

# ZPRÁVODAJ

pro členy družstva

 **pokrok**  
stavební bytové družstvo

Vyšlo v květnu 2004

číslo 02/2004

## Odkládání oprav domů se nevyplácí

*V České republice je více než 1,5 milionu bytů v panelových domech. Původně šlo zhruba z poloviny o byty družstevní, druhou polovinu tvořily byty státní, ty však přešly počátkem devadesátých let do vlastnictví obcí.*

Již počátkem osmdesátých let bylo obecně známým faktem, že většina panelových domů vykazuje specifické vady, zejména špatné tepelné izolační vlastnosti, nekvalitní střechy, špatná okna. Odborníci upozorňovali na rizika zvyšování zanedbanosti bytového fondu a dospěli k nákladům ve výši přes 400 miliard Kč. Z pohledu nájemce či vlastníka bytu jde o investici dosahující výše 350 tis. Kč.

Technologie oprav, vhodné materiály a postupy dnes nejsou problémem, i když je na místě opatrnost. Existují "firmy", které nabízejí poměrně levně zateplení, výměnu oken a jiné opravy, mnohdy však používají komponenty, které neodpovídají různým normám.

Myslím, že občanům schází informace. Mnozí získali nedávno od obce dům nebo byt do vlastnictví - ať již formou založení bytového družstva (cca 10.000 domů) nebo rozdělením domu na jednotky, které byly převedeny do vlastnictví (cca 8.000 domů). Oddechli si s pocitem, že budou bydlet levně a nehrozí jim žádné nebezpečí. Je to pravda jenom částečná. Jen někteří z nich si uvědomují, že spolu s vlastnictvím na ně přešly i závazky, statistická morální zadluženost, zanedbaná údržba.

Pakliže do domu nebude investováno, nejen že díky energetickým ztrátám plýtváte prostředky, které by bylo lepší investovat do oprav, ale žijete v nezdravém

prostředí. Postupně bude třeba měnit rozvody tepla, vody, elektřiny, opravit či vyměnit střechu, okna, výtahy neodpovídající technickým normám apod. Konečně "panelák" je vlastně svařen z dílů jako stavebnice, jakmile spoje zkorodují, prasknou a pak se snadno může stát, že panel prostě vypadne.

### Stav domů odpovídá špatným zákonům

Mnozí si řeknou, že nadsazují. Nikoliv. Příčin tohoto stavu je mnoho a naleznete je i tam, kde to vůbec nečekáte. Zahraniční odborníci k naší žádosti analyzovali naši platnou právní úpravu pro družstva a kondominia se závěrem, že technický stav domů odpovídá špatnému obsahu zákonů. Naše právní předpisy se zaměřily na vlastnické transfery, převody domů a bytů. Ale základem údržby je správa společných částí domů, plášťů, střech a podobně. Zákony musí podrobně upravovat činnost spoluvlastníků při rozhodování o opravách. Dnes Vám jeden kverulant zablokuje na dlouhou dobu vydání stavebního povolení jen proto, že se jako laik domnívá, že ta která oprava není třeba. Činí tak bez jakékoliv odpovědnosti, sankce. To se musí změnit.

Stát by měl též vytvořit účinnější nástroje. 15 miliard věnuje stavebnímu spoření, ale do výstavby či údržby směřuje - odhaduji - jen 20% úspor. Zákon k tomu občany též nemotivuje. Stát i obce se vlastnického břemena zbavily, je však třeba říci, že převáděly svůj majetek většinou hluboko pod tržní či odhadní cenou. Dnes vytvořil dva programy, ale ve zcela nedostačném objemu. Požádat o dotaci je velice složité, nákladné, a tak se mnohdy neděje nic. O využití strukturálních fondů ani nemluvíme, pomoc prakticky žádná. Jsi vlastník, tak se starej !

### Vláda plánuje legislativní změny

Jak problém řešit? O změny zákonů se stát asi postará. V plánu vlády na letošní rok je změna příslušného zákona o vlastnictví bytů. Každý dům by měl mít sestaven jakýsi plán oprav s odhadem nákladů. Lze k tomu využít například výsledků energetického auditu, který není levný ale vyplatí se. Je zkrátka nutné zjistit, co je třeba v domě investovat a v jakém čase. A dobře počítat. Zateplení domu například sníží spotřebu tepla až o 40%. To jsou konkrétní peníze, které je možné využít jako zdroj pro splácení úvěru. Pokud se rozumně upraví tvorba rezervního fondu na opravy, ve většině případů postupně, v průběhu 5-10 let systematické a cílevědomé práce potřebné rekonstrukce provedete.

### Výsledkem pasivity bude havarijní stav

Pokud investice odložíte, přivedete dům do havarijního stavu a to se nejen prodáží, ale doplatíte i jinak. Cena bytu v panelovém domě v poslední době klesla snad o 20%. Zda bude klesat i dále záleží též na tom, kde se dům nachází a v jakém je stavu. Cena nezatepleného nezdravého bytu klesne možná až o 50%, takže byt ani neprodáte.

Nenechte se zmýlit nechci nastolit atmosféru bezvýchodnosti, naopak. Dlouhá léta jsme si zvykli, že se o některé problémy postará někdo za nás. To je omyl. Postarat se musíte vy. Řešení jde přes objektivní zjištění skutečného stavu domu, určení rozsahu nutných investic, stanovení jejich ceny, pořadí realizace a rozpočet jakými nástroji je možné investice zaplatit. Velká bytová družstva mají na tento problém profesionální pracovníky, malá družstva mohou hledat pomoc v některém ze svazů družstev, popřípadě se sdružit sami a řešit problémy společně. Vyjde to pak levněji. Nejhorší je nedělat nic a strčit hlavu do písku. Představenstvo SBD Pokrok proto rozešle nabídky na zpracování střednědobých plánů oprav jednotlivých domů, též energetické auditu, o kterých jsme Vás již informovali ledasco napoví. *JUDr. Ivan Příkrýl*

### Obsah:

- Odkládání oprav se nevyplácí
- S péčí řádného hospodáře
- POKROK slaví 45 let
- Z jednání představenstva družstva
- Roční vyúčtování - "Rubikova kostka"?
- Netopit pánubohu do oken
- Struktura předpisu nájemného

## Kateřina už ho nepoznává



▲ Jiří Hanilec, předseda výboru samosprávy objektu č. 590.

