



Obsah

Co se dělo na shromáždění delegátů	2–5
Ekonomické výsledky SBD POKROK	6–7
SBD POKROK pokračuje v realizaci dvou družstevních projektů	8–9
Mám pocit, že po mně něco zůstane, říká v rozhovoru vedoucí OBS 3 Andrea Koppová	10–11
Chtěli byste rozšířit lodžii? Nebojte se toho	12–13
Rozúčtování nákladů na vodu a teplo	14–15
Jak je to s dluhy vlastníků bytových jednotek	15
Má myslet na svou budoucnost pouze mladá generace?	16–17
Snižování energií prostřednictvím chemického čištění	18–19
Novinky ve státních podpůrných programech	20

Po roce se sešlo shromáždění delegátů

Někdy je i vteřina příliš dlouhá, když jde o záchranu lidského života. Každou minutu potřebujete, když máte stihnout vlak, který nepočká. Hodiny počítají milenci, než se znovu uvidí. Dny neutíkají dětem, které se těší na Vánoce. Měsíce ubíhají pomalu těm, kdo jsou daleko od svých blízkých. Za rok se stane řada událostí, které ovlivní celé lidstvo. Po roce se znovu sešlo shromáždění delegátů SBD POKROK, aby rozhodlo o tom, kam se bude družstvo ubírat v dalším období.

Letní číslo zpravodaje Krok

Číslo zpravodaje Krok, které právě držíte v ruce, má tentokrát dvacet stran. Je to proto, že jsme pro vás připravili řadu aktuálních informací, které by vás mohly zajímat. Najdete tu článek o průběhu shromáždění delegátů, grafy s přehledem o ekonomickém stavu družstva nebo článek o vývoji realizace družstevních bytových projektů. Seznámíte se s prací OBS 3, dozvíte se, jak probíhá rozúčtování nákladů na vodu a teplo, jak postupovat, když jsou v SVJ dlužníci, kteří nehodlají hradit měsíční příspěvek vlastníka a zálohy na služby, a řadu dalších článků.

Dluhová past pro SVJ

Dluhová past. Dvě slova, která členům společenství vlastníků jednotek nahánějí hrůzu. A není se čemu divit. Stačí, když několik z vlastníků přestane platit měsíční příspěvky a pravidelné zálohy na služby, a je zaděláno na problém. U velkých SVJ nebo tam, kde mají našetřeno pro horší časy, je ještě možné situaci nějakou dobu udržet. U těch menších, která mají jen pár bytových jednotek, může jít o fatální záležitost.

Kdysi solventní SVJ se najednou díky několika nespolehlivým vlastníkům dostane do potíží. Přitom i samotní vlastníci-dlužníci mají velké problémy, které ani nemuseli způsobit vlastní vinou. Mohli být dlouhodobě nemocní nebo přijít o práci, v některých případech jde o kombinaci obou příčin, a spirála se začne roztáčet.

Takové potíže jsou časté zejména u SVJ mimo Prahu, kde jsou malé bytové domy. SBD POKROK se naštěstí netýká. Družstvo má jen několik jednotlivců-dlužníků, se kterými své pohledávky průběžně řeší. Podobné problémy ho tedy nemohou zaskočit.

SBD POKROK se stále daří

Každý rok čeká naše družstvo minimálně jedna důležitá událost – shromáždění delegátů. Schází se proto, aby rozhodlo o dalším směřování SBD POKROK.

Letos jsem mohl delegátům opět sdělit tu nejpodstatnější informaci, že naše hospodářské výsledky byly v loňském roce vyrovnané, že se nám již několik let daří držet stabilní ekonomiku a dodržovat ekonomický plán.

Není to samozřejmé, stačí se podívat na to, jak „prosperují“ jiná družstva a další ekonomické subjekty. Někdy se spolehly na pomoc státu, investorů, sponzorů... Každý má ale svých starostí dost, a tak se přislíbená podpora, která se nakonec nekoná, stává spíše zátěží.

Naše družstvo se spoléhá na svou vlastní sílu a na uvážlivé rozhodování vedení družstva. Společně s delegáty zvažujeme své kroky a investice tak, abychom SBD POKROK upevnili postavení na trhu. Rok za rokem se nám to daří. A tak jsem rád, že tuto dobrou zprávu mohu tlumočit i členům družstva, nejen delegátům za jednotlivé objekty, kteří se letošního shromáždění zúčastnili.

Stejně jako jim, i vám přeji krásné léto a klidnou dovolenou.

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva SBD POKROK

Shromáždění delegátů SBD POKROK projednalo důležité body

Letošní shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva POKROK se konalo v sobotu 18. června v prostorách sálu Přítomnost v Domě odborových svazů na Churchillově náměstí na pražském Žižkově. Ze 157 pozvaných přišlo 136 delegátů, kteří společně projednali písemné materiály podle předloženého programu.

V úvodu shromáždění vystoupil předseda představenstva Ing. Oldřich Sova, který přítomným poděkoval za jejich účast. Představil členy představenstva, členy kontrolní komise a zástupce vedení a správy Stavebního bytového družstva POKROK (dále jen SBD POKROK). Uvedl také notářku JUDr. Martu Večeřovou, která osvědčila celodenní shromáždění delegátů.

Následovala volba členů mandátové a návrhové komise, jmenování zapisovatele a ověřovatelů zápisu a přítomných hostů. Všechny uvedené delegáti schválili a pak už začalo projednávání jednotlivých písemných materiálů.



hospodaření za účetní období (zisk po zdanění) byl ve výši 323 118,63 Kč. Hospodaření bylo stejně jako v předcházejících letech vyrovnané, resp. s kladnou nulou. Hlavním výnosem roku 2015 byly poplatky za správu, postupně rostou výnosy z pronájmu komerčních prostor. Ing. Beránek upozornil delegáty na to, že se snižují aktiva/pasiva družstva v návaznosti na probíhající privatizaci bytů do vlastnictví – díky tomu přichází družstvo o nemovitý majetek. Důležitou položkou hospodaření družstva jsou dluhy (saldo) nájemného za bytové i nebytové prostory, které se daří snižovat. V současné době jsou ve výši 1/5

objemu povoleného bankami k tomu, aby mohly vyjít vstříc žádosti o případný úvěr. V rámci písemného materiálu č. 1 seznámil Ing. Beránek účastníky shromáždění se Zprávou nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky k 31. 12. 2015. Zpráva obsahuje výrok „bez výhrad“. Představil také další dokumenty, kterými jsou rozvaha v plném rozsahu, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu a příloha, která obsahuje podrobný komentář k roční závěrce. V souladu se zákonem o obchodních korporacích, Stanovami družstva a platnou Kolektivní smlouvou navrhl Ing. Beránek přidělit část zisku ve výši 254 000 Kč do sociálního



Písemným materiálem číslo 1 bylo Schválení účetní závěrky a rozdělení zisku SBD POKROK. Podklad prezentoval místopředseda představenstva družstva Ing. Pavel Beránek. Informoval přítomné o tom, že v roce 2015 mělo SBD POKROK výsledek hospodaření před zdaněním ve výši 503 tis. Kč a výsledek



fondů. Vzhledem k dostatečné výši Nedělitelného fondu družstva ve výši 49 309 tis. Kč není nutné tento fond doplňovat, proto navrhl Ing. Beránek zbývající část zisku nerozdělovat a převést ji na účet Nerozdělený zisk minulých let pro případné pozdější využití. Přítomní delegáti schválili roční závěrku a rozdělení zisku podle uvedeného návrhu počtem 132 hlasů.

Následující písemný materiál číslo 2 – Výroční zpráva SBD POKROK 2015 – prezentoval opět Ing. Pavel Beránek. Doporučil pozornosti delegátů výrok auditora, kde se uvádí, že „... účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky Stavební bytové družstvo POKROK k 31. 12. 2015, nákladů a výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.“ Delegáti při svém hlasování výroční zprávu schválili počtem 131 hlasů. V úvodním slovu k výroční zprávě komentoval situaci družstva jeho předseda Ing. Oldřich Sova: „Našeho družstva se nedotkla celosvětová hospodářská krize. Dlouhodobě v našem hospodaření registrujeme pozitivní trendy. Zvyšuje se váš zájem o opravy a rekonstrukce, zájem investorů i nových klientů o novou výstavbu, lidé se ohlížejí po investicích do bydlení též jako investice nejbezpečnější z možných. To konstatuji rád a s potěšením... Připravujeme však změnu naší orientace



na výstavbu. Spravujeme přes 22 tisíc bytů, to je stejný počet rodin, životních příběhů. Jeden evropský politik, premiér Velké Británie Cameron, nedávno na jedné konferenci o bydlení položil řečnickou otázku: Je normální, aby mladí lidé mezi 30 a 40 lety vstávali ráno do práce ze svých dětských pokojů u rodičů? Dodávám otázku, kolik našich seniorů by rádo přenechalo svůj dosavadní byt dětem a přestěhovalo se do menších a levnějších bytů v Praze? Kolik vašich dětí nemá jinou šanci na dostupné vlastní bydlení? Ano, chceme se orientovat na cenově dostupnou formu výstavby malometrážních bytů, které budeme přednostně nabízet našim členům, klientům a jejich rodinným příslušníkům. Jsme na startu této cesty, snažíme se působit na pražské i celostátní politické činitele, aby našli formy, jak tento záměr podpořit.“



bychom si uvědomit, že období, které hodnotíme, rozhodně nebylo obdobím bezvětrí či klidu, harmonizovaného právního rámce, ale naopak – obdobím, kdy do účinnosti vstoupila již druhým rokem nová civilní legislativa, občanský a korporátní zákon a další předpisy, které jsou mnohdy jen obtížně aplikovatelné. Důkazem necht' pro vás je informace, že všechny tři subjekty působící v bytovém družstevnictví a správcovské činnosti – naše Družstevní marketingové sdružení, Svaz českých a moravských bytových družstev a Sdružení malých bytových družstev a společenství vlastníků – společně analyzovaly novou právní úpravu a navrhly Ministerstvu spravedlnosti a Ministerstvu pro místní rozvoj nezbytné změny, z nichž mnohé, například různé požadavky absolutních souhlasů všech členů, se jeví v praxi nemožné. Celkový počet 13 152 členů v jeden okamžik do jednoho sálu nedostanete, přičemž některé výklady nám takový postup nutily. Jen díky našim aktivitám nám dnes takové ortodoxní výklady práva nehrozí. Proto jsme doručili tyto materiály předsedovi

Následoval písemný materiál číslo 3 – Zpráva představenstva a správy SBD POKROK, který prezentoval předseda představenstva Ing. Oldřich Sova. „Měli



vlády, ministru financí, poslaneckým klubům. Ve Sněmovně jsme našli pochopení a Ústavněprávní výbor ve spolupráci s námi připravil návrh nezbytných změn, který bude v dohledné době předložen.“ V diskusi k písemnému materiálu číslo 3 vystoupili JUDr. František Šlézar a Ing. Aristidis Skondrojanis, který v diskusi vyjádřil maximální podporu zejména záměru budovat sociální bydlení, resp. bydlení pro seniory, které bude velmi aktuální. Delegáti vyslechli prezentaci Ing. Oldřicha Sovy a počtem 128 hlasů písemný materiál schválili.

