



Budoucnosti se rozhodně nebojí

V letošním roce se v každém čísle zpravodaje Krok dočtete v nějaké podobě o 55. výročí vzniku SBD POKROK. Bylo založeno a zapsáno do obchodního rejstříku 21. září 1959. Nejde ale o žádnou zanedbanou stařenku, tato dáma na sobě stále pracuje a snaží se sledovat moderní trendy. V budoucnu nás možná ještě v mnohém překvapí.

Jarní číslo zpravodaje Krok

Máme pro vás nové číslo zpravodaje Krok SBD POKROK. Připravili jsme pro vás rozhovor s předsedou družstva, ve kterém nabízí pomoc nově zakládaným SVJ. Dočtete se o problematice pozemků pod bytovými objekty družstva a o současném stavu. Najdete tu také článek vítěze Energetické ligy, informaci o dokončeném projektu družstevní výstavby v Chudenické ulici, rozhovor s Vladimírem Lenderem o jeho zajímavém koníčku a další materiály.

Letos dojde na změny termínů

V letošním roce dojde k významné organizační změně. V předcházejících letech se konalo shromáždění delegátů na podzim. Od letošního roku bude už natrvalo o půl roku dříve, aby učinilo zadost požadavkům zákona. Letos se tedy delegáti připraví na sobotu 21. června. Snad bude tepleji a déle světlo, a tak bude mít zasedání příjemnější okolní atmosféru.

S posunem termínu shromáždění delegátů souvisí také data vydání zpravodaje Krok. Číslo 2/2014 vyjde o měsíc později, tedy v polovině července. Je to proto, aby vám redakce stihla přinést všechny důležité informace ze shromáždění delegátů. Číslo 3/2014 pak vyjde v polovině října (dříve v polovině září) a číslo 4/2014 v polovině prosince (termín vydání zůstává stejný).

I když dojde k malým změnám, vy o své informace nepřijedete. Redakce se bude snažit přinášet vám zajímavé články, které se týkají činnosti družstva, společenství vlastníků jednotek a starostí členů Stavebního bytového družstva POKROK.

Obsah

SBD POKROK pomáhá SVJ a družstvům	2
Jak je to s pozemky pod bytovými domy podle nového občanského zákoníku	3-4
Aktuální situace v SBD POKROK v prodeji pozemků DMS ČR je letos jedenáct	3-4
Jak dosáhnout úspěchu: Slovo vítěze Energetické ligy 2013	6-7
V Chudenické přebírají noví majitelé dokončené byty	8
Vladimír Lender: Obec se nám nesnaží moc pomáhat	10-11
Výzva programu Nová zelená úsporám je pro rodinné domy	
Státní program Panel 2013+ dává zelenou	
V Národním domě na Vinohradech tančili družstevníci	12

Slavíme 55. výročí založení družstva

Stavební bytové družstvo POKROK slaví 21. září 55. výročí svého založení. Je až neuvěřitelné, že přečkalo změny politického a společenského systému, krizová 60. léta minulého století, normalizaci, revoluci v roce 1989 s následným rozdělením státu na českou a slovenskou část i počátky budování nového státu.

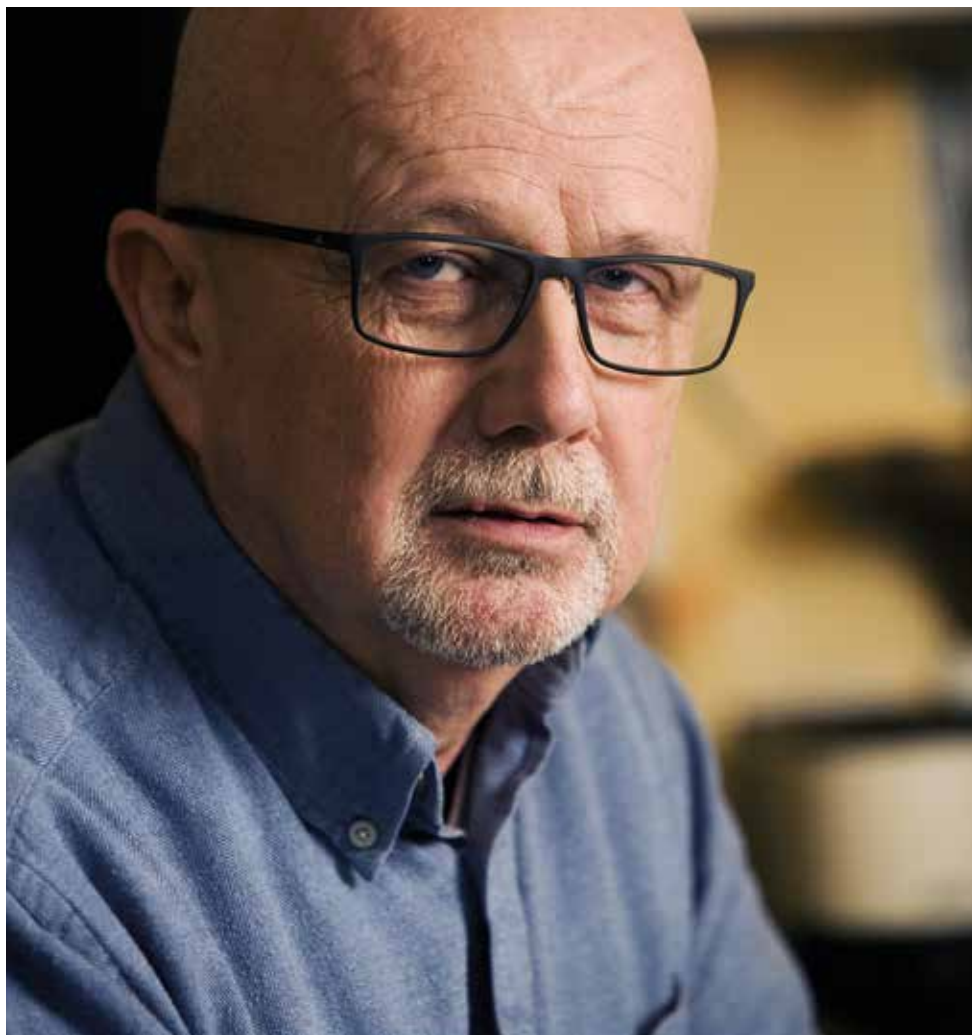
To všechno nám přineslo novou demokracii, ale i tvrdou konkurenci, která nás nutí stále víc přemýšlet o nových možnostech činnosti družstva. Musíme myslet dopředu a plánovat nové bytové projekty pro naše členy. Snažíme se uplatnit na trhu správy nemovitostí. Pečlivě zvažujeme, jak řídit družstvo a hospodařit s jeho majetkem.

