

ZPRÁVODAJ

pro členy družstva

 **pokrok**
stavební bytové družstvo

Vyšlo v únoru 2004

číslo 01/2004

V listopadu se konalo volební shromáždění delegátů SBD POKROK

V sobotu 29. listopadu loňského roku se konalo řádné Shromáždění delegátů SBD POKROK, kterého se zúčastnil téměř "rekordní" počet našich delegátů. Nejvyšší zaznamenaný počet delegátů byl 210 z celkového počtu 251. Takto vysoká účast byla zřejmě proto, že na programu byly mj. řádné volby do představenstva a do kontrolní komise SBD POKROK. Kromě těchto voleb bylo na programu projednání a schválení roční uzávěrky a rozdělení zisku, zprávy o činnosti představenstva a kontrolní komise, vyčíslení rámcových nákladů spojených s novou koncepcí družstva a jedno odvolání vyloučeného člena ke shromáždění delegátů.

Přípravě všech materiálů a celé organizační přípravě byla věnována velká pozor-

nost, aby jednání probíhalo rychle a aby se podařilo projednat všechny body programu. I přesto, že všichni přistoupili k jednání velmi zodpovědně a konstruktivně, nebyly projednány tři body programu (zprávy představenstva a kontrolní komise a jedno odvolání). Celé shromáždění delegátů, kromě volební části, řídila místopředsdkyně minulého představenstva Věra Hrdinová.

Přípravná volební komise, jejímž předsedou byl Dr. Jan Krause, připravila seznam kandidátů do představenstva a kontrolní komise pro volební komisi, která byla zvolena shromážděním delegátů a jejím předsedou byl JUDr. Jan Šlézar, který pak celý volební akt řídil. Celkem 16 kandidátů do představenstva a 9 do kontrolní

komise mělo možnost se krátce představit a oslovit všechny přítomné delegáty.

Po volbách bylo provedeno kontrolní sčítání přítomných a vzhledem k nízkém počtu delegátů bylo jednání ukončeno. Neprojednané materiály byly odloženy na další shromáždění delegátů.

Rádi bychom poděkovali všem bývalým členům představenstva, jimž skončilo funkční období - paní Mgr. Alexandře Hruškové, pánům Ing. Václavu Hlávkoví a Ing. Jaroslavu Dojavovi, Ing. Miroslavu Šmídovi a Petru Jungwirthovi. Všichni členové předcházejícího představenstva věnovali své práci množství energie a volného času a každý z nich zanechal v našem družstvu SBD POKROK svou stopu. Myslíme, že všem patří dík.
Představenstvo

Rok 2003 - jaký byl pro POKROK ?

Do roku 2003 jsme vstupovali ještě stále s pozůstatky "velké vody", která se v r. 2002 prohnala celou Prahou. Pokud vcházíte do domu v Kollárově ulici, do sídla družstva, vidíte, že přízemí stále ještě není zcela opravené. Práce pokračují podle doporučených postupů, protože zdvo bylo vodou velmi poznamenané. Letos se nově zrekonstruované prostory otevřou a poskytnou větší pracovní komfort hlavně příchozím návštěvníkům.

Velká voda ale nezastavila převody bytů do vlastnictví, přestože jsme museli dohánět nucenou přestávku, způsobenou právě v době povodní. Podařilo se nám

vše dohnat a počet převedených bytů za rok 2003 přesáhl i počet převodů uskutečněných v r. 2002.

Stejně tak pokračovala jednání o způsobu a realizaci převodu pozemků pod družstevními domy. Jednání probíhají na úrovni Magistrátu hl. m. Prahy a zároveň i některých městských částí Prahy. Družstvo dodrželo všechny požadavky magistrátu a předalo podklady pro uzavření kupních smluv na pozemky. Avšak úředníci na příslušném oddělení magistrátu v počtu, ve kterém jsou, nestíhají tyto smlouvy připravovat tak, jak bychom si přáli. Proběhla jednání o urychlení prací,

ale musíme bohužel konstatovat, že uzavírání smluv probíhá velmi pomalu.

Představenstvo spolu s vedoucími pracovníky správy družstva se po celý loňský rok pravidelně zúčastňovali schůzí shromáždění vlastníků na jednotlivých objektech a ukázalo se, že jsou to setkání oboustranně užitečná. Vedení družstva získalo velmi dobrý přehled o situaci v těchto domech a družstevníci i zástupci objektů se shodli na tom, že i pro ně účast vedení družstva byla velmi prospěšná. Tato spolupráce bude i nadále pokračovat.

Pokračování na poslední straně

Obsah:

- Proběhlo shromáždění delegátů
- Hodnocení roku 2003
- O plánované výstavbě
- Novinky v zákonech
- Družstevní marketingové sdružení
- Složení nového představenstva a kontrolní komise

POHOTOVOSTNÍ A HAVARIJNÍ SLUŽBA SBD POKROK

telefon: 603 179 976
241 764 511

Pracovní doba dispečinku:
pracovní dny 08:00 - 22:00 hod.
mimo pracovní dny 08:30 - 21:30 hod.



Známe cestu

Na listopadovém shromáždění delegátů bylo zvoleno nové představenstvo družstva, a to v souladu se stanovami na období 5 let. Již na své proscové schůzi projednalo plán práce a zřídilo řadu pracovních skupin tak, aby krátce po novém roce mohla být zahájena práce v mnohých oblastech. Jsme si totiž vědomi řady vnitřních a vnějších problémů, které na družstevnictví dopadají a které je i v našem družstvu třeba řešit.

Pokud jde o prostředí vnější, je třeba si uvědomit některé významné okolnosti:

• Žijeme v Praze, která má specifické postavení. V republice, ale též na bytovém trhu. Bydlení zde má podstatně vyšší tržní cenu, je tedy relativně méně dostupné a proto v každém případě nákladnější. Řada našich členů

kteří musí družstvo ve většině objektů zajistit do konce roku 2004.