Písemný materiál číslo 4, Zprávu o činnosti kontrolní komise SBD POKROK, prezentoval její předseda Ing. Luboš Hlavsa. Informoval přítomné, že od minulého shromáždění delegátů do konce května roku 2016 se kontrolní komise sešla na devíti řádných jednáních a jednom mimořádném. Kromě dvou členů, kteří se ze zasedání omluvili, byla účast ostatních členů 100%.

„Byly projednávány pravidelné body dle plánu práce, informace člena kontrolní komise, který se účastnil na jednání představenstva družstva, a výsledky a poznatky z kontrolní činnosti členů kontrolní komise dle plánu kontrol. O výsledcích kontrol byl pořízen zápis a po projednání výsledků kontroly v kontrolní komisi byla předána informace představenstvu družstva s požadavkem na řešení případných zjištěných nedostatků,“ uvedl Ing. Hlavsa. Delegáti zprávu kontrolní komise schválili počtem 126 hlasů.

Následoval písemný materiál číslo 5 – Změna stanov SBD POKROK. Prezentoval ho Ing. Oldřich Sova, po odborné stránce ho vysvětlil JUDr. Marek Novotný a JUDr. Jitka Vepřková Zábojová. Delegátům objasnili jednotlivá ustanovení a upozornili, že jde o změny, které bylo nutné provést v návaznosti na nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Důleži-

tý byl zejména článek 54, který řeší souběh členství v představenstvu nebo kontrolní komisi s pracovním právem. Delegáti schválili písemný materiál číslo 5 počtem 112 hlasů.

Dalším podkladem pro jednání shromáždění delegátů byl písemný materiál číslo 6 – Jednací řád a Volební řád SBD POKROK. Prezentovala ho JUDr. Jitka Vepřková Zábojová. Změny obou dokumentů navazovaly, stejně jako v předchozím případě, na novou legislativu, tj. na nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Delegáti materiál projednali a schválili počtem 133 hlasů.

Písemný materiál číslo 7 – Změny zásad hospodaření SBD POKROK. Opět ho prezentovali JUDr. Marek Novotný a JUDr. Jitka Vepřková Zábojová. Tento dílčí návrh změn se týkal zejména Zásad pořizování nemovitých věcí do majetku družstva. Delegáti schválili předložený materiál počtem 127 hlasů.

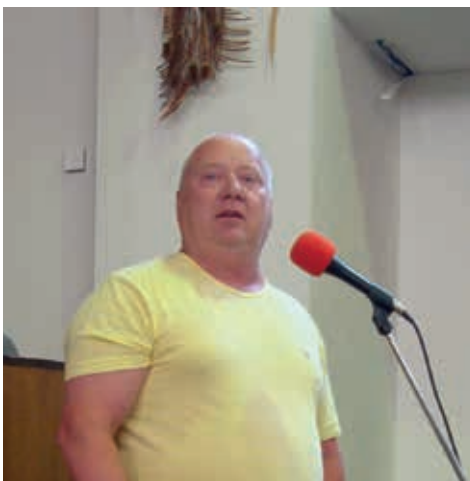
Dále se delegáti věnovali projednání písemného materiálu číslo 8 – Družstevní bytová výstavba SBD POKROK. Uvedl ho Ing. Oldřich Sova, doplnil ho JUDr. Marek Novotný. Ing. Sova delegátům představil prezentaci dvou projektů, které družstvo v současné době realizuje. Jde o projekty ve Zdi-

bech a v Uhříněvsi. Ve Zdíbech družstvo získalo územní rozhodnutí i stavební povolení, na základě kterých běží výstavba podle předem daného harmonogramu. Každé úterý se tu koná kontrolní den, kterého se účastní zástupci družstva. Objekt bude přichystán ke stěhování na začátku roku 2017. V Uhříněvsi je projekt připraven k prodeji, stavět se začne letos na podzim, stěhování se bude konat na začátku roku 2018. K oběma projektům pak vysvětlil otázku financování JUDr. Marek Novotný, který odpovídal na mnoho dotazů delegátů. Písemný materiál číslo 8 byl nakonec delegáty schválen: projekt Zdíby počtem 118 hlasů a projekt Uhříněves počtem 116 hlasů.

Písemný materiál číslo 9 – Námitky členů družstva ke shromáždění delegátů podle čl. 13 Stanov SBD POKROK, prezentovala Jana Kovaříková, členka představenstva družstva. Uvedla jména družstevníků a předmět jejich odvolání ke shromáždění delegátů, které o nich pak hlasovalo – u všech šlo o dlouho-

dobé neplatiče. Ve třech případech delegáti zamítli odvolání a v jednom případě odvolání vyhověli.

V závěru shromáždění poděkoval předseda představenstva Ing. Oldřich Sova všem delegátům, kteří se zúčastnili náročného jednání. Přítomným popřál krásné léto a klidnou a pohodovou dovolenou.

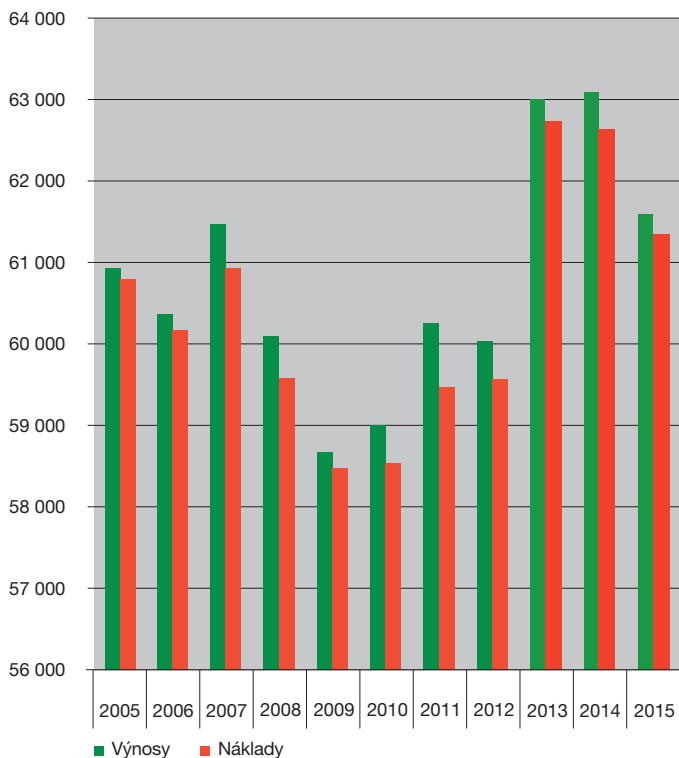


Ekonomické výsledky Stavebního

Ekonomický vývoj Stavebního bytového družstva POKROK a jeho hospodaření za uplynulé období je jedno z důležitých témat každoročního shromáždění delegátů. Hospodářské výsledky byly součástí roční účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2015 – oba dokumenty projednalo kromě jiných bodů shromáždění delegátů, svolané na 18. června letošního roku.

