krok za krokem

za krokem krok za krokem

pro členy a klienty Stavebního bytového družstva POKROK

2 | 2018

Obsah

První letošní shromáždění delegátů SBD POKROK máme za sebou 2–4

Volby členů představenstva a kontrolní komise SBD POKROK 5

Stavební bytové družstvo POKROK hospodaří úspěšně 6–7

Jak hodnotí vývoj SBD POKROK jeho předseda Oldřich Sova 8–9

Rozhovor s Danielem Novákem, provozně-technickým náměstkem SBD POKROK 10

Jana Kovaříková hodnotí přípravy na shromáždění delegátů 11

SBD POKROK se nevzdává naděje na realizaci nového bytového projektu 12

I garsonka si zaslouží nový kabát 13

Co bychom měli udělat po konci topné sezóny? 14

Problematika odpovědnosti za domovní plynovod 15

Přednostní uspokojení pohledávky na příspěvku vlastníka a službách 16

Investice do lidí se nejvíc vyplatí 16–17

Kontrolní komisi a představenstvo bych přirovnal k parlamentu a senátu 18

Hladové kameny a politika

Máme za sebou pěkně horké léto. Příroda jako by nám chtěla ukázat, jak jsou naše starosti a potíže pomíjivé. Stačilo několik týdnů perného slunce, nedostatek srážek, a ze dna řek na nás cenily zuby hladové kameny. Hladové jako někteří politici, kteří si pletou službu společnosti se soukromou firmou. Ale to by bylo na delší text. Raději popřejeme pěkné čtení ve zpravodaji, který je doslova nabitý zajímavými a potřebnými informacemi.

Letní číslo zpravodaje Krok

Připravili jsme pro vás nové číslo zpravodaje Krok, tentokrát na více stránkách než obvykle. Najdete tu článek o průběhu červnového shromáždění delegátů, grafy s vývojem hospodaření SBD POKROK, rozhovory s předsedou Oldřichem Sovou, provozně-technickým náměstkem Danielem Novákem, členkou představenstva Janou Kovaříkovou nebo s členem kontrolní komise Vladimírem Lenderem. Máme pro vás články o tom, jak postupovat po skončení topné sezóny nebo při přednostním uspokojení SVJ a kdo je to pověřenec plynu. Připravili jsme pro vás také rady, jak si budovat vztah k seniorům v SVJ, a řadu dalších zpráv.

Měli bychom myslet na seniory

Slovo senior se v poslední době začíná stávat zaklínadlem. Lecjaká obchodní společnost, nabízející své produkty, bere mnohem více v potaz potřeby starší generace. Populace totiž stárne a brzy to nebudou mladí lidé, na koho budou zaměřeny reklamní kampaně, ale právě senioři. Oni budou těmi, kdo budou nakupovat výrobky, zájezdy, rozhodovat o tom, které zboží se ocitne na slevových letácích obchodních řetězců. Samozřejmě s podmínkou, že jim na to stačí jejich důchody. Ale i oni už jsou chytřejší – svůj podzim života si chtějí pěkně užít, a tak si pravidelně spoří.

Těžiště zákazníků bude zkrátka jinde než doposud. Své o tom vědí už i developerské společnosti, které ve svých projektech počítají s menšími byty. Do svých plánů by měly bytovou výstavbu přizpůsobenou požadavkům seniorů zahrnout také obce a města. A nejen tu. Měly by počítat s výstavbou penzionů s pečovatelskou službou a s rozšířením možností sociálních služeb. Brzy je budou potřebovat jejich sousedé a přátelé. Ale i sami představitelé měst a obcí se jednoho dne dostanou do situace, kdy budou chtít nebo potřebovat využít takových zařízení. Na budoucnost je třeba myslet včas.

Jak na tom bylo SBD POKROK v roce 2017? A co bude dál?

V roce 2017 bylo hospodaření SBD POKROK vyrovnané a přineslo úspěšný hospodářský výsledek. Naším cílem však není dosahovat vysokého zisku zvyšováním poplatků za správu bytů, jehož výše zůstala na stejné úrovni už sedm let, ale naopak racionalizací vlastních činností a snižováním nákladů. Vedení družstva proto v uplynulém roce provedlo několik důležitých organizačních a systémových změn, které se ukázaly jako úspěšné.

V současné době spravujeme cca 23 000 bytů, a jsme tak největším bytovým družstvem a největším správcem bytového fondu v Praze. Udržet tuto pozici není nijak jednoduché ani lehké, protože jsme vystaveni vysokému tlaku nově vzniklých a stále vznikajících správcovských firem, které se předhánějí v různém podbízení a snaze přebírat stávající klienty.

Rozhodujícím kritériem při poskytování našich služeb je spokojený klient, protože to je základní a klíčová podmínka k udržení současné pozice na trhu. Nemůžeme ale setrvávat na zavedených zvyklostech, musíme se pružně přizpůsobovat trhu a stále zlepšovat vnější obraz SBD POKROK. To se nám, i při zvyšujících se nárocích klientů, zatím úspěšně daří. V tom chceme pokračovat i dál.

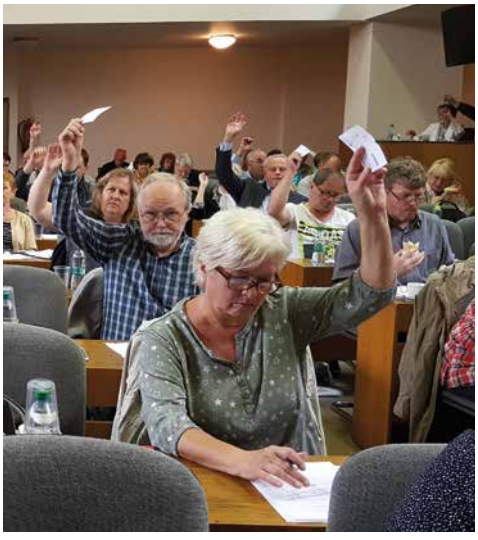
Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva SBD POKROK

První letošní shromáždění delegátů SBD POKROK máme za sebou

Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva POKROK se v roce 2018 konalo v sobotu 23. června v prostorách sálu Přítomnost v Domě odborových svazů na Churchillově náměstí na pražském Žižkově. Zúčastnilo se ho 133 delegátů, kteří společně projednali písemné materiály podle předloženého programu.

V úvodu shromáždění vystoupil předseda představenstva 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).

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



V rámci písemného materiálu č. 1 seznámila Kateřina Bednářová účastníky shromáždění se Zprávou nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky k 31. 12. 2017. Zpráva obsahuje výrok „bez výhrad“. Upozornila na 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 s paragrafem 750 zákona č. 90/2012, o obchodních korporacích, Stanovami družstva a platnou Kolektivní smlouvou navrhla Kateřina Bednářová přidělit část zisku ve výši 200 851 Kč do sociálního fondu. V Kolektivní smlouvě je ustanovení o naplnění sociálního fondu ve výši 1 % rozpočtovaných mzdových prostředků za předpokladu dosažení účetního zisku SOH po zdanění. Objem

Písemným materiálem číslo 1 bylo Schválení účetní závěrky za rok 2017 a rozdělení zisku SBD POKROK. Podklad prezentovala ekonomická náměstkyně družstva Kateřina Bednářová. Informovala přítomné o tom, že v roce 2017 mělo SBD POKROK výsledek hospodaření před zdaněním ve výši 436 tis. Kč a výsledek hospodaření za účetní období (zisk po zdanění) byl ve výši 200 851 Kč. Hospodaření vykázalo mírnou ziskovost, i z hlediska výnosů a nákladů, na kterou měla vliv také družstevní výstavba ve Zdibech u Prahy. Díky tomu došlo k mírnému nárůstu počtu převodu bytů do vlastnictví. Pozitivní informací je, že ukazatel salda má trvale klesající tendenci. Příznivé je také to, že oproti roku 2016 nedocházelo k případům ukončení správy objektů – počet objektů, které družstvo spravuje, zůstal stejný.

vu k výroční zprávě komentoval situaci družstva jeho předseda Oldřich Sova: „V loňském roce v jarních měsících jsme předali našim členům nové byty z projektu Zdiby Starý mlýn. V tomto roce se nám zatím nepodařilo na území hlavního města Prahy obstarat finančně přijatelné projekty se stavebním povolením. V Praze se prakticky povolování nové bytové výstavby díky legislativě a poměrech na Magistrátu hl. m. Prahy zastavilo pro neexistenci územního plánu. V ČR se uplatňuje princip, že účastníkem řízení může být prakticky kdokoli, kdo se prohlásí za ochránce veřejného zájmu. S tím samozřejmě souvisí i uplatňování opravných prostředků a účelové protahování schvalovacího procesu s podporou samosprávy. Bují alibismus u samosprávy, byrokracie úřadů, projekty jsou zneužívány k politickému boji.“ Oldřich Sova tak upozornil na problémy s novou družstevní výstavbou, o kterou se SBD POKROK dlouhodobě snaží.

Následoval písemný materiál číslo 3 – Zpráva představenstva a správy SBD POKROK, který prezentoval předseda představenstva Oldřich Sova. Kromě jiného informoval přítomné delegáty o postavení družstva na českém realitním trhu. „SBD POKROK spravuje

v současné době cca 23 000 bytů, a je tak největším bytovým družstvem v Praze, ale také, a to je zvláště významné, největším správcem bytového fondu v hlavním městě. K tomu musím konstatovat, že udržet tuto pozici není nijak jednoduché ani lehké, neboť jsme vystaveni vysokému tlaku nově vzniklých a stále vznikajících správcovských firem, které se předhánějí v různém podbízení a snaze přebírat stávající klienty. Rozhodujícím kritériem při poskytování našich služeb je spokojený klient, protože to je základní a klíčová podmínka k udržení současné pozice na trhu. My také nemůžeme setrvávat na zavedených zvyklostech, ale musíme se pružně přizpůsobovat trhu s cílem neustálého zlepšování vnějšího obrazu SBD POKROK, což se nám, i při zvyšujících se nárocích klientů, zatím úspěšně daří.“

Písemný materiál č. 3 doplnil Daniel Novák, provozně-technický náměstek družstva, o informace o družstevní výstavbě. „V roce 2017 jsme opět zaznamenali nárůst zájmu o družstevní bydlení. V současné době evidujeme velké množství těchto zájemců.“ Doplnil, že prioritou rozpočtovaných mzdových prostředků pro rok 2018 činí 27 mil. Kč, sociální fond by tedy mohl být teoreticky doplněn až do částky 270 000 Kč. Přítomní delegáti schválili roční závěrku a rozdělení zisku podle uvedeného návrhu počtem 115 hlasů.

Následující písemný materiál číslo 2 – Výroční zprávu SBD POKROK 2017 – prezentovala opět Kateřina Bednářová. Doporučila pozornosti delegátů výrok auditora, kde se uvádí, že „… účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Stavebního bytového družstva POKROK k 31. 12. 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s českými účetními předpisy.“ Delegáti při svém hlasování výroční zprávu schválili počtem 113 hlasů. V úvodním slo-

družstva je ale zajistit takové projekty, které budou pro zájemce o bydlení přijatelné nejen lokalitou, sociální vybaveností a dopravní obslužností v daném místě, ale zejména zajímavými finančními podmínkami pořízení takového bydlení. Delegáti počtem 120 hlasů písemný materiál č. 3 schválili.

Písemný materiál číslo 4, Zprávu kontrolní komise SBD POKROK, prezentoval její předseda Luboš Hlavsa. Informoval přítomné, že od minulého shromáždění delegátů do konce května roku 2018 se kontrolní komise sešla na devíti řádných jednáních. Kromě tří

členů, kteří se ze zasedání jednou 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 s vedoucími pracovníky družstva a v kontrolní komisi byla předána informace představenstvu družstva s požadavkem na řešení případných zjištěných nedostatků," uvedl Luboš Hlavsa. Delegáti zprávu kontrolní komise schválili počtem 121 hlasů.

Dále se delegáti věnovali projednání písemného materiálu číslo 5 – Námitky členů družstva ke shromáždění delegátů podle čl. 13 Stanov SBD POKROK. Prezentovala ho Jana Kovaříková, členka představenstva družstva. Informovala přítomné delegáty, že do termínu rozeslání pozvánek na shromáždění delegátů družstvo nedostalo žádnou námitku, po jejich rozeslání mu byla doručena pouze jedna námitka, kterou družstvo zařadilo do projednání na shromáždění delegátů. Šlo o dlužníka, který svůj dluh vyrovnal. Družstvo proto navrhlo vyhovět jeho námitce proti vyloučení z družstva, shromáždění delegátů návrhu vyhovělo počtem 119 hlasů.

V závěru shromáždění poděkoval předseda představenstva Oldřich Sova všem delegátům, kteří se zúčastnili náročného jednání. Popřál jim pěkný víkend, krásné léto a klidnou a pohodovou dovolenou. Upozornil také na to, že 10. listopadu se bude konat druhé letošní shromáždění delegátů, které se zaměří na volby do představenstva a do kontrolní komise Stavebního bytového družstva POKROK.

Volby členů představenstva a kontrolní komise SBD POKROK

Delegátům a představitelům objektů SBD POKROK

Představenstvo Stavebního bytového družstva POKROK vyhlašuje řádné volby členů představenstva kontrolní komise družstva, které se uskuteční na shromáždění delegátů konaném 10. listopadu 2018. Podle čl. 17 odst. 2 stanov má každý člen družstva, který dosáhl 18 let věku, právo být volen do orgánů družstva. Pro členství v představenstvu a kontrolní komisi musí přitom dále splňovat podmínky uvedené v článku 54 stanov.

Pro přípravu voleb jmenovalo představenstvo přípravnou volební komisi. Povinností přípravné volební komise dle volebního řádu je sestavit ve stanoveném termínu na základě došlých přihlášek členů Stavebního bytového družstva POKROK (dále jen „SBD POKROK“ nebo též „družstvo“), kteří projeví vůli kandidovat do představenstva a kontrolní komise, kandidátní listinu volby do těchto orgánů a připravit pro shromáždění delegátů stanovisko, zda jednotliví kandidáti mají podmínky pro výkon funkce podle platných právních předpisů a stanov družstva.

Přihláška s uvedením funkce, do které kandidát kandiduje, a obsahující základní data o kandidátovi, které jsou příjmení, jméno, titul, rok narození, členské číslo, adresa trvalého bydliště, kontaktní telefon a číslo objektu (v případě, že se jedná o nebydlícího člena, se uvede „nebydlící“), údaj o zaměstnání, podnikatelské činnosti nebo členství ve statutárním a dozorčích orgánech právnických osob a charakteristika kandidáta, musí být doručena nejpozději 12. 10. 2018 do 14.00 hod. na podatelnu SBD POKROK, Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8 – Karlín s označením „Přípravná volební komise” v listinné podobě – nikoliv elektronickou poštou!!!

