

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 16

Prosinec 2005

Vážení členové družstva,

podruhé v tomto roce Vám přinášíme několik informací, důležitých pro naši činnost. S koncem roku se blíží doba bilancování. Průběžné výsledky naznačují, že letošní rok bude pro naše družstvo opět rokem úspěšným. Konečnou bilanci najdete v příštím vydání a především na shromáždění delegátů v roce 2006.

Děkujeme Vám touto formou jménem představenstva, kontrolní komise i správy družstva za spolupráci v letošním roce.

Závěrem si Vám dovoluujeme popřát pokojné prožití nadcházejících svátků vánočních a zejména pak mnoho zdraví, spokojenosti a úspěchů v roce 2006.

JUDr. Ing. Luboš Dvořák, ředitel družstva

Vladimír Pilát, předseda představenstva

*Ing. Ladislav Randula,
předseda kontrolní komise*

Informace z ekonomického úseku družstva

Ceny tepla rostou

Vzhledem k rostoucím cenám vstupů (především plynu) došlo od října 2005 k navýšení cen tepla. Od 1.10.2005 dodává TEZA a. s. Brno tepelnou energii pro naše objekty v oblasti Staré Brno za 563 Kč/GJ. Teplo odebírané od TEZY, a. s. Brno pro domy, které jsou vytápěny plynovými kotelny, bude od 1.10. t. r. dodáváno za cenu 438 Kč/GJ. Na základě těchto skutečností rozhodlo představenstvo družstva o navýšení záloh za teplo v předpisu ekonomicky oprávněných nákladů a záloh na služby s účinností od 1.ledna 2006 o 15 %. Nové stanovení záloh obdrží uživatelé bytů v průběhu prosince 2005.

*Miloslava Gogelová,
ved. odd. plánu, rozborů a předpisu*

OBSAH:

<i>Ceny tepla rostou.....</i>	<i>1</i>
<i>Co předchází regeneraci domu</i>	<i>1</i>
<i>Informace z provozní účtárny</i>	<i>3</i>
<i>Informace z Personalistiky a mezd</i>	<i>4</i>
<i>Příjem a šíření satelitních programů prostřednictvím anténních rozvodů</i>	<i>4</i>
<i>Regenerace panelových domů.....</i>	<i>5</i>
<i>Požární bezpečnost – únikové cesty.....</i>	<i>5</i>
<i>Upozornění pro předsedy samospráv a správce</i>	<i>8</i>

Co předchází regeneraci domu

(pokračování z IL č.14)

První část tohoto článku, zveřejněná v č.14 Informačních listů, byla věnována především správnému způsobu projednávání a schvalování plánované

Stavební technologie a technologie fasád



Milady Horákové 1, 602 00 Brno
tel./fax: 545 534 500, 545 534 502
mobil: 731 522 595
www.sttf.cz

Specializace na kompletní řešení zateplovacích systémů, včetně střešních pláštů, výměny oken, francouzských oken a vstupních částí.

- Sanace
- Chemická konzervace armatur
- Kompletní opravy lodžii a balkonů
- Kompletní revize celistvosti opláštění
- Opravy mezipanelových a dilatačních spár

regenerace na členské schůzi a shromáždění společenství vlastníků samosprávy, protože právě zde vzniká mnoho problémů a pochybení. Tím bylo řečeno – „jak“ správně akci schvalovat, ale ještě nebylo uvedeno „proč“ a „co“ schvalovat a „za co“ to pořídit. V již zmíněném článku bylo rovněž uvedeno, že před samotným schvalováním regenerace domu by měli mít uživatelé k dispozici dostatek **objektivních informací** o:

- a) **současném technickém stavu domu,**
- b) **způsobu a rozsahu plánované regenerace (opravy či rekonstrukce),**
- c) **předpokládaných nákladech.**

Již při posuzování technického stavu domu však dochází ke značně rozdílným názorům mezi uživateli bytů a mnohdy i mezi nimi a výborem samosprávy či správcem. Jiný názor na stav střechy může mít např. ten, kdo bydlí v posledním patře (dělají se mu po dešti mapy na zdech) a opačný uživatel bydlící v prvním patře nad sklepem, který chce naopak zateplit suterén. Jiný názor na stav oken má ten, kdo je má na návětrné deštiné straně (shnilé rámy) a jiný ten, kdo je má na protistraně apod. I když se na schůzích samosprávy schvaluje pro každý dům plán oprav, je mnohdy na zvážení výboru samosprávy či správci, kterou opravu upřednostní, pokud si ji ovšem přímo nevynutí havarijní stav. Následně nastává na schůzích v samosprávě diskuse, v jakém rozsahu opravu udělat a zda opravy provádět postupně nebo je realizovat najednou, tzn. udělat celkovou regeneraci, která je z dlouhodobějšího hlediska finančně výhodnější.

Zde správa družstva doporučuje samosprávám jednoduché řešení a tím je – nechat si na každý dům zpracovat tzv. **objektovou analýzu**. Tato analýza dává v podstatě ucelenou odpověď na všechny výše uvedené požadované informace o objektu. Analýzu zpracovávají pro družstvo na základě objednávek samospráv externí firmy. Objektová analýza zahrnuje stavebně-technické posouzení předmětného objektu, stanovení potřebného rozsahu oprav včetně koncepčního návrhu technického řešení, rozbor investičních nákladů (předběžný rozpočet) a technicko-ekonomickou rozvahu s alternativami investičních možností. Pro samosprávy je důležitá i ta informace, že zpracování objektové analýzy není věc finančně nikterak náročná (5-7 tis. za dům). Je také třeba

uvést, že na rozdíl od zpracování energetických auditů nejde u objektové analýzy o záležitost povinnou, resp. vyplývající ze zákona.