Jsem velmi rád, že se podílím na úspěchu družstva v posledních letech, kdy se daří držet vyrovnané hospodaření a kdy jsme se stali neopomenutelnou součástí českého trhu s nemovitostmi a jejich správou. Za to patří poděkování představenstvu a dalším orgánům, které družstvo řídí, zaměstnancům i shromáždění delegátů.

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva SBD POKROK

SBD POKROK pomáhá společenstvím vlastníků jednotek a nově vznikajícím družstvům

Při správě objektů nabízíme kvalitu



Stavební bytové družstvo POKROK prošlo mnoha etapami, než se z něho stal jeden z nejsilnějších subjektů českého bytového družstevnictví. V letošním roce slaví výročí 55 let od svého založení. Jeho předseda Oldřich Sova zdůrazňuje, že družstvo bylo založeno za účelem investování a výstavby bytových domů a jejich správy.

Které projekty SDB POKROK v posledních letech dokončilo?

V roce 2007 vznikl na rozhraní Šestajovic a Klánovic bytový komplex třípatrových viladomů. To byly první byty, které družstvo realizovalo po roce 1989. V roce 2012 jsme předali novým nájemníkům pětipodlažní bytový dům v Pískové ulici v Modřanech. A hned jsme začali s výstavbou devítipodlažního bytového

domu v Chudenické ulici v Hostivaři, která byla dokončena v závěru loňského roku. V současné době pracujeme na přípravách dalších projektů.

Čím se liší družstevní výstavba od nabídky developerů? Je v tom velký rozdíl?

Zatímco pro developera končí jeho práce prodejem bytů, naše tam pokračuje. Po předání bytů jejich nájemníkům začíná správa objektu. Velký rozdíl je také ve financování. Pro koupi bytu od developera mají lidé ve většině případů hypotéku, která dlouhodobě zatěžuje rodinný rozpočet. Pokud si od družstva kupuje byt jeho člen, pak se zodpovědnost za financování přesouvá na nás. Zájemce tedy nemusí nikde nic prokazovat. Na začátku složí 25–30% kupní ceny bytu a zbytek splácí formou anuity po dobu 25 let.

Po splacení si zažádá o převedení bytu do vlastnictví, do té doby je byt majetkem družstva.

Kromě výstavby se družstvo věnuje také oblasti Facility Managementu. O kolik bytů se stará?

Aktuálně je to 22 tisíc bytů v různých lokalitách hlavního města. V této oblasti jsme velmi úspěšní, protože můžeme nabídnout dlouhodobé zkušenosti našich odborníků. Díky tomu si můžeme dovést výhodné ceny a participování SVJ a BD na benefitech u vybraných služeb, vyplývajících z nadstandardních vztahů s jejich dodavateli. Zákazníci si pak sami vyberou, jestli dají přednost naší kvalitě, komplexnosti služeb a nepřetržité dosažitelnosti, nebo nevyzkoušeným subjektům, které mnoho slibují, ale méně plní.

Od ledna letošního roku platí nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích, kde je řada ustanovení týkajících se družstev a sdružení vlastníků jednotek (SVJ). Jak změny zvládáte?

Připravovali jsme se na ně postupně. Uspořádali jsme školení pro představenstvo SBD POKROK, pro výbor SVJ a představenstva BD, jejichž domy spravujeme, aby věděli, co je od ledna čeká. Jsme připraveni pomoci jim při úpravě stanov a při řešení konkrétních situací.

V Praze pokračuje privatizace bytového fondu – současní obyvatelé městských bytů ale nemají se zakládáním bytových družstev prakticky žádné zkušenosti. Vy naopak máte zkušenosti velké. Můžete jim pomoci?

Máme mnoho tisíc členů, detailně známe problematiku bytového družstevnictví, disponujeme bohatými zkušenostmi a fungujícím profesionálním aparátem. Můžeme tedy praktické zkušenosti efektivně předat nově vznikajícím bytovým družstvům už v době přípravy jejich vzniku a pak je provázet nelehkým obdobím založení členské evidence bytového družstva, koupě domu od obce, až po převzetí domu do vlastnictví bytového družstva a jeho následnou správu. Máme za sebou vlnu zakládání SVJ, které v minulosti vyplývalo ze zákona a které nám přineslo mnohé zkušenosti z převodu bytů do vlastnictví členů družstva. Bylo by proto škoda, abychom je nemohli předat těm, kdo je potřebují.

Foto: archiv Oldřicha Sovy

Jak je to s pozemky pod bytovými domy podle nového občanského zákoníku



V novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb. nebo též „NOZ“), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014, se český právní řád vrátil k zásadě „Superficies solo cedit“ (přel. Povrch ustupuje půdě). Podle této zásady zakotvené v § 506 NOZ všechny stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku. Vlastník pozemku je vždy vlastníkem všech staveb na pozemku. Zásada pochází z římského práva, kde byla zformulována právníkem Gaiem. Na českém území platila do roku 1950, kdy byla nahrazena konceptem odděleného vlastnictví staveb a pozemků.

Z minulých let, kdy ještě platila odlišná zásada, je mnoho případů, kdy je vlastník stavby odlišný

od vlastníka pozemku. Na tyto případy pamatuje nový občanský zákoník v přechodných ustanoveních. Podle § 3055 NOZ se stavba, která byla ke dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku (tzn. ke dni 1. 1. 2014) ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, na němž stojí, nestává součástí tohoto pozemku a zůstává i nadále nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku, nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníci pozemku.

Vzájemné vztahy mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku jsou řešeny předkupním právem, kdy vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba,

má podle § 3056 odst. 1 NOZ ke stavbě zákonné předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Vzhledem ke skutečnosti, že nový občanský zákoník hovoří pouze o stavbě, je otázka, zda se toto předkupní právo vztahuje i na vlastníka bytové jednotky v domě, který byl rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. Na tuto otázku panují různé právní názory.

