

DRUŽBA, stavební bytové družstvo Brno

INFORMAČNÍ LISTY

Číslo 18

Prosinec 2006



Vážení členové družstva,

s koncem roku se blíží i doba, kdy budeme opět bilancovat a hodnotit, co vše a jak se nám podařilo.

Průběžné výsledky hospodaření družstva za 1-10/2006 naznačují úspěšnost celého roku. Se skutečnými údaji za celý rok 2006 budete seznámeni v prvním vydání Informačních listů v roce 2007.

Jako každým rokem Vám jménem představenstva, kontrolní komise i správy družstva děkujeme za spolupráci v průběhu celého roku. Dovolte nám, abychom Vám popřáli spokojené prožití svátků vánočních a především pak pevné zdraví, lásku, štěstí a spokojenost v roce 2007. Ať je nadcházející rok pro naše stavební bytové družstvo rokem úspěšným.

JUDr. Luboš Dvořák, ředitel družstva
Vladimír Pilát, předseda představenstva
Ing. Ladislav Randula, předseda kontrolní komise



INFORMACE Z EKONOMICKÉHO ÚSEKU

ZMĚNY V ZP, POJIŠTĚNÍ A OSTATNÍ INFORMACE

1) Nové právní předpisy a jejich dopad do hospodaření samospráv

Jak jistě víte z médií, měl by od 1. 1. 2007 vstoupit v platnost nový zákoník práce (zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce a doprovodný zákon č. 264/2006 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákoníku práce) a nový zákon

o nemocenském pojištění (zákon č. 187/2006 Sb.), i když platnost některých ustanovení tohoto zákona bude posunuta na pozdější období.

Smyslem těchto informací není podrobně vás seznámit s uvedenými zákony, pro velký rozsah provedených změn to

(Pokračování na straně 2)

Hypoteční úvěr

Poštovní spořitelna



Platit nájem? Raději hypotéku Poštovní spořitelny!

- V případě zájmu zpracujeme modelovou hypotéku u Vás doma
- Zajistíme za Vás vybrané dokumenty (katastr nemovitostí atd.)
- Nízké splátky – rozložení až na 30 let, výhodné úroky
- Možnost daňových úlev
- V nabídce i neúčelová Americká hypotéka na cokoli

Získejte dárkovou kartu na nákup v IKEA od 3 000 do 20 000 Kč při podpisu smlouvy do 15.12.2006.

Více informací:

Regionální finanční centrum Brno
Orlí 30
601 79 Brno

Brázdová Jana
tel.: 731 423 020
e-mail: jbrazdova@csob.cz



Poštovní spořitelna



Poštovní spořitelna

(Dokončení ze strany 1)

ani není možné, ale chceme vás upozornit na některá ustanovení zákonů, která se přímo dotknou hospodaření samospráv i samotných zaměstnanců.

a) Změny vyplývající z nového zákoníku práce:

- nový zákoník práce (dále jen ZP) již **neupravuje vedlejší pracovní poměr a vedlejší činnost**, které byly upraveny v § 69 až 71 starého ZP. Z toho pro zaměstnavatele vyplývá, že se vždy bude jednat o další pracovní poměr se všemi důsledky, tzn., že v případě jeho skončení bude třeba dát dvouměsíční výpověď vč. případného odstupného. Proto jsme přistoupili, tam kde to bylo možné, k ukončení vedlejších pracovních poměrů a k uzavření dohod o pracovní činnosti.
- u dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr zůstává i nadále v platnosti, že práce vykonávaná na základě dohody o pracovní činnosti nesmí překročit v průměru polovinu stanovené týdenní pracovní doby, ke změně dochází u **dohod o provedení práce, kde rozsah práce na který se dohoda uzavírá, nesmí být větší než 150 hodin v kalendářním roce** (doposud bylo 100 hodin). **Další podstatnou změnou je, že odměna z dohody o práci konané mimo pracovní poměr (DPČ, DPP) nesmí být nižší než minimální mzda.** V současné době činí minimální mzda 48,10 Kč/hod, ale očekáváme, že od ledna 2007 dojde k jejímu navýšení.
- podle § 192 nového ZP zaměstnanci, který byl uznán dočasně práce neschopným nebo kterému byla nařízena karanténa, přísluší po dobu prvních 14 kalendářních dnů trvání dočasné pracovní neschopnosti (karantény) náhrada mzdy ve výši stanovené zákonem, pokud ke dni vzniku dočasné

pracovní neschopnosti (karantény) zaměstnanec **splňuje podmínky nároku na nemocenské podle předpisů o nemocenském pojištění.**

b) Změny vyplývající z nového zákona o nemocenském pojištění:

- **mění se výše rozhodného příjmu pro účast na nemocenském pojištění.** Doposud činí výše rozhodného příjmu pro účast na nemocenském pojištění 400,- Kč měsíčně. Od ledna 2007 je dle nového zákona o nemocenském pojištění (§ 6, odst. 5, zákona č. 187/2006 Sb.) stanovena výše rozhodného příjmu na 1 500,- Kč měsíčně. Avšak toto nemusí být výše konečná, neboť v dalších ustanoveních zákona je uvedeno, že vláda může svým nařízením tuto výši ještě zvýšit při dosažení určitých podmínek. Na základě současného vývoje podmínek se dá předpokládat, že bude nařízením vlády stanovena vyšší výše rozhodného příjmu pro účast na nemocenském pojištění, a to 2 000,- Kč měsíčně. V praxi to tedy bude znamenat, že od 1. 1. 2007 by účast na nemocenském pojištění vznikla v případě, že měsíční příjem dosáhne 2 000,- Kč a více.