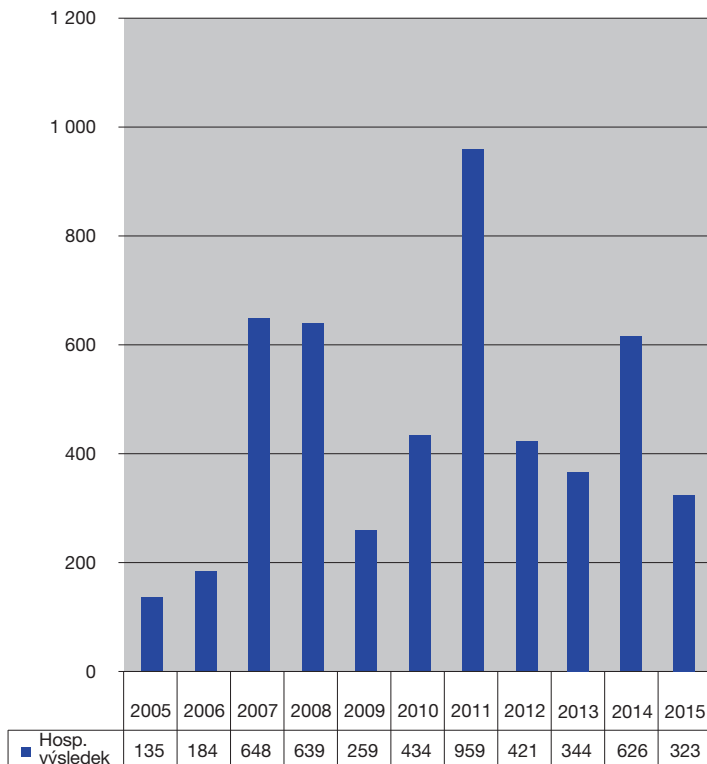
Výnosy a náklady v letech 2005–2015

v tisících Kč



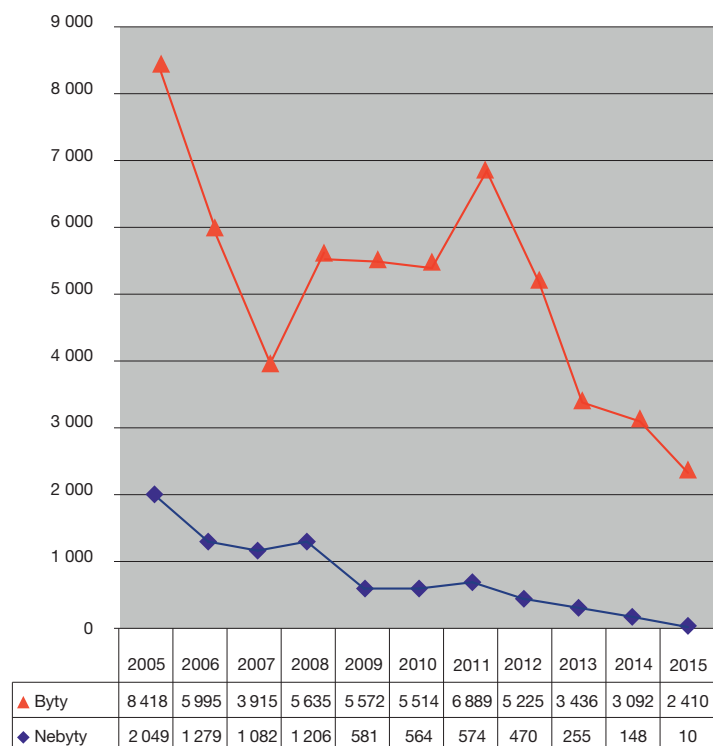
Hospodářský výsledek v letech 2005–2015

v tisících Kč



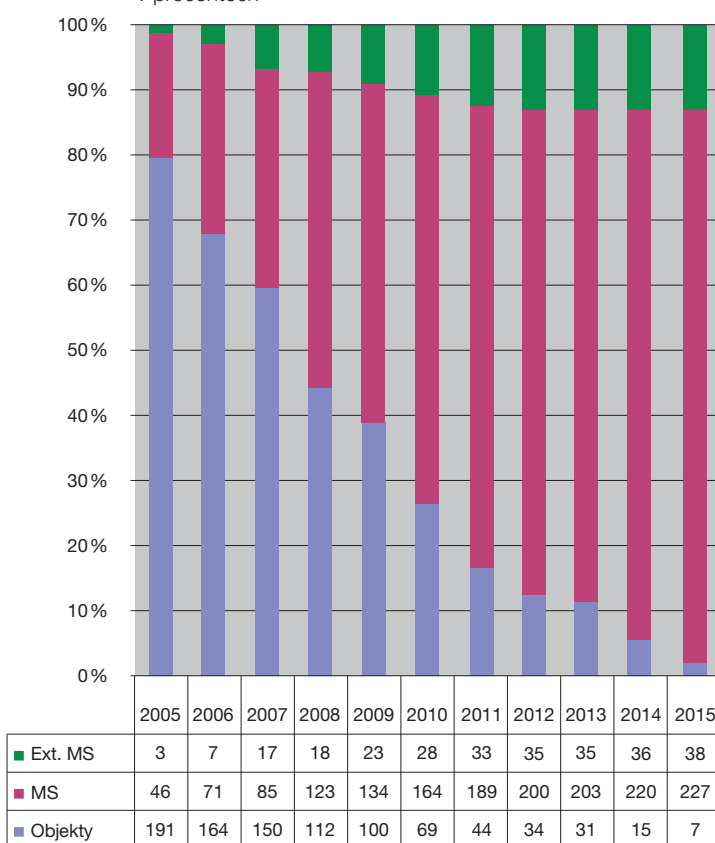
Saldo, 2005–2015

v tisících Kč



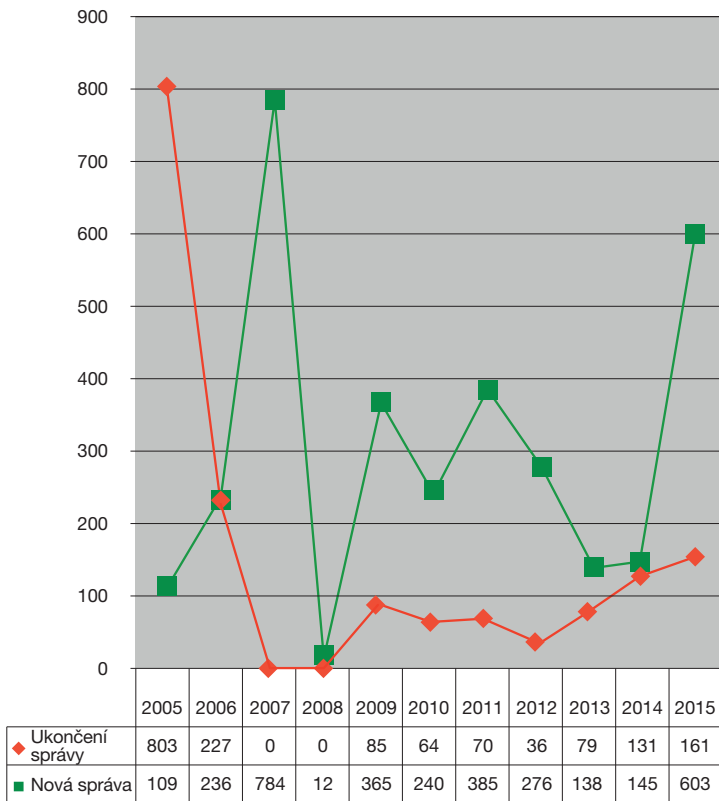
Vývoj počtu mandátních smluv, 2005–2015

v procentech

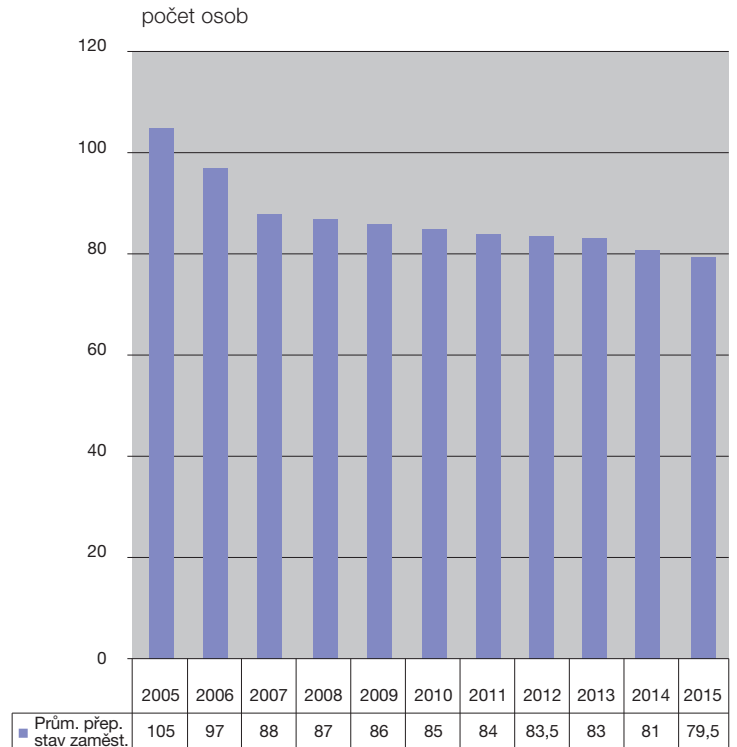


bytového družstva POKROK

Změna počtu jednotek ve správě, 2005–2015

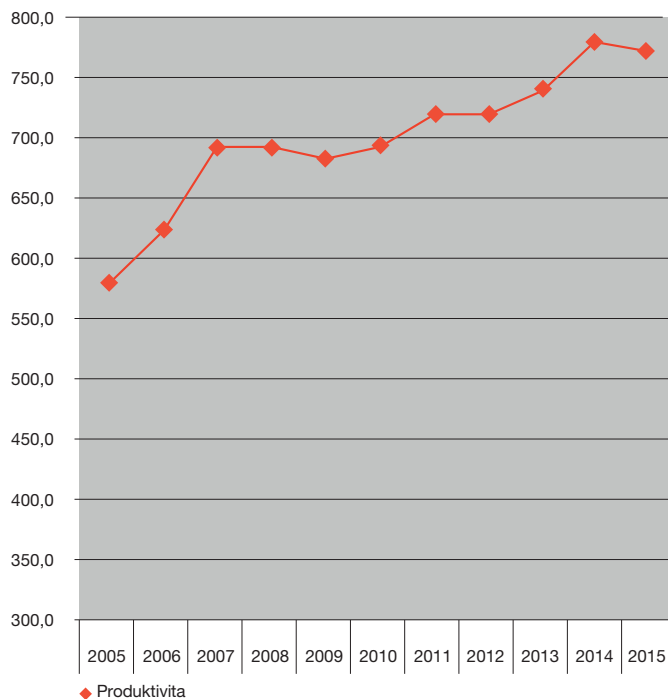


Počet zaměstnanců, 2005–2015



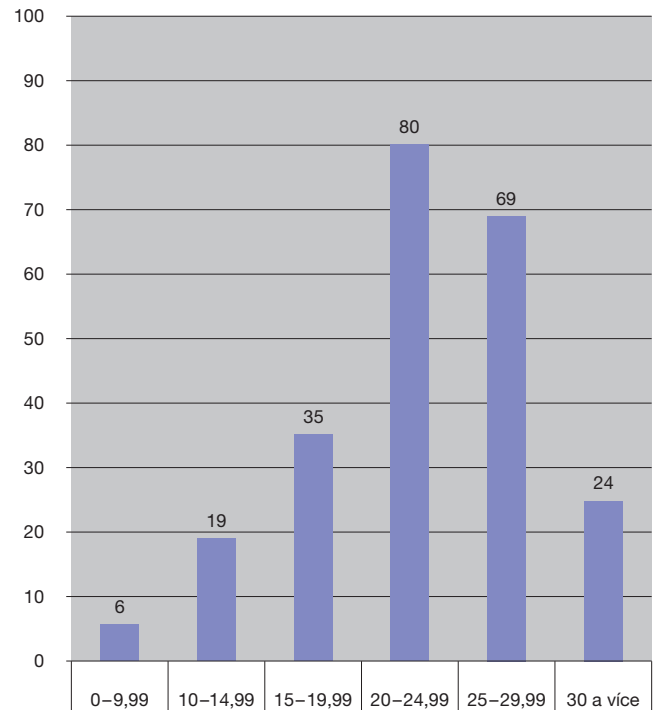
Produktivita práce, 2005–2015

v tisících Kč



Rozložení měsíční tvorby DZ – rok 2016

Počet objektů – Kč/m²



SBD POKROK pokračuje v realizaci dvou družstevních projektů

Na loňském shromáždění delegátů byl schválen záměr pustit se do výstavby dalších družstevních projektů. V současné době pokračují stavební práce ve Zdíbech a projekt v Uhříněvsi je připraven k prodeji. Podívejte se na další podrobnosti.



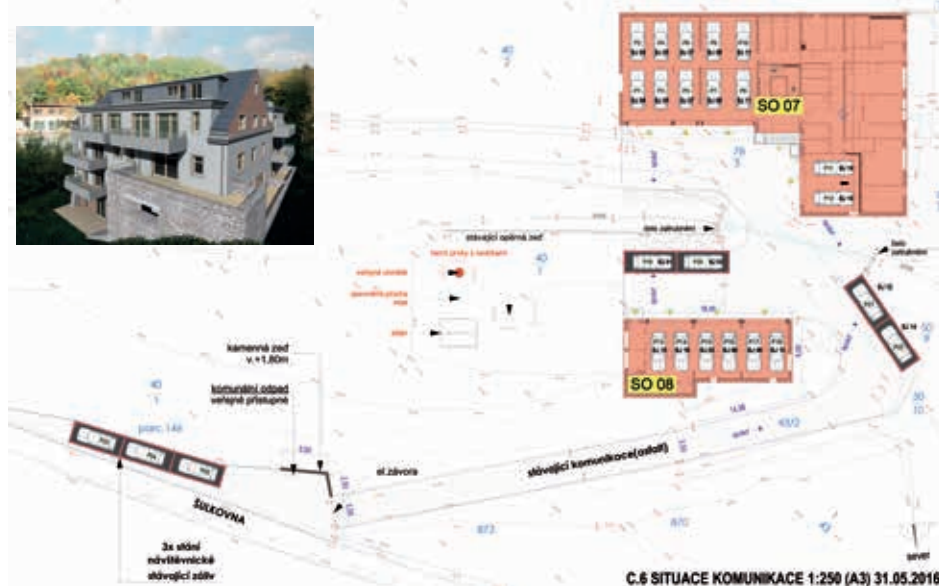
Viladům Starý mlýn, Zdíby

Výstavba probíhá podle daného časového harmonogramu. Dokončení stavby by mělo být v souladu s časovým plánem, tzn. na konci letošního roku. Na menším objektu se v současné době pokládá střešní krytina s oplechováním, na větším objektu se bude betonovat poslední stropní konstrukce a postupně se staví vnitřní příčky.

Zástupci SBD POKROK se pravidelně účastní všech kontrolních dnů, kde sledují kvalitu průběhu a provedení stavebních prací a kontrolují dodržování časového harmonogramu.

Obyvatelé nového objektu budou určitě spokojeni s bydlením uprostřed chráněné krajinné oblasti Povtaví.

