

VÝSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ BRNO - SLATINA

Na základě neuspokojeného zájmu o družstevní byty dokončené v I. etapě výstavby v Brně - Slatině při ulici Šmahova a v souvislosti s připravovanou další etapou výstavby družstevních bytů v této lokalitě, Vás informujeme o možnosti se zúčastnit této výstavby v domech M-3 (14 b.j.) a M-4 (14 b.j.).

Jedná se o výstavbu družstevních nájemních bytů za finanční účasti členů družstva. Tato účast je stanovena ve výši min. 25