

ZPRÁVODAJ

pro členy družstva

pokrok
stavební bytové družstvo

Vyšlo v červenci 2004

číslo 03/2004

Klientské centrum otevřeno

Už konec minulého století jasně naznačil, že 21. století bude věkem informací. Stále více se prosazuje elektronická komunikace a naše družstvo postupuje v souladu s tímto trendem. Hlavními kroky v tomto směru bylo pořízení INFORMAČNÍHO SYSTÉMU INTEGRI, už samozřejmá je existence družstevních www. stránek, stejně jako e-mailová komunikace. Jenže ne každý je ochoten či schopen komunikovat nejmodernějším způsobem, a navíc - zdaleka ne všechno je možno tímto způsobem vyřídit. Je ještě spousta agendy, kterou je nutno vyřídit osobně. O tom jsme hovořili s ředitelem SBD POKROK ing. Oldřichem Sovou.

Správná budova družstva byla před dvěma lety, stejně jako celý Karlín, zasažena povodní. Budování klientského centra tedy začínalo skutečně od nuly.

Je to trochu paradoxní, ale povodeň vybudování centra vlastně urychlila. S jeho zřízením jsme počítali už dříve, ale nutná rekonstrukce celého domu nás vedla k rozhodnutí o změně způsobu užívání těchto prostor. Stavební úpravy byly hrazeny z plnění pojišťovny a další náklady z účetních rezerv, vytvořených na opravy a rekonstrukci budovy.

Jak vypadá samotný provoz?

Klientské centrum teď slouží pro družstevníky jako recepce, centrum informací a služeb členské evidence a také jako pracoviště notáře. Jsou tu tři pracoviště s přepážkou, čekárna s registrací a pracoviště informátora. Příchozí, podobně jako v bance, obdrží pořadové číslo a má čas připravit si svoje dokumenty. Je tu možnost občerstvení - kávou, čajem apod. Jakmile se na displeji objeví patřičné pořadové číslo, je záležitost klienta vyřízena co nejrychleji a v diskrétním prostředí. Na chodu se podílejí čtyři pracovníci, kteří se neustále obměňují.

Pokračování na straně 2



Nový prostor klientského centra poskytuje potřebný komfort a klid

Letos 2.června bylo slavnostně otevřeno nové klientské centrum. Co bylo motivací k jeho zřízení?

V koncepci našeho družstva je jasně zakotveno zlepšování informačních služeb pro naše klienty - členy družstva. Je to

první krok k tomu, aby všechny služby pro ně byly soustředěny na jedno místo, aby nemuseli se svou záležitostí běhat od čerta k ďáblu. V novém klientském centru se jim budou pracovníci družstva věnovat v kulturním prostředí a za podpory informačních technologií, všechna jednání by měla proběhnout rychleji, kvalifikovaněji a více v klidu, než dosud.

Obsah:

- Nové klientské centrum v Karlíně
- Proběhlo jarní shromáždění delegátů
- POKROK slaví 45 let
- Výtahy v Evropské unii
- Energetický audit
- Jak se bránit plísni
- Kauza pozemky pokračuje



Spokojení družstevníci - to je cíl všech inovací.

Jarní shromáždění delegátů

21. května se uskutečnilo jarní shromáždění delegátů SBD POKROK. Stejně jako v minulých letech se konalo v Domě odborových svazů na Žižkově. Na tomto shromáždění byly na programu materiály, které dosud nebyly projednány na předcházejících shromážděních delegátů ze dvou důvodů - z nedostatku času nebo pro nedostatečný počet delegátů na shromáždění.

Shromáždění delegátů byl předložen program:

1. Odvolání členů družstva ke shromáždění delegátů podle čl. 13 odst. 5 stanov SBD POKROK
2. Zpráva o činnosti družstva
3. Zpráva o činnosti kontrolní komise
4. Návrh na dílčí změnu stanov

Vzhledem k navrženému programu bylo SD uspořádáno v pátek v 17 hodin. V uvedenou hodinu se prezentovalo 150 z celkového počtu 257 delegátů a jednání bylo schopno se usnášet a přijímat usnesení. Po zahájení se prezentovali další delegáti a nejvyšší evidovaný počet byl 181 osob. Vzhledem k tomu, že účast delegátů byla pouze 68 %, přikládáme k této informaci i přehled o objektech, jejichž delegáti se shromáždění delegátů nezúčastnili.

Prvním bodem jednání bylo odvolání vyloučeného člena - vlastníka bytu, které minulé shromáždění neprojednalo. Shromáždění nejprve neschválilo usnesení navržené představenstvem, které žádalo vyloučení potvrdit. Protinávrh, který měl vyhovět odvolání však schválen také nebyl, proto usnesení představenstva zůstává nedotčeno, ve věci však probíhá též soudní spor.

Dále byla projednávána Zpráva o činnosti družstva, která byla písemná, velmi podrobná a obsahovala přehled o činnosti jak statutárního orgánu, tak jednotlivých odborných útvarů družstva, včetně předběžného výsledku hospodaření. Podstatná část delegátů (40 %) se zdržela hlasování a zpráva nebyla schválena. Materiály k projednávání na SD byly rozesílány se 14 denním předstihem, delegáti tedy vždy mohou tyto materiály konzultovat s předkladateli ještě před jednáním delegátů a případné dotazy či nejasnosti mohou být předem zodpovězeny.

Kontrolní komise předložila velmi stručnou zprávu o své činnosti od doby svého zvolení. Delegáti zřejmě požadují podrobnější popis činnosti tohoto orgánu družstva, proto zpráva nebyla delegáty schválena.

Projednání, avšak neschválení obou zpráv je pro oba orgány důvodem k úva-

ze, zda způsob projednávání těchto informací, doplňkový komentář předkladatele a bezprostřední vysvětlení připomínek v diskusi není třeba zásadně korigovat. Sama tato skutečnost nemá žádné právní důsledky, je však signálem, že delegáti očekávají jasnější informace zejména o hospodářském výsledku. Tomu bude věnována schůze podzimní.

Posledním bodem jednání shromáždění delegátů byl dílčí návrh na změnu stanov družstva, který byl v plném znění schválen. Schválené změny obdrží členové prostřednictvím svých zástupců v objektu (správce, předseda výboru či delegát).