• V letošním roce se staneme členy Evropské unie. Možná, že mnozí tuto skutečnost chápou více jako proklamaci, heslo, avšak je třeba nehledět jen z pozdálí, co členství přinese. Víme, že naším velkým problémem jsou peníze na opravy, zateplení, regeneraci sídlišť.



si, v souladu se svým právem, přebírá byt do vlastnictví, vznikají Společenství vlastníků jednotek a tak se družstvo postupně svoji strukturou mění též na servisní družstevní organizaci. Je to podstatně vyšší průměr než v mimopražských lokalitách. Proto bude nutné vypracovat novou koncepci a strukturu, zjednodušit složitý systém správy, předávat samosprávám i společenstvím dostatek informací, neboť jde především o jejich zájem zachovat si kvalitní bydlení. Správa je složitá proto, že v důsledku nekvalitních zákonů se od sebe dosti liší jednotlivé subjekty - nájemci, vlastníci, samosprávy, společenství. Nezapomeňme však, že nejsou jen problémy právní či strukturální, že panelákový bytový fond vyžaduje nejen pravidelnou a řádnou údržbu, ale i rekonstrukce, zlepšení energetických a tepelně izolačních vlastností apod. To nám ukáží energetické audity,

Strukturální fondy, budeme-li připraveni na jejich využití, nám mohou přinést značné prostředky (až 50% investičních nákladů). Dosavadní práce a studie dokumentů jakož i zahraniční zkušenosti nám dávají velkou naději, že zejména v novém rozpočtovém období EU, tj. od roku 2006 do roku 2013, by nám mohlo přinést řadu projektů. Chceme však vyzkoušet tyto projekty již dříve. Být připraven znamená "hledat pomocnou ruku na konci své paže", vypracovat program pro naše družstvo a prosadit jej do programů MMR a především v projektu Urban přímo vůči EU. Tedy práce nad hlavu.

• To vše jsou zcela nové podmínky, které chceme řešit koncepčně. Proto nové představenstvo předloží řádnému Shromáždění delegátů ucelený koncepční materiál zahrnující nejen uvedené okruhy problémů. Členové mají právo na informace o všem podstatném, co se v družstvu připravuje.

SBD Pokrok má i řadu svých vnitřních problémů :

• Každý delegát nejvyššího orgánu družstva je informován o řadě sporů, které jsou vedeny vůči družstvu na základě uplatněných námitek vznesených na schůzích. Mnohé jsou zcela zbytečné, a řešitelné smírně. Představenstvo bude dbát na to, aby takovým sporům předcházelo akcentem na přesné dodržování stanov a obecně platných právních předpisů. Přijatá novela stanov byla jen prvním dílčím krokem, naše stanovy vyžadují podstatnějších změn, možná zjednodušení a větší transparentnost, ale především je třeba harmonicky začlenit do družstevních struktur Společenství vlastníků jednotek a to jak právnických osob, tak i ta, která vznikají bez právní subjektivity. Chtěli bychom (po dobré zkušenosti v jiných pražských družstvech, kde jsme se na projektu podíleli) připravit systém dobrovolného školení členů výborů samospráv a společenství vlastníků jednotek v oblasti právní a ekonomické. Je historickou zkušeností, že bez odborných znalostí, alespoň v minimálním rozsahu, nelze družstvo kvalitně řídit. Proto také určitým systémem školení projde celé nově zvolené představenstvo.

• Pokud členové či delegáti vedou s družstvem soudní spor, je to jejich zákonné právo. Pokusíme se vytvořit dva smírčí senáty, které by na základě rozhodčí činnosti podle schválených statutů mohly řešit určité spory mezi členy, funkcionáři a statutárním orgánem či správou. Jeden by mohl pracovat v oblasti bytových a členských záležitostí, druhý v oblasti činnosti orgánů družstva, vztahů k SVJ a podobně. Nejlepší je ale prevence, předcházení situacím, které dávají vznik sporům. Za tu považuji komunikaci, ochotu zasednout ke stolu a jednat. Chceme se o to alespoň pokusit. Víme že nepůjde vše najednou ale věříme, že se postupně obnoví dobré vztahy ke všem samosprávám či společenstvím.

• Družstvo není diskusní klub, politické fórum, ale specifická společnost, jejímž cílem je zajišťovat kvalitní bydlení a služby s tím spojené. Musíme členům předkládat dostatek informací o ekonomickém zdraví družstva, jeho potřebách a perspektivě. Můžete tento článek chápat jako výzvu ke spolupráci, obrys plánovaných aktivit v nejbližším období a pro některé též jako podanou ruku ke společnému vyřešení existujících sporů a to vše v zájmu naší společné perspektivy.

JUDr. Ivan Přikryl

Plán práce představenstva na 1. pololetí 2004

Představenstvo na svém druhém jednání projednávalo jednotlivé oblasti činnosti SBD POKROK a schválilo plán práce pro 1. pololetí 2004. Některé úkoly uložené v tomto pololetí budou pokračovat i v následujícím období. Jedná se o rámcový plán práce a každý člen představenstva má za úkol se zabývat tou oblastí, za kterou je zodpovědný. Zde je tedy souhrn nejdůležitějších bodů plánu práce představenstva pro 1. pololetí 2004:

- Rozdělení gescí a kompetencí členů představenstva, vedení komisí, návrh na jmenování komisí a jejich členů.
- Zásady dalšího postupu družstva při zpracování záměru nové družstevní výstavby podle připravovaného zákona o podpoře družstevní výstavby, spolupráce s Ministerstvem pro místní rozvoj a Magistrátem hl. města Prahy.
- Technický stav vlastněných a spravovaných objektů, plán rekonstrukcí a větších oprav, případně možnosti využívání programu poskytování podpory na opravu bytového fondu (od MMR), programu regenerace sídlišť a strategie programu využití Strukturálních fondů EU.
- Informace o vyúčtování krátkodobých záloh, tepla a TUV.
- Zásady systému vnitřního školení a vzdělávání členů výborů samospráv,

společenství vlastníků jednotek a funkcionářů družstva.

- Informace o stavu projednávání Zákona o podpoře družstevní bytové výstavby a novely Zákona o vlastnictví bytů a jejich aplikace v družstvu.
- Stav převádění pozemků od magistrátu a státu.
- Energetická koncepce družstva.
- Předběžné výsledky hospodaření za rok 2003, roční účetní závěrka, hodnocení hospodářské situace družstva.
- Zpráva a hodnocení činnosti rozhodčích senátů v družstvu v oblasti členských záležitostí, vztahu k funkcionářům a řešeným vnitřním sporům.
- Vyhodnocení obsahu a efektivity vnitřního informačního systému a vydávaného zpravodaje.
- Zpráva o práci zástupců družstva v orgánech SČMBD a ostatních sdružení v rámci hl. města Prahy.
- Návrh nových stanov družstva a dalších vnitrodružstevních norem, včetně důvodové zprávy, komentáře a stanoviska legislativně právní komise.
- Návrh na svolání a pořad jednání řádného shromáždění delegátů.
- Schválení plánu práce na II. pololetí 2004.

Co je nového v zákonných předpisech?

