



Jak se v Praze (ne)staví

Dáme si do bytu, do bytu dáme si vázu / do vázy kytici, pod vázu stůl / a ke stolu židli, kdo židli má, bydlí / každý, kdo bydlí, má starosti půl. Chytlavá melodie a pěkný text písničky Jiřího Suchého vznikly v roce 1957 pro film Snadný život. A od té doby se toho moc nezměnilo. Hezké bydlení je cílem každého z nás. Ale než na něj dosáhneme, něco tomu musí předcházet. Přečtěte si v tomto čísle o problematice výstavby bytů v Praze.

Podzimní číslo zpravodaje Krok

Pomalou jsme se ani nestačili ohlédnout, a už je tu podzim s novým číslem zpravodaje Krok. Jeho hlavním tématem je problematika bydlení. Na názory na něj jsme se zeptali některých členů představenstva SBD POKROK, vedení družstva, ale i delegátů za objekty ve správě družstva. Přečtěte si anketu s vedoucími Obvodních bytových správ, doporučení, jak se připravit na nadcházející topnou sezonu, a aktuální informace o státním podpůrném programu Nová zelená úsporám. Pokračujeme také v seriálu o podařených rekonstrukcích bytových domů – jsou vzorem i pro ostatní, jak by jejich bydlení mohlo vypadat.

Přihlaste se do soutěže

Státní podpůrný program Nová zelená úsporám je na trhu už mnoho let. Za tu dobu pomohl k rekonstrukcím a modernizacím mnoha bytových objektů, ale i rodinných domů. Využívají ho tedy nejen společenství vlastníků a bytová družstva, ale také soukromí majitelé.

Ani Stavební bytové družstvo POKROK nestojí stranou. Pomáhá objektům, které má ve své správě, dosáhnout na potřebné dotace, bez kterých by se změny v bytových domech ani nemohly uskutečnit. Zdaleka ne všechny objekty mají tolik financí, aby si mohly dovést výměnu oken a dveří, zateplení fasády a celou řadu dalších opatření samy.

Podat kompletní a bezchybnou žádost o dotaci není úplně jednoduché, a tak přijde vhod nabídka družstva spolupracovat s odborníky, kteří problematice rozumějí a vědí si rady s jednotlivými odlišnostmi. Každý objekt je totiž originál, a tak není možné vypracovat jednu šablonu, která by se hodila na všechny bytové domy.

Pokud už máte rekonstrukci za sebou a chtěli byste se pochlubit výsledkem, přihlaste se do soutěže Pasivní dům. Uzávěrka přihlášek je 3. prosince (podrobnosti na <https://www.sfpz.cz/hledame-nejlepsi-usporne-domy-ceska-nejen-novo-stavby-a-nejen-pasivni>).

Obsah

SBD POKROK vysvětluje odborníkům výhody družstevního bydlení	2
Podpora družstevního bydlení je pro mě cesta, jak se vrátit k prvorepublikové tradici, říká Hana Kordová Marvanová	3
V Brně objevili Ameriku	4
Anketa – jak vypadá bytová výstavba v Praze a jaké místo určila družstevnímu bydlení?	4–8
Anketa – jak se daří OBS a co právě dělají?	9
Podařené rekonstrukce bytových domů	10–11
Topná sezona začíná. Co je nutné právě teď udělat?	15
Program Nová zelená úsporám přináší podzimní novinky	16
SBD POKROK úspěšně využívá možnost Nové zelené úsporám	16

Jsme připraveni na spolupráci s hlavním městem

Stěžejním tématem tohoto zpravodaje Krok, které se vine celým vydáním, je bytová výstavba. Proč jsme se zaměřili právě na ni? Byla, je, a i do budoucna bude jednou z nejdůležitějších činností Stavebního bytového družstva POKROK. Jak už napovídá název, družstevní výstavba je pro nás prioritou.

Stavět byty se snažíme i v současné době, ačkoli trh není pro tento druh výstavby právě příznivý. V Praze chybějí pozemky, a pokud už jsou, jsou neúměrně drahé. Tak drahé, že by „vyšponovaly“ výslednou cenu bytů. A to není naším cílem. Chceme nabízet dostupné a zároveň atraktivní bydlení v příjemné lokalitě s dobrou dopravní dostupností a sociální vybaveností. Nechceme to vzdát, a tak jsme se po celou dobu snažili hledat možnosti, jak toho dosáhnout. U politiků, kteří dosud stáli v čele vedení Prahy, jsem nenašli pochopení.

Teď máme ale po komunálních volbách. Až se tedy usadí rozvířený prach a zastupitelé zasednou do lavic a začnou jednat, doufám, že na své předvolební sliby nezapomenou. Že pro ně družstva nezůstanou na okraji zájmu a stanou se zajímavým partnerem. Stavební bytové družstvo POKROK je na to připraveno.

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva SBD POKROK

SBD POKROK vysvětluje odborníkům výhody družstevního bydlení

Problematika nedostatečného trhu s byty v našem hlavním městě byla tématem debaty iniciativy Spojené síly pro Prahu s odbornou veřejností. Konala se 26. září v pražském Mánesu, za účasti představitelů různých částí rezidenčního trhu, včetně předsedy představenstva Stavebního bytového družstva POKROK Oldřicha Sovy.

Diskusi zahájila Hana Kordová Marvanová, která přítomné seznámila se základními fakty týkajícími se pražského trhu s byty. Podle ní nestačí jen jedno opatření, aby se mohlo stavět. Ročně je zapotřebí stavět minimálně 6 – 8 tisíc bytů, v současné době jsou to jen 4 tisíce. Je třeba urychlit stavební legislativní procesy, odblokovat stavební pozemky a podporovat bytová družstva. To jsou základní teze, na které pak navazují další kroky.

Její slova podpořil architekt a vysokoškolský pedagog Petr Hlaváček, který uvedl, že vnímá postupnou snahu politiků o spolupráci s jinými subjekty, včetně bytových družstev.

Pavel Richter, starosta Městské části Praha 5, se s posluchači podělil o své zkušenosti s výstavbou brownfieldu na Smíchově. Jde o první tak velký projekt v Praze, jde o naprosto atypickou záležitost,

kteřá by mohla uspokojit velkou část zájemců o kvalitní bydlení v dané lokalitě. Další podobný projekt se připravuje na Waltrovce. Praha 5 má v současné době přes 2 tisíce bytů ve fázi výstavby, tedy od stavebního povolení. A přesto je to málo.

Petr Hejma, bývalý starosta Městské části Praha 1, připomněl, že se nesmí zapomenout na dostupné bydlení zejména pro mladé lidi tak, aby na pořízení bytu opravdu dosáhli. Situace je pro ně opravdu velmi nepříznivá. Hana Marvanová Kordová ho doplnila informací, že v současné době vzniká dokument za spolupráce ekonoma Miroslava Zámečnicka o tom, jaké kroky je třeba podniknout, aby bylo bydlení přístupnější mladým lidem a dalším sociálně znevýhodněným skupinám. Petr Hejma dále uvedl, že zhruba 50 % bytů je v současné době nakupováno jako investice. Jde o deformaci trhu, která musí být narovnána.

V diskusi vystoupil také Oldřich Sova, předseda představenstva SBD POKROK. Upozornil, že družstvo se už dlouhodobě snaží o spolupráci s hlavním městem, ale zatím se mu to nepodařilo. Ze strany pražských politiků o to nebyl zájem. Díky situaci, která teď panuje na rezidenčním trhu, si družstvo nemůže dovolit stavět v Praze.

Pozemky jsou příliš drahé, a to by se negativně promítlo do výsledné ceny bytu. Takovou cestou družstvo jít nechce, proto jeho poslední projekt realizovalo ve Zdibech u Prahy. Také další projekty, které SBD POKROK chystá, budou zřejmě mimo Prahu. Podle Oldřicha Sovy by ale bylo dobré, aby se disproporce trhu narovнала a stavění se mohlo zase vrátit do Prahy.

Z pokračující diskuse vyplynuly další zajímavé informace:

- Je třeba hledat inspiraci v zahraničí. Například španělská Barcelona pronajímá pozemky bytovým družstvům na 75 let. Je ale možné inspirovat se i ve Vídni, Zurichu a v dalších evropských městech.
- Vídeň investovala už 100 miliard euro do systému bytového fondu jako konkurence soukromého bydlení. Pracují na tom už od roku 1960. Přitom se při plánování nesmí zapomenout na to, že nejde jen o výstavbu, ale i o následnou údržbu a provoz bytového fondu.
- Ve Spojených státech obce vybírají takzvanou infrastrukturní daň, díky které je výstavba bytových projektů jednodušší.
- Rezidenční trh v Praze se v současné době jen těžko ovládá, v podstatě došlo na tržní selhání.