Popis projektu:	novostavba bytového domu
Lokalita:	obec Zdíby, 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, Dáblický háj, Přírodní park Drahaň-Troja





U Starého mlýna, Uhřetěves

Druhým projektem, který se dočkal realizace, je komplex čtyř bytových domů v Uhřetěvsi. V současné chvíli je celý projekt připraven k prodeji. Veškeré potřebné informace budou zveřejněny v následujících několika dnech na webových stránkách družstva na adrese www.pokrok.cz a na speciální stránce pro družstevní výstavbu na adrese www.vystavba.pokrok.cz. Zájemci mají 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.

Popis projektu:	komplex čtyř bytových domů, objekt 101 je určen pro členy 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



Viladům Starý mlýn – Zdiby

- bydlení v přírodě bez hypotéky
- nová družstevní výstavba
- k nastěhování 12/2016

www.vystavba.pokrok.cz • tel. 737 274 394, 603 460 222

Mám pocit, že po mně něco zůstane, říká vedoucí OBS 3

O Obvodní bytové správě 3 (OBS 3) by se dalo říct, že je rodinnou firmou, i když tu žádní příbuzní nepracují. Jakmile vkročíte do jejich kanceláří, dýchne na vás příjemná a pohodová atmosféra. O tom, jak to tu chodí, jsme si povídali s její vedoucí Andreou Koppovou. Rozhovor je dalším z těch, kterými vám chceme přiblížit práci Obvodních bytových správ Stavebního bytového družstva POKROK.

Jak dlouho ve Stavebním bytovém družstvu POKROK pracujete?

Jsem tu od roku 1989 a stále ve stejné funkci, tedy vedoucí Obvodní bytové správy 3. A musím říct, že mě moje práce hrozně baví, proto jsem tu také tak dlouho vydržela. Je to rozmanitá, zábavná práce, práce s lidmi. Mám pocit, že tu po mně něco zůstane. Tím spíš v současné době, kdy se provádějí regenerace bytových domů. Jdete kolem takového zrekonstruovaného objektu a máte z něho moc dobrý pocit. A zároveň si uvědomujete, kolik to všechno obnášelo práce, než se dům dostal do stavu, v jakém teď je. Nově přichozí někdy nechápou, jak mohu skoro třicet let pracovat v jednom místě.

Do správy vaší OBS patří zejména oblast Barrandova – liší se nějak od jiných pražských lokalit? Mám tím na mysli, jestli je vaše práce něčím specifická?

Sídlíště Barrandov je pěkně umístěné na kraji Prokopského údolí – jen přejdete silnici a jste v přírodě. Kdo k ní má vztah, určitě se mu tady líbí. Cítím se tu doma a od té doby, co postavili novou tramvajovou trať, která vede po mostě nezávisle na okolní dopravě, je zde vyřešena i dopravní obslužnost. Spojení s centrem je opravdu výborné. Je tady jediná technická odlišnost – do domů není zaveden plyn. Jinak je to sídlíště stejné jako ostatní. Co je tu naopak špatné, je minimální občanská vybavenost. Máme tu jen nákupní centra Billa a Albert, ale naprosto chybějící menší obchody jako například masna, ovoce a zelenina, obuv, oděvy a další. Za tím musí zdejší



obyvatelé jezdit do centra, tím je barrandovské sídlíště pořád v podstatě noclehárna. A pak je tu ještě jeden velký nedostatek – kapacitně naprosto nedostačující pošta. Je jen jedna na celé obrovské sídlíště.

Co je základem vaší práce?

Gró naší práce jsou v současné době regenerace, celkové rekonstrukce bytových domů. A s tím je spousta práce, nejde jen o krátkodobé záležitosti. Než se dostanete k fázi realizace, trvá to dva až tři roky. Často příprava znamená i velké nervy.

Jinak naše práce znamená sto a jeden požadavek: nejde topení, nejede nám výtah, teče kohoutek... Tak je to celé roky, stále stejně se opakující případy.

Kolik má OBS 3 zaměstnanců?

Jsme tu čtyři, já a tři technici, plus výtahový technik. Každá technička má na starosti 16–17 domů a jedna z nás se stará o sídlíště Radotín, kde je pět bytových domů. Kromě toho pečujeme ještě o jeden dům na Smíchově. Celkem spravujeme 49 bytových domů, kde jsou cca tři tisíce bytových jednotek.

Pomáháte společenstvím vlastníků i se získáním dotací ze státních podpůrných programů?

Určitě ano. Na celkovou rekonstrukci většinou společenství vlastníků našetřeno nemají, část pokryjí ze svých prostředků a část hradí z úvěru. Teď je otevřena Nová zelená úsporám, pokud mají společenství zájem, družstvo jim dotaci pomůže získat. Není jednoduché podat žádost, stačí malá chyba a už je vyřazena. Právě

proto raději skutečné zpracování necháváme odborníkům, které pro společenství zprostředkujeme.

Co se na Barrandově provádí nejvíc – zateplování, výměna oken?

Zdejší sídlíště je oproti ostatním kolegům z Obvodních bytových správ trochu pozadu. Už jsme prošli první fázi, kdy se měnila okna po celém sídlíšti, druhou fází s výměnou balkonů, mnoho domů řešilo opravu spár a střech a teprve teď společenství dospěla k tomu, že nejlepší je udělat celkovou rekonstrukci. V současné době „běží“ asi pět takových kompletních rekonstrukcí. Zajímavé je, že jakmile se někdo do takové práce pustí, obyvatelé z okolí se na stavbu chodí dívat, okukují a vyptávají se. Nakonec se jim to natolik zalíbí, že i oni usilují o podobnou úpravu. Podle mého názoru v nejbližších letech půjde jedna rekonstrukce za druhou.

Oproti Jižnímu Městu nebo Modřanům jsme pozadu, tam byli rychlejší. Na druhou stranu je dobré připomenout, že barrandovské paneláky mají jednu výhodu: byly postaveny v letech 1985–1993, během výstavby byla použita sendvičová metoda, kdy mezi panely vkládali osmicentimetrovou vrstvu polystyrenu. Díky tomu není zateplení z důvodu úspory tepla tak akutní jako jinde. Provádí se spíš pro zvýšení užitné hodnoty domu a komfortu bydlení a také pro ochranu kovových konstrukcí objektu.

Výhodou našich paneláků je i to, že to nejsou klasické monobloky, jaké znáte například z Jižního Města. V bodových domech je v podstatě každý byt rohový a je tu náročnější vytápění, ale domy jsou na pohled víc přívětivé.



Můžete nám na konkrétním bytovém domě psát, jak taková celková rekonstrukce probíhá?

Řeknu vám o objektu, kde bydlím, kde jsem domovníkem a kde rekonstrukci řídím z titulu své funkce. Náš dům je z roku 1986, je tu 32 bytových jednotek bez centrální teplé užitkové vody. Ohřev si řeší každý sám elektrickým bojlerem. To znamená 150 litrů teplé vody, pro čtyřčlennou rodinu je to ale málo. Za roky, co tu bydlím, se všichni naučili vodou šetřit, ale i tak je to někdy problém. Začali na nás tlačit noví majitelé, kteří si tu koupili byty, kde chtějí logicky zvýšit komfort bydlení. A tak jsme se začali zabývat myšlenkou na změnu.

Rozhodli jsme se pro poněkud atypickou rekonstrukci. Změnili jsme filozofii ohřevu teplé vody a topení – zvolili jsme tepelná čerpadla. Zatím jsme první z celého družstva, kdo se do takové akce pustil. Další atypickým krokem bylo zvětšení lodžii, ze kterých jsme vybudovali terásky.

Nejdřív ze všeho jsme sestavili z vlastníků komisi, která všechno řešila. Začali jsme na jaře 2013 a do realizace jsme se pustili letos na jaře, tedy o tři roky později. Byl to dlouhý, náročný a bolestivý proces, než se nám podařilo všechny obyvatele domu přesvědčit. Starousedlíci už chtěli mít svůj klid. Nakonec ale pochopili, že se úpravami jejich byt zhodnotí a v důsledku ušetří náklady. Sehnali jsme si stoprocentní souhlas všech vlastníků, i když úřad to po nás nakonec ani nechtěl. Stačilo jim 75 %.

Jak to bylo při komunikaci s úřady?

Měli jsme výhodu, že máme architekta v domě. Připravil projekt a vzhledem k tomu, že v domě bydlím, měl velký zájem na tom, aby bylo všechno co nejlepší. Očistec nastal v případě stavebního povolení. Dotyčný úředník neměl s takovou změnou zkušenost, a tak po nás chtěl i povolení od institucí, které se pak samy divily, co po nich chceme. Například Institut plánování rozvoje hlavního města Prahy. Nakonec ale všechno dobře dopadlo, získali jsme stavební povolení a mohli jsme se pustit do výběrového řízení. Vybrali jsme si zvlášť dodavatele na tepelná čerpadla a zvlášť na stavební práce. Protože tu byly rozvody jen na studenou vodu, museli jsme také vybudovat stoupačky na teplou vodu. Nešlo tedy jen o prostou výměnu stoupaček, ale o nové rozvody.



Jste spokojeni s výsledkem?

Pokud jde o teplou vodu a topení, jsme nadšení – tak horkou vodu a tolik, kolik chceme, to jsme tu nikdy neměli. Teď ještě děláme novou fasádu, včetně lodžii, a střechu. A bude hotovo.

Jak to bylo s financováním celé rekonstrukce?

Podmínkou bylo, abychom nemuseli zvedat dlouhodobé zálohy. Platíme 25 Kč/m² a u toho jsme chtěli zůstat. Na účtu jsme měli našetřeny 2 miliony korun, vzali jsme si 9,6 milionu korun úvěr s fixací 1,47% úroku na celou dobu splácení, tedy na dvacet let. Jakmile pak začneme topit a používat teplou vodu, začneme všichni šetřit. Sníží se nám tak platby na energie. Úspory se nám plně projeví za topnou sezonu 2017, protože rekonstrukce bude dokončena až letos v létě. Jsem zvědavá, jak dopadneme v tabulce Energetické ligy.

Jaká je role OBS 3 na této rekonstrukci a na těch ostatních, které spravujete?

Na rekonstrukci dohlížíme tam, kde je družstvo v pozici předsedy, což je přesně tento případ. Tam pak provádíme úplně všechno – výběrové řízení na projekt, na dodavatele, svoláváme shromáždění vlastníků, kde musíme záměr prosadit, být u realizace od začátku do konce, být na každém kontrolním dni, řešit veškeré problémy během stavby, nakonec obstat při kolaudaci, a samozřejmě to znamená i řadu dalších povinností. Pokud je všechno v režii společenství vlastníků, to pak potřebuje pomoci jen s něčím, nebo se o všechno postará samo. Vždycky jsme ale připraveni poskytnout radu nebo udělat to, co je zapotřebí.

Jak se vyrovnáváte s potížemi, které při tak náročných pracích vždycky přijdou?

Doháním to dobrou náladou.

*Děkuji za rozhovor.
Alena Čechová*



Nový rozměr bydlení pro Prahu

Praha čekala dlouhou dobu na první přístavbu betonových lodžii na středněrozponový šestimetrový modul. Konečně se po dlouhých přípravách podařila první realizace v Praze 10 v ulici Zázvorkova.