Obecně jsou známy všechny změny daňové a v účetnictví, kde jsme se ztožnili se zvyklostmi Evropské unie. Zaniklo například jednoduché účetnictví (ono však bylo jednoduché jen názvem), mění se sazby DPH. Tyto změny jsou významné především pro odborné zaměstnance družstva, možná některé Společenství vlastníků jednotek.

Změnily se některé části energetických zákonů. (406/2000 Sb.) Tzv. Energetický audit, tj. přesně předepsaný způsob zjištění tepelné izolačních a jiných vlastností domu za účelem snížení spotřeby všech druhů energií a zateplení domu bylo původně třeba zajistit do konce uplynulého roku, dnes až do konce roku 2004. Rádi bychom se této oblasti věnovali podrobněji, protože jde o významný úkol. Bydlet v nezatepleném domě je nejen drahé, ale i životu neprospěšné, byty často postihují plísňe které způsobují řadu alergií. Zjištění skutečného stavu domu je důležitý podklad pro plánování oprav. Na ty se pokoušíme vypracovat projekt financování ze strukturálních fondů Evropské unie, neboť informace, že Praha na ně "nedosáhne" není správná. Všechny okrajové části panelových sídlišť jsou ve skupině, kde je možné o peníze žádat. Energetice se budeme muset v letošním roce věnovat!

Připravují se nové zákony - podpora nové výstavby, nový zákon o vlastnictví bytů. Vážíme si toho, že řada poslanců je ochotna s naším družstvem spolupracovat, dobře vědí, že jsme největší družstvo ve střední Evropě. Kdo se chce této práci věnovat tím, že nám napíše své zkušenosti a návrhy, bude vítán.

Důležitá bude naše vnitřní legislativa. Bude třeba zahájit druhou fázi přeměny stanov družstva tak, aby vyhovovala členům-nájemcům i členům-vlastníkům se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, aby umožnily též služby ryze klientské. O tom však příště.

Neměla by zapadnout informace, že jsme založili tzv. rozhodčí řízení a přijali příslušnou směrnici. Tu bychom rádi do konce února doručili všem objektům. Ta umožní rozhodování sporů uvnitř družstva například mezi správou družstva a samosprávou, SVJ, spory o výklady různých norem, zejména o výklad stanov, ale též spory s členy-nájemci apod. Jde o zcela nový institut, kde jako rozhodci nepůsobí jen právníci či funkcionáři družstva.

JUDr. Ivan Přikryl



Důležitá telefonní čísla SBD POKROK



Kancelář představenstva	: 225 339 201	predstavenstvo@pokrok.cz
Sekretariát ředitele	: 225 339 200	sovaoo@pokrok.cz
Ekonomický úsek	: 225 339 320	hnizdol@pokrok.cz
Úsek obchodní politiky	: 225 339 269	fialap@pokrok.cz
Právní oddělení	: 225 339 246	taxovap@pokrok.cz
Provozně - technický úsek	: 241 773 838	kamenickak@pokrok.cz
Pohotovostní a havarijní služba	: 241 764 511	skodaj@pokrok.cz
Oddělení MTZ - HS	: 241 768 037	svobodovam@pokrok.cz
OBS I - Pirinská 3246	: 241 764 465	bucharovaj@pokrok.cz
OBS I - Angelovova 3169	: 241 766 200	mrnkovah@pokrok.cz
OBS II - Hrdličkova 2177	: 272 934 804	nemecs@pokrok.cz
OBS II - Hrdličkova 2189	: 267 914 066	
OBS III - Pražského 606	: 251 818 480	koppovaa@pokrok.cz
OBS IV - Běhounkova 2456	: 251 621 426	kralovam@pokrok.cz
OBS V - Makovského 1337	: 235 318 269	stepanovah@pokrok.cz

V případě potřeby má správce vašeho objektu vždy k dispozici aktualizovaný telefonní seznam.

www.pokrok.cz



VÝSTAVBA V SBD POKROK

Již koncem minulého roku se rozvinula v našem družstvu diskuse, zda jsme skutečně "Stavebním" bytovým družstvem, když nestavíme. Je třeba říci, že družstevní výstavba byla utlumena poté, co stát ukončil v podstatě jakoukoliv podporu této formě výstavby.

Na schůzích našich nebydlících vlastně nebylo co nabídnout. Stavět tržně do vlastnictví je možné, ale na to nepotřebujete družstvo, ostatně i výstavbou takové vlastnické formy vzniká ze zákona Společenství vlastníků jednotek, ne družstvo. Někteří nebydlící jsou členy našeho družstva již více než 30 let a množství náhodně uvolněných bytů (zemře-li člen bez dědice) nebo uvolněných bytů po neplatičích, kterým bylo členství zrušeno v souladu se zákonem, je velice málo.

Proto jak živá voda fungovala v našem družstvu zpráva, že vláda připravuje novou výstavbu družstevních bytů se státní podporou. Svolali jsme všechny nebydlící

členy a připravili jim informaci o tomto záměru, vysvětlili předpokládané financování, doplnili jsme počet delegátů v souladu se stanovami a rozhodli jsme se, že jak to bude možné, výstavbu zahájíme. Představenstvo jmenovalo komisi pro výstavbu a ta začala konkrétní práci.

V uplynulých dnech jsme obdrželi konečný návrh zákona k připomínkám a bude-li vše v pořádku, mohl by zákon platit od pololetí letošního roku. Dne 16. února přijal naše vedení náměstek ministra pro místní rozvoj František Vnouček.

Předcházejících pár slov na téma "budeme stavět" se snadno napíše, ale zdaleka není vše tak snadné. Příprava výstavby, počínaje vhodným územím, územním a stavebním řízením, zpracováním projektu a jeho "profinancování", přes dozorování stavby až do kolaudace je proces poměrně složitý, rozhodně jej nelze zajišťovat prací "dobrovolníků". K tomu je třeba dodat, že v žádném případě nemůžeme

používat ty prostředky družstva, které patří samosprávám či spravovaným objektům, nebudeme činit ani takové operace, které by zavazovaly ostatní bytový majetek družstva.

Právě proto jsme se rozhodli, že prostřednictvím zpravodaje budeme všechny členy pravidelně o výstavbě informovat. Zákon je plný sporných míst, ale je chválné, že vláda přistoupila k plnění slibů také těm, co nedosahují takových příjmů, aby si mohli pořídit exkluzivní vlastnické bydlení. V příslušných odborných komisích má družstvo své zastoupení, jsme též v úzkém kontaktu s mnohými poslanci, zejména s předsedou podvýboru pro bytovou politiku Parlamentu ČR Evženem Snitílm. Byli bychom rádi, abychom ve spolupráci s dalšími pražskými družstvy získali tzv. pilotní projekt a mohli své poznatky a zkušenosti zpracovat k využití dalším, kteří tuto formu výstavby zvolí.