Z ohlasů delegátů při odchodu z jednání zaznělo pozitivní hodnocení jednání, protože poprvé po několika letech byl projednán celý program v časovém limitu. Neschválení obou zpráv o činnosti družstva a kontrolní komise je pro představenstvo a kontrolní komisi výzvou, aby pro další jednání doplnily, případně zpřesnily ty části, ke kterým byly ze stran delegátů připomínky. Schválení změny stanov je dalším krokem ke zkvalitnění tohoto dokumentu.

Věra Hrdinová
předsedkyně představenstva
SBD POKROK

Klientské centrum otevřeno

Dokončení ze strany 1

Jak tuto změnu vnímají samotní klienti, máte už nějaké první ohlasy?

Družstevníci, myslím, citlivě vnímají zejména pozitivní změnu v přístupu k nim. Modernost, rychlost a snadnou orientaci. My takto chceme postupně podávat informace i o dalších ekonomických činnostech - o nájemném, o účetnictví a také o technice. V další etapě, až tento systém odzkoušíme a vychytáme drobné "mouchy", chceme tento způsob práce přenést na jednotlivé Obvodní bytové správy, aby měli družstevníci možnost vyřídit své záležitosti přímo v místě bydliště. To je naše další postupná meta. (red)



Na klientské centrum se přišel podívat i poslanec Karel Kühnl (uprostřed).

Přehled o účasti delegátů na Jarním shromáždění delegátů 21.5.2004

- pozváno bylo 259 řádně zvolených delegátů z toho: - 220 delegátů bydlících členů - 39 delegátů nebydlících členů

Pro úplnost přikládáme přehled o nepřítomnosti delegátů, zvolených v jednotlivých objektech:

Č. objektu	Čís. popisná v objektu		Č. objektu	Čís. popisná v objektu	
252	Lamačova 633		472	Nechvílova 1829-31	
253	Hogerova 811		479	Jarníkova 1872-74	omluven
257	nám. Osvoboditelů 1366/5	omluven	484	Levského 3190-94	
255	Šejbalové 894-898		488	Mladenovova 3235-39	
259	nám. Osvoboditelů 1364		491	Levského 3221	
301	Petržilova 3295-6		494	Dědinova 2006-08	omluven
352	Petýrkova 1961-3		495	Dědinova 2002-04	
359	Semická 3291-2		517	Renoirova 644-47	omluven
360	Platónova 3275-78		520	Tréglova 795	
362	Platónova 3283-86		521	Lohniského 843-50	
365	Pertoldova 3380-85		529	Lamačova 914	omluven
366	Pertoldova 3314-23		537	Wassermannova 924,925	omluven
377	Hruďičkova 2112-4	omluven	539	Wassermannova 920,921	
387	Kloboukova 2189,90,91	omluven	540	Petržilova 2259-62	
388	Hrdličkova 2186-88		560	Renoirova 591-94	
401	Vitošská 3410-13		564	Renoirova 624	omluven
402	Vitošská 3414-15		571	Hogerova 677	
403	Jana Růžičky 1153-54		582	Bellušova 1858-61	omluven
405	Jana Růžičky 1141-44		583	Bellušova 1855-57	
406	U Zeleného ptáka 1145-47		585	Bellušova 1848-51	
426	Hausmannova 3006-7		587	Bellušova 1843-44	
428	Angelovova 3166-71		588	Brdičkova 1907-1915	omluven
431	Rilská 3181-82		591	Amforová 1922-28	
435	Klírova 1911-13		593	Amforová 1932-35	
440	Majerského 2047-49		615	Makovského 1202-06	
442	Nad Opatovem 2026-30		616	Španielova 1254-60	
451	Láskova 1792-94	omluven	619	Makovského 1335-1337	omluven
458	Nechvílova 1839-41		668	Španielova 1296-98	
460	Daškova 3078-81	omluven	858	Luhovská 1732-36	
465	A.Vapcarova 3267-72				

Z delegátů zvolených za nebydlící členy nebylo přítomno 17 delegátů

Procentuální účast : 69 %

VÝTAHY V EVROPSKÉ UNI

V Evropské unii jsou v provozu přibližně 3 milióny výtahů a téměř polovina z nich byla instalována před více než 20 roky. V České republice se používá asi 80 tisíc výtahů a instalovaných před 20 lety je v poměru k EU mnohem více.

Naše družstvo provozuje více než 800 výtahů, z toho je 40% starší 18 let. Právě to je doba doporučené generální opravy. Alarmující je ovšem skutečnost, že v provozu je polovina výtahů o nosnosti 250 kg, tedy výtahů po stránce konstrukční a bezpečnostní naprosto nevyhovujících. Za největší riziko u těchto výtahů je nutno považovat chybějící klecové dveře. Přesto jsou výtahy a pohyblivé schody považovány v Evropské unii za nejbezpečnější typ dopravních prostředků.

Nelze však srovnávat bezpečnost výtahů s dalšími dopravními prostředky (silniční doprava apod.), neboť ve výtahu nemá cestující prakticky žádný vliv na jeho řízení. Má plnou důvěru ve výtahové zařízení, které musí být bezpečné a poskytující naprostou jistotu při jeho používání. Takovéto úroveň se dosáhne, pokud jsou stávající výtahy kvalitně a pravidelně udržovány odborně způsobilými společnostmi a technická úroveň výtahů je postupně či jednorázově zvyšována.

Životnost výtahů je delší oproti jiným dopravním prostředkům. Výtah byl vyhovující v době jeho instalace, ale technická a bezpečnostní úroveň byla a je (u starších výtahů) nižší než u výtahů nově instalovaných, které byly uvedeny do provozu v souladu s nařízením vlády č. 14/1999 Sb. Nelze opomenout, že doprava starších osob a osob se sníženou pohyblivostí vyžaduje zařízení k tomu uzpůsobená (výtah s klecovými dveřmi, přesnost zastavování apod.).

Uvést výtahy do souladu s předpisy a normami Evropské unie není nereálné, neboť odborně způsobilých firem je u nás mnoho. Problém nastává v otázce financování. Pokud nebudeme předpokládat



dotace a výjimky, bude záležet na majitelích výtahů, jakým způsobem svoje stávající zařízení obnoví. Lze vycházet ze dvou možností:

- nahradit stávající výtah novým
- odstranit stávající rizika najednou nebo postupně.

