



DIS 1/2012

Družstevní informační servis

duben 2012

DIS i web družstva v novém

DIS (Družstevní informační servis) a web www.mirsbd.cz mění po letech svoji tvář. Oba hlavní informační kanály družstva budou výrazně přehlednější.

Od tohoto vydání DISu bude mít pravidelný bulletin MÍR, SBD novou grafickou podobu odpovídající současným typografickým standardům. Ještě větší proměnou projdou koncem dubna webové stránky družstva www.mirsbd.cz.

Pro uživatele bytů a garáží ve správě MÍR, SBD budou v sekci „Potřebuji si vyřídit“ připraveny návody, jak řešit nejčastější životní situace spjaté s bydlením. Samozřejmostí budou elektronické verze všech nezbytných formulářů, základních vnitrodružstevních předpisů, ale i všech dosud vydaných DISů.

Jakékoli náměty či připomínky k novému DISu nebo webovým stránkám uvítáme prostřednictvím e-mailu info@mirsbd.cz, popř. na adrese MÍR, SBD, Bedřichovická 21, 627 17 Brno.

Mgr. Ondřej Krutílek,
člen představenstva

Doplňující volby do kontrolní komise

Dne 17. února 2012 náhle zemřel člen kontrolní komise družstva Ing. Jiří Novotný. V souvislosti s touto smutnou událostí je potřeba konat doplňující volby do kontrolní komise, neboť při volbách do tohoto orgánu nebyl zvolen žádný náhradník.

Tímto vás, vážení členové družstva, informujeme o termínu konání shromáždění delegátů, na kterém proběhnou doplňující volby členů kontrolní komise. Shromáždění delegátů se bude konat dne 7. června 2012. Současně vás vyzýváme k předložení návrhů na kandidáty.

Návrh na kandidáta do kontrolní komise může podat představenstvo, kontrolní komise, samospráva nebo člen družstva. Návrh musí obsahovat:

- jméno a příjmení navrhovatele,
- jméno a příjmení navrhovaného kandidáta,
- věk, bydliště, povolání,
- orgán, do kterého je navrhován,
- stručné zdůvodnění návrhu,
- podpis navrhovatele,
- písemný souhlas navrhovaného člena s kandidaturou, písemný souhlas se zveřejněním jeho osobních údajů v souvislosti s volbou a čestné prohlášení, že splňuje podmínky dle čl. 4 volebního řádu.

Členem kontrolní komise může být jen člen družstva, který plní členské povinnosti uvedené ve stanovách družstva a který splňuje podmínky ve smyslu § 194 odst. 7 obchodního zákoníku.

Návrhy na kandidáty je možné podávat jen do 20 kalendářních dnů před konáním shromáždění delegátů, na kterém proběhnou volby. Lhůta pro podání návrhu je zachována, jestliže návrh byl poslední den lhůty podán na poštu. Návrhy na kandidáty do kontrolní komise je tedy možné podávat v termínu do 18. května 2012.

Formulář „Návrh na kandidáta“ naleznete na webových stránkách družstva www.mirsbd.cz (Dokumenty – Formuláře – Návrh na kandidáta do představenstva a KK), anebo si jej můžete vyzvednout na sekretariátě předsedy družstva.

Představenstvo MÍR, SBD

Platíte hodně za teplo? Poradíme vám, jak ušetřit

Požádejte svého předsedu samosprávy, aby se zúčastnil tematické porady „Regulace otopné soustavy“. Bude se konat ve středu 23. května 2012 v 16:00 hodin v jídelně MÍR, SBD.

Regulace otopné soustavy doposud stála spíše stranou zájmu, přestože jde v porovnání s jinými investičními akcemi realizovanými na domech ve správě družstva (např. zateplení, výměna oken apod.) o otázku nízkonákladovou, s prokazatelnými dopady na úspory tepla. Regulace otopné soustavy má smysl i u kompletně zrenovovaných domů: zateplené, ale nevyregulované domy zdaleka nejsou schopny přinášet takové úspory jako domy zateplené a vyregulované.