Od května loňského roku pracuje pětičlenný výbor samosprávy obj. 590 v Brdičkově ulici ve Stodůlkách v nové sestavě, předsedou je Jiří Hanilec, který je současně i předsedou výboru SVJ. Objekt byl stavěn v letech 1985/86 a už absolvoval rekonstrukci střechy a výměnu stoupaček. V současné době se provádí výměna oken. Novinkou je i nová úřední místnost, upravená ze zdevastované sušárny. Úřední hodiny jsou každou středu od 17,00 do 19,00 hod., každé první pondělí v měsíci tu zasedá i výbor samosprávy.

*"Čas věnovaný téhle práci už vůbec nepočítám", říká J. Hanilec. "Teď s rekonstrukcemi to stojí skoro všechno volný a čas, ale naštěstí mi moc pomáhají i další členové výboru. Moje přítelkyně Kateřina už si vystavila mojí fotku, protože když se ukážu doma, je to vzácnost. Ale naštěstí je tolerantní...."*

Samosprávu obj. 590 najdete i na [www.profisscomp/sbd.cz](http://www.profisscomp/sbd.cz)



▲ I takto může vypadat bývalá kočárkárna.

# S péčí řádného hospodáře

Český právní řád obsahuje zajímavý termín - má-li se někdo starat o majetek, měl by to činit "s péčí řádného hospodáře". Na první pohled je zřejmé, že tento termín není vůbec přesný a umožňuje velkou variabilitu takového chování. Někdy může představovat péče řádného hospodáře dramatická úsporná opatření, jindy naopak rozsáhlé investice, třeba i na úvěr. Ani v našem družstvu, vzhledem k jeho velikosti, nemůže exi-

stovat jednotný recept, jak by se měli družstevníci ke svému majetku chovat. Že ohleduplně a pečlivě, to je samozřejmé. Ale kdy investovat do oprav, kdy do rekonstrukcí....? Zajímavé grafy k tomu, jak se na jednotlivých sídlištích investuje, najdete na str. 7 tohoto čísla Zpravodaje SBD POKROK. Na této straně zveřejňujeme několik fotografií jako inspiraci, že i na sídlišti se dají pořídit hezké věci.



▲ Výměna starých oken za plastová se změněným členěním přišla v Levského 3195 - 3200 na více než 3 miliony korun, ale výsledek je velmi působivý, a navíc účelný. K takové úpravě je ovšem nutný souhlas všech vlastníků bytů, což někdy bývá problém.



◀ ▲ Úprava vstupů do domu v Poljanovově 3158/59 stála sice 700 tisíc korun, ale je vidět, že se vyplatila. Hned za vchodem jsou umístěny i nové poštovní schránky.

# POKROK v nejlepších letech

## Naše družstvo letos oslaví 45 let od svého založení

21. září 1959 má ve svém rodném listě napsáno jako datum narození SBD POKROK. Dá se tedy říci, že je "v nejlepších letech". Pubertu má už dávno za sebou, stejně jako roky bujarého mládí, ale do penze také ještě nesměruje. Je to prostě zkušený harcovník, který už ledacos zažil.

Protože nikdo ze současného vedení už úplné začátky družstva nepamatuje, snažili jsme se najít nějakého pamětníka, který by připomněl družstevní historii. Zatím jsme ho našli v dlouholetém předsedovi ing. Otovi Karenovi, který družstvo opustil v roce 1990, aby založil jeden z největších českých pojišťovacích ústavů - Kooperativu. Dnes na tomto místě přinášíme část jeho vzpomínek, ale rádi bychom uvítali především vzpomínky vás - družstevníků, na začátky POKROKU, na to co vás během 45 let potkalo. Budeme vděční i za fotografie či dokumenty, které se budou vztahovat k historii SBD POKROK. Věříme, že takové vzpomínky nebudou postrádat zajímavost.

U úplných začátků SBD POKROK jsem nebyl, ale vím, že vzniklo v roce 1959, kdy byl přijat zákon o družstevní výstavbě. Protože tenkrát byly předávány do družstevní výstavby už trochu rozestavěné domy, tak velice brzo, už v roce 1960, se stěhovali první družstevníci do domů na sídlišti Červený vrch v Praze 6. Jedním ze zakladatelů družstva byl ing. Jiří Pech, CSc., pracovník Ústavu pro elektrotechniku ČSAV, který se stal předsedou družstva někdy v letech 1961 nebo 1962, a který zde vydržel až do poloviny 80.let.

Já jsem přišel do POKROKU v roce 1969. Byl jsem totiž členem ekonomického reformního týmu prof. Oty Šika a na začátku normalizace jsem musel hledat nové uplatnění. To družstvo bylo tehdy poměrně malé, mělo přibližně 400 bydlících družstevníků a šet až osm set nebydlících. O bytovou výstavbu se ani nemohlo moc ucházet, protože nemělo profesionální aparát - byla tu jen jedna administrativní síla a jedna účetní, které zajišťovaly jen ekonomické záležitosti s bydlícími členy. Stáli jsme tedy před problémem: Buď družstvo vybudujeme a postavíme na profesionálním základě, nebo nemá moc šancí na existenci. Protože jsem měl dost dobré znalosti předpisů, ale i tehdejší praxe investiční výstavby, přesvědčil jsem představenstvo, že se musíme vrhnout na výstavbu ve velkém. To tehdy obecně v družstvech nebyla moc záviděníhodná věc. Proti profesionálním stavbařům, kteří tehdy měli plánované úkoly v rámci bytové výstavby - posvěco-

vané, ale i hlídané nejrůznějšími politickými orgány KSČ, stáli družstevníci v podstatě jako amatéři, kteří postavili jeden dům, nastěhovali se a přestali se o družstevní bytovou výstavbu zajímat. My v POKROKU jsme postavili proti profesionálním stavbařům koncepci profesionálně vybaveného družstva. Problémem bylo, kde na to vzít peníze....