Na základě těchto informací se každá samospráva může rozhodnout, pro jaký rozsah oprav se rozhodne a jaký způsob financování pro svůj dům (domy) zvolí. To samozřejmě značně závisí na finančním rozpočtu akce a na dostupnosti finančních prostředků. Základem je samozřejmě tvorba zdrojů z měsíčních úložek dlouhodobě přijatých záloh (DPZ) na opravy, které jsou každému uživateli stanoveny v měsíčním předpisu úhrad. Z těchto našetřených zdrojů lze většinou profinancovat pouze jednotlivé dílčí opravy (tzv. našetří a oprav). Tento postup má však jednu velkou nevýhodu, a tou je čas. Než se v domě na opravu našetří, může se práce i materiál podstatně zdražit, a to nejen o inflaci a cenové vlivy, ale i o DPH, jejíž výše je v příštích letech velkou neznámou. Je velký rozdíl v ceně většího díla při sazbě 5% DPH nebo při případném zvýšení na současnou 19% základní sazbu (např. při opravě za 1 mil.Kč by to mohlo stát dům i o 14% více tj. 140 tis.Kč). Výše sazby DPH bude v příštích letech záviset jednak na trvání dočasné výjimky Evropské unie (snížená sazba zatím platí do 31.12.2007) a jednak na hospodářské situaci státu (dotování fondů na podporu bydlení) a jeho legislativě.

Některé samosprávy využívají k zajištění financování oprav a regenerací kombinované způsoby jako např. tvorby DPZ s platbami v hotovosti od uživatelů nebo i s využitím individuálních úvěrů ze stavebního spoření. Tyto způsoby, v minulosti často využívané, nevyžadují tak velké administrativní zajištění ze strany samosprávy či správy družstva.

Další možností pro financování větších oprav či celkové regenerace jsou půjčky od družstva nebo **úvěry od banky**. Zde se již jedná o větší objemy prostředků a podstatně rozsáhlejší přípravu podkladů a náročnější projednání způsobu zajištění půjček či úvěrů u uživatelů i samosprávy. U těchto produktů jsou již podstatně přísnější kritéria pro jejich schválení a získání. Jejich dostupnost závisí na splnění podmínek vyžadovaných interními normami družstva (organizační směrnici, pokyny ekonomického náměstka).

Vzhledem k tomu, že se v poslední době na správu družstva obrací stále více samospráv s požadavkem na možnost

provedení celkové regenerace domu financované úvěrem s využitím státní finanční podpory z „**Programu PANEL**“, bude v následujících řádcích věnována pozornost této problematice.

Co se programem PANEL vlastně rozumí. Jde o **program státu na podporu** oprav bytových domů postavených panelovou technologií. Poskytovatelem podpory je:

- a) **pro dotace na úhradu úroků –**

Státní fond rozvoje bydlení,

- b) **pro bankovní záruky –**

Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.(ČMZRB).

Zjednodušeně řečeno, pokud bude družstvu na základě požadavku samosprávy (při splnění požadovaných přísných podmínek) na opravovaný dům poskytnut úvěr od banky nebo stavební spořitelny, může samospráva na základě tohoto programu získat **zpět část nebo celé úroky** z poskytnutého úvěru (až **do 4%**) a současně může k zajištění úvěru u banky využít i **státní záruky** za tento úvěr ve výši **70 % jistiny**, tj. půjčené částky. Pokud tedy družstvo obdrží úvěr se sazbou úroku 4% a ve stejné výši 4% obdrží státní dotaci, jde v podstatě o bezúročnou půjčku od banky a samospráva uhradí bance pouze poplatky spojené s vyřízením a spravováním úvěru, popř. poskytnutou zárukou. V současnosti se sazby úroků u úvěrů na období 7-12 let pohybují v rozmezí cca od 3,5 % do 6 %, což v praxi znamená, že při získání státní dotace může družstvo pro dům získat úvěr prakticky za 2 % (6 % úrok - 4 % dotace) na 12 let. Důležitá je i informace, že dotaci k úrokům poskytuje stát postupně, a to až v průběhu splácení úvěru. Výhodné je i zajištění úvěru přes ČMZRB, čímž odpadá např. dříve bankami vyžadovaná zástava nemovitosti nebo blokováno termínované vklady.

Tato lákavá nabídka využití státní podpory má však i druhou stránku věci, a tou je velmi náročná příprava akce jak ze strany výboru samosprávy (správce), tak i ze strany správy družstva. Získání podpory je podmíněno dodržení podmínek dle nařízení vlády č.152/2004 Sb. a 299/2001 Sb., jejichž splnění vyžaduje zpracování velkého množství podkladů pro organizace zajišťující a schvalující tuto úvěrovou formu financování (poradenské informační středisko, ČMZRB a financující banka nebo stavební spořitelna). Je nezbytné zajistit a předložit nejen požadovanou technickou dokumentaci, ale i velké množství podkladů ekonomických,

správních a organizačních. Zde je nutno předem upozornit, že vzhledem k rozsahu prací, je mnoho podkladů zpracováváno dodavatelsky externími firmami. Pokud budou v některých případech podklady zpracovávány přímo správou družstva, půjde rovněž o záležitost smluvní na základě dohody se samosprávou, neboť většina záležitostí nespadá do běžného rámce správcovských povinností.

Aby měl výbor samosprávy (správce) informace, jak postupovat při žádosti o tuto formu úvěru nebo aby se předešlo předkládání nedostatečných a chybných podkladů, připravila správa družstva pro výbory samospráv a správce pravidla – **Podmínky pro zahájení regenerace (opravy) s financováním formou úvěru se zárukou ČMZRB a podporou úroků v rámci programu PANEL.** Součástí těchto pravidel jsou i přílohy, ve kterých jsou např. uvedeny formulace textů usnesení či záhlaví podpisových archů, tj. nezbytných podkladů k žádosti o úvěr. Tato pravidla, vydaná formou „Rozhodnutí ředitele družstva“, budou rozeslána při nejbližší příležitosti předsedům samospráv a správcům. Současně budou tato pravidla k dispozici na správě družstva nebo na webových stránkách družstva. Ani do tohoto článku ani do vydaných pravidel však nejde vměstnat úplně vše ohledně dané problematiky. Proto se v případě nejasností mohou předsedové samospráv či správci obracet s dotazy na odborné útvary správy družstva, které se touto problematikou zabývají.