Právě z těchto důvodů vznikla z rozhodnutí představenstva družstva (28. listopadu 2011) komise ke snížení nákladů na vytápění ve složení Lenka Musilová (vedoucí oddělení energetiky a předsedkyně komise), Ing. Zdeněk Tihlařík (vedoucí domovní správy), Ing. Jaroslav Schenk (člen představenstva a předseda SO 121), Mgr. Ondřej Krutílek (člen představenstva a předseda SO 106b), Josef Šalša (předseda SO 82) a Ing. Zdeněk Berka (předseda SO 108d).

Na tematické poradě, již komise ke snížení nákladů na vytápění iniciovala, budou předsedové samospráv podrobně informováni o tom, co přesně si pod pojmem „regulace otopné soustavy“ představí, pro jaké domy je akce vhodná, jak dlouho trvá, kolik stojí, kdo a kdy ji provádí apod.

Pro regulaci otopné soustavy se lze samozřejmě rozhodnout kdykoli v budoucnu, bez ohledu na tematickou poradou. Setkání předsedů samospráv se členy komise ke snížení nákladů na vytápění však může rozhodnutí jednotlivých domů ve správě družstva výrazně usnadnit a urychlit. A úspory tepla se tak mohou dostavit rychleji.

Další informace k tématu naleznete v příspěvcích „Jak snížit náklady na energii“ a „Regulace topení, nastavení termoregulačních ventilů“. Oba vyšly v DIS 2/2011. Přehled nákladů na topení pro všechny domy ve správě družstva je k dispozici na webu www.mirsbd.cz.

Mgr. Ondřej Krutílek, člen představenstva

Co se změnilo pro nájemníky a majitele domů?

Dnem 1. listopadu 2011 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku, která zásadně změnila práva a povinnosti nájemníků a majitelů domů. Uvádíme některé hlavní změny, a to ty, u kterých v praxi v rámci výkonu správy bytového fondu vznikají největší problémy.

Oznamování změn u osob v bytě

Do účinnosti novely měl nájemník jen povinnost oznamovat pronajímateli změny v počtu osob v bytě, a to za účelem vyúčtování nákladů za služby.

Nově je nájemce povinen kromě počtu osob oznámit i změny v identitě osob, a to ve jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce. Tedy prakticky, oznamovat s kým žije v bytě. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu.

I rozšířená oznamovací povinnost musí být splněna bez zbytečného odkladu. Nesplnění této povinnosti může mít vážné důsledky. Pokud to totiž nájemce neudělá ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost, a může dostat výpověď z nájmu bytu i bez přivolení soudu.

Hlášení dlouhodobé nepřítomnosti

Jestliže nájemce ví, že bude dlouhodobě nepřítomný v bytě a bude hůře dosažitelný, například proto, že bude pobývat v cizině, má povinnost oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, že to bude nezbytně nutné.

Toto opatření je míněno hlavně pro případy, kdy dojde k nějaké havárii v domě a je třeba se dostat do bytu, aby se zabránilo škodám.

Počet osob v bytě

Pronajímatel má nyní výslovně zakotveno právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který „je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách“.

Mgr. Jana Holá,
vedoucí úseku organizace a služeb

Jak postupovat při změně počtu osob v bytě

Nepodceňujte ohlášení změny počtu osob v bytě, neboť toto ohlášení má vliv na evidenci osob v bytě, v domě a zároveň na stanovení přiměřených záloh a následné vyúčtování služeb.

Pokud nastane změna počtu osob v bytě, je třeba neprodleně tuto skutečnost nahlásit na družstvo. Tato povinnost vyplývá i ze stanov družstva, u vlastníků ze smlouvy o zajišťování správy společných částí domu.

Tuto změnu mohou nájemci a vlastníci nahlásit písemně nebo elektronicky na e-mailovou adresu predpis@mirsbd.cz, nebo clenska@mirsbd.cz. Nájemce je povinen kromě počtu osob oznámit i změny v identitě osob, a to ve jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce. V případě, že se jedná o družstevní byt a nově přistěhovaná či odstěhovaná osoba bude měnit trvalé bydliště v uvedeném bytě, je potřeba dostavit se na družstvo (oddělení členských vztahů) s nájemní smlouvou, aby v ní tato skutečnost byla opravena.

CANDELA, s.r.o.