Varianta první je ideálním řešením problému při nedostatku financí, neboť výtah bude odpovídat požadavkům EU, předpisům a normám při jedné odstávce výtahu.

Druhou variantu můžeme zvolit tak, že odstraníme všechna stávající rizika najednou, což v podstatě znamená nový výtah a z finančního hlediska je situace podobná při náhradě stávajícího výtahu. Nebo zvolíme odstraňování rizik postupně v jednotlivých etapách na sebe navazujících. Tato možnost se zdá přijatelná při nedostatku financí.

Bez závazného předpisu, který by řešil lhůty pro odstraňování provozních rizik na výtazích a další s tím související problematika je pozice majitelů a provozovatelů velmi obtížná. Lhůty stanovené v normách, které nejsou obecně závazné, však nevyřeší nevyhovující stav mnoha výtahů. Polemika o závaznosti norem je bezpředmětná v okamžiku havárie či úrazu v souvislosti s výtahovým zařízením. Zákon č. 102/2001 Sb., o obecné bezpečnosti výrobků v platném znění stanoví, co se považuje za bezpečný výrobek. Z uvedeného zákona je zřejmé, že pokud neexistuje právní předpis nebo neřeší všechny otázky bezpečnosti vztahující se k výrobku a jeho používání, musí být respektovány platné ČSN, aby výrobek mohl být označen za bezpečný. Dále lze zmínit i zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění, § 415, o obecné prevenční povinnosti předcházet škodám, kterou má každý. V případě škodné události je důležitý právní předpis nebo ČSN vztahující se k uvedenému zařízení. Je

mnoho dalších zákonů a právních předpisů řešících tuto skutečnost, ale z právní expertizy této problematiky vyplývá důležitost dodržovat požadavky ČSN, v současnosti zvláště pak evropských norem EN.

Od 1.7.2004 by měla být v platnosti evropská norma a dvě normy ČSN, které řeší problematiku stávajícího stavu výtahů. Po jejich vydání vás o těchto předpisech budeme informovat, důležité budou především technické parametry výtahů.

Vlastislav Ponikelský

Oddělení výtahové služby SBD POKROK

Rádi Vám poradíme!

Vlastislav Ponikelský - ved.odd.

241 772 370, 603 891 512

fax: 241 760 193

E-mail: PonikelskyV@pokrok.cz

Jiří Vančura- zást.ved.odd.

235 513 158, 737 274 390

František Vaněk

235 513 158, 737 273 130

Ivan Netesal

241 764 372, 737 273 128

Vladimír Sviták

251 818 480, 235 310 282

737 273 129

Karel Rosendorf

267 913 458, 607 167 951



Fotografie představují už rekonstruované výtahy v objektech SBD POKROK.

V minulém čísle Zpravodaje SBD POKROK jsme otiskli první část vzpomínek dlouholetého předsedy našeho družstva Oty Karna. Dnes, při připomínce 45. výročí založení POKROKU, přinášíme druhou část.

S růstem bytové výstavby na přelomu 70. a 80. let samozřejmě narůstal také počet členů POKROKU - hlavně nebydlících členů. Vzhledem k tomu, že bytovou výstavbu tehdy prováděl POKROK i pro ostatní družstva, přidělovaly se postavené byty podle kvót, stanovených Městským výborem Svazu bytových družstev. To vyvolávalo určité problémy, protože řada družstevníků v POKROKU těžko chápala, že stavíme stovky bytů, ale vlastním členům se jich předávají pouze desítky.

Tyto problémy se znásobily, když byla zahájena tzv. družstevní stabilizační výstavba. To byla výstavba pro různé podniky a instituce v Praze, které samy rozhodly o přidělení konkrétních bytů svým pracovníkům a ti v souvislosti s tím vstoupili jako členové do SBD POKROK. To

samozřejmě vyvolávalo nevráživost mezi původními členy družstva a těmito novými "přidělenými" členy.

Až do té doby byly základem správy bytového fondu členské samosprávy, jejichž představitelé přímo v jednotlivých domech bydleli. To bylo velice výhodné, protože to bylo relativně levné. Ti lidé pracovali za minimální odměnu, ale byli přímo ekonomicky spojeni s efektivitou svého jednání - náklady na údržbu a opravy měli přímo před sebou a měli zájem je důsledně kontrolovat. Jakmile ale vstoupila do POKROKU masa nových členů, svázaných se stabilizační výstavbou, ve většině samospráv domů se stabilizačními byty, ale i v některých dalších samosprá-

vách, začaly problémy. Buď pracovaly pouze formálně, nebo je někde nebylo možno ani ustavit. S tím se dalo jen těžko něco dělat, protože odměny pro členy samospráv byly minimální a kalkulovalo



Ing. Ota Karen (vpravo) se spolu s poslancem Evženem Snítilym zúčastnil semináře SBD POKROK o problematice bydlení

se s určitou vnitrodružstevní solidaritou - ta ovšem vzhledem k popisovanému procesu mizela. Družstvo se prostě začalo lidem "vzdalovat".