K přihláškám došlým po tomto dni nebude přípravná volební komise při sestavování kandidátní listiny přihlížet. Přihlášky neúplné (neobsahující všechny požadované informace) uvede přípravná volební komise do seznamu kandidátů nesplňujících podmínky pro výkon funkce člena představenstva nebo kontrolní komise.

Součástí přihlášky musí být prohlášení, že kandidátovi není známa žádná překážka vyplývající ze stanov družstva a obecně závazných právních předpisů, která by mu bránila působit ve volených orgánech, a že splňuje podmínky členství ve voleném orgánu.

Kandidát ve své přihlášce (v rozsahu 1 stránky A4) uvede vlastní charakteristiku pro voliče – delegáty shromáždění delegátů SBD POKROK, ve které krátce představí svou osobu a své předpoklady k výkonu funkce, do které kandiduje. Doporučené údaje jsou vzdělání, praxe s prací v družstvu, délka členství v družstvu. Kandidáti by měli uvést pouze taková osobní data, která jsou ochotni publikovat pro delegáty shromáždění delegátů.

pokrok
stavební bytové družstvo

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

1.	Členství v družstvu.
2.	Dosažení věku 18 let.
3.	Plná způsobilost k právním úkonům.
4.	Bezúhonnost ve smyslu § 6 odst. 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, tzn. že nebyl pravomocně odsouzen (kandidát doloží výpisem z rejstříku trestů, který nesmí být starší než 3 měsíce přiloženým k přihlášce).
5.	Nenastala u něho skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle příslušných ustanovení živnostenského zákona (§ 8 zákona č. 455/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů).
6.	Nemá daňové nedoplatky vůči územním finančním orgánům státu (kandidát doloží potvrzením místně příslušného finančního úřadu dle svého bydliště přiloženým k přihlášce, ani nemá dluhy vůči SBD POKROK.
7.	Není podnikatelem s obdobným předmětem činnosti, ani členem statutárního a dozorčího orgánu právnických osob s obdobným předmětem činnosti. Toto omezení se nevztahuje na právnické osoby, ve kterých se družstvo účastní.

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

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

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

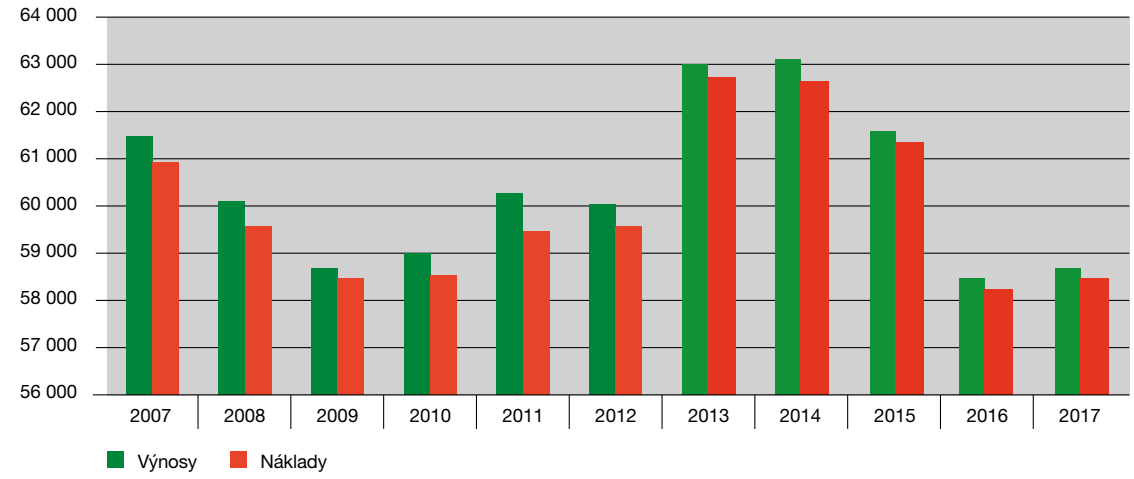
O přípravě voleb do představenstva a kontrolní komise SBD POKROK informujte vhodným způsobem členy družstva ve vašem bytovém objektu.

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva SBD POKROK

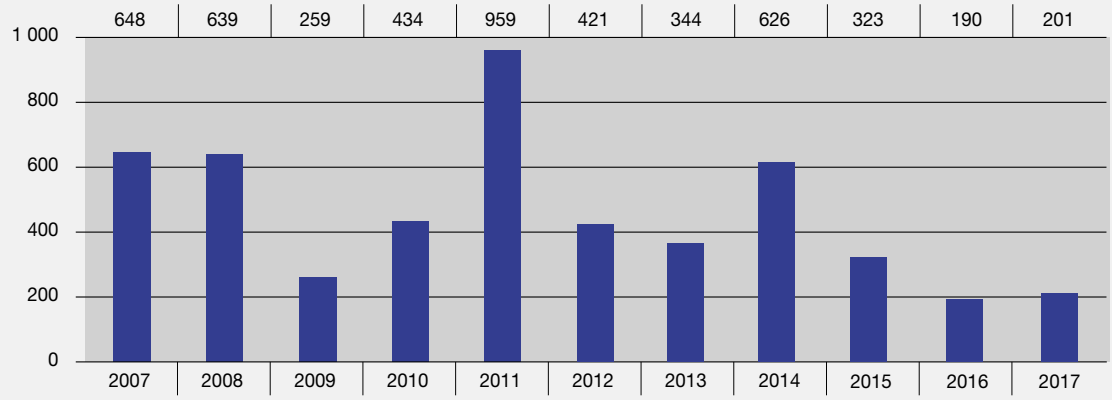
Stavební bytové družstvo POKROK

Ekonomický vývoj Stavebního bytového družstva POKROK a jeho hospodaření za uplynulé období bylo jedním ze stěžejních témat každoročního shromáždění delegátů. Hospodářské výsledky jsou součástí roční účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2017 – oba dokumenty kromě jiných bodů projednali delegáti 23. června letošního roku. Na následujících dvou stranách se můžete podívat na přehledně zpracovaný vývoj hospodaření družstva ve vybraných grafech.

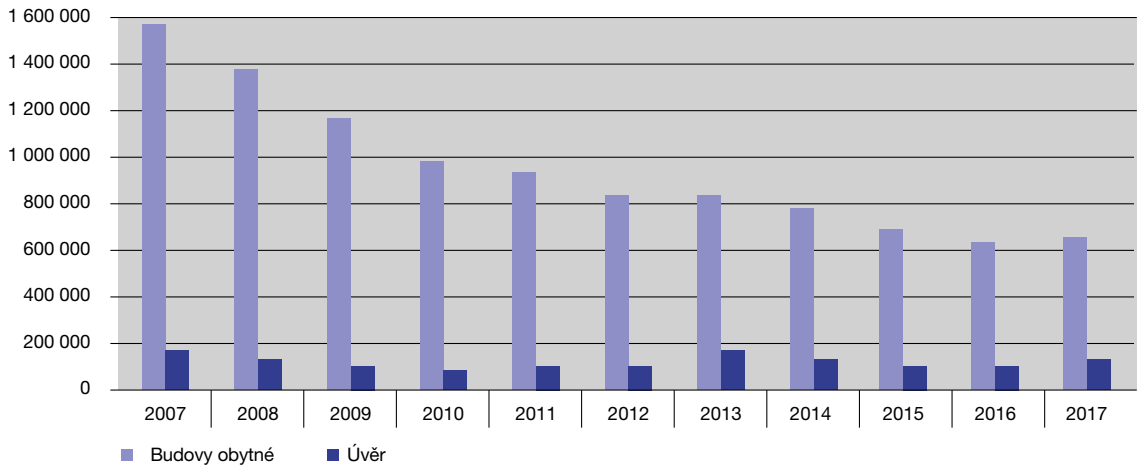
Výnosy a náklady v letech 2007–2017 • v tisících Kč



Hospodářský výsledek v letech 2007–2017 • v tisících Kč

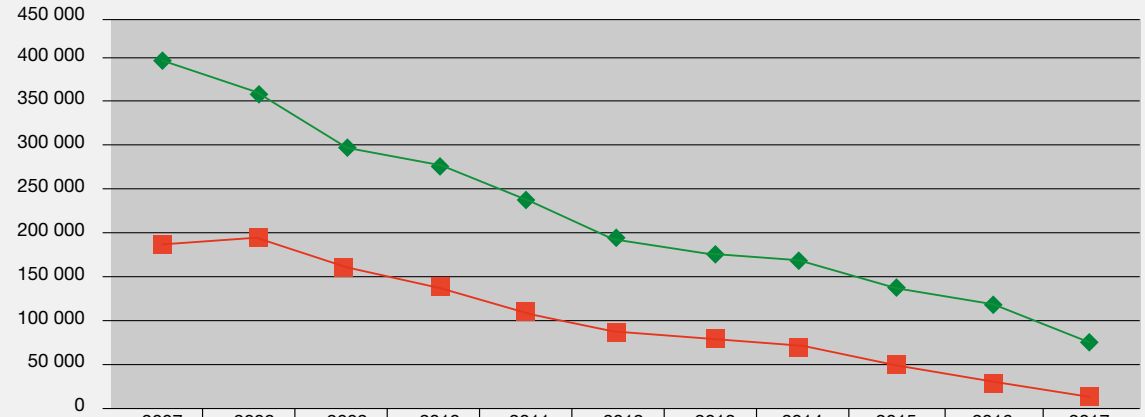


Majetek družstva – budovy obytné, 2007–2017 • v tisících Kč



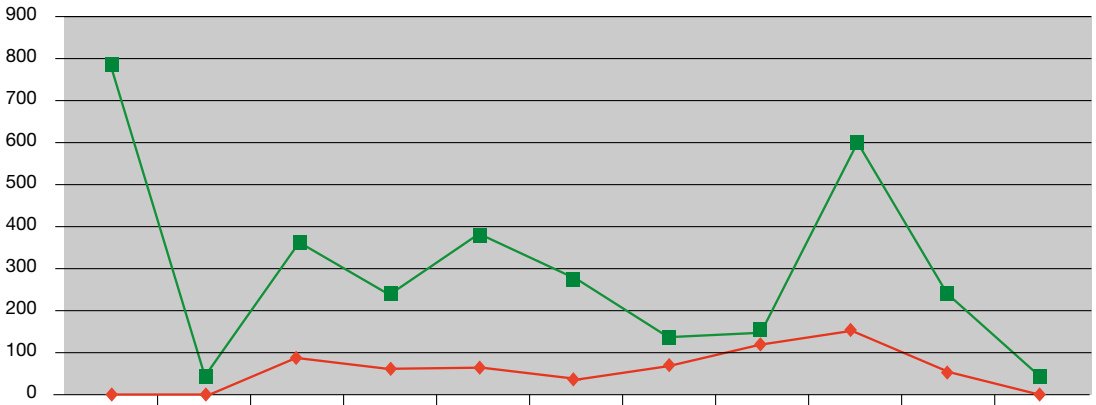
hospodaří úspěšně

Zůstatky finančních prostředků (FP) a DZ, 2007–2017 • v tisících Kč



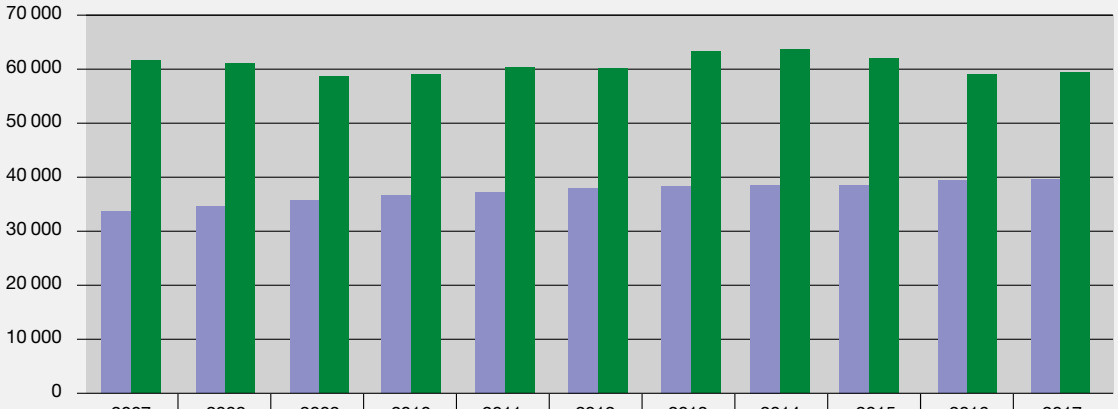
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
FP na účtech	387 879	352 250	288 684	270 311	228 288	185 607	170 931	154 679	125 688	100 349	56 357
Zůstatek DZ	189 887	197 253	164 633	141 429	110 413	91 672	82 484	75 317	51 402	31 655	12 130

Změna počtu jednotek ve správě, 2007–2017



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ukončení správy	0	0	85	64	70	36	79	131	161	45	0
Nová správa	784	12	365	240	385	276	138	145	603	238	46

Celkové výnosy a poplatek za správu, 2007–2017 • v tisících Kč



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Poplatek za správu	33 649	34 534	35 622	36 521	37 226	37 791	38 067	38 199	38 363	39 068	39 789
Celkové výnosy	61 561	60 138	58 624	58 946	60 386	60 048	62 968	63 173	61 611	58 506	58 702

Volby do představenstva družstva jsou jako volby do obecního zastupitelstva

V roce 2019 oslaví Stavební bytové družstvo POKROK 60. výročí svého založení. To je příležitost k tomu, ohlédnout se za jeho vývojem a vyhodnotit, jaké byly lepší i horší roky. Bilancování se ujal předseda představenstva Oldřich Sova.