Příklad: zaměstnanec na dohodu o pracovní činnosti dostane měsíční odměnu 1 800,- Kč. Od ledna 2007 se z této dohody nebude odvádět ani jedno pojistné.

Pro samosprávu to znamená, že pokud mají zaměstnanci, jejichž měsíční příjem stanovené výše rozhodného příjmu nedosáhne, nebudou za tyto zaměstnance odvádět žádné pojistné tj. ani sociální 26%, ani zdravotní 9%. Pro zaměstnance je zvýšení rozhodného příjmu méně příznivé, protože ti, jejichž příjem bude nižší než stanovený rozhodný příjem nebudou z tohoto pracovního poměru (DPČ) nemocensky ani důchodově pojištěni (příjem se nebude započítávat do příjmů pro výpočet důchodu) a nebudou splňovat podmínky pro výplatu

náhrady mzdy v prvních 14 dnech dočasné pracovní neschopnosti (karantény) ani pro výplatu dávek nemocenského pojištění od 15. dne dočasné pracovní neschopnosti (karantény). Na druhou stranu nebudou z tohoto příjmu odvádět žádné pojištění (sociální 8%, zdravotní 4,5%).

Vzhledem k tomu, že v době uzávěrky Informačních listů, je situace kolem účinnosti nových zákonů nepřehledná, budeme vás o nových skutečnostech v této oblasti informovat prostřednictvím výborů samospráv (správců) případně v dalším čísle Informačních listů.

2) Odevzdání pracovních výkazů za měsíc prosinec 2006

Vzhledem k nařízené celozávodní dovozené ve dnech 27. 12. 2006 – 2. 1. 2007 musí být **pracovní výkazy** zaměstnanců na samosprávách **za měsíc prosinec 2006** odevzdány do **20. 12. 2006**. Případné změny, které by nastaly po uvedeném datu lze nahlásit telefonicky na č. 542 211 043.

Dodatkem č. 2 k organizačnímu řádu, který schválilo představenstvo družstva dne 6. 11. 2006, dochází ke změně ověřování měsíčních pracovních výkazů zaměstnanců samospráv. Od uvedeného data, stačí potvrzení pracovního výkazu zaměstnance na samosprávě členem výboru samosprávy (správcem) a razítkem samosprávy. Pracovní výkazy je proto možné, přímo předávat na podatelnu družstva nebo do schránky družstva na Kapucínském nám.6.

3) Potvrzení o zdanitelných příjmech za r. 2006

Žádáme všechny zaměstnance družstva, kteří budou požadovat vystavení potvrzení o zdanitelných příjmech za kalendářní rok 2006, aby svůj požadavek nahlásili předem na telefonním čísle 542 211 043.

Potvrzení připravíme k vyzvednutí v dohodnutém termínu od 10. 2. 2006.

Ing. Zdeňka Chamrádová
ved. odd. Personalistiky a mezd

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. 2006 - 2. 1. 2007.

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.

Z PROVOZNÍ ÚČTÁRNÝ:

Upozorňujeme všechny uživatele jednotek na blížící se **odečty spotřeby SV, TV, ÚT** ke dni **31. 12. 2006**. Pokud jsou v bytech instalovány měřiče **jsou uživateli** (nájemce/vlastník) **povinni umožnit odečítání**, popřípadě zabezpečit odečet prostřednictvím samosprávy/správce.

V případě převodu vlastnictví k bytu je prodávající vlastník povinen o této skutečnosti bezodkladně informovat správce

a umožnit zjištění údajů nutných pro provedení vyúčtování služeb a vložení do evidence uživatelů (viz. Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví).

V případě převodu bytu do vlastnictví je nutno při platbě trvalým příkazem v jednotlivých peněžních ústavech změnit rovněž **variabilní symbol**.

Uživatelé, kteří platí prostřednictvím Čes-

(Dokončení na straně 3)

K FINANCOVÁNÍ REGENERACÍ PANELOVÝCH DOMŮ

I přesto, že jsou předsedové samospráv (SA) i profesní správci průběžně informováni o možnostech a podmínkách získání půjček a bankovních úvěrů, využijí této příležitosti k informování uživatelů jednotek alespoň o dvou důležitých skutečnostech týkajících se financování.