Je to příběh, který začal před pěti lety nenápadným telefonátem, kdy se mi do sluchátka ozvalo: „Dobrý den, tady Praha, máme zájem o zvětšení lodžii.“ V době, kdy se u nás ročně přistavují tisíce lodžii, to nebylo nic zvláštního. Ale ne v hlavním městě, které je specifické svými středněrozponovými šestimetrovými soustavami s předpjatými stropními panely. Realizace přístaveb nebo nových lodžii nebyla veškerá žádána.



..... Původní stav domu

V současnosti, kdy „polystyrenová doba“ vítězí, zateplování a výměny oken dosahují svého vrcholu, se na opravy lodžii v naší metropoli zapomnělo. Zmiňované zateplení a historicky systémově špatně osazené zábradlí dělají již z tak úzké lodžie už jen pavlačovou nuditel bez užitku. To, co vzniklo na Zázvorkově, přináší naprosto **NOVÝ ROZMĚR BYDLENÍ**, který v letních měsících zajistí luxusní prostor pro rekreaci a v chladném období funguje při zasklení jako zimní zahrada. Prostor lodžie je tak možno využívat celoročně.

Zpátky k příběhu, jak první přístavba tohoto typu vznikla. Jak to tak bývá, samo se nestane nic, a tak přesvědčení a trpělivost předsedy sdružení vlastníků v Zázvorkově bylo hlavním motorem realizace. Po nesmělých krůčcích, kdy jsme zjišťovali, proč všude ano a v Praze ne, jsme přišli na jednoduchou věc: prostě ještě nepřišel čas, kdy lidé začnou brát rozšíření lodžii za standardní součást

revitalizací. Kromě technického zkvalitnění bydlení se přidá ještě „nový rozměr“ v podobě zvětšení stávající plochy lodžie nebo vybudování úplně nové lodžie tam, kde ještě nebyly. Velmi zajímavé je ekonomické zhodnocení celé nemovitosti, kdy navýšení ceny bytu je v násobku ceny investice, což v konkurenci profesí uplatňujících se při revitalizaci nemá srovnání. Montáže lodžii mají samozřejmě i svá technická specifika, kvůli kterým se „doba lodžiová“ v Praze teprve rozbíhá. Je to již zmíněný šestimetrový střední rozpon používající předpjaté stropní panely, ale především způsob zakládání a statického spolupůsobení stávajícího příčného nosného systému s přistavěným systémem lodžii. Propojením příčného systému domu s lodžii vzniká jedna statická soustava spolupůsobící na základy domu.



..... Průběh realizace

díky přistavěným lodžiiám



..... Rozšířený prostor lodžie

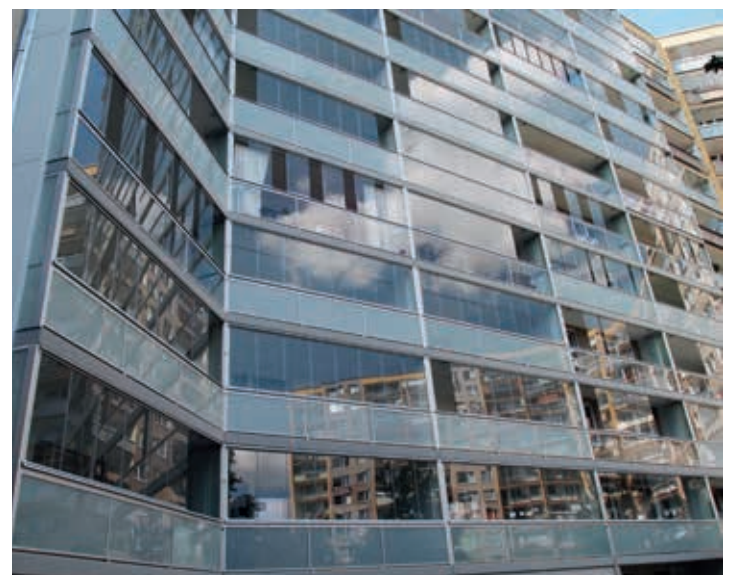
Specifikem jsou také všudypřítomné sítě uložené kolem domu a obrovské stavební celky, do kterých jsou domy seskupeny. Obvykle je ze severní strany obsluhává komunikace a hlavní vstup do domu a lodžie jsou umístěny na jižní straně. Je tedy obtížné se s potřebnou těžkou technikou dostávat na místo výstavby. I tato komplikace byla v Zázvorkově vyřešena tím, že jeřáb byl postaven z přístupné severní strany a jednotlivé dílce lodžii byly přenášeny a stavěny přes střechu domu pomocí vysílaček a kamer. Pár komplikací, na které jsme rádi zapomněli, jistě bylo, ale na druhou stranu nás potěšil konstruktivní přístup Městské části Praha 13, kam patří i Stodůlky a ulice Zázvorkova. Veškeré komplikace související s výstavbou jsme zvládli a dnes si uživatelé nových lodžii vychutnávají možnosti, které jim přinesly. Přistavěné lodžie jsou nejen novum, ale především architektonicky mění celý koncept bydlení a využití lodžie.

Dnes je příběh nových lodžii daleko kratší cesta. Tvary, statika, způsoby založení jsou vyprojektované a vyzkoušené, celý proces se tak omezuje na běžnou dobu projekce, vyřízení územního a stavebního povolení. Pak už jen postavit a užívat **NOVÉHO ROZMĚRU BYDLENÍ** ve vašem domě.

Ing. Jaroslav Folprecht
FB LODŽIE
www.fblodzie.cz



..... Vizualizace budoucí lodžie.



..... Finální podoba domu s novými lodžiiami

Informace k vyúčtování nákladů na vodu

Jaro není jen doba, kdy všechno kolem nás kvete a září. Je to také doba rozúčtování nákladů na vodu za uplynulé období. Stejně rychle, jako dostali obyvatelé jednotlivých bytových jednotek své vyúčtování, vracejí se SBD POKROK zpět reklamace, způsobené především neznalostí postupu, jak se náklady na spotřebovanou vodu počítají. Přinášíme vám proto vysvětlení energetika družstva, Stanislava Amchy.

Informace k vyúčtování nákladů na vodu

Pravidla pro rozúčtování nákladů na centrální dodávku teplé vody stanoví vyhláška č. 372/2001 Sb., s přihlednutím k zákonu č. 274/2001 Sb., v platném znění.

Od roku 2016 řeší rozúčtování nákladů na společnou přípravu teplé vody vyhláška č. 269/2015 Sb. Rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových a nebytových prostor upravuje zákon č. 67/2013 Sb., o službách, novelizovaný zákonem č. 104/2015 Sb. Rozúčtování veškerých služeb podle tohoto zákona je poměrové. V případě nákladů na dodávku vody se rozúčtování provede v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.

Fakturační vodoměr versus podružné (bytové) vodoměry

Fakturační vodoměr je měřidlo umístěné na „patě objektu“, kterým se měří množství dodané vody do objektu v jednotkách m³. Studená voda je vždy fakturována podle cenikové ceny dodavatele vody. Smyslem vyúčtování vody je rozdělení celkových nákladů uvedených na fakturách od dodavatele vody mezi konkrétní bytové nebo nebytové jednotky.

Podružné vodoměry jsou všechny ostatní vodoměry instalované v objektu. Podle naměřených hodnot je určen poměr spotřeby pro rozúčtování. Lze tedy říct, že náměr bytových vodoměrů je určen v jakýchsi dílcích, které můžeme nazývat např. spotřební dílky.

Technicky založení čtenáři prominou toto neodborné označení, kterým se snažím objasnit, že spotřební dílek nepředstavuje množství vody 1 000 litrů stanovené jednotkou m³.

Při rozúčtování se postupuje tak, že celková fakturovaná částka (resp. její spotřební složka) se podělí součtem náměru bytových vodoměrů (spotřebních dílků). Výsledná cena za spotřební dílek vody se samozřejmě liší od fakturační ceny dodavatele za 1 m³. Většinou v neprospěch ceny za spotřební dílek. Na bytové jednotky se tak rozúčtují pouze náklady zjištěné na fakturačním měřidle, přepočtené na spotřební dílky bytových vodoměrů. V žádném případě nejde o vyúčtování vody za vyšší cenu, než je jednotková cena od dodavatele vody, jak se mnozí uživatelé mylně domnívají. Takto provedené rozdělení nákladů je v souladu s platnou legislativou a není důvodem k reklamaci vyúčtování.

Odchylka a její důvody

Všeobecně lze konstatovat, že odchylka je zjištěna vždy, a shoda nenastane ani v případě, že je odečet všech vodoměrů proveden ve stejnou dobu. Je-li rozdíl mezi náměrem bytových vodoměrů a fakturačním měřidlem do výše 20%, lze toto měření poměrovými měřidly považovat za věrohodné a je možné provést objektivní rozdělení nákladů.

Rozdíly mezi náměry mohou být dány:

- technickými důvody – odlišná přesnost vodoměrů, bytové vodoměry nezaznamenají drobné úkapy, protékání WC, mají zpožděný náběh při zapnutí baterie atd.
- ostatní důvody – rozdílné časy odečtů, chování uživatelů (možnost ovlivnění chodu vodoměrů), chyby v odečtech, rozdíly v tlacích mezi studenou a teplou vodou, kdy může docházet k pronikání studené vody do teplé atd.

Doporučení pro případ zjištění vysoké odchylky

Jednoznačně je jím ověření fakturačního vodoměru. Při zjištění rozdílu větším než 25 % doporučuji nejprve porovnat spotřeby fakturačního vodoměru a součtu bytových vodoměrů za poslední tři roky. Ne vždy musí být příčinou chybovost fakturačního měřidla.

Dále doporučuji prověřit, zda jsou osazeny všechny výtoky vodoměry, zda jsou vodoměry i v prádelnách, úklidových místnostech, WC v suterénu, na odbočkách pro zalévání atd.

Dalším krokem je kontrola funkčnosti bytových vodoměrů. Je vhodné zkontrolovat alespoň náměry bytových vodoměrů podle meziročních odečtů. Lze tak odhalit nefunkční, resp. zaseklý vodoměr, nedovolené zásahy uživatele atd.

Následně je možné přistoupit k přezkoušení vodoměru. Bez řádného autorizovaného ověření vodoměru nelze zjistit chybovost měřidla a fakturovanou spotřebu reklamovat. Případnou žádost o ověření vodoměru musí provést zákonný zástupce objektu, např. požadavkem předaným příslušné OBS. Pokud ověření vodoměru prokáže, že měřidlo neměřilo v toleranci povolených odchylek, hradí náklady na ověření dodavatel vody. Prokáže-li se však, že vodoměr splňuje dané hodnoty a naměřené množství odpovídá skutečnosti, hradí náklady na ověření odběratel. Cena ověření se pohybuje okolo 4 500 Kč za odběrné místo.

Stanislav Amcha
energetik SBD POKROK

Před nedávnem všichni z vás obdrželi vyúčtování nákladů na teplo a vodu a dalších služeb spojených s užíváním bytů či nebytových prostor, a tak si v tomto článku oživíme některé otázky související s rozúčtováním nákladů na teplo a vodu.

Nejprve si zopakujeme dva základní pojmy, které zavedl zákon č. 67/2013 Sb.:

- Poskytovatel služeb je vlastník nemovitosti, společenství vlastníků atd.
- Příjemce služeb je vlastník jednotky, nájemce bytu.