Pokud došlo před účinností nového občanského zákoníku k vymezení jednotek v domě (resp. vytvoření prohlášení vlastníka) a k převodu vlastnictví alespoň jedné z jednotek, uplatní se pro vznik vlastnictví všech dalších jednotek v domě dosavadní právní předpisy (tzn. zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů). Z toho plyne,

že dosavadní podoba spoluvlastnického rozdělení domu na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. a společné části domu zůstane v takovém domě zachována do té doby, než dojde ke změně prohlášení vlastníka budovy podle § 1169 NOZ rozhodnutím všech vlastníků jednotek obsahující i ujednání o tom, že se jejich práva jako spoluvlastníků domu řídí NOZ. Pokud by se měly uplatnit dosavadní právní předpisy, měl by platit i § 21 zákona č. 72/1994 Sb., v němž jsou řešena práva k pozemku. Bylo-li by možné užít dosavadní právní úpravu, pak by vlastník pozemku nemohl se zastavěným pozemkem disponovat

jinak než ve prospěch vlastníků jednotek podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů, samozřejmě za odpovídající protihodnotu (§ 21 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb.).

Někteří právníci zastávají opačný výklad, tedy užití § 3056 NOZ i na výše uvedenou situaci (tzn. uplatnění předkupního práva). Tento názor by mohl paradoxně vést až ke skutečnosti, že pokud by vlastník jednotky nevyužil předkupního práva k pozemku, mohl by vlastník zastavěného pozemku převést pozemek na jinou osobu než vlastníka jednotky. Pokud by se tento postup

mohl uplatnit, pak by to vedlo k situacím, které jsou proti smyslu nového občanského zákoníku a jeho přechodných ustanovení.

Závěrem lze poznamenat, že jde o nový kodex, jehož výklad není a v nejbližší době zřejmě nebude ustálen. Není rovněž vyloučeno, že se dočkáme celé řady novelizací.

*JUDr. Jitka Vepřková Zábojová
vedoucí organizačně právního oddělení
SBD POKROK
Foto: archiv autorky*

Aktuální situace v SBD POKROK v prodeji pozemků

Ve druhé polovině 90. let minulého století, kdy začínalo Stavební bytové družstvo POKROK s převody bytů do vlastnictví svých členů, vlastnilo cca 23 000 bytů ve 250 bytových domech různé velikosti v různých částech Prahy. Nepatřil mu ale ani jeden metr čtverečný zastavěného pozemku pod nimi.

Stav byl důsledkem výstavby domů v době před a těsně po zlomovém roce 1989, kdy byly veškeré pozemky v majetku tehdejší ČSFR. Stát měl zákonnou povinnost, prostřednictvím orgánů státní správy, k těmto pozemkům zřídit tzv. právo trvalého užívání ve prospěch vlastníka domu.

Zastavěné pozemky, na něž právo trvalého užívání zřízeno nebylo, přešly zhruba v polovině 90. let v důsledku zákona o majetku obcí do vlastnictví Hlavního města Prahy (MHMP). Pražský magistrát předpokládal prodej zastavěných pozemků podle aktuální cenové mapy. Tato situace se týkala cca 95 % pozemků pod domy SBD POKROK, ostatní pozemky se staly v rámci restitucí majetkem fyzických osob, případně Státního statku hl. m. Prahy „v likvidaci“ a Sady lesy zahradnictví, s.p. v likvidaci.

Po složitých a dlouhých jednáních mezi vedením MHMP a SBD POKROK přijal magistrát v říjnu roku

2002 důležité usnesení. Na jeho základě bude prodávat zastavěné pozemky přímo vlastníkům bytů, kterým je SBD POKROK převedlo do vlastnictví, a to za cenu 15 % cenové mapy roku 2002, nejvýše za 350 Kč/m².

Ke cti MHMP je potřeba konstatovat, že magistrát stále dodržuje uvedené usnesení z roku 2002 a prostřednictvím svých kooperujících advokátních kanceláří prodává pozemky vlastníkům bytů podle evidence v katastru nemovitostí.

K 31. 12. 2013 mělo SBD POKROK odkoupeno od MHMP cca 80 % zastavěných pozemků, přitom prodej zbývajících pozemků je v různé fázi rozpracovanosti. Kolegové z obchodního oddělení SBD POKROK jsou v trvalém pracovním kontaktu s příslušným odborem MHMP, který prodeje pozemků realizuje. V uplynulých letech byl zahájen prodej také pozemků okolních, navazujících na pozemky zastavěné, za velmi výhodných podmínek pro vlastníky bytů, pokud se k jejich koupi rozhodnou.

Prodej pozemků ve vlastnictví Státního statku hl. m. Prahy „v likvidaci“ a Sady lesy zahradnictví, s.p. v likvidaci se dlouho nepodařilo uskutečnit, ačkoli se SBD POKROK jako jeden z nabyvatelů o realizaci prodeje dlouhodobě snažil. Až v roce 2013 se

podařilo za velmi výhodných podmínek provést prodej pozemků ve vlastnictví Sady lesy zahradnictví, s.p. likvidaci. V současné době je realizován prodej pozemků v majetku Státního statku hl. m. Prahy „v likvidaci“. Do této akce ale vstoupily církevní restituce, které mohou prodeje zkomplikovat.

Největší problémy mají vlastníci bytů, a tím i SBD POKROK jako jeden z vlastníků bytů, s pozemky ve vlastnictví fyzických osob. Problém není v tom, že vlastníci se řídí aktuální cenovou mapou pozemků, ale v jejich nekalifikovaném přístupu k prodeji – v některých případech. Tím se jakákoliv dohoda stává téměř nerealizovatelnou.

SBD POKROK má v současné době vyřešeny vlastnické vztahy k zastavěným pozemkům pod naprostou většinou objektů, jichž byl původním vlastníkem, případně jsou mu známi vlastníci těchto pozemků. Nemůže ovšem do budoucna předvídat chování a rozhodnutí vlastníků pozemků – fyzických osob, jak naloží se svým majetkem.

*Vladimír Březina
vedoucí obchodního oddělení
SBD POKROK*

DMS ČR je letos jedenáct

Družstevní marketingové sdružení Česká republika (DMS ČR) vzniklo 1. června 2003. To znamená, že letos slaví 11 let od svého založení.

V současné době sdružuje DMS ČR osm velkých bytových družstev na území hlavního města Prahy se správou přibližně 90 tisíc jednotek v 1 300 objektech. Spolupracuje s dalšími sub-

jekty sdružujícími podobné subjekty (SČMBD a SMBD), významnými subjekty v oblasti bydlení (například SON nebo ČSRB) a orgány státní správy, zejména MMR ČR a SFRB. Sdružení je partnerem České společnosti pro rozvoj bydlení a konzultační poradnou SON pro vlastníky a nájemce bytových jednotek. DMS ČR se zabývá správou a provozem společných částí domů a po-

zemků, plněním s bydlením souvisejících potřeb členů a klientů členských družstev. Dlouholetým členem DMS ČR je také SBD POKROK. Jednou z výhod členství je například benefiční karta, která umožňuje nákupy se slevami v řadě obchodních míst po celé České republice i na Slovensku.