Závěrem je ještě důležité uvést, že pokud se někomu budou zdát podmínky pro získání úvěru pro opravu domu (ať již s využitím dotace či bez ní) tvrdé, musíme mu dát za pravdu. Podmínky však vychází z požadavků organizací zabývajících se poskytováním a schvalováním státní podpory a bankovních ústavů. Při porušení či nesplnění podmínek by se totiž mohlo družstvo vystavovat případným sankcím a to nelze připustit. Přísnější pravidla stanovila i správa družstva, a to především z důvodu, že družstvo při poskytnutém úvěru přebírá veškerou odpovědnost za jeho splacení a v ten okamžik již končí veškerá demokracie. Nelze již nekonečně diskutovat s některými uživateli, že opravovat nic nechťeli a při schvalování na schůzi byli proti, že s financováním formou úvěru nesouhlasili nebo, že budou hradit opravy, tak jak sami uznají za vhodné. Buď se při schvalování podmínek pro úvěr jedinci podřídí rozhodnutí většiny

nebo správa o úvěr nepožádá a samospráva bude muset hledat jinou cestu financování. Zkrátka, kde budou mít uživatelé v domech zájem a budou připraveni postupovat dle pravidel správy družstva, tam mohou být zahájeny prvotní úkony vedoucí k získání úvěru. Vzhledem k velkému zájmu samospráv i Společenství vlastníků jednotek však budou tyto úkony pro získání úvěru zahájeny pro domy v pořadí, ve kterém zahájí úvodní jednání. Je nutné počítat s tím, že jde o „běh na dlouhou trať“. Od první schůze k prvnímu úkonu na stavbě je nutno počítat s dobou příprav min. 5-6 měsíců (v případě vykupování pozemků pro lodžie i více). V současné době již regenerace několika domů s touto formou úvěru probíhají a asi pro dalších 20 domů jsou připravovány podklady.

Až se budete v samosprávě rozhodovat, jestli dům opravovat vč. toho, kdy a jak to zaplatit, mohu Vám připomenout tři věci, které jsou dle mých zkušeností téměř jisté, a to nejen u panelových domů:

a) každý dům se jednou bude muset začít opravovat,

b) ceny prací a materiálu se snižovat nebudou, ale naopak,

c) když se nic dlouho neopravuje na starším panelovém domě, není to většinou problém financování, ale je to problém v lidech v domě.

Co říci na závěr této problematiky? Já jsem si rok 2005 nazval jako „stavební a regenerační“, neboť po letech, kdy se velké akce (nad 5 mil.Kč) prováděly tak u 2-3 domů ročně, je v současné době realizováno nebo je do příštího roku připravováno akcí za téměř 80 mil.Kč. To

by se nedalo provádět bez dobré součinnosti útvarů správy družstva s výbory samospráv či správci. Chci nyní využít této příležitosti a poděkovat jménem svým a jménem svých spolupracovníků z ekonomického úseku všem funkcionářům samospráv, se kterými se nám společně podařilo akce na jejich domech již úspěšně realizovat nebo se v letošním roce rozpracovaly.

Ing. Jan Totzauer, ekonomický náměstek

Informace z provozní účtárny

Upozorňujeme všechny uživatele bytů, kteří provádí úhrady oprávněných nákladů a záloh z účtu jakéhokoliv peněžního ústavu, aby kontrolovali své výpisy a tím nebude docházet ke zbytečným prodlevám v úhradách a následnému účtování poplatků z prodlení (nařízení vlády č.142/94). Upomínky jsou zasílány 2x za rok (duben, říjen).

V případě převodu bytu do vlastnictví je majitel/nabyvatel povinen o této skutečnosti bezodkladně informovat správce a umožnit zjištění údajů nutných pro provedení vyúčtování služeb. Po schválení Katastrálním úřadem může podat oznámení kterákoliv ze zúčastněných stran.

Jelikož v brzké době nastane období vyúčtování záloh, žádáme všechny vlastníky, kteří pronajímají svoje byty, aby byli osobně přítomni u odečtů (voda, topení), provedli řádnou kontrolu odečtených hodnot a zamezili tímto zbytečným reklamacím.

SIPO – noví plátcí jsou zařazováni čtvrtletně (tj. leden, duben, červenec,



tel. 543 254 140, mob. 602 755 628

tel. 800 100 759 volejte zdarma

fax: 543 254 116

e-mail: renax@iol.cz

<http://www.renax.cz>

Po předložení
inzerátu
sleva 10 %

VEŠKERÉ STĚHOVÁNÍ

S pojištěním, kvalitně, spolehlivě a profesionálně

říjen) a podklady pro tuto platbu musí být předány nejméně 60 dnů před splatností. V případě přechodu na SIPO je nutné, aby si každý nájemce provedl zrušení souhlasu s inkasem ze svého účtu u České spořitelny.

Hana Fikarová, ved. provozní účtárny

Informace z Personalistiky a mezd

Protože se opět blíží závěr kalendářního roku chceme Vám jako každoročně připomenout některé skutečnosti týkající se mzdové problematiky.

Minimální mzda

Tak jako v předchozích letech očekáváme od ledna zvýšení minimální mzdy, což se samozřejmě promítne do nákladů SA. Bohužel, vládní nařízení upravující tuto oblast nebylo prozatím vydáno, takže výši minimální mzdy v době vydání neznáme. V této souvislosti upozorňujeme uživatele i funkcionáře samospráv na to, že zaměstnancům v hlavním a vedlejším pracovním poměru, jejichž mzda nedosáhne úrovně nově stanovené minimální mzdy, bude od data účinnosti uvedeného nařízení mzda automaticky dorovnána. Na zaměstnance pracující na základě dohody o pracovní činnosti se minimální mzda nevztahuje, takže jakékoliv změny odměňování této skupiny zaměstnanců budou provedeny pouze na pokyn výboru SA po předložení vyplněné „Hlášenky změn“.