Rozúčtování veškerých služeb je poměrové. To znamená, že náklady, které jsou vyčísleny na základě dodaných faktur od jednotlivých dodavatelů médií (otop, teplá voda, vodné, stočné) jsou vždy rozděleny podle určeného klíče (m² bytu/nebytového prostoru, poměrové dílky z rozdělovačů topných nákladů nebo kalorimetrů, poměrové m³ z bytových vodoměrů) mezi příjemce služeb. Nemůže tedy dojít k tomu, že příjemcům služeb je vyúčtováno víc, než bylo vyfakturováno „teplárnou nebo vodárnou“, a to i v případě, že v objektu byly některé byty neodečteny a spotřeba na ně byla stanovena odhadem.

Pokud někdo neumožnil odečet, byla mu spotřeba stanovena náhradním způsobem s navýšením ve spotřební složce nákladů u tepla +60 %, u vody teplé a studené +200 %. Navýšení je nevratné, neznamená to však, že šlo do „kapsy“ správci objektu či rozúčtovatelské firmě – sníží se ale hodnota poměrového dílku nebo m³ u všech ostatních příjemců služeb v objektu, kteří odečet umožnili. Tedy všech těch, kteří splnili svou povinnost danou občanským zákoníkem. Někteří vlastníci bytu, nejčastěji se to stává u pronajatých bytů, se hájí tím, že nebyli vyžváni doporučeným dopisem ke zpřístupnění bytu.

Marně, protože legislativní předpis za řádné a prokazatelné oznámení termínu odečtu nepožaduje doporučený dopis. Nesplnění povinnosti je tedy na straně vlastníka bytu, kde nebyl odečet umožněn. Obdobně to je i u pravidelných výměn vodoměrů či kalorimetrů (měřičů tepla). Vlastník bytu, který neumožní odečty či výměnu poměrových měřidel ve dvou řádných termínech, musí pak sám aktivně zajistit odečet, popřípadě výměnu poměrových měřidel.

Výše odečtených (a u tepla korigovaných) dílků z indikátorů topných nákladů, kalorimetrů – bytových

měřičů tepla, vodoměrů na teplou a studenou vodu – stanoví cenu za poměrový dílek nebo poměrový m³, který je pak na jednotlivé bytové/nebytové jednotky ve spotřební složce nákladů rozúčtován.

Součet odečtů, ale i dopočtů u neodečtených bytů nebo dopočtů u nefunkčních vodoměrů, tedy z poměrových vodoměrů, stanoví výchozí hodnotu poměrového m³ (dílků), kterou se násobí v jednotlivých bytových/nebytových jednotkách odečtené poměrové m³. Tím je dán rozdíl mezi fakturační cenou za m³ vody od dodavatele a rozúčtovanou cenou za poměrový m³.

Rozdíl mezi fakturačním a podružnými vodoměry by neměl přesáhnout 20 %. Je to dáno jednak odlišnou třídou přesnosti patních a bytových vodoměrů, jednak odlišným průběhem jejich průtoků. Je zřejmé, že vodoměr měří přesněji v oblasti optimálního průtoku a méně mimo tuto oblast. Z principu je jasné, že optimálnímu průtoku se více blíží patní – fakturační měřidlo.

Věra Brodecká
I.RTN

Jak je to s dluhy na příspěvku vlastníka

V posledních letech stále více přibývá vlastníků bytů, kteří řádně a včas neplatí měsíční příspěvek vlastníka a zálohy na služby, čímž komplikují hospodaření společenství vlastníků jednotek (dál jen SVJ). SVJ pak chybějí finanční prostředky tolik potřebné na rekonstrukce a opravy bytových domů. Navíc v případě, že jsou částečně financovány prostřednictvím úvěru, musí SVJ dokládat bance plnění úvěrových podmínek včetně výše dluhů a jejich řešení.

Stále více výborů SVJ se ptá, jak se této situaci bránit. Kdo si koupí byt a stane se tak členem SVJ, nelze ovlivnit. Často není možné odhadnout, zda nový vlastník bytu bude solidní, tzn. že bude řádně platit měsíční příspěvek vlastníka a dodržovat stanovy SVJ. Mnozí z vlastníků si kupují byty na investici, resp. pronájem, a je jim naprosto lhostejné, jak bytový dům vypadá, hlavně, že získají měsíční příjem z pronájmu bytu. Navíc drtivá většina nových vlastníků si na pořízení bytu bere hypotéku (někdy až na 100% kupní ceny bytu) a v okamžiku, kdy se stanou vlastníky bytů (někdy i dříve), je předmětný byt zastaven ve prospěch banky, která hypotéku poskytla. Časem mohou vlastníky bytu dojít finanční prostředky a první, co zpravidla přestane platit, je příspěvek vlastníka a zálohy na služby, neboť se domnívá, že se mu nic nestane. Splátku hypotéky bance posílá dál z obavy, aby nepřišel o byt. Jak se v dané chvíli má výbor SVJ zachovat?

Pokud dlužník ani po zaslání předžalobní výzvě (výzva k úhradě zasláná podle § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád) dluh neuhradí, nezbyvá výboru SVJ, než na něho podat žalobu na zaplacení a nechat

proběhnout soudní řízení. Pokud má SVJ pravomocné soudní rozhodnutí (platební rozkaz, rozsudek nebo soudní smír), které ukládá dlužníkovi povinnost uhradit SVJ dluh, nemá stále ještě vyhráno, a to i přesto, že podá návrh na exekuci. Vše záleží na majetkových poměrech dlužníka. Pokud má dlužník více věřitelů a bytová jednotka je zastavena ve prospěch banky, pak je situace vážnější. Soudní exekutor, který bude ve veřejné dražbě dražit bytovou jednotku dlužníka, a to i pro exekuci podanou SVJ, je podle platných právních předpisů povinen přednostně uspokojit zajištěného věřitele, kterým je banka. Ve většině případů je však pohledávka banky z hypotéky spolu se všemi poplatky a smluvními pokutami vyšší, než za kolik se předmětný byt prodá, a na uspokojení pohledávky SVJ bohužel již nemusí zbyť finanční prostředky. Exekuční řízení pro pohledávku SVJ dále probíhá, ale je otázkou, zda se soudnímu exekutorovi podaří najít další majetek dlužníka. U dlužníka fyzické osoby je situace většinou nadějnější, neboť soudní exekutor může postihnout jeho příjem (mzdu z pracovního poměru, důchod apod.), životní či penzijní pojištění, stavební spoření atd.

Další komplikací je, pokud je na dlužníka zahájeno insolvenční řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., které se vyhláší na veřejné desce příslušného soudu a na www.justice.cz. Vyhlášení insolvence má za následek, že se ostatní řízení včetně exekučního přerušují a všichni věřitelé včetně SVJ musí vymáhat své pohledávky pouze v rámci insolvenčního řízení, přičemž mají lhůtu 30 dnů, aby pohledávky přihlásili a doložili všechny potřebné dokumenty. Pokud tuto lhůtu věřitelé zmeškají, mají smůlu. V případě, že bytová jednotka ve vlastnictví dlužníka nebyla dosud v průběhu

exekučního řízení prodána, pak je zahrnuta do majetkové podstaty v rámci probíhajícího insolvenčního řízení a její zpeněžení provádí insolvenční správce ustanovený soudem. Uspokojení přihlášených věřitelů se řídí striktně zákonem č. 182/2006 Sb., přičemž zajištění věřitelé jsou uspokojeni z výtěžku zajištěné věci (banka tedy z prodeje bytové jednotky). Dále jsou uspokojeny přednostní pohledávky (pohledávky státu na daních, sociálním zabezpečení, pohledávky na výživném atd.) a teprve následně pohledávky ostatních věřitelů, kam patří i SVJ se svou pohledávkou na příspěvku vlastníka.

Podle platné právní úpravy nemá SVJ nárok na přednostní uspokojení své pohledávky z prodeje bytu jako např. banka. SBD POKROK, které je spolu s velkými pražskými bytovými družstvy členem Družstevního marketingového sdružení ČR, se snaží působit na osoby, které mají zákonodárnou iniciativu, aby došlo ke změně zákonné úpravy, na základě které by SVJ měla nárok na přednostní uspokojení pohledávek na příspěvku vlastníka z prodeje bytové jednotky. Cesta k zakotvení této myšlenky do platné právní úpravy je ještě poměrně dlouhá a brání se jí především banka a osoby poskytující úvěry. Do té doby nezbyvá nic jiného, než důsledně vymáhat dluhy na příspěvku vlastníka a doufat, že obdobných věřitelů nebude více. Vždyť „vigilantibus iura scripta sunt“, nebo-li „bdělým náleží práva“.

JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábajová
vedoucí organizačně právního oddělení
SBD POKROK

Má myslet na svou budoucnost pouze mladá generace?

Cíle mladé generace lze ve stručnosti shrnout následovně: najít si dobře placenou práci, pořídit vlastní bydlení nejlépe na hypotéku a založit si rodinu. To vše funguje až do doby, kdy vychováme děti a ty „vyletí ze svého hnízda“. Neúprosne se začne blížit doba důchodového věku a my si začneme klást otázku, co s námi bude, kdo se o nás postará ve chvílích nemoci a osamocení.

Mnozí ze starší generace začnou uvažovat i o možnosti strávit své stáří v domovech pro seniory, které poskytují komplexní služby. Problém ale nastane v okamžiku, kdy s sebou rozhodnutí může přinést bolestivé vytržení z domova, známého prostředí se všemi službami, kde byl člověk většinu svého života. Ale i odloučení od známých a přátel, pokud takové zařízení nebude v místě našeho bydliště.

Jednou z mála městských částí Prahy, která nedisponuje domovem pro seniory, je i Praha 13. Mnoho mladých lidí zde počátkem 80. let našlo svůj domov, vychovalo děti a postupně zestárla. Toho si konečně všimlo i vedení místní radnice a rozhodlo se ve spolupráci s Magistrátem hl. m. Prahy vybudovat na svém území moderní Domov pro seniory s komplexními službami pro důchodce. Pro svůj záměr si vybralo obračiště autobusů v ulici Oistrachova. Celkové náklady na výstavbu by měly dosáhnout částky cca 250 milionů korun, kapacita by měla být téměř 200 míst. Projekt Domova pro seniory byl schválen územním rozhodnutím a bylo vydáno i stavební povolení. V průběhu času však došlo k ochladnutí vztahů mezi vedením Prahy 13 reprezentované starostou Davidem Vodrážkou a novým vedením Magistrátu hl. m. Prahy, a realizace tak uvízla na „mrtvém bodě“.

Letos se vedení radnice rozhodlo pro vybudování vlastního Domova pro seniory formou přestavby staré kancelářské budovy Medox v ulici za Mototechnou ve Stodůlkách, a to z prostředků městské části ve výši cca 270 milionů korun, s ubytovací kapacitou cca 100 míst. Pro nezasvěcené a málo informované jde určitě o chvályhodné rozhodnutí. Detailnější porovnání obou projektů ale přinese překvapivé rozdíly, pokud porovnáme výhody a nevýhody jednoho a druhého projektu.



Studie Domova pro seniory Oistrachova.



Stávající místo pro výstavbu Domova pro seniory Oistrachova.