Doplňovací volby členů představenstva a kontrolní komise SBD POKROK

Vážení delegáti a představitelé objektů SBD POKROK,

představenstvo Stavebního bytového družstva POKROK vyhlašuje doplňovací volby členů představenstva a kontrolní komise družstva, které se uskuteční na shromáždění delegátů konaném **dne 21. června 2014**. Voleni budou 3 náhradníci do představenstva a 2 náhradníci do kontrolní komise. Podle čl. 17 odst. 2 a § 630 a § 46 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, má každý člen družstva, který je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a nenastala u něj skutečnost, která je překážkou provozování živnosti, právo být volen do orgánů družstva. Pro přípravu doplňovacích voleb jmenovalo představenstvo přípravnou volební komisi. Povinností přípravné volební komise podle volebního řádu je sestavit ve stanoveném termínu na základě došlých přihlášek členů SBD POKROK, kteří projeví vůli kandidovat jako náhradníci do představenstva a kontrolní komise, kandidátní listinu pro volby do těchto orgánů a připravit pro shromáždění delegátů stanovisko, zda jednotliví kandidáti splňují podmínky pro výkon funkce podle obchodního zákoníku a stanov.

Přihláška s uvedením funkce, do které kandidát kandiduje a obsahující základní data o kandidátovi, jimiž jsou příjmení, jméno, titul, rok narození, členské číslo, adresa trvalého bydliště, kontaktní telefon a číslo objektu (v případě, že se jedná o nebydlícího člena se uvede „nebydlící“), údaj o zaměstnání, podnikatelské činnosti nebo členství ve statutárních a dozorčích orgánech právnických osob a charakteristika kandidáta, **musí být doručena nejpozději ve středu 7. května 2014 do 15.30 hodin do podatelny SBD POKROK, Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8 – Karlín s označením „Přípravná volební komise“ v listinné podobě – nikoliv elektronickou poštou!!! K přihlášce došlým po tomto dni nebude přípravná volební komise při sestavování kandidátní listiny přihlížet. Přihlášky neúplné (neobsahující všechny požadované informace) uvede přípravná volební komise do seznamu kandidátů nesplňujících podmínky pro výkon funkce člena představenstva nebo kontrolní komise.**

Součástí přihlášky musí být i prohlášení, že kandidátovi není známa žádná překážka vyplývající ze stanov družstva a obecně závazných právních předpisů, která by mu bránila působit ve volených orgánech a že splňuje podmínky členství ve voleném orgánu. **Kandidát ve své přihlášce (v rozsahu 1 stránky A4) uvede vlastní charakteristiku pro voliče – dele-**

gáty shromáždění delegátů SBD POKROK, ve které krátce představí svoji osobu a své předpoklady pro výkon funkce, do které kandiduje. Doporučené údaje jsou vzdělání, praxe s prací v družstvu, délka členství v družstvu. Kandidáti by měli uvést pouze taková osobní data, která jsou ochotni publikovat pro delegáty shromáždění delegátů.

Podle obecně závazných právních předpisů musí člen představenstva a kontrolní komise družstva splňovat tyto podmínky:

1. členství v družstvu,
2. plná svéprávnost,
3. bezúhonnost ve smyslu § 6 odst. 2 zákona o živnostenském podnikání, tzn. že nebyl pravomocně odsouzen (kandidát doloží výpisem z rejstříku trestů, který nesmí být starší než 3 měsíce přiloženým k přihlášce),
4. nenastala u něho skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle příslušných ustanovení živnostenského zákona (§ 8 zákona č. 455/1991 Sb.),
5. nemá daňové nedoplatky vůči územním finančním orgánům státu (kandidát doloží potvrzením místně příslušného finančního úřadu podle svého bydliště přiloženým k přihlášce),
6. zákaz konkurence podle § 710 a § 722 zákona č. 90/2012 Sb., tzn. nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného; nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jež členy jsou pouze jiná družstva.

Pro informaci uvádíme, že SBD POKROK má v obchodním rejstříku zapsán jako předmět podnikání:

- organizační zabezpečení správy domovního majetku,
- opravy vyhrazených plynových zařízení,
- inženýrská činnost ve stavebnictví,
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej,
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví,
- realitní činnost,
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
- zpracování dat, služby databank, správa sítí,
- správa a údržba nemovitostí.

Je třeba, aby kandidáti reálně zvážili i své časové možnosti a počítali s tím, že případný výkon funkce člena orgánu družstva – představenstva i kontrolní komise – nespočívá pouze v účasti na jednání příslušného orgánu konaného zpravidla 1x měsíčně. Plnění povinností člena orgánu družstva by však zpravidla nemělo překročit polovinu klasického pracovního úvazku.

O přípravě doplňovacích voleb do představenstva a kontrolní komise Stavebního bytového družstva POKROK informujte vhodným způsobem členy družstva ve vašem bytovém objektu.

*Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK*



Jak dosáhnout úspěchu: Slovo vítěze Energetické ligy 2013

Objekt Nechvílova 1820–1822, Praha 4



Velmi mě potěšilo, když jsem se dozvěděl, že náš objekt vyhrál poslední ročník Energetické ligy. V roce 2011 jsme skončili na sedmé příčce uvedeného žebříčku, v roce 2012 na desátém, a tak se logicky nabízí otázka, jak se nám to podařilo.

Na základě našeho umístění jsem byl vyzván, abych 21. 11. 2013 na semináři I.RTN přednesl, co děláme jinak než jiné objekty, a čím jsme tedy tak úspěšní. Nejdříve ale upřesním některé důležité skutečnosti.

Nebýt Energetické ligy, kterou organizuje společně I.RTN a Družstevní marketingové sdružení ČR, nikdy bych se nedozvěděl, že práce na regeneraci domu Nechvílova 1820–1822 v Praze 4 na Chodově může mít takové výsledky v úspoře tepla. A že se navíc může stát hlavním argumentem proti skeptikům z řad vlastníků v domě, kteří zpochybňují investice do zateplování domů, jejich návratnost a další akce nutné pro regeneraci panelových domů, a tím zlepšení a zlevnění bydlení.