Já jsem byl před příchodem do POKROKU jedním ze spoluautorů tehdy platného Hospodářského zákoníku a pracoval jsem v oblasti hospodářského práva - a tak jsme začali být na dodavatelské stavební firmě tvrdí v oblasti penále a majetkových sankcí za neodstraňování vad a za nedodržování lhůt... Bylo to zcela v souladu se zákonem, ale vzhledem k tehdejšímu značným nepořádkům v bytové výstavbě na tom začal POKROK vydělávat velké peníze. Stavbaři to nesli nesmírně těžce, ale v podstatě to vždycky zaplatili. Vlastně to byl začátek ekonomické prosperity POKROKU. V té době se nám také podařilo o správnosti našeho postupu přesvědčit v tehdejší centralizovaném systému nadřízený orgán - Městský výbor Svazu bytových družstev, takže převážná část družstevní bytové výstavby v Praze se začala provádět prostřednictvím našeho družstva. Za 20 let, která já jsem byl v družstvu, se postavilo 24 tisíc bytů na nejrůznějších pražských sídlištech.

(Vzpomínky Oty Karena zaznamenal "OR")

Pokračování v příštím čísle  
Zpravodaje SBD POKROK.

## Rejstřík si pospíšil

Se zápisem členů statutárních orgánů firm, institucí i družstev bývají někdy problémy. V minulosti se s pomalostí rejstříkového soudu potýkalo i SBD POKROK - v rejstříku byli jako členové představenstva často uvedeni lidé, kteří ho již dávno opustili. Z toho mohla hrozit různá nebezpečí a nepořádky. V této chvíli je ale už všechno v pořádku, v rejstříku je zapsáno představenstvo v tom složení, jak bylo zvoleno na Shromáždění delegátů 29.11.2003.

## Z jednání představenstva

Představenstvo v únoru, březnu a dubnu kromě pravidelných materiálů (členské záležitosti, informace kontrolní komise) projednalo:

- program představenstva pro funkční období 2003-2008
- kolektivní smlouvu
- směrnici o poplatcích za správu a za mimořádné úkony správy družstva
- vymáhání pohledávek za nepláči nájemného
- úplatný převod zastavených pozemků dosud ve vlastnictví podniků v likvidaci (Státní statek hl.m.Praha a Sadů, lesů a zahradnictví)
- smlouvy o dílo pro objekty 368, 590, 268
- věcný záměr změny stanov a základních vnitrodružstevních předpisů
- smlouvy o dílo pro objekty 519, 364, 361, 458, 479, 859, 595
- členské záležitosti (vyloučení pro neplacení nájemného)
- zásady pro zastupování družstva na shromáždění vlastníků jednotek
- smlouvy o dílo pro objekty 429, 665, 667
- příprava jednání shromáždění delegátů
- zásady pro přípravu podkladů na schůzi shromáždění vlastníků jednotek
- návrh na dílčí novelizaci stanov
- informaci o přípravě novely zákona o vlastnictví bytů
- návrh věcného záměru zákona o státní podpoře při výstavbě družstevních bytů
- zrušení již neplatných směrnic družstva (seznam obdržela všechna oblastní pracoviště - OBS, kde jsou k dispozici funkcionářům a správcům objektů)

Představenstvo  
SBD POKROK

### POHOTOVOSTNÍ A HAVARIJNÍ SLUŽBA SBD POKROK

telefon: 603 179 976

Pracovní doba dispečinku:

241 764 511

pracovní dny 08:00 - 22:00 hod.

mimo pracovní dny 08:30 - 21:30 hod.



# Roční vyúčtování -

## Rozúčtování nákladů na otop

### 1. Nemáte-li indikátory

Pokud nejsou ve Vašem objektu na jednotlivých otopných tělesech nainstalovány indikátory-rozdělovače topných nákladů nebo kalorimetrická měřidla na vstupu do bytu, provádí se rozúčtování nákladů na otop mezi jednotlivé uživatele bytů podle m<sup>2</sup> bytu. Toto rozdělení tedy nezohledňuje rozdílné požadavky na vytápění bytu jednotlivých uživatelů, ale jsou jim stejným dílem, podle velikosti bytu rozpočteny náklady z celého objektu např. následujícím způsobem:

celkové náklady na zúčtovací jednotku (objekt) za rok	350 000,- Kč
celkové m <sup>2</sup> bytů v objektu	865 m <sup>2</sup>
náklad na 1m <sup>2</sup>	$350\,000/865 = 404,62$ Kč/m <sup>2</sup>
rozměry konkrétního bytu	58 m <sup>2</sup>
<b>náklady na otop tohoto bytu</b>	<b><math>58 \times 404,62 = 23\,468</math> Kč</b>

### 2. Máte-li indikátory

Pokud jsou ve Vašem objektu nainstalovány indikátory-rozdělovače topných nákladů (dále jen IRTN) nebo kalorimetrická měřidla na vstupu do bytu, jsou náklady mezi jednotlivé uživatele bytů zčásti rozděleny podle m<sup>2</sup> konkrétních bytů a zčásti podle naměřených hodnot z poměrových měřidel.

Vyhláška č. 372/2001 Sb. umožňuje rozdělení celkových nákladů na otop na takzvanou základní složku (počítáno podle m<sup>2</sup> bytů) ve výši 40-50% a na takzvanou spotřební složku (počítáno podle naměřených a zkorigovaných hodnot z poměrových měřidel) ve výši 60-50%.

Vyhláška č. 372/2001 Sb. umožňuje rozdělení celkových nákladů na otop na takzvanou základní složku (počítáno podle m<sup>2</sup> bytů) ve výši 40-50% a na takzvanou spotřební složku (počítáno podle naměřených a zkorigovaných hodnot z poměrových měřidel) ve výši 60-50%.

Stavební bytové družstvo zvolilo ve své Směrnici o rozúčtování tepla, TUV a SV, poměr základní složky 40% a spotřební složky 60%. Zjednodušeně tedy vyúčtování nákladů na otop probíhá např. takto:

#### příklad výpočtu pro uživatele "A", který šetří, ale úměrně

celkové náklady na zúčtovací jednotku (objekt) za rok	350 000,- Kč
celkové m <sup>2</sup> bytů v objektu	865 m <sup>2</sup>
celkové naměřené a zohledněné dílky za objekt	135 253 jednotek
základní náklady 40%	$350\,000 \times 40\% = 140\,000$ Kč
náklad na 1m <sup>2</sup>	$140\,000/865 = 161,85$ Kč/m <sup>2</sup>
rozměry konkrétního bytu	58 m <sup>2</sup>

**základní náklady na otop tohoto bytu**  $58 \times 161,85 = 9\,387$  Kč

spotřební náklady 60%  $350\,000 \times 60\% = 210\,000$  Kč

náklad na 1 zohledněný dílek  $210\,000 / 135\,253 = 1,55$  Kč/ dílek

naměřené a zohledněné dílky konkrétního bytu  $5\,322,10$  dílků

**spotřební náklady tohoto bytu**  $5\,322,10 \times 1,55 = 8\,249$  Kč

**celkové náklady na otop tohoto bytu**  $9\,387 + 8\,249 = 17\,636$  Kč

Tento uživatel podle naměřených a zohledněných hodnot zaplatil o 5 832 Kč tj. - 24,85% méně oproti uživateli, který bydlí v objektu kde nejsou instalovány poměrové indikátory.