Když jsme tu my, nikoho jiného už nepotřebujete

Stavební firma **CANDELA, s.r.o.** se v oblasti stavebních prací pohybuje od roku 1992. Provádíme kompletní stavební práce v rámci průmyslové, bytové i občanské výstavby. Naše firma má za sebou mnoho realizací od těch nejmenších až po kompletní dodávky větších celků. Děláme jednotlivé práce, ale i kompletní dodávky velkých staveb.

DIVIZE STAVEBNÍ

- občanské, bytové a průmyslové stavby
- výstavba rodinných domků
- rekonstrukce bytových jader
- rekonstrukce bytových jednotek
- obklady a dlažby
- malby, nátěry
- kanalizace, voda, plyn, topení
- pokrývačské a izolační práce
- sádkokarton
- plastová okna
- zemní a bourací práce

DIVIZE ELEKTRO

- silnoproudé rozvody NN domovní a průmyslové
- slaboproudé rozvody EZS, EPS, data, domácí telefony
- hromosvody
- veřejné osvětlení
- elektrické vytápění
- revize elektroinstalace, hromosvodu, spotřebičů
- projekce

DIVIZE PODLAHY

- plovoucí podlahy
- pokládky PVC, pryže, koberců
- renovace vlysových podlah (broušení, tmelení, lakování)
- vlysové podlahy
- sportovní podlahy
- antistatické podlahy
- vyrovnání podkladů

Firma **Candela, s.r.o.** je držitelem certifikátů: **ČSN EN ISO 9001:2009 / EN ISO 9001:2008, ČSN EN ISO 14001:2005 / EN ISO 14001:2004, ČSN OHSAS 18001:2008.** Všechny certifikáty ISO jsou v rozsahu provádění staveb, jejich změn a odstraňování a montáž, opravy, revize a zkoušky vyhrazených elektrických zařízení.

Štefáčkova 11, 628 00 Brno, Provozovna: Čechova 797, 664 51 Šlapanice

**Tel.: 547 243 497, Fax.: 547 243 498,
candela@candela.cz, www.candela.cz**

Zároveň bude oddělením nájemného vystaven nový předpis měsíční zálohové úhrady za užívání bytu, kde budou upraveny položky záloh, které jsou předmětem vyúčtování služeb.

Prosíme, abyste nepodceňovali toto ohlášení, neboť má vliv na evidenci osob v bytě a v domě a zároveň na stanovení průměrných záloh a následné vyúčtování služeb.

**Jana Černošková,
předpis nájemného**

Co je to „návštěva v bytě“?

V souvislosti s vyúčtováním služeb se samosprávy poměrně často dotazují na to, zda je někde stanoveno, jak dlouho je v bytě návštěva „pouze“ návštěvou a ne uživatelem bytu. Na dotaz lze odpovědět následovně.

Doba návštěvy pro rozúčtování podílu na službách spojených s užíváním bytu není explicitně stanovena.

Informační povinnost, kterou nově ukládá zákon po novele občanského zákoníku, vyžaduje, aby nájemce písemně oznámil pronajímateli osoby, které s ním bydlí (tj. nejen osoby, které s ním tvoří společnou domácnost). Nájemce má povinnost oznámit změny bez zbytečného odkladu.

Jestliže podle zákona má nájemce povinnost ohlásit změny v počtu osob v bytě bez zbytečného odkladu (ve lhůtě 15 dnů od okamžiku, kdy ke změně došlo) a jestliže neohlášení změny ani do dvou měsíců je považováno za zásadní porušení povinností nájemce, pak lze vyvodit, že pobyt další osoby v bytě bez ohlašovací povinnosti by neměl přesáhnout jeden kalendářní měsíc.

V družstevních domech pořízených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí družstevní bytové výstavbě byl způsob rozúčtování cen služeb spojených s užíváním družstevních bytů na jednotlivé nájemce upraven vyhláškou Ministerstva financí č. 85/1997 Sb. Podle ní se náklady na úklid a osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadků a užívání výtahu rozúčtovávaly na jednotlivé byty podle počtu členů domácnosti, jestliže se na tom dohodli všichni uživatelé bytů v domě nebo tak rozhodl příslušný orgán družstva (pokud k tomu nedošlo, rozdělily se náklady v závislosti na velikosti bytů). Za člena domácnosti se považovali manžel (manželka), děti, vnuci, rodiče, prarodiče, sourozenci a zeť (snacha), kteří s nájemcem žijí ve společné domácnosti, a dále jiné osoby, které spolu s nájemcem byt nebo jeho část užívají celkem po dobu nejméně 3 měsíců v roce. Nemuselo se přitom jednat o 3 po sobě následující měsíce, ale toto období se mohlo nasčítat i z kratších časových úseků (dnů). Toto užívání nebylo podmíněno přihlášením osob v bytě nájemce. Ustanovení vyhlášky se vztahovalo i na vlastníky bytů nabytých do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v domech s byty ve vlastnictví družstva, popřípadě na nájemce těchto bytů.