Časový průběh jednotlivých opatření

1998 – První velkou akcí na revitalizaci objektu bylo zateplení střechy (Cetris desky, geotextilie, polystyrén tl. 100 mm a fólie Sarnafil tl. 1,2 mm).

2003 – Zateplili jsme severozápadní štít domu (polystyrén tl. 80 mm – tenkrát byla ještě norma na zateplování nedokonalá) a provedli jsme výměnu oken.

2004 – Začali jsme s výměnou oken. Na MČ Praha 11 jsem projednal jejich jiné členění. Při výměně dřevěných oken za plastová se totiž zvětšuje rozměr rámu a při klasickém členění zůstává jen malá plocha pro sklo ventilačky.

Výsledkem je neestetické úzké okno a na druhé straně zbytečně široká část druhé „poloviny“ okna. Při výměně dřevěných oken (pokud ještě není zatepleno) je nutno počítat s tloušťkou polystyrénu na zateplení špalet–ostění, a tak by měl být nový plastový rám o 2–4 cm širší.

2004 – Zateplili jsme jihovýchodní štít (zateplovací systém FEMA, polystyrén tl. 100 mm).

2005 – Byla dokončena výměna oken v objektu, včetně oken schodišť a strojoven výtahů. Při výměně oken přízemních bytů bylo použito bezpečnostní sklo (přízemní byty jsou náchylnější na poškození oken a vyšší náklady na tuto výměnu jsou kompenzovány tím, že nepoužívají tak často výtah).

2007 – Vyměnili jsme vstupní portály včetně prosklených stěn nebytových prostor (bývalých kočárek). I zde jsme použili bezpečnostní sklo, stejně jako při výměně oken přízemních bytů.

2009 – Zateplili jsme severovýchodní a jihozápadní fasádu včetně strojoven výtahů. Při té příležitosti jsme vyměnili dveře na střechu za plastové, dobře těsnící. V minulosti tudy unikalo teplo, místy byla až dvoucentimetrová spára!

2010 – 15. srpna nás postihlo krupobití a zničilo nejen rok starou fasádu, ale i střechu. Střechu jsme nechali provizorně opravit záplatami.

2011 – Zahájili jsme opravu poničené fasády i střechy. Fasádu jsme opravili (1. rok v záruce) celoplošně a vyměnili jsme i okenní parapety Lindab.

Střechu jsme opravili také celoplošně – s novou fólií Protan tl. 1,6 mm (technologie už za těch 10 let pokročila). Obě opravy byly hrazeny 100% z pojistky domu.

2011 – Kromě výše uvedené opravy jsme neprovedli žádnou jinou investici, jen jsme nechali zregulovat diferenční tlak na stoupačkách ústředního topení. Abych získal na shromáždění vlastníků souhlas

k dalším investicím, často jsem odpovídal na dotazy sousedů, zda se investice do zateplení vůbec někdy vrátí. Můj první argument, že se návratnost projeví v porovnání zvyšujících cen energií, jim nestačil. Naštěstí jsem se často účastnil seminářů, které pořádala I.RTN, a tak jsem se dozvěděl, že vzhledem k tomu, že jsme měli již téměř celý dům zateplen, je třeba provést ÚPRAVU TOPNÉ KŘÍVKY. To jsme provedli ve spolupráci s I.RTN a SBD POKROK.

2012 – Provedli jsme sanaci lodžii. Přestože v našem domě se 69 byty máme lodžii jen 8, podařilo se mi prosadit, že zateplení lodžii bude provedeno nadstandardně, tj. tak, jak k tomu jiné objekty nepřistupovaly. Zateplily se všechny stěny, včetně stropů a stěn, které nesousedily s byty. Kolem oken bylo provedeno zateplení extrudovaným polystyrénem tl. 80 mm (klasicky je norma 100 mm). Bylo to sice o něco dražší, ale aspoň byl částečně zmírněn požadavek na minimalizaci zmenšení prostoru lodžie vlastníků. Dnes už nikoho nenapadne řešit 2-3 cm. A i my, kteří lodžie nemáme, máme dobrý pocit, když vidíme, jak se pod nimi zastavují lidi a diskutují. A co je nejdůležitější – byl odstraněn problém s plísňemi u oken lodžii. Během sanace lodžii se provedlo dodatečně zateplení špalet severozápadního štítu, které nebylo provedeno v roce 2003. Jistě vinou tehdejšího stavebního dozoru.

2012–2013 – Realizovali jsme zateplení soklu a úpravu okapového chodníčku. Podařilo se mi prosadit, aby firma, která nám sanovala lodžie, byla vybrána i na tuto poslední akci. Měl jsem ale podmínku, aby práce prováděli stejní pracovníci jako sanaci lodžii. Během prací došlo k vyzdění MIV (meziokenních vložek tvárnici YTONG), odkopání terénu kolem domu někde až do hloubky 120 cm, abychom se ujistili, že původní hydroizolace je i nadále funkční, a zateplení extrudovaným polystyrénem tl. 5 cm. Některé objekty šly do hloubky jen 30–50 cm, jiné až na základy. Před zahájením prací je nutno zvážit, zda je to ještě hospodárné, když za 29 let do suterénu domu nikdy neteklo. Náš objekt má navíc výhodu, že je na kopci. Během zateplování soklu jsem nechal vyzdít boční stěny pod zadními můstky ke vchodům na betonový základ tvárnici YTONG a zateplit extrudovaným polystyrénem s odvětráním. Fasádní omítka můstků i soklu je mozaika. To zamezilo nejen přespávání bezdomovců (někdo to řeší pletivem nebo mříží), ale předpokládanou výhodou uvedeného řešení je i zamezení promrzání bezbariérového přístupu do domu v zimních měsících.

2012 – Byly dokončeny práce na GO vzduchotechniky. Po konzultaci s odborníky jsme upustili od změny VZT na samočinné odvětrávání a zrekonstruovali jsme stávající ventilátory s generátory. Podstatou však nebyla oprava elektrických částí, ale přetěsnění a zateplení generátorů a turbín Orsilem tl. 40 cm a polystyrénem tl. 20 cm. Vlivem zatékání do střechy se totiž ztrácí tepelná energie, která je spotřebována na odpar tohoto zatékání.

Co jsme možná dělali jinak než ostatní

Jiné objekty také zateplovaly – v domněnku, že si dobře vybraly firmu podle doporučení nebo referencí. Když jsem uvažoval nad tím, co jsme provedli v našem domě tak výrazného na rozdíl od nich, shrnul jsem si některé rozhodující skutečnosti.