JUDr. Ivan Příkrý

Družstevní marketingové sdružení ČR se představuje



SBD POKROK je jedním ze zakládajících členů **Družstevního marketingového sdružení ČR**, které vzniklo v červnu 2003. K třem bytovým družstvům, zakládajícím členům, se připojila čtyři další velká pražská bytová družstva, je nás tedy sedm, s celkovým počtem téměř 70 000 spravovaných bytů.

Generálním partnerem tohoto projektu je ČSOB, a.s., která také připravila rozšířenou nabídku bankovních služeb pro bytová družstva, společenství vlastníků jednotek i pro jednotlivé uživatele jednotek.

DMS vzniklo jako společná platforma pro spolupráci velkých bytových družstev, jejichž hlavním posláním je správa a provoz objektů ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstva, jeho členů nebo klientů. Jedním z prvních výsledků spolupráce je spuštění tzv. "benefitního programu" pro uživatele bytových či nebytových jednotek v domech, kde vykonávají správu členská družstva DMS ČR.

V průběhu letošního roku tak již bude benefitní program postupně nabízet všem členům a klientům našeho družstva možnost využít obchodních výhod poskytovaných partnery BD projektu.

Dosud uskutečněná jednání ukazují na velký zájem především z řad velkých firem, které se zabývají obchodem či službami.

Další aktuální informace o DMS ČR a benefitním programu budou zdarma distribuovány ve formě Info-listu na vaši adresu nebo je také naleznete na internetových stránkách našeho družstva www.pokrok.cz nebo přímo na stránkách DMS ČR - www.bd-info.cz. (red)

Také prezentace se podařila

Ve středu 11. února proběhla slavnostní prezentace Družstevního marketingového sdružení za účasti představitelů všech sedmi členských družstev (SBD Praha, Stavbař, POKROK, Zahradní Město, Pragostav, Nový domov, Rozvoj). Pozváni byli členové představenstev a kontrolních komisí a pochopitelně představitelé našeho generálního partnera ČSOB, a.s.

Předsedové Mgr. Martin Kroh (SBD Praha), ing. František Sojka (SBD Stavbař) a Ing. Oldřich Sova (SBD POKROK) stáli u základů projektu a také ho představili. Podle jejich slov byl na začátku nápad, který by spojil velká bytová družstva v Praze, zejména proto, že se zabývají podobnými problémy. Dnes je tady DMS, které bude sloužit především členům všech sedmi družstev.

Po Mgr. Krohovi a Ing. Sojkovi pak vystoupili zástupci ČSOB, a.s.

Nakonec převzali zástupci všech členských bytových družstev vzory všech "benefitních karet" a vzájemně si popřáli, aby DMS byla jedním z prostředků, který vede ke spokojenosti uživatelů nebo vlastníků družstevních bytů.

Věra Hrdinová



SDĚLENÍ

Vážení družstevníci,

představenstvo SBD POKROK na svém zasedání dne 18. února 2004 projednalo zprávu o předpokládaném ekonomickém vývoji v roce 2004 a rozhodlo o zvýšení poplatků za správu. Výše poplatku za správu, platná od 1. dubna 2004, je následující:

- poplatek za správu bytových jednotek v objektech ve vlastnictví SBD POKROK, spravovaných jako vnitrodružstevní útvary, vč. SVJ bez právní subjektivity

129,- Kč / měsíc

- poplatek za správu bytových jednotek v objektech mimo vlastnictví SBD POKROK (SVJ s právní subjektivitou, cizí objekty přijaté družstvem do správy)

149,- Kč / měsíc

Představenstvo družstva dále odsouhlasilo zavedení tzv. udržovacího poplatku za členství jehož výše byla stanovena na:

100,- Kč / rok *

Všechny uvedené poplatky jsou bez DPH

* tento poplatek bude vyúčtován v rámci ročního vyúčtování služeb (počínaje vyúčtováním za rok 2004)

Poplatek za správu je základním zdrojem financování správy družstva a všech jeho orgánů, tedy i představenstva družstva. Tento poplatek činí v současné době 99,- Kč a k jeho změně nedošlo již téměř 5 let. Za uvedené období došlo k nárůstu cen mnoha služeb nezbytně nutných k řádnému chodu správy bytového fondu. Je logické, že inflační nárůst za uvedené období musel být nahrazen jinými finančními zdroji. Mezi tyto zdroje samofinancování správy družstva patří především úroky z finančních prostředků, uložených u peněžních ústavů.

Důvodem zvýšení poplatku za správu je tedy stanovení reálné výše poplatku vzhledem k ostatním faktorům ovlivňujícím výši tržeb střediska správa. Těmito faktory ovlivňujícími výnosy správy jsou: razantní pokles úrokových sazeb z vkladů u peněžních domů, snižující se počet bytů převáděných do vlastnictví apod. Dalším podnětem ke zvýšení poplatků za správu je nutnost stanovit reálnou výši poplatku vzhledem k očekávanému pohybu sazeb DPH a následným předpokládaným pohybům cen v souvislosti se vstupem ČR do Evropské unie.

Součástí směrnice o poplatcích za správu jsou i poplatky za správu nebytových prostor a garáží. Tyto poplatky se rovněž liší podle typu vlastnictví a informace o jejich výši bude dostupná na každé Obvodní bytové správě a rovněž v sídle SBD POKROK v Kollárově ulici.

S případnými dotazy, vztahujícími se k uvedené problematice, se můžete obrátit v úředních hodinách na kancelář představenstva družstva.

Představenstvo SBD POKROK

Audit je když...

ENERGETICKÝ AUDIT je soubor činností, jejichž výsledkem jsou informace o způsobech a úrovni využívání energie v budovách a v energetických hospodářstvích prověřovaných fyzických a právnických osob a návrh na opatření, která je třeba realizovat pro dosažení energetických úspor.

OBSAHEM ENERGETICKÉHO AUDITU JE:

- Hodnocení současné úrovně posuzovaného energetického hospodářství a budov
- Celková výše technicky dosažitelných energetických úspor
- Návrh vybrané varianty doporučené k realizaci energetických úspor včetně ekonomického zdůvodnění
- Závěrečný posudek energetického auditora

CO PŘIPRAVIT:

• SPOTŘEBY ENERGIE A PALIV

- faktury dodavatelů a paliv
- smlouvy s dodavateli energií a paliv
- různé tabulkové přehledy provozovatele
- statistické přehledy

• PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

Vhodné je připravit veškerou platnou (současný stav) dokumentaci budov a zařízení.

