



Pranostiky znají jaro dobře

Naši předkové měli pro všechna roční období celou řadu pranostik. Připomeneme vám alespoň některé z nich, které výstižně popisují vypořádané přírodní úkazy. Časné jaro – mnoho vody, jarní deště – mnoho škody. Dá-li nebe deštička, bude pěkná travička. Když zakuká kukačka, mohou se zahodit boty. Špačkové přinášejí zprávu o jaru, vlaštovky jaro a teplé dny. Vylezou-li na jaře brzy z děr jaštěrky a hadi, nastane velmi teplé léto. Přijeme vám příjemné jarní dny!

Jarní číslo zpravodaje Krok

V jarním čísle zpravodaje Krok si můžete přečíst rozhovor s ministryní pro místní rozvoj Karlou Šlechtovou, kromě jiného o možnostech družstevního bydlení. Připravili jsme pro vás text o vývoji výstavby SBD POKROK. Pokračujeme také v sérii článků, kterými vám chceme přiblížit práci Obvodních bytových správ. V čísle najdete informace o nových podmínkách rozúčtování tepla a pravidlech pro úhradu drobných oprav v nájemních bytech. Kromě toho máme pro vás řadu dalších článků, kterými vám chceme zpříjemnit pěkné jarní dny.

Jak se hezky chovat k lidem

Radek Šmíd, vedoucí Obvodní bytové správy 4, v rozhovoru pro zpravodaj Krok říká, že práce provozního technika stojí na dobré komunikaci s lidmi. Vzhledem k tomu, že v SBD POKROK pracuje třicet let, určitě má své tvrzení podloženo celou řadou zkušeností.

Ono by ale mělo jít o dobrou komunikaci nejen ve vztahu provozních techniků a klientů OBS. Pravidlo platí v jakékoli práci a na jakékoli pozici. Lidé však potřebují vzor, kterému se chtějí přiblížit a který jim ukazuje správnou cestu. Občas je tedy otázkou, kdo by jim měl být příkladem? Někdo z vysoké politiky? Možná. Jen těžko říct, kdo. Stačí si pustit průběh jednání poslanecké sněmovny a člověk neví, jestli se náhodou neocitl v cirkuse. Nebo si vybrat někoho z úspěšných manažerů, spisovatelů, umělců a dalších osobností, které nás proslavily ve světě? Snad.

Nejjednodušší bude vzpomenout si na základní pravidla slušného chování, které nám vštěpovali naši rodiče, přidat k tomu ochotu a úsměv a recept je na světě.

Obsah

Rozhovor s Karlou Šlechtovou, ministryní pro místní rozvoj	2-3
Naše komunikace s výbory SVJ stojí na dobrých vztazích, říká vedoucí OBS 4	3-4
Co uvádí nová vyhláška o rozúčtování	5
SBD POKROK zahájilo družstevní výstavbu	6-7
SBD POKROK obhájílo certifikaci podle normy ČSN EN ISO 9001:2008	8
Novinky v programech Panel 2013+ a Nová zelená úsporám Dosáhnete na dotaci některého ze státních podpůrných programů?	9
Pravidla pro úhradu drobných oprav v nájemních bytech	10
Vyberte si takovou kuchyňskou linku, která bude odpovídat vaší osobnosti	11
XII. reprezentační ples bytových družstev	12

Sociální bydlení je těžký oříšek

Téma sociálního bydlení už dlouho hýbe naší politickou scénou. Nejdříve si politici nemohli ujasnit, co to vlastně sociální bydlení je. Když už našli jakous takous definici, neshodli se zase na věkové hranici dětí v rodinách, které by na bydlení mohly získat státní půjčky. Jednou z výhod takové půjčky by bylo například přerušování splácení po dobu dvou let, kdy je maminka na mateřské dovolené nebo žadatel přijde o práci. Takové možnosti nenabízí žádný z komerčních produktů.

Poslanci přišli s návrhem, že by se měla věková hranice dětí zvýšit na patnáct let. Má to svou logiku, ale realizace zase narazí – tentokrát na nedostatek financí. Ministryně pro místní rozvoj Šlechtová uvedla, že na takový rozsah podpory její ministerstvo nemá. A tak jsou mladé rodiny z bytového trhu v podstatě vyloučeny.

Aspoň že se poslanci shodli na podpoře nájemního bydlení. Žádat o podporu budou moci jakékoli subjekty, které se pustí do výstavby bytů pro seniory nad 65 let, hendikepované nebo mladé lidi do 30 let.

S ostatními zástupci svazů a sdružení jsem spolupracoval na návrhu doporučení Vládě ČR v oblasti bytové politiky s akcentem právě na levnější výstavbu, odstranění problémů nové civilní legislativy a podobně. O výsledku tohoto jednání vás budu informovat v příštím čísle.

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva SBD POKROK

Ministerstvo pro místní rozvoj chystá nový státní podpůrný Program 600

V říjnu roku 2014 se ministryní pro místní rozvoj stala Karla Šlechtová. Ještě to není ani tak dlouho, a přesto je o ní docela dost slyšet. Zasaduje se o lepší čerpání dotací z evropských fondů, na „jejím“ ministerstvu se připravuje novela stavebního zákona nebo zákona o zadávání veřejných zakázek. Dalším důležitým dokumentem je právě zpracovávaná Koncepce bydlení do roku 2020. O možnostech družstevního bydlení, projektech seniorského bydlení a vývoji bydlení v ČR nám řekla, že stát se prostřednictvím různých programů snaží podporovat zejména nájemní formy bydlení, aby narovnal vychýlenou křivku poměru bytů ve vlastnictví a bytů nájemních.

Jaké postavení má v současné době družstevní bydlení z pohledu státu a jaké by si podle vašeho názoru zasloužilo?

Družstevní bydlení v ČR má podporu ze strany státu v obdobném rozsahu jako ostatní formy vlastnictví. Prostřednictvím programů Státního fondu rozvoje bydlení stát podporuje opravy a modernizace bytových domů i bytů v majetku družstva (program Panel 2013+, Program 150), pořízení vlastního bydlení pro mladé, formou převodu družstevního podílu (připravovaný Program 600). V poslední době zaznamenáváme větší poptávku ze strany žadatelů o podporu a snažíme se inovovat veškeré nástroje na rozvoj činnosti v oblasti bydlení, abychom poptávce vyhověli.

Chystá SFRB nějakou možnost podpory družstevního bydlení v nejbližších letech? Jakou?

Podpora bude probíhat ve stejném rozsahu a intenzitě jako v minulých několika letech.

V první polovině roku 2016 bude otevřen nový program pro mladé do 36 let s dětmi do 6 let, v rámci kterého bude možné zažádat o dlouhodobý nízkouročný úvěr na odkoupení družstevního podílu (Program 600).

Bytová družstva mohou využívat programu Panel 2013+, který je určený na revitalizaci bytového fondu, členové bytových družstev do 36 let věku mohou rekonstruovat a modernizovat své bydlení s Programem 150. Chceme se tak zaměřit především na mladší generaci. Tato skupina lidí je právě ta, která usiluje o vlastní bydlení.

V poslední době se diskutuje o tzv. vzorových projektech seniorského bydlení. Můžete vysvětlit, o jaké projekty SFRB jde?

Cílem SFRB bylo předložit budoucím investorům návod na realizaci nájemního bydlení pro seniory, a to od záměru, přes realizaci, až po provoz. Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení a jejich modelové parametry pro SFRB zpracovala Fakulta



Foto: archiv Ministerstva pro místní rozvoj

architektury ČVUT ve spolupráci s Fakultou stavební. Představují společenský koncept – urbanistické i architektonické řešení, které odpovídá soudobému chápání pojmu kvalitní bydlení a které je současně ekonomicky přiměřené z pohledu investičních i provozních výdajů. Vzorové projekty nájemních domů pro seniory nabízejí varianty vícepodlažního a nízkopodlažního bydlení, v energetické třídě A nebo B. Projekty jsou k dispozici na webových stránkách SFRB.