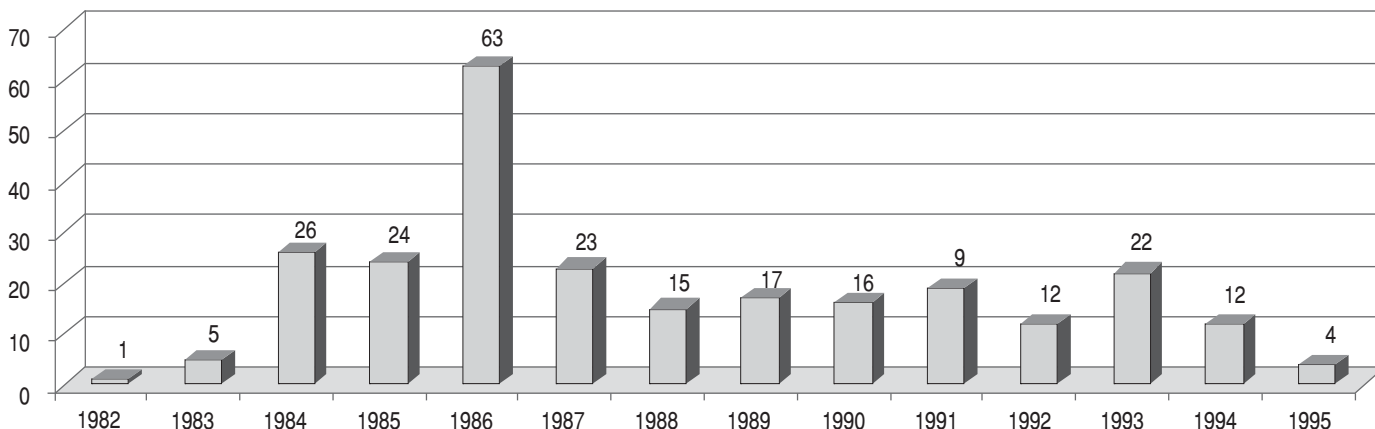
Dalším faktorem, který ovlivnil charakter SBD POKROK, bylo chápání bytového družstevnictví jako celku tehdejšími politickými orgány. Byl to pro ně v socialismu cizí prvek. Připomeňme si, že například Stalin kdysi hlásal, že skupinové vlastnictví, tedy i družstevní, se musí postupně přeměnit na "všelidové", čili že je nižší formou. My jsme ale ve samosprávách nepotřebovali lidi, kteří by měli "politickou váhu", ale potřebovali jsme lidi, kteří by pracovali. A tak, vzhledem k velikosti POKROKU a k tomu, že samo-

správu skutečně už nebylo objektivně možno zajišťovat, přecházelo naše družstvo postupně od přelomu 70. a 80. let na systém profesionální správy bytového fondu, což vlastně trvá dodnes. Byl vybudován systém tzv. domovních správ, vytvořených na jednotlivých sídlištích. Ty zajišťovaly údržbu a opravy atd. buď vlastními údržbářskými dílnami, nebo dodavatelským způsobem, což byl ale tenkrát veliký problém.

Nebydlících členů bylo ovšem stále mnoho, v polovině 80. let jich bylo 15 tisíc (!) a pro ně bylo ročně k dispozici nějakých 60 až 90 bytů. Proto jsme, ve snaze zajistit alespoň nějakou spravedlnost, zavedli základní kritéria pro přidělování bytů. My jako družstvo jsme prosazovali především délku členství jako základní kritérium, a jako kritérium druhotné pak tzv. naléhavost bytové potřeby, na kterou měl POKROK svůj bodový systém hodnocení. Jenže Městský výbor Svazu byto-

vých družstev zavedl pak jednotné hodnocení pro všechna pražská bytová družstva, kam ovšem promítl i tzv. politickou angažovanost - to bylo samozřejmě předmětem velké, ale většinou jen šeptané kritiky členů POKROKU. Nám se až do roku 1989 podařilo dodržovat, aby se alespoň polovina bytů pro "nestabilizační" členy družstva přidělovala podle délky členství a jen druhá polovina podle jiných kritérií. Ovšem masa nebydlících členů, kterým nebyly přidělovány stabilizační byty s tím samozřejmě spokojena nebyla a tak, zejména na schůzích nebydlících členů, vznikala potencionálně výbušná situace. S tím však vedení družstva nemohlo nic dělat.

Výstavba bytů SBD POKROK v jednotlivých letech (počet objektů)



45 let družstevního bydlení

Stavební bytové družstvo Pokrok bylo založeno 21. září 1959. Jedním ze zakladatelů družstva byl ing. Jiří Pech.

Od roku založení do první poloviny osmdesátých let byly postavené družstevní byty předány jiným pražským bytovým družstvům.

V roce 1969 přišel do Pokroku ing. Ota Karen, který byl ve vedení družstva v do-

bě největšího rozmachu, ekonomické prosperity a dynamické výstavby družstevních bytů. V té době, kdy bylo postaveno 24 tisíc družstevních bytů, se POKROK stal vzorem družstevního bydlení. Výstavba současných družstevních bytů SBD POKROK byla zahájena v letech 1975 - 1977. První dům byl kolaudován v roce 1982 na pražském sídlišti v Modřanech.

V roce 1984 se pak stěhovali naši členové družstva do bytů na Jižním Městě, kde se postavilo již 13 bytových domů.

Výstavba pak pokračovala v roce 1985 v Praze-Ruzyni a v roce 1986 na dalších pražských sídlištích Barrandov a Lužiny. Právě v roce 1986 se postavilo 63 družstevních domů, a to byl největší počet kolaudovaných objektů v jednom roce.

Slavnost

Právě proto, že družstvo POKROK dominovalo v Praze v letech rozsáhlé družstevní bytové výstavby v 80. letech, považuje i nyní novou výstavbu za jednu ze svých priorit. V této logice byl v den otevření clientského centra organizován pracovní seminář pod patronací Iurisconsulti, sdružení odborníků na družstevní a vlastnické bydlení.



Poslanec Evžen Snítílý a náměstek pražského primátora Jiří Paroubek společně přestřihávají pásku v novém Klientském centru SBD POKROK.

První část semináře byla věnována historii. Ing. Ota Karen, CSc, který byl téměř 20 let předsedou POKROKU, vysvětlil, že koncem šedesátých let se zde soustředila řada špičkových odborníků, kteří z politických důvodů nemohli vykonávat svá předchozí povolání - například JUDr. Pavel Rychetský, dnešní předseda ústavního soudu. To vytvořilo podmínky k profesionálnímu přístupu k investorské činnosti s přísným vyžadováním kvality výstavby. Postupně se v SBD Pokrok soustředila většina družstevní výstavby realizované v Praze, přičemž po jejím dokončení byly některé objekty předány těm družstvům, která určil tzv. uživatelský rozvrh. Další, a to přes 21.000 bytů, zůstalo ve vlastnictví družstva.

Evžen Snítílý, předseda podvýboru pro bytovou politiku Parlamentu ČR, který seminář předsedal, seznámil se záměrem vlády obnovit družstevní bytovou výstavbu a otevřel diskusi k návrhu nového zákona o podpoře družstevní bytové výstavby.

Bytová družstva v Praze působí v teritoriu s vysokou tržní cenou bytů a tak zde nesporně bude o novou výstavbu velký zájem. Proto vítá tuto komunikaci, neboť nový zákon musí být kvalitní a bezpečný, má-li být renesancí družstevní výstavby.