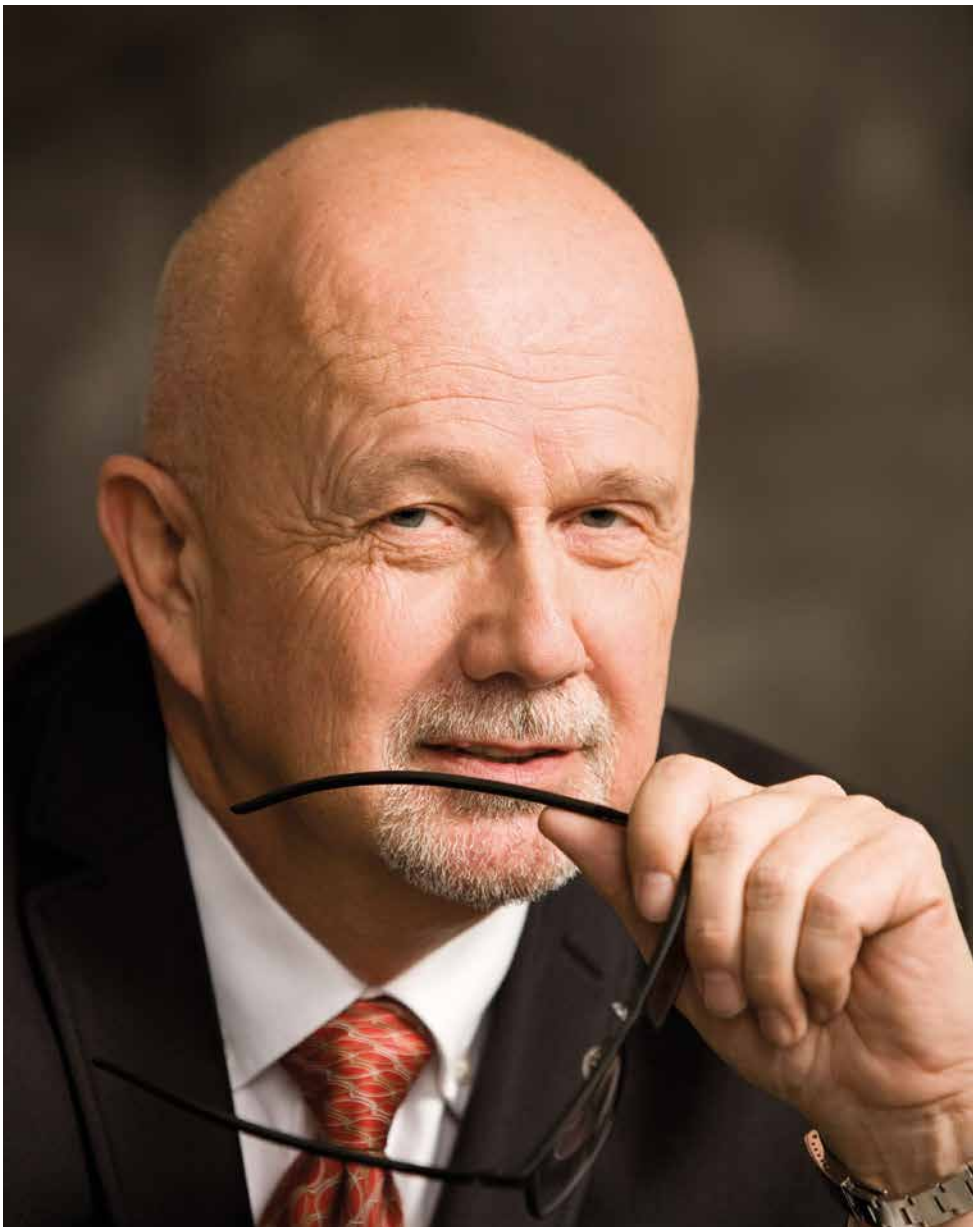
Jaké bylo družstvo v roce 2006, když jste byl zvolen do jeho čela jako předseda představenstva?

Rozhodně na tom nebylo tak dobře, jako je dneska. Ani ekonomicky, ani z hlediska interních vztahů. Ale je to logické – musíme vzít v úvahu, jaká byla tehdy doba. Z historického pohledu uplynulo jen málo let od roku 1989, všichni se učili demokracii, hospodaření podle jiného klíče, než na jaký byli zvyklí do té doby. Často po většinu života. A tak ani v SBD POKROK nebyla nouze o různé třenice a rozbroje, došlo i na soudní spory. Tehdejší představenstvo dokonce vyšetřovala policie pro podezření ze spáchání trestného činu. Táhlo se to celé roky a dlouho to zatěžovalo družstvo. Z té doby totiž pocházely nemalé finanční problémy SBD POKROK. Ale to už je naštěstí za námi, všechno se podařilo vyřešit, a družstvo teď hospodaří s vyrovnaným rozpočtem.

V této souvislosti bych chtěl připomenout, že v roce 2006, kdy jsem byl zvolen předsedou představenstva, už jsem měl za sebou čtyři roky práce jako ředitel SBD POKROK. Nepřišel jsem zvenku – jak se říká „z chodníku“, už jsem měl s družstvem své zkušenosti.

Teď už rozbroje nehrozí?

Nikdy si nemůžeme být jisti tím, co nám doba ještě přinese. Ale SBD POKROK je v posledních letech stabilizované ekonomicky, a od toho se odvíjí i vnitřní klid. Velmi si vážím práce delegátů, kteří se scházejí každý rok na shromážděních, aby společně rozhodovali o dalším směřování družstva. Občas někdo z nich vybočí z řady s emotivním vystoupením, ale základ je pevný – delegáti jsou rozumní, rozvážní, nenechají se „vyhecovat“. Je poznat, že už mají za sebou řadu zkušeností s prací v samosprávách a ve výborech společenství vlastníků. Oceňuji, že berou práci delegáta vážně a odpovědně.



V posledních letech se družstvo pustilo do výstavby bytových domů. Je úspěšné? Na trhu je přeci mnoho subjektů, které nabízejí široké možnosti moderního bydlení.

To je pravda, subjektů je mnoho, ale mohli bychom si dlouho povídat o jejich kvalitě a odpovědnosti vůči klientům. SBD POKROK má oproti nim velkou výhodu – nabízí pěkné a finančně dostupné bydlení. To sice ostatní tvrdí také, ale není to tak. To, co je pro naše klienty přitažlivé, je způsob financování koupě bytu. Nemusí si totiž brát žádnou hypotéku, úvěr si s bankou vyjedná družstvo. Zájemce o bydlení pak s SBD POKROK uzavře smlouvu, složí 20–30 % celkové ceny bytu a zbytek splácí formou anuity. Po splacení cílové částky požádá o převod bytu do vlastnictví a stane se jeho majitelem. Po celou dobu není vystaven riziku nesplácení vůči bance. A to je v současné době obrovské plus.

Jen bych doplnil, že jsme nyní jediné družstvo s klasickou bytovou výstavbou. Mám tím na mysli

to, že nezakládáme společně s dodavatelem účelové dceřiné společnosti, které po předání díla majiteli ukončí činnost, jako to dělají jinde. Stavíme přímo na jméno SBD POKROK. Důvodem je kromě prestiže i to, že dokončením stavby pro nás péče o objekt nekončí. Přechází do naší správy a my se o něj staráme další roky.

Vypadá to všechno jednoduše, ale až tak jednoduché to asi nebude – kde je háček?

Máte pravdu, háček družstevní výstavba má – jsme omezeni cenou pozemků. Nemůžeme si dovolit vzít drahý pozemek s připraveným projektem a stavebním povolením, protože jeho cena se promítá do konečné ceny bytu. A pokud by byla vysoká, přestane být družstevní bydlení pro naše zájemce atraktivní. To není cesta, kterou bychom se chtěli ubírat.

V poslední době se média věnují velkému tématu – H-Systemu a bytovému družstvu Svatopluk. Nemůže takový případ vrhnout špatné světlo i na ostatní družstva?

Případ H-Systemu je opravdu nešťastný. Je dokladem toho, jak to může dopadnout, když si někdo ukousne příliš velké sousto. Podobné praktiky ale u nás nenajdete. Záměr na výstavbu musí být schválen shromážděním delegátů, kterému představenstvo postupně předkládá informace o realizaci projektu. SBD POKROK podléhá mnoha interním kontrolám, které jsou společně s kontrolou certifikační autority základem pro udělení certifikátu kvality. Kromě toho schvaluje shromáždění delegátů také účetní závěrku, výroční zprávu, seznamuje se s výrokem auditora, dalším subjektem, který kontroluje naše hospodaření.

Součástí příjmů družstva je i správa budov, jak se jí dnes říká facility management. Jak je na tom SBD POKROK po této stránce?

Velmi dobře. Se správou budov máme na rozdíl od mladých společností, které vznikaly na našem trhu v posledních dvou desítkách let, dlouhodobé zkušenosti. Nezapomeňte, že družstva působí v České republice už od doby první republiky a že SBD POKROK spravuje bytový fond už šedesát let. Správa objektů je naší hlavní činností – snažíme se o komplexní služby poskytované našim klientům za přívětivých a klidných podmínek. Máme tedy rozhodně co nabídnout. Ale nesmíme usnout na vavřínech, musíme se snažit získávat další klienty a zkvalitňovat servis, který poskytujeme.

Letos čeká SBD POKROK ještě jedno shromáždění delegátů, kde se budou volit členové představenstva a kontrolní komise. Budete znovu kandidovat do představenstva?

Budu, pokládám to za svou povinnost, protože nechci utíkat od rozdělané práce. V roce 2017 jsme v družstvu zahájili změny, které jsou zakotveny v nové koncepci. Doba se mění, a i my se musíme přizpůsobit novým požadavkům a rozvoji realitního trhu.

Kandidáty do představenstva bych ale chtěl upozornit na jednu důležitou věc. Nejde jen o to získat pozici a „odsedět“ si ji na zasedáních. Každá funkce s sebou nese velké množství práce, která není na první pohled vidět. Zabere to mnoho času. Každý by si tedy měl předem rozmyslet, jestli je ochoten na takový režim přistoupit a obětovat mu tolik času a práce, kolik si vyžaduje.

Také je třeba si připomenout, že každý člen představenstva ručí za svá rozhodnutí vlastním majetkem.

Není to nespravedlivé, pokud to porovnáte s politikou?

Dovolím si paralelu. Volby do představenstva družstva jsou jako volby do obecního zastupitelstva. Představenstvo musí mít „volební program“, který svou činností naplňuje, stejně jako zastupitelstvo po celou dobu svého mandátu. Na rozdíl od politiků ale musí být představenstvo rozhodné a odvážné – musí mít dostatek síly, aby se podepsalo pod roční rozpočet ve výši sedmdesáti milionů korun. Pokud by udělalo chybu, bude trestně odpovědné a souzené. Politici ne, mohou si ze svých jednání udělat diskusní klub a donekonečna protahovat rozhodnutí o důležitých záležitostech. To si ale družstvo dovolit nemůže. Musí mít každý měsíc na mzdy, na odvody státu, na platby elektřiny, vody, na dopravu, na pojištění, musí mít na investice a na řadu dalších položek. Obávám se, že tím se politici často vůbec nezabývají. Fascinuje mě, že ačkoli politik nic nedělá, vlastně je to dobře a všechno je v pořádku.

Abych ale nemluvil jen obecně, uvedu jako příklad naše hlavní město. V současné době má na svých účtech nevyužitých osmnáct miliard korun.

Proč tolik?

To je právě ono. Finance tu leží, protože zastupitelé nejsou schopni rozhodnout o projektech, které by se měly realizovat. Jen si vezměte například Pražské stavební předpisy. Jednou je tam uvedeno povinné oslunění bytu, teď ho má nahradit takzvané denní oslunění. Předpisy se staly předmětem politického boje, a tak se nemohlo stavět, protože nikdo nevěděl, jak. Kdybychom takto vedli družstvo, nikdy bychom nemohli provádět rekonstrukce našich objektů, ani investovat do nové výstavby a komplexní správy budov. Ale my musíme rozvíjet to, v čem jsme dobří a co umíme, protože jinak bychom se rychle dostali do finančních problémů.

Zmínil jste se o volebním programu – jaký je ten váš, družstevní?

Kromě bytové výstavby, ve které chceme pokračovat, a správy budov bychom se měli začít intenzivně věnovat dalšímu tématu. Tím je humanizace sídlišť a sociální program pro seniory. Obyvatelé našich domů stárnou, stejně jako populace v celé ČR a po celém světě. Pokud se tomu nepřizpůsobíme, dostaneme se jednou do velkých potíží. Měli bychom na to proto myslet už nyní.

Děkuji za rozhovor.
Alena Čechová

Vydání stavebního povolení pro bytový dům trvá v České republice v průměru sedm let, říká Daniel Novák

Pokračujeme v představování jednotlivých členů managementu SBD POKROK. Tentokrát jsme si povídali s Danielem Novákem, provozně-technickým náměstkem. Úsek, který řídí, se stará o technickou správu stovek bytových domů v Praze a blízkém okolí.

Jak jste se k družstvu dostal? Kdy jste s ním začal spolupracovat?

Bylo to v roce 2002, tehdy jsem s družstvem začal spolupracovat jako projektant rekonstrukcí, které musely být provedeny po velkých povodních. To bylo moje první setkání s SBD POKROK. Spolupráce s družstvem pokračovala i v následujících letech. V průběhu této doby jsem se stal členem družstva. Zkušenosti s družstevním vlastnictvím jsem v té době již měl, protože jsem bydlel v družstevním bytě.

Jaký byl další vývoj vaší kariéry v družstvu?

Na shromáždění delegátů jsem byl zvolen delegátem a před třemi lety jsem byl přijat na pozici provozně-technického náměstka SBD POKROK.

Co všechno spadá pod provozně-technický úsek?

Nejdůležitější činností je samozřejmě technická správa budov. V současné době máme po celé Praze rozmístěno pět kanceláří oblastních bytových správ, kde jsou týmy techniků, kteří se starají o technickou správu budov, tzn. od drobných oprav až po celkové revitalizace objektů.

Další součástí je správa energetiky, tzn. elektřiny, plynu, vytápění, vody, odpadů, v poslední době se zabýváme i alternativními zdroji vytápění. Zaznamenáváme vzrůstající poptávku po těchto alternativních zdrojích, podle mého názoru je to oblast, která v budoucnu slibuje velký rozvoj. Už jsme provedli několik takových realizací – například odpojení od centrálního zdroje vytápění a výstavbu nových kotelen a systémů předehřívání teplé užitkové vody.

Další velkou oblastí naší správy je výtahová technika. Máme zkušené techniky, kteří se starají o chod a revitalizaci zařízení, o koordinaci výtahových a servisních firem, provádějí kontroly, řeší reklamace a radí klientům v této oblasti. Pro představu: v roce 2017 jsme měli ve správě celkem 730 výtahů.

Další součástí našeho úseku je oddělení výstavby. Hledáme projekty vhodné pro výstavbu, jednáme o přijatelných podmínkách realizace s bankami, dodavateli, zkrátka děláme všechno až po předání hotového projektu a dokončených bytových jednotek. Ani tím to však nekončí, protože pak nastupuje správa budovy.

A nesmím zapomenout zmínit, že od loňského roku se staráme také o autodopravu, o vozový park družstva.

Poslední projekt družstevní výstavby byl předán novým nájemníkům na jaře roku 2017. Od té doby nebyla zahájena žádná nová stavba. Jaký je současný stav?

S výstavbou je to v poslední době složité, není jednoduché najít rozumný projekt a realizovat ho za přijatelné peníze. Projektů je na trhu poměrně dost, ale jsou natolik drahé, že si netroufáme nabídnout družstevníkům koncovou cenu kolem sto tisíc za metr čtvereční.