Na základě velkého množství požadavků ze SA na poskytnutí úvěrů na regeneraci domů s využitím státního dotačního programu chceme všechny uživatele informovat o možnostech financování podílů uživatelů na opravách. Pokud SA požádá o úvěr na profinancování regenerace domu, má každý uživatel právo se rozhodnout, zda k úhradě svého podílu využije tohoto úvěru nebo zda bude svůj podíl na regeneraci hradit v hotovosti. Pokud se však rozhodne někdo z uživatelů k úhradě svého podílu v hotovosti, musí tyto požadavky výbor SA nebo profesní správce předložit správě družstva, a to ještě před vyřizováním úvěru. Každý závazek k platbě v hotovosti musí být v písemné formě. Proto při projednávání dalších zá-

dostí o úvěry na regeneraci bude po výboru SA (správci) vyžadováno mimo souhlasu k regeneraci a jejího financování úvěrem (viz podpisové archy) i další seznámení uživatelů s vyjádřením každého uživatele o jeho formě úhrady. Toto vyjádření uživatelů bude závazné a odstraní se tím problémy, které vznikají po uzavření smlouvy o úvěru. V současné době přicházejí na správu družstva jednotliví uživatelé z domů, kde již opravy probíhají a jsou již čerpány úvěry a chtějí své podíly na regeneraci uhradit v hotovosti. Argumentují tím, že o této možnosti financování nebyli vůbec na SA informováni. Jakékoli změny v úvěrové smlouvě však stojí nejen čas správu družstva, ale především stojí SA peníze z důvodu dalších poplatků. Proto bude povinností výborů SA (správců) doplnit souhlasy uživatelů i o tyto další informace.

Druhou věcí, o které bych se chtěl zmínit, je pozice **vlastníků** – **nečlenů družstva**. Tím, že většina z nich z vlastního rozhodnutí přestala být členy družstva,

převzali na sebe i plnou odpovědnost za financování svého podílu na opravě nemovitosti. Je jim samozřejmě na základě uzavřené smlouvy vykonávána správa objektu, ale není žádnou povinností družstva jako správce, jim zajišťovat půjčky či bankovní úvěry. Vzhledem k tomu, že má správa družstva zájem, aby financování oprav a regenerací probíhalo bez komplikací, vychází i nečlenům družstva v určité míře vstříc, ale pouze při plnění požadavku na spolufinancování jejich podílu (v současnosti min. 30 tis.Kč). Dalším vstřícným krokem správy družstva při poskytování půjček a úvěrů této skupině je i zohledňování sociálních případů. Individuálně je přístupováno i k vlastníkům, kteří již byt odkoupili bez možnosti převodu členství. U vlastníků – nečlenů je i přísnější režim zajištění půjčky.

Je nutno uvést, že u **vlastníků - členů** je postupováno při poskytování půjček stejným způsobem jako u nájemců.

O těchto a mnoha dalších skutečnostech jsou předsedové SA a správci průběžně informováni a měli by Vás jako uživatele před projednáváním financování půjčkou nebo úvěrem o těchto věcech dopředu informovat. Pro funkcionáře SA zase platí, že pokud si nejsou v některých záležitostech jisti, ať se raději obrátí na příslušný útvar správy družstva. To mnohdy urychlí a zjednoduší jednání o poskytnutí půjčky i úvěrů.

Závěrem bych chtěl všechny uživatele bytů a garáží požádat o maximální vstřícnost a spolupráci se zástupci výboru SA či správcem při zajišťování těchto náročných celkových regenerací. Vzhledem k velkému rozsahu prací, ať již přípravných nebo realizačních a návazného zajišťování všech podkladů pro získání půjčky, úvěru nebo státní podpory, jsou mimo prací konaných na správě družstva kladeny i náročné požadavky na zástupce výborů SA nebo profesních správců. Zde je proto nezbytná i součinnost jednotlivých uživatelů. Pokud bude všechny podklady u samosprávy s např. 90 a více byty zajišťovat pouze 1 člověk, tak než dojde s podpisovými archy k poslednímu bytu, můžou se mezitím uživatelé v některých bytech vyměnit. Proto bych chtěl uživatele požádat o vstřícnost a spolupráci při veškeré přípravě podkladů, protože je v zájmu Vás všech, aby byly nezbytné opravy provedeny co nejdříve a za co nejnižší náklady, neboť každá prodleva bude stát další peníze.

Ing. Jan Totzauer
ekonomický náměstek

POKYN

ekonomického náměstka č. 2/2006

Proplácení nákladů za zakoupený pozemek pod domem vlastníků.

V průběhu roku 2006 nastala ze strany Magistrátu města Brna změna metodiky při odkupu pozemků pod domy v majetku družstva. Doposud byla částka vyplývající ze smlouvy o koupi hrazena jednou částkou z účtu DPZ jednotlivých HS bytových domů a hradilo ji družstvo za všechny uživatele bytů v domě z účtu DPZ. Po uvedené změně metodiky odkupu pozemků hradí každý vlastník samostatně svůj podíl z ceny pozemku, tzn. že odděleně uhradí svůj podíl na pozemku družstvo (nájemci) a jednotliví vlastníci.