Odevzdání pracovních výkazů za měsíc prosinec 2005

Vzhledem k nařízení celozávodní dovolené ve dnech 27. – 30.12.2005 musí být pracovní výkazy zaměstnanců na samosprávách za měsíc prosinec 2005 odevzdány do 20.12.2005. Případné změny, které by nastaly po uvedeném datu lze nahlásit telefonicky na č. 542211043.

Potvrzení o zdanitelných příjmech za r. 2005

Žádáme všechny zaměstnance družstva, kteří budou požadovat vystavení potvrzení o zdanitelných příjmech za kalendářní rok 2005, aby

svůj požadavek nahlásili předem na telefonním čísle 542211043.

Potvrzení připravíme k vyzvednutí v dohodnutém termínu od 23.1.2006.

*Ing. Zdeňka Chamrádová,
vedoucí odd .PaM*

být překročen, jestliže účastníci společného příjmu jsou umístěni v jedné budově nebo komplexu budov k sobě prostorově nebo funkčně příslušejících, jestliže přenos signálu je veden tak, že nepřekračuje pozemní komunikaci, a jestliže tento společný příjem není



Informace z provozního úseku družstva

Příjem a šíření satelitních programů prostřednictvím anténních rozvodů

Již na základě usnesení shromáždění delegátů družstva z roku 2000 byla ověřována právní čistota příjmu a šíření satelitních programů prostřednictvím anténních rozvodů. Protože i v této oblasti se legislativa neustále vyvíjí, bylo v letošním roce učiněno několik písemných dotazů na Svaz českých a moravských bytových družstev, Ministerstvo informatiky ČR a Ministerstvo kultury ČR, právě ve věci příjmu a šíření satelitních programů prostřednictvím anténních rozvodů. Výsledná odpověď je tato:

Problematicku společné televizní antény (STA) plně vymezuje zákon č. 231/2001 Sb., o provozování rozhlasového a televizního vysílání a o změně dalších zákonů § 2 odst. 3: Za převzaté vysílání se nepovažuje současné, úplné a nezměněné šíření přejímaných rozhlasových a televizních programů určených pro veřejnost prostřednictvím kabelu, do něhož je zapojeno nejvýše 100 účastníků s přijímači podléhajícími oznamovací povinnosti, tento počet může

obchodně využívat. O způsobu přijímání signálu STA zákon nehovoří. Lze tedy usuzovat, že pro příjem signálu může být použit i satelitní přijímač. Signál ze satelitu musí být volně dostupný (nekryptovaný). Na kryptované vysílání se bude vztahovat zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském. Ustanovení § 22 odst. 3 tohoto zákona zakládá výjimku z užití díla (tj. není zpoplatněno na základě příslušných ustanovení autorského zákona) v případě společných televizních antén pokud jde o společný příjem zemského nekódovaného vysílání, přičemž tento příjem není obchodně využíván. Ostatní užití děl prostřednictvím STA je zpoplatněno.

Výše uvedené lze tedy shrnout tak, že jakýkoliv nekódovaný televizní signál lze přijímat jak STA, tak satelitem bez jakéhokoliv omezení či zpoplatnění, není-li tak činěno za obchodním účelem, tento přijatý signál lze televizním kabelem dále rozvádět dalším maximálně 100 účastníkům s tím, že tento počet může být překročen, jde-li o komplex budov spolu prostorově nebo funkčně souvisejících, a rozvodný televizní kabel nepřekračuje pozemní komunikaci.

Mimo tož Těchto ...



Regenerace panelových domů

Již v minulých Informačních listech byly zveřejněny informace o provádění regenerací panelových domů. Protože v této oblasti není osvěty nikdy dost, vracíme se k regeneracím bytových panelových domů i nyní.

Důvody, proč ke komplexním regeneracím panelových domů vůbec přistupovat, byly rovněž popsány již v minulém vydání Informačních listů, přesto pokládám za důležité je ještě jednou zopakovat:

Nejpodstatnější důvody pro regeneraci panelových domů jsou tedy především tyto:

- prodloužení životnosti panelového bytového domu o 40 - 50 let (nelze předpokládat, že se všichni obyvatelé panelových domů přestěhují do nových bytů či vlastních domků, ani to, že budou panelové domy rozebrány a namísto nich postaveny domy nové, na taková opatření nebudou nikdy prostředky)
- zamezení pronikání vlhkosti do ocelových konstrukčních prvků domu a tím zamezení jejich korodování a rychlému stárnutí
- úspora 20 – 40 % tepelné energie, za kterou nyní platíme zcela zbytečně. Teplo je dnes již poměrně luxusní zboží, na jehož cenu nebudeme mít do budoucna vliv. To, na co vliv mít můžeme, je množství spotřebovaného – odebraného tepla. Argument, že cena tepla se bude zvyšovat i když dům zregenerujeme a zateplíme samozřejmě platí: pokud to ale neuděláme, budeme platit onu navýšenou cenu i zbytečné ztráty!
- úsporu 20 – 30 % elektrické energie zajistí nové spotřebiče vyšší energetické třídy (staré jsou již nevyhovující) a nový výtah s úspornějším motorem. V době výstavby nebylo počítáno s automatickou pračkou v každém bytě, s více televizory, myčkami nádobí, elektrickými a mikrovlnnými troubami, prostě s takovým množstvím elektrospotřebičů, proto je nutné rozvody elektřiny pravidelně revidovat a vážně uvažovat o jejich brzké rekonstrukci
- zdravotní hledisko: na základě výzkumu provedeného např. Krajskou hygienickou stanicí v Ústí

Firma IVOR JULINA nabízí:

- veškeré instalátérské práce
- opravy a výměny zařizovacích předmětů jako WC, baterie, apod.
- včetně zakázek pro samosprávy DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

Tel.: 5 44 21 98 06

Mobil: 604 139 469

nad Labem se v nezateplených domech postavených před rokem 1980 mohou množit neviditelné mikroplísň, způsobující alergie, záněty dýchacích cest apod. S tím souvisí i nutnost postupné výměny bytových jader: stará umakartová jádra jsou plná plísní, hmyzu a nečistot, jsou již za hranicí své životnosti, a pro uživatele bytů představují nezanedbatelná zdravotní i technická rizika