Podpora družstevního bydlení je pro mě cesta, jak se vrátit k prvorepublikové tradici, říká Hana Kordová Marvanová

Hana Marvanová má za sebou dlouholetou politickou praxi. O jejím soukromí se toho tolik neví, a tak není divu, že se v médiích moc nepropíralo, že se nedávno vdala. Ke svému jménu tedy přidala ještě jedno příjmení a navázala na svou dosavadní kariéru – Hana Kordová Marvanová je v čele iniciativy Spojené síly pro Prahu, která se snaží řešit nedostatečné bydlení v hlavním městě. Potkali jsme ji na debatě o bydlení, která se konala 26. září v pražském Mánesu, a tak jsme jí položili několik otázek.

Hlavním mottem dnešní debaty je, co by Praze pomohlo, aby vylepšila situaci s bydlením. Co by tedy podle vás pomohlo?

Zaprvé je třeba říct, že se v Praze málo staví, zhruba jen třetina počtu bytů, které by byly zapotřebí. Proto pak stoupají ceny bytů – dnes už jsou takové, že na ně běžný Pražan nedosáhne. Je to problém zejména pro mladé rodiny, ale nejen pro ně. Co by tedy pomohlo? Musí se více stavět, to samo o sobě ale nestačí. Proto usilujeme o masivní podporu bytového družstevnictví. Družstva i v současné době dokážou stavět levněji, minimálně o dvacet až třicet procent než developéři.

Ale i družstva mají potíže s výstavbou bytů, protože nemohou sehnat levné pozemky, aby výslednou nízkou cenu bytů udržela...

A to je další část našeho programu. Praha podle našeho návrhu vytipuje pozemky, které nabídne výhradně bytovým družstvům. V první fázi jim je může dokonce pronajmout, s tím, že ve smlouvě bude zakotveno právo si pozemky později odkoupit.

Za symbolickou cenu, nebo by to bylo za tržní cenu?

Cena by odpovídala zákonné úpravě, ale byla by maximálně příznivá. Šlo by o pronájem za rozumných podmínek, aby si družstvo nemuselo pozemek kupovat, a zbytečně tak zatížit celý projekt. Nemuselo by investovat dvacet procent ceny projektu do nákupu pozemku. Praha by mohla pomoci eventuálně ještě zainvestováním infrastruktury – to by byla další forma podpory. Na to by mohla čerpat prostředky z Fondu rozvoje dostupného bydlení. Není to žádná novinka, už dříve se tak postupovalo. Vrátili bychom se tedy k zažitě praxi.

A co když by se někdo nechtěl stát členem družstva a chtěl by si pořídit vlastní byt? Pamatujete ve svém programu i na tuto variantu?

Vytvořili jsme program Dostupný byt, který je určen mladým rodinám a profesím, které jsou pro město důležité, například učitelé, zdravotní sestry, hasiči, policisté apod. Jde o Pražany, kteří nedosáhnou na hypotéku, protože banky mají příliš přísné podmínky, kterým tito lidé nevyhovují. Zejména po zavedení přísných regulací ČNB od 1. října je to pro tyto skupiny obyvatel neřešitelný problém. Těm bychom chtěli za pomoci městského fondu poskytovat garance k půjčkám, tak aby na hypotéku dosáhli.

Nezapomínáte na obecní byty? To je přece další možnost, jak bydlet.

Jednou z variant, jak mít dostatek bytů pro obyvatele Prahy, je výstavba obecních bytů. Město ale nikdy nebude stavět tak masivně, aby pokrylo celkovou potřebu a nasýtilo trh. Proto musí lépe hospodařit s těmi byty, které má. Je zapotřebí provést rozsáhlý audit pražských bytů, které jsou leckdy pronajímány za podivných podmínek lidem, kteří to vůbec nepotřebují, nebo nejsou vůbec využívány. Obecní byty by měly být pronajímány za snížené nájemné, aby mohly sloužit skutečně potřebným. A to dočasně, jen do doby, než se jejich situace zlepší, aby neobývali byt na úkor někoho, kdo ho opravdu potřebuje.

Čím to podle vás je, že politici se zase začínají věnovat tématu družstevního bydlení? Existovalo přece už za první republiky, fungovalo, a dobře fungovalo. Proč se k němu tedy vracíte až teď?

Já myslím, že je to jenom v lidech. Osobně mám s družstevním bydlením dlouhodobé zkušenosti, a tak jsem toto téma do našeho programu prosadila. Po roce 1990 jsem například pomáhala při transformaci bytových družstev, podpora bytového družstevnictví je pro mě základ. Zatímco lidé, kteří byli na místech, kde se rozhodovalo o vývoji bydlení v Praze, družstevnictví nefandili. Osobně vidím v bytovém družstevnictví velkou perspektivu, podle mě jde o cestu, jak se vrátit k prvorepublikové tradici. Praha na to má zdroje a má pozemky, proto může tuto formu vlastnictví podporovat. Může být aktivním hráčem na trhu, ale to neznamená, že musí byty postavit sama. Ve Fondu rozvoje dostup-



Foto: archiv Hany Kordové Marvanové

ného bydlení je v současnosti jen tolik peněz, za které je možné postavit zhruba osm set bytů. A to je málo. Proto je dobré navázat spolupráci s družstvy a podporovat jejich výstavbu, aby se zaplnila mezera na trhu. Postaví se tak mnohem více bytů pro střední vrstvu, která by stejně nedosáhla na byty z developerských projektů.

Děkuji za rozhovor.

Alena Čechová

V Brně objevili Ameriku

Jak je to s bytovým trhem v Praze a kde na něm stojí družstevní bydlení?

Od 1. října letošního roku začne Brno přijímat žádosti mladých párů, které mají zájem o družstevní bydlení. Vzhledem k nedostatku bytů a jejich finanční nedostupnosti totiž zdejší zastupitelé schválili koncepci družstevního bydlení pro mladé. Společně se zájemci založí město družstvo, které poskytne nabídku zajímavého bydlení.

Město chce do čtyř let postavit stovky bytů ve vytipovaných lokalitách. Na výstavbu si na sebe vezme hypotéku nově založené družstvo, jeho členové tedy budou byt splácet jemu, nikoli bance. Vklad do družstva bude od 400 tisíc do 700 tisíc korun. Původní vklad družstevníka se odečte od ceny bytu

a zbylou část budou muset lidé v měsíčních splátkách doplatit. Po zaplacení město z družstva vystoupí a byty zůstanou lidem.

Podmínkou vstupu do družstva je:

- věk 18 až 36 let,
- příjem od 35 tisíc do 50 tisíc korun čistého,
- zájemce nesmí vlastnit nemovitost pro bydlení,
- výpis z rejstříku trestů,
- potvrzení o bezdlužnosti.

Pokud zájemci uvedené podmínky splní, nic pak nebrání tomu, aby získali v budoucnu postavený družstevní byt. Nová možnost tak pomůže těm, kdo sice mají na splácení, ale nedosáhnou na hypotéku.

Nápadu by se chtělo zatleskat – konečně si někdo uvědomil výhody družstevního bydlení. Škoda jen, že to trvalo tak dlouho a že v Brně jsou zřejmě osamělými rváči. Družstevní bydlení u nás nemá právě na různých ustláno. Přesto už desítky let společlivě funguje. Ale třeba to bude dobrý příklad pro další města, která využijí nabízených možností vyjednat s bankou a s dodavateli lepší podmínky, než by měl jedinec.

Anketa – jak vypadá bytová výstavba v Praze a jaké místo určila družstevnímu bydlení?

Stát ani obce a městské části nemají zájem, aby vznikala družstva

Stavební bytové družstvo POKROK se dlouhodobě zabývá družstevní výstavbou. Má za sebou několik úspěšných projektů: viladům v Šestajovicích u Prahy, bytový dům v Pískové v Praze 4 – Modřanech, bytový dům v Chudenické ulici v Praze 15 – Hostivaři a naposledy to byl viladům Starý mlýn ve Zdibech u Prahy. Ve všech už jejich nájemníci spokojeně bydlí. Jak je to ale s bytovým trhem v Praze? Daří se u nás družstevnímu bydlení? A jak si vede SBD POKROK? Několik otázek týkajících se bytové výstavby jsme položili členům představenstva a managementu družstva nebo delegátům za jednotlivé objekty, které jsou ve správě SBD POKROK.



Oldřich Sova

předseda představenstva SBD POKROK

Jaký je v současné době podle vašeho názoru stav bytové výstavby v Praze?

Tristní. Byty se téměř nestaví, a to jednoznačně vinou hlavního města Prahy. Zastupitelé nejsou schopni rozhodnout o projektech, které by se měly realizovat. Teď máme ale čerstvě po komunálních volbách, v čele Prahy stojí jiní lidé, kteří si vzali bytovou problematiku jako jeden ze stěžejních bodů svého programu. Doufám tedy, že své sliby splní a Praha konečně dostane pěkné projekty a družstva příležitost ukázat, co umějí.