Kdo by měl projekty seniorského bydlení realizovat – stát, obce, soukromí investoři?

Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení jsou určeny všem zájemcům o výstavbu z řad obcí i ze soukromé sféry. Předpokládáme, že hlavním realizátorem budou města a obce. Finanční prostředky lze mimo jiné získat právě ze zmíněného programu Výstavby.

V čem vidíte výhodu specializovaného seniorského bydlení?

Seniorské bydlení se týká specifické skupiny obyvatelstva. Mělo by vyhovět potřebám seniorů a zabránit v jejich vyčleňování na okraj společnosti. Z tohoto důvodu Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení nelze považovat za domy „na dožití“, ale jako příspěvek ke zvýšení kvality života.

Mezi výhody projektů seniorského bydlení SFRB proto patří:

- kvalita, dostupnost, vysoký standard,
- výhoda modulovosti systému – lze ho přizpůsobit konkrétním potřebám (nízkopodlažní, vícepodlažní, dá se přidávat do délky...),
- důraz na existenci společných prostor určených k setkávání,
- možnost bezbariérových úprav,
- promyšlená koncepce,
- respektování a zohledňování práva na důstojný a kvalitní život budoucích obyvatel.

Inspiroval se SFRB při tvorbě projektů seniorského bydlení v zahraničí, nebo jde o původní české myšlenky?

Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení a jejich modelové parametry jsou originálním projektem vzniklým ze spolupráce SFRB a ČVUT.

Při zpracování projektů byl kladen důraz na využití zkušeností ze zahraničí, a to zejména v pohledu na začlenění nájemních domů (umístění ve stávající zástavbě, ne na periferii), na měřítko (velikost domu a bytu, podíl podlahových ploch) a komfort.

Čím se liší seniorské bydlení od klasického bydlení?

Seniorské bydlení je zaměřené na specifickou skupinu obyvatel. Obecně řečeno lze říci, že projekty počítají s tím, že mobilita uživatelů takovýchto bytů se bude zhoršovat. Základním hlediskem je tedy bezpečnost, bezbariérovost a společně sdílené prostory pro posilování sociálních vazeb. Velikost bytu je přizpůsobena počtu uživatelů.

Jaký bude mít podle vašeho názoru vliv stárnutí obyvatelstva na demografický vývoj, resp. na rozvoj bydlení v ČR?

Demografický vývoj má pochopitelně vliv na rozvoj bydlení a každý stát se na uvedené situaci bude muset připravit.

Máme nejen projekty seniorského bydlení, ale také nabízíme program Výstavby nájemního bydlení, který podporuje budování nájemních bytů pro vymezenou skupinu obyvatelstva (tedy i seniory) zvýhodněnou úrokovou sazbou.

Díky programu Panel 2013+ lze také provést některé úpravy v bytovém domě i bytě, které připraví bydlení pro seniorský věk. Jedná se například o modernizaci bytu či zajištění bezbariérového přístupu. SFRB si rovněž uvědomuje důležitost informační podpory, proto na svém Portálu o bydlení spustil sekci věnovanou seniorskému bydlení, která obsahuje praktické rady a aktuální články k dané tematice. Nesmíme také zapomenout na nový dotační titul MMR Bytové domy bez bariér, který umožňuje poskytnout přímou nevratnou dotaci např. na výstavbu

výtahu v domech, které jím nejsou doposud vybaveny (tam, kde je to technicky proveditelné).

Je možné seniorské bydlení realizovat nejen ve městech, ale i na venkově?

Ano, lze. I takové projekty program nabízí. Důležité však je, aby budoucí investor správně predikoval možnosti poptávky tak, aby nedošlo k následnému neobsazení nově postavených bytů.

Jakým směrem se podle vás bude obecně vyvíjet trend bydlení v ČR a v hlavním městě?

Musíme si uvědomit, že trendy v bydlení z finančního hlediska určuje především trh. Stát k intervencím přistupuje pouze v případě, že dochází k tržnímu selhání. Zde jsou myšleny nejen investice, ale také neinvestice, jako např. sociální dávky. Stát ale také může, prostřednictvím dalších legislativních a nelegislativních opatření, působit tak, aby byly naplňovány hlavní cíle bytové politiky, tedy dostupnost, kvalita a stabilita. V případě stability i stabilita právního prostředí. Ministerstvo si je vědomo problémů, které družstvům přináší některá ustanovení zákona o obchodních korporacích a nového občanského zákoníku a rozhodně hodlá (i v souvislosti s připravovanou revizí Konceptce bydlení ČR do roku 2020) tuto situaci řešit. Mimo jiné se letos na jaře v Praze uskuteční také konference OSN o bydlení a udržitelném rozvoji měst Evropský Habitat. Tématem konference bude Bydlení v životaschopných městech. Můžeme se tak těšit na další zajímavé náměty, které na dlouhá léta ovlivní světový vývoj v oblasti bydlení.

V případě, že se podaří uskutečnit setkání ministrů zemí V4, bude řešena také problematika bydlení seniorů, a to pod názvem Bydlení seniorů – výzva pro 21. století.

Bude jiný než v okolních Evropě?

Trendy v oblasti bydlení v jednotlivých zemích ovlivňuje celá řada specifických faktorů, které se ne vždy překrývají. Zatímco v okolních státech, především v Rakousku a v Německu, je kladen daleko větší důraz na nájemní bydlení, v České republice nadále pokračuje trend výstavby bytů do soukromého vlastnictví a nájemních bytů ubývá. Ministerstvo pro místní rozvoj si tento fakt uvědomuje, a proto se snaží tuto vychýlenou křivku změnit. Národní programy jsou zacíleny především na výstavbu nájemních bytů, zdroje z ESIF a stejně tak (s výjimkou Programu 600) také na programy SFRB. Dostatek nájemních bytů vede jednoznačně ke zvýšení dostupnosti bydlení jak pro seniory, tak pro mladé domácnosti, a zároveň je prvkem, který neomezuje mobilitu obyvatelstva fixací na jedno místo.

Jak bydlíte vy sama?

Bydlím v bytovém domě s 16 bytovými jednotkami. Byla jsem členem výboru SVJ několik let.

Děkuji za rozhovor.

Alena Čechová

Naše komunikace s výbory SVJ stojí na dobrých vztazích

Vedoucím Obvodní bytové správy 4 (OBS 4) je od 1. února Radek Šmíd. Než zaujal svou novou pozici, vykonával funkci vedoucího OBS 2. S prací správní instituce má tedy bohaté zkušenosti. V rozhovoru, který jsme pro vás připravili, mluví o specifikách práce OBS.

Můžete srovnat práci Obvodní bytové správy SBD POKROK v době, kdy jste sem nastoupil, a nyní?

Shodou okolností je to nyní právě třicet let, kdy jsem začal pracovat v SBD POKROK. Některé domy, které vidíte kolem, tu tehdy ještě nestály. Postupně se stavělo i na dalších místech – to má samozřejmě dopady na práci našich techniků, kteří na „své“ nemohou jen chodit pěšky, ale pro rozlehlost regionu musí využívat také městskou hromadnou dopravu. V tom je to určitě náročnější.

Říkáte, že v družstvu pracujete třicet let. Jakou práci jste během svého působení dělal?