- zvýšení tržní ceny bytů v panelových domech (byty v opravených domech se prodávají řádově o statisíce korun draž než ty v domech neopravených)
- značné zvýšení úrovně bydlení
- zachování pestré sociální skladby obyvatel panelových domů, lidé z nich nebudou odcházet, nebudou vznikat slumy a gheta

Závěrem uvádím dva nejzávažnější důvody proč k regeneracím panelových domů přistoupit a to co možná nejdříve:

- opravy panelových domů nemají žádnou alternativu, nelze je neprovést, nelze se jim v budoucnu vyhnout
- kdykoli v budoucnu budou opravy jen dražší (zcela jistě se zvýší DPH, v souvislosti s rostoucími cenami ropy i ceny stavebních hmot, dopravy apod., včetně ceny prací), neekonomičtější je provést co

možná největší rozsah oprav najednou

Podrobnou „kuchařkou“ jak při zahájení regenerace domu postupovat jsou pracovníci správy družstva zpracovaná pravidla „Podmínky pro zahájení regenerace (opravy) s financováním formou úvěru se zárukou ČMZRB a podporou úroků v rámci programu PANEL“, která budou při nejbližší příležitosti doručena každému výboru samosprávy, každému správci.

Akce tak technicky a finančně náročná, jako je regenerace panelového domu, vyžaduje perfektní spolupráci mezi výborem samosprávy (správcem) a správou družstva (provozním a ekonomickým úsekem). O tom, že to ale zvládnout jde, svědčí dnes již velké množství opravených domů, jejichž obyvatelům se kvalita bydlení v panelovém domě velmi zvýšila, a náklady na energie, především na teplo, naopak výrazně poklesly.

Mgr. Jiří Tinka, provozní náměstek

Požární bezpečnost – únikové cesty

Někteří z nás jsou značně střídaví a velice neradi se zbavují věcí, ke kterým mají osobní vztah nebo si s nimi spojují nějaké vzpomínky. Během poměrně krátké doby tak dovedou nashromáždit

úctyhodné množství různých věcí a materiálu. Ale jak to většinou bývá, mnozí obývají poměrně malé prostory, do kterých se to naše nashromážděné „bohatství“ nevejde, a tak začneme naplňovat sklepy, balkony, a protože ani ty nebyvají nafukovací, přijde chvíle, kdy už nevíme kam co dát.

Díky naší vynalézavosti a všímavosti zjistíme, že se něco málo, co už asi nebudeme potřebovat vejde na chodbu domu. Nahrává nám skutečnost, že sousedé nechodí pěšky, ale např. ve vyšších budovách používají výtah a tak jim ta „troška“ věcí na chodbě ani vadit nebude. Proto dnes můžeme na mnohých chodbách nalézt např. skříně, skřínky, různé poličky, botníky, židličky, lavice, křesla, sedací soupravy, části nábytku, dřevěné desky, různé krabice naplněné starými časopisy, značně vzrostlé květiny apod.

Ale co když se někdo rozhodne jít pěšky? Po cestě si zapálí cigaretu, nedopalek odhodí a ten zapadne přímo do jedné z krabic s časopisy. Zrod požáru je na cestě a během několika minut je vše v plamenech, společně se skříní nebo sedací soupravou.

Chodba je plná kouře, který vniká přes dveře do bytů. Obyvatelé bytů jsou zvědaví, otevírají dveře, aby se podívali, co je to za kouř. Neštěstí je na cestě. Horké zplodiny otevřenými dveřmi vniknou do bytu, kde se jich obyvatelé nadýchají.

Jednotka hasičského záchranného sboru se po ohlášení požáru rychle dostaví na místo. Přes hořící materiál na chodbě se nedostane do vyšších pater, kde může na zemi ležet přiotrávený člověk v bezvědomí a bez rychlé pomoci může na následky udušení zemřít.

Až po takovémto neštěstí se začneme všichni ptát, zda nezemřel zbytečně. Nedalo se jeho smrti předejít? Bylo vše v pořádku?

Při projektování každé stavby byly v jejím prováděcím projektu zohledněny také požadavky norem požární ochrany a dalších platných předpisů upravujících požadavky požární bezpečnosti staveb. Z hlediska požární ochrany je každá chodba klasifikována jako nechráněná úniková cesta nebo jako úniková cesta chráněná – typu A, B nebo C. Každá chodba je tedy z hlediska požární ochrany chápána jako úniková cesta všech osob vyskytujících se v objektu a k tomuto účelu je dostatečně dimenzována.

Při navrhování únikových cest se však nepočítá s tím, že by na chodbách (únikových cestách) byly skladovány nějaké věci nebo materiál. Ten, kdo se rozhodne na chodbě nebo v ostatních společných prostorách bytového domu cokoliv ukládat, se dopouští toho, že užívá tyto prostory v rozporu se schválenou projektovou dokumentací.

Mimo jiné tím porušuje zákon ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, který v § 5 odst. 1 písm. b) ukládá právnickým a podnikajícím fyzickým osobám povinnost vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce, zejména *UDRŽOVAT VOLNÉ příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, ÚNIKOVÉ CESTY a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostních zařízení*. Dále pak v § 17 odst. 1 písm. f) ukládá všem fyzickým osobám povinnost vytvářet v prostorách ve svém vlastnictví nebo užívání podmínky pro rychlé zdolání požáru a pro záchranné práce.

Na zmiňovaná ustanovení zákona o požární ochraně navazuje i vyhláška č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) v platném znění, která v § 11 odst. 3 písm. b) a c) ukládá, že k provedení evakuace osob, zvířat a materiálu a k provedení záchranných prací zajišťují právnické osoby a podnikající fyzické osoby, aby byly trvale volně průchodné komunikační prostory (chodby, schodiště apod.), které jsou součástí únikových cest, tak, aby nebyla omezena nebo ohrožena evakuace nebo záchranné práce a chráněné únikové cesty a všechny jejich součásti nebyly využívány způsobem zvyšujícím požární riziko.