Myslíte si, že je na trhu s byty nějaká „díra“, která by umožnila rychlejší výstavbu a širší spektrum nabídky? Jaká je podle vás současná pozice družstevního bydlení v ČR?

Mluvil jsem o tom na debatě o bytové výstavbě v pražském Mánesu (viz článek na straně 2). Bytová družstva jsou na českém trhu od minulého století. Úspěšně si vedla ve své činnosti a dařilo se jim stavět kvalitní a dostupné byty pro své členy. V posledních desítkách let se ale změnil pohled na ně – družstva se paradoxně stala symbolem minulého režimu, pro který byla pro tehdejší politickou garnituru zase pozůstatkem buržoazní ekonomiky. A tak byla víceméně v nemilosti od druhé světové války.

Myslím si, že teď je vhodná doba, aby si politici uvědomili, co družstva dokážou a že mohou pomoci zaplnit mezeru na trhu. Bytů je v hlavním městě dlouhodobě nedostatek, a tak je podle mě každý subjekt, který bude mít zajímavou nabídku, dobrý. Pro družstva je to velká výzva.

Jak si podle vás z hlediska bytové výstavby stojí SBD POKROK?

SBD POKROK nabízí pěkné a finančně dostupné bydlení. Pro naše klienty je přitažlivé způsobem financování koupě bytu. Nemusí si totiž brát žádnou hypotéku, úvěr si s bankou vyjednají družstvo. Zájemce o bydlení pak s SBD POKROK uzavře smlou-



Bytový dům v Pískové ulici v Praze 4 – Modřaneč.

vu, 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. A co je také důležité – v současné době jsme jediné družstvo s klasickou bytovou výstavbou. 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 po dokončení stavby přechází objekt do naší správy a my se o něj staráme další roky.

Daniel Novák

provozně-technický náměstek SBD POKROK

Jaký je v současné době podle vašeho názoru stav bytové výstavby v Praze?

Jak je všeobecně z médií známo, stav bytové výstavby je v Praze velmi špatný. Nabídkové ceny bytů k prodeji se dnes v průměru pohybují od 70 do 100 tisíc za 1 m², což je důsledkem nefunkčního řízení územního plánování v Praze po několik minulých let. Poptávka po nových bytech je stále vysoká – podle dostupných materiálů jde ročně o 35 tisíc chybějících bytů. Přičemž se jich zkolauduje kolem šesti tisíc. Výsledkem je rostoucí cena nových bytů, ale také pronájmů. Když k tomu přidáte zpřisňující se možnosti pořízení nové hypotéky, dojdete k jednoduchému závěru, že nový byt si dnes rodina s průměrným příjmem pořídit nemůže.

Myslíte si, že je na trhu s byty nějaká „díra“, která by umožnila rychlejší výstavbu a širší spektrum nabídky?

V současné politické situaci o žádném způsobu urychlení výstavby nevím. Musíme počkat na odsouhlasení územního plánu rozvoje Prahy. Pak

budou jasné limity a území, která se na výstavbu budou moct využít. Se vším souvisí činnost stavebních odborů, musí dojít k urychlení všech správních řízení, na kterých je závislé vydání stavebního povolení. Tím mám také na mysli odvolací řízení účelově založených spolků a sdružení, která jsou proti jakékoliv výstavbě. Do bytové výstavby by se mělo aktivně zapojit také město, formou vlastních investic do staveb nebo poskytnutím pozemků.

Jaká je podle vás současná pozice družstevního bydlení v ČR?

Družstevní bydlení je jednou z možností. V současné době je prý kolem 15 % bytů v družstevním vlastnictví. Rozhodně se nedá říct, že je družstevní bydlení mrtvé. Naopak v posledních letech počet takových bytů roste. Důvodem ovšem není výstavba stavebních bytových družstev, ale nabídka velkých developerů, kteří kromě volného prodeje bytů začali

nabízet také družstevní byty. Tím se snaží uspokojit zájemce o bydlení, kteří nedosáhnou z různých důvodů na hypotéku. U nás v SBD POKROK evidujeme zájemce o tento typ bydlení, a jejich počet se každým rokem navyšuje. Je to také jeden z důvodů, proč se i v této situaci na trhu bydlení stále snažíme najít smysluplný projekt, který zdárně zrealizujeme.

Jak si podle vás z hlediska bytové výstavby stojí SBD POKROK?

Jak jsem zmínil již v minulé odpovědi, hledáme nové projekty, které chceme dotáhnout za přijatelných podmínek až do fáze předání nových bytových jednotek našim nebydlícím členům. Ekonomika běží na plné obrátky, ceny nemovitostí jsou velmi vysoké, najít tak od soukromého majitele pozemek nebo projekt na bytovou výstavbu za akceptovatelnou cenu, je téměř nadlidský úkol. I přesto však probíhají jednání a já věřím tomu, že se nakonec dohodneme v jednom nebo ve dvou případech a že SBD POKROK začne v příštím roce se stavbou družstevních bytů.

Jan Vokrouhlecký

člen představenstva SBD POKROK

Místo odpovědi na otázky mne napadlo napsat vám, jak to bylo s družstevní výstavbou dříve. Do konce roku 1989, tedy za prvních třicet let existence našeho družstva, bylo postaveno 24 tisíc družstevních bytů. Takové tempo výstavby bylo možné proto, že se stavělo na státem vykoupených pozemcích. Na oplátku významná část družstevních bytů byla určena pro stabilizaci pracovníků ve státních institucích a státních podnicích v Praze. Tak jsem přišel k bytu i já, tehdejší zaměstnanec Státního výzkumného ústavu materiálu. Jak jsem dodatečně zjistil, většina mých sousedů v domě byla ze Státní banky československé. Z toho plyne princip, že někdo poskytuje pozemky pro výstavbu a za to dostává část postavených bytů. Domnívám se proto, že bez tohoto mechanismu se rozjetí další větší výstavby bytů nepodaří.



Bytový dům v Pískové ulici v Praze 4 – Modřaneč.



Bytový dům v Chudenické ulici v pražské Hostivaři.

Kateřina Bednářová

ekonomická náměstkyně SBD POKROK

Jaký je v současné době podle vašeho názoru stav bytové výstavby v Praze?

Nabídka bytů v Praze je dlouhodobě nedostatečná. Byty jsou předražené a alarmující je v posledních letech rychlost nárůstu průměrné ceny za m² i masivní nárůst cen nájemného. Nedávné předvolební debaty kandidátů do zastupitelstva Prahy jasně potvrdily, že otázka bydlení je jednou z nejpálčivějších otázek, kterými by se měli politici nejen v Praze a na komunální úrovni zabývat. Věřme, že nejde jen o předvolební proklamace, ale že pokud jde právě o Prahu, zastupitelstvo, které vzejde z letošních komunálních voleb, skutečně bude řešit politiku bydlení v Praze koncepčně. Samozřejmě nejde jen o Prahu. Zároveň vidím velký problém v související legislativě.

Myslíte si, že je na trhu s byty nějaká „díra“, která by umožnila rychlejší výstavbu a širší spektrum nabídky?

V tomto smyslu přímo díru na trhu s byty nevidím, ale náměty od odborníků tu jsou. V první řadě musí dojít ke zrychlení celého povolovacího procesu výstavby, územního i stavebního řízení. A jestliže dojde ke koncepčnímu řešení otázek dostupného bydlení, sociálního bydlení, udržitelného bydlení pro seniory, k podpoře družstevní výstavby a podpoře výstavby nájemných bytů, pak věřím, že nebudou pro trh s byty určující jen ceny bytů velkých developerů.

Jaká je podle vás současná pozice družstevního bydlení v ČR?

Občas se setkávám s lidmi, kteří jsou překvapeni, že družstevní bydlení stále existuje a že se průběžně snažíme o zajištění výstavby nových družstevních bytů. SBD POKROK eviduje požadavky řady nebydlících členů družstva. Vzhledem k současnému

zhoršení podmínek pro dostupnost hypotečního financování předpokládám, že zájem o družstevní výstavbu v budoucnu poroste. Jako matka dvou čerstvě dospělých dětí si navíc dovedu představit problémy bydlení mladých lidí a mladých rodin. Zkušenosti řady okolních vyspělých zemí ukazují, že družstevní bydlení jako jeden ze segmentů dostupného bydlení má na trhu bydlení určitě své místo.

Jak si podle vás z hlediska bytové výstavby stojí SBD POKROK?

V posledních pěti letech se nám podařilo postavit bytové domy v Praze 10, Chudenické, a ve Zdíbech. Jak už jsem říkala, mezi členy družstva evidujeme řadu zájemců o nové bydlení. Kolegové z provozně-technického úseku průběžně monitorují situaci na trhu a aktivně vyhledávají potenciálně vhodné pozemky a stavby pro novou družstevní výstavbu. Jednájí jak s vlastníky, tak s městskými částmi i developery.