Právě problematickým otázkám se věnoval místopředseda SBD Pokrok JUDr. Ivan Příkrýl. Podle něj je návrh zákona příliš liberální a nedopracovaný. Počítá s určitými omezeními družstev, která musí recipovat některé principy určené novým zákonem do stanov družstva. To je v praxi téměř nereálné. Proto navrhl řadu změn. Po zkušenostech z ostatních zemí Evropské unie pak doporučil obnovit pravidelné revize činnosti družstev, které budou žádat veřejnou podporu, ať cestou revizních svazů či inspekcí činnosti. Informoval též přítomné o významných dokumentech Evropské komise a Evropského parlamentu podporujících družstevnictví a vyjádřil očekávání, že to přinese změnu politického klimatu ve vztahu k družstvům.

Poradce předsedy vlády Bc. Jan Bláha poněkud překvapil přítomné svým názorem, že by se družstevní instituce a ta družstva, která hodlají výstavbu realizovat, měla sjednotit na názoru a připomínkách k tomuto zákonu. Vyjádřil tak obavy o osud zákona či o projednávání v Poslanecké sněmovně a o jeho kvalitě.



Seminář o družstevní bytové výstavbě řídil místopředseda našeho družstva JUDr. Ivan Příkrýl (uprostřed).

Advokátka Hana Marvanová a další účastníci, předsedové bytových družstev z Čech, Moravy a Slezska a přední odborníci JUDr. Tomáš Dvořák a JUDr. Marek Novotný vysvětlili své výhrady k projednávanému textu a navrhli řadu změn, neboť jakákoliv tolerance ve fázi legislativní přípravy se družstevnictví vymstí. Důkazem je neblahý osud tzv. Kampeliček.

Všichni účastníci se však shodli na nutnosti družstevní bytovou výstavbu obnovit. SBD Pokrok má přes 4.000 nebydlících členů, někteří čekají na byt přes 30 (!) let. I celospolečensky by tak družstva mohla dokázat, že jsou schopna řešit problémy mladých rodin, občanů s nižšími příjmy, avšak prvním předpokladem je kvalitní právní rámec a vhodné ekonomické nástroje.



Hosty na slavnosti přivítala předsedkyně SBD POKROK Věra Hrdinová.

Energetické audity

Jednou z nejvíce diskutovaných oblastí současné energetické legislativy je otázka energetických auditů.

Zákon 406/2000 Sb. v paragrafu 9 stanovil povinnost provedení energetických auditů pro státní (rozpočtové a příspěvkové) organizace, fyzické i právnické osoby se spotřebou energie vyšší, než jsou hodnoty stanovené prováděcí vyhláškou 213/2001 Sb. Z čistě energetického hlediska je požadavek na provedení energetického auditu naprosto logickým požadavkem pro zjištění energetické náročnosti obytných budov, neboť v České republice je energetická náročnost zhruba dvakrát vyšší, než ve "starých" zemích Evropské unie.

U nových staveb, nebo při rekonstrukcích či žádostech o státní dotace, je předložení energetického auditu součástí požadovaných dokumentů při stavebním řízení. Jiná situace je u stávajících staveb, kde je dle zákona stanoveno, že energetický audit zajišťují vlastníci stávajících budov či zařízení v tom případě, kdy celková roční energetická spotřeba těchto vlastníků, dosažená ve všech jejich odběrných místech, provozovaných pod jedním identifikačním číslem, převyšuje stanovenou hranici, určenou vyhláškou číslo 213/2001 Sb. Tato hranice je pro fyzické a právnické osoby 35 000 GJ/rok. Energetický audit se však zajišťuje pouze pro takové budovy, jejichž

celková roční spotřeba je vyšší než 700 GJ. To znamená, že energetické audity se zajišťují pouze v případě dosažení obou podmínek, tj. překročení stanovené hranice celkové energetické spotřeby vlastníka (35 000 GJ) a hranice energetické spotřeby uvažované budovy (700 GJ/rok). Provedení auditů je limitováno i termínem provedení, který je stanoven k 31.12.2004 a v případě roční spotřeby větší než desetinásobek uvedené mezní hodnoty (tj. 350 000 GJ/rok), je tento termín stanoven na 31.12.2005.

Cílem energetického auditu, požadovaného podle uvedeného právního předpisu, je posoudit způsob a úroveň využívání energií v budovách a navrhnout opatření, jak dosáhnout energetických úspor. O realizaci navržených opatření si rozhoduje vlastník sám na základě auditorem provedeného ekonomického zdůvodnění, samozřejmě s ohledem na finanční možnosti. Kvalita energetického auditu (tj. hodnocení stávajícího stavu, vyčíslení dosažitelných úspor, návrh vybrané varianty z navržených opatření včetně jejího ekonomického vyhodnocení) musí odpovídat požadavkům, stanoveným v paragrafu 9 zákona 406/2000 Sb. V závěru navržená opatření musí být konkrétní, věcná a technicky uskutečnitelná. Energetický audit nelze nahradit technickou zprávou nebo odborným posudkem, které již byly v minulosti na budovy vypracovány.

Na závěr je však nutné dodat, že vysvětlivky Státní energetické inspekce k povinnostem zpracování energetického auditu stanovují:

- v privatizovaných budovách se na sdružení vlastníků jednotek vztahuje hranice celkové roční energetické spotřeby ve výši 35 000 GJ, také zpravidla pro svoji budovu energetický audit nezajišťují. Právě toto je oblast, o které se diskutuje nejvíce. Existují dva stejné objekty se stejnou energetickou spotřebou. Pro první z nich, kde je samostatné společenství vlastníků, se nemusí energetický audit zajišťovat. Ale pro druhý, který je sdružen v družstvu nebo u realitní kanceláře pod jedním identifikačním číslem a celková hranice spotřeby sdružených objektů přesáhla limit 35 000 GJ/rok, se musí audit zajišťovat.
- v případě typových domů v jedné lokalitě téhož vlastníka se shodným způsobem provedení a vytápění stačí zajistit energetický audit jen pro typického představitele těchto budov a závěry uplatnit pro další budovy, které jsou stejného provedení, srovnatelného stáří, způsobu využívání, vytápění atd.
- vyhodnocení a výběr z nabídek auditorů pro družstevní domy bude v SBD POKROK provádět družstvo.