Nezneužívají developeři situace na trhu? Bytů je nedostatek, v médiích vycházejí články, že se v současné době prodají i ležáky.

Ono to tak úplně není pravda. Když jsme si dělali rešerše na projekty, které by pro družstvo přicházely v úvahu, zjistili jsme, že poslední půlrok se neprodává téměř nic – byty zůstávají ležet.

Proč? Tomu nerozumím.

Prodejní cena je tak vysoká, že koupit byt už se nevyplácí ani jako investice. Neúměrně se prodlužuje návratnost investice, i když ceny pronájmů stouply. Dalším faktorem je zdražení úrokových sazeb u hypoték a skutečnost, že banky přestávají poskytovat hypotéky na celou kupní cenu bytu.

Není tedy pro zájemce o bydlení výhodnější, aby si něco postavili sami a nebyli by vystaveni zvůli developerů?

Pokud si rodina s dětmi koupí nový třípokojový byt, zaplatí za něj od čtyř do sedmi, osmi milionů korun – záleží na lokalitě a dalších aspektech. Jde také samozřejmě o priority kupujícího, čemu dá přednost, co je pro něho pohodlnější, příjemnější, k čemu víc tíhne, co zvládne apod.

Proto se v družstvu snažíme najít takový projekt, který by byl pro nájemníky cenově dostupný. Projektů bychom mohli realizovat spoustu, ale nechceme je stavět za každou cenu. A to je samozřejmě velmi složité.

Mohl bych jako příklad uvést projekty, kde se prodává pozemek se stavebním povolením, ale náklady na nákup se už teď blíží 45 % prodejních cen pro koncového klienta. Pokud ho koupíte, jste v polovině nákladů. Musíte ho ale ještě postavit, zkolaudovat, máte další náklady na právní služby a na prodej. Jestli chcete, aby byl objekt po stavební stránce dobře realizovaný, to všechno něco stojí. Pak bychom se dostali do naprosto neprodejných částek.

Další důležitá věc je, že s klientem podepisujeme smlouvu na danou částku. Smlouvu s bankou podepisuje družstvo. Proto nemůžeme nikdy říct – dáme vám slevu, půjdeme s cenou dolů. To si nemůžeme dovolit, protože jsme vázáni povinnostmi vůči bance. Developer si to dovolit může, má projektů víc, má vyšší zisky a rozpočet vyrovná jinak.

Měl by takovou situaci regulovat stát?

Stát nemůže regulovat výstavbu. Jeho vinou se stalo, že je nedostatek bytů a že jsme tam, kde jsme. V Praze v posledních letech situace graduje, při každé výměně politické garnitury se nepovolí projekty, které jsou „na papíře“, a nestaví se. Vydání stavebního povolení pro bytový dům trvá v České republice v průměru sedm let. To je také důvod, proč nemůžeme koupit pozemek a pustit se do výstavby sami – nemůžeme si dovolit riziko, že budeme několik let shánět stavební povolení.

Komplikací jsou asi i různá občanská sdružení, která podávají odvolání proti stavebnímu rozhodnutí – nebo je to jen specialita dopravní infrastruktury?

To platí ve všech oborech stavebnictví. V případě bytové výstavy stačí, že se někomu zdá, že v dané lokalitě jezdí za určitý časový úsek více aut, a hned je na problém zaděláno. Vznikají různé spolky a sdružení místních obyvatel, které jsou zásadně proti jakýmkoli změnám v jejich blízkém okolí, i když paradoxně příliv nových obyvatel by stávající území oživil jak demograficky, tak zvýšením např. nového občanského vybavení a služeb.

Pokračování rozhovoru na str. 17.

Jsem ráda, když shromáždění skončí a všichni odcházejí spokojeni

Dlouholetou členkou představenstva Stavebního bytového družstva POKROK je Jana Kovaříková. Je zároveň vedoucí sekretariátu ředitele družstva a dalo by se říct, že i chodící encyklopedií, protože díky jejím častým kontaktům se zaměstnanci a s delegáty za jednotlivé objekty ve správě družstva má docela dobrý přehled o tom, co se kde děje a kdo s čím potřebuje pomoct.

Jak dlouho už pracujete v družstvu?
Od roku 1990. Pořád na stejném místě, jen původně jsem byla referentkou, později v roce 2004 jsem se stala vedoucí. Stejně dlouho jsem členkou družstva.

Co všechno dělá sekretariát ředitele družstva?
To musím začít zeširoka. Spadá pod něj podatelna, BOZ (bezpečnost a ochrana zdraví) a požární ochrana, hospodářská správa včetně údržby a úklidu – za to všechno zodpovídám já jako vedoucí sekretariátu. Samozřejmě kromě toho tady zajišťujeme veškeré sekretářské práce pro ředitele a pro představenstvo družstva, sjednává se evidence schůzek s partnery a členy družstva, zabezpečuje se konání schůzí a porad, obsazení zasedacích místností, zpracovávají se dílčí materiály pro představenstvo a pro porady vedení. Staráme se také o archivaci materiálů družstva. Kromě toho zpracováváme veškerou písemnou agendu sekretariátu, respektive ředitele družstva. Vydávají se tu a evidují příkazy ředitele družstva a veškeré směrnice a zajišťuje se jejich expedice na jednotlivá pracoviště.

Co si máme představit pod pojmem hospodářská správa družstva?
Znamená to zajišťování všech kancelářských logistických potřeb – vystavují se objednávky, patří sem údržba celého objektu v Kollárově ulici, drobné opravy, revize elektro, komínů, plynových zařízení, kotelny. Připravujeme také plán revizí a oprav na celý rok, který se předkládá při auditu ISO, společně se všemi doklady provedených úkonů v požadovaných termínech. Patří sem i inventarizace majetku objektu Kollárova.

K dalším povinnostem sekretariátu patří péče o shromáždění delegátů, které se koná každý rok. Můžete nás s celým průběhem seznámit trochu podrobněji? Co to všechno obnáší?
Naší povinností je organizačně zajistit konání shromáždění delegátů. To znamená místo konání, občerstvení, osvětlení, nahrávání průběhu zasedání, přítomnost stenografky, notáře, firmy, která elektronicky zajistí hlasování na místě. Tomu se věnujeme hned na začátku kalendářního roku, ačkoli akce se koná až v polovině roku. Je třeba vystavit objednávky

a před konáním zasedání telefonicky všechno ověřit, aby nedošlo k chybám nebo omylům.
Postupně se vytvářejí pozvánky, delegačenky, materiály představenstva a kontrolní komise k projednání na shromáždění, které musí nejdříve schválit představenstvo družstva. Po schválení se veškeré podklady musí namnožit, aby každý delegát měl celou sadu dokumentů k dispozici patnáct dnů předem a mohl se s nimi podrobně seznámit. To znamená samozřejmě rozeslat složky delegátům poštou.
Tím ale všechno nekončí, protože další práce nás čeká na místě v den konání akce. Musí se všechno zkontrolovat, aby fungovala technika, aby byly označeny stoly pro kontrolní, návrhovou, případně volební komisi, aby byly připraveny hlasovací lístky, které se vydávají při registraci, a tak dál. Je toho dost.

Kolik je delegátů na letošní shromáždění?
148. Komunikace s nimi ale probíhá během celého roku, nejde jen o období před shromážděním a během něho. Jako členka představenstva mám v kompetenci kromě členských záležitostí i styk s delegáty.

Co to znamená?
V první řadě zajišťuji delegáty jednotlivých objektů SBD POKROK, tzn. zúčastňuji se členských schůzí na objektech, které svolává představenstvo a kde se volí delegát na shromáždění, kontroluji trvání mandátu delegáta a upozorňuji na termín skončení tohoto mandátu a na možnost svolání schůze delegátem (v době, kdy má ještě platný mandát). V těchto případech se snažím pomáhat se sepsáním pozvánek na jejich schůze, se zápisem a podobně.

Shromáždění delegátů je v roce největší akcí, kterou družstvo koná. Nebudí vás obavy o úspěšné zajištění a průběh akce ze snu? Podobně jako mají herci své noční můry, že vystoupí na divadelní prkna a ztratí hlas?
Noční můry nemám, ale snažím se všechno několikrát zkontrolovat, abych se vyhnula stresu a řešení věcí na poslední chvíli. Samozřejmě, že mám obavy, aby všechno dobře dopadlo, ale ty se týkají spíš těch neočekávaných situací, které nemohu předem ovlivnit. Vždycky jsem ráda, když shromáždění skončí a všichni odcházejí spokojeni.

V letošním roce ale čekají družstvo dvě shromáždění delegátů…
To je pravda. Nejdřív ale musím zajistit zápis z červnového zasedání, vybrat ze stenografického zápisu podstatné informace o průběhu akce, o tom, jak kdo hlasoval, jaké měl kdo připomínky apod., a sestavit je do dokumentu, který musí podepsat ověřovatelé zápisu, zvolení na shromáždění delegátů. Usnesení ze shromáždění musíme dát na webové stránky družstva, vyvěsit na nástěnku, aby bylo veřejně přístupné. Teprve pak můžeme začít s přípravou druhého shromáždění, které se bude konat 10. listopadu. Půjde o „volební“ shromáždění, kde se bude volit nové představenstvo družstva a kontrolní komise.

Baví vás vaše práce?
Baví mě, jsem spokojená. Snažím se s každým dobře vycházet, s lidmi nemám problémy. Mám naštěstí dobré organizační schopnosti, a tak mě takový typ práce uspokojuje. Někdo by si možná myslel, že je to tu pořád stejné, že úkoly se příliš nemění, ale není to tak. Najednou vyvstane něco nového, co je třeba řešit, a to jsou výzvy, které mě těší. Nikdo se neptá, jestli to zvládnu nebo ne, je třeba se rychle naučit a přizpůsobit. Tak to bylo třeba v případě revizí a údržby. Měli jsme svého času potíže sehnat kvalitního údržbáře, který bude mít na starosti i vytápění domu. Nakonec to dopadlo tak, že jsem si udělala zkoušku na kotelníka.

Vy jste kotelník?
Ano, jsem způsobilá k obsluze kotelny objektu Kollárova, je to tak. Ale teď to už nedělám, máme výborného údržbáře, který si se vším dobře poradí.

Čemu se ráda věnujete ve svém volném čase?
Ráda jezdím na kole, na chalupě se starám o zahrádku, ráda cestuji. Také mi dělá radost jakákoli pěkná knížka. Asi to bude znít divně, ale líbí se mi chodit do zaměstnání, protože jsem mezi lidmi a dělám práci, kterou mám ráda.

Děkuji za rozhovor.

Alena Čechová

SBD POKROK se nevzdává naděje na realizaci nového bytového projektu

„V ČR se bydlení zdražuje nejrychleji ze všech zemí EU, nejvíc v Praze. Ceny bytů se tu za poslední dva roky zvedly zhruba o 53,5 %. Nový byt o velikosti 75 m² se v průměru prodává za 6,641 milionů korun (85 223 korun za m²), staré byty se prodávají za 82 710 Kč/m². Vysoké jsou také nájmy a další náklady na bydlení (vodné a stočné, plyn, elektřina, odpady atd.). Bydlení se tak stává nedostupným pro mnoho občanů a rodin – pro mladé lidi, rodiny s dětmi, samoživitelky, nízkopříjmové skupiny obyvatel, seniory. Raketový růst cen je ovlivněn tím, že se málo staví“.

Tak zní text, který je uveden v petici požadující vytvoření celopražského systému dostupného bydlení, výstavbu obecních a družstevních bytů, domovů pro seniory, přidělování bytů podle potřeby, zastropování nájmů a regulaci nákladů na bydlení.

Výstavba družstevních bytů je dlouhodobě cílem Stavebního bytového družstva POKROK. V posledních letech se mu podařilo realizovat několik úspěšných projektů, pro ty další získalo souhlas na posledním shromáždění delegátů, které se konalo v roce 2017. Na trhu s realitami ale stále stoupá tlak vzhledem ke kritickému nedostatku nových bytů. Podle údajů Českého statistického úřadu se bytová výstavba rozvíjí – zvyšuje se počet rozestavěných bytů – avšak neúměrně vzrůstají prodejní ceny těchto bytových jednotek. Stejná situace je i s pozemky, které jsou vhodné pro výstavbu. Zrealizovat se dá v podstatě jakýkoli projekt, otázka pak ale je, kdo bude schopen si byt za vysokou cenu koupit. Dnes se staví i v lokalitách, kde zatím není vhodná dopravní obslužnost, sociální vybavenost školami a školkami, obchody nebo ordinací lékaře. Postavené byty se do dnešních dnů prodávají i tady. Do „hry“ vstupuje celá řada dalších faktorů, o kterých si můžete přečíst v rozhovoru s provozně-technickým náměstkem Ing. arch. Danielem Novákem v tomto čísle zpravodaje Krok.

Jak to tedy bude s družstevní výstavbou Stavebního bytového družstva POKROK dál? A jak to dopadlo s projekty, pro které získal v roce 2017 management družstva souhlas, aby pokračoval v přípravě výstavby?

Projekt bytového domu Bachova v Praze-Chodově:

Změny v projektu způsobily vysoký nárůst realizační ceny, která je pro družstvo nepřijatelná.

Projekt bytového domu Rezidence V Zátiší v Milovicích:

Po důkladném rozboru nabízeného projektu družstvo společně s realizační firmou dospělo k závěru, že náklady na rekonstrukci uvedené budovy by byly příliš vysoké.

Projekt bytového domu K Milíčovu v Praze-Hájích:

Stavební odbor příslušné městské části dosud nevydal souhlasné stanovisko s realizací stavby.

Podle Daniela Nováka se ale družstvo nevzdává a pokračuje v jednáních o vhodném projektu, aby mohlo nebydlícím členům družstva nabídnout nové bydlení v pěkné lokalitě – a co je důležité, za přijatelnou cenu. V současné době probíhají intenzivní jednání o možnostech bytové výstavby ve dvou lokalitách v blízkém okolí Prahy.

Naposledy realizovaný projekt družstevního bydlení ve Zdibech u Prahy.

I garsonka si zaslouží nový kabát

Pokračujeme v seriálu Podařené rekonstrukce, který představuje modernizaci bytových domů v majetku Stavebního bytového družstva POKROK. Tentokrát vám chceme ukázat, jak je možné „dát dohromady“ bytovou jednotku.

Garsonka je sice malá, ale s trochou šikovnosti se dá zařídit a vybavit tak, že v ní jejímu obyvateli nic neschází. Jen je třeba přemýšlet a vybírat to, co uspoří místo a zbytečně nezabírá potřebný prostor. Stejně postupovalo i SBD POKROK, když se pustilo do rekonstrukce garsoniéry na pražském Barrandově. Respektive Obvodní bytová správa III, která má objekt ve své správě.