• REVIZNÍ ZPRÁVY A ZPRÁVY O KONTROLÁCH ZAŘÍZENÍ

Vhodné je připravit poslední platné:

- zprávy o revizi elektrických zařízení
- zprávy o kontrolách plynových zařízení
- zprávy z revizí tlakových nádob
- případné další zprávy související s technickým stavem energetických zařízení

Netopit pánubohu do oken

Panelový objekt, který se má zateplovat by měl mít energetický audit. U budov, kde spotřeba energie je vyšší než 700 GJ/rok je povinnost zpracovat energetický audit stanovený zákonem č. 213/2001 Sb.

Správné řešení je zateplovat objekt jako celek než udělat jen výměnu oken v 1. etapě a pak, zateplení pláště v 2. etapě. Dle Ing. Šály, předního odborníka na tepelnou ochranu budov a spoluautora normy ČSN 730540-2, je lepší řešení zateplit, pokud není dostatek finančních prostředků, vždy část obvodového pláště kompletně (tj. výměna oken + zateplení obvodových zdí).

Základní požadavky na okno: mezi základní kritéria na okno patří dobré tepelné technické vlastnosti, kvalitní osvětlení interiéru, dostatečná infiltrace, větrání, jednoduchá manipulace a snadná údržba. Teplota z místnosti uniká třemi způsoby, a to sáláním, vedením a prouděním (infiltrací). Únik tepla sáláním ovlivňuje především kvalita zasklení, kde $U_g = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ (nebo menší). U původních panelákových oken bylo $U_w = 2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Čím nižší hodnota, tím lepší. Pokud se vyměňují okna za nová je doporučená hodnota $U_w = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Nejkritičtější místo zasklení představuje hliníkový rámeček, který spojuje dvojsklo. Jde o největší tepelný most na okně, který zhoršuje součinitel postupu tepla až o 0,3. Proto se vyvinul tzv. teplý rámeček (z plastu), který tepelný most minimalizuje.

Nezapomenout na infiltraci:

Nová okna příliš těsná, a to je jeden z faktorů, proč dochází ke kondenzaci vody na oknech a k plísním. Ty pak způsobují alergie.

Především musí být zabezpečena dostatečná pasivní infiltrace. Dle hygienických předpisů u obytných místností by se měla vyměnit 1/2 objemu vzduchu v dané místnosti za hodinu. Nejde o to, abychom neustále otvírali okna nebo nechávali pootevřenou ventilaci. K takovému větrání musí stačit pouze pasivní způsob. Jde o celý komplex, který zahrnuje např. perforované těsnění v oknech. Ale nemělo by se ani zapomínat na intenzivní větrání 3 - 4 x denně při otevření všech křídel okna do nejzazší polohy na dobu 3 - 5 minut.

Nové okenní rámy:

Co se týká ztráty tepla vedením, té brání kvalita okenních profilů. Tak například u plastových oken rozhoduje počet komor, který profil má. Za nevyhovující pokládám tříkomorové, standardem jsou pětikomorové okenní profily se součinitelem $U_f = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Ve srovnání s dřevěným eurooknem (čtyřvrstvý lepený smrkový hranol) jsou standardní plastová okna o 25 - 30% lacinější.

Plastová, či dřevěná okna? O problémech meziokenních vložek v příštím čísle Zpravodaje.

Ing. Jan Duspěva

REGULACE OTOPNÝCH SOUSTAV

Dnem 31.12.2004 končí termín, daný zákonem číslo 406/2000 Sb. - o hospodaření s energiemi, k provedení úprav otopných soustav. Tento zákon stanovuje v § 6 odst. 7 povinnost, že vlastníci budovy nebo společenství vlastníků jednotek musí vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům v rozsahu stanoveném vyhláškou a že konečný spotřebitel je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto zařízení. Nesplněním tohoto nařízení se jednotlivé objekty vystavují nebezpečí sankce, která za porušení povinností vyplývajících z § 6 odst. 7, je stanovena až do výše 1 000 000,- Kč.

Stanovenou vyhláškou je prováděcí vyhláška číslo 151/2001 Sb. nebo 152/2001 Sb. V případě vyhlášky 151/2001 Sb. se jedná o veškeré rekonstrukce otopných soustav podléhajících stavebnímu řízení. V tomto případě by byla provedena celková rekonstrukce včetně změny parametrů teplotnosné látky, velikosti otopných těles a s tím související regulace na otopných tělesech a regulace diferenčního tlaku. Vyhláška 152/2001 Sb. určuje požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům u všech objektů citovaných v § 2. Tyto požadavky jsou uvedeny v § 6 a jedná se o následující regulační zařízení, která by měla otopná soustava obsahovat:

1. regulace parametrů teplotnosné látky - jedná se o ekvitermní regulaci, kdy teplota otopné vody je řízena podle venkovní teploty (tuto regulaci zajišťuje svým zařízením dodavatel TE).

2. samostatnou automatickou regulaci části vnitřního zařízení - zónová regulace je řešena již projektantem při výstavbě a je v některých objektech i realizována.

3. individuálním automatickým regulačním zařízením u jednotlivých spotřebičů určených pro vytápění reagujícím na změny vnitřních teplotních podmínek a výskyt tepelných zisků - jedná se buď o ventily s termostatickou hlavicí, nebo ventily s elektrickým pohonem, řízeným prostorovým termostatem apod. Tuto podmínku samozřejmě splňují i staré a původní ventily, které byly instalovány při výstavbě (výrobce Příbram a Myjava), které jsou však již fyzicky a morálně zastaralé a v žádném případě již neplní spolehlivě svoji regulační funkci. V mnoha případech již slouží jenom jako uzavírací armatura a v některých objektech jsou tyto armatury již naprosto nepohyblivé. Tato špatná funkce potom vede k přetápění objektů a k vysokým nákladům na otop, nehledě na skutečnost, že není plněna další podmínka vyhlášky číslo 152/2001 Sb. a tou je dodržování vnitřních teplot, vyplývajících z Pravidel pro vytápění. Zde bych chtěl upozornit, že nedodržování vnitřních teplot může být, při zjištění Státní energetickou inspekcí, sankcionováno podle zákona 406/2000 Sb. až do výše 5 000 000,- Kč.