Projekt Domova pro seniory, investor Magistrát hl. m. Prahy

Výhody:

- Financování nejde z rozpočtu Městské části Prahy 13, financuje Magistrát hl. m. Prahy.
- Pozemek je ve vlastnictví Magistrátu hl. m. Prahy.
- Výborná dopravní obslužnost, pěší docházková vzdálenost ke stanicím metra Stodůlky a Luka.
- Blízkost zdravotního střediska Hostinského včetně občanské vybavenosti, jako je pošta, obchody, banka a další.
- V pěší docházkové vzdálenosti Centrální park a kulturní dům Mlejn.

- Ubytovací kapacita až 200 míst, což činí cenu cca 1,25 milionu korun na jedno místo pro seniory.
- Správu a provoz může zajišťovat SBD POKROK prostřednictvím svého zkušeného administrativního aparátu za přiměřené správní poplatky.

Nevýhody:

- Magistrát jako investor by si mohl určovat počet ubytovacích míst, která budou i pro klienty z jiných městských částí, než je Praha 13.





Kancelářská budova Medox.

Projekt Domova pro seniory Medox, investor Městská část Praha 13

Výhody:

- Výlučně pro důchodce z Prahy 13.

Nevýhody:

- Segregace důchodců v místě, které je naprosto odtržené od kompletní občanské vybavenosti včetně jednoznačně horší dopravní obslužnosti.

- Ubytovací kapacita pouze cca 100 míst, což činí vyšší cenu, cca 2,8 milionu korun na jedno místo pro důchodce.
- Pozemek není ve vlastnictví Městské části Praha 13.
- Správu bude vykonávat cizí soukromá právnická osoba, zaměřená především na zisk.

Co se tedy může v tomto případě udělat pro potřeby budoucích a současných důchodců v Praze 13, z nichž mnozí jsou členy SBD POKROK?

Na posledním shromáždění delegátů SBD POKROK byl vedením družstva předložen ambiciózní návrh na pokračování bytové výstavby, která byla započata úspěšnými bytovými projekty např. v Modřanech. Financování by mělo být zajištěno z volných finančních zdrojů družstva, které touto formou hledá jistou investici, která přinese užitek mnoha mladým rodinám, ale i zhodnocení vynaložených finančních prostředků. Vzhledem k tomu, že družstvo má za sebou úspěšnou realizaci výstavby tisíce bytů, je téměř jisté, že by bylo

úspěšné i při výstavbě Domova pro seniory. K jednání s Magistrátem hl. m. Prahy má bezesporu lepší výchozí podmínky nezátížená politickou nevráživostí, a to především v otázce případného bezúplatného převodu pozemku v Oistrachově ulici, a tím i vytvoření základu pro vybudování pilotního projektu Domova pro seniory v Praze 13. K tomu bude zapotřebí zajistit souhlas s realizací vedení SBD POKROK na nadcházejícím shromáždění delegátů družstva, což je v zájmu nás, „budoucích“ důchodců a potenciálních uživatelů Domova pro seniory.

Z čeho by byly hrazeny náklady na provoz takového zařízení? Odpověď je následující: budou to především

příspěvky budoucích obyvatel a příspěvky z různých dotačních programů. Zájemočům by mohlo být rovněž přednostně umožněno koupit si bytovou jednotku do svého výlučného vlastnictví s variabilní obměňovací dispozicí, např. 1+kk nebo 2+kk, financováním z prodeje svých bytů v osobním nebo družstevním vlastnictví. Podmínkou by bylo, že v případném dědickém řízení by pozůstalí nemohli na takový byt uplatnit dědické právo, nicméně by jim byla vyplacena alikvotní část vložených finančních prostředků podle přesně stanoveného klíče. Potenciální důchodce by si tak prodejem svého většího bytu pořídil menší, a především levnější ubytovací kapacitu, a z rozdílu cen si zajistil důstojné stáří. Nebyl by tak závislý na různých sociálních dávkách.

Co by měl takový Domov pro seniory nabízet kromě stálých ubytovacích kapacit? Jde o různé druhy doprovodných služeb, jako je rehabilitační zařízení, stravovací prostor s jídelnou, kadeřník, ordinace lékaře, hygienické služby – kadeřnictví, pedikúra, ale i zábava formou kulturních akcí v blízkém Kulturním domě Mlejn. Měl by tam být rovněž denní stacionář a pečovatelská služba, které by využívali důchodci i handicapovaní během dne a večer by se vraceli do svých domovů. Důležitou součástí by mohla být poradna pro starší lidi, kteří si ve svém věku již v mnoha případech nevědí rady a nedokáží se orientovat v překotných změnách, které přináší běžný život. Dále by tam mohla být i počítačová učebna pro práci s internetem.

Závěrem lze konstatovat, že případná souběžná výstavba dvou Domů pro seniory vůbec nebude na škodu a naopak učiní Prahu 13 ještě přitažlivější v očích široké veřejnosti. I členové SBD POKROK z jiných městských částí by tu mohli najít své nové působiště, pokud se jim zde zalíbí.

Ing. Aristidis Skondrojanis
Velká Ohrada, Praha 13

inzerce

ÚDRŽBA, SERVIS, OPRAVY OKEN A DVEŘÍ

Provádíme kompletní servis a opravy oken i dveří (plast, dřevo, hliník) jak v jednotlivých bytech, tak v rámci pravidelných prohlídek objektů SVJ, BD, škol, administrativních budov apod.



Nabízené služby :

- Seřízení, opravy, promazání a údržba kování oken a dveří
- Regenerace, případně výměna opotřebovaného těsnění
- Výměny prasklých a poškozených skel, ovládacích klíček, krytek atd.
- Seřízení vchodových dveří, samozavíračů, samozamykacích zámků atd.
- Pravidelné servisní prohlídky a revize na objektech

Kontakt:

**Podnikatelská 553,
190 11 Praha 9 – Běchovice
Tel: +420 602 654 176
paskova@windowmont.cz
www.windowmont.cz**

Snižování energií prostřednictvím chemického čištění

Chemické čištění má v České republice více než třicetiletou tradici a je nedílnou součástí servisních služeb každé teplárny a elektrárny, protože poskytuje snadnou, rychlou a efektivní cestu pro údržbu tepelných výměníků. Bez pravidelného čištění by teplá nebo topná voda nedosahovala správných parametrů, a to by se negativně odrazilo u koncových uživatelů na výtocích nebo při vytápění.

Problematika se netýká pouze výměníků, ale veškerého zařízení v teplovodních soustavách, která ztrácejí na účinnosti a životnosti vlivem minerálních úsad – radiátorů, stoupaček, ležatých rozvodů, bojlerů, karem, průtokových ohřivačů a kotlů. Průkaznými signály jsou šupinky nebo drobné krystalky, které jsou v sítku vodovodních baterií, nebo vodní kámen na spirále rychlovarné konvice. Inkrusty v této podobě jsou známé v každé domácnosti, ale jakým způsobem se to projevuje v topném systému, tedy ve výše zmíněných radiátorech a rozvodech?

Ve slepých místech a úsecích se sníženou cirkulací, zvláště ve spodní třetině otopných těles, vznikají usazeniny ve formě kalů, tvořené organickými kaly, uvolněnými částicemi pevných inkrustů a rzi z potrubí. Uvedená kombinace působí jako izolant tepelné energie, a proto zabraňuje jejímu prostupování do okolí. Následkem je pomalé prohřátí radiátorů, vlivem úsad v potrubí snížení průtoku topné vody a nedostatečné ochlazení topné vody ve zpáteční větvi. To vyústí v tepelné ztráty v nevytápěných prostorech (sklepy, suterén, kanálky v podlaze, podhledy apod.), za které musejí uživatelé platit. Tato fakta však lidé neznají a představa současně topícího radiátoru (uvažujme o litinovém topném tělese, které v bytech stále převažuje) je pro většinu ideální, často shrnuta dvěma slovy „vždyť topí“. Jelikož s účinky chemického čištění nejsou obeznámeni, nemohou ani předpokládat, že topit lze ještě lépe. **S čistými radiátory toho můžeme docílit 3krát rychleji a získávat v průměru o 30 % více tepelné energie při stejné teplotě topné vody.**

Podstatou chemického čištění je udržet zařízení pro vytápění v bezvadném stavu, a zajistit tak co nejlepší využití tepelné energie. To znamená, že zaplatíme jen tolik energie, kolik skutečně potřebujeme na vytopení konkrétní místnosti. Po vyčištění udrží regulační ventily bezpečně nastavenou teplotu a spolehlivě zavírají a otvírají kužel ventilu podle teploty okolí (místnosti), tím

dojde k zásadnímu zlepšení tepelné pohody a současně ke zvýšení jejich životnosti a ke snížení rizika poruch topení a nákladů vynaložených pro jejich odstranění.

Finanční částka vynaložená na chemické čištění je nižší než kompletní rekonstrukce systémů, které navíc vyžadují výrazný zásah do chodu budov, zatímco chemické čištění probíhá mimo domácnosti připojením na stoupačky z kotelny nebo ze sklepních prostor. Není nutné vypouštění topné vody ze systému, práce lze provádět kdykoli v průběhu roku, i v topné sezoně. Výsledek čištění je okamžitý a uživatelé bytů mohou bezprostředně po ukončení zaznamenat pozitivní změnu, ve většině případů i v podobě eliminace nežádoucích zvuků v podobě praskání či „klepání“ ventilů, označovaných jako trakční hluky.

Ve spojení s revitalizací (zateplení fasád, výměna oken, rekonstrukce střeš, podlah atd.) nabízí společnost DK CHEMO (www.dkchemo.cz) prostřednictvím chemického čištění vedle zlepšení tepelné pohody možnost roční úspory ve výši 15–20 % celkových nákladů vynaložených za teplo*. Úspory se týkají také elektrické energie, kterou využívají oběhová čerpadla, u nichž se v případě zvýšených hydraulických ztrát vlivem inkrustů musí zvyšovat výkon, aby byla dodávka tepla nebo teplé vody na potřebné úrovni. Tato úspora se nejvíce projevuje u objektů, kde dochází k trvalému nevytápění a výkon čerpadel byl regulován.

Výměnou stávajících prvků topné soustavy lze dosáhnout 100% účinnosti soustavy a navíc jsme získali přesvědčení, že nové je vždy nejlepší řešení. Problém usazenin je přesto vyřešen jen na přechodnou dobu, protože úsady se vždy objeví znovu – vzpomeňme si na vodní kámen v rychlovarné konvici. Doporučený interval pro opakované chemické čištění je deset let.

Každý cítí teplo jinak, do problematiky navíc zasahují klimatické vlivy, nicméně všichni jsme zvyklí na svůj standard a sebemenší změny rychle zaznamenáme. Čtvrt hodina nutná k vytopení místnosti je proto rozhodně nepřijatelná v porovnání s pěti minutami, které jsou výsledkem čisté soustavy. Chemické čištění v prvním kroku a provedení termohydraulického vyvážení (nikoli hydraulického vyvážení) v následné fázi dnes představují nejdostupnější způsoby pro získání optimálně fungující topné soustavy, třebaže

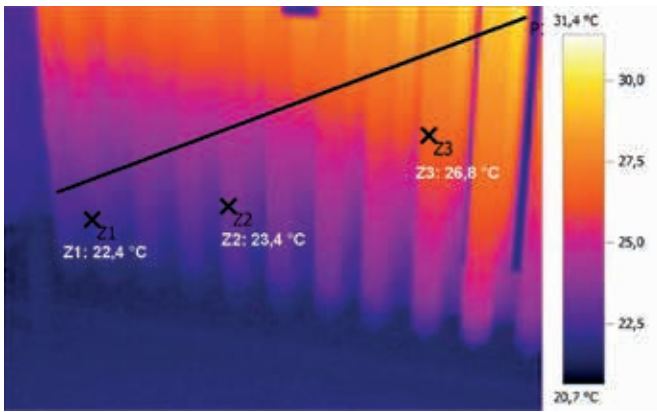
ve „starém kabátu“. Spolehlivost regulačních prvků a tepelné zisky by však měly být pro domácnosti prioritou, protože finanční prostředky za tepelnou energii budou v takovém případě utraceny za skutečné náklady.