Pokud samospráva na své členské schů-

zi a shromáždění společenství vlastníků rozhodne o úhradě pozemku z účtu DPZ, bude vlastníků částka za jejich uhrazený podíl vyplacena rovněž z DPZ. K tomu je třeba doložit fotokopii kupní smlouvy o odkupu pozemku po zapsání na katastru nemovitostí a odsouhlasení výplaty z DPZ předsedou samosprávy (správcem).

Stejný postup bude platit při odkupu pozemků pod garážemi.

Podle tohoto pokynu bude postupováno od 1. 10. 2006.

Tento pokyn nabývá účinnosti dnem jeho schválení.

Z PROVOZNÍ ÚČTÁRNÝ:

(Dokončení ze strany 2)

ké spořitelny a.s. a mají zadaný **limit pro inkasní platby**, musí tento limit upravit v případě změny výše předpisu ekonomicky oprávněných nákladů a záloh za služby. Pokud tak neučiní, platby nejsou při navýšení spořitelnou prováděny a vznikají nedoplatky.

Platby prostřednictvím SIPO – noví plátcí prostřednictvím této služby jsou do systému zaváděni vždy čtvrtletně (leden, duben, čer-

venec, říjen). V případě, že již platíte za jiný byt v našem bytovém družstvu, je nutno tuto skutečnost uvádět při vyplňování formuláře přihlášky, aby nedocházelo ke zbytečným prodlevám v platbách (jiný specifický symbol). V případě uvedení stejného specifického symbolu nejsou ze strany pošty tyto požadavky akceptovány a tudíž není provedena platba.

Hana Fikarová
vedoucí provozní účtárny

INFORMACE Z PROVOZNÍHO ÚSEKU

Regenerace panelových domů zdárně pokračují

V téměř žádném vydání našich Informačních listů nechybí pojednání o probíhajících regeneracích panelových domů. K dnešnímu dni již desítky samospráv absolvovaly nelehkou cestu od schválení záměru uživateli bytů, získání úvěru, zajištění dodavatele až k samotné realizaci revitalizace domu. Dovolím si ale vyslovit přesvědčení, že výsledek vždy stojí za to.

Pro názornost dnes předkládáme formou barevné přílohy fotografie domů, nejprve v původním stavu a pak již opravených, jde o dům **Musorgského 1 – 9** (kolaudace v roce 2006) a **Richterova 2 – 6** (o kolaudaci je požádáno).

Kromě celkové opravy a zateplení došlo v případě těchto domů i k náhradě balkónů lodžiiemi, výsledek je myslím velmi dobrý.

A proč vlastně k regeneracím panelových domů přistupovat?

Nejpodstatnější důvody pro regeneraci panelových domů jsou tyto:

- ♦ prodloužení životnosti domu o 40 - 50 let;
- ♦ zamezení pronikání vlhkosti do ocelových konstrukčních prvků domu;
- ♦ úspora 20 - 40 % tepelné energie, za kterou nyní platíme zcela zbytečně (teplo je luxusní zboží, na jehož cenu nebudeme mít vliv, to, na co vliv mít můžeme, je množství spotřebovaného tepla);
- ♦ úspora 20 - 30 % elektrické energie (nové rozvody a nové spotřebiče vyšší energetické třídy, staré jsou již nevyhovující, nový výtah s úspornějším motorem);
- ♦ zdravotní hledisko: v domech postavených před rokem 1980 se mohou množit neviditelné mikroplysňe, způsobující alergie, záněty dýchacích cest apod.;
- ♦ zvýšení tržní ceny bytů v panelových domech;
- ♦ zvýšení úrovně bydlení;

- ♦ zachování pestré sociální skladby obyvatel panelových domů, lidé z nich nebudou odcházet, nebudou vznikat slumy a gheta.

Dovolím si vyjádřit naději, že regenerace panelových domů budou stejně rychle pokračovat i v příštích letech a brzy budou raritou našich sídlišť domy neopravené, energeticky náročné.

Mgr. Jiří Tinka, provozní náměstek



Panelový dům na ulici Richterova č. 2-6

před rekonstrukcí ➡

a po rekonstrukci ➡

Panelový dům na ulici Musorgského č. 1-9

➡ *před rekonstrukcí*

➡ *a po rekonstrukci*



TEPELNÁ ČERPADLA

V odborných diskusích s funkcionáři samospráv se občas dotkneme i tématu tepelných čerpadel, a to zejména možností a vhodností jejich využití v bytových domech.

Co to vlastně tepelné čerpadlo je? Jde o zařízení patřící mezi alternativní zdroje energie. Pracuje v podstatě na stejném principu jako domácí chladničky. Tepelné čerpadlo odnímá jinému zdroji teplo (tím zdrojem může být např. půda na zahradě nebo v okolí domu, vzduch, řeka, rybník, studna, vrt nebo odpadní teplo), které je pak využíváno k vytápění či ohřevu užitkové vody. Zní to téměř pohádkově: do jednoho konce vložíme studenou vodu, kterou necháme cirkulovat dostatečně

(Pokračování na straně 5)



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

(Dokončení ze strany 4)

dlouho dostatečně teplým prostředím. Za pomoci kompresoru pak získáme na druhém konci vodu teplou, jejíž energie bude cca třikrát vyšší, než energie vložená do provozu čerpadla. Téměř perpetuum mobile, že? Ale tak jednoduché to samozřejmě není.