Jitka Vepřková Zábojová

vedoucí organizačně právního oddělení SBD POKROK

Jaký je v současné době podle vašeho názoru stav bytové výstavby v Praze?

Bytová výstavba v Praze je v současné době ve stavu, kdy rodina s průměrnými příjmy si není schopna pořídit byt. Ceny bytů jsou vysoké a počet bytů, který se staví, malý. Stavební řízení je neúměrně dlouhé. Doba od pořízení pozemku až po samotnou realizaci stavby často činí 8 až 10 let. V Praze je v současné době v povolovacím procesu „zamrzlých“ cca 900 projektů s přibližně 40 000 byty. Důvodem přitom není jen složitá legislativa, ale i její zneužívání k nejrůznějším obstrukcím.



Bytový dům v Chudenické ulici v pražské Hostivaři.



Bytový dům v Chudenické ulici v pražské Hostivaři.

Vladimír Lender

člen kontrolní komise SBD POKROK

Jaký je v současné době podle vašeho názoru stav bytové výstavby v Praze?

Stav bytové výstavby je v podstatě neregulovatelný. Získat stavební povolení je běh na dlouhou trať. Pozemky jsou v rukách developerů, kteří situaci využívají ve svůj prospěch. Když se staví, tak je to bez občanské vybavenosti. Stát a ani Praha se nezajímají o potřeby obyvatel. Chybějí lékařská střediska, školky a školy. S tím souvisí nedostatek lékařů a dalších prospěšných osob. Dochází k zastavování zelených ploch. Nedostatek pozemků, které kdysi Praha prodala, brání výstavbě metra apod.

Myslíte si, že je na trhu s byty nějaká „díra“, která by umožnila rychlejší výstavbu a širší spektrum nabídky?

Stavět družstevně, tak jako kdysi, kdy družstva měla povinnost i část bytů předat státu. Zřizování stavebních bytových družstev, ale nejsou pozemky.

Stát ani obce a městské části nemají zájem, aby zde vznikala družstva, která nedej bože ohrozí jejich činnost při vládnutí ve městě.

Jaká je podle vás současná pozice družstevního bydlení v ČR?

Situace družstevnictví je velmi špatná. Chybí legislativa a hlavně pozemky.

Jak si podle vás z hlediska bytové výstavby stojí SBD POKROK?

SBD POKROK se aspoň snaží v této situaci něco pro své družstevníky dělat. Bylo by dobré, aby vzniklo oddělení z kompetentních pracovníků, kteří by měli za úkol vyhledávat možné lokality na výstavbu.

Jiří Hanák

delegát za objekt 363

Jaký je v současné době podle vašeho názoru stav bytové výstavby v Praze?

Podle mého názoru je velká část investic, možná převážná část, směřována do velmi drahých bytů,

Myslíte si, že je na trhu s byty nějaká „díra“, která by umožnila rychlejší výstavbu a širší spektrum nabídky?

Myslím si, že jedinou možností je změna stavebních předpisů, která by zjednodušila a urychlila územní a stavební řízení. Další možností je využívání pozemků v tzv. brownfieldech, tedy pozemků v místech bývalé průmyslové zástavby.

Jaká je podle vás současná pozice družstevního bydlení v ČR?

Družstevní bydlení je často opomíjené. Přitom tato forma bydlení je v řadě evropských zemí běžná, např. v sousedním Rakousku. V současné době, kdy se zpřísnily podmínky pro získání hypotéky, by družstevní bydlení opět mohlo získat na významu. Jeho výhodou je, že člen družstva nemusí žádat o hypotéku, a tudíž nemusí prokazovat své příjmy. O formě družstevního bydlení začínají v současné době diskutovat i někteří političtí představitelé či představitelé měst a obcí jako o možnosti zajištění sociálně dostupného bydlení pro širší vrstvy obyvatelstva.

Jak si podle vás z hlediska bytové výstavby stojí SBD POKROK?

SBD POKROK úspěšně realizovalo bytovou výstavbu ve třech projektech, jde o bytový dům Písková v Praze 4 – Modřanech, bytový dům Chudenická v Praze 10 a viladům Starý mlýn ve Zdíbech. Ve všech těchto projektech jsem se zúčastnila podpisu nájemních smluv a předávání bytů členům družstva. S družstevní výstavbou tedy máme své zkušenosti. V současné době je však v Praze velmi těžké najít pozemek, kde by se dala realizovat cenově dostupná bytová výstavba pro členy družstva. Možností je zaměřit se na lokalitu širšího okolí Prahy s dobrou dostupností do centra, např. vlakovou dopravou apod.



Viladům Starý mlýn ve Zdíbech u Prahy.



Viladům Starý mlýn ve Zdíbech u Prahy.

viz pankrácký „V Tower“, Libeň a další lokality, které v podstatě bytový problém Prahy neřeší. Drtivá většina nově stavěných bytů se také vlivem vysokých cen pozemků stává už i pro střední třídu ekonomicky nedostupnou. Obecným problémem dotýkajícím se bytové výstavby je enormně dlouhé stavební řízení, které v Praze trvá v průměru sedm let. Není výjimkou stavební řízení trvajících i deset let. Tím se dostupnost bytů zhoršuje, jejich realizace jsou stále dražší, a to i vlivem spekulací developerů, kteří situace ekonomicky využívají. Domnívám se, že na trhu chybí dostatečné množství běžných cenově dostupných bytů. Třeba i z tohoto důvodu vzrostla obliba starších bytů v panelových domech, po kterých roste poptávka.

Myslíte si, že je na trhu s byty nějaká „díra“, která by umožnila rychlejší výstavbu a širší spektrum nabídky? Jaká je podle vás současná pozice družstevního bydlení v ČR?

Podmínkou pro rychlejší výstavbu je především změna legislativy zavedením sdruženého stavebního řízení, které by celý povolovací proces zjednodušilo a časově zkrátilo. To je první část problému, který řada politiků slibuje řešit. Zatím k potřebné změně stavebního zákona nedošlo. Domnívám se, že každá novela situaci naopak jen zhoršuje. Komerční prostor samozřejmě na trhu existuje. Jde třeba o levnější typy bytů, tzv. startovací byty pro mladé rodiny, nebo o malometrážní nízkonákladové byty pro seniory. Opět jsme svědky různých politických slibů bez reálného výstupu. V obou případech by byla žádoucí podpora státu, například místo někdy naprosto neúčelných příspěvků na bydlení.

S tím souvisí i pozice družstevního bydlení. Jeví se mi, že je vnímáno jen jako přežitek z dob před rokem 1989, ovšem opak je pravdou. Družstevní bydlení nebylo „vynálezem“ uvedené doby, způsob družstevní výstavby bytů byl zaveden už před 2. světovou válkou, a to překvapivě ve velkém rozsahu. Za zmínku stojí například poměrně velké Lidové bytové družstvo, Stavební bytové družstvo pracovníků státních drah nebo bankovníctví a další a další. Pokud



Viladům Starý mlýn ve Zdlbech u Prahy.

se podíváme na západ od našich hranic, kupodivu i tam poměrně rozvinutá družstevní výstavba existuje. Například v Rakousku, Finsku, ale i v daleké Austrálii a v jiných zemích. Jedním z příkladů tamější družstevní výstavby jsou byty pro seniory s pečovatelskou službou. Senioři nemusí nedůstojně dlouho čekat na volné místo v pečovatelském domě, ale jednoduše si koupí družstevní podíl, který je jako součást dědictví dále obchodovatelný. Nebo již zmíněně menší tzv. startovací byty a byty pro osamělé dvojice či zcela osaměle žijící osoby.

Družstevní výstavba má řadu výhod, zejména ekonomických, protože družstvo má lepší přístup ke

korporátním úvěrům za výhodnějších podmínek než individuální subjekty u hypotečních úvěrů při koupi jednoho bytu. Nikoliv nevýznamnou ekonomickou výhodou družstevní výstavby je, že družstvo je samo sobě developerem, a náklady na výstavbu bytu či konečná cena bytu nejsou navyšovány ještě o značný zisk developera, který byty dále prodává. Musím znovu zdůraznit potřebu podpory družstevní výstavby ze strany státu. Zmínky o takových záměrech se už objevují v řadě politických stran. Jenže zatím zůstává jen u slov – je zapotřebí převést je do podpory legislativní a ekonomické. Přitom družstevním bydlením lze vyřešit vznikající problémy s dostupností vlastního

bydlení pro skupiny obyvatel se středními a nízkými příjmy. Družstevní bydlení by vlastně řešilo vznikající celospolečenský problém, podporu státu by si proto maximálně zasloužilo. Zde je prostor pro vytváření politických tlaků, i ve spolupráci s dalšími družstvy. Tím nemám v žádném případě na mysli sociální bydlení, to by mělo být výhradně v gesci státu.

Jak si podle vás z hlediska bytové výstavby stojí SBD POKROK?