Objekt, ve kterém se byt nachází, byl kolaudován již v roce 1993. Tomu také odpovídal jeho stav. Byl zdevastovaný, zanedbaný, ještě s původním bytovým jádrem a zařizovacími předměty. Bylo tedy jasné, že jeho rekonstrukce je naprosto nezbytná. A co všechno se měnilo?

Byt dostal nové vyzděné bytové jádro včetně zařizovacích předmětů, práce byly samozřejmě včetně rozvodů elektřiny a vody. V části obývacího pokoje, která se využívá jako kuchyň, je nová kuchyňská linka včetně dvouvařiče, digestoře, baterie a dřezu. Bylo třeba i vymalovat, položit nové linoleum s vkusným dekorem, zabudovat nové zárubně a dveře. A nakonec došlo na natření radiátorů. Ostatní vybavení už bude na novém nájemníkovi.

Rekonstrukce jednotky se vydařila. Ze zanedbané a poničené garsonky se rázem stal moderní byt, který zcela splňuje současné požadavky moderního bydlení. A to práce trvaly jen dva měsíce. Teď už si pěkného bytu užívá nový nájemník. Na fotografiích se můžete podívat, jak vypadá garsoniéra po rekonstrukci.

Co bychom měli udělat po konci topné sezóny?

V souladu s vyhláškou č. 194/2007 Sb. končí zimní topná sezóna 31. května. Nyní tedy nastává čas na údržbu a případnou modernizaci otopných soustav. Co bychom neměli opomenout?

Otevřete termostatické hlavice na radiátorech

S příchodem teplých dnů většina uživatelů vypíná radiátory a tento stav ponechá až do začátku nové topné sezóny. Nyní je naopak nutné termostatické hlavice protočit a ponechat otevřené na nejvyšší výkon. Zabráníte tak „letnímu zatuhnutí" kuželek termoregulačních ventilů.

Zkontrolujte stav otopných těles

Přesvědčte se, zda otopná tělesa nejsou rezavá a neuniká z nich topná voda. Kritická bývají místa napojení potrubí na těleso radiátoru. V případě, že najdete rez, proveďte nátěr tělesa. Pokud zjistíte netěsnost, lze naplánovat výměnu radiátoru. O záměru je vždy nutné předem informovat vlastníka domu a vyžádat si jeho souhlas. Pro schválení výměny těles kontaktujte energetika SBD POKROK. K žádosti připojte informaci o stavu původních těles a technické parametry nového radiátoru.

Šetrné nakládání s energiemi – na co se zaměřit mimo topnou sezónu

Zkontrolujte si správné nastavení odběrového diagramu nebo smluvního výkonu s dodavatelem tepla. Pokud nyní provádíte nebo plánujete zateplení objektu nebo jiné činnosti vedoucí k úspoře tepelné energie, kontaktujte s požadavkem o úpravu smluvních parametrů energetika SBD POKROK.

Podívejte se také na správné vyvážení (regulaci) otopné soustavy. Životnost regulačních armatur je ze strany výrobců uváděna okolo patnácti let. Poté se doporučuje jejich výměna. V případě nového vyvážení otopné soustavy nezapomeňte na nutnost zpracování projektové dokumentace.

Často podceňovaným místem úniků tepla je izolace rozvodů. Zkontrolujte stav izolace rozvodů tepla, teplé vody i cirkulačního rozvodu, popř. se s požadavkem obraťte na technika OBS. Kvalitní izolace rozvodů nepatří mezi finančně náročné akce.

Možná opatření k úspoře energií

Letní období je vhodné na provedení úprav tepelných zdrojů. Úpravy výměníkových stanic, kterými je dodáváno teplo z centrálního zdroje tepla (CZT), si zpravidla zajišťují sami dodavatelé tepla. Z pozice odběratele ale nyní můžete zvážit instalaci doplňkových zařízení, která by pro váš objekt zajistila úspory tepla dodávaného od primárních dodavatelů. Úsporu tepla pro vytápění lze řešit instalací subregulačních stanic. Pro podporu ohřevu teplé vody lze doporučit instalaci solárního systému jako doplněk ke stávající dodávce z CZT. Výsledky z již provedených realizací otiskneme v některém z dalších vydání časopisu Krok.

Objekty odpojené od CZT by se měly zaměřit na kontrolu plynových kotlů podle servisních pokynů výrobce. Totéž platí pro instalovaná tepelná čerpadla, u kterých doporučuji zaměřit se na kontrolu těsnosti chladicího okruhu.

V případě, že uvažujete o výstavbě vlastního zdroje tepla a teplé vody, jakým je např. výstavba vlastní plynové kotelny, instalace solárního systému pro ohřev teplé vody, tepelného čerpadla v bivalentním provozu nebo patní regulace vytápění, neopomeňte řešit i problematiku odpojení od systému CZT. V těchto případech velmi pečlivě zvažte všechny klady a zápory takového rozhodnutí. Vodítkem ke zhodnocení výhodnosti instalace vlastního zdroje tepla mohou být různé studie nebo nezávislé posudky, které v současné době nabízejí realizační firmy potenciálním zákazníkům zpravidla zdarma. Údaje pro posouzení mohou vycházet ze zkreslených vstupních hodnot, v nichž jsou často opomenuty položky nákladů na vypracování projektu nebo nákladů spojených s odpojením od CZT. Proto takové studie považujte spíše za orientační.

Pro posouzení nejvhodnějšího řešení se nám již několikrát osvědčilo využít služeb specialisty Energetického konzultačního a informačního střediska (EKIS) pracujícího pod záštitou Ministerstva průmyslu a obchodu, který v rámci státního programu na podporu úspor energií provádí nezávislé energetické poradenství a odborné posouzení navržených variant. Tento auditor není ovlivněn záměrem realizačních firem, proto lze jeho odborné posouzení využít jako podklad pro budoucí stavební řízení. Zároveň mohou zástupci objektů v posudku nalézt oporu pro výkon správy svého domu z pozice péče řádného hospodáře. V případě zájmu o bližší informace kontaktujte referát energií SBD POKROK.

Měření vody

Otázka měření a rozúčtování vody na patě domu, a to jak studené, tak i teplé, není sice přímo spojena s koncem topné sezóny, přesto stojí za zmínku. Problematika rozúčtování spotřeby mezi více objektů napojených na jedné přípojce vody je stále častěji diskutovaným tématem. Pro případ velkého rozdílu mezi náměrem fakturačního vodoměru a součtem bytových vodoměrů u objektů se společným odběrem studené nebo teplé vody lze v tuto chvíli doporučit jedině osazení podružného měření pro každý z napojených objektů. V této souvislosti je ale nutné vyřešit otázku, kdo a kdy provede odečet podružných vodoměrů, neboť ne vždy je umístění měřidel přístupné odečitateli a ne všechny objekty mají shodnou rozúčtovací firmu. Samotné rozúčtování spotřeb společné dodávky vody není zcela jednoduché a v případech, kdy nebude řádně a včas zajištěn odečet podružných měřidel, problematice rozúčtování to rozhodně nepomůže.

Povinnost ustanovit osobu odpovědnou za provoz domovního plynovodu v budovách s nejvyšším provozním tlakem ≤ 5 bar.

Připomínáme, že podle článku 8.1.1 ČSN EN 1775 a TPG 704 01 má být počínaje uvedením celého plynovodu nebo jakéhokoliv jeho úseku do provozu ustanovena osoba odpovědná za provoz plynovodu v budově.

Technický úsek
SBD POKROK

Problematika odpovědnosti za domovní plynovod

V průběhu dubna letošního roku byla všem objektům ve správě SBD POKROK, ve kterých je domovní plynovod, zaslána informace o povinnosti ustanovit osobu odpovědnou za provoz domovního plynovodu v budovách s nejvyšším provozním tlakem ≤ 5 bar.

V objektech, ve kterých funkci předsedy společenství vlastníků vykonává SBD POKROK, bylo ustanovení odpovědné osoby zajištěno prostřednictvím externího odborníka z oblasti plynových zařízení. Objektům, které odpovědnou osobu za provoz plynovodu nemají, nebo si neurčí odpovědného pracovníka z vlastních řad, bylo nabídnuto obdobné řešení. Vzhledem k zájmu zástupců bytových domů o shora uvedenou problematiku a k četnosti jejich dotazů se v následujícím textu pokusím upřesnit nejasnosti týkající se legislativy a statutu odpovědné osoby za provoz plynovodů v budovách.

Norma ČSN EN 1775 vstoupila v platnost v květnu 1999 a byla revidována v květnu 2008. Ze zásadních ustanovení této normy vycházejí technická pravidla TPG 704 01, která řeší domovní plynovody detailněji, včetně povinnosti ustanovit „osobu odpovědnou za provoz“ plynovodů v budovách. V souladu s čl. 8.1.1. shora uvedené normy musí být tato osoba ustanovena počínaje uvedením celého plynovodu do provozu. Je nutné respektovat i skutečnost, že za provoz celého plynovodu nebo jakéhokoliv jeho úseku do provozu musí být v každém okamžiku odpovědná pouze jedna osoba.

Zavedení osoby odpovědné za provoz má velký význam při zajišťování péče o bezpečnost a spolehlivost provozu plynovodů v budovách v rámci prevence veřejného zájmu. Základní požadavky na povinnost zajišťovat bezpečný a spolehlivý provoz plynovodů v budovách lze nalézt v zákoně č. 458/2000 Sb. (energetický zákon), v zákoně č. 262/2006 Sb. (zákoník práce), nebo zákoně č. 309/2006 Sb.

Náplň osoby odpovědné za provoz plynovodů v budovách s nejvyšším provozním tlakem ≤ 5 bar blíže specifikují:

1. Všeobecné požadavky

1.1 ČSN EN 1775 uvádí v čl. 8.1.1 dikci „má být“, a tím dává uživatelům této normy najevo závažnost způsobu zajištění péče o bezpečný provoz a údržbu plynovodu v budovách. Nijak však neomezuje dotčené subjekty (provozovatele, uživatele plynovodu v budovách) zajistit plnění povinnosti obecně závazných předpisů, tj. i dostatečnou péči o bezpečný a spolehlivý stav předmětných zařízení jiným, stejně hodnotným způsobem, např. převzetím odpovědnosti vedoucím provozovatelské organizace.

Osoba odpovědná za provoz musí mít v případech, kdy je to účelné, písemné údaje o umístění plynovodu a jeho popis nebo aktuální schéma.

1.2 ČSN EN 1775 neobsahuje ustanovení, které by stanovovalo požadavky na odborný profil a postavení ve struktuře provozovatele osoby odpovědné za provoz. Má se však za to, že je jí fyzická osoba, která má odborné znalosti z problematiky bezpečnosti a provozuschopnosti domovních plynovodů, znalosti základních aspektů bezpečnosti práce a požární ochrany a je seznámena s místními podmínkami provozu domovního plynovodu včetně opatření, která je potřeba učinit v případě mimořádných stavů. Může jím být revizní technik plynových zařízení, technik provozu, obsluhovatel plynového zařízení apod. V případě, že právnická či podnikající fyzická osoba neurčí pracovníka odpovědného za provoz, přejímá tuto odpovědnost vedoucí organizace.

1.3 V případě, že je osoba odpovědná za provoz pověřena prováděním údržby, odpovídá za její provádění. V případě potřeby (pro domovní plynovody o větších dimenzích nebo vyšších tlacích) zpracovává plán údržby, který musí obsahovat popis opatření nezbytných k zajištění přístupnosti a ovladatelnosti uzávěrů.

1.4 V zájmu osoby odpovědné za provoz plynovodu v budovách, i jeho zaměstnavatele, je mít a soustavně si doplňovat znalosti příslušných předpisů k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení. Rozsah povinností osoby odpovědné za provoz plynovodu stanoví provozovatelská organizace např. v pracovní náplni nebo smlouvě.

Mezi základní úkoly osoby odpovědné za provoz plynovodu (fyzická osoba) patří zejména:

2. Základní úkoly

2.1 Sledovat úroveň bezpečnosti a spolehlivosti provozovaného domovního plynovodu s cílem, aby odpovídal příslušným právním předpisům na úseku BOZP a normativním dokumentům, tj. aby neměl závady bránící bezpečnému a spolehlivému provozu a jeho stav neohrožoval bezpečnost, zdraví a životy osob a majetek.

2.2 Dbát na to, aby domovní plynovod byl podrobován provozním revizím a kontrolám podle vyhlášky č. 85/1978 Sb. V případě, že má předepsanou odbornou způsobilost, může provozní revize a kontroly provádět odpovědná osoba sama.

2.3 Dbát na to, aby byla přijímána opatření k odstranění nedostatků zjištěných při revizích a kontrolách a při jejich odstranění spolupracovat s odborně způsobilými organizacemi (viz vyhl. č. 21/1979 Sb., v platném znění).

2.4 Spolupracovat s vedením provozovatelské organizace při rekonstrukcích a rozšiřování plynovodu, a to zejména v etapě projektování a zřizování.

2.5 Vést provozní dokumentaci plynovodu s údaji o umístění plynovodu, schématem a jeho popisem. Zabezpečovat zapracování změn stavu plynovodu tak, aby provozní dokumentace odpovídala skutečnému stavu plynovodu.

2.6 Zmocňovat k pracím na plynovodu, tj. k opravám, montáži a údržbě odborně způsobilé osoby (viz vyhl. č. 21/1979 Sb., v platném znění).

2.7 Evidovat pokyny s opatřeními, která je nutno učinit v případě přetrvávajícího zápachu plynu. Pokyny musí obsahovat náležitosti uvedené v čl. 7.3 TPG 704 01.

2.8 Umístit na vhodném místě pokyny, podle nichž je nutno postupovat v případě vzniku mimořádných stavů, např. úniku plynu nebo požáru, aby byla zajištěna bezpečnost osob nebo majetku.

2.9 Dbát na přístupnost a ovladatelnost uzávěrů plynu, zejména HUP.

2.10 V případě nehod, havárií a jiných neobvyklých situací v provozu plynovodu informovat příslušné orgány (hasiči, policie, OIP) a pohotovostní plynárenskou službu.

2.11 Spolupracovat s dodavatelem plynu při odstavení domovního plynovodu z provozu a při obnovování dodávek plynu.

2.12 V případě zjištění úniku plynu, který nelze bezprostředně eliminovat, např. uzavřením příslušného úseku plynovodu, ihned nahlásit tuto skutečnost dodavateli plynu.

Závěrem lze konstatovat, že vlastník nemovitosti, do které je zákazníkům dodáván plyn, je povinen udržovat společné odběrné plynové zařízení v takovém stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví nebo majetku osob. K zajištění takového stavu jsou předepsány nejen pravidelné kontroly a revize plynového zařízení, ale v souladu se shora uvedeným textem normy ČSN EN 1775 je nutno určit osobu odpovědnou za provoz domovního plynovodu, která odpovědnost převezme a zajistí výkon činnosti v souladu s povinnostmi uvedenými v článku 2 Základní úkoly.