1. Na první akci – zateplování štítu a fasády domu jsem si nechal zpracovat projekt Ing. Šálou. Už v prvních chvílích mi bylo jasné, že nejde o projekt realizační, ale o projekt pro vystavení stavebního povolení MČ Praha 11. Od projektanta jsem si zakoupil jeho publikaci Zateplování v praxi. Po jejím prostudování jsem se posunul opět o kus dál, a tak jsem mohl poukazovat na chyby, jichž se tehdejší stavební dozor (v jiném domě, kde jsem také domovníkem) dopouštěl. Nechal nekvalifikované pracovníky provádět zateplení způsobem lepením polystyrénu tzv. „na tupo“, místo aby ho „prořezávali“ s vědomím, že všechno pak skryje fasáda a nikdo už to nevidí. Chybu ale odhalil termokamera!

2. Všechna výběrová řízení nad 100 000 Kč jsem prováděl ve spolupráci s SBD POKROK, OBS II, jejich pracovníci měli dostatek firem a zkušeností s realizací prací, a to i v době, kdy už jsme se stali právnickou osobou (SVJ) a já byl pověřený vlastníkem. Pro každou akci jsme ustanovili výběrovou komisi, abychom se mohli zodpovídat za naše rozhodnutí.

3. Firmu nedělá její vedení ani reference. Nejdůležitější jsou pracovníci. V dnešní době, kdy jsou najímání na tzv. švarcsystém, není problém ty nekvalitní odvolat. Jako jednatel za investora (SVJ) mám na to plné právo!

4. Na všechny investiční akce (zateplení, střecha, lodžie, sokl) v mém domě jsem měl stavební dozor – soudního znalce z oboru stavebnictví. Sice by se někomu mohlo zdát, že to je příliš drahá investice, ale on mě, původně strojaře, „vyučil v oboru stavebnictví“. Jeho kulaté razítko mělo navíc velkou váhu i v rozhodování při uplatňování náhrady za pojištnou událost krupobití ze dne 15. 8. 2010 při jednání se soudním znalcem jednajícím za pojišťovnu.

5. Další neméně důležitou věcí při jednání s firmami je skutečnost, že se starám celkem o tři objekty, mám na tuto činnost dostatek času a mohu se účastnit všech kontrolních dnů, a tudíž mám možnost zastavit nebo přikázat opravu nekvalitně prováděných prací už během činnosti firmy. Zásadou je neprovádět další práce předtím, než-li jsou převzaty předchozí práce v odpovídající kvalitě.

Financování

Další podstatná věc: na žádnou z akcí jsme si nebrali úvěr. Jen jsme občas museli zvýšit krátkodobě tvorbu dlouhodobé zálohy z 24 Kč/m² na 30 Kč/m². Nedostatek peněz jsme vždy řešili splátkovým kalendářem nebo opožděnou fakturou. To vše bez navýšení původně uzavřené ceny podle smlouvy o dílo.



Úspory

V roce 2002 jsme měli měrný ukazatel spotřeby tepla 0,32 GJ/ m² započítané podlahové plochy a za byt 4+kk jsem zaplatil 8 453 Kč/rok.

V roce 2012 jsme měli měrný ukazatel spotřeby tepla 0,132 GJ/ m² a za byt 4+kk jsem zaplatil 6 211 Kč/rok. A to cena energií vzrostla za 10 let o 100%.

Dovětek

Nedílnou součástí regenerace panelového domu je i úprava jeho okolí. Během provádění prací na zateplení soklu domu jsem nechal udělat záhony s obrubníky před okapovým chodníčkem, osadil je růžemi a pod schody do domu jsem nechal položit dlažbu (ze starých původních dlaždic). Ve spolupráci s MČ Prahy 11 jsem nechal opravit lavičky tak, aby se i nadále využily betonové stávající prvky a zahájil jsem ve spolupráci s SBD POKROK odkoupení pozemku okolo domu.

Pavel Kyselý

Od roku 1995 je domovníkem objektu Nechvilova 1820–1822 v Praze 4 na Chodově, v současné době je pověřeným vlastníkem domu.

Foto: archiv autora

Poznámka pořadatelů Energetické ligy pod čarou

Při rozhovorech s úspěšnými domy v soutěži velmi často vyplývá ještě jeden důležitý faktor. A sice, že úspěšné domy mají vždy silnou autoritu ve vedení SVJ. Je logické, že to o sobě pan Kyselý nemohl napsat, tak to činíme za něj, protože to považujeme za jeden z důležitých faktorů úspěchu na poli úspor tepla. Při šetření teplem politikaření nefunguje.

A možná ještě jeden drobný postřeh. Všechny úspěšné objekty v Energetické lize mají, kromě nízké měrné spotřeby tepla, společnou ještě jednu věc. A totiž snahu o kulturní prostředí jak v objektu, tak v nejbližším okolí. A my, pořadatelé, jim za to tleskáme.

Dušan Balajka

jeden ze spoluorganizátorů Energetické ligy

V Chudenické přebírají noví majitelé dokončené byty



Po bytovém domě v Šestajovicích a v Pískové ulici v pražských Modřanech byl nedávno dokončen také bytový dům v Chudenické ulici v Hostivaři. A další projekty družstevní výstavby se chystají.

V druhé polovině února letošního roku končilo postupné předávání dokončených bytů novým majitelům. Z celkových 47 bytů bylo k datu uzávěrky tohoto čísla předáno 41 bytů a všechny čtyři ateliéry. Zbylé byty ještě neměly hotové podlahy, protože noví majitelé si je buď ještě nevybrali, nebo si nestačili dohodnout termín pokládky. I tyto byty ale budou rychle dokončeny, aby se do nich mohli nájemníci nastěhovat.

V objektu se řeší poslední drobné úpravy, aby Stavební bytové družstvo POKROK dostalo svého slibu a poskytko příjemné bydlení s moderním komfortem. Například je třeba vyrobit klíč ke druhému křídlu vchodu, kde jsou umístěny popelnice, a ten předat popelářům. Jedno křídlo bude uzamčeno a bude sloužit pouze nájemníkům, aby do objektu nevstupovaly nežádoucí osoby. Také je třeba předat klíč ke schránkám na místní poštu, dodat tabule s nápisy Tříděný/směsný odpad, zajistit vnitřní orientační systém domu s označením čísel pater, čísel bytů a označení zvonků.