Vladimír Lopusník
energetik SBD POKROK

Energetický audit v praxi

Pro objekt Brdičkova č.p. 1907 - 1909, Praha 5, má energetický audit 121 stran a dalších 17 stránek grafů, tabulek a fotografií. Velmi působivé jsou obrázky z termovize, které jasně ukazují místa největšího úniku tepla z budovy. Náš Zpravodaj SBD POKROK vychází bohužel černobíle, a tak by reprodukce záběrů neměla příslušnou vypovídací hodnotu.

Tento energetický audit je rozdělen do dvanácti kapitol, počínaje popisem současného stavu objektu a jeho vyhodnocením, přes návrhy opatření ke snížení spotřeby energie až po ekonomické vyhodnocení jednotlivých navržených opatření. Velkou část obsahu představují tabulky a výpočty.

ENERGETICKÝ AUDIT OBJEKTU
Brdičkova č.p. 1907 - 1909, Praha 5

Zadavatel auditu: SBD POKROK
Kollárova 157/18
Praha 8

Zpracoval: Ing. Jaroslav Šafářek, CSc.
prosinec 2003

STANOVENÍ SPOTŘEBY TEPELNÉ ENERGIE ZA OTOPNÉ OBDOBÍ PODLE VYHLÁŠKY 291 / 2001 Sb. - VARIANTA 3

Způsob vytápění objektu :	REGULOVANÉ	
Plocha výdělných místností	A_p	: 7 169,3 [m ²]
Celk. plocha ochlaz. konstrukcí	A	: 5 447,1 [m ²]
Výškový objem budovy	V	: 23 677,5 [m ³]
Poměr	A/V	: 0,230 [m ⁻¹]
Celková tepelná ztráta	E_v	: 237 765 [W]
Teplotní spád		: 32 [K]
Tepelný zisk od vnitřních zdrojů tepla		$E_{v2} = 6V$
$E_{v2} = 6 \cdot$	23 677,5 [m ³]	
$F_{v2} =$	142 065,0 [kWh]	
Tepelný zisk od slunečního záření		$E_{v3} = 3V$
$E_{v3} = 3 \cdot$	23 677,5 [m ³]	
$E_{v3} =$	71 032,5 [kWh]	
Spotřeba tepelné energie za otopné období		E_p
$E_p = E_v - 0,9 \cdot (E_{v2} + E_{v3})$		
$E_p =$	237 765	1,8
$E_p =$	236 189 [kWh]	0,9 \cdot (142 065,0 + 71 032,5)
Měrná spotřeba tepelné energie za otopné období		e_p
$e_p = E_p / V$		$e_p = E_p / A_p$
$e_p =$	10,0 [kWh/m ³]	32,9 [kWh/m ²]
Požadovaná hodnota měrné spotřeby tepla (Příloha č.1 vyhl. 291/2001Sb.)		e_{pN}
$e_{pN} = 20,64 + 26,03 \cdot (A/V)$		$e_{pN} = e_{pN} / 0,32$
$e_{pN} = 20,61 + 26,03 \cdot 0,230$		$e_{pN} = 26,6$ / 0,32
$e_{pN} =$	26,6 [kWh/m ³]	83,2 [kWh/m ²]
Rozdíl e_{pN} a e_p, e_{pN} a e_p		
$e_{pN} - e_p =$	26,6	- 10,0
$e_{pN} - e_p =$	16,7 [kWh/m ³]	$e_{pN} - e_p =$ 83,2 - 32,9
Rozdíl	62,5 [%]	$e_{pN} - e_p =$ 50,3 [kWh/m ²]
		Rozdíl = 60,4 [%]
Úroveň energetické náročnosti podle ČSN 730540-02		
$SEN = 100 \pm e_p / e_{pN}$		
$SEN =$	37,5 [%]	

Titulní strana energetického auditu a příklad výpočtu parametrů.

Plísně nehrozí jen v zimě

Jak se před nimi chránit

Plísním se daří především ve vlhkém prostředí a na některých tepelně choulostivých místech v bytě nebo v domě se mohou začít objevovat. Plísně se nejčastěji objevují na místech, kde do bytu či domu proniká vlhkost. Na těchto místech se plísně začínají množit a tvoří nevzhledné fleky a "mapy". Plísně jsou všude kolem nás, nejen v budovách, ale i venku.

Na vlhkých místech se jim daří a množí se na nich. Proto je třeba udržovat v bytě ideální relativní vlhkost, která by měla být kolem 40 - 50 %, neměla by ale překročit 60 %. To všechno se dá snadno zjistit pomocí vlhkoměru. Pokud je vlhkost v bytě vyšší, zvyšuje se výrazně i možnost výskytu plísní. Pak je třeba více topit a větrat, případně vytvořit stálý proud vzduchu - průvan, který plísně nesnášejí. Ale pokud venku prší, nemá větrání žádný efekt, ba naopak. K vytvoření průvanu mohou posloužit i větráky.

Nebudu se v tomto článku věnovat tomu, jak s plísní účinně bojovat, nebo jaký je nutný stavební zásah proti plísním již se v bytě vyskytujícím. Přináším jen několik rad, jak se proti plísním chránit.

1. Správně regulujte teplotu v bytě.
2. Udržujte ideální vlhkost prostředí. Pozor na velké množství květin v bytě a na práce spojené se zvyšováním vlhkosti, jako je praní a žehlení.

3. Zajistěte dostatečné proudění vzduchu.
4. Ohlídejte si, aby dobře fungovala digestoř v kuchyni.
5. Pravidelně kontrolujte těsnost kohoutů ústředního topení a vodovodních baterií.
6. Pravidelně vynášejte domovní odpad.
7. Potraviny napadené plísněmi (marmelády, kompoty, šťávy, chléb...) ihned vyhoďte.
8. Pravidelně uklízejte s použitím vhodných čistících prostředků.
9. Pokud se plíseň již objevila, v místě výskytu oškrábejte malbu, stěrku nebo tapetu, a to vždy ve větší ploše, než se plíseň vyskytuje.
10. Povrch je třeba po odstranění plísní opatřit minimálně dvěma až třemi náterými protiplísňového přípravku.
11. Zkontrolujte těsnost krycích lišt, překrývajících spáry po obvodě okenních rámců a balkónových dveří. Většinou je nutné dotěsnit je polyuretanovou pěnou (u nevyměňených)
12. Pro trvalou likvidaci plísní je třeba odstranit příčiny jejich vzniku. Zlikvidovat tepelné mosty ve střešních kon-

strukcích, provést vnější zateplení objektu, opravit těsnění spár mezi panely atd.