Stanislav Amcha
Energetik SBD POKROK

Přednostní uspokojení pohledávky na příspěvku vlastníka a službách

Od 1. 12. 2017 nabyl účinnosti zákon č. 291/2017 Sb., kterým došlo ke změně zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Cílem této novely je posílení možnosti společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) dosáhnout alespoň částečného uspokojení svých pohledávek vůči členovi SVJ, a to přednostně před věřiteli, jejichž pohledávky jsou zajištěné zástavními právy váznoucími na jednotce (např. banka poskytující hypotéku apod.).

Jak tato nová právní úprava funguje?

V případě, že SVJ má pohledávku vůči svému členovi související se správou domu a pozemku (tzn. pohledávka na příspěvku vlastníka, zálohách na služby nebo vyúčtování služeb), která je vykonatelná, nebo alespoň tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou či insolvenční přihláškou, pak se tato uspokojuje ve výši 1/10 z výtěžku prodeje jednotky či z výtěžku zpeněžení, a to přednostně před pohledávkami zajištěných věřitelů. Je třeba ovšem tuto pohledávku přihlásit u soudního exekutora či insolvenčního správce, který realizuje prodej bytové jednotky dlužníka, a doložit, že pohledávka byla uplatněna u soudu.

V praxi se nám podařilo této novely využít již ve dvou případech.

V jednom případě jde o SVJ v Praze 4, kde má SBD POKROK funkci předsedy společenství vlastníků. Zde byla pohledávka na příspěvku vlastníka a službách uplatněna u soudu, ale s ohledem na zdlouhavé soudní řízení SVJ dosud nedisponuje pravomocným soudním rozhodnutím. Bytová jednotka dlužníka byla koncem února 2018 vydražena ve veřejné dražbě na základě exekučního titulu jiného věřitele. Před dražbou bytové jednotky SVJ přihlásilo svou pohledávku soudnímu exekutorovi s odkazem na přednostní uspokojení pohledávky a doložilo, že v předmětné záležitosti probíhá soudní řízení. Soudní exekutor v souladu s novou právní úpravou blokuje ve prospěch SVJ příslušnou finanční částku.

Druhý případ se týká SVJ v Praze 5, kde SBD POKROK vykonává správu. SVJ včas přihlásilo pohledávku na příspěvku vlastníka a službách do insolvenčního řízení. Insolvenční správkyně, která bude nyní zpeněžovat bytovou jednotku v rámci dražby, byla informována o přednostním uspokojení pohledávky SVJ do výše 1/10 z výtěžku prodeje jednotky.

Novou právní úpravou se alespoň trochu zlepšilo postavení SVJ jako věřitele, i když místo navrhovaného přednostního uspokojení SVJ ve výši ¼ bylo nakonec přijato přednostní uspokojení pohledávky SVJ na příspěvku vlastníka a službách pouze ve výši 1/10 z výtěžku prodeje jednotky či z výtěžku zpeněžení.

JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábojová
vedoucí organizačně právního oddělení

Investice do lidí se nejvíc vyplatí

Začíná to někdy nenápadně. Pan či paní XY, kteří své závazky vůči družstvu vždy plnili a příspěvek do fondu platili jako hodinky, najednou, jednou, dvakrát, platbu vynechají. Nebo jejich, vždy bohatě kvetoucí truhlík za oknem, pozvolna uschne.

Ekonom družstva zareaguje upomínkou, pak žalobou, když nezaplacených plateb přibude, i vyloučením z družstva. Přitom jde o lidi, kteří roky či desetiletí v bytovém družstvu patřili k těm, co byli ochotni přiložit ruku k dílu, uklízeli a pomáhali i tam, kde nemuseli, a všechny své povinnosti vzorně plnili. Spolubydlící v seniorském věku.

Podle statistik má 18 % seniorů obavy z výpovědi či ztráty bytu z důvodů neplacení. Senioři patří ke skupinám nejvíce ohroženým chudobou. Přitom k tomu stačí tak málo, zdravotní ataka vyřadí osamělého seniora na pár měsíců z činnosti a ten, když se uzdraví, nenajde ze svého života kámen na kameni. Česká správa sociálního zabezpečení loni evidovala kolem 90 tisíc důchodců, kterým z důvodu nařízené exekuce či insolvence provedla srážky z jejich důchodu. Tisíce předsedů bytových družstev zase řeší statisíce korun nedoplatků, které senioři dluží. Nebo musí reagovat na zanedbané okolí bytů a nepořádek.

To vše jsou ale jen smutné důsledky problémů, ke kterým by nemuselo vůbec docházet. Kdyby...

Kdybychom byli všímaví, sociálně citlivější a dokázali se občas podívat na dům, ve kterém společně bydlíme, pozornějšíma očima.

Vedení bytových družstev a společenství vlastníků dobře vědí, kdo v jejich domě či domech žije. Potkávají se nejen na členských schůzích, ale i na chodbách, a znají celé generace obyvatel domů, které si společně postavili. Znají věkové složení obyvatel bytů, jejich rodiny, historii, drobné i velké problémy, které zažívali a zažívají. Funkcionáři družstev jsou klíčoví lidé nejen při opravě střechy, ale i při hledání řešení, když zatéká či někdo zlomil klíč v zámku. Jsou klíčoví i v mezilidských vztazích.

Již slyším námitku – víte co s tím je práce, odpovědnosti, ale i spousta nevděku, tak jen nám ještě přidejte něco navíc!

Mají skutečně starostí nad hlavu a velkou odpovědnost. Někdy však efektivní pomoc lidem v okolí, která předejde velkým i ekonomickým problémům, nevyžaduje mimořádné vypětí, natož investice. Nejsnazší a nejlevnější je problémům předcházet. To usnadní, když si začneme všímat varovných signálů. Především se vyplatí, konzultovat s účetním či správcovskou firmou seznamy neplatičů. Zpozornět, když se mezi neplatiči objeví jméno vlastníka bytu či dlouholetého člena, který roky platil jako hodinky. Tady není klasický úřední postup – upomínka, žaloba, vymáhání – někdy nejefektivnější.

Může se ukázat, že dlouholetý spolubydlící, často již v seniorském věku, se dostal do nezaviněných problémů, a spíše než upomínku, kterou stejně nezaplatí, potřebuje pomoc. Důvod, proč náhle neplatí, nemusí rozhodně spočívat v tom, že se rozhodl ještě si užít důchod jinak než placením závazků. Může se totiž stát, že se senior stal obětí domácího násilí ze strany rodiny, kdy některý jeho člen mu bere jeho důchod. Mohl se stát obětí šmejdů, kteří mu prodali bezcenné léky, předražený přístroj na bolavá kolena, a teď prostě splácí desetitisícové částky, pro které si chodí bezohlední vymahači. Tady spíše než upomínka pomůže přátelský rozhovor, nabídnutá pomoc, rada, napsání dopisu, zájem o život a o podmínky seniora.

Nabídek dost, informovanost malá

První krok musí udělat ti druzí, lidé z okolí. Lidé seniorského věku jsou více uzavření, ale především se za to, že se dostali do složité životní situace, stydí.

I zde řešení existuje a má mnoho podob. V každém domě je vývěsní informační skříňka družstva nebo společenství vlastníků. Vedle vyhlášek o odstavení dodávek teplé vody by se tam však dobře hodily i základní informace například o tom, kde existují linky pomoci pro seniory, kam se obrátit pro radu, když mám finanční problémy, kontakty na sociální odbor, ale i kontakt na službu, která zajistí odvoz a doprovod při jednání s úřady či na firmu, která rozváží levné obědy.

Vedení družstva by mělo mít přehled o zdravotním a psychickém stavu svých starších spolubydlících. Nejde o žádné slídění či vyzvídání. Přehled o tom, jak sousedka chodí, co ještě unese, zda vyžaduje pomoc při stoupání do schodů, používá berle či invalidní vozík, se vyplatí při plánování úprav a oprav v domech, aby zlepšily podmínky k životu. Signálem je i fakt, zda seniora navštěvují pečovatelé, nebo zda je stále intenzivnější styk s příbuznými. To vše jsou nenápadné signály, že dotyčný spolubydlící je odkázán na pomoc druhých, že má určité problémy.

Od věci není, když se na schůzkách vedení družstva nebo společenství vlastníků probírá i to, kolik vlastně spolubydlících v domě či domech je těch s vyšším věkem, se sníženou schopností sebeobsluhy. Při znalosti těchto údajů je třeba k nim přihlédnout při plánování šířky vstupních dveří, aby jimi prošel invalidní vozík, při způsobu otevírání dveří, montáže madel, instalace schodolezu, přístupu na dvůr či do sklepů. Znalost se vyplatí i při úvahách, jaký typ a velikost výtahu zvolit.

Stáří začíná nenápadně. Nejčastěji lehce zanedbaným úklidem, nemytými okny, záclonami, závěsy. O malování ani nemluvě. Senior zvládá běžný života běh, ale na velké akce již nemá sílu, a tak je odkládá. Vykolejí ho každá mimořádnost, porucha, oprava. Dobrou pomocí by bylo, pokud jsou fondy družstva a společenství vlastníků skutečně v kondici, nabídnout seniorům příspěvek na malování s generálním úklidem. Dnes jsou firmy, které vše udělají na klíč, od vyklizení přes mytí oken až po vyčištění koberců. Ale pozor, u takového zásahu nemůžete seniora nechat samotného.

Velkým přínosem pocitu bezpečnosti seniora je služba Tísňové tlačítko. Finanční příspěvek by jistě přišel vhod a řada městských částí poskytuje na takovou

věc granty. Stačí jen sledovat vyhlašovaná dotační řízení, obejít družstevníky seniory a podat žádost. Vždyť granty nejsou jen na zateplení, vyhlašují se i v sociální oblasti.

Vedení družstva by mělo mít rámcové znalosti o možnostech nabídky sociálních služeb v okolí, kontakty na firmy, které se zabývají dopravou jídel. Často stačí těmto firmám jen umožnit, aby seznámily obyvatele domů se svou nabídkou, a nevyhnat je jako nevítanou reklamu. I když počítačová gramotnost seniorů roste, přece jen každý není denně napojen na internet. Informace o dostupných službách je dobré poskytovat i rodinným příslušníkům, kteří svého seniora navštěvují, právě prostřednictvím již zmíněné vývěsní skříňky.

Není nad osobní kontakt

Při hledání kontaktů je nejlepší osobní poznání lidí, které pomoc a podporu seniorům poskytují, ať již v pečovatelské službě, v domovech pro seniory nebo na sociálních odborech městských částí. Osobní znalost, neformální svazky totiž umožní vyřešit i složité případy a komplikovanou pomoc.

Totéž platí o nabídce kulturních programů a nabídce seniorských center. Osamělost je tradičně největší nepřítel lidí v pokročilejším věku. Být ve vedení družstev neznamená jen rozhodovat o opravách a kontrole placení nájemného, ale hlavně o poskytování informací pro spokojený život všech věkových kategorií. Mimořádně významné je upozornit například sociální odbory na ty spoluobčany, kteří začínají mít evidentní problémy se svými životy a o kterých víme, že nemají žádné příbuzné. Nejde o žádné udávání či upozorňování, ale o prostou nabídku služeb a možností pomoci.

Zejména starší občané trpí občas osamělostí. Přitom jejich duševní, ale často i fyzické možnosti jsou velké. Starší lidé jsou často uzavření a nechtějí manifestovat svá traumata. Družstva zase zápasí s nedostatkem lidí pro správu domu či domů. Co propojit volnou a ochotnou pracovní sílu, úměrně jejich schopnostem, s potřebami družstva? Například při zajišťování a kontrole oprav, rozesílání a shánění informací? Družstvo udělá krok správným směrem k integraci seniorů, a ještě získá dobrého a spolehlivého pomocníka.

Otto Kechner
ředitel Domova pro seniory Krč, Praha 4

Pokračování rozhovoru ze str. 10.

Vraťme se ještě zpátky k činnosti vašeho úseku – ve zpravodaji Krok jsme psali o tom, že jste provedli restrukturalizaci Obvodních bytových zpráv. Ozvaly se hlasy, že teď je techniků málo. Je to pravda?

Restrukturalizaci jsme prováděli postupně – přirozeně se snížil počet techniků, stávající posíláme na školení, aby získali větší technické dovednosti a zkušenosti, snažili jsme se vylepšit jejich pracovní podmínky. Letos v létě například začne rekonstrukce Obvodní bytové správy 3. Díky tomu všemu se nám podařilo zvýšit produktivitu práce zaměstnanců Obvodních bytových správ. Není pravda, že je techniků málo – je jich méně než v předchozím období, ale mají lepší organizaci práce a lepší pracovní podmínky.

S prací techniků souvisejí i revitalizace bytových objektů, které máte ve správě. Je o ně stále zájem?

S projekty revitalizací klientům pomáháme po stavební a technické stránce – připravujeme a realizujeme výběrová řízení na stavební a dodavatelské firmy, kontrolujeme kvalitu provedených prací a také např. organizujeme a staráme se o hladký průběh dotačních řízení. Samozřejmě jsme připraveni poradit a poskytnout servis tam, kde to klienti potřebují. O revitalizace je stále zájem a je to dobře, že lidi zajímá, jak bydlí a jak by mohli bydlet ještě lépe.

Co vás na vaší práci mile nebo nemile překvapilo?

Zaskočilo mě, jak složitá je někdy komunikace se zástupci objektů. Musíme hodně vysvětlovat, mluvit o postupech, kterými se řídíme a kterými se řídit chceme, a hledat tak společnou řeč. Nikdy nestačí jen obecná pravidla, vždycky musí být všechno šité na míru danému objektu. Mnohdy narážíme na odmítavý postoj cokoli v objektu změnit a nepřizpůsobení se menšiny většině, která si něco odsouhlasila. To je na práci nejsložitější.

Prozradíte nám na závěr našeho rozhovoru, jaké máte koníčky a čemu se věnujete ve volném čase?

Nejvíc ze všeho se věnuji své rodině a našim dvěma malým dětem. A když už nějaký volný čas mám, rád se projedu na motorce.

Děkuji za rozhovor.
Alena Čechová

Kontrolní komisi a představenstvo bych přirovnal k parlamentu a senátu

Vedle představenstva Stavebního bytového družstva POKROK patří k jeho vrcholným orgánům také kontrolní komise. O její pozici a činnosti, ale i o jiných věcech, jsme si povídali s Vladimírem Lenderem, členem kontrolní komise.