Dřív fungovalo SBD POKROK jinak. Družstvo postavilo bytové domy a nechávalo si je jen po dobu





tří let, kdy byly v záruce. Pak je tzv. delimitovalo, předávalo jiným družstvům, která prováděla správu objektů. Kdysi tedy družstvo mělo velké reklamační oddělení, které řešilo reklamace, resp. záruční opravy. A právě sem jsem na počátku své kariéry nastoupil. Pracoval jsem tady asi patnáct let, pak bylo oddělení zrušeno – dnes už neexistuje.

Jak se stavělo v té době?

Základem bylo splnění dlouhodobě stanovených termínů případně upravených „dobrovolnými“ socialistickými závazky. Tomu odpovídala kvalita někdy narychlo dokončovaných a lidem předávaných domů. Ovšem každý byl rád za získaný byt a kvalitu až tak moc neřešil. Nutno říci, že výstřelky některých současných architektů kvalitě také moc nepřidávají, spíš jsou na úkor staveb a jejich následné údržby. Projektant například navrhne bytový dům bez jediné společné místnosti, kde by bylo možné se scházet nebo mít možnost sem něco uložit. Sušárny nebo kočárkárny dnes v leckterých nově stavěných domech nenajdete.

Od 1. ledna letošního roku platí nová pravidla rozúčtování. Jak jste na to připraveni a jak se to dotkne jednotlivých uživatelů bytů?

Nová pravidla rozúčtování samozřejmě vnímáme, nicméně smlouvy s rozúčtovateli jsou záležitostí ekonomického úseku družstva. My zajišťujeme jen některé konkrétní úkony, jako například zpřístupnění bytu apod.

Pojďme se tedy podívat na práci vaší Obvodní bytové správy konkrétně. Co děláte pro výbory společenství vlastníků jednotek, aby například nepromeškaly zákonné povinnosti týkající se vybavení bytových domů?

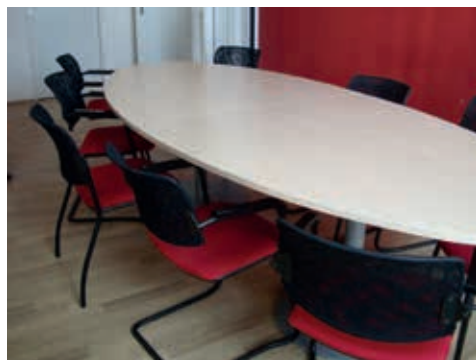
Kromě toho, co už pro ně děláme, bychom jim rádi poskytovali upozornění, čemu by měli věnovat pozornost. Například pokud si nechají namontovat plastová okna, neznamená to, že se o ně nemusí dalších sto let nikdo starat. Okna mají svou omezenou dobu životnosti, která se ale může zvýšit pravidelnou údržbou. Podle mého názoru bychom jim právě takové věci měli více oznamovat a více je na ně upozorňovat. Někdy by bylo vhodné uspořádat seminář, jindy bychom jim chtěli posílat informace e-mailem. Nemožu říct jednoznačnou formu, musíme to brát případ od případu. Nedávno jsme třeba rozeslali upozornění na změnu výkladu zákona na ochranu osobních údajů. Jde v něm o problematiku umístování kamerových systémů do společných prostor domu.

Mohou se na vás výbory společenství vlastníků jednotek obrátit i v případě, že by potřebovaly poradit s žádostí o poskytnutí dotace z některého ze státních podpůrných programů?

Nejenom, že se mohou obracet, výbory to i dělají. Jsme schopni poskytnout jim obecnou informaci o tom, jestli a jaký dotační titul zrovna existuje, nebo doporučit odbornou firmu, která pomůže s potřebnou administrací.

Na čem stojí spolupráce s výbory společenství vlastníků jednotek?

Měli by sem chodit rádi. Asi to zní obecně, ale já jsem opravdu přesvědčený o tom, že naše vzájemná komunikace stojí na dobrých vztazích. Neměli bychom jim práci ztěžovat příkazy a zbytečnými pravidly. Myslím si, že kdyby na mém místě seděl psycholog, bude mít větší úspěch než člověk se vzděláním v oblasti stavebnictví. Aby vztahy dobře fungovaly, musíme se ovlivňovat vzájemně – my pro ně uděláme maximum a oni to musí vědět. Jinak to nepůjde.



Zažil jste během své práce v SBD POKROK něco, co vás rozesmálo nebo to pro vás bylo zajímavé, inspirativní?

Zažil jsem mrtvé krysy nebo brouky v donesených sáčcích nebo sklenicích na mém pracovním stole jako důkaz toho, že v bytovém domě stěžovatele opravdu jsou. Nebo střelnou zbraň pro podporu důrazu na vyřešení požadavku... Takové věci se naštěstí nestávají často.

Vzpomínám si také na případ jednoho nájemníka, který měl stěny svého bytu pokryté silnými vrstvami sádky. Výbor společenství vlastníků nám zavolal, že si okolní nájemníci stěžují na zápach, který vycházel z jeho bytu. A tak jsme se na místo vydali, abychom zjistili příčinu. V bytě bydlel psychicky nemocný pán, který tvrdil, že ho někdo odposlouchává a že sádko je jediná možnost, jak se tomu bránit. To nebyl veselý ani inspirativní, ale rozhodně silný a nezapomenutelný zážitek.

Jak je to dnes, jak se může nájemník bránit nepřizpůsobivému sousedovi?

Pokud jde o vlastníka bytu, a to je ve většině případů, pak těžce. Není jiná rada, než se operativně obrátit na Městskou policii nebo na Policii ČR a zároveň na městský úřad, kde se podobné záležitosti řeší. Stejně je to i v případě bezdomovců, kteří se mohou usadit v bytovém domě. Vlastníci by je rozhodně neměli vyhazovat a dohadovat se s nimi. Je to nebez-



pečné, nikdy nemůžete vědět, kdo je proti vám a jak může zareagovat. Jedinou možností je přivolat policii. V souvislosti s výše uvedeným připomínám, že SBD POKROK, resp. Obvodní bytová správa spravuje společné části domu a nevhodným chováním vlastníků bytů bychom se zabývat neměli.

Jaká práce čeká vaši OBS v nejbližší době?

Finišujeme zpracování evidence odběrů energií jednotlivých bytových domů, která je podkladem pro vyúčtování. To nám zabírá podstatnou část současných pracovních dní, minimálně do konce února.

Děkuji za rozhovor.

Alena Čechová

Anketa mezi provozními technikami OBS 4

1) S jakými problémy se na vás lidé nejčastěji obracejí?

Nejčastěji je to požadavek na zajištění odstranění právě zjištěné závady na domě.

2) Co vás při vaší práci nejvíce zatěžuje, co vás trápí?

Určitě je to stále se zvyšující množství e-mailových zpráv – požadavků v souvislosti s představou okamžité odpovědi, resp. podání zprávy o vyřešení. Což ve skutečnosti nezabere předpokládaných pěti minut psaní na klávesnici, ale leckdy i vícehodinovou práci (zjištění skutečného stavu, ověření možnosti reklamace, prověření časových možností kvalifikovaných dodavatelů apod.).

Co nám říká nová vyhláška o rozúčtování

Od 1. ledna 2016 platí nová vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, která tak nahrazuje dosavadní vyhlášku č. 372/2001 Sb.

Změna č. 1 – polohy místností se přesunuly do zákona

Ten, kdo se již do nové vyhlášky o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům podíval, zjistil, že některá ustanovení, například o stanovení zohledňujících koeficientů místností s ohledem na polohu v domě a ke světovým stranám, zde nenalezne. Stejně tak i procentní navýšení v případě, kdy uživatel bytu neumožní např. montáž nebo odečet přístrojů.

To je nyní uvedeno v zákoně č. 67/2013 Sb., nebo spíše v jeho novelizaci č. 104/2015 Sb., v § 6.