V první řadě oceňuji, že SBD POKROK je největším správcem bytových jednotek v Praze a druhým největším v České republice, a to navzdory konkurenčním tlakům mnoha nově vzniklých správcovských firem. Své postavení si úspěšně, s ekonomicky vyrovnaným hospodařením, udržuje. Co se týká nové bytové výstavby, čerpám pouze ze zveřejněných informací o dokončeném bytovém domě ve Zdlbech a o prováděných rozsáhlých akvizicích v dalších lokalitách. Jak jsem zmínil výše, podmínky pro bytovou výstavbu, zejména levnější družstevní, jsou v Praze značně složité a vůbec ne jednoduché, řekl bych, že jsou dokonce tristní. Proto je každý pozitivní výsledek velmi cenný. Domnívám se, že vzhledem k cenám pozemků v Praze by možná bylo dobré rozšířit aktivity také mimo Prahu, a to i do sousedních okresů. Rozhodně, ať je to dnes jakkoliv složité a náročné, by SBD POKROK mělo ve výstavbě bytů i s různým určením pokračovat.

Kristýna Pilátová

delegátka za nebydlící

Jaký je v současné době podle vašeho názoru stav bytové výstavby v Praze?

Podle mého názoru výstavby stagnují, a tím pádem jsou přemrštěné ceny a jen tak nikdo si v této době byt není schopen pořídit. A pokud někdo má dostatek financí na pořízení bytu, tak si víceméně vybírá byt z návrhů, protože jsou rozprodány dříve, než se dům postaví. Já osobně si ráda vše ohmatám a vybírám podle dojmu a pocitu.

Myslíte si, že je na trhu s byty nějaká „díra“, která by umožnila rychlejší výstavbu a širší spektrum nabídky?

Nejsem profik ohledně projektování domů, výstavby, zajišťování pozemků atd., ale myslím si, že je vše zbytečně zdouhavé a spousta lidí si na tom přijde na své.

Jaká je podle vás současná pozice družstevního bydlení v ČR?

Myslím si, že mít družstevní byt trochu lidí odrazuje, že s ním nemohou plně manipulovat jako s vlastním.

Jak si podle vás z hlediska bytové výstavby stojí SBD POKROK?

Líbí se mi projekty, které SBD POKROK má, a i zrealizované výstavby, takže podle mě si stojí dobře. ;)

Anketa – jak se daří OBS a co právě dělají? Vrásoky na čele nám přidělávají vandalové

Pomalou se blíží závěr roku, a tak jsme se zeptali jednotlivých Obvodních bytových správ, jak se jim daří a čím se zrovna zabývají. Čekali jsme, že jejich odpovědi budou v podstatě podobné, ale překvapila nás pestrost názorů. Seznamte se s nimi i vy, abyste věděli, jak to na „obéskách“ chodí.

Gabriela Křížová

provozní technik pověřený vedením
Obvodní bytové správy I

Jak se v současné době daří vaší OBS – je něco, co vás těší, nebo naopak vám přidělavá vrásoky na čele?

Naší OBS I se daří dobře. Vrátila se k nám z mateřské dovolené Barbora Pavelková a bez problémů se zapracovala zpět do činnosti odborného technika. Těší nás, když dokončíme různé rekonstrukce v objektech a vlastníci nás na shromáždění nebo osobně pochválí. Vrásoky na čele nám přidělávají vandalové, kteří poškodí nebo zničí vybavení objektu a v některých případech to, co jsme zrovna nově zrekonstruovali.

Čím se v současné době nejvíce zabýváte – co je stěžejní činností ve vaší OBS?

V současné době se nejvíce zabýváme shromážděními. Pomáháme zástupcům objektů nebo domovníkům SBD PPOKROK s přípravou podkladů pro shromáždění a ve večerních hodinách se pak těchto shromáždění za SBD POKROK zúčastňujeme.

Dobrá komunikace se zástupci objektů patří k základům vaší práce. Jste spokojeni s její úrovní? Nebo vám něco chybí, co byste klientům rádi nabídli?

Na spolupráci se zástupci objektů si nemohu stěžovat. Někteří komunikují e-mailem, někteří nám volají a někteří přijdou rovnou k nám na pobočku. Všem se snažíme odpovědět na dotazy, které mají, a poskytujeme jim informace, které potřebují pro chod domu vědět. Každá technička má „své domy“ a ví, jaká forma komunikace je pro určitý objekt vyhovující. Svou spolupráci přizpůsobí požadavkům zástupců objektu.

Radek Šmíd

vedoucí Obvodní bytové správy II a IV

Jak se v současné době daří vaší OBS – je něco, co vás těší, nebo naopak vám přidělavá vrásoky na čele?

Můžu říct, za obě řízené OBS, že podle mého názoru vše funguje a jsem spokojen. Těm, kteří teď krouží hlavou, vzkazuji – samozřejmě, že je co zlepšovat, to je vždy a všude, jsme si toho vědomi, snažíme se, a proto jsem spokojen. Věřím, že spokojeni jsou i techničky a technici, a doufám, že i většina vlastníků i nájemců, pro které

pracujeme. Většina, neboť další obecnou pravdou je, že každému se zavděčit prostě nelze.

Čím se v současné době nejvíce zabýváte – co je stěžejní činností ve vaší OBS?

V září jsme připravovali tzv. plány oprav, tj. soupis oprav a revizí na rok 2019 pro všechny spravované domy. Nyní již začínají a do konce roku budou probíhat shromáždění vlastníků, takže naší stěžejní prací bude příprava na shromáždění a v případě výkonu funkce statutárního orgánu SVJ družstvem POKROK i příprava samotných shromáždění, programu, zajištění místa konání ap.

Dobrá komunikace se zástupci objektů patří k základům vaší práce. Jste spokojeni s její úrovní? Nebo vám něco chybí, co byste klientům rádi nabídli?

Již nějakou dobu je zřejmým trendem vyřizování agendy elektronicky, oproti létům minulým razantně ubývá osobních návštěv našich kanceláří. Rád bych zejména zástupce výborů SVJ, se kterými spolupracujeme trvale, vybědl, ať si udělají občas čas a navštíví nás osobně. Během pár minut se leckdy dozví i jiné užitečné informace, než kvůli kterým přišli, a se spoustou z nich si rádi a přátelsky popovídáme jako se starými známými. Tak přijďte.

Marta Jindrová

vedoucí Obvodní bytové správy III

Jak se v současné době daří vaší OBS – je něco, co vás těší, nebo naopak vám přidělavá vrásoky na čele?

Momentálně nás těší rekonstrukce kanceláře OBS III. Původní podoba byla ještě z roku 1985, kdy byl objekt kolaudován. V novém prostředí se nám daleko lépe pracuje.

Čím se v současné době nejvíce zabýváte – co je stěžejní činností ve vaší OBS?

Nepřetržitě zajišťujeme technickou správu objektů, a to od drobných oprav až po revitalizaci objektů. Momentálně zajišťujeme přípravu podzimních shromáždění a s tím spojené plánované akce a revize na rok 2019. Shromáždění se samozřejmě technici bytové správy zúčastňují. Důležitá je i právě probíhající kontrola odběrných míst za období 1–8/2018.

Dobrá komunikace se zástupci objektů patří k základům vaší práce. Jste spokojeni s její úrovní? Nebo vám něco chybí, co byste klientům rádi nabídli?

Kancelář OBS III se nachází přímo v lokalitě sídliště Barrandov, tedy v první linii, jak my říkáme. Technickou správu objektů zajišťujeme na sídlišti Barrandov už od roku 1985. To je dostatečně dlouhá doba na poznání. Snažíme se našim kli-

entům vyjít vstříc jak po odborné, tak i po lidské stránce. Vzájemná důvěra je pro nás důležitá.

Ilona Šulová

vedoucí Obvodní bytové správy V

Jak se v současné době daří vaší OBS – je něco, co vás těší, nebo naopak vám přidělavá vrásoky na čele?

Naší OBS V se daří v současné době dobře, po letních dovolených jsme na pracovišti v plném počtu a dobré náladě. Těší nás, že máme příjemné pracovní prostředí v zrekonstruovaných kancelářích a zároveň dobrý kolektiv celého provozně-technického útvaru pod vedením Daniela Nováka. Pravidelně se jako vedoucí scházíme na poradách provozně-technického úseku, kde se probírají a řeší nestandardní problémy technické správy a společně hledáme jejich řešení. Celý provozně-technický úsek úzce spolupracuje. Máme i dobrý pocit z přibývajících počtu zrekonstruovaných objektů námi spravovaných objektů na sídlišti Řepy, kde je sídlo naší bytové správy. Je dobře, že lidi v dnešní době zajímá, jak bydlet lépe. Není příjemné, že nastává pro nás náročné podzimní období, kdy se ve večerních hodinách budeme zúčastňovat shromáždění vlastníků jednotlivých SVJ, což je velice náročné na náš čas i psychiku. Je pak běžné, že pracovní den trvá třeba čtrnáct hodin, a to je velice vysilující.