Jaká je role kontrolní komise vůči vedení SBD POKROK?
Měla by spolupracovat s představenstvem a s jednotlivými členy družstva. Přesto by měla být nezávislá a udržet si postavení mimo aparát družstva.

Čím se kontrolní komise zabývá?
Provádí činnost, která je dána zákonem – provádí kontroly podle kontrolního plánu stanoveného na celý kalendářní rok, ale i mimořádné kontroly, pokud je taková potřeba. Vyjadřuje se například k účetní závěrce nebo ke stížnostem členů družstva. I když jejich počet stále klesá.

Čím si vysvětlujete, že klesá počet stížností členů družstva?
Vznikla řada nových společenství vlastníků (SVJ), která si své záležitosti řeší sama. Kontrolní komise, o které mluvíme, je kontrolní komisí družstva. Díky tomu se nemůže zabývat děním v jednotlivých objektech, uvnitř SVJ, pouze záležitostmi, které se vztahují k SBD POKROK. Někdy si to členové pletou a ptají se nás, proč jejich SVJ dělá nebo naopak nedělá to a ono. Stále jim vysvětlujeme, jak zní legislativa a do čeho může kontrolní komise vstupovat a do čeho ne. Nemá například umožněn přístup na shromáždění SVJ, pokud není pozvána apod.

Jak je to s pozicí kontrolní komise v SVJ? Musí ji mít každé společenství vlastníků?
Podle zákona nemusí mít SVJ kontrolní komisi. Některé objekty ji mají, jiné ne – záleží na konkrétních podmínkách každého subjektu. Legislativa přesně určuje, na co má vlastník nárok, na to kontrolní komisi nepotřebuje. Potřebuje ji ale v jiných případech. Nechtěl bych, aby to vyznělo, že kontrolní komise v SVJ není zapotřebí. Jsou například předsedové, kteří bez

problémů poskytnou vlastníkům materiály, do kterých chtějí nahlédnout. A pak jsou jiní, kteří v objektu moc vidět nejsou, všechno se řeší e-mailem nebo telefonem, a chybí osobní komunikace. V takových případech může kontrolní komise pomoct.

Teď vás trochu „popíchnu“ – není kontrolní komise SBD POKROK zbytečná?
Rozhodně není. Nejen že musí existovat ze zákona, ale i z morálního hlediska by měl být druhý orgán rovnocenný postavení představenstva. Pokud by představenstvo takzvaně nečinilo (nekonalo), musela by nastoupit kontrolní komise, aby se této role zhostila. Může například svolat shromáždění delegátů a má i jiné nástroje. Přirovnal bych to k roli parlamentu a senátu.

Čím se zabývala kontrolní komise v roce 2017?
Prováděli jsme zejména kontroly týkající se hospodaření družstva – nejdůležitější z nich se zaměřovala na spolupráci a činnost externích právníků, kteří družstvu poskytují služby například při řešení reklamací, při dlouhodobých sporech o vyloučení z družstva, vystěhování z bytu a podobně. Řešili jsme také záležitosti kolem GDPR (General Data Protection Regulation) a řadu běžných akcí, jako jsou třeba kontrola pokladny, možný střet zájmů pracovníků družstva apod.

A co čeká kontrolní komisi v roce 2018?
Letos nás hlavně čekají podzimní volby. Jsme součástí kontrolního mechanismu při přípravě podkladů o kandidátech do představenstva a kontrolní komise, aby byly podány v souladu s platnou legislativou a se stanovami družstva.

Jak dlouho jste členem kontrolní komise?
Třináct let.

Jak byste vyhodnotil činnost kontrolní komise během vašeho působení?
Podle mého názoru udělala velký kus práce a mnoho jí ještě čeká. Myslím si ale, že by měla zapracovat na lepším postavení vůči představenstvu družstva. Nejde o to, že co řekne kontrolní komise, by mělo být pro představenstvo dogma, ale rozhodovací pravomoc má představenstvo družstva a to je za svá rozhodnutí zodpovědné. Oba orgány by spolu měly více spolupracovat, aby podněty kontrolní komise nebyly jen zajímavou informací, ale také inspirací pro další kroky představenstva. Neříkám, že to tak vůbec není, jen si myslím, že by si některé náměty kontrolní komise zasloužily více pozornosti.

V roce 2014 jste v rozhovoru pro zpravodaj Krok říkal, že k vašim koníčkům patří fotografování. To stále platí?
Platí. Nic se od té doby nezměnilo. Pokračuje i má další záliba, kterou je zájem o vojenskou techniku. Dříve jsem pracoval v ČSLA jako velitel radiolokačního přístroje. Proto tíhnu právě k vojenské technice a technice vůbec. To jen na vysvětlenou. Kam jsem se posunul, mohou čtenáři posoudit na fotografiích, které jsou na této stránce.

Možná to někomu bude znít divně, ale dále mě baví správa objektů 404 a 361. V jednom z nich dokonce bydlím. Komunikace se zdejšími obyvateli mě těší, protože projednávání potřebných bodů je v klidu a shromáždění jsou vždy racionální, konstruktivní.

Děkuji za rozhovor.
Alena Čechová

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., 2018

Lodžiová pohoda vládne českým panelákům

Rekonstrukce panelových domů nejsou v českých krajích žádnou novinkou. Jejich součástí jsou i stavební úpravy, které zhodnotí bytovou jednotku a majitelům poskytnou příjemný komfort – například doplněním chybějící lodžie. Jak dostat byt v panelovém domě do „lodžiové pohody“, jsme se zeptali Jaroslava Folprechta, jednatele stavební firmy FB LODŽIE.

Jaký je začátek cesty, na jejímž konci je lodžie?
Na začátku je určitě touha majitele bytu po vlastním venkovním prostoru. V Praze jsou na sídlištích typy panelových domů s velkorysými rozměry místností, ale při jejich projektování už nebylo myšleno na balkon či lodžii, a v bytech tento prostor opravdu chybí. Nově přistavěné betonové lodžie se postupně začínají objevovat na pražských panelácích a nájemníci si mohou užít vlastního venkovního prostoru s rozměrem až 8 m^2, k rekreaci nebo k praktickému využití.

Co čeká na obyvatele bytu při přípravě realizace?
Příprava realizace trvá několik měsíců a pro vlastníky je to nejnepříjemnější část celého procesu. Není nic vidět, přesto se na přípravě intenzivně pracuje. Máme s tím pestré zkušenosti a víme, jak postupovat, abychom byli nápomocni. Od chvíle, kdy se lidé v bytovém domě dohodnou na doplnění objektu o lodžie, přijde na řadu výběr jejich typu, statické výpočty, vizualizace budoucího vzhledu bytového domu, zpracování projektové dokumentace, a nakonec vyřizování stavebního povolení.

Jak probíhá samotná stavba?
Začíná hlučným, ale krátkým procesem vyvrtání a sekání zakládacích otvorů do bytového domu. Následuje montáž lodžiových dílců ve svislém a vodorovném směru. Tuto fázi mají obyvatelé i my nejraději. Je vidět, jak obyčejný panelák nabírá nový rozměr k bydlení a mění před očima vzhled a funkčnost pro uživatele. Proces výstavby neomezuje užívání místností v bytě. To přijde při vyřezávání otvorů pro nové balkonové dveře, což trvá přibližně dva dny. Všechny další práce probíhají z lešení. Pár měsíců snížení komfortu a omezení bydlení se několikanásobně vrátí v novém rozměru bydlení a zhodnocení nemovitosti.

Jaké jsou možnosti pro panelové domy, kde jsou stávající lodžie?
Stávající úzké a nevyhovující lodžie se dají zvětšit až na hloubku 1,5 metru a často se ke stávajícím přistaví ještě další na místa, kde dříve žádné nebyly. Náklady do nové lodžie se několikanásobně vrátí ve zvýšené ceně bytu. Dá se říci, že z ekonomického hlediska je přístavba lodžie nebo její rozšíření nejlepší investicí, která v současné době nemá konkurenci. Při rekonstrukci panelového domu se ale nemusí ihned sahat po bourání nebo prodlužování lodžií, už pouze dílčí výměna starého železného zábradlí za nové hliníkové nabídne díky předsazenému kotvení větší prostor na lodžii a dá bytovému domu novou tvář a celá nemovitost stoupne na ceně.

Co byste vzkázal i těm nejzarputilejším odpůrcům stavebních prací?
Přechodně snížená kvalita bydlení v době realizace se opravdu vyplatí a následná možnost užívat si svůj soukromý prostor k relaxaci nebo k praktickému využití (sušení prádla, bezpečné uložení jízdního kola atd.) je k nezaplacení. Zasklení lodžie znamená novou místnost, která najde využití po celý rok, kreativitě člověka se ve vybavení a zařízení meze nekladou. Lidé si nový prostor zútulní rostlinami, nábytkem, závěsy, roletami nebo na lodžii pěstují zeleninu ve velkých květináčích. Pro děti se lodžie stává místem, kde si mohou hrát, mít tu malý nafukovací bazének nebo plastové pískoviště. Lodžiová pohoda se dá opravdu vytvořit na panelovém i cihlovém domě a naše firma ji ráda nabídne dalším a dalším zájemcům.

inzerce

Kdo by chtěl bydlení u komína?

Více než před rokem vyrostl paní Sádkové komín přímo u okna ložnice. Nikoho nezajímalo, že se do Řep stěhovala kvůli tomu, že se jim přezdívalo „plíce Prahy“. Prodejci plynových kotelen prostě naslibovali výraznou úsporu, a tak se bytový dům, kde dodnes bydlí, rozhodl odpojit od centrálního zásobování teplem a zřídit vlastní kotelnu. Co pak následovalo, jak to dopadlo se slibovanou úsporou i komínem, se dozvíte v následujícím rozhovoru.

Nová kotelna je už v provozu více než rok. Jak jste spokojena?

Nejsem a důvodů je celá řada. Letošní zima byla poměrně mírná, a přesto náš byt nebyl pořádně vytopený. Těžko si zvykáme i na hluk, který vychází z topení, v noci si někdy připadám, jako bych spala u splavu. Navíc opakovaně musíme odvzdušňovat, někdy až čtyřikrát za týden. Už se také stalo, že jsme byli v noci bez teplé vody.

Loni vás také trápil komín od kotelny. Jak to dopadlo?

Bydlím v posledním patře a komín od kotelny byl zhruba 80 cm nad naším bytem. Když jsem otevřela okno, šel nám kouř přímo do bytu. Po mojí stížnosti sice komín o kousek zvedli, ale ne podle pravidel. Když otevřu okno a vítr fouká od východu, tak je to bohužel pořád cítit. Komín by měl mít správně dva metry, ale to rozhodně nemá.

Co vám bylo řečeno při odpojení od centrálního zásobování teplem?

Bylo nám slibováno, že na teple ušetříme. Bydlím tady už přes třicet let a letos jsem měla poprvé po deseti letech nedoplatek. Předtím jsem měla každý rok přeplatek od tří do šesti tisíc korun. Přitom topím pořád stejně, a to byla letos poměrně mírná zima. Kotel se dělal kvůli úsporám, ale úspora to není vůbec žádná, spíš prodělek.

Slibovali vám také, že ušetříte na spotřebě. Jaká je realita?

Na spotřebě se neušetřilo vůbec nic. Na ústředním topení je 24% nárůst a spotřeba teplé vody je stejná jako dřív. Vyúčtování je navíc pro normálního člověka nesrozumitelné. Nově platím i za to, za co jsem dříve nikdy neplatila.

Jaký je rozdíl ve vyúčtování?

Jako spotřebitele mě samozřejmě nejvíc zajímá, kolik zaplatím. Při napojení na centrální topení jsme za teplo v bytě platili kolem 24 600 korun ročně. Po instalaci plynového kotle měly náklady klesnout. Realita je ale taková, že za teplo platím skoro o šest tisíc korun ročně víc. Dříve jsem při stejných zálohách měla přeplatky, letos mám nedoplatek.

Kotel se dělal kvůli úsporám, ale úspora to není vůbec žádná, spíš prodělek.

Roční platby za teplo paní Sádkové	
2015 (centrální topení)	24 614 Kč
2016 (centrální topení)	24 626 Kč
2017 (po instalaci plynového kotle)	30 531 Kč

Kolik stálo pořízení kotle?

Pokud vím, tak 2,5 až 3 miliony korun. Jak dlouho se taková investice bude vracet? Co se stane, když ceny plynu stoupnou? To už nikdo neřeší.

Co byte poradila lidem v domech, kde zvažují výstavbu plynové kotelny?

Ať si to pořádně spočítají a přemýšlejí dopředu. V mém případě není úspora žádná, naopak platím víc. O diskomfortu ani nemluvě. Další rána může přijít v podobě zdražení plynu. Nejsme velkoodběratelé, tudíž nemůžeme počítat s nižší sazbou. Doporučovala bych raději se pokusit domluvit se s provozovatelem centrálního vytápění na slevě. Konec konců, většina lidí chodí nakupovat do supermarketů. A proč? Je to zkrátka levnější. Jako velkoprodejci si mohou dovolit dát nižší ceny než soukromník v malém krámku. A s plynem, jako komoditou, je to stejné.

inzerce

Pozor, ne každá změna je k lepšímu!

Centrální zásobování teplem (CZT) je v České republice stejně jako v jiných evropských zemích poměrně rozšířené. Jde o způsob, jak efektivně zásobovat teplem velké aglomerace. Snižuje spotřebu energie i její cenu, je ohleduplnější k životnímu prostředí a zlepšuje životní podmínky ve městech.

Oslovili vás prodejci alternativních zdrojů vytápění? Lákají vás na lepší cenu?

Na co si dát pozor při srovnání zdrojů vytápění:

- Prodejci alternativních zdrojů mnohdy účelově **podhodnocují** investice, **zamlčují** další vstupní náklady a **zkreslují** provozní náklady. Do kalkulace **neuvádějí** například odpisy z investice a náklady na odpojení od CZT podle platné legislativy.
- Prodejci mnohdy:
  - **neuvádějí** pravdivé informace o dodávce, spotřebě a cenách tepla z tepláren,
  - **bagatelizují** problematiku reálného provozu nového zařízení,
  - **nadhodnocují** účinnost nového zdroje a při kalkulaci návratnosti **nevycházejí** z reálných spotřeb tepla.

Pokud nejsou uvedeny úplné a pravdivé informace, výsledné srovnání je zkreslené.

Přebíráte zodpovědnost

Málo se také ví, že při jejím odpojení nese plnou právní zodpovědnost za provoz kotelny nový provozovatel (představenstvo bytového družstva nebo předseda SVJ) – musí se postarat i o revize, zkoušky, odborné prohlídky a další povinnosti.

Před rozhodnutím je dobré se poradit

Pokud zvažujete alternativní zdroje vytápění, je dobré si udělat detailní analýzu, abyste si byli jisti, že jde o krok správným směrem. Využít můžete bezplatné konzultace s odborníky od dodavatele centrálního zásobování teplem, kteří vás mohou upozornit na případné zkreslení v nabídce alternativních dodavatelů.