Změna č. 2 – již nelze provádět rozúčtování odlišně od legislativy, ani když je stoprocentní souhlas

Od roku 2016 již nelze provádět rozúčtování odlišně od platné legislativy, ani při stoprocentním souhlasu všech vlastníků nebo nájemců (uživatelů) v domech s byty a nebytovými prostorami.

Změna č. 3 – dřívější limit $\pm 40\%$ nahradil limit -20% a $+100\%$

Asi nejdiskutovanější změnou je úprava limitních hranic, kdy nově nejnižší vyúčtované celkové náklady za vytápění (základní a spotřební složka nákladů) nesmí překročit hodnotu o 20% nižší a hodnotu o 100% vyšší oproti průměrnému nákladu na 1m² v zúčtovací jednotce za dané zúčtovací období.

Dosavadní vyhláška č. 372/2001 Sb. uváděla mezní hranici $\pm 40\%$ oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Ovšem spodní hranice -40% byla použitelná jen v mizivém procentu objektů, protože tato hranice odpovídá cca 13 °C výpočtové teploty, ale projekty stanovují teplotu místností podle užití, což je v průměru 20 °C.

Protože limit -40% byl fyzikální nesmysl (13 °C doma nikdo v bytovém domě s dálkovým teplem nemá), mnozí rozúčtovatelé prováděli rozúčtování s rozmyslem se spodní hranicí -25% . U těch bude změna spodní limitní hranice zanedbatelná.

I když v různých periodikách s více či méně děsivými nadpisy typu „šetřit se nevyplatí“ dochází k masovému strašení vlastníků a nájemců bytů, nová úprava přinese uživatelům, kteří se pohybují kolem průměrné spotřeby, snížení nákladů.

Podívejme se tedy na jeden objekt, kde si stanovili 40% vyšší základní složky nákladů a 60% vyšší spotřební složky nákladů. Limitní hranice jsou stanoveny na -25% a $+40\%$ od průměrného nákladu na 1 m² započitatelné podlahové plochy.

Všimněme si bytu č. 104, který se svými náměry velmi podstatně vymyká z průměru objektu, i když k tomu nemá podstatné důvody. V objektu jsou ustaveny zohledňující koeficienty na polohu místnosti, byt není výrazně ochlazován, nachází se v podstatě ve středu domu, prostě uživatelé mají rádi „svou“ tepelnou pohodu.

Podlaží	Byt č.	Plocha m ²	Dílky před korekcí	% odchylky od průměru před korekcí	Korekce na $-25/40\%$	% odchylky od průměru po korekci	Náklad na vytápění na 1 m ² bytu
2. NP	104	41,10	7343,31	120%	-3402,16	40%	202,50 Kč
2. NP	206	51,65	3012,70	-1%	0	1%	145,90 Kč
3. NP	312	69,36	726,95	-49%	1601,11	-25%	108,50 Kč

Ve žlutých sloupcích vidíme odchylku od průměru před a po korekci, zatímco v pravém sloupci vidíme, kolik který byt zaplatí na 1 m².

V dalším přehledu je stejný objekt s těmi samými náměry, ale už přepočítán s novými mezními hranicemi -20% a 100% od průměru na 1m² započitatelné podlahové plochy.

Podlaží	Byt č.	Plocha m ²	Dílky před korekcí	% odchylky od průměru před korekcí	Korekce na $-20/100\%$	% odchylky od průměru po korekci	Náklad na vytápění na 1 m ² bytu
2. NP	104	41,10	7343,31	120%	0	100%	285,10 Kč
2. NP	206	51,65	3012,70	-1%	0	-9%	132,10 Kč
3. NP	312	69,36	726,95	-49%	2428,81	-20%	115,70 Kč

Opět ve žlutých sloupcích vidíme odchylku od průměru před a po korekci, zatímco v pravém sloupci vidíme, kolik který byt zaplatí na 1 m².

Již na první pohled je zřejmé, že uživatel bytu s nejnižším náměrem si polepší o 7 Kč na 1 m², zatímco byt č. 104, který opravdu zbytečně přetápal, si podle nové varianty více připlatí. A ne málo. V tomto případě o 29% více, což, pokud si vynásobíme náklad na 1 m² plochou, v jeho případě dělá celkově 3 394 Kč.

Opravdu si ještě někdo myslí, že šetřit se nevyplatí?

I přesto bude mít někdo pocit, že je měření na nic, že to lidi nebude motivovat, protože se traduje, ať si každý zaplatí, co si protopí. To však při společném zdroji tepla nikdy nebylo a nebude možné. A není to problém jen indikátorů, ale i v objektech, kde jsou instalovány měřiče tepla – kalorimetry, jde o poměrové rozdělení nákladů za teplo k vytápění.

Změna č. 4 – razantní zvýšení poplatku za neumožnění odečtu nebo montáže měřiče

Nová legislativa přinesla ještě další důležitou změnu, a to v navýšení poplatku za neumožnění montáže nebo odečtu poměrového indikátoru nebo kalorimetru. Původní navýšení 1,6násobku spotřební složky se od roku 2016 zvýšilo na 3násobek ($+200\%$) spotřební složky nákladů. Konečně tedy přestane být pro některé uživatele výhodné neumožnit montáž nebo odečet poměrových indikátorů, kalorimetrů.

Změna č. 5 – možnost snížení základní složky na 30%

A ještě jednu změnu přinese nová vyhláška, jde o možnost určit 30% složku základních nákladů. Ovšem tato změna, i když se na první pohled jeví jako výhodnější, se ne vždy osvědčí – kladen je větší důraz na spotřební složku nákladů. Přibude daleko více korigovaných bytů s ohledem na pevně danou limitní spodní hranici -20% , což ve finále může působit kontraproduktivně.

SBD POKROK zahájilo výstavbu dvou družstevních objektů

Loňské shromáždění delegátů schválilo záměr SBD POKROK pokračovat v družstevní výstavbě. Na byty čekají dva tisíce nebydlících členů, kteří by si rádi pořídili domov podle vlastních představ a podle současných požadavků na moderní bydlení. Družstvo vybralo dva projekty, které nejvíce vyhovují záměrům družstva. Mají dobrou dopravní dostupnost, sociální vybavenost, pěkné okolí, kde mohou rodiny s dětmi příjemně trávit svůj volný čas.

Prvním z projektů je Viladům Starý mlýn ve Zdíbech. Obec leží na okraji Prahy a nabízí příjemné bydlení v přírodě. Projekt už je „nakreslený“, má platné územní rozhodnutí i stavební povolení. Nebylo proto, na co ještě čekat, a tak se stavba pustili do práce. Stavební činnost už běží na plné obrátky, předpokládáný termín dokončení je listopad letošního roku. „V současné době družstvo projednává poslední detaily financování s bankou a kalkulace finálních prodejních cen jednotlivých bytů – to již bude v termínu tisku zpravodaje Krok připravené,“ říká provozně-technický náměstek družstva Daniel Novák. „Také nyní připravujeme nový prodejní web, kde budou uvedeny všechny informace včetně cen bytů, které by zájemci

mohli potřebovat. Prodej bytů začne po zahájení tohoto webu. O termínu a adrese webových stránek projektu budeme informovat na webových stránkách družstva na adrese www.pokrok.cz.“

Druhý projekt nese název U Starého mlýna a je umístěn v katastru Městské části Praha 22 – Uhřetěves. Jde o komplex čtyř bytových domů, z nichž objekt 101 je upraven podle požadavků SBD POKROK pro zájemce z řad jeho členů nebo dalších klientů. Objekt je o dvě patra vyšší než předcházející projekt, a tak se do něho vejde 52 bytových jednotek. I tento projekt má platné územní rozhodnutí a stavební povolení. Se stavbou se začne na jaře letošního roku, plánované dokončení je stanoveno na jaro roku 2018. Na informace o celém projektu je možné se podívat na adrese http://www.udi-byty.cz/cs_CZ/projekt/u-starého-mlýna. K prodeji jednotlivých bytů bude mít družstvo speciální web, který je v současné době také v přípravě, v době tisku již bude funkční: www.vystavba.pokrok.cz.