13. Po odstranění plísní opatřete stěnu novou vápennou malbou s přísadou protiplísňového přípravku. Bez zabránění vzniku plísní se nedoporučuje tapetovat.
14. Neumisťujte nábytek těsně ke stěnám, aby se zachovalo proudění vzduchu kolem zdí. Ideální je mezera 5 cm.
15. Dřevo je někdy oblíbeným materiálem při tvorbě interiéru. Jeho nevýhodou však je, že jako materiál organického původu je snadno a často napadáno biologickými škůdci, mezi které patří i plísně. Proto je třeba věnovat ochraně dřeva značnou pozornost.

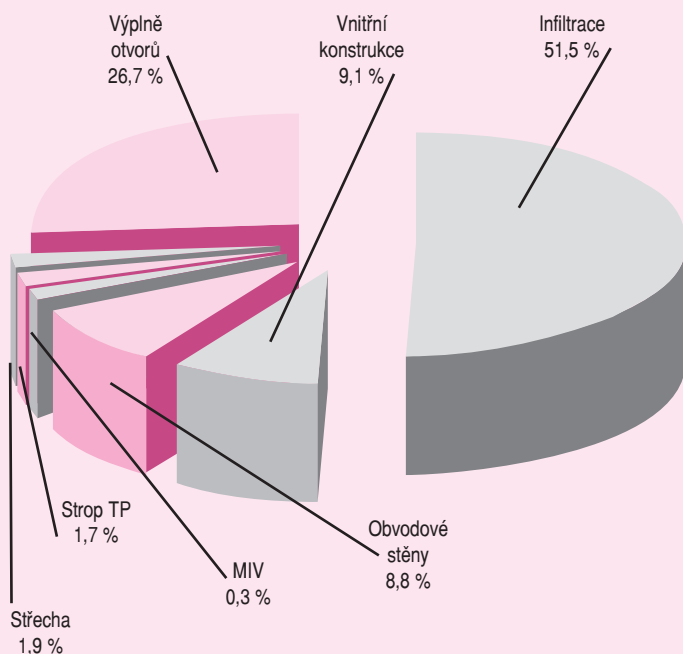
ing. Jan Duspěva
místopředseda SBD POKROK

Oprava

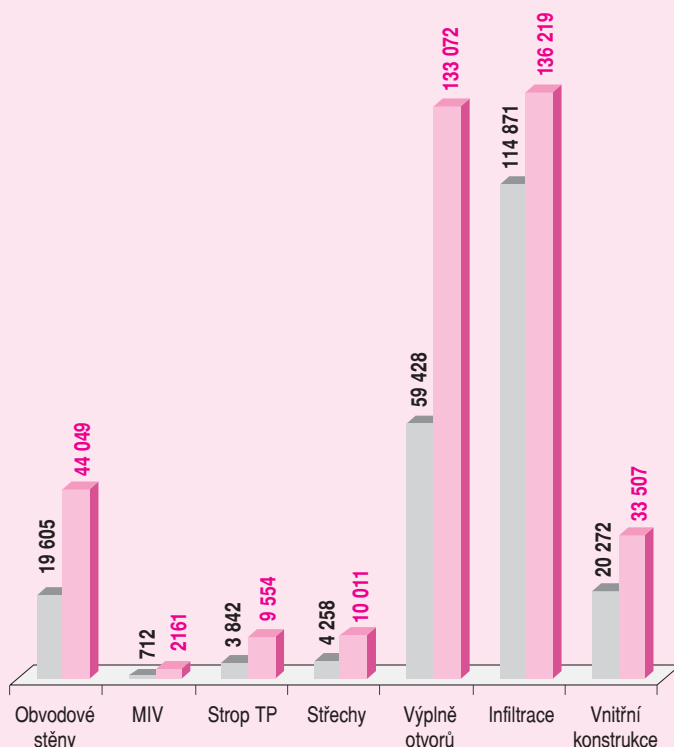
Ve Zpravodaji SBD POKROK č. 2/2004 nám na str. 7 zařadil tiskářský šotek. V předposledním odstavci článku ing. Duspěvy "Netopit pánu bohu do oken" jsme uvedli ve vzorci údaj 0² - ve skutečnosti to mělo být m². Za tuto chybu se čtenářům i autorovi článku omlouváme.

- red -

- Tepelné ztráty po provedení dodatečných tepelných izolací doporučené varianty - podíly stavebních konstrukcí (%) na celkové tepelné ztrátě objektu.



- Celkové tepelné ztráty objektu (W) před a po realizaci doporučených opatření na snížení energetické náročnosti



Boží mlýny melou

pomalou, ale jistě

Proces převodu nestátních pozemků, na nichž stojí většina objektů našeho družstva, do vlastnictví majitelů objektů a bytů, stále pokračuje. Práce je to obtížná, ale díky úsilí družstva nezůstává na mrtvém bodě.

Po dlouhém jednání a tlaku pražských bytových družstev, zejména SBD POKROK, rozhodlo pražské zastupitelstvo dne 12.9.2002 o odprodeji pozemků, na nichž stojí některé družstevní bytové domy. Byla stanovena cena 15 % z ceny dané cenovou mapou, max. 350,- Kč za m².

1. Především se jedná o převody zastavěných pozemků ve vlastnictví hl. města Prahy. Majetkoprávní vypořádání je prováděno na základě usnesení ZHMP č. 45/37 ze dne 12.9.2002. Všechny potřebné podklady již SBD POKROK prodávajícímu předal.