4. regulaci tlakové difference v odběrném tepelném zařízení, pokud to vnitřní rozvod tepla vybavený individuální regulací tj. ventily s termostatickými hlavicemi, vyžaduje. Z toho vyplývá, že není povinnost osazovat regulaci diferenčního tlaku, pokud otopná soustava je

plně funkční, nedochází k přetápění prostor a provoz otopné soustavy není doprovázen hlukem vznikajícím vysokým diferenčním tlakem. Je zcela zřejmé, že u objektů, kde jsou instalovány původní ventily již provoz otopné soustavy vykazuje nerovnoměrné vytápění a hydraulické zkraty, což se projevuje vysokou měrnou spotřebou a tím i vysokými náklady na otop. Tím vzniká potřeba výměny stávajících a nevyhovujících ventilů s termostatickou hlavicí a jsou-li osazeny funkční armatury, vzniká i potřeba regulace diferenčního tlaku, neboť je nutné zajistit pro správnou funkci ventilu s termostatickou hlavicí co nejstálejší podmínky.

REGULACE OTOPNÝCH SOUSTAV

Je však třeba si uvědomit, že cena energií, především tepla, které je stále věčně regulovatelnou cenou, bude neustále zvyšována a návratnost takovéto investice, která se nyní pohybuje od 3 do 5-ti let, se samozřejmě zkracuje. Proto doporučuji všem samosprávám objektů, včetně těch, které mají původní ventily s termostatickými hlavicemi, aby i v těchto případech provedli jejich obměnu včetně regulace diferenčního tlaku a hydraulického vyregulování otopné soustavy. Tím se zajistí nejen úspora tepla na vytápění, ale i celková úroveň vytápění a budou splněny podmínky Pravidel pro vytápění, vyplývajících z vyhlášky 152/2001 Sb. Splněním podmínek, které jsou zákonem číslo 406/2000 sb. dány a které jsou v článku citovány se předejde i případným sankcím stanoveným uvedeným zákonem.

Lopušník Vladimír
energetik SBD

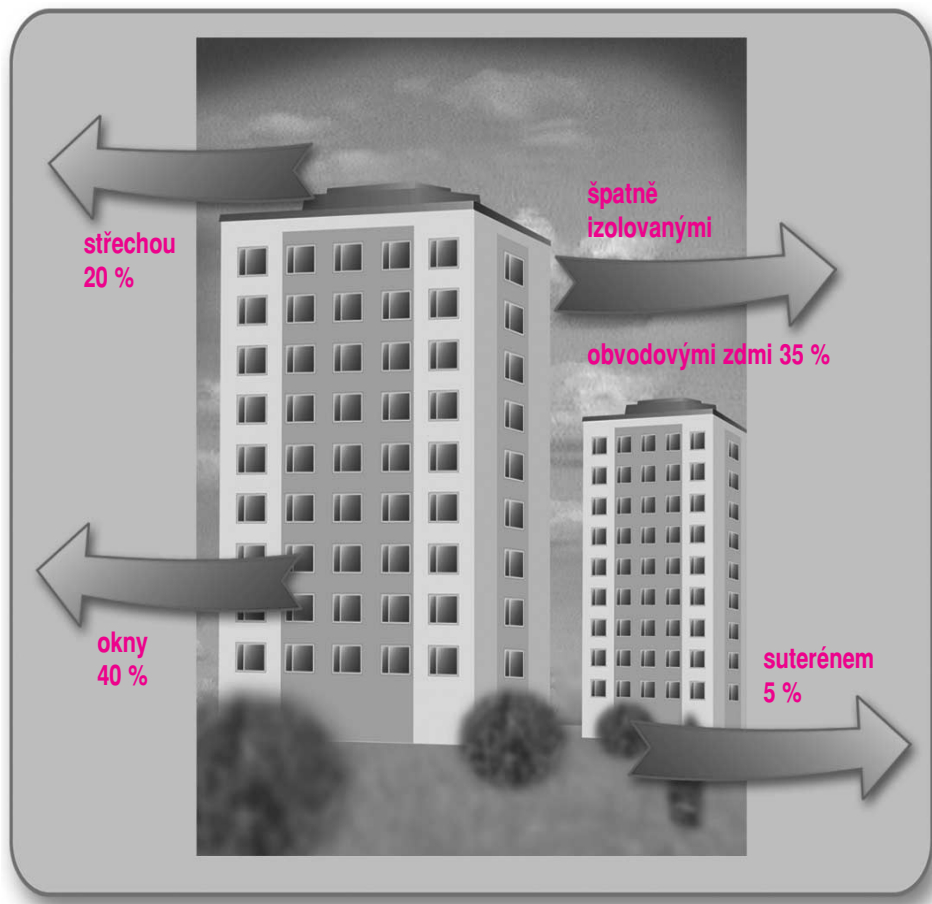
Úniky tepla z budovy

"V průměrné české domácnosti připadá zhruba 70 % spotřeby energie na vytápění. Tomu samozřejmě odpovídá i množství peněz, které nás to stojí" říká ing. Martin Jandoš, energetický auditor. "I přes rozdílné ceny, dané způsoby vytápění, se v případě nákladů na teplo jedná vždy o výraznou částku v rodinném rozpočtu" pokračuje, a definuje základní způsoby, jak snížit spotřebu tepla a ušetřit peníze:

- snížení ztrát tepla v rozvodech
- zlepšením tepelně izolačních vlastností domu
- úpravou topného systému
- hospodařením s teplem v jednotlivých domácnostech

Pro obyvatele v bytovkách je první způsob - snížení ztrát v rozvodech - asi nejtěžší dosažitelný. Dálkové vytápění v rámci České republiky se velmi upřímně hlásí v průměru k 8 % ztrátám.

"Svůj význam mají ale i izolace rozvodů, armatur a ventilů vody na topení a užitkové teplé vody v bytových domech. Tam totiž voda v potrubí cirkuluje, i když ji zrovna nikdo nečerpá, aby byla k dispozici i ve vzdálenějších částech domu."



Účtování tepla na sídlištích je problémem

Způsob účtování

Dodavatel tepla koncovým zákazníkům dodává teplo sekundární, "vyrobené" ve výměňkových stanicích. Vlastníkoví objektu, nebo chceme-li bytovému domu (společensví vlastníků, družstvo, majitel domu) jsou náklady za sekundární teplo účtovány dle údajů odečtených z měřidel.

