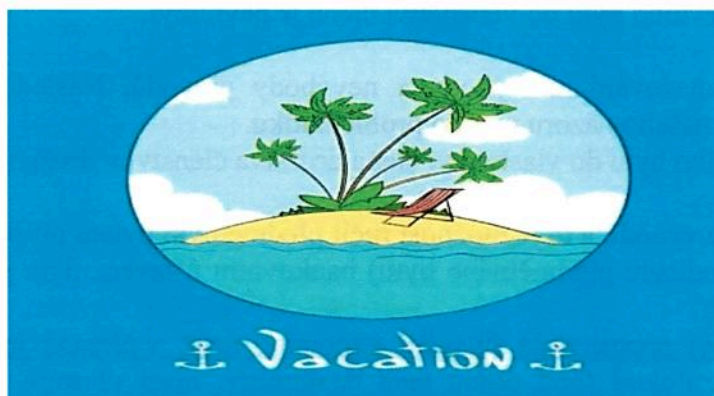
➤ V případě, že na domě je do vlastnictví převedeno více jak 75% spoluvlastnického podílu (podlahové plochy) bytových jednotek, vzniká společenství vlastníků jednotek (SVJ) zákonná povinnost založit právnickou osobu. Tato právnická osoba musí mít svoje IČ, bankovní účet, stanovy, statutární orgán, vede podvojný účetnictví, podává daňová přiznání. Za veškerou činnost a provoz SVJ jsou plně zodpovědní všichni vlastníci jednotek, zejména pak výbor společenství SVJ.

Založení právnické osoby provádí notář.

Družstevní dům má samosprávu a zvoleného předsedu a veškerou agendu vede družstvo. Předseda samosprávy dostává pravidelně stav fondu oprav a jeho čerpání.

➤ **Pokud budete mít k výše uvedenému jakékoliv dotazy, dostavte se osobně na OSBD Uničov, Dukelská 1144 ke konzultaci, případně volejte na tel.: 585 00 44 49. Pokud by kterákoliv samospráva domu měla zájem o svolání členské schůze samosprávy a problematiku vlastnictví nebo členství v družstvu na této schůzi prodiskutovat, opět volejte výše uvedené telefonní číslo**

7) Dovolená na OSBD

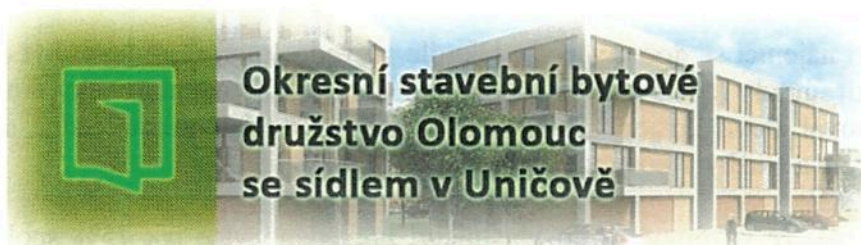


- Termín dovolené na OSBD Olomouc je od 26.07.2021 do 05.08.2021

Veškerá telefonní čísla pro případ havárie jsou uvedena na stránkách OSBD Olomouc

www.osbdunicov.cz

8) Shromáždění delegátů



- Shromáždění delegátů se bude konat dne 29.06.2021 v 16:00 h. v Litovli. Zvoleným delegátům bude zaslána pozvánka a tímto je prosíme o účast, poněvadž se bude jednat také o volby do orgánů družstva - kontrolní komise.