Chemickým čištěním dosáhneme:

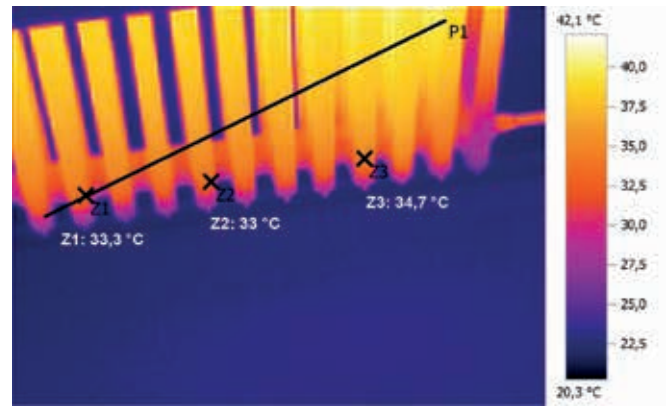
- vyčištění radiátorů a potrubí, tj. odstranění pevných nánosů z vnitřních stěn radiátoru (pevné nánosy – vodní kámen a rez), které působí jako tepelné izolanty a snižují prostup tepla do okolí,
- odstranění usazenin a kalů,
- vyčištění sedel a kuželek termoregulačních ventilů
- tyto ventily mají velmi úzkou mezeru a sebemenší nános způsobí zhoršení regulační funkce,
- odstranění pevných nánosů v potrubí zajistí vyšší (původní) průtok topné vody,
- rychlejšího prohřátí tělesa, usnadnění průtoku topné vody radiátory a potrubím a spolehlivé funkce TRV,
- snížení ztrát tepla, které vznikají v rozvodech topné vody v objektu. Nánosy způsobují snížení vyzařování tepla z radiátoru, jehož následkem je nedostatečné vychlazení topné vody a zvýšení teploty zpátečního potrubí. Ztráty na tomto potrubí jsou dány jeho teplotou – to znamená, že pokud se zvýší teplota zpátečního potrubí např. o 5 °C (běžná hodnota zvýšení při průměrném zanesení soustavy), pak se ztráty tepla v těchto prostorách zvýší o cca 3 % (tj. z obvyklé hodnoty cca 15 % na cca 18 %). Současně vlivem zvýšení doby průtoku topné vody o cca 30 % (zvýšení vzniklé nutností dodat do vytápěných prostorů stejné množství tepla jako u čisté soustavy) dochází po tuto dobu ke zbytečným ztrátám ve výši 18 %.
- Pokud by soustava byla čistá, zareagoval by regulační ventil uzavřením průtoku topné vody a ztráty by nevznikly. Celkem tedy dojde ke zvýšení ztrát min. o 9 % (přepočteno na dobu nutnou pro vytápění při čisté soustavě). Hodnota platí pro výpočtový tepelný spád 90/70 °C. U nových soustav vytápění nebo u zateplených domů je používán tepelný spád nižší – např. 75/60 °C, 70/55 °C – pak je nárůst ztrát až 12–15 %. U podlahových vytápění nebo u tepelných čerpadel (spády 50/40 °C nebo 35/30 °C) je nárůst ztrát u zanesené soustavy až 30 %. U objektů, které mají vlastní přípravu topné vody ve výměníku, může pokles účinnosti výměníku, a tedy nárůst ztrát, dosáhnout 20–30 % jen na výměníku.

DK CHEMO, s.r.o.

* Uvedené hodnoty jsou podloženy energetickými audity za kalendářní rok z realizovaných projektů v České republice za poslední tři roky. Patří mezi ně objekty nemocnic, výrobních a státních podniků nebo bytových a panelových domů ve správě bytových družstev.

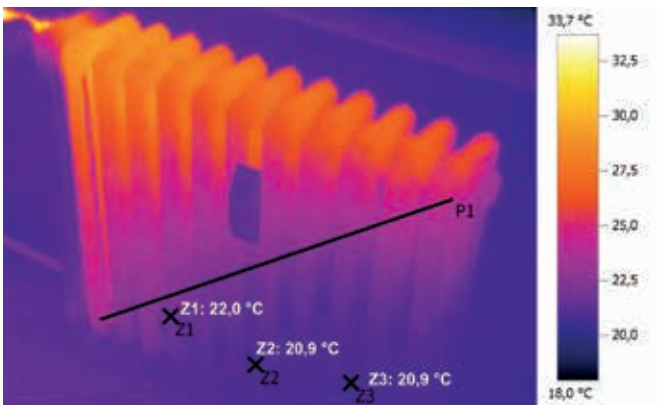


Teplotní průměr před čištěním 25,8 °C.

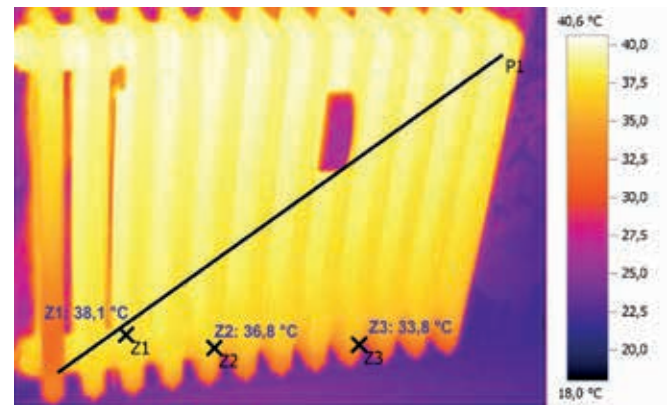


Teplotní průměr po čištění 34,7 °C.

Zlepšení o 34,5 %, zvýšení teploty o 8,9 °C, místnost: kuchyň.



Teplotní průměr před čištěním 22,8 °C.



Teplotní průměr po čištění 38,2 °C.

Zlepšení o 67,5 %, zvýšení teploty o 15,4 °C, místnost: obývací pokoj.

Popis celého měření

Litinové radiátory ve 2. podlaží panelového domu ve Svitavách (rok výstavby: 1992, původní soustava UT).

Dne 15. 10. 2012 (před zahájením čištění) byla průměrná venkovní teplota vzduchu pro danou oblast 10,9 °C, v pátek 19. 10. (po vyčištění) byl teplotní průměr 10,2 °C. Parametry topné vody nebyly v průběhu týdne upravovány a měření proběhlo při zavřeném okně v místnosti po 10 minutách od vytočení ventilu na maximum. Snímky z obývacího pokoje jsme uvedli jako extrémní případ „studeného“ radiátoru; v průměru je zlepšení účinnosti topných těles po chemickém čištění v rozsahu 30–35 %.



Novinky z oblasti státních podpůrných programů

Jak se stalo zvykem v posledních číslech zpravodaje Krok, přinášíme vám i tentokrát novinky z oblasti státních podpůrných programů. Co se událo od posledního vydání?

nová zelená úsporám

V programu běží dvě výzvy – jedna pro rodinné domy a druhá pro bytové domy. Družstva a společenství vlastníků jednotek samozřejmě zájímají možnosti dotací pro bytové domy. Pojdme se proto blíže podívat na 2. výzvu, která pro ně byla vyhlášena 15. března letošního roku. Příjem žádostí bude ukončen do vyčerpání finančních prostředků, které jsou do programu alokovány, nejpozději však do 31. prosince 2021.

Uvedená výzva obsahuje dvě oblasti, pro které je možné čerpat podporu.

A. Snižování energetické náročnosti stávajících bytových domů, kam spadá:

- Dotace na zateplení obálky budovy – výměnou oken a dveří, zateplením obvodových stěn, střechy, stropu, podlahy. Tato opatření lze vhodně kombinovat s výměnou neekologických zdrojů tepla za efektivní, ekologicky šetrné zdroje, instalací technologií využívajících obnovitelné zdroje energie a zpětného získávání tepla z odpadního vzduchu a další. Splnění podmínek programu v oblasti A lze dosáhnout všemi výše uvedenými opatřeními, přičemž pro splnění podmínek pro

oblast A není povinně požadováno současné podání žádosti v oblasti C. V případě, že ale nově instalovaný zdroj splňuje i podmínky pro podání žádosti v oblasti C, je pro žadatele samozřejmě výhodné podat žádost v oblasti A i v kombinaci s oblastí C a získat tak vyšší podporu.

- Podpora na zpracování odborného posudku a zajištění odborného technického dozoru.

C. Efektivní využití zdrojů energie

- Na výměnu původního hlavního zdroje na tuhá fosilní paliva nedosahující parametrů 3. emisní třídy za efektivní ekologicky šetrné zdroje.
- Na výměnu elektrického vytápění za systémy s tepelným čerpadlem.
- Na výměnu plynového vytápění za plynová tepelná čerpadla nebo za jednotku kombinované výroby elektřiny a tepla využívající jako palivo zemní plyn.
- Na instalaci solárních termických a fotovoltaických systémů.
- Na instalaci systémů nuceného větrání se zpětným získáváním tepla z odpadního vzduchu.
- Podpora na zpracování odborného posudku a zajištění odborného technického dozoru.

O podporu mohou žádat vlastníci bytových domů na území hlavního města Prahy, a to jak fyzické osoby, tak i právnické osoby. Například to mohou být fyzické osoby podnikající i nepodnikající, společenství vlastníků jednotek, bytová družstva, města a obce (včetně městských částí), případně další právnické osoby.

Na podrobné pokyny pro žadatele je možné podívat se na stránku <http://www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci/bytove-domy/2-vyzva-bytove-domy/>, případně se dotázat telefonicky a s příslušným úředníkem si domluvit schůzku. Jistě vám poskytne veškeré informace, které budete potřebovat.

Ministerstvo pro životní prostředí vydalo 14. června tiskovou zprávu, kde se uvádí: „MŽP upozorňuje, že prostředků v NZÚ je pro vlastníky rodinných i bytových domů na realizaci energetických úspor dostatek a že Ministerstvo životního prostředí bude vždy upřednostňovat podporu energetických úspor v rodinných a bytových domech. Podle studií a odborných analýz absorpce trhu však máme spočítáno a odborně prokázáno, že v rámci NZÚ lze podpořit i zateplování budov veřejného sektoru současně s rodinnými i bytovými domy tak, aby se na všechny dostalo, respektive aby rozhodně zájemci o energetické úspory z řad vlastníků rodinných a bytových domů nepřišli nijak zkrátka.“

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.

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 <http://www.sfrb.cz/programy/uvetry-na-opravu-a-modernizace-domu>.



krok za krokem

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



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