Každý samozřejmě víme, že v létě odebíráme pouze teplou užitkovou vodu, kdežto v zimě topíme a rozdíl v odběru je velice výrazný. Zálohy platíme ovšem stále stejně vysoké. Je to tím, že pro dodavatele tepla, kterému platí vlastníci objektů, je velice obtížné stanovit průběh dodávek energie během roku. Proto se finální vyúčtování provádí až po odečtení posledních hodnot z patních měřidel v prosinci. Poté jsou spočítány dodávky za celý rok, porovnány se zálohami a toto vyúčtování je posláno vlastníkům objektů.

Důležitým subjektem je zde "správce bytů", to znamená v našem případě SBD POKROK, kterému většina vlastníků svěřuje správu svého bytového fondu. Tento správce je tím, s nímž dodavatel tepla uzavírá smlouvu o dodávce, projednává výši záloh, a kterému posílá faktury, včetně finálního vyúčtování. Správce zapracuje tyto náklady a jejich konečnou výši do svého kompletního vyúčtování všech služeb, které

potom předkládá jednotlivým majitelům bytů nebo nájemníkům. V systému dodávek tepla je správce bytů nezastupitelným prvkem, protože dodávky tepla se přesně měří na patě objektu, nikoli v bytech a mezi dodavatelem tepla a majitelem bytu musí být subjekt, který dokáže zajistit rozúčtování těchto souhrnných nákladů podle bytů. Zjednodušeně řečeno, teplo není elektrina, kdy je každý byt osazen vlastním elektroměrem a dodavatel elektřiny může fakturovat přímo majiteli bytu.

Rozúčtování - tak trochu hlavolam

Dodavatel tepla vyfakturuje náklady za celý dům správci podle údaje na měřiči. Každý z nás ale máme jinak velký byt, jinak si topíme, jinak spotřebováváme teplou vodu. Náklady na celý dům je tedy třeba rozdělit co nejspravedlivěji a to je trochu problémem.

První cestou je způsob používaný v minulosti, tj. rozpočítat náklady podle plochy jednotlivých bytů.

Existuje ale i nový způsob. Není úplně dokonalý, protože dokonalý existovat za rozumné peníze ani nemůže, ale přehled o nákladech jednotlivých bytů poskytuje. Jedná se o poměrové měřiče tepla. Je to velice jednoduchý a relativně levný pří-

stroj, který je osazen přímo na radiátoru a měří tzv. dílky. To je údaj, podle kterého je možno celkovou spotřebu rozpočítat na jednotlivé byty. Slovo dílek se používá proto, že tyto přístroje fungovaly v začátcích na principu odpařování speciální tekutiny z trubičky umístěné na radiátoru a na ní byla dělená stupnice, ze které se odečítal na konci roku počet odpařených dílků. Dnes se používají již měřiče elektronické, kde se již nic neodpařuje, údaj se zobrazuje na displeji, ale stále tomu říkáme dílky.

Systém poměrového rozúčtování tepla je jednoduchý pouze do té doby, než se na konci roku z každého radiátoru odečtou uvedené dílky.

Poté následuje vlastní rozúčtování, jehož způsob upravuje vyhláška č. 372/2001 Sb.

Náklady na teplo pro zúčtovací jednotku se rozdělí na základní a spotřební složku. Základní složka činí 40% - 50 % a rozúčtovává se podle otápené plochy bytu, spotřební je pak 50% - 60% a rozděluje se dle naměřených dílků. Tyto dílky se pak dále upravují dle koeficientu podle polohy jednotlivých místností. Hodnota koeficientu může být od 0,5 do 1, kdy rohové, podstřešní a přízemní byty mají tento koeficient snížený. Nejvýraznější změnou v nové vyhlášce oproti minulým rokům je tzv. "korekce" dle § 4 odst. 4. "Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započítatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40% oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v odstavci 3."

V odstavci 3 je uvedeno: "Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou."

V praxi to pak znamená, že pokud dojde k překročení výše uvedeného procentuelního rozmezí ve vztahu k průměru zúčtovací jednotky, přepočítávají se odečtené hodnoty u všech spotřebitelů v zúčtovací jednotce. Rozhodně nedochází k "obohacení" jakékoliv společnosti podílející se na dodávce tepla, výpočtu nákladů, správě domu nebo servisních službách. Vždy se rozúčtovává stejný vstupní náklad určený fakturačním měřidlem na patě domu. Dochází pouze k přerozdělení nákladů na jednotlivé uživatele uvnitř zúčtovací jednotky.

(red)

Jak uspořit v domácnosti

Svoji roli hraje i hospodaření teplem v jednotlivých domácnostech. Tady už žádné výmluvy neplatí, náklady na dosažení úspor nejsou skoro žádné, s nikým se nemusíte domlouvat, záleží jen na vás, kterou radu chcete akceptovat.

Záclona není jen dekorací. Záclona či závěs až na zem vypadá pěkně a zakrývá někdy neestetický radiátor. Brání ale šíření tepla do místnosti. V porovnání s oknem úplně bez záclony je spotřeba energie o 40 % vyšší. Nejvhodnější je záclona, sahající po parapetní desku, která usměrňuje proudění tepla do místnosti. Totéž platí i o nábytku, přistaveném u radiátoru.

Zatahujte závěsy. Hned jak se setmí, zatahnete závěsy. Při správném ukončení závěsů v úrovni parapetní desky, resp. asi 5 cm nad radiátorem, se sníží ztráty tepla dosti významně.

Zaizolujte výklenky radiátorů. Máte-li ve svém bytě radiátory uložené ve výklencích, je o jejich hloubku obvodová stěna slabší. Možným řešením je vložit do úzké mezery mezi radiátorem a stěnou hliníkovou folii, která odráží teplo zpět do místnosti.

Úniky tepla okny. Nedostatečně utěsněné škvíry oken se dají s relativně malými náklady utěsnit. To může přinést úsporu 6 až 10 % tepla.

Netěsné vchodové dveře mohou být slabým místem vašeho jinak dobře izolovaného bytu. K nápravě poslouží těsnění, nebo silnější závěs. Ten vytvoří izolační vzduchový polštář a zlikviduje průvan, který vám tahal peníze z domu ven.

Správné větrání je bolestí většiny bytů. Častým a nehorším způsobem je trvale pootvěřená okna. To je doslova topení pánubohu do oken a vyhazování peněz. Správné je větrat krátce a na "plný profil".

Sprcha je lacinější, než koupel, stojí jenom třetinu. To platí pro šestiminutové, tedy normální sprchování. A pokud přidáte úspornou sprchovou hlavici (ta ale není zadarmo), je to ještě levnější.