Pracoviště pro rozúčtování.

Ovšem mohou nastat i jiné případy, které dále uvádíme.

#### příklad výpočtu pro uživatele "B" s vysokou spotřebou tepla

celkové náklady na zúčtovací jednotku (objekt) za rok	350 000,- Kč
celkové m <sup>2</sup> bytů v objektu	865 m <sup>2</sup>
celkové naměřené a zohledněné dílky za objekt	135 253 jednotek
základní náklady 40%	$350\,000 \times 40\% = 140\,000$ Kč
náklad na 1m <sup>2</sup>	$140\,000/865 = 161,85$ Kč/m <sup>2</sup>
rozměry konkrétního bytu	58 m <sup>2</sup>

**základní náklady na otop tohoto bytu**  $58 \times 161,85 = 9\,387$  Kč

spotřební náklady 60%  $350\,000 \times 60\% = 210\,000$  Kč

náklad na 1 zohledněný dílek  $210\,000 / 135\,253 = 1,55$  Kč/ dílek

naměřené a zohledněné dílky konkrétního bytu  $15\,550,20$  dílků

spotřební náklady tohoto bytu by činily  $15\,550,20 \times 1,55 = 24\,103$  Kč

celkové náklady na otop tohoto bytu by činily  $9\,387 + 24\,103 = 33\,490$  Kč

Tento uživatel by podle naměřených a zohledněných hodnot zaplatil o 10 022 Kč tj. +42,70% více oproti uživateli, který bydlí v objektu, kde nejsou instalovány poměrové indikátory. Podle vyhlášky 372/2001 Sb. § 4. odst. 4. a podle Metodického pokynu k uvedené vyhlášce však musí dojít ke korekci (to znamená, že jeho naměřené a zohledněné dílky musí být sníženy a to tak, aby jeho celkové náklady nepřekročily povolenou toleranci tj. průměrné náklady + zvýšení o 40%, přepočes se provádí vždy u všech uživatelů v objektu) a pak vyúčtování tohoto uživatele bude vypadat následovně:

**základní náklady na otop tohoto bytu**  $58 \times 161,85 = 9\,387$  Kč

naměřené a zohledněné dílky konkrétního bytu  $15\,550,20$  dílků

neměřené (tzv. korekční jednotky)  $- 409,43$  dílků

výsledné jednotky  $15\,141,00$  dílků

**spotřební náklady tohoto bytu**  $15\,141 \times 1,55 = 23\,468$  Kč

**celkové náklady na otop tohoto bytu**  $9\,387 + 23\,468 = 32\,855$  Kč

Po provedené korekci tento uživatel podle naměřených, zohledněných a korekčních hodnot zaplatí 9 387 Kč tj. + 40,00% více oproti uživateli, který bydlí v objektu kde nejsou instalovány poměrové indikátory.

#### příklad výpočtu pro uživatele "C" s velmi nízkou spotřebou tepla

celkové náklady na zúčtovací jednotku (objekt) za rok	350 000,- Kč
celkové m <sup>2</sup> bytů v objektu	865 m <sup>2</sup>
celkové naměřené a zohledněné dílky za objekt	135 253 jednotek
základní náklady 40%	$350\,000 \times 40\% = 140\,000$ Kč
náklad na 1m <sup>2</sup>	$140\,000/865 = 161,85$ Kč/m <sup>2</sup>
rozměry konkrétního bytu	58 m <sup>2</sup>

**základní náklady na otop tohoto bytu**  $58 \times 161,85 = 9\,387$  Kč

spotřební náklady 60%  $350\,000 \times 60\% = 210\,000$  Kč

náklad na 1 zohledněný dílek  $210\,000 / 135\,253 = 1,55$  Kč/ dílek

naměřené a zohledněné dílky konkrétního bytu  $2\,758,00$  dílků

# “Rubikova kostka” ?

spotřební náklady  
tohoto bytu by činily  $2\,758 \times 1,55 = 4\,275$  Kč

celkové náklady na otop  
tohoto bytu by činily  $9\,387 + 4\,275 = 13\,662$  Kč

Tento uživatel by podle naměřených a zohledněných hodnot zaplatil o 9 806 Kč tj. -41,78% méně oproti uživateli, který bydlí v objektu kde nejsou instalovány poměrové indikátory. Podle vyhlášky 372/2001 Sb. § 4. odst. 4. a podle Metodického pokynu k uvedené vyhlášce však musí dojít ke korekci (to znamená, že jeho naměřené a zohledněné dílky musí být navýšeny a to tak, aby jeho celkové náklady nepřekročily povolenou toleranci tj. průměrné náklady - snížení tj. o -25%, přepočít se provádí vždy u všech uživatelů v objektu) a pak vyúčtování tohoto uživatele bude vypadat následovně:

**základní náklady  
na otop tohoto bytu**  $58 \times 161,85 = 9\,387$  Kč

naměřené a zohledněné  
dílky konkrétního bytu  $2\,758,00$  dílků

neměřené  
(tzv. korekční jednotky)  $+ 2\,541,00$  dílků

výsledné jednotky  $5\,299,00$  dílků

**spotřební náklady  
tohoto bytu**  $5\,299 \times 1,55 = 8\,213$  Kč

**celkové náklady  
na otop tohoto bytu**  $9\,387 + 8\,213 = 17\,601$  Kč

Po provedené korekci tento uživatel podle naměřených, zohledněných a korekčních hodnot zaplatí o 5 867 Kč tj. -25,00% méně oproti uživateli, který bydlí v objektu kde nejsou instalovány poměrové indikátory.

## Závěrečný výpočet

Naměřené hodnoty z IRTN jsou podle normy ČSN, EN 834 nebo 835 minimálně přepočítány vyhodnocovacími součiniteli (Kq-výkon otopného tělesa, Kc- tepelný přestup z otopného tělesa IRTN)

Tyto součinitele najdete ve svých vyúčtováních souhrnně pod přepočítávacím koeficientem UF.