Tepelné čerpadlo sestává ze tří hlavních částí: výměníku, kompresoru a potrubí k čerpání geotermální energie. Do výměníku směřuje teplá voda, která předá teplo pro ohřev TUV (teplé užitkové vody) či vytápění domu, a ochlazená pak směřuje zpět pod zem. Tam projde expanzní nádrží, kde výrazně poklesne její teplota, nasaje teplotu z okolního média (půdy, vody, vzduchu) a zamíří opět do kompresoru, kde díky adiabatickému ději její tlak i teplota prudce vzroste. Tento proces se stále opakuje. Problém je v tom, že tento systém sám o sobě nestačí ani k vytopení běžného rodinného domu, ekonomičnost systému končí s venkovními teplotami okolo minus 5 °C. Proto výrobky mnoha firem mají jako součást systému zabudovaný elektrokotel, což ale samozřejmě znamená zvýšení spotřeby a tím i výdajů za elektrickou energii. Jednoduše řečeno: v zimním období (které v našich podmínkách trvá více než 100 dní v roce) přecházíme na topení čistě elektřinou. Elektrokotel lze jistě nahradit i kotlem plynovým, ovšem takovéto využívání dvou zdrojů je finančně náročnější.

Tepelné čerpadlo rozhodně nelze zavést do každé stavby. Obecně platí, že čerpadlo má význam při topném systému o spádu 45/55 °C, kde už je ale na hraně svých možností. Ideální teplota topné vody je u systému tepelného čerpadla 45 – 35 °C, a pokud možno podlahové vytápění, čili jde v podstatě o dobře navržený, téměř nízkoenergetický dům.

Rekostav - ZTI, s.r.o.[®] - držitel certifikátu ISO 9001:2001

Topenářské práce

- dodávka a montáž term. ventilů
- výměny armatur a otopných těles
- kotleny a generální opravy na klíč
- dodávky a montáže výměníkůvých stanic

Kompletní výměny bojlerů

- Rozúčtování nákladů na ÚT a vodu
- dodávka a montáž poměrových měřičů na radiátory a rozúčtování nákladů
- dodávka, montáž a servis měřičů tepla

Plynoinstalace

- dodávky a montáže rozvodů plynu včetně spotřebičů (sporáky, plyn, kotle, apod.)
- porevizní opravy rozvodů plynu

Instalační práce

- generální opravy rozvodů vody a odpadů
- výměny armatur
- dodávky a montáže zařizovacích předmětů
- drobné opravy, servis vodoměrů
- kompletní nové instalace rozvodů vody a odpadů včetně kompletace na klíč
- rekonstrukce bytových jader

Elektroinstalace

- kompletní služby pro panelové domy (porevizní opravy elektro, schodišťové osvětlení, zvonky, domácí tel. apod.)
- kompletní elektroinstalace pro byt. domy

Rekostav - ZTI, s.r.o.[®]

Ukrajinská 2, Brno 625 00, web: <http://www.rekostav-zti.cz>, mail: info@rekostav-zti.cz
tel.: 547 353 413, 547 218 164

Dalším úskalím je prostorová náročnost. Při uvažování s nejčastějšími typy voda – země a voda – voda se jedná buď o plochu 250 až 400 m² v hloubce 1 – 1,2 m pod zemí, nebo o vrt o průměru cca 15 cm do hloubky 70 – 120 m. Cena vrtu je přitom nesrovnatelně vyšší než cena plošné varianty. Při využití vody by se jednalo o studnu (resp. systémem dvou studní) s ověřenou vydatností nejméně 1800 l za hodinu, případně o využití dna větší vodní nádrže s teplotou vody alespoň 8 stupňů C.

Nevýhodou pořízení tepelného čerpadla je vysoká počáteční investice, která se pohybuje v řádech statisíců korun. Je třeba si uvědomit, a to i při značně nižších nákladech na vytápění, že hnacím motorem kompresoru je výhradně elektřina, s jejímž využitím je třeba počítat i u elektrokotle v zimním období.

Co říci závěrem?

Každého energetického zdroje, který šetří přírodu i naši kapsu, je třeba tam, kde je to vhodné a ekonomické, využít. V případě tepelných čerpadel, která jsou na našem trhu cca 10 let, je vždy třeba nejprve zpracovat, na dodavateli zařízení nezávislým odborníkem, projektovou dokumentaci, a to včetně projektu hydrologického, obsahujícího stanovisko příslušného báňského úřadu. Projekt posoudí i ekonomickou vhodnost zařízení pro konkrétní objekt, včetně jeho časové návratnosti. Teprve pak je možno přistoupit k poptávce po dodavateli s dostatečnými referencemi, a k instalaci tepelného čerpadla.