Výhody centrálního zásobování teplem:

- jistota celoroční a bezpečné dodávky tepla a teplé užitkové vody
- nepřetržitý monitoring provozu a kvality dodávky tepla a teplé užitkové vody prostřednictvím centrálního dispečinku
- minimalizace ekologických dopadů na životní prostředí
- rychlé zásahy pohotovostní služby
- odborné zajištění veškerých servisů, oprav a revizí instalovaného zařízení
- poradenství a realizace úsporných opatření a optimalizace provozu
- bezplatná zákaznická linka 24 hodin denně 365 dní v roce

autorem článků je VEOLIA

Modernizace stávající plynové kotelny

Máte vlastní plynovou domovní kotelnu deset nebo i více let? Nejspíš máte atmosférické kotle.

V případě modernizace kotelny je vyměníme za plynové kondenzační kotle a získáme pro vás nezanedbatelnou úsporu jen tím, že využijete odpadní teplo obsažené ve spalinách. Jednoduše vám snížíme náklady na výrobu 1 GJ.

založeno 2006

maddeo®

úsporné kotelny,měření,regulace

www.maddeo.cz

V praxi se také setkáváme s tím, že i když se změnily energetické poměry v bytovém domě vlivem zateplení obálky budovy výměnou za plastová okna, zateplením střechy a jinými způsoby, otopná soustava bývá nedotčena. Proto nacházíme další úspory při regulaci a vyvážení otopné soustavy. Tímto krokem snížíme množství potřebného tepla v bytovém domě na vytápění a výrobu teplé vody.

Při modernizaci domovní kotelny provedeme:

- výměnu starých kotlů za moderní kondenzační plynové kotle,
- regulaci a vyvážení otopné soustavy,
- kotelnu pro vás můžeme provozovat.

Výsledkem modernizace kotelny bude úspora v rozmezí cca 25 až 35 %.

Na modernizaci kotelny nepotřebujete stavební povolení

Žádná legislativní překážka vám nestojí v cestě, protože nejde o změnu tepelného zdroje nebo typu paliva. Realizace díla se tedy skládá z času potřebného na projektovou a realizační část. Vy musíte zařídit jen zápis ze schůze, který bude potřeba k zahájení prací. S tím vám rádi pomůžeme.
Kolik ušetříte modernizací stávající kotelny, zjistíte ve studii úspor na **www.usporne-kotelny.cz**.

Odpojení od CZT a výstavba kotelny „na klíč“ s návratností 4 až 5 let

O nové kotelně se vyplatí přemýšlet již při ceně dodávky tepla od teplárny začínající na cca 500 Kč za 1 GJ a více.

Komplexní služba je obrana před „přehazováním“ odpovědnosti

Vše začíná studií úspor pro záměr výstavby domovní kotelny. Dále projektant (autorizovaný stavební technik) zpracuje návrh tak, aby technická zpráva obsahovala nejen technické řešení, ale aby splňovala i veškeré legislativní podmínky. Dokumentace se pak zbytečně nevrací k doplnění nebo přepracování a vyhovuje právním předpisům.

Dalším krokem je práce montážníků, kteří montují tak, aby dodrželi kvalitu potřebnou pro zachování nadstandardních záruk. Montér a obsluha domovní kotelny dělají vše pro to, aby autorizovaný servisní technik uznal jakoukoliv reklamaci nebo závadu, pokud nastane. Navíc vše odpovídá normám a předpisům, aby revizní technik mohl vydat revizní zprávu.

To platí i pro provozování domovní kotelny. Navíc, aby byla studie naplněna ve smyslu úspory, musí se nakoupit plyn a elektřina za nejnižší cenu. Provozováním kotelny a monitorováním vám potvrzujeme, že náš cíl je poskytovat vám po dobu životnosti kotelny úsporu, která bude zohledňovat nákupní cenu plynu.

Co všechno komplexní služba zahrnuje?

- Studii úspor
- Pomoc při schválení záměru v domě
- Financování
- Projektovou dokumentaci
- Stavební povolení
- Realizaci
- Revize a kolaudace
- Monitoring provozu
- Autorizovaný servis
- Nákup plynu
- Ekonomické hodnocení
- Provozování kotelny

Vše za pevně stanovených a konečných podmínek bez navýšení nákladů s dosahovanou úsporou 50 až 60 %. Kolik ušetříte odpojením od CZT a výstavbou kotelny, zjistíte ve studii úspor na www.usporne-kotelny.cz.

Nadstandardní záruka 5 let a více

Podrobnosti na www.usporne-kotelny.cz

www.usporne-kotelny.cz, 800 778 778, info@maddeo.cz, www.maddeo.cz

Online odečty Maddeo – přesné měření vody a tepla

Systémové řešení přináší výhody pro správce a výbory SVJ. Lze odečíst všechna měřidla jedním USB zařízením, a přitom získat kvalitní a přesné měření vody a tepla případně i s rozúčtováním. Nebo je odečítat v Online Systemu Maddeo (OSM).

Provádění jednoduchých dálkových odečtů v bytových domech pro:

VODOMĚRY

POMĚROVÉ INDIKÁTORY

KALORIMETRY

BEZDRÁTOVÁ ČIDLA NA ZEĎ

1. **Pochůzkou (walk by)** s odečtovým zařízením.
2. **Online OSM** – počítač, tablet, mobil (internet).
3. **Služba „na klíč“** – uděláme to za vás.

Přesné a neovlivnitelné vodoměry Maddeo:

1. Přesné bytové vodoměry Maddeo, SMARTm C, Q1 = 16 l/h-H, Q1 = 32 l/h-V jsou klasické suchoběžné konstrukce. K přenosu otáček z lopatkového kola do číselníku využívají magnetickou spojku. Zaručený minimální průtok je Q1 = 16 l/h, ve svislé poloze Q1 = 32 l/h (odpovídá třídě B podle EHS).

2. Přesné neovlivnitelné vodoměry Maddeo, PNV SMARTm PNV Exkluziv, Q1 = 16 l/h-H, Q1 = 20 l/h-V jsou mokroběžné konstrukce s utěsněným počítadlem. Vodoměr se vyznačuje vysokou přesností v pásmu nízkých průtoků, 100% odolností vůči ovlivnění magnetem a díky robustnímu mosaznému tělesu poskytuje úpravu antivandal. Přesnost verze Exkluziv se vyznačuje vysokou přesností ve svislé a vodorovné poloze, odpovídá třídě C podle EHS pro vodorovnou polohu (Q1 = 16 l/h) a ve svislé poloze se blíží třídě C (Q1 = 20 l/h, je určen pro snížení rozdílů).

3. Ultrazvukové vodoměry, Q1 = 10 l/h-H, V vynikají svojí bezkonkurenční přesností Q1 =10 l/h ve všech polohách instalace. Ve své konstrukci mají rádiomodul pro bezdrátové odečty, výhodou je absence mechanických rotujících částí.

Více na **www.maddeo.cz**
nebo na **www.neovlivnitelnyvodomer.cz.**

Měření tepla, které se vám samo zaplatí společně s Online

Naměřené hodnoty slouží k regulaci na patě s úsporou až 25 % nákladů na vytápění. Obecně se podle naměřených hodnot, převážně indikovaných, provádí rozúčtování spotřeby tepla na jednotlivé byty. Kromě rozdělení spotřeby „měření“ nepřináší nic jiného než případný „psychologický“ účinek. Naopak s online regulací spojenou s měřením tepla lze kromě zmíněného získat navíc naměřené hodnoty, data pro účinné řízení topení. Dosažitelné úspory s řízením topení, které využívá aktuální data z bytů, je možné dosáhnout úspory na vytápění průměrně s 25% úsporou na nákladech za vytápění.

Konečně vám online systém může ušetřit průměrně až 25 % nákladů na vytápění. Teplota v budově se dříve regulovala pouze v kotelně, kde kotelník více či méně přikládal. Později do kotelen nastoupila technika. Ta umožnila automaticky řídit teplotu vody, která proudí do topení. Teplotu vody musel ovšem někdo nastavit ručně. Dalším krokem k automatizaci vytápění bylo zavedení tzv. ekvitermní regulace, kdy se teplota vody do radiátorů řídí na základě venkovní teploty – čím je venku větší zima, tím bude voda v topení teplejší. Takový způsob řízení kotelen je dnes nejběžnější. Ekvitermní regulace však stále neřeší skutečné a aktuální tepelné potřeby objektů. A to je problém, který naše moderní technologie online regulace řeší.

Online regulace se skládá z:

- **měření tepla v bytech,**
- **online přístupu do systému Maddeo na měřené hodnoty tepla (lze rozšířit i na vodoměry) rozúčtování,**
- **online regulace „na patě“ pro řízení topení,**
- **hydraulického vyvážení otopné soustavy (doporučené).**

Více na **www.maddeo.cz/online-regulace**.

Rádi vám zpracujeme nabídku na výměnu vodoměrů nebo měřičů tepla, volejte **tel. 800 778 778**.

Maddeo CZ s.r.o. – přesné vodoměry a měřiče tepla,
Pobřežní 249/46, 186 00 Praha 8, **info@maddeo.cz**.

založeno 2006

maddeo®

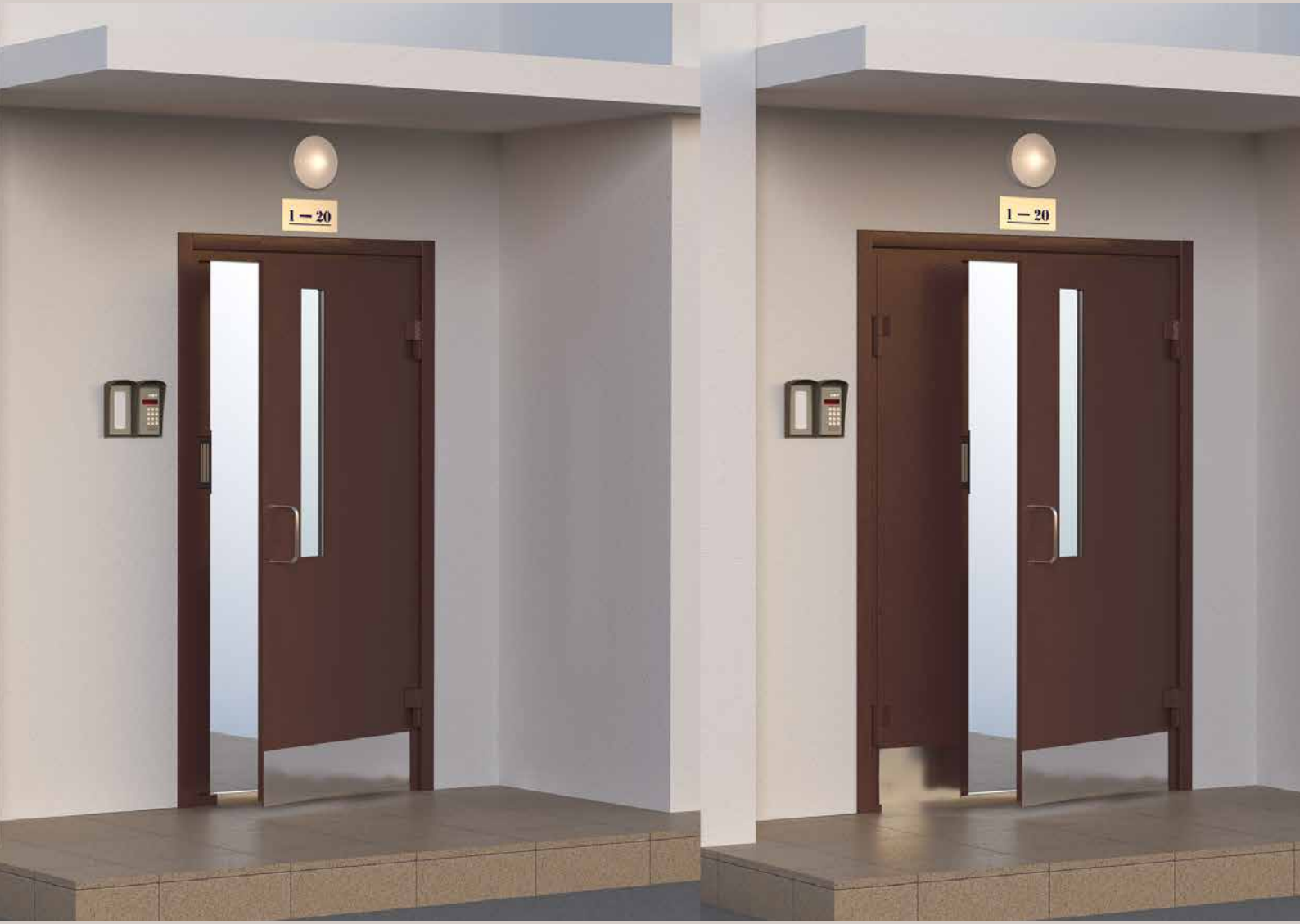
úsporné kotelny,měření,regulace

www.maddeo.cz

www.neovlivnitelnyvodomer.cz • www.maddeo.cz

VIZIT®
SAFE HOME

SADA DVEŘÍ Z POZINKOVANÉHO KOVU S MAGNETICKÝM ZÁMKEM, ZAVÍRAČEM DVEŘÍ A TLAČÍTKEM „EXIT"



- MOŽNOST PŘIPOJENÍ LIBOVOLNÉHO DVEŘNÍHO TELEFONU
- MOŽNOST KOMPLETNÍHO DODÁNÍ – S DVEŘNÍM TELEFONEM PRO VÍCE UŽIVATELŮ/VIDEOTELEFONEM **VIZIT**
- OCHRANNÉ PRVKY PRAHU, SPODNÍ ČÁSTI POVRCHU DVEŘÍ A KLIKA Z NEREZAVĚJÍCÍ OCELI
- DVOUVRSTVÁ KRYCÍ VRSTVA – PRÁŠKOVÁ BARVA A SPECIÁLNÍ OCHRANNÝ LAK

MALOOBCHODNÍ CENA DVEŘÍ ZE SKLADU V ČESKÉ REPUBLICE:

- S KŘÍDLOVOU VLOŽKOU:..... - 25 000 KČ VČETNĚ DPH
- BEZ VLOŽKY:..... - 19 328 KČ VČETNĚ DPH

GENERÁLNÍ DODAVATEL V EU VIZIT.EU S.R.O., WWW.VIZIT.EU, ☎ +420 606 060 328
TECHNICAL & COMMERCIAL PARTNER V ČESKÉ REPUBLICE
ROSINTEGRO S.R.O., WWW.PETRUNYA.CZ, ☎ +420 731 646 185