„O byty v obou objektech se mohou zajímat všichni členové družstva, ale i nečlenové – podmínkou ale je, že před podpisem rezervační smlouvy se musí

stát členem SBD POKROK, to znamená podat přihlášku a uhradit vstupní členský poplatek,“ upřesňuje Daniel Novák. „Pokud jde o financování koupě, zájemce si kupuje užívání družstevního bytu s příslušenstvím. Při závazné rezervaci bytové jednotky složí zálohu (cca 100 tisíc korun), do předem určeného termínu s družstvem uzavře kupní smlouvu a zaplatí minimální částku ve výši 25 % z celkové kupní ceny. Po převzetí bytu splácí měsíčně částky určené kupní smlouvou po dobu dvaceti let. Výhodou je, že si nemusí nikde sjednávat hypotéku ani úvěr, všechno za něho provede družstvo, které má uzavřenou smlouvu s bankou,“ doplňuje provozně-technický náměstek Daniel Novák.

Další informace k oběma projektům sledujte na webových stránkách družstva na adrese www.pokrok.cz a po zprovoznění samostatných prodejních webů pro jednotlivé projekty i tam. Zájemci mají samozřejmě možnost přijít se na projekty informovat také osobně nebo telefonicky na centrále družstva v Kollárově ulici v Praze 8. V takových případech se obraťte na Kateřinu Kotlabovou, tel. 225 339 204, a Jolanu Hlaváčkovou, tel. 225 339 504.

Viladům Starý mlýn, Zdiby

Popis projektu:	novostavba bytového domu
Lokalita:	obec Zdiby, Chráněná krajinná oblast Povtaví na okraji Prahy
Bytový dům:	1 podzemní podlaží, 3 nadzemní podlaží
Počet bytových jednotek:	16 bytových jednotek 2+kk, 3+kk, 4+kk
Příslušenství:	18 garážových stání + 7 venkovních parkovacích stání
Dopravní dostupnost:	metro C Kobylisy – 6km, stanice autobusu 500m, bus č. 371 a 374
Občanská vybavenost:	obecní úřad, základní a mateřská škola, knihovna, restaurace
Volný čas:	v okolí zámek Roztoky u Prahy, Trojský zámek, ZOO Praha a Botanická zahrada v Troji, Ďáblický háj, Přírodní park Drahaň-Troja



U Starého mlýna, Uhřetěves

Popis projektu:	komplex čtyř bytových domů, objekt 101 je určen pro členy a klienty SBD POKROK
Lokalita:	Městská část 22 Praha – Uhřetěves
Bytový dům:	1 podzemní podlaží, 5 nadzemních podlaží
Počet bytových jednotek:	52 bytových jednotek 1+kk, 2+kk, 3+kk
Příslušenství:	většina bytů má předzahrádku, terasu nebo balkon, byty v ustupujících patrech mají zajímavě řešené střešní terasy, dostatek parkovacích míst v podzemních garážích, sklepy a komory pro skladování věcí, v přízemí jsou k dispozici komerční nebytové prostory
Dopravní dostupnost:	dobrá dopravní dostupnost pro MHD (14 linek MHD, vlaky) i individuální dopravu, cesta na metro C stanici Háje trvá 10 minut, v nedalekých Průhonících je nájezd na D1 a městský okruh
Občanská vybavenost:	mateřská a základní škola, pošta, lékař, služebna Městské policie, obchody, restaurace, divadlo
Volný čas:	fotbalové hřiště, tenisové kurty, fitness, cyklostezky, více než 30 hektarů zalesněné plochy v přírodní památce Obora v Uhřetěvsi, Podleský rybník, v blízkosti Průhonický zámek s parkem, Aquapark Čestlice



BYTOVÁ JEDNOTKA 1.1 (1NP)
3+KK PRODEJNĚ PLOCHA 75,4 m² + 3 TERASY

1.1.01	obývací	24,0
1.1.02	kuchyň	10,0
1.1.03	spalovna	14,0
1.1.04	spalovna	14,0
1.1.05	WC	4,0
1.1.06	skříň, garderobní	19,4
CELKOVÁ ŠTĚRNÁ PLOCHA		85,4 m²
1.1.07	terasa, balkon, 1. + 2. NP	14,0

BYTOVÁ JEDNOTKA 1.1 (1NP)

0 5m

Upozornění: obrázek půdorysu představuje dispozici řešení jednotky. Zobrazený nábytek a kuchyňská linka nejsou součástí dodávky. Umístění zařízení bytu je prováděno pouze orientačně, přesná specifikace rozvodů a jejich možného napojení bude určena v prováděcí dokumentaci. Plochy jednotlivých místností v zobrazeném schématu se mohou mírně lišit.



Družstevní marketingové sdružení ČR má nové vedení



Družstevní marketingové sdružení ČR na svém zasedání dne 22. ledna 2016 schválilo personální změny ve správní radě. Nově je předsedou správní rady Ing. Oldřich Sova, 1. místopředsedou se stal Ing. Vladimír Štulík a 2. místopředsedou byl zvolen Ing. Miroslav Švarc.

V průběhu svého volebního období bude nové vedení nadále podporovat stavební bytová družstva, která jsou členy sdružení. Bude také usilovat o osvětu veřejnosti, aby dostávala relevantní informace o stavu družstevnictví v České republice, a bude poskytovat odborné informace určené bytovým družstvům a společenstvím vlastníků jednotek.

„Naším cílem je být kontaktním místem pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek, která potřebují jakékoli odborné informace týkající se družstevního bydlení,“ říká Ing. Oldřich Sova, předseda Družstevního marketingového sdružení ČR. „A na druhou stranu umět veřejnosti vysvětlit, že

družstevní bydlení je neprávem opomíjenou součástí trhu bydlení. Oproti ostatním formám má nesporné výhody, zejména pro méně majetné, mladé rodiny a seniory.“

Družstevní marketingové sdružení ČR zastřešuje dvanáct velkých bytových družstev na území hlavního města Prahy, Liberce a Strakonice se správou cca 120 tisíc bytových jednotek v 2 200 objektech. Usiluje o vyjednávání společných výhod ve vybraných oblastech správy a provozu bytových domů, v poskytovaných službách a v zajištění efektivního chodu bytových družstev. Sdružení bylo založeno 1. 6. 2003 jako společný projekt pražských bytových družstev, která mají více než padesátiletou tradici. Spolupracuje se Svazem českých a moravských bytových družstev a Svazem malých bytových družstev, s orgány státní správy a samosprávy a s významnými subjekty v oblasti bydlení.

SBD POKROK obhájilo certifikaci podle normy ČSN EN ISO 9001:2008

Stavební bytové družstvo POKROK je od roku 2008 držitelem Certifikátu pro systém managementu jakosti podle normy ČSN EN ISO 9001:2008 (QMS, z angl.).

Po vystavení certifikátu se následující dva roky konají tzv. kontrolní audity, po nichž následuje prodlužovací audit. Ve dnech 25. a 26. ledna se v družstvu uskutečnil 2. kontrolní audit po 2. prodlužovacím auditu. Vedl ho Jiří Němeček z certifikační společnosti TÜV NORD Czech, s.r.o., družstvo zastupoval Ladislav Hnízdo, představitel vedení pro jakost.

Kontrolní audit se zaměřil na systém managementu jakosti, odpovědnost managementu, technicko-ekonomickou správu a provoz nemovitostí, nákup, monitorování a měření, zajišťování výstavby bytových objektů, management zdrojů, řízení měřících a monitorovacích zařízení. Audit se konal v sídle družstva v Kollárově ulici v Praze 8 a také ve všech pěti pobočkách Obvodních bytových správ.