Ještě bych se chtěl krátce zastavit u otázky - Co je to nechráněná a chráněná úniková cesta? Odpověď nalezneme v čl. 9.1–9.4 ČSN 73 0802/2000 Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty.

Únikové cesty musí umožnit bezpečnou a včasnou evakuaci všech osob z požárem ohroženého objektu nebo jeho části na volné prostranství a přístup požárních jednotek do prostorů napadených požárem.

Podle stupně ochrany, kterou únikové cesty poskytují unikajícím osobám, se rozlišují únikové cesty na nechráněné a chráněné.

Hlavní rozdíl mezi nechráněnou a chráněnou únikovou cestou je v tom, že nechráněná úniková cesta není od ostatních prostorů v objektu požárně oddělena stavebními konstrukcemi.

Zatímco chráněná úniková cesta tvoří samostatný požární úsek, chráněný proti požáru (zplodinám hoření, vysokým teplotám a kouři) požárně dělicími konstrukcemi (požární stěny a stropy) a požárními uzávěry otvorů v požárně dělicích konstrukcích (např. požární dveře).

Typy chráněných únikových cest:

A - komunikačně oddělená od ostatních požárních úseků požárními uzávěry otvorů a odvětrána. Dodávka vzduchu musí být zajištěna alespoň po dobu 10 minut. Doba, po kterou se při požáru mohou osoby na únikové cestě A bezpečně zdržovat, je nejvýše 4 minuty.

B - jako A, ale má samostatné větranou požární předsíň s dveřmi zabíraujícími průniku kouře. Dodávka vzduchu musí být zajištěna alespoň po dobu 30 minut. Doba, po kterou se mohou osoby při požáru na únikové cestě B bezpečně zdržovat, je nejvýše 15 minut.

Také je to cesta jako A, ale vybavená přetlakovou ventilací.

C - jako B, ale s přetlakovou ventilací únikové cesty i požární předsíň na min. 25 Pa mezi požární předsíní a přilehlými požárními úseky, nebo 12,5 Pa, je-li ve všech přilehlých požárních úsecích samočinné hasící zařízení, přetlak v těchto prostorách nesmí přesáhnout 100 Pa. Dodávka vzduchu musí být zajištěna alespoň po dobu 45 minut a slouží-li cesta současně jako zásahová cesta, nejméně po dobu 60 minut. Doba, po kterou se mohou osoby při požáru na únikové cestě C zdržovat, je nejvýše 30 minut.

Závěrem několik rad a doporučení:

Jak se zachovat, hoří-li u Vás doma:

- Při požáru Vašeho bytu se snažte opustit okamžitě byt směrem na chodbu. Zavřete za sebou dveře – zamezíte zakouření chodby a možného ohrožení ostatních nájemníků. Volejte hasiče tel. č.: 150 nebo 112.

- Při pohybu v zakouřené místnosti se držte u podlahy (na kolenou), dým se drží nad zemí. Využívejte k dýchání kapesník, tričko, pyžamo nebo ručník nejlépe vlhký.
- Nikdy se pro nic nevracejte (oheň při znovutevření dveří získá na intenzitě).
- Naučte sebe a své děti formou hry opustit byt co nejkratší cestou. Zavažte si oči a z postele se snažte opustit zamčený byt co nejrychleji po kolenou (forma hry), takto zkuste i balkon.
- Mějte domluvené pevné místo schůzky pro případ rozdělení rodiny.
- V případě zjištění požáru nebo hustého dýmu na chodbě okamžitě volejte hasiče.
- Při silném zakouření neriskujte nikdy průchod chodbou, viditelnost je nulová, je znesnadněná orientace. Využijte balkon, tam se snažte na sebe upozornit křikem „Hoří“ nebo máváním kusem látky, tričkem, apod.
- **Při požáru v domě nikdy nepoužívejte výtah.**

Nejčastější místa požáru:

- Kuchyně – toustovače, rychlovarné konvice apod. (vždy odpojujte ze zásuvky).
- Koupelna – infrazářič.
- Obytné místnosti – otevřený oheň (svíčky – i značkové svíčky ve skle podkládejte talířkem).
- Cigarety (kouření v posteli apod.).
- Elektroinstalace - zkrat, uvolnění spoje el. instalace, technické závady TV, hi-fi apod.

Preventivní opatření:

A. Elektrické spotřebiče

Do zásuvek prodlužovaček nezapojujte další rozbočovače. Kontrolujte, zda kabely nejsou poškozené a zda se nepřehřívají.

Nepřetěžujte zásuvky, kontrolujte, zda se zástrčky nezahřívají. Umožněte dostatečné větrání u spotřebičů, jako jsou televize, kuchyňské spotřebiče, silné lampy apod. aby nedocházelo k přehřátí.

Nakupujte elektrické spotřebiče renomovaných výrobců, které mají český návod k použití a prodávající vám je schopni ukázat prohlášení o shodě výrobku s tuzemskými předpisy.

Nenakupujte elektrické spotřebiče na trznicích.

Přetížení elektroinstalace signalizují tyto projevy:

- při zapínání výkonných spotřebičů dochází ke kolísání intenzity svícení žárovek, nebo deformování obrazu televize, či monitoru,
- tepelné spotřebiče se pomalu ohřívají,
- podezřele často dochází k vypínání jističů a pojistek.

Nepodceňujte nutnost revize elektroinstalace při těchto problémech.

B. Kuchyně

Neopatrné vaření dominuje mezi příčinami domácích požárů. Spálené maso je klasickou příčinou výjezdu hasičů, proto nikdy nenechávejte vaření bez dozoru. Diskuze se sousedkou při přípravě oběda je známý rizikový faktor.