Takto přepočtené jednotky jsou pak dále přepočteny koeficientem zohledňujícím polohu místnosti nebo bytu v objektu (např. nad nevytápěným sklepem, pod střechou) a ke světovým stranám (např. sever).

## Letní odpar u IRTN odparných

V případě indikátorů na principu odpařování kapaliny se jedná o velice jednoduchý přístroj, kdy je v zaplombovaném pouzdře umístěna ampulka s kapalinou, která se odpařuje tak pomalu, aby se za topnou sezónu neodpařil ani při intenzivním vytápění její celý objem, ale zase tak rychle, aby hodnota byla odečitelná a výrazně se odlišovala u otopných těles, kterými bylo vytápěno intenzivně a těles kde se (téměř) netopilo. Čím vyšší je teplota otopného tělesa (a tím i měřící kapaliny) a čím déle tato teplota působí, tím je vyšší odpar (měřená hodnota). Indikátory pracující na principu odpařování kapaliny mají tu nepříjemnou vlastnost, že se měřící kapalina pozvolna odpařuje i v letním období, kdy se nevytápí. Norma ČSN EN 835, která obsáhle stanovuje požadavky na indikátory na principu odpařování kapaliny, nazývá tento jev podle odstavce 4.13 odparem za studena, a k tomu v odstavci 5.4 stanovuje požadavek na "přídavek na odpaření za studena", který ukládá pro eliminaci studeného odparu přeplnění měřící ampulky nad nulovou značku stupnice. Velikost tohoto přídavku pro odpar za studena je stanovena citovanou normou a musí pokrývat nejméně dobu 120 dní při teplotě kapaliny (ne místnosti !!) 20 °C. Tato skutečnost dává podnět k nejrůznějším plodným i neplodným diskusím, často se stává i živnou půdou pro permanentní stěžovatele a to zejména v posledním roce, kdy byly letní teploty skutečně

nadprůměrné a docházelo k odpaření nejen popisovaného přeplnění, ale často se odpařily i "měřené" dílky. Požadavky našich zákazníků na variabilní přeplňování měřících ampulek nebo zohledňování dalších dílků jako odpar za studena na základě údajů průměrných teplot v letním období získaných od ČHMÚ, po případě na základě doby slunečního svitu, jsou v rozporu s platnou normou a vnesly by do této problematiky zcela jistě nespravedlnost, nepřehlednost a přibylo by i nespokojených nájemníků a vznikaly by pouze další nekonečné a neplodné diskuse.

Podobně nelze prakticky u indikátorů na principu odparu kapaliny zohlednit omezené výkony zastavěných nebo zakrytých otopných těles. Naproti tomu je možno vypočítat (tam, kde k tomu jsou dostatečné důvody) tzv. nucený odběr tepla, kdy lze zohlednit teplo dodané do bytu z rozvodů otopného média. Z praxe jsou známy případy, kdy zejména v bytech ve starší zástavbě postačí rozvody v bytě k vytápění celého bytu a otopná tělesa nejsou po celý rok v provozu. Nájemníci tvrději tvrdí, že celý rok netopí otopným tělesem si často vůbec neuvědomují, že místnost zčásti vytápějí z rozvodných trubek, které mají nezanedbatelný výkon. V takto vytápěném prostoru dochází pochopitelně také k určitému odpařování měřící kapaliny, protože se tato pozvolna začíná odpařovat už při teplotách okolo 10 °C.

## Dopis čtenáře

Vážený pane řediteli,

Nici pracovníkům PHS pouze děkuji se mi zdá nepřiměřené. V poslední době se kvalita služeb, pohotovost a rychlost pracovního zákroku, ochota a vstřícnost výrazně zlepšila.

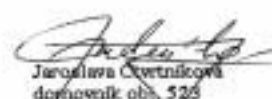
Měla jsem v uplynulém měsíci několikrát možnost o zlepšující se kvalitě přesvědčit (mám 2 objekty se 118 b.j.) a jako naschvál byly to "haváry" ve dnech pracovního klidu. Vyřizeno v době co možná nejkratší a dobře. To je mým největším opravdu velice potěšující. Po mnohaletých zkušenostech vím o čem mluvím.

Další pozoruhodnou událostí bylo komisionální otevření bytu, kdy družstevník již několik roků odmítá kohokoliv vpustit do bytu, ať za účelem odečtu měřidel tepla a užit. vody, nebo provedení nutné opravy. Z bytu v přízemí téměř 3 měsíce (navzdory všem doporučeným dopisům a mým osobním upozorněním v případě setikání) vyplavoval sklepní prostory. Nakonec se podařilo (díky pracovníkům OBS p. Ing. Koppové a techn. p. Čejkové, které oprava a velkou energii a ve spolupráci s PÚ) zajistit za součinnosti s PČR dojezdu kartery, přepravkami se starou elektronikou a dalším podobným "zbožím" otevření ke dveřím zabarikádovaného bytu. Vstup však pro navržené uvedené přednosti možný nebyl a tak pracovníci PHS museli vstoupit do takto vybaveného špokojevého bytu oknem (naštěstí se nachází byt v přízemí i když i lodžie je přeplněna hoflavými předměty). Opravdu jen díky dobré vůli, značnému úsilí a dobrému zákroku pracovníků PHS není už "náš sklep" vyplavován. Uzavření rozvodu UT nebylo v zmrzlých měsících možné a pochopitelně oprava by to nepomohlo zajistit.

Jsem přesvědčena, že pracovníci si zaslouží poděkování a to nejen ode mne, ale i od mnoha obyvatel našeho domu, kteří přihlíželi.

Proto bych byla ráda, kdybyste příležitostně thmočil uznání z domu 523 pracovníkům i vedoucím PHS.

Děkuji za spolupráci

  
Jaroslava Červenáková  
domovník ob. 523

# Legislativa

**Vyúčtování nákladů** na otop, ohřev teplé užitkové vody, studené vody pro teplou užitkovou vodu se řídí zejména vyhláškou č.372/2001 Sb. vydanou Ministerstvem pro místní rozvoj.

**Vyúčtování nákladů** na studenou vodu, ostatní domovní náklady (elektřina společných prostor, úklid v domě, výtahy apod.) se řídí pro družstevníky, vyhláškou č.85/1997 Sb. Ministerstva financí.