Auditor Jiří Němeček ve zprávě z provedeného auditu vyzdvihl silné stránky družstva – zlepšení v oblasti personalistiky a využívání SW Integri pro řízení realizačního procesu na všech pracovištích SBD POKROK.

Pokud jde o hodnocení výsledků auditu, podle existující klasifikace auditor neshledal žádnou hlavní neshodu a ani neshodu vedlejší. Doporučil pouze čtyři náměty na zlepšení, které se týkaly detailů v administrativní oblasti, metodiky vykazování účasti zástupců družstva na shromážděních vlastníků a oblasti kontroly drobného elektrického zařízení. K žádnému z uvedených námětů není potřeba přijímat nápravné ani preventivní opatření.

Důležitou oblastí kontroly jakosti v družstvu jsou interní audity. V roce 2015 jich bylo provedeno dvanáct a stejný počet je naplánován na rok 2016. Interní audity jsou zaměřeny jak na hlavní certifikované oblasti – technicko-ekonomickou správu, provoz nemovitostí a zajišťování výstavby bytových objektů, tak i na podpůrné procesy. Záznamy z interních auditů byly rovněž předmětem kontroly.

V souhrnu výsledků auditor společnosti TÜV NORD Czech, s.r.o., konstatuje, že systém managementu společnosti se za uplynulé období vyvíjel dobře, vykazuje známky pokročilosti a vždy byl hodnocen jako efektivní. V závěrečné zprávě také uvádí, že systém je ve shodě se specifickými požadavky normy, je schopen trvale dosahovat stanovené politiky a cílů jakosti a je efektivně uplatňován. Celkový do-



jem z auditu je hodnocen jako pozitivní. Na základě učiněných zjištění auditor doporučuje potvrzení platnosti certifikátu QMS.

V lednu roku 2017 čeká družstvo 3. prodlužovací audit. Vzhledem k tomu, že v únoru vyšla nová norma ISO 9001: 2015 v české verzi, bude nutné provést revizi a úpravu všech interních dokumentů vztahujících se k fungování systému managementu jakosti.

*Ing. Ladislav Hnízdo
představitel vedení pro jakost
SBD POKROK*

Aktuality ze státních podpůrných programů

Pravidelně vám přinášíme aktuální informace o stavu státních podpůrných programů. Pojďte se i tentokrát podívat, jak na tom jednotlivé aktivity jsou.

Panel 2013+

Program revitalizace bytového fondu

Program Panel 2013+ je v současné době otevřen kontinuálně. To znamená, že má sice na každý rok schválenou částku, kterou může vyčerpat, ale žádosti o podporu přijímá průběžně. V roce 2015 přijal 120 žádostí za více než 506,7 mil. Kč, bylo uzavřeno 143 smluv za 585,5 mil. Kč, bylo poskytnuto 13 příslibů úvěrů ve výši 56,2 mil. Kč, které přecházejí do roku 2016. Do roku 2016 přechází 11 aktivních žádostí za 50 mil. Kč.

Rozpočet Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2016 byl schválen poslaneckou sněmovnou v září 2015. Má připraveno 630 mil. Kč.

Další informace o programu najdete na adrese:

www.sfrb.cz/programy/uvery-na-opravy-a-modernizace-domu.



Program má spuštěné dvě výzvy: pro rodinné a bytové domy. Pokud jde o bytové domy, příjem žádostí bude zahájen 15. března letošního roku a ukončen bude až 31. prosince 2021. V programu je možné získat podporu na opatření ke snížení energetické náročnosti stávajících rodinných nebo bytových domů, náhradu neekologického zdroje tepla, instalaci solárních termických a fotovoltaických systémů či výstavbu rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností. Čerpat podporu lze také na zpracování odborného posudku nebo na zajištění technického dozoru.

Podrobné informace najdete na adrese:

www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci/bytove-domy.

Chcete vědět, jestli dosáhnete na dotaci z některého ze státních podpůrných programů? Podívejte se na webový portál Renovuj dům

Pokud se zajímáte o energetické úspory v bytových nebo rodinných domech, ale i v jednotlivých bytech, pak pro vás máme tip na webový portál Renovuj dům. Najdete tu řadu užitečných informací, které byste mohli využít.

Na adrese <http://renovujdum.cz> je webový portál, který byl zpracován za finanční podpory Státního programu na podporu úspor energie a využití obnovitelných zdrojů energie – Program Efekt. Najdete tu například přehlednou tabulku, která názorně ukazuje, jaká je situace se státními podpůrnými

programy v České republice. Resp. které typy staveb mají možnost využít nabídky jakých programů. Z toho si odvodíte, co konkrétně pro vaši nemovitost přichází v úvahu a kde potom hledat potřebné informace. Jsou tu popisy všech dostupných programů a také informace o tom, kde jsou na internetu vyvěšeny základní údaje.

Výborná je také aplikace Typ budov, kde si zaškrtnete, pro kterou nemovitost byste chtěli získat podporu. Například u bytových domů označíte, že se zajímáte o renovaci objektu v Praze, a program vám



okamžitě vyhledá všechny relevantní údaje. Měli byste se podívat na podmínky dotací z programu Nová zelená úsporám. Pokud pro bytový dům zaškrtnete políčko Výměna zdroje, dozvíte se, že pro vás je určen program IROP (Integrovaný regionální operační program). Je však určený jen pro bytové domy mimo hlavní město Prahu.

Kdybyste chtěli vědět, jaké jsou vaše finanční možnosti, podívejte se na Kalkulačku. Jde o aplikaci programu Nová zelená úsporám, která vám všechno přesně spočítá. Stačí jen zadat typ půdorysu vašeho domu, jeho rozměry a natočení vůči světovým stranám, informace o obálce budovy a o jejím technickém zařízení. Pak stisknete tlačítko Spočítat a chvíli vyčkáte na zpracování dat ve formátu pdf. Z něho vyčtete celkové vyhodnocení úsporných opatření, možnosti získání státní dotace a vyhodnocení vaší investice.

Na webovém portálu je samozřejmě i řada dalších informací – například aktuality o termínech a tématech pořádaných seminářů nebo o podmínkách nových výzev.

Situace v České republice		ŠANCE PRO BUDOVY			
	Rodinné domy	Bytové domy	Veřejné budovy	Komerční budovy	
Renovace Praha	Nová zelená úsporám	Nová zelená úsporám	OPŽP OP Praha		
Renovace mimo Prahu	Nová zelená úsporám	IROP	OPŽP	OP PIK	
Novostavba	Nová zelená úsporám	Nová zelená úsporám	OPŽP (mimo Prahu)	OP PIK (mimo Prahu)	
Výměna zdroje	OPŽP (kotlíkové dotace) Nová zelená úsporám	IROP Nová zelená úsporám	OPŽP	OP PIK (mimo Prahu)	
Ostatní		Panel 2013+ Jessica (IPRM)	Efekt	Efekt	

Pravidla pro úhradu drobných oprav v nájemních bytech

Řada členů družstva, kteří pronajímají byt ve svém vlastnictví, se mohou dostat do situace či sporu se svým nájemcem o to, kdo zajistí a zaplatí opravu v bytě. Do jaké míry je k údržbě bytu a jeho opravám povinen nájemce a kdy už je povinnost na straně pronajímatele?

Nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), který nabyl účinnosti 1. ledna 2014 (dále jen „NOZ“), tyto případy výslovně neřešil. Proto v roce 2015 schválila vláda nařízení č. 308/2015 Sb., platné od 1. 1. 2016, vymezující běžnou údržbu a drobné opravy bytu, které provádí a hradí nájemce.