Převod zastavěných obecních pozemků je administrativně i časově náročný proces. Specifickou dílčí částí tohoto procesu je potvrzení, že nebyl k převáděným pozemkům vznesen restituční nárok, nebo že takovému nároku nebylo vyhověno. Děje se tak i přesto, že se jedná pouze o pozemky zastavěné a to i v případech, kdy jsou již zapsány na listech vlastnictví jako majetek hl.m. Prahy. Dle našeho názoru jde o nadbytečně stanovenou nezbytnost převodního procesu, na které magistrát dosud trval, a která výrazně brzdí celkový efekt převodů. V současné době je takto dotčena řada zastavěných pozemků pod 36 objekty našeho družstva, které žádají o jejich prodej, a jejich počet bude velice pravděpodobně za daného stavu dále narůstat. Zdlouhavost vydávání rozhodnutí Pozemkovým úřadem je všeobecně známa a v našem případě se jedná mnohdy o více než roční prodlevy. To se týká i značného počtu tzv. "IROP pozemků" (Inženýrská a realitní organizace Praha) s neuzavřeným restitučním nárokem, které v současné době teprve po pravomocném rozhodnutí o jejich vydání lze převést na hl. m. Prahu coby vlastníka a dále pak jejich prodejem vlastníkům bytových jednotek.

I vyžádané stanovisko Ministerstva financí z měsíce dubna 2004 potvrzuje správnost našeho názoru a uvádí, že z příslušných ustanovení zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, jednoznačně vyplývá, že pozemek, na němž je umístěna stavba, která byla zřízena až po převzetí pozemku státem, se nevydává a ověřování restitučních nároků u zastavěných pozemků se jeví jako nadbytečné a zbytečně administrativně zdlouhavé.

Dosud byly z celkových 130 objektů uzavřeny kupní smlouvy k převodům pou-

ze u 14 objektů, 5 dalších je připraveno k podpisu a pro 33 objektů jsou smlouvy v různém stadiu rozpracovanosti. Při konzultacích s magistrátem se nyní provádí další výběr vhodných zastavěných pozemků pro jejich odprodej u 54 objektů.

Pozemky zastavěné objekty SBD POKROK

Hlavní město Praha	130 objektů
Inženýrská a realitní organizace Praha (+ kombinované vlastnictví)	60 objektů
Městské části Praha 11, 13 a 16	29 objektů
Sady, lesy zahradnictví a St. statek Praha	9 objektů
Fyzické osoby (+ kombinované vlastnictví)	8 objektů

Nutno připomenout, že ze strany SBD POKROK je zajišťování veškeré spisové dokumentace pro převody pozemků věnována náležitá péče a velmi dobrou spoluprací a koordinací v tomto směru potvrzuje i pražský magistrát.

S ohledem na zvyšování se počtů individuálních podání s enormním nárůstem administrativní náročnosti při jejich vyřizování je dále nutno připomenout, že SBD POKROK preferuje vyřizování žádostí podaných prostřednictvím zmocněnců a podané žádosti o převody pozemků u objektů s vyšším procentem převedených bytů do vlastnictví (z důvodů daňových).

2. Převody pozemků ve vlastnictví pražských městských částí Praha 11, 13 a 16, které se týkají 29 objektů SBD POKROK a o jejichž podmínkách a cenách rozhodují zastupitelstva dotyčných obvodů, vykazují současně 5 kupních smluv a 6 rozpracovaných. V ostatních jde o problematiku zhruba totožnou s tím, co bylo uvedeno výše.

3. Převody pozemků, vedených dosud na listu vlastnictví ČR - IROP Praha, jejichž potencionálním vlastníkem je ve smyslu zákona č. 172/1991 Sb., hl. m. Prahy, byly již z převážné části Praze protokolárně převedeny a zhruba z jedné čtvrtiny pak také do vlastnictví přepsány v katastru nemovitostí. Výjimku tvoří tzv. pozemky PK a pozemky napadené restitučními nároky, uplatněnými přímo u IROP, o kterých nebylo doposud Pozemkovým úřadem rozhodnuto. Po jejich převodu na hl. m. Prahu a vkladu do ka-

tastru nemovitostí by již nic nemělo bránit jejich následnému úplatnému převodu vlastníkům jednotek. Za současných složitých podmínek převodů se však jedná o administrativně a časově značně náročný proces. Nepochybně bude záležet především na možnostech a vstřícnosti příštího vlastníka pozemků - Prahy - a jejího celkového přístupu k těmto převodům.

4. Převody pozemků, které vlastní státní podniky v likvidaci Sady, lesy, zahradnictví a Státní statek Praha, mají být odprodány za smluvní cenu 500 Kč/m² zastavěné plochy na základě jednání s likvidátory. V této věci probíhají jednání.

5. Převody ostatních pozemků - kombinované vlastnictví, tj. spoluvlastnictví hl. m. Prahy, IROP, městských částí, zmíněných státních podniků v likvidaci a fyzických osob, u nichž je zaznamenán dle údajů LV v katastru nemovitostí více jak jeden vlastnický subjekt (celkem asi 12 kombinací).

U těchto převodů bude pravděpodobně nejsložitější vyřešení problematiky soukromých pozemků zastavěných bytovými objekty ve spoluvlastnictví družstva, které může mít i charakter soudních doher. V souvislosti s tím je nutno připomenout ustanovení paragrafu 21, odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., (o vlastnictví bytů), že je povinností vlastníka pozemku upravit vztah vlastníkov (vlastníkům) jednotek. Družstvo je zde vůči vlastníkům pozemků pouze jedním ze spoluvlastníků jednotek, nikoliv však subjektem povinným k ostatním spoluvlastníkům jednotek. Každý vlastník jednotky má tudíž právo jednat s vlastníkem pozemku jako smluvní strana dle vlastního uvážení, včetně využití institutu věcného břemene dle ustanovení odst. 5 výše citované právní úpravy. Přes tuto skutečnost oslovilo SBD POKROK všechny známé vlastníky pozemků a vyzvalo je, aby vstoupili ve věci majetkového vypořádání pozemků do jednání s odbory majetkové sekce pražského magistrátu.

Ze všeho, co bylo uvedeno, lze učinit závěr, že v posledních měsících došlo k žádoucímu kvalitativnímu i kvantitativnímu posunu a dané problematice je věnována ze strany SBD POKROK náležitá pozornost. K plné spokojenosti máme však stále ještě daleko.

JUDr. Jaroslav Ledvína
člen představenstva SBD POKROK

**S dotazy se obraťte na pracovníky
správy SBD POKROK -
oddělení privatizace:**

JUDr. Marcela Kudrnová	225 339 266
Jana Langová	225 339 264
Josef Petruška	225 339 265