**Stavební bytové družstvo Pokrok** vydalo Směrnici o rozúčtování tepla, TUV a SV, která stanoví pravidla pro rozúčtování služeb a samozřejmě ve svých jednotlivých ustanoveních vychází z výše uvedených vyhlášek. Do vyúčtování vstupuje daleko více legislativních předpisů, jejichž uvedení a citace není pro tento náš případ nutné.



Informace o ročním vyúčtování zpracovala Věra Brodecká z firmy Viterra

## Co je ještě dobré vědět

(z vyhlášky 372/2001 Sb.)

**§ 4 odst. 7.** - neumožní-li uživatel instalaci nebo odečet poměrových měřidel na otop nebo jej ovlivní, je mu spotřební složka dopočtena podle průměrné spotřeby v objektu na 1m<sup>2</sup> a navýšena o 60%

**§ 5 odst. 7.** - neumožní-li uživatel instalaci nebo odečet poměrových měřidel na TUV nebo jej ovlivní je mu spotřební složka dopočtena podle průměrné spotřeby v objektu na 1m<sup>2</sup> a navýšena o 200%

**§ 5 odst. 2.** - náklady ohřev TUV se rozdělí mezi jednotlivé uživatele 30% jako složku základní podle podlahové plochy bytu, 70% jako složku spotřební podle náměrů z bytových vodoměrů na TUV.

**§ 5 odst. 10.** - náklady na studenou vodu použitou k poskytování teplé užitkové vody (SV pro TUV) se rozdělí 100% podle náměrů z bytových vodoměrů na TUV

# Co zejména obsahuje Vaše roční vyúčtování nákladů na teplo a vodu

## ODDÍL A. Zjištění výsledných jednotek

- obsahuje odečtené hodnoty z Vašich poměrových měřidel - místnost, kde se poměrové měřidlo nachází, typ poměrového měřidla, výrobní číslo, odečtenou hodnotu, starý stav. Rozdíl (odečtená hodnota minus starý stav) je podle normy ČSN EN 834, 835 přepočten vyhodnocovacími součiniteli = UF a dále koeficientem polohy místnosti.

## ODDÍL B. Sestava celkových nákladů objektu

zde jsou uvedeny náklady jak jsme je od správce objektu obdrželi. Náklady jsou členěny podle jednotlivých rozúčtovaných služeb, technické jednotky (GJ, m<sup>3</sup>), cena za jednotku, celkové náklady

## ODDÍL C. Členění celkových nákladů a cena za jednotku

**% rozdělení** - členění celkových nákladů na základní a spotřební složku

**celkem jednotek za dům m<sup>2</sup>, dílky** - součet ploch všech bytů a nebytových prostor

(m<sup>2</sup>), součet všech výsledných jednotek z poměrových měřidel (RTN, vodoměrů), počty osob atd.

**rozdělovací klíč** - výsledné jednotky (celkové jednotky z RTN, vodoměrů), m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy pro otop, podlahové plochy pro TUV nebo SV, osoby.

**cena (Kč) za jednotku** - podíl daných nákladů celého domu k počtu výsledných jednotek. Cena za vodu nemusí být totožná s cenou od dodavatele. Součet údajů bytových vodoměrů nebude obvykle souhlasit s celkovou spotřebou vody v domě, změřenou na domovním vodoměru. Příčinou jsou jednak povolené odchylky bytových i domovních vodoměrů od skutečných průtoků, jednak skutečnost, že bytové vodoměry nejsou schopny změřit velmi malé průtoky (odkapávání) v jednotlivých bytech, zatímco domovní vodoměr součty těchto malých průtoků změří spolehlivě. Proto bývá skutečná spotřeba vody zpravidla větší, než ukáže bytový vodoměr. Z výše uvedených důvodů vychází na m<sup>3</sup> vody zaznamenaný bytovým vodoměrem cena vyšší, než je cena účtovaná dodavatelem vody.

## Co říkají paragrafy

“**Rozdíly v nákladech** na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40% oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.” (paragraf 4. odst. 4 Vyhlášky 372/2001 Sb.)

**Dále vyhláška 152/2001 Sb.** určuje, že musí být zachována tepelná stabilita domu jenž se v praxi pohybuje na úrovni 16 až 18°C a každý uživatel bytu je povinen odebrat službu vytápění řádně a nenarušit tuto tepelnou stabilitu. Rovněž i Metodický pokyn k vyhl. 372/2001 Sb. říká, že maximální odchylka -40% by měla být akceptována pouze v nezbytných a odůvodněných případech, např. u neobsazených bytů či nebytových prostorů.

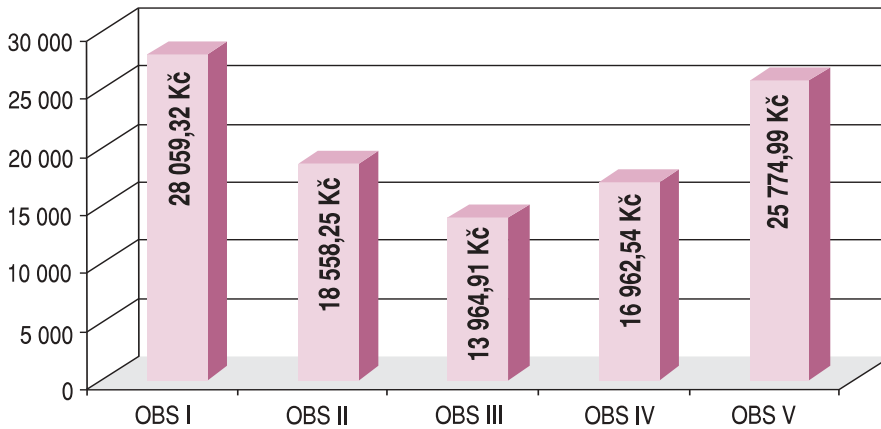
“**Cílem rozúčtování** je zajistit, aby náklady na vytápění místností srovnatelné velikosti se srovnatelnou úrovní vytápění (tj. teplotní úrovní) byly rovněž srovnatelné bez ohledu na jejich polohu. Rámcovou nouzovou pojistkou proti extrémním rozdílům v měrných nákladech na 1m<sup>2</sup> na vytápění jednotlivých bytů v tomtéž domě (zúčtovací jednotce) je ustanovení výše uvedeného odstavce. Rozdílem +/- 40 % se rozumí individuální odchylka od celkových měrných nákladů a představuje možné kolísání úhrad kolem průměru (střední hodnoty)”.