K zamezení vzniku požáru stačí dodržet tyto pravidla:

- Udržujte kuchyňské spotřebiče v čistotě, vypínejte je ze zásuvky vždy po ukončení práce.
- Při vaření používejte vhodný (přílehavý) oděv. Plotýnka elektrického sporáku dosahuje teploty 800 °C, teplota plamene zemního plynu je přes 1000 °C. Utěrka nebo chňapka se může vznítit při teplotě 400 °C, stejně tak i Váš koupací plášť, zástěra nebo volný rukáv (obzvláště pokud jsou ze syntetických materiálů).
- Máte-li sporák umístěný pod oknem, musíte oželeť záclony. Elektrická plotýnka je sice nezapálí, ale hořící tuk na pánvi ano.
- Umístějte hrnce a pánve na sporáku nejprve na zadní pozici, hlavně pokud máte malé děti.
- Čistěte pravidelně sporák a odsavač par (digestoř). Utírejte rozlitý tuk a olej, jakmile je povrch sporáku chladný.
- U plynových sporáků zkontrolujte, zda skutečně došlo k zapálení hořáku.
- Pokud dojde ke vznícení tuku, nikdy na něj nelijte vodu. Vypněte sporák a zakryjte pánev pokličkou nebo zavřete dvířka trouby.

C. Malé děti

Poučte své děti nejen o možných příčinách požáru, ale také o tom, jak se mají zachovat v případě vzniku požáru.

- Ujistěte se, že děti vědí, jak mohou z každé místnosti utéci.
- Zápalky a zapalovače udržujte z dosahu dětí.
- Nikdy nenechávejte děti samotné u ohně, ohříváčů vzduchu či jiných zařízení produkujících teplo.
- Uvědomte si, že v případě nebezpečí se děti schovávají. Pokud jste ohroženi požárem, hledejte děti pod postelí, ve skříní apod.

D. Hořlavé kapaliny

Hořlavé kapaliny musí být skladovány pouze ve schválených bezpečných nádobách.

Neskladujte benzin v PET lahvích a plastických obalech určených k ukládání jiných látek (může dojít k iniciaci par statickou elektřinou).

- V jednotlivé nebo řadové garáži je povoleno skladovat max. 40 l benzínu a 20 l oleje na jedno garážové stání pro osobní automobil. V hromadné garáži se pohonné hmoty ani oleje neukládají, s výjimkou provozních náplní a záložního paliva, které jsou součástí vozidel.
- Nádrže zahradních strojů nedoplňujte, pokud je stroj ještě horký.
- Nepoužívejte motorový benzin jako čisticí prostředek. Při čištění velkých ploch (k tomu určenými prostředky) používejte čisticí prostředek postupně, na menší části.
- Nenechávejte benzin nebo jiná čisticí prostředky v otevřených obalech (např. při čištění štětců).

E. Kouření

Kuřáci způsobují velké množství požárů a často při nich také sami zahynou, proto:

- Nikdy nekuřte v posteli.
- Používejte hluboké popelníky a často je vysypávejte.
- Nikdy nevysypávejte popelník do odpadků bez zvlhčení nedopalků a popela.
- K zapálení cigarety nepoužívejte plynové vařiče, vlasy hoří lépe než tabák.
- Nevyhazujte hořící nedopalky oknem auta za jízdy. Mohou být

prouděním vzduchu vtaženy zpět do vozidla a také způsobit požár lesa nebo zemědělských plodin.

- Nenechávejte plynové zapalovače na prudkém slunci.

F. Topná zařízení

Nevhodně užívána mohou patřit mezi nejnebezpečnější technická zařízení v domě. Nevhodná instalace případně zanedbaná údržba topného zařízení nebo ohřívače vody, již byla příčinou nejednoho požáru. Přitom při dodržení pár základních instrukcí lze riziko téměř zcela eliminovat.

- Instalujte a užívejte topná zařízení v souladu s platnými předpisy, seznamte se s návodem k používání zařízení.
- Zajistěte provádění revizí kotlů a komínů před každou topnou sezónou.
- Neskladujte noviny, textilie a jiné hořlavé látky v blízkosti kotlů, ohřívačů vody, otopných těles atd.
- Nenechávejte zapnuté ohřívače vzduchu, pokud nejste v místnosti.
- Dodržujte bezpečnou vzdálenost hořlavých materiálů od ohřívačů vzduchu a jiných zdrojů tepla.
- Bezpečná vzdálenost je uvedena v návodu k obsluze zařízení.
- Do místnosti s plynovým kotlem je vhodné instalovat signalizační čidlo úniku plynu.

G. Krby a kamna

- Mějte stále na paměti, že máte přímo v bytě otevřený oheň.
- Instalujte raději uzavřené krbové vložky a pouze schválené kouřovody.
- Krb nechte instalovat odborníka.
- U otevřených ohnišť používejte krbové zástěny.
- Neskladujte v blízkosti krbu noviny, zápalky a jiné hořlavé látky.
- Zajistěte provádění revizí a čištění komínů odborně způsobilými osobami před každou topnou sezónou.

A úplně na závěr ještě jedno upozornění.

Pokud se rozhodnete pro výměnu vchodových dveří do Vašeho bytu za „bezpečnostní“, vždy trvejte na dodání osvědčení (certifikátu, prohlášení o shodě), že uvedené dveře mají požární

odolnost nejméně 30 minut, typ EI(W) 30. Tato vlastnost zde musí být výslovně uvedena a každá firma, která provádí montáž nebo obchod, kde dveře zakoupíte, jsou povinni Vám tento doklad předat spolu s výrobkem. Tuto podmínku je třeba dodržet zejména v případech, kde už je bytový dům těmito dveřmi vybaven (chráněná úniková cesta typu A nebo B, typ C v družstvu není). Totéž se týká i různých úprav stávajících dveří, které nesmí být prováděny bez souhlasu výrobce, neboť se jedná o požární bezpečnostní zařízení.

Jak poznám, že stávající dveře jsou požární?

Až na některé výjimky jsou jimi osazeny všechny objekty (bytové domy), které byly zkolaudovány v letech 1979 a později.

Zdeněk Mach, technik BOZP

UPOZORNĚNÍ pro předsedy samospráv a správce!!!