Až na tyto maličkosti je ale celý objekt dokončený a nic nebrání postupnému stěhování do nových domovů. Stavební bytové družstvo POKROK přeje všem nájemníkům mnoho štěstí a spokojenosti.

Základní data o bytovém domě Chudenická

Investor	Trigema Projekt Epsilon
Projektant	Architektonický ateliér Daniela Smitky
Dodavatel	Trigema Building
Zahájení výstavby	červen 2012
Dokončení výstavby	říjen 2013
Kolaudace	10. října 2013
Předání bytů	listopad–prosinec 2013
Počet podlaží	9. byty jsou ve 2.–9. podlaží
Počet bytů	51
Počet parkovacích míst	56 míst ve dvou podzemních podlažích a v 1. nadzemním podlaží
Balkony a lodžie	ke každému bytu
Sklepy	u všech bytů
Lokalita	Hostivař, část obytný soubor Košík, Praha 15
Dopravní dostupnost	autobus/noční autobus, tramvaj/noční tramvaj, osobní automobilová doprava
Občanská vybavenost	obchody, lékařská zařízení, školy i školky
Trávení volného času	Hostivařská přehrada, nacházející se uprostřed Hostivařského lesoparku, nabízí mnoho sportovišť pro rodiny s dětmi, např. kurt na beach volejbal, tenisový kurt, hřiště na nohejbal, streetballové koše, ruské kuželky, ping-pong, fotbálek aj. Součástí areálu je tobogán, půjčovna lodiček, dětský skákací hrad a další atrakce. Lesopark lze využít i k dlouhým procházkám, jízdě na kole nebo běhu a věnovat se dalším sportům.
Adresa	Chudenická 1062, Praha 15 – Hostivař

A jak bydlíte Vy?



VÝHODNĚ
PŘEDPLATNĚ
330 Kč
NA CELÝ
ROK

PANEL PLUS

časopis nabitý inspiracemi a tipy
pro přestavbu a proměnu bytu



www.panelplus.cz

Vladimír Lender: Obec se nám nesnaží moc pomáhat



Foto nahoře: Vladimír Lender, foto dole: ZOO Plzeň.



Vladimír Lender je člen kontrolní komise SBD POKROK a delegát za objekt Platónova 3282 v Praze 12. Redakce zpravodaje Krok si s ním povídala o jeho zkušenostech se správou domu, ale i o zajímavém koníčku, kterým je pro něho fotografování.

Už několik let jste delegátem za objekt Platónova 3282 v pražských Modřanech. Jaké jsou vaše zkušenosti s nájemníky?

Myslím si, že vztahy jsou tu dobré, i když občas máme problémy s lidmi, kteří bydlí v bytech, které jsou v majetku vlastníků. Někde jsou Vietnamci nebo

Ukrajinci, v případě havárie nebo poruchy pak bývají potíže s jazykovou bariérou. I to jsme ale úspěšně zvládli.

Jaké je bydlení v Modřanech?

Díky svému umístění na území Prahy je tu špičkové bydlení. Kousek od nás je letiště Točná, častý cíl mnoha procházek rodin s dětmi. Je možné tu docela dobře jezdit na kole i po cyklostezce kolem Vltavy. Pokud jde o dům samotný, dali jsme ho dohromady za vlastní peníze, resp. za peníze SVJ. Zatím bez právní subjektivity, ale brzy se staneme společenstvím s právní subjektivitou. Pak budeme hle-

dat řešení zatékání do sklepů. Nejde o nějaké malé množství vody. Během vydatnějšího deště jde i o tisíc litrů. Sídliště je totiž špatně vyprojektované. Cesty jsou výš než pata domu, ke které se svažují. Někde jsou sice odtokové kanálky, ale moc nepomáhají. Pustíme se také do úpravy vestibulů.

Jak se staví k objektům družstva obec, tedy Praha 12?

Obec se nám nesnaží moc pomáhat. Cesty jsou tu opravdu v dezolátním stavu a potřebovaly by nutně opravu. Ale chápu, že radnice má spoustu jiných starostí, v poslední době musela řešit výstavbu nových komunikací a dokončení splaškové kanalizace ve starých Modřanech. Na nás už jí finance nezbyvají.

Jaká je vaše spolupráce se Stavebním bytovým družstvem POKROK?

Velmi dobrou spolupráci máme navázanou s předsedou představenstva Oldřichem Sovou, ekonomickým náměstkem Pavlem Beránkem, s právniczkou Jitkou Vepřkovou-Zábojovou, ale i s dalšími zaměstnanci družstva.

I přesto by se leccos dalo vylepšit. Podle mě není úplně bezchybná komunikace s družstvem. V době elektronických a mobilních komunikací nedokážu pochopit, proč nemají pracovníci OBS mobilní telefony, na kterých by byli k zastížení. Dovoláte se jim v podstatě jen ráno, než se vydají do terénu. Chybějí jim auta, aby mohli být rychlejší a tím výkonnější. Svou pozici v kontrolní komisi družstva bych se proto v tomto volebním období rád podílel na zvýšení úrovně komunikace. Myslím si také, že družstvu chybí více zkušených inženýrů zejména s technickým vzděláním, kteří by objektům poskytovali poradenství. Měli by například upozorňovat na situace, které objektům hrozí – typu, co se stane, když...

Máte náročnou práci, jste delegátem, členem kontrolní komise. Máte čas na své koníčky?

A na jaké?

Čas si vždycky udělám. Nejvíce se věnuji fotografování. Fotím v podstatě cokoli, co mě zaujme. Nejvíce ale vojenskou techniku, zvířata, architekturu a pochopitelně rodinu.

Proč právě vojenskou techniku?

Dříve jsem pracoval v ČSLA jako velitel radiolokačního přístroje. Proto tihnu právě k vojenské technice a technice vůbec.

Knihovnu máte plnou odborné literatury a dvě police jsou zaplněné zmenšenými modely tanků. Muzeum v Lešanech asi musíte mít docela dobře prochozené.

Vojenské technické muzeum v Lešanech mám prochozené, pravidelně se zúčastňuji slavnostního otevření nové sezony v květnu a taky ukončení muzejní činnosti na přelomu srpna a září. Na těchto akcích je i některá technika ukazována v provozuschopném stavu. V muzejních sbírkách se nachází velká sbírka děl vyrobených ve Škodových závodech v Plzni, ale i tanky, obrněná vozidla a další. Jezdím na výstavy i do zahraničí, naposledy jsem byl v Rusku na výstavě MAKS 2013 a navštívil jsem Tankové muzeum v Kubince.