Čím se v současné době nejvíce zabýváte – co je stěžejní činností ve vaší OBS?

V současné době se zabýváme jak běžnou činností technické správy objektů, tak i přípravou plánů oprav a revizí na příští rok. Připravili jsme pro jednotlivá SVJ plány oprav a povinných kontrol a revizí a jsme ve fázi komunikace se zástupci objektů a přípravou na shromáždění vlastníků.

Dobrá komunikace se zástupci objektů patří k základům vaší práce. Jste spokojeni s její úrovní? Nebo vám něco chybí, co byste klientům rádi nabídli?

Komunikace s výbory jednotlivých SVJ je dobrá. Všichni vědí, že se na nás mohou obracet při zajištění bezproblémového a bezpečného chodu domu i při přípravě revitalizací objektů a jiných rozsáhlých oprav objektů. Klienti nás mohou navštívit osobně na bytové správě, nebo kontaktovat telefonicky a elektronicky.

V současném období roku je hojně využívána elektronická komunikace k předávání a ladění jednotlivých podkladů na příští rok ke schválení na shromáždění vlastníků. Snažíme se být ke všem klientům vstřícní a vyřídít všechny jejich požadavky.

Podárené rekonstrukce bytových domů Při revitalizacích pomáhá státní podpůrný program Nová zelená úsporám

Dalšími domy, které prošly revitalizací a které vám chceme představit, jsou objekty č. 204 (Blatného 2317–2319 a Mezi školami 2320–2321, Praha 13 – Nové Butovice), 545 (Nušlova 2283–2287, Praha 13 – Nové Butovice) a 615 (Makovského 1202–1206 v Praze 6 – Řepích).

Než se obyvatelé domů, které mají za sebou revitalizaci, mohou se zalíbením podívat na to, co společně dokázali, musejí urazit dlouhou, a ne vždy úplně jednoduchou cestu projednávání a administrativy. Stejně tomu bylo u objektu 615, kde výbor SVJ jednal s dotčenými orgány a také s projektantem o plánování rozsahu projektové dokumentace a technického řešení detailů. Po dvoukolovém výběrovém řízení byla vybrána realizační firma BELSTAV CZ. Pak už konečně začaly v červenci loňského roku stavební práce. Všechno bylo nakonec připraveno tak, aby mohl panelový dům s pěti vchody dosáhnout na dotaci ze státního podpůrného programu Nová zelená úsporám. A co všechno se tu změnilo? Fasáda je zateplena systémem STO a zatepleny jsou i střechy a strojovny výtahu. Došlo na přetěsnění oken a meziokenních



Bytový objekt č. 615.



Bytový objekt č. 615.

izolačních vložek. Lodžie dostaly nové podlahy, hliníkové zábradlí a na přání vlastníků byly zaskleny. Objekt získal také nové ocelové vchodové dveře, vstupní portály, nové železobetonové rampy a na severní straně nové stříšky nad vstupy. Pozadu nezůstala ani otopná soustava, kde došlo k nastavení otopné křivky a vyvážení celé soustavy. Díky dobře zpracovanému projektu je nyní dům v energetické třídě náročnosti budovy B. V současné době se stavba dokončuje a v nejbližší době se uskuteční kolaudace.

Důvodem revitalizací panelových domů není jen snaha o snížení energetické náročnosti, ale také o celkové vzezření objektu. Devítipatrový bytový dům se 101 bytovou jednotkou na adrese Nušlova 2283–2287 v Praze Nových Butovicích (objekt 545) byl postaven v roce 1992. Od doby výstavby uplynula již řada let a panelový



Bytový objekt č. 615.



Bytový objekt č. 204.

dům si žádal obnovu. V dubnu roku 2016 byl vlastníkům bytového domu přednesen návrh revitalizace. Rozhodli se nejen pro zateplení obvodového pláště v systému Sto Therm Vario, Sto Therm Mineral 6, ale i pro o zateplení střešního pláště včetně strojoven výtahu a rekonstrukci lodžii – tam došlo k výměně zábradlí a k dodatečnému zasklení, výměně původních okenních výplní a balkonových sestav, zateplení stropu suterénu, rekonstrukci vzduchotechniky na střeše objektu a k instalaci nové hromosvodové soustavy. Pro revitalizaci byl zpracován projekt firmou KT ING, ve výběrovém řízení na dodavatele byla vybrána firma Belstav CZ, která měla celou akci na starosti ve spolupráci s technickým dozorem Ing. arch. Balonem. V době započaté revitalizace bylo požádáno o získání dotace ze státního podpůrného programu Nová zelená úsporám, díky které získal objekt 2 miliony korun. Využije je pro případné další opravy a rekonstrukce. Revitalizace byla dovedena ke zdárnému konci a 11. 10. 2017 se konala kolaudace. Panelový dům tak dostal nový kabát, který získal nejen nový vzhled, prodloužil životnost a zvýšil hodnotu bytů, ale zlepšil i tepelnou pohodu obyvatelům domu.

Moderní vzhled získal díky revitalizaci také panelový dům na adrese Blatného 2317–2319 a Mezi školami 2320–2321 v Nových Butovicích (objekt 204). Projekt byl zpracován firmou Ateliér stavebních konstrukcí, samotné revitalizace se v červnu roku 2016 zhostila firma VLTAVÍN HOLDING, stavební. Předmětem revitalizace bylo nejen zateplení obvodového pláště, ale i sanace a zasklení lodžii, výměna oken bytů a vstupních dveří a rekonstrukce vstupních schodišť. Všechno proběhlo podle plánu, a tak v říjnu 2017 došlo na úspěšnou kolaudaci, po které byla podána žádost o dotaci Nová zelená úsporám. Ta byla v září roku 2018 vyplacena ve výši 1 051 003 Kč.



Bytový objekt č. 204.



Bytový objekt č. 545.

DŮLEŽITÉ: V těchto dnech probíhá skokové zdražení některých teplařen díky vysoké ceně a nedostatku tzv. emisních povolenek na burze. Zdražení je cca o 15%! Vlastní kotelná je tedy výhodnější než kdy předtím a ušetří vám náklady na vytápění a přípravu teplé vody!

založeno 2006

maddeo[®]
úsporné kotelny, měření, regulace

www.maddeo.cz

TO SYSTEM
moderní topné systémy

Odpojení od CZT a výstavba kotelny „na klíč“ s úsporou až 60 %

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



Zpracujeme vám studii úspor pro výstavbu nové domovní kotelny ZDARMA do 30. 11. 2018.

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.

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.

V praxi se také setkáváme s tím, že i když se změnil 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.

Nadstandardní záruka 5 let a více



Podrobnosti
na www.usporne-kotelny.cz



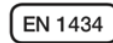
www.usporne-kotelny.cz, 800 778 778, info@maddeo.cz, www.maddeo.cz

Kompaktní měřič tepla, tzv. kalorimetr, který „umí“ nahradit všechny starší typy pouhou výměnou – bez úpravy rozvodu

PLUS: Umožňuje připojit dva vodoměry a vložit rádiomodul pro dálkové odečty.

cenově výhodné

Mechanický kompaktní měřič tepla Maddeo, obj. kód KMT (typ Hydrocal), je určen pro instalaci do bytových domů jako přímá náhrada za běžně používané typy pro průtoky $Q_p = 0,6; 1,0; 1,5 \text{ m}^3/\text{hod.}$ o stavební délce 110 mm a světlosti DN15, zobrazované jednotky kWh (GJ), baterie 10 + 1 rok. Komunikační výstupy 868 MHz wirelessMbus, nebo kabelový Mbus, Bmeters (EU).



Bezkonkurenční výhody:

1. Přímá náhrada za všechny kompakty s teploměry M10x1 pro přímý ponor DN15, 110 mm.
2. Přímá náhrada za kompakty s teploměry mající plastové převlečené matice instalované do speciálního Tkusy.
3. Předvybaven pro připojení dvou externích vodoměrů – získáte tím levnější dálkové odečty měřidel, kdy komunikace probíhá pouze přes rádiomodul v kompaktu (vodoměry mají impulsní výstupy).
4. Velmi výhodná cena, která mnohdy stírá rozdíly mezi repasovanými kompakty a novými kompakty.



Rádi vám poradíme a zpracujeme nabídku, obraťte se na **800 778 778** nebo **info@maddeo.cz**, **www.merice-tepla.cz**.

Zpětná klapka pro zamezení zpětného toku přes vodoměr a „přetočení náměřů“ a jeho ovlivnění – pro bytové vodoměry

U instalaci vodoměrů se často setkáváme se zpětným průtokem, který ovlivňuje naměřenou hodnotu na vodoměrech. Tento nežádoucí zpětný průtok má hlavního jmenovatele, a tím je vodovodní směšovací páková baterie, pračky, myčky, ale i lidský zásah!