**Je nutné si uvědomit** veškeré souvislosti spojené především se spodním limitem vyúčtování - 40 %. Každý objekt na základě tepelné technické vlastnosti

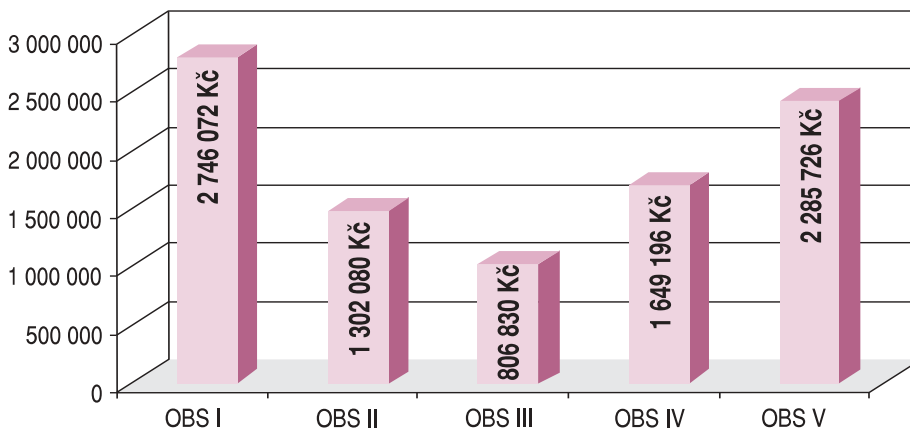
má definovanou nejnižší možnou vnitřní teplotu, která zajišťuje tepelnou stabilitu domu (aby na základě rosného bodu na vnitřních stěnách domu nedošlo k tvoření plísní). Tato teplota se pohybuje dle tepelné technické vlastnosti obvodového pláště budovy na úrovni 16-18 °C. Pod tuto teplotu nedovoluje vyhláška č. 152/2001 Sb. provádět noční útlumy vytápění, tudíž pod tuto teplotu není možné připustit ani vyúčtování nákladů na bytové či nebytové jednotky a to ve vazbě na občanský zákoník § 689 a následně naplnění § 451 až 454, s výjimkou těch nebytových prostor v objektech či samostatných nebytových objektů, kde je projektem stanoveno vytápění na teplotu nižší, to jsou především tělocvičny, výstavní sály, samostatné prodejny masa, mléčných výrobků, ovoce a zeleniny, u kterých je normou a projektem stanovena vnitřní teplota ve výši 15 °C na kterou má být vytápěno a fyzikálně technické vlastnosti vnější konstrukce objektu jsou tomu projektem přizpůsobeny.

**Z výše uvedeného vyplývá**, že podle současné legislativy není možné, aby náklad na vytápění bytu či nebytového prostoru, vyjma výše uvedených, byl vyúčtován na nižší rozdíl nežli cca - 25 % oproti průměrnému nákladu. Pokud se tedy v zúčtovací jednotce (objektu) vyskytne jen jeden uživatel, který překračuje povolené rozmezí, je celá zúčtovací jednotka (objekt) přepočtena a u všech uživatelů jsou dopočteny nebo odečteny korekční jednotky.

Průměr investice na jeden byt  
údaje z období 1999-2003



Průměr investice na jeden objekt  
údaje za období 1999-2003



## Vážení čtenáři,

připravili jsme pro Vás několik statistických údajů o vynaložených finančních prostředcích na modernizaci a rekonstrukci objektů. Najdete zde údaje o investicích nad 100 tisíc Kč v letech 1999 - 2003. Údaje jsou rozděleny na průměrné investice na jeden byt a na jeden objekt v jednotlivých městských částech. Domníváme se, že tyto údaje mohou pro vás být vodítkem při jednáních na schůzích ve vašich domech. Tato čísla také vypovídají o tom, jak se vy i my staráme o svá obydlí.

OBS I - Modřany

OBS II - Jižní město

OBS III - Barrandov

OBS IV - Stodůlky

OBS V - Řepy

<sup>1)</sup> Objekt je samostatná jednotka s jedním nebo více vchody (číslý popisnými)

(pokračování)

# Netopit pánu bohu do oken

Při kompletním zateplení obvodového pláště, (tj. včetně výměny oken) se nezapomíná ani na zateplení ostění kolem oken (i pod parapetem okna). Avšak při výměně jenom oken tomu tak nebývá. Plastová či dřevěná okna? Lepenému třívrstvému smrkovému hranolu je již odzvozněno a je nahrazen čtyřvrstevným. Čtyři vrstvy lépe vyrovnávají přirozené prnutí dřeva, zvyšují pevnost dřeva v tlaku i tahu, zabraňují kroucení a zaručují také tvarovou stálost. Díky své čtvrté vrstvě lamely tak hranol zaručuje lepší tepelnou izolaci. Celková šířka hranolu se zvětšila o 10 milimetrů, tudíž se zvýšila i teplotní izolace.

Za běžné EUROOKNO o rozměru jeden metr čtvereční zaplatíte asi šest tisíc korun, za plastové stejného rozměru kolem čtyř a půl tisíce korun. EUROOKNA se musí min. každých sedm let opatřovat novým nátěrem, neboť nevýhodou je, že dřevo je materiál organického původu a je nutno věnovat pozornost ochraně dřevěných okenních rámu proti dešťové a kondenzační vodě (exteriér

resp. interiér) a také ochraně proti působení vlhkosti při přepravě a skladování.

Druhé plus pro plastová okna je to, že se nemusí natírat (první plus je cena). Na druhou stranu však u nekvalitních bílých plastových profilů může časem dojít k zžehnutí či zežloutnutí barvy plastu. Dalším argumentem proti plastovým oknům je to, že mají příliš silné profily (zaplnují až 30 % okenního otvoru). Někteří výrobci jsou dnes již schopni vyrobit okna o stejné tloušťce profilů, jako měla ta původní.