Uvažoval jste o tom, že byste si pořídil nějakou vojenskou techniku? Co by to bylo?

Asi nějaký nákladník, Praga V3S. Ale pořídít bych si ji nemohl, to není reálné. Zprv je provoz velmi nákladný a zadruhé by byl problém s parkováním. Takže je to jen sen, který si nikdy nesplním.

Čím fotíte?

Začínal jsem v dobách minulých s fotoaparátem Zenit. V současné době vlastním poloprofesionální fotoaparáty Canon D5 Mark II a Mark III s odpovídajícími skly (objektivy).

Koničků ale máte víc, nejen fotografování.

Vzhledem ke svému zaměstnání – pracuji na stavbě železničního koridoru do Českých Budějovic – mám rád všechno, co souvisí se železnicí. Během výstavby se mi podařilo nashromáždit zajímavé informace a historické fotografie nebo mapy, které mi poskytlo Muzeum Podblanicka v Benešově. S kolegou jsme pak sestavili knížku s názvem Modernizace trati Votice–Benešov u Prahy, 2009–2013, s podtitulem Výstavba IV. tranzitního železničního koridoru, kde jsou uvedeny námi pořízené fotografie z výstavby. Porovnáním dobových fotografií s dnešními se ukázalo, že například od doby císaře Františka Josefa I. se na tomto úseku trati vlastně skoro nic nezměnilo.

Děkuji za rozhovor. Alena Čechová

Foto: Vladimír Lender



Foto nahoře: Šumava, foto dole: L159.



Foto vlevo dole: Zvonice, foto vpravo dole: LT 38.



Výzva programu Nová zelená úsporám je pro rodinné domy

Bývalý ministr životního prostředí Tomáš Jan Podivínský schválil 1. Výzvu Ministerstva životního prostředí k podávání žádostí o poskytnutí podpory v rámci programu Nová zelená úsporám. Příjem žádostí začne 1. dubna tohoto roku a ukončen bude buď vyčerpáním alokace, nebo nejpozději ve 12 hodin dne 31. října 2014. Celkem půjde letos na financování programu 1,9 mld. korun – to je téměř o miliardu více než v loňském roce.

První výzva je zaměřena na tři typy opatření – na snižování energetické náročnosti stávajících rodinných domů, na výstavbu rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností a na efektivní využití zdrojů energie. Žádost o poskytnutí podpory se podává elektronicky prostřednictvím on-line formuláře přístupného na internetových stránkách programu Nová zelená úsporám: <http://www.nova-zelenausporam.cz>.

Nový ministr Richard Brabec zatím k tomuto státnímu programu nevydal žádné prohlášení, které by měnilo výše uvedenou informaci. Škoda jen, že se podpora nebude týkat panelových domů.

Zdroj:
Ministerstvo životního prostředí ČR.

Státní program Panel 2013+ dává zelenou

Trochu jiná situace než v programu Nová zelená úsporám je v programu Panel 2013+. Podle sdělení Státního fondu rozvoje bydlení úřad (SFRB) přijímá žádosti o podporu kontinuálně. Rozpočet SFRB na programy pro podporu bydlení byl Poslaneckou sněmovnou PČR schválen v prosinci 2013.

A tady je přehled, jak úřad hospodařil v loňském roce: V roce 2013 přijal 184 žádostí za více než 753 mil. Kč, uzavřel 102 smluv za 346,3 mil. Kč, poskytl 30 příslibů úvěrů ve výši 137,2 mil. Kč, které přecházejí do roku 2014, do roku 2014 přechází 24 aktivních žádostí, jejichž hodnota je 103,4 mil. Kč.

Rozpočet roku 2014:	600 mil. Kč
Počet žádostí: 20 ks	68,0 mil. Kč
Příslib úvěru: 43 ks	198 mil. Kč
Úvěrové smlouvy: 5 ks	16,5 mil. Kč

Pozn.: Stav k 21. 2. 2014, Zdroj: Státní fond rozvoje bydlení.

V Národním domě na Vinohradech tančili družstevníci

X. Reprezentační ples pražských bytových družstev se letos konal 7. března ve všech sálech Národního domu na Vinohradech. Jeho pořadatelem bylo jako každý rok Družstevní marketingové sdružení ČR.

Návštěvníci X. Reprezentačního plesu pražských bytových družstev se mohli v Majakovského sále podívat na předtančení TŠ Astra Praha Miroslava Brožovského, po kterém jim k poslechu i tanci hrál orchestr Ladislava Bareše se svými sólisty – modelování večera se ujal Zdeněk Chytrý.

V 21 hodin sál rozezvučela rytmická hudba, na kterou předvedli ukázkou horkokrevných latinsko-amerických tanců Jakub Drvota a Markéta Vlčková. Po nich jako host večera vystoupil zpěvák Martin Chodúr, vítěz pěvecké soutěže Česko Slovenská Superstar z roku 2009. Od svého vítězství v soutěži talentů urazil dlouhou cestu – vydal dvě CD a koncertuje po celé ČR. Ve 23 hodin se do Majakovského sálu soustředili všichni, kdo si užívali večera i v jiných sálech, aby zjistili, jestli vyhráli hodnotnou cenu v bohaté tombole.

V Raisově sále hrál celý večer Firmus Praha Bohumila Šebka a ve Společenském sále mu na klávesy konkuroval Jiří Blábolil. Ples byl místem příjemného setkání všech členů, partnerů i dalších hostů Družstevního marketingového sdružení ČR a jeho členských družstev.



Martin Chodúr si zazpíval ve skladbě *Unfaithful man* z alba *Shubidu*, které vydala ostravská rodačka Elis, resp. Eliška Mrázová.
Foto: www.martinchodur.cz

krok za krokem

Pro své členy, klienty a partnery vydává
Stavební bytové družstvo POKROK.

pokrok
stavební bytové družstvo

Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8
tel.: 225 339 201, fax: 225 339 333
e-mail: predstavenstvo@pokrok.cz
www.pokrok.cz

Zpravodaj je zaregistrován na Ministerstvu kultury ČR pod evidenčním číslem MK ČR E 19279.

Ilustrační foto TOP Partners, s.r.o. a SBD POKROK.
Redakční práce: Mgr. Alena Čechová
Grafický návrh, DTP, produkce, výroba a distribuce:
© TOP Partners, s.r.o., 2014