U zpětné klapky membránové není potřeba provádět stavební úpravy, protože se elegantně vloží do výstupního profilu vodoměru, a to je vše. Montáž u této zpětné klapky je rychlá a snadná. Použití je ve většině vodoměrů na trhu, při objednání je potřeba upřesnit typ vodoměru a výrobce.



Poradíme a zpracujeme nabídku, obraťte se na **800 778 778** nebo na **info@maddeo.cz**, **neovlivnitelnivydomer.cz**.



Co říkají teplárny, dodavatelé tepla a jaká je REALITA z „terénu“!

Dodavatelé tepla „informují“:

1. S výstavbou vlastní kotelny neušetříte.
2. S CZT máte jistotu dodávky tepla a teplé vody.
3. Ponesete plnou odpovědnost za dodávky teplé vody a tepla v případě vlastní kotelny.
4. S CZT je stabilní „výhodná“ cena.

Realita z „terénu“ – odpovědi z praxe:

1. Pokud neplatíte za ztráty v distribučním potrubí CZT (jsou zhruba 20–30 %) a nebudete platit desítky lidí a nebudete vytvářet zisk pro CZT, logicky vždy ušetříte. Reálné příklady jsou potvrzením! Avšak je důležité při výběru kotelny přemýšlet a místo ceny kotelny se dívat na úsporu, kterou výstavbou kotelny dosáhnete, a veškeré náklady.
2. S vlastní kotelnou nebudete mít odstávku teplé vody na několik hodin nebo i dokonce dnů, jak tomu běžně bývá v letních měsících, všichni to asi známe z vlastní zkušenosti.
3. Tak jako máte uzavřenou smlouvu s teplárnou, stejně budete mít uzavřenou smlouvu s „novým“ správcem kotelny, který vám zajistí služby včetně pohotovosti a on-line monitoringu a nákupu plynu.
4. Právě v těchto dnech (2. 10. 2018) už víme o dopisech, v kterých dodavatelé tepla zdrazují cenu za GJ klidně o 15 % proto, že nemohou na burze výhodně zakoupit emisní povolenky, protože jejich cena vzrostla. V případě vlastní plynové kotelny se vás to netýká. Náklady teplárna musí platit, takže v případě odpojování domů od CZT cena „poroste“ pro ty, kteří „zůstanou“ u dodavatele CZT.

Zpracujeme vám studii úspor ZDARMA pro odpojení od CZT a výstavbu nové kotelny, v které zjistíte veškeré investiční náklady, náklady na provoz, revize a hlavně ÚSPORU, která je běžně dosahována na již realizovaných bytových domech. Více na www.USPORNE-KOTELNY.cz.

Maddeo CZ s.r.o. – úsporné kotelny, měření, regulace, velkoobchod, Pobřežní 249/46, 186 00 Praha 8

Rádi vám poradíme a zpracujeme nabídku, **800 778 778**, **info@maddeo.cz**, **www.usporne-kotelny.cz**.



...již 10 let s Vámi

Co děláme?

- kamerové a zabezpečovací systémy
- signalizační systémy (EZS, EPS...)
- dveřní, přístupové a čipové systémy
- zvonkové systémy a domovní telefony
- modernizace osvětlení (= úspora energií)
- výstavba optických a strukturovaných sítí
- rekonstrukce elektrických rozvodů
- dohled nad našimi systémy 24/7

Proč my?

- jsme specialisté na bytové domy
- 10ti letá historie a zkušený tým techniků
- obsáhlé reference z celé Prahy
- známe problematiku bytových domů
- prodloužená záruka na dílo
- individuální přístup ke každé spolupráci
- bezplatná odborná konzultace
- poskytujeme kvalitu za férové ceny



Kontaktujte nás:

GSM: +420 739 659 535 | email: info@apsystem.cz

www.apsystem.cz

**APsystem s.r.o. IČ: 28711165
Pikrtova 1314/7 140 00 Praha 4 - Nusle**

Topná sezona začíná. Co je nutné právě teď udělat?

Letošní rok byl zatím teplotně nadprůměrný zejména díky tropickým teplotám prázdninových dnů, které jsou již minulostí. S nástupem podzimu se projevila výrazný pokles teplot, typický pro období babího léta. Venkovní teploty se dostaly do normálu, přesto věřím, že pár teplých podzimních dnů si ještě užijeme. Nyní je však nutné zaměřit se na novou topnou sezónu. V tomto článku získáte několik informací a rad, jakým způsobem se na zimu připravit z hlediska vytápění a kontroly otopných těles, i jak ušetřit vlastní peněženku formou ekonomického vytápění.

Něco málo z pravidel pro vytápění

Topná sezóna je dána vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu. Přestože začátek otopného období je vyhláškou č. 194/2007 Sb. stanoven na 1. září, neznamená to, že teploty „zatopí pod kotly“ ihned první poprázdninový den. Pro zahájení dodávky tepelné energie je nutné respektovat ještě další důležitou podmínku, kterou je odpovídající průměr venkovní teploty. Ta musí být dva po sobě následující dny nižší než 13 °C, zároveň však podle předpovědi počasí nesmí být v následujícím dni očekáváno oteplení. Při splnění těchto podmínek může být zahájena dodávka tepla do vašich bytů a domů. Podotýkám, že v rámci podzimních teplotních výkyvů zejména v měsících září a října, kdy průměrná denní teplota venkovního vzduchu vystoupí nad 13 °C, může nárazově dojít k omezení nebo přerušení dodávky tepla. Vývoj venkovních teplot dodavatel tepla pečlivě sledují a v případě dlouhodobějšího oteplení se snaží pružně reagovat. Předávací stanice na dodávku tepla jsou vybaveny automatickou regulací, která v případě zvýšení venkovních teplot automaticky zareguluje provozované zařízení (např. uzavření regulačních ventilů), a vytápění tak omezí.

Příprava radiátorů na topnou sezónu

Otopná tělesa musí být očištěna od všech nečistot a prachu a neměla by vykazovat známky koroze. Případně opatřete otopná tělesa nátěrem.

Zaměřte se na mechanickou funkčnost termostatických hlavice a termostatických ventilů, které se nacházejí pod termostatickou hlavici. Hlavice by měly být funkční a snadno pohyblivé. Doporučuji několikrát protočit hlavici přes všechny polohy. Mírný odpor při uzavírání hlavice značí správnou funkci regulační kuželky ventilu, která mohla po letním období zatuhnout.

Nastavte termostatické hlavice na radiátorech nejlépe do střední polohy. Tím bude zajištěna stabilní tepelná pohoda. V případě častých teplotních změn v místnosti dochází k zaznamenání vyšších spotřeb



tepelné energie než při stálém topení. Teplotu snižujete pouze v případě, že v domácnosti nebudete déle než 12 hodin. Poznáte to ve vyúčtování, neboť stále platí, že snížení teploty v místnosti o 1 °C odpovídá úspoře za topení okolo 6 %.

Odvzdušnění radiátorů lze provést ihned po zahájení vytápění. Osobně doporučuji provést odvzdušnění radiátorů zejména ve chvíli, kdy začne plná topná sezóna bez výkyvů. Při odvzdušnění topného systému je nutné otevřít termoventily na nejvyšší možnou hodnotu, aby i vzduch z nejnižších pater mohl stoupat vzhůru k radiátorům v posledních patrech, kde jsou osazena tělesa s ručními výpustními ventily. Následně proveďte ruční odvzdušnění radiátorů.

Teploty vnitřního vzduchu

Na kolik stupňů vlastně máme své domácnosti vytápět? Komfortní teplota pro člověka je podle expertů mezi 18–23 °C. Při těchto teplotách je vzduch v domácnosti svěží a vlhkost zcela ideální a bez kondenzace.

Doporučuje se vytápět na tyto teploty:

- 1) V **koupelně** by měla být teplota okolo **23–24 °C**.
- 2) V **obývacím pokoji** se doporučuje **20–21 °C**. Podle umístění bytu lze respektovat i 22 °C.
- 3) V **ložnici** by podle odborníků na zdravý spánek měla být nižší teplota, okolo **18 °C**.
- 4) V **kuchyni** vyhláška určuje **20 °C**. Vzhledem k tepelným ziskům se však doporučuje **18 °C**.
- 5) **Vedlejší vytápěné místnosti** (předsíně, chodby) **15 °C**.
- 6) Vytápěná **schodiště** **10 °C**.
- 7) V **málo využívaných** místnostech, jako jsou například šatny a komory, by teplota neměla klesnout pod **14 °C**, abychom předešli kondenzaci vlhkosti a vzniku plísní.

Jak často a jak správně větrat?