Co si můžeme představit pod drobnou údržbou? Běžnou údržbou se podle nařízení vlády rozumí „udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při delším užívání“. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně krytin, obkladů stěn a čištění zanesených vodovodních odpadů až ke svislým rozvodům. Drobnou údržbu bytu zajišťuje nájemce. Nájemce má dále zajišťovat a platit pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek nebo vestavěných skříní. Zajišťuje také prohlídky a čištění bytových kotlů nebo kamen. Výslovně sem ale nepatří opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení – ty hradí vlastník bytu. Nájemce však zajišťuje a hradí výměny žárovek, stejně jako třeba opravy či výměny vypínačů, zásuvek, zvonků, ale třeba i prahů, lišt nebo jednotlivých částí dveří a oken včetně kování a klik.

Vedle drobné údržby je nájemce povinen hradit i drobné opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele. Drobné opravy bytu hrazené nájemcem jsou však limitovány jednak věcným vymezením a dále vyšší náklady.



Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozím odstavci.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady

na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce. Nařízení vlády obsahuje ustanovení o ročním finančním limitu, které slouží k ochraně nájemců před snahou pronajímatelů přenášet na ně veškeré opravy v bytě. Součet nákladů za drobné opravy, které má hradit nájemce, nesmí přesáhnout částku 100 Kč na m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok. Do plochy se kromě samotného bytu počítají i další prostory, které nájemce užívá výhradně, přičemž plocha sklepů a plocha balkonů, lodžii a teras se započítá pouze jednou polovinou. Pronajímatel se s nájemcem může dohodnout na menším rozsahu povinností, než stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb. V nájemní smlouvě může být dokonce uvedeno i to, že se nájemce nebude na údržbě a drobných opravách v bytě podílet vůbec. Pronajímatel však na nájemce nemůže přenést více povinností, než je uvedeno v předmětném nařízení vlády.

Jak je to s úhradou drobných oprav u družstevních bytů? Kdo hradí náklady na opravy v družstevním bytě? U bytů ve vlastnictví bytového družstva, které užívají členové družstva, platí odlišný režim a nařízení vlády č. 308/2015 Sb. se zde neuplatní. V případě, kdy se jedná o nájem družstevního bytu, je nájemní smlouva uzavírána za podmínek, které určuje jiný právní předpis než občanský zákoník, a to zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), popř. je určují stanovy bytového družstva. Stejným způsobem jsou upravena i vzájemná práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Právní úprava nájemní smlouvy je tedy v případě družstevních bytů zcela vyjmuta z občanského zákoníku. Odlišně od obecné právní úpravy je upravena i výše nájemného v zákoně č. 90/2012 Sb. Podle § 744 ZOK hradí členové nájemci v nájemném bytovém družstvu účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů. Člen družstva nájemce družstevního bytu tedy sice může po bytovém družstvu požadovat, aby zajistilo drobné opravy v bytě, náklady za jejich provedení však bude hradit člen družstva, neboť mu je bytové družstvo v souladu s § 744 ZOK přeúčtuje.

*JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábojová
vedoucí organizačně právního oddělení
SBD POKROK*

Vyberte si takovou kuchyňskou linku, která bude odpovídat vaší osobnosti

Kuchyň byla vždycky středem každé domácnosti. Nejen že se tu připravuje jídlo pro celou rodinu, ale také je to velmi často místo, kde se všichni setkávají. Pokud je navíc kuchyň spojená s jídelnou, scházejí se tu rodinní příslušníci alespoň na snídaně a večeře, o víkendech i na obědy. Sdělují si novinky, které zažili během dne, řeší tu problémy, prožívají radosti. Jak tedy vybrat tu správnou kuchyňskou linku, aby plnila požadavky na moderní vybavení, ergonomickou funkčnost a estetiku podle současných trendů?

Nejdřív ze všeho si ujasněte tvar kuchyňské linky. Pokud máte málo místa, asi si nebudete moct příliš vybírat. Jestliže je ale prostoru víc, určitě uvažujte alespoň o tvaru písmene L, ještě lepší je sestavit linku do tvaru U. Všechno budete mít prakticky rychle po ruce a nebudete muset nikam přebíhat.

Dalším parametrem, pro který se budete muset rozhodnout, je výška kuchyňské linky, respektive horních skříněk. Je-li paní domu menší postavy, asi nebude volit vysoké korpusy, kam pak na horní police nedosáhne. Raději sáhne po nižších tvarech, například po obdélníku orientovaném na šířku nebo po jednotlivých poličkách, které může přivrtat do výšky odpovídající její tělesné konstituci. Samozřejmě je nutné mít představu o potřebě úložného prostoru. I ten bude hrát roli při zvažování kapacity horních skříněk.

Důležité je také vybrat si materiál, ze kterého bude linka vyrobená. Uvědomte si, že si ji pořizujete na dlouhou dobu, proto zvolte kvalitní suroviny. Ne každý je na tom ale finančně tak dobře, aby si mohl dovolit masivní dřevo, žulu nebo mramor. V současné době se vyrábějí velmi odolné laminátové desky v celé řadě dekorů – určitě si budete umět vybrat takový, který se vám líbí a je vám příjemný na dotyk. I to je totiž důležité. Ve své kuchyni se musíte cítit dobře a příjemně, abyste pokrmy mohli připravovat s láskou. Proto je důležité předem si promyslet barvu, do jaké budete chtít kuchyňskou linku ladit – aby se hodila nejen k okolnímu vybavení a celkovému stylu zařízení bytu, ale aby odpovídala i vašemu naturelu, vaší osobnosti. Možností je na trhu mnoho, stačí se projít některým z kuchyňských studií, abyste si udělali představu.