Mgr. Jiří Tinka,
provozní náměstek

PARTNER VAŠEHO DOMOVA

www.dec-plast.cz

DEC-PLAST
HOLDING

Již 12 let vyrábíme kvalitní okna, proto
námí garantovaná DESETILETÁ ZÁRUKA
na plastové profily má svou váhu.

**VYROBIT PLASTOVÁ
OKNA A DVEŘE VYSOKÉ KVALITY ... je pro nás hračka !**



Sídlo společnosti
Příbor, Místecká 1111
tel.: 556 764 780-3
info@dec-plast.cz

Dec-Plast Trade - Brno
Brno, Nováčkova 19
tel./ fax. 541 242 464
brno@dec-plast.cz

Dec-Plast Trade - Praha
Praha 4, Zelený pruh 99
tel./ fax. 222 543 352
praha@dec-plast.cz

Dec-Plast Trade - Pardubice
Pardubice, Masarykovo nám. 1484
tel.: 466 714 117, fax: 466 714 121
pardubice@dec-plast.cz

Dec-Plast Trade - Plzeň
Plzeň, Mikulášské nám. 17
tel.: 605 231209
plzen@dec-plast.cz



First Finance

Ševčík: Oslovíme všechny majitele bytových domů

S Pavlem Ševčíkem, obchodním ředitelem First Finance, jsme hovořili nejen o privatizaci a regeneraci bytového fondu v ČR, ale i o financování rekonstrukcí a modernizaci bytových domů.

Můžete nám představit vaši společnost First Finance? V jakém oboru podnikáte a jak dlouho na českém trhu působíte?

First Finance je vhodnou alternativou bank a stavebních spořitelů na trhu financování komplexních rekonstrukcí bytových domů a financování privatizace bytového fondu. Na českém trhu působíme od roku 2005.

Kdo stojí za firmou finančně?

Skupina First Finance se skládá z mateřské společnosti First Finance Holdings Limited a jejích dceřiných společností First Finance s. r. o. a First Funding a. s. First Finance je financována britskou bankou Barclays, která se řadí mezi deset nejvýznamnějších bankovních domů na světě.

Je pro klienty složité získat úvěr a jak dlouho trvá jeho vyřízení?

Vyřídit úvěr je velice snadné a rychlé. Pro vyřízení úvěru vám stačí jen základní dokumenty, není nutné shánět další speciální posudky a podobně. Ze strany žadatelů o úvěr nejsou vyžadovány ani žádné platby předem, například za posouzení žádosti. Peníze na rekonstrukci můžete obdržet do deseti dnů od podpisu smlouvy. Naši klienti mohou například čerpat až 50 procent z výše poskytnutého úvěru bezúčelově. Jednoduše neproplácíme faktury a posíláme jim peníze přímo na bankovní účet a předpokládáme, že zodpovědně nakládají s penězi, které si půjčili. Naším krédem je vždy naslouchat potřebám zákazníků. Cesta k získání finančních prostředků je pro naše klienty rychlá a jednoduchá.

Doporučujete klientům rekonstruovat bytové domy co nejdříve, a to z důvodu postupného zvyšování cen?

Ceny stavebních prací se stále zvyšují. Dáte-li před dílčími opravami přednost celkové rekonstrukci, můžete navíc na ceně stavebních prací ušetřit až 20 procent. Rostou také ceny za vytápění, které tvoří zhruba polovinu celkových výdajů za bydlení. Kompletní rekonstrukce přitom přinese i zateplení bytového domu, díky kterému ušetříte 30 až 50 procent dosavadních nákladů za vytápění. A je zde řada dalších důvodů. Kompletní regenerace navíc přinese i zvýšení tržní ceny vašeho bytu. Dojde k prodloužení životnosti celého domu o další desítky let, což umožní kvalitní bydlení současným uživatelům a případně i další generaci. Nesmíme zapomenout, že vzroste také kvalita bydlení, například díky modernímu a estetickému prostředí nebo díky snížení hlučnosti. Bydlení v kompletně opraveném domě bude zároveň výrazně zdravější.

Jaké produkty nabízíte a komu jsou určeny?

V současné době je to soubor produktů, který má společné jádro, a tím je bytový dům, je to tzv. multifamily product. Finanční prostředky poskytneme nejen například na založení družstva, ale též na privatizaci bytového fondu, koupi domu, jeho rekonstrukci a případně refinancování stávajících investic spojených s bytovým fondem. Náš produkt úvěr Bydlení+ je určen vlastníkům bytových domů a bytových jednotek, zejména pak bytovým družstvům, společenstvím vlastníků jednotek, právníkům osobám, obcím a městům. V příštím roce zaujmeme trh novým produktem, který bude zaměřen na fyzické osoby.

Jaká může být délka splatnosti úvěru a jaká je aktuální výše úrokových sazeb?