Nově vydané organizační směrnice družstva

Dodatek č.1 k OS 14/2004
„Oběh účetních dokladů“

Rozhodnutí ředitele družstva č. 3/2005

„Podmínky pro zahájení regenerace (opravy) s financováním formou úvěru se zárukou ČMZRB a podporou úroků v rámci programu PANEL“

Pokyn ředitele družstva č.1/2005
„Pokyny upravující poskytování půjček z prostředků družstva“

Organizační směrnice jsou k dispozici na webových stránkách družstva: www.druzba-sbd.cz

Jiřina Ondřířová, ved. sekretariátu ŘD



Upozornění členům družstva

V souladu s ustanoveními zákoníku práce a po projednání v odborové organizaci UNIOS, určilo vedení správy družstva čerpání řádné dovolené pracovníkům ve dnech 27.12.2005 - 30.12.2005.

V těchto dnech budou obě budovy, Kapucínské nám. 100/6 a Ukrajinská 2, uzavřeny. Pro písemný styk bude sloužit poštovní schránka na budově Kapucínské nám. 100/6.

!!! !!! !!! !!! !!! !!! !!! !!! !!! !!!

Zájemci o poskytnutí části domu k reklamním účelům, nechtě se obrátí na sekretariát družstva.

tel.: 542 214 398

!!! !!! !!! !!! !!! !!! !!! !!! !!! !!!

TOP HAIR STUDIO

Kapucínské nám. 7
602 00 BRNO
tel.: 720 137 565 - Jana



Vám nabízí
službu:

MANIKÚRA A MODELÁŽ NEHTŮ

- ✿ Kompletní péče o ruce a nehty ...od 90,- Kč
- ✿ Parafínové zábaly – péče vhodná zvláště v zimním období ...60,- Kč
- ✿ Výživná masáž rukou ...60,- Kč
- ✿ P-SHINE, japonská manikúra 190Kč
- ✿ Modeláž nehtů UV-gelem od 590 Kč
- ✿ Potahování a zpevňování nehtů UV-gelem od 350
- ✿ Poradenství a prodej výrobků určených pro domácí péči
- ✿ Od nového roku zdobení nehtů pomocí počítače poprvé v Brně

Dopřejte svým rukám péči, zaslouží si to.

Při Vaší první návštěvě Vám nabízíme 10% slevu, při předložení tohoto inzerátu

Zde je místo pro Vaši reklamu

telefonní kontakt:
542 21 43 98

e-mail: sekretariat@druzba-sbd.cz

Informační list DRUŽBA, stavební bytové družstvo – vydává představenstvo a vedení správy družstva - určeno pro potřeby členů a funkcionářů družstva – redakční rada JUDr. Vladimír Hlásenský, Ing. Ladislav Randula, Miroslava Kellnerová, Jiřina Ondrůjová. Odpovědný zástupce redakce – JUDr. Vladimír Hlásenský. Sídlo redakce: Kapucínské nám. 100/6, 656 57 Brno. Kontaktní osoba: Jiřina Ondrůjová, výkonný tajemník rady, tel. 542214398. Náklad 13.100 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s.r.o., Lazaretní 7, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.

**Neváhejte s regenerací a posílením tepelné ochrany domů a bytů.
Počítejte s výraznými změnami v sazbě DPH od roku 2008.
Spolehněte se na tandem zdatných certifikovaných profesionálů.**

Samosprávám i jednotlivcům vyřídíme stavební povolení (ohlášení stavebních úprav) včetně prováděcího projektu, vizualizace a posudku - tepelně technického, statického a požárního. Na základě Vašich finančních možností zpracujeme optimální model financování .



PROFIPLAST, spol. s r. o.
Vranovská 38, 614 00 Brno

tel.: 545214647-8
fax: 545214645

e-mail: profiplast@profiplast-brno.cz
http://www.profiplast-brno.cz

Držitel certifikátu systému řízení jakosti dle norem ČSN EN ISO 9001 : 2001

Provádí „na klíč“ :

Výměnu oken za nová okna plastová

Konstrukční systém **FenStar®** - *specialista pro panelové domy*

- konstrukční výška rámu min. **80 mm** pro dokonalé osazení okna v ozubu panelu
- zasklení dvojsklem - „teplé sklo“ - $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ s teplým okrajem **SWISSPACER®**
- třístupňové těsnění šedé barvy ▪ kování s povrchovou úpravou „stříbrný titan“

Výměnu dřevěných lodžiových stěn

Panelové domy typu B70 a B70R v Bohunicích mají stávající lodžiové stěny zhotoveny z dřevěné sendvičové konstrukce. Stávající stěnu vč. starých oken a balkonových dveří zdemontujeme, zlikvidujeme a za jediný den nahradíme vyzdívanou, zateplenou stěnou s novými plastovými okny a balkonovými dveřmi. Technologie je schválená a vyzkoušená (panel. domy Gruzínská 9, Arménská 3, Ukrajinská 7,12,13,19, Moldavská 1, Uzbecká 12).

Zateplení domů kontaktním zateplovacím systémem **STOMIX®**



VOKNO s.r.o.
ISO 9001

Okna pro budoucí generace

- » **PLASTOVÁ - profil 6 komor **)**
- » **DŘEVĚNÁ** - 6mm sklo a profil 78mm
- » **NÍZKOENERGETICKÁ** - "U" skla = $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
- » **LODŽIE** - bezrámový systém

tel.: 800 10 10 72
www.v-okno.cz

**) 6komorový profil Gealan má nejlepší tepelný prostup ze standardních profilů na trhu $U=1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Profil je opatřen CERTIFIKÁTEM Centra stavebního inženýrství ve Zlíně, a.s. Certifikováno včetně výztuhy.

*) Platí pro zakázky nad 20tis. Kč, realizované do konce ledna 2006. Objednávejte již nyní. Akce omezena!

BRNO » Hybešova 18, tel.: 543 210 942, KROMĚŘÍŽ » Čelakovského 2151, tel.: 573 339 422, PŘEROV » Žerotínovo nám. 19, tel.: 581 701 326, PROSTĚJOV » Vápenice 27, tel.: 582 333 787, OTROKOVICE » Komenského 196, tel.: 577 921 558, HOLEŠOV » Nám. Svobody 116, tel.: 573 397 676