Jako by s nástupem chladného počasí přišel shůry pokyn uzavřít okna a všechny prostupy v bytě co nejlépe zaizolovat. Lidí ochotných větrat v chladném počasí je velice málo. V rámci legislativy předepisuje prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu, že se má

v interiéru vyměnit 25 kubiků vzduchu na osobu za hodinu nebo se má vzduch vyměnit jedenkrát za dvě hodiny. Vzhledem k zateplení objektů a instalaci utěsněných plastových oken zcela vymizelo dříve obvyklé mírné profukování všemi netěsnostmi bytu. Z pozice úspory energií jsou nízké tepelné ztráty správným řešením, ale nedostatečné větrání může způsobit zvýšení vlhkosti, a tím vytvořit podmínky pro vznik plísní. Pokud pak vlhkost vzduchu přesáhne v uzavřených prostorách hodnotu 60–65 %, mohou se začít rosit okna. Vznik plísní na zdech či stropěch je jen otázkou času. Předejít tomu můžeme, pokud budeme rozumně vytápět a hlavně budeme několikrát denně pravidelně a intenzivně větrat. Správné větrání paradoxně snižuje náklady na vytápění. Studie ukazují, že ten, kdo v zimě málo větrá, potřebuje více topit. Důvodem je fakt, že při špatné výměně vzduchu v místnosti roste vlhkost, přičemž vlhký vzduch se daleko hůře ohřívá než suchý. Pravidelné větrání není důležité pouze ze zdravotního hlediska, ale i proto, že snižuje náklady na vytápění.

Tipy pro správné větrání:

- 1) V chladném období větrejte krátce a efektivně dvakrát až čtyřikrát denně.
- 2) Nestací pouhé pootvěření oken na ventilaci, ale otevřete je dokořán. V případě, že je zajištěn průtah vzduchu otevřením vstupních dveří nebo jiných oken, postačí větrat pouhé dvě minuty a následně můžete okno zavřít. V případě, že není zajištěn průtah, doporučuje se doba větrání cca sedm minut.
- 3) Po dobu, kdy se větrá, je nutné vypnout topení. Pokud na otopná tělesa dlouho proudí chladný vzduch, termostatický ventil zareaguje a začne zvyšovat výkon.

Stanislav Amcha
Energetik SBD POKROK

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

Program Nová zelená úsporám přináší podzimní novinky

Doslova revoluční nabídku přichystalo Ministerstvo životního prostředí spolu se Státním fondem životního prostředí ČR majitelům a stavitelům rodinných domů. Od 15. října mohou získat dotace z programu Nová zelená úsporám také na úsporné rekonstrukce domů realizované svépomocí, venkovní stínící techniku, stavbu domu v nízkoenergetickém standardu nebo výměnu starých kamen bez nutnosti zateplení. Balíček podzimních novinek přinese ještě více podporovaných opatření, pro větší okruh žadatelů i jednodušší cestu k získání dotace. Ale ani bytové domy nepřijdou zkrátka. Jejich majitelé mohou žádat o dotace ve dvou oblastech – na výstavbu a na zateplení.

Výstavba bytových domů

Z programu Nová zelená úsporám můžete získat dotace na výstavbu bytového domu s velmi nízkou energetickou náročností, nebo na změnu již dokončeného bytového domu, který před zahájením rekonstrukce kritéria pasivního domu nespĺňoval. A jaká je výše dotace? Fixní částka dosahuje ceny 1 300 Kč/m² energeticky vztažné plochy ucelené bytové části bytového domu. Podpora přitom může být až do výše 30 % celkových způsobilých výdajů na všechna opatření, maximálně 15 % celkových výdajů na výstavbu.

Kromě toho je možné pro výstavbu bytového domu získat podporu na výstavbu zelené střechy ve výši 500 Kč/m² její půdorysné plochy, fixní dotaci ve výši 5 000 Kč na připojenou bytovou jednotku pro centrální a decentrální systémy využívající teplo z odpadních vod pro předeřev teplé vody, dotaci až 70 000 Kč na zpracování odborného posudku, dozorovou činnost a měření průvzdušnosti obálky budovy. Stát podpoří i využití materiálů s vydaným environmentálním prohlášením.

O dotaci může žádat stavebník, který podporovanou stavbu řádně dokončí, a to jak fyzická osoba podnikající i nepodnikající, tak právnická osoba. Žádá se výhradně elektronicky prostřednictvím on-line formuláře žádosti před zahájením, v průběhu nebo po dokončení prací.

Ukončení příjmu žádostí je vyčerpáním stanovené alokace, nebo nejpozději do 31. prosince 2021.

Program Nová zelená úsporám má několik následujících podmínek: dotace je určena pro bytové domy na území celé ČR, opatření musí provádět dodavatel s příslušným oprávněním, realizaci je třeba dokončit do 24 měsíců ode dne akceptace žádosti, rozhodné datum pro stanovení způsobilosti výdajů je max. 24 měsíců před datem evidence žádosti.

Zateplení a jeho zdroje

Program Nová zelená úsporám je příznivý také pro pořízení zateplení bytového domu a jeho zdrojů. Podporu je možné využít pro:

- zateplení obvodových stěn, střechy, stropu a podlah,
- výměnu oken a dveří,
- výměnu zdrojů tepla na vytápění na tuhá fosilní paliva za efektivní ekologicky šetrné zdroje,
- výměnu elektrického vytápění za systémy s tepelným čerpadlem,
- výměnu plynového vytápění za systém s plynovým tepelným čerpadlem, nebo za jednotku kombinované výroby elektřiny a tepla využívající jako palivo zemní plyn,
- solární termické systémy,
- fotovoltaické systémy,
- řízené větrání s rekuperací tepla.

Výše dotace závisí na ploše zatepované konstrukce na obálce budovy. Čím více opatření vedoucích



k úspore energie provedete, tím vyšší podporu získáte. Není přitom řečeno, co všechno je nutné udělat, jsou předepsané pouze výsledné úspory energie na základě příslušného výpočtu odborníka. Dotace může dosáhnout až 30 % celkových způsobilých výdajů.

Pokud by vás možnosti, které program Nová zelená úsporám nabízí, zaujaly, vyšší případné dotace si můžete spočítat na on-line kalkulačce na adrese <http://kalkulacka-bd.novazelenausporam.cz/form/>. Ověřte si tak, jestli na podporu státu dosáhnete, snadno si pak spočítáte, jak velký obnos k ní budete muset přidat ze svého, abyste mohli provést zateplení včetně nákupu zdrojů.

„Naší snahou je program Nová zelená úsporám neustále přizpůsobovat aktuálním trendům v oblasti energetických úspor, zpřístupňovat většímu počtu žadatelů a majitelé domů motivovat, aby o úsporných renovacích a energetické náročnosti staveb přemýšleli komplexně. Zároveň se snažíme získání dotace co nejvíce usnadnit a administrativně zjednodušit,“ uvedl k novinkám ministr Richard Brabec s tím, že od startu programu v roce 2014 bylo vyplaceno 22 tisícům žadatelů na úsporné renovace a stavby rodinných a bytových domů přes 4 miliardy korun. Dalších více než 14 tisíc žádostí za 4 miliardy korun je v současné době do programu podáno.

Zdroj: <https://www.novazelenausporam.cz/>

SBD POKROK úspěšně využívá možností Nové zelené úsporám

Za poslední dva roky žádalo Stavební bytové družstvo POKROK o dotaci z programu Nová zelená úsporám téměř u všech objektů, které prošly modernizací. Výjimkou byla některá SVJ, kde se obyvatelé domu nedohodli a o dotaci se nakonec nežádalo.

Uvádíme příklady výše dotací, které dostaly objekty po dokončené revitalizaci od státu zpět:

Praha 4, Chodov: dotace byla cca 1,5 mil. Kč z investované částky 11,4 mil. Kč, u dalšího objektu šlo o 1,2 mil. Kč z investované částky 12,2 mil. Kč.

Praha 4, Modřany: dotace cca 2 mil. Kč z proinvestované částky 13 mil. Kč, u dalšího objektu také 2 mil. Kč z částky 16,1 mil. Kč.

Praha 5, Barrandov: dotace byla ve výši cca 750 tis. Kč z proinvestované částky 7,8 mil. Kč.

Praha 5, Stodůlky: dotace 1,1 mil. Kč z celkové částky na rekonstrukci 21,1 mil. Kč.

Praha 6, Řepy: dotace činila 2,2 mil. Kč z částky 16,6 mil. Kč.

Revitalizace objektů většinou zahrnovaly rekonstrukci – zateplení obvodového pláště, rekonstrukce

balkonů nebo lodžii, rekonstrukci střešního pláště včetně zateplení, popřípadě další položky, jako jsou například vstupní schodiště do objektu.

Pokud bude státní podpůrný program Nová zelená úsporám stále aktivní, budeme i nadále připravovat projekty na rekonstrukce tak, aby byly výše dotace co nejvyšší.

Daniel Novák
provozně-technický náměstek