Regulace teploty podle potřeby. To je skutečně individuální, někdo má rád 20 stupňů, někdo jich potřebuje 26. Obecně ale platí, že není správné topit všude stejně - jiná teplota je příjemná v obýváku (uvádí se 20 až 22 stupňů), jiná v ložnici (16 až 18), jiná v koupelně (24). V dětském pokoji by mělo být podle psychologů 22 stupňů Celsia. Aby bylo jasno - snížení teploty v místnosti o 1 (slovy jeden!) stupeň Celsia znamená úsporu zhruba 6% tepla.

Ing. Martin Jandoš
energetický auditor

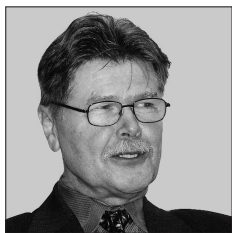
Představenstvo SBD POKROK



VĚRA HRDINOVÁ

předsdkyně představenstva

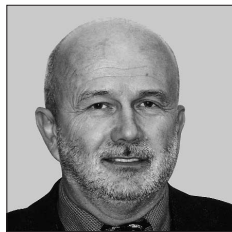
Nar. 1953. Členkou SBD POKROK je od roku 1986. V předcházejícím představenstvu působila od roku 2001. Zabývala se především převody jednotek do vlastnictví a problematikou pozemků. Za cíl si klade mj. novelizaci stanov, jednacího a volebního řádu. Posledních 13 let pracovala v oblasti majetkoprávních vztahů k nemovitostem jako organizační poradce.



JUDR. IVAN PŘIKRYL

výkonný místopředseda představenstva

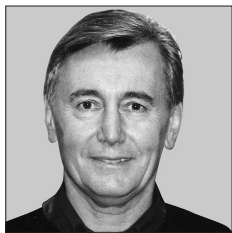
Nar. 1949. Členem SBD POKROK je od roku 2003. V bytovém družstevnictví pracuje od roku 1980. V letech 1987-1990 byl předsedou SBD v Litoměřicích. Od roku 1990 do poloviny loňského roku byl předsedou SČMBD. Svě úsilí chce zaměřit na obnovení úcty a důvěry v právo, zvýšení efektivity práce orgánů družstva a vytvoření bezpečného systému nové výstavby.



ING. OLDŘICH SOVA

I. místopředseda představenstva

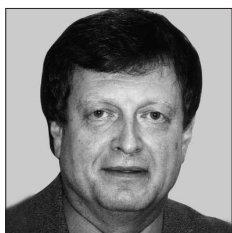
Nar. 1953. Člen SBD POKROK je od roku 2002 a od téhož roku je jeho ředitelem. V předcházejících dvou letech přispěl k hospodářské konsolidaci družstva a podílel se na implementaci informačního systému INTEGRI. Řídil záchranné práce při povodni Karlína v roce 2002. Jeho cílem je mj. zlepšit informovanost družstevníků, prosadit rozvojovou koncepci a zkvalitnit servisní služby pro uživatele bytů.



ING. JAN DUSPĚVA

II. místopředseda představenstva

Nar. 1948. Členem SBD POKROK je od roku 1966. Je odborníkem na stavebnictví s praxí 32 let. Chce se věnovat především problematice rekonstrukce a revitalizace panelových sídlišť z pohledu provozně-technického. Pracuje jako technický manager.



ING. JAN VOKROUHLECKÝ

člen představenstva

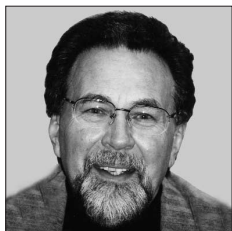
Nar. 1950. Je členem SBD POKROK od roku 1985. Byl členem předcházejícího představenstva od roku 2001. Za svůj úspěch považuje mj. správný výběr informačního systému. Chce se věnovat také zakládání dalších společenství vlastníků jednotek a systematicky řešit rychlejší postup převodu pozemků do vlastnictví družstva. Je členem představenstva SČMBD. Pracuje jako manager jakosti a technický poradce.



MGR. BC. LUCIE HELMOVÁ

členka představenstva

Nar. 1968. Členkou SBD POKROK je od roku 1990. Téměř dva roky působila v předcházejícím představenstvu, kde se věnovala především členským záležitostem a spolupráci s právním oddělením. Nadále se chce zaměřit na důslednější vymáhání dluhů a přispět ke zlepšování bezpečnosti a čistoty v domech. Chce také přispět k právní osvětě v rámci družstva i mimo něj.



JUDR. JAROSLAV LEDVINA

člen představenstva

Nar. 1941. Členem SBD POKROK je od roku 1990. V předcházejícím představenstvu, kde působil od roku 2000, se věnoval především problematice převodu zastavených pozemků do vlastnictví družstva. Tento proces by chtěl úspěšně dokončit, protože byl osobně jedním z jeho strůjců. Pracuje jako právník ve státní správě.

Kontrolní komise

Marcela Klímová
předsdkyně KK

Ing. Milada Opltová
místopředsdkyně KK

Ing. Božena Petrová
členka KK

Vladimír Lender
člen KK

Ing. Luboš Hlavsa
člen KK

Rok 2003 - jaký byl pro POKROK ?

Dokočení ze strany 1

Loňský rok byl také prvním rokem provozu nového informačního systému INTEGRI a přestože při nastartování se vyskytly problémy a nedostatky, je možné provoz hodnotit velmi pozitivně. Především se podařilo propojit všechna oddělení družstva tak, že pracovníci mají přístup do centrálních dat a to je pro spolupráci oddělení velmi důležité. Zkušebně byl na informační systém napojen provozní úsek, který má dislokované pracoviště v Modřanech. Po dokončení zkušebního provozu budou napojena i ostatní pracoviště všech obvodních bytových správ družstva.

V druhé polovině roku představenstvo dokončilo rekonstrukci stanov a připravilo návrh k předložení na shromáždění delegátů. Změna stanov na shromáždění delegátů byla schválena i když představenstvo si uvědomuje, že stanovy vyžadují další úpravy.

Na tomto místě pokládáme za nutné poděkovat všem delegátům, kteří se pravidelně a bez nároku na jakoukoli odměnu zúčastňují shromáždění delegátů. Jednání našeho nejvyššího orgánu - shromáždění delegátů, se uskutečnilo v loňském roce dvakrát. Jednání o změně stanov probíhalo velmi konstruktivně, delegáti ke všem tématům přistupují velmi zodpovědně. O druhém "volebním" shromáždění delegátů píšeme na jiném místě zpravodaje.

Věra Hrdinová
Oldřich Sova