## Meziokenní vložky:

Při výměně oken u domů postavených panolovou technologií je ještě problém rozšířen o meziokenní vložky. Týká se to především těch, kterým se říká lehké. Jsou z dřevěné rámové konstrukce, která má z vnější strany například skleněnou tabuli, povrchově upravený plech, sklolaminát či jiný materiál. Vnitřek vložky je z dřevotřískových desek s vnitřní tepelnou izolací (ta odpovídá asi 2 cm polystyrénové desky). Nejen, že nevyhovuje z hlediska

požadavku tepelného odporu, ale navíc bývá její dřevěná konstrukce v dezolátním stavu. Při výměně je nutné brát ohled na to, že meziokenní vložka je součástí obvodové konstrukce, a proto pro ni platí stejné parametry jako pro obvodovou zeď s doporučenou hodnotou součinitele prostupu tepla  $U_n = 0,20 \text{ W}/(0^2 \cdot \text{K})$ , což je nevyhovující hodnota (při praktické hmotnostní vlhkosti 6%).

Vůbec již nepřijatelné řešení je nahradit meziokenní vložky KOSMOTERM (\*), s  $U_n =$  nebo  $1,1 \text{ W}/(0^2 \cdot \text{K})$ . Kontaktní zateplovací systém obvodového pláště, který se pak aplikuje na hrubé vyzdění z tvárnice zn. HEBEL (resp. YTONG) tl. 200 mm, jako meziokenní vložka, splní doporučené  $U_n = \text{W}/(0^2 \cdot \text{K})$ .

Ing. Duspěva Jan  
místopředseda představenstva  
SBD POKROK

(\* KOSMOTERM = je sendvič s 2 cm středem z polyuretanu, krytým z obou stran tabulemi z pasty tl. 2 mm.

# Struktura předpisu nájemného - jednotlivé položky

Pokud obdržíte měsíční předpis záloh na úhradu nájemného (příspěvku vlastníka) a na služby s tímto užíváním spojené, najdete v tomto předpisu položky, které Vám v následujících řádcích přibližujeme.

Měsíční předpis nájemného má od minulého roku jinou podobu, protože v loňském roce družstvo zahájilo provoz v novém družstevním informačním systému, který komplexně propojuje všechny pracovní útvary družstva. Z toho důvodu došlo i drobným úpravám v předpisu nájemného.

## Roční splátka a úroky úč.úvěru

- Jedná se o splátku dlouhodobého investičního úvěru- anuity

## Splátka vnitrodružstevních půjček

- položka, která je splátkou v případě, že družstvo poskytlo půjčku ze "zajišťovacího fondu" pro případ řešení některých havarijní situací

## DZ - dlouhodobá záloha na údržbu, opravy a investice

- předpis dlouhodobé zálohy, která je tvořena pro účely oprav, modernizace, rekonstrukce a údržby domu (výši schvaluje členská schůze samosprávy objektu nebo shromáždění vlastníků jednotek v objektu)

## Pojištění domovního majetku

- pojištění majetku v rámci komplexního pojištění družstva, pojistka se vztahuje na budovu a společné prostory domu



## Daň z nemovitosti

- v předpisu se vyskytuje u uživatelů - nájemců, vlastníci hradí daň jednotlivě

## Náklady spojené s užíváním pozemku

- pokud má objekt pronajaty věcně příslušné pozemky, jedná se o podíl na nákladech spojených s užíváním tohoto pozemku

## Snižující položky

- pod tímto názvem se podle nové metodiky skrývají pouze tržby z pronájmu nebytových prostor. V minulosti byly do této položky zahrnuty i náklady přímo nebo nepřímo spojené s těmito tržbami, ale pro jednodušší kontrolu ze strany uživatele bytu byly tyto náklady převedeny do "Jiných služeb - ostatní".

## Pohotovostní služba SBD POKROK

- poplatek, kterým je umožněno využívat služeb vlastní družstevní pohotovostní služby

## Příspěvek na správu SBD

- poplatek za provádění správy bytového objektu družstvem. Tento poplatek stanovuje představenstvo družstva.

## Odměny funkcionářů samospráv

- odměny stanovené podle směrnice družstva o odměňování funkcionářů

## Mzda správce včetně pojištění

- mzda správce objektu, která je stanovena rovněž směrnicí družstva

## Dlouhodobá záloha - další

- splátka na plánované opravy či investice, které jsou určeny na konkrétní investiční akci.

Je schválena na řádné schůzi uživatelů bytů (na schůzi samosprávy nebo SVJ)

## TV signál

- příjem signálu přes společnou TV anténu

## Odvoz domovního odpadu

- poplatek je vypočítán podle plochy bytu v souladu se zásadami pro výpočet nájemného a příspěvku vlastníka

## Elektřina společných prostor

- zálohový poplatek na spotřebu elektřiny ve společných prostorech domu, který

je zúčtován v poměru podílu podlahové plochy bytu ke společným prostorám

## Mzda pracovníků domu včetně pojištění

- mzdy ostatních pracovníků domu (technik-údržbář, úklid společných prostor), výši určuje a schvaluje členská schůze samosprávy nebo schůze SVJ

## Jiné služby - ostatní

- tato položka zahrnuje vše, co není uvedeno jako samostatně vyjmenovaná položka v předpisu nájemného. Zahrnuje zejména: úklid, poštovné, vypracování znaleckých posudků, telefonní poplatky, poplatky a kolký, odpisy, spoluúčast na pojistných událostech, pořízení kancelářských potřeb, pořízení drobného majetku a ostatního materiálu apod. V této položce jsou rovněž zahrnuty výnosy z termínovaných vkladů. Položka zahrnuje celkem více než 50 účtů z účetní osnovy, ale ne všech objektů se týkají.

## Vyrovnání KZ (krátkodobé zálohy) z předchozího roku

- položka předpisu nájemného, která je aktuální pouze tehdy, splácí-li uživatel bytu nedoplatek z předchozích období

## Záloha na vodné a stočné

- záloha na podíl na nákladech za dodávku studené vody a odvod odpadních vod

## Záloha na teplo a ohřev TUV

- záloha na podíl na nákladech za dodávku tepla a ohřev užitkové vody

## Pozemkový fond

- položka, kde jsou uloženy finanční prostředky za účelem koupě zastavěného pozemku (není využíván všemi objekty)

## Nájemné nebytových prostor

- týká se pouze nájemců nebytových prostor

## Nájemné nebytových prostor účt. správa

- týká se pouze nájemců nebytových prostor v majetku správy družstva

Sestavil:

Ing. Ladislav Hnízdo  
ekonomický náměstek ředitele  
SBD POKROK