Splatnost úvěru může být až 25 let, pro privatizaci je to až 30 let. Podle bonity klienta a typu projektu se úrokové sazby pohybují zpravidla mezi čtyřmi až šesti procenty.

Česká veřejnost není spokojena s bytovou politikou a chtěla by reformu, ale přitom se staví proti deregulaci nájemného. Je to normální?

Není, protože deregulace bude znamenat růst navýšení hodnoty majetku a částečný nárůst nájmů, ale výrazně pomůže růstu ekonomiky a následně růstu příjmu obyvatel.

Co považujete za nejproblematictější body bytové politiky v ČR?

Je to již zmíněná diskriminace. V České republice neexistuje kvalitní program v oblasti podpory bydlení. Stávající program Panel je přežitý a je nutná jeho výrazná obnova.

Můžete prozradit vaše plány pro nejbližší období, na co se mohou vaši klienti do konce letošního roku těšit?

Náš úvěrový produkt Bydlení+ je určen zejména těm, kteří v současné době nemají na státní podporu nárok. Chceme proto oslovit majitele všech bytových domů, města a obce i majitele domů s postupně deregulovaným nájemným, pro které připravujeme speciální program úvěrování rekonstrukcí a privatizace. Naše nejbližší plány se odvíjejí od vstupu dalšího významného zahraničního investora, který se skutečně ještě do konce letošního roku.

First Finance s.r.o.

Biskupský dvůr 8

110 00 Praha 1

telefon: 226 225 150

fax: 226 225 112

regionální ředitelka

Zdenka Gyatso

mobil: 606 787 146

e-mail:

zdenka.gyatso@firstfinance.cz

www.firstfinance.cz

STŘECHY PANELOVÝCH DOMŮ

Jednou z tradičně používaných technologií zastřešení obytných a hospodářských budov jsou ploché střešní pláště. V minulosti byly preferovány střechy šikmé, ploché střechy se u nás začínají více objevovat až s rozvojem moderní architektury. Možná i právě proto je v nás stále zakotvena určitá skepse k jejich funkčnosti, vinu na tom samozřejmě nesla i tehdy dostupná materiálová základna a stupeň technologické kázně.

Od začátku devadesátých let 20. století se vedou nepřetržité odborné diskuse o vlastnostech plochých střech panelových domů, a o vhodnosti jejich nahrazení střechami sedlovými, případně valbovými. V zásadě jde o to, zda upřednostnit jedno, či dvouplášťovou střechu.

Každé řešení má své výhody a nevýhody, své zastánce a odpůrce. Ploché střechy první generace, realizované dnes již nepoužívanými technologiemi, nebyly střechami příliš kvalitními. Ti, kdož pod nimi v posledních podlažích bydlí, o tom ví své. Masivní zatékání při každém, natož pak přívalovém dešti, obavy z tání sněhu v jarních měsících, dětské vaničky a nafukovací bazénky umístěné pod lustrem či na posteli... V dnešní době, při stávajících dostupných materiálech a dnešní úrovni technických znalostí problému, by teoreticky k problémům s plochými střechami docházet již nemuselo, kdyby ovšem byly vždy zvoleny správné materiály, skladby, způsoby jejich zabudování a kdyby nedocházelo k technologické nekázní a nežádoucím improvizacím.

Stojíme – li tedy před úkolem správně sanovat plochý střešní plášť, musíme zvolit zhruba tento postup:

- 1) **Zjištění skladby stávajícího střešního pláště**, včetně jeho stavu, typu objektu, fyzikálního namáhání vnitřního prostředí, vnějšího namáhání (vztlak větru, expozice slunečního záření) a tepelné náročnosti budovy.
- 2) **Průzkum** dané konstrukce, jehož účelem je stanovení skutečného sta-

vu provedení střešního pláště: poměrně často se zjistí, že konkrétní střešní plášť je realizován odlišně od dochované nebo obecné projektové dokumentace. Zjišťuje se rozsah poruch pláště a jejich následky, stav souvrství pod vlastní krytinou, degradace jednotlivých vrstev, výskyt vlhkosti apod.

- 3) **Projekt**, který je zpracován na základě průzkumu, alespoň v minimalistické formě, by neměl chybět.

- 4) **Výběr dodavatele**: je nesmírně důležitý, poprávkové řízení doporučujeme dělat vždy ve spolupráci s odbornými pracovníky provozné technického oddělení provozního úseku družstva. Důležité jsou zadávací podmínky a potom také vyhodnocení došlých nabídek s ohledem na nabízené technologie a materiály, zaměřit se je třeba zejména na:

- **tepelné izolace** (lehčené silikátové, anorganické minerálně vláknité, pěnové minerální, extrudovaný polystyrén apod.)

- **vodotěsné izolace** (stěrkové, náterové nebo stříkané systémy, povlakové izolace, tj. oxidované asfalty a syntetické fólie)

Dvouplášťová, sedlová střecha má oproti jednoplášťové tu výhodu, že onen druhý plášť je jakási „střecha nad střechou“, což ovšem nic nevypovídá o jejich dalších provozních a izolačních vlastnostech.