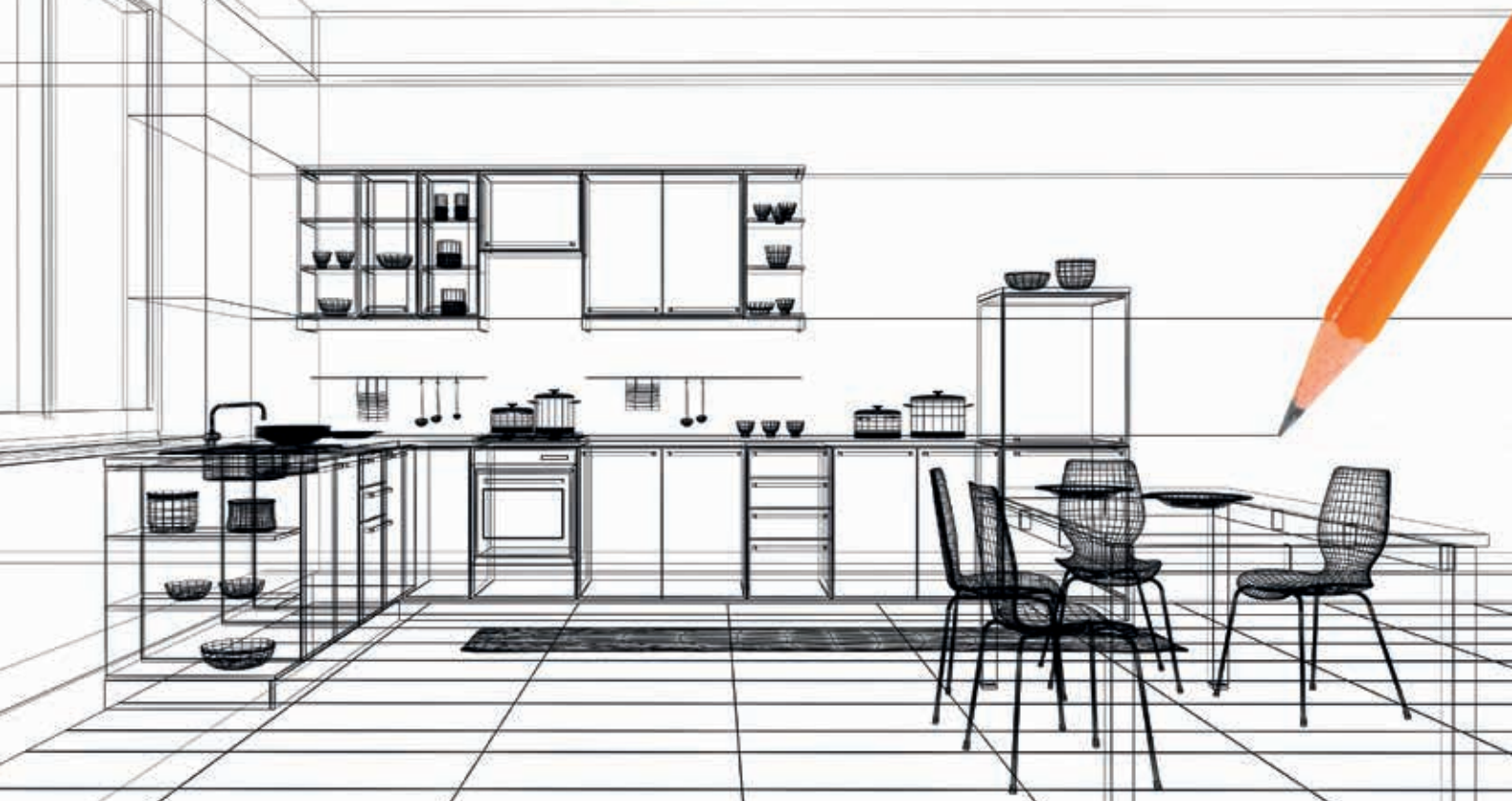
Máte možnost vybrat si jednotlivé kousky a ty sestavit do linky podle vašich potřeb a vkusu. Nebo pořídíte kompletní kuchyňskou linku, kde nebudete muset nic vymýšlet. Obě varianty mají svá pro a proti. Záleží na tom, kolik máte místa, kterými spotřebiči chcete mít kuchyň vybavenou, kolik potřebujete úložného prostoru a jestli se vám vybraný vzor do vašeho bytu hodí.

Jak se ale vyznat v tom, že kuchyňská linka je správně navržena a bude dobře sloužit? Vodítkem je to, jestli je rozdělená do jednotlivých zón podle

činností, které se v nich vykonávají – zásoby, ukládání, mytí, příprava a vaření (pečení). Každá zóna má svá jasná pravidla. K ukládání ve spodních skřínkách jsou ideální plně výsuvné šuplíky. Trouba se podle současných trendů umísťuje do vysokých skříněk v úrovni pasu. Pokud si nevíte rady, zkuste některý z bezplatných programů, kde si můžete kuchyň navrhnout.

Podstatný je výběr pracovní desky. Na trhu jsou laminátové desky, kompaktní laminát, umělý nebo přírodní kámen, kalené sklo i nerezové pracovní plochy. Každý z materiálů má své výhody. Laminát je levný, oproti tomu kompaktní laminát je extrémně tenký, umělý kámen jako Corian nebo Hanex umožňuje vytvoření pracovní desky prakticky v jakémkoliv tvaru a bez viditelných spojů. To je příjemné při údržbě, protože ve spárách se mohou usazovat nečistoty a voda. Jde o relativně měkký materiál, který lze kdykoliv opravit a uvést do původního stavu. Přírodní kámen je zase vysoce odolný. Skvělé je také přírodní dřevo, kde můžete jakoukoli rýhu zabrousit. Jen si musíte uvědomit, že dřevěné desky je třeba jednou až dvakrát ročně napustit speciálním jedlým olejem, který dřevo ožíví a zároveň odpuzuje vodu.

Možností je opravdu mnoho. Než si pro svou kuchyň pojedete, dejte tomu čas a nelitujte práce s hledáním toho, co vám bude nejvíce vyhovovat. Rozhodně se vám to vyplatí.



Na pražských Vinohradech se tančilo

XII. reprezentační ples bytových družstev, který pro své členy a partnery uspořádalo Družstevní marketingové sdružení ČR, se konal 18. března v prostorách Národního domu na Vinohradech. Ve všech sálech zněla hudba, při které si mohli hosté dosyta zatančit. Pro zpestření pro ně byl připraven i další zajímavý program. Ples byl také významnou společenskou událostí, což svou přítomností potvrdila pražská primátorka Adriana Krnáčová.

Ples začal v 19 hodin uvítáním příchozích. V 19.30 hodin ho zahájil předseda Správní rady DMS ČR Oldřich Sova, který uvítal čestného hosta, primátorku Prahy Adrianu Krnáčovou: „Vážená paní primátorko, dámy a pánové. Mnozí víte, že uplynulo již 168 let od založení prvních družstev u nás a téměř 145 let od vzniku prvních bytových družstev v Praze. A já si uvědomuji, že jste prvním primátorem, tedy primátkou, která poctila družstevní společenskou událost svou přítomností. Velice si toho vážíme.“



Pak přišlo na řadu předtančení Taneční skupiny Astra Praha Miroslava Brožovského. Mottem taneční školy je věta „Umění tančit je další světový jazyk“. Představení jejích tanečních hvězd tomu také odpovídalo a u diváků sklídilo velký úspěch.

Úvodního slova se pak ujala moderátorka Jana Havrdová. Prezidentka Českého svazu aerobiku a fitness FISAF.cz, prezidentka mezinárodní organizace sportovního aerobiku, fitness a hip hop FISAF International, spoluzakladatelka a prezidentka České komory fitness, spoluzakladatelka projektu preventivní kampaně Česko se hýbe, bývalá dlouholetá instruktorka skupinových forem cvičení, jedna z tváří úspěšného seriálu Buď fit s ČT se ujala průvodního slova celým večerem. Hosté plesu a diváci ČT ji mohou znát také jako moderátorku pořadu Sama doma.

Od 20 hodin si mohli návštěvníci v hlavním Majakovského sále zatančit při skladbách zahraničního orchestru Ladislava Bareše s jeho sólisty. V 21 hodin následovala ukázka latinsko-amerických tanců Pavla Sluka a Elizavety Kuklina. Mezinárodně složený taneční pár Pavel Sluka z ČR a Elizaveta Kuklina z Ruska patří do nejvyšší taneční třídy M, jsou to finalisté Mistrovství ČR 2015 a několikanásobní mistři světa taneční organizace WADF (World Artistic Dance Federation).

Ve 22 hodin Majakovského sál rozezvučely písničky Tomáše Savky, známého ze soutěže Česko hledá Superstar z roku 2003, kde obsadil 4. příčku. V roce 2004 úspěšně složil talentové zkoušky na Konzervatoř Jaroslava Ježka, kterou ukončil v roce 2011 absolutoriem. Od své účasti v soutěži Česko hledá Superstar se věnuje zpěvu, vystupuje

v televizních a rozhlasových pořadech, v divadle a na dalších pódiiích po celé České republice.

Ve 23 hodin se do Majakovského sálu vrátili všichni, kdo si užívali večera i v jiných sálech, aby zjistili, jestli vyhráli hodnotnou cenu v bohaté tombole. Došlo také k předání ocenění pro vítěze posledního ročníku Energetické ligy, které převzal Pavel Kyseľ za objekt Nechvilova 1820-1822 v Praze 4. Až do dvou hodin pak mohli hosté tančit při živé hudbě stejně jako v Raisově sále, kde celý večer hrál Firmus Praha Bohumila Šebka, 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.



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., 2016