Vyhláška MF č. 85/1997 Sb. byla dnem 1. ledna 2011 zrušena bez náhrady. V rámci našeho družstva je nyní problematika upravena vnitrodružstevní směrnicí č. 1/2011 „O nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů“, která byla schválena shromážděním delegátů dne 2. června 2011. Hranice, kdy je třeba již osobu považovat pro účely placení příspěvku na úhradu nákladů spotřebovaných ve společných částech domu za „zpoplatněnou“, je nyní určena v této směrnici. Podle této směrnice se za uživatele bytu považuje osoba, která byt nebo část bytu užívá po dobu, která v součtu činí nejméně 30 dnů v kalendářním roce.

Mgr. Jana Holá, úsek organizace a služeb

Informace z ekonomického úseku

Co nám přináší přenesená daňová povinnost? Tento článek je určen především členům výborů samospráv a zástupcům vlastníků, kteří sledují hospodaření svých domů prostřednictvím sestavy fondu oprav.

Od 1. ledna 2012 vstoupila v platnost novela zákona o DPH, která zavádí přenesenou daňovou povinnost i u stavebních prací. V praxi to znamená, že dodavatel stavebních prací nefakturuje práce včetně DPH, ale vyfakturuje pouze cenu za vlastní práce, a daň je povinen dopočítat a odvést finančnímu úřadu odběratel.

Pronájem bytů jsou od DPH na výstupu osvobozeny, proto nelze uplatňovat u dodávek pro bytové domy odpočet daně na vstupu. Pokud tedy přišla do konce roku 2011 jakákoliv faktura za práce či služby pro bytový dům, nemohla být uplatněna daň na vstupu a hodnota faktury včetně DPH snížila fond oprav příslušného domu. V sestavě fondu oprav jste tuto položku viděli celou pod číslem dokladu Dxxxxxxx. Od ledna letošního roku, díky režimu přenesené daňové povinnosti, vidíte hodnotu prací bez DPH pod číslem dokladu Dxxxxxxx, hodnotu DPH pak pod číslem dokladu VDPHxxxxxx.

Zpráva správce – sestava Rozvaha

V těchto dnech obdrželi vlastníci Zprávu správce, která mimo jiné obsahuje sestavu Rozvaha, ve které jsou vybrané údaje týkající se dlouhodobé zálohy na opravy domu, tzv. fondu oprav.

Nejčastější dotazy bývají kladené v souvislosti se znaménkem minus (-) u zůstatku, mnozí z vás se vyděsí, že zůstatek fondu oprav je minusový. Není tomu tak, je třeba se dívat na sestavu z pohledu družstva jako právnické osoby – znaménko minus v tomto případě vlastně znamená plus, jedná se o účetní vyjádření zůstatku pasivního účtu, tedy vyjádření závazku družstva vůči uživatelům bytů.

Dohody o provedení práce od 1. ledna 2012

Již v minulém čísle DISu bylo sdělení, jak budou vypadat dohody o provedení práce (dále jen DPP) od roku 2012 z hlediska odvodů sociálního a zdravotního pojištění. V praxi se však ukazuje, že ne všichni pochopili, o co vlastně jde.

Do konce roku 2011 platilo, že všechny DPP byly vyloučeny z odvodů sociálního a zdravotního pojištění, podléhaly pouze dani z příjmu ze závislé činnosti. Od roku 2012 je situace jiná. Z hlediska sociálního pojištění (6,5 % zaměstnanec a 25 % zaměstnavatel) se všechny částky DPP vyplacené v konkrétním měsíci sčítají, a přesáhne-li jejich souhrn 10 000 Kč, podléhají tomuto odvodu všechny. Z hlediska zdravotního pojištění (4,5 % zaměstnanec a 9 % zaměstnavatel) se nadále posuzuje každá výplata DPP v konkrétním měsíci samostatně a pojištění se odvádí pouze z těch, které přesáhnou stanovenou hranici.