Je třeba si totiž uvědomit, že za oněch 30 – 40 let především materiálové techno-

logie, stejně jako výrobní a montážní postupy, doznaly značného pokroku, což je na kvalitě dnes realizovaných plochých střech samozřejmě znát.

Dvouplášťové střechy jsou technologicky stejné, jako střechy jednoplášťové, jsou však zhruba o 1/3 dražší. Vzniká u nich problém s odvodněním, izolací a především s přístupem (prostor mezi pláštěmi bývá pouze průlezný, a pokud je nějaký problém či závada na nepřístupném místě, část střechy se musí demontovat). Žádná záruka, že dvouplášťovou střechou nebude svislými prostupy střešní konstrukce zatékat, neexistuje.

Stavební úřady většiny městských částí už dnes přistupují k návrhům oprav a rekonstrukcí střech také z architektonického hlediska, a zde je třeba říci, že z tohoto pohledu je plochá střecha u panelových domů vhodnější, objekt má lepší a přirozenější vzhled. Výjimkou jsou samozřejmě střešní nástavby, ty na objektech k tomu vhodných velmi doporučuji: nejenže vyřeší problém se střechou, ale o desítky tisíc na jeden byt zlevní stávajícím bydlícím regeneraci celého domu, to už je ale jiné téma.

Závěrem bych tedy chtěl konstatovat, že je-li dodržena zásada **dobrého projektového řešení a kvalitního provedení fundovanou odbornou firmou**, lze považovat kvalitní plochou střechu na panelovém domě za dobré a vhodné řešení.

Mgr. Jiří Tinka
provozní náměstek

Tisková oprava:

V IL č.17 byla v článku **Opravy a rekonstrukce objektů** uvedena u domu Jírovcova 7, 9, 11 částka poskytnuté půjčky z prostředků družstva ve výši 849 tis. Kč. Vzhledem k nedočerpání půjčky ze strany SA byla skutečná výše použité půjčky na regeneraci pouze 388 tis.Kč.

Tímto se výboru SA omlouváme.

Inzerce:

Vyměním DB 3+1 v Novém Lískovci za DB 2+1, nebo 2+KK (slunný s balkonem) v lokalitě Nový Lískovec, St. Lískovec, Bohunice, Kohoutovice. Bez RK. Tel.: 776 325 361.

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. 542 214 398. Náklad 12 750 ks. Tisk: MORAVIA PEREX, s. r. o., Lazaretní 7, Brno. Rozšiřuje DRUŽBA, stavební bytové družstvo, jako vnitrodružstevní tiskovinu. Výtisky jsou neprodejné.

Komplexní regenerace bytových domů

Příprava regenerace bytových domů

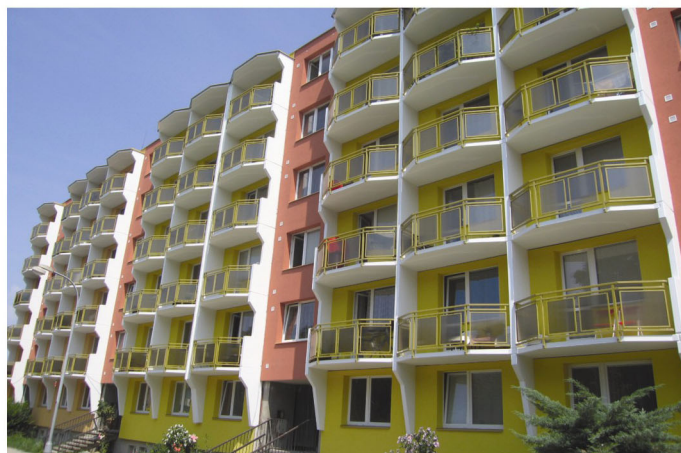
- objektové analýzy, energetický audit, návrhy řešení
- poradenská činnost
- zpracování projektové dokumentace
- vyřízení stavebního povolení
- zajištění financování a podmínek pro čerpání státních dotací



Vnější regenerace bytových domů

- výstavba nových ŽB lodžii - konzolový nebo zakládaný systém
- náhrada stávajících balkonů za nové zavěšené balkony
- doteplení střešního pláště včetně nové hydroizolace
- vnější zateplení objektu v systému třídy "A"
- výměna oken, vstupních stěn a dveří
- úpravy a zastřešení vstupů
- úpravy okolních chodníků, komunikací a terénu

PSK Group, spol. s r.o.,
Kuřimská 42, 621 00 Brno, CZ
tel.: +420 541 228 740-1
fax: +420 541 228 742
info@pskgroup.cz



Vnitřní regenerace bytových domů

- vnitřní zateplení suterénu
- rekonstrukce bytových jader
- výměna zařizovacích předmětů (vzduchotechnika, elektroinstalace, kuchyňské linky, ZTI,...)
- modernizace vytápění
- rekonstrukce rozvodů
- montáž nových výtahů nebo oprava stávajících
- oprava společných prostor



Stavět lépe...



...stavět s jistotou