Je tedy třeba dbát nejen na to, aby odměna za provedenou práci nepřesáhla v kalendářním měsíci 10 000 Kč, ale aby – v případě více dohod – ani jejich součet nepřesáhl tuto hranici. Zbytečně tak připravujete o peníze sebe i celý dům a mzdovým účetním přidáváte spoustu práce ve formě agendy s přihlašováním a odhlašováním u příslušných institucí.

Dohody o pracovní činnosti od 1. ledna 2012

Mnozí z vás mají uzavřeny dohody o pracovní činnosti (dále jen DPČ) na úklid či drobnou údržbu vašeho domu.

Od 1. ledna 2012 byla změněna výše rozhodného příjmu z DPČ pro povinnou účast na sociálním pojištění (dále jen SP) a zdravotním pojištění (dále jen ZP). Nově je to 2 500 Kč za měsíc, přičemž každá DPČ je posuzována samostatně. Pro povinnou účast na SP je brána v úvahu sjednaná mzda, nikoliv skutečně vyplacená, pro ZP skutečně vyplacená. Z níže uvedených tabulek je patrné, že vyšší hrubá mzda neznamena vždy vyšší čistou mzdu.

1	Hrubá mzda		2 560	2 499
2	SP zaměstnanec	6,50 %	167	0
3	ZP zaměstnanec	4,50 %	116	0
4	SP zaměstnavatel	25 %	640	0
5	ZP zaměstnavatel	9 %	231	0
6	Základ daně	ř. 1+4+5	3 431	2 499
7	Daň	15 %	515	375
8	Čistá mzda	ř. 1-2-3-7	1 762	2 124
9	Náklad střediska	ř. 1+4+5	3 431	2 499

Ludmila Hrušková,
hlavní účetní

Program Zelená úsporám pozastaven

Příjem žádostí pro získání dotací z programu Zelená úsporám byl pozastaven. Družstvo nicméně usiluje o dotace pro všechny nárokováné domy, které se o tohoto programu již zapojily.

Dotiční program Zelená úsporám částečně refunduje náklady vynaložené na revitalizaci domu v rozsahu oprávněných položek sloužících ke snížení energetické náročnosti domu. Nyní již v rámci tohoto programu nelze žádosti podávat (příjem žádostí byl pozastaven), byť dotiční program končí k 31. prosinci 2012.

V rámci MÍR, SBD je do programu zapojeno 10 domů a nároková částka činí 16 987 060,80 Kč v rámci obou platěbních režimů, tj. de minimis a blokové výjimky.

Administrace žádosti spočívá v podání žádosti plus ostatních požadovaných dokladů na Krajské středisko Státního fondu životního prostředí (dále jen SFŽP) včetně položkových rozpočtů. Žádosti je po zaevidování do systému přiděleno tzv. unikátní číslo, pod kterým postupuje celým procesem administrace. Následně je žádost a předložený položkový soupis oprávněných nákladů zkontrolován na SFŽP a buďto vrácen s připomínkami žadateli k doplnění, nebo postupuje dále ke schválení ministrem životního prostředí, Radou Státního fondu ŽP a zahraničními investory. Po odsouhlasení je žadateli zasláno Vyrozumění o výši rezervovaných finančních prostředků na jeho revitalizaci. Během 18 měsíců je žadatel povinen doložit položkové rozpočty skutečně fakturovaných

SIMPLY CLEVER

ŠKODA



Championi skórují hned 4krát



Kombinovaná spotřeba a emise CO₂ modelu Fabia Champion: 5,2-5,9 l/100 km a 121-139 g/km



ŠKODA Fabia Champion

Šampionát teď probíhá i v Porsche Brno. Fabia Champion u Vás zabuduje především dynamickým čtyřválcovým turbomotorem 1,2 TSI s nízkou spotřebou. Další proměněnou šancí je extra výbava vozu zahrnující např. klimatizaci, rádio s MP3, 15" kola z lehké slitiny a mnoho dalšího. Jedinečná cena vozu podtrhuje celou nabídku. Navíc pro věrné zákazníky máme připraven exkluzivní BONUS. Využít můžete také výhodný úvěr s bonusem od ŠkoFINu. Přijďte se k nám přesvědčit.

Více na www.skodavbrne.cz.

Váš autorizovaný prodejce vozů ŠKODA:

PORSCHE BRNO
Řípská 13
627 00 Brno - Slatina
Tel.: 548 421 411
www.skodavbrne.cz

PORSCHE
BRNO

oprávněných nákladů. SFŽP opětovně přepočítá výši dotace a zašle žadateli písemně Poskytnutí podpory z programu Zelená úsporám, jehož přílohou je Smlouva na poskytnutí dotace pro žadatele. Žadatel je povinen provést kontrolu smluvních věcných a technických ustanovení a případně požádat SFŽP o opravu textu smlouvy. Opravená smlouva je podepsána SFŽP a statutárními zástupci žadatele, zaslána zpět na SFŽP a po její registraci na SFŽP jsou v termínu do 90 dnů převedeny schválené finanční požadavky na účet žadatele.

V současné době obdržely nárokovanou výši dotace domy Mikulčická 7, 9, 11, Mikulčická 10, Mikulčická 14 a Oblá 54, a to v celkové výši 3 468 192 Kč.

V poslední etapě administrace, tj. uzavření smlouvy na dotaci, se nachází domy Prušánecká 12, Prušánecká 3, 5, Prušánecká 7, 9, Blatnická 12, Valtická 2, 4 a Stará Osada 17–27.

Zdárné vyřízení dotace Zelená úsporám si vyžaduje nemalé úsilí ze strany pracovníků investičního oddělení MÍR, SBD i zastupující firmy Stavoprojekt stavební firma, a.s. Získání dotace pro všechny nárokové domy se však v současné době jeví jako reálné.

Ing. Ivana Hlavoňová,
investiční technik

Přestavby bytového jádra ve výškových domech v sídlišti Vinohrady

Chcete-li snížit náklady za zpracování statického posudku, který si opatřujete při přestavbě bytového jádra u vás doma, obraťte se na provozní úsek družstva.

Nejčastější stavební úpravou v panelovém bytě je přestavba bytového jádra. Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 103 odst. 1 písm. e) přestavba bytového jádra při zachování stávajících rozměrů nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. V sídlišti Vinohrady přestavba bytového jádra ani při dispozičních změnách nevyžaduje řízení na stavebním úřadě. Přesto ve smyslu ustanovení § 152 odst. 1 je stavebník povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby. Musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení. Povinnosti stavebníka je opatřit si příslušnou dokumentaci a uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. Proto si stavebník sám opatřuje posudek statika o tom, že jím navrhovaná stavební úprava nezasahuje do nosných konstrukcí stavby (nepřetíží je) způsobem, který by narušil nebo ohrozil stabilitu stavby.

Z důvodu zjednodušení administrativního řízení zajistil provozní úsek družstva v součinnosti s panem Daleckým vypracování statického posudku přestavby bytového jádra ve výškových domech v sídlišti Vinohrady Ing. Jiřím Procházkou, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb. Statický posudek je vypracován pro 5 typů bytů, které se nacházejí v typově shodných 12patrových domech v sídlišti Vinohrady sekce 122A13P (prostřední vchod) a sekce E 121A23P (krajní vchody). Jedná se o nahrazení lehkých montovaných příček kolem bytového jádra v prostoru sociálního zařízení s mírným rozšířením do předsíně. Posudek je platný i při osových posunech příček max. 10 cm v obou směrech. Půdorys bytů

se nemění. Tyto domy mají stropní panely o tl. 15 cm. Jejich únosnost je navržena pro tehdejší technologii panelové výstavby a nebylo počítáno s budoucím přítěžováním těžšími příčkami. Proto je nutné volit lehké materiály, které mírné přetížení stropu umožňují. Navrhují se pórobetonové tvárnice Ytong tl. 75 mm nebo sádkokarton. Nezasahuje se do nosné konstrukce domu. Přestavba příček kolem bytového jádra nenaruší statiku v místě úprav ani celého objektu. Vypracované statické posouzení není platné pro přestavby odlišných dispozičních změn. Statický posudek je vyhotoven v následujícím rozsahu: technická zpráva, statický výpočet včetně schématu 1:50 a půdorysu domu včetně čísel bytů. Kopii statického posudku vztahující se k příslušnému bytu získá žadatel na provozním úseku družstva za úhradu 500 Kč, druhá kopie posudku bude založena k jeho žádosti o souhlas. Žadatel zajistí provedení stavby dle statického posudku.

K vydání souhlasu družstva je třeba předložit:

- žádost volnou formou s popisem plánovaných úprav v bytě,
- vyjádření výboru samosprávy v domě k žádosti,
- souhlas statika včetně zjednodušené technické zprávy a výkresu starého a nového stavu,
- podepsané prohlášení o zajištění přístupu do instalační šachty za WC,
- úhradu za úkon družstva 360 Kč.

Žádosti o souhlas se stavebními úpravami v bytě vyřizuje Soňa Smetanová, provozní úsek, dv. č. 19, tel. 548 424 415, sona.smetanova@mirsbd.cz.

Soňa Smetanová,
technicko-administrativní zaměstnanec

Proč příspěvek do fondu dlouhodobě přijatých záloh?

V důsledku včasného zajištění oprav dochází ke snížení finančních nákladů na provedení oprav jednotlivých konstrukčních prvků a také k odstranění případných rizik spojených s havarijnou opravou na poslední chvíli.

Současná neutěšená ekonomická situace způsobená politikou vládních škrtů se začíná nepříznivě projevovat při zabezpečování oprav bytového fondu. Přesto je nutné pro zabezpečení bezproblémového provozu svěřeného bytového fondu věnovat i nadále maximální pozornost stavu a údržbě bytového fondu a ve spolupráci s jednotlivými technikami a správci domů udržovat bytový fond v dobrém stavu. Těto problematice se v minulosti věnovala bohužel malá pozornost a výsledkem je poměrně zanedbaný bytový fond u starších domů především v oblasti Židenic, ale i v jiných oblastech.

S údržbou bytových domů velmi úzce souvisí i tvorba fondu dlouhodobě přijatých záloh (dále jen DPZ,) která je dle zjištění u mnoha domů nedostatečná, u některých domů přímo kritická. V současné době by se příspěvek do fondu DPZ měl pohybovat v úrovni min. 20–25 Kč/m². Nelze se totiž do budoucna spoléhat na „neomezenou“ životnost stavebních prvků a na názory některých družstevníků, že po realizaci zateplení, výměně oken a modernizaci výtahu není potřeba dalších investic. Je třeba opakovaně zástupce samospráv upozorňovat i na další konstrukční prvky, které je nutné udržovat

– střechy, rozvody ZTI, vstupní schody, sklepní okna, balkony, podlahy, elektroinstalaci, radiátory, kanalizaci, přívody vody do domu, rozvody STA, poštovní schránky, zábradlí, výměnu termostatických ventilů, výměnu RTN a dále na opravy vzduchotechniky, domácích telefonů, výměnu vodoměrů, údržbu kotelen a také na malby a nátěry společných prostor.

Zástupci jednotlivých samospráv a SVJ by měli ve spolupráci s techniky a správci jednotlivých domů vypracovat výhledový plán realizace dosud nerealizovaných akcí. Na základě předpokládaných nákladů na jednotlivé investice lze spočítat potřebnou výši příspěvku do DPZ. Při vypracování plánu investic je nutné správně posoudit nutnost prioritních investic a investic, které ještě není nutné okamžitě realizovat, ale je nutné s nimi do budoucna počítat.

Povinnost výborů samospráv sledovat technický stav domů a zajišťovat jeho opravy je uvedena i ve stanovách družstva. V případě zástupců SVJ je nutné jim připomenout i jejich právní zodpovědnost za údržbu bytového fondu.

Je třeba si uvědomit, že v důsledku včasného zajištění oprav dochází ke snížení finančních nákladů na provedení oprav jednotlivých konstrukčních prvků a také k odstranění případných rizik spojených s havarijnou opravou na poslední chvíli. Odkládání oprav vede na základě dosavadních zkušeností ve svém důsledku vždy k jejich zdražení.

**Ing. Zdeněk Tihlařík,
vedoucí domovní správy**

Řešení vzduchotechniky při přestavbě bytového jádra

Při přestavbě bytového jádra (kuchyně) musí být zachován stávající systém vzduchotechniky (dále jen VZT), tj. napojení systému do centrálního odsávání domu, aby se předcházel zvyšujícímu se počtu stížností souvisejících se zatečením kondenzátu do bytů pod střechou domu.

V souvislosti se zvyšujícím se počtem problémů s kondenzací vodních par ve vyústění VZT u centrálních jednotek odsávání jsou stanoveny nové podmínky pro rekonstrukci bytového jádra nebo kuchyně.

Provozní úsek družstva řešil v posledních letech zvyšující se počet stížností na kondenzaci vodních par ve vyústění VZT u centrálních jednotek odsávání. Na základě posouzení příčin a také po konzultaci s odbornými firmami bylo konstatováno, že hlavní příčinou tohoto stavu je rekonstrukce bytových jader a kuchyní (jak povolená, tak bohužel i nepovolená) a následná instalace individuálních bytových ventilátorů. Tím je značně narušena funkce centrálního systému odsávání a při nízkých teplotách dochází ke kondenzaci vodních par ve vyústění VZT a k následnému zatečení kondenzátu do bytu pod střechou. Centrální jednotky VZT jsou nainstalovány v sídlišti Líšeň (spodní část), Vinohrady, Komárov a Slatina. V minulosti se tato závada neprojevovala, protože bylo realizováno malé množství přestaveb. V souvislosti s jejich vzrůstajícím počtem dochází častěji k problémům s kondenzací v mnoha domech.

Problematiku kondenzace vodních par ve vzduchotechnice projednala technická komise představenstva na svém zasedání dne 29. února 2012 a vydala následující stanovisko:

Při rekonstrukci bytového jádra (kuchyně) musí zůstat zachován stávající systém napojení do centrálního odsávání domu s vyloučením instalace lokálního ventilátoru v bytě. V projektové dokumentaci bude uvedeno napojení na stávající systém centrálního odsávání.

Větrací hlavice? Ne!

Nástřešní ventilátory panelových domů jsou často nahrazovány rotujícími větracími hlavicemi, původně určenými k provětrávání podstřešních prostorů. V rámci jedné etapy výzkumného záměru byla náhodně vybraná hlavice proměřena v laboratorických Ústavu techniky prostředí FS ČVUT v Praze. Na základě provedených měření bylo vydáno následující stanovisko:

Technické parametry rotujících hlavic poháněných větrem jsou takové, že jejich použití jako náhrady nástřešních ventilátorů pro centrální odsávání bytových jader vede k naprostému znefunknění celého vzduchotechnického zařízení. Protože vzduchotechnika zde slouží nejen k odsávání bytových jader a kuchyňských digestoří, ale i k celkovému větrání bytů, dochází pak v případě, kdy skoro nulová funkce vzduchotechniky není nahrazována častým větráním okny, k nepříznivým hygienickým dopadům vlivem nedostatku čerstvého vzduchu.

Hlavice jsou předurčeny pro použití v případech, kdy nezáleží na okamžité potřebě odsávacího výkonu, jako např. u odvětrání dvouplášťových střešních skladišť. Obchodní úspěch při použití hlavic k centrálnímu větrání bytových domů je založen na marketingu a na neznalostech investorů, nikoli na funkčních vlastnostech výrobku.

Bližší informace včetně podkladů o provedeném měření obdržíte na provozním úseku MÍR, SBD.

**Ing. Zdeněk Tihlařík,
vedoucí domovní správy**

Změna kontaktů

Došlo ke změně kontaktů přímých telefonních čísel na sekretariát předsedy družstva a provozní úsek (domovní správu) MÍR, SBD.

Dosavadní telefonní číslo na sekretariát předsedy družstva 545 216 760 se mění na nové telefonní číslo 734 316 185.

Dosavadní telefonní číslo na provozní úsek (domovní správu) 548 218 840 se mění na nové telefonní číslo 737 598 778.

**RNDr. Josef Hrubý,
vedoucí oddělení výpočetní techniky**

MÍR, stavební bytové družstvo

Bedřichovická 21, 627 17 Brno

ÚŘEDNÍ HODINY:

Pondělí: 8:00–12:00 hod. 13:00–16:30 hod.

Středa: 8:00–12:00 hod. 13:00–17:30 hod.

Tel.: 548 424 411, fax: 548 219 488

Web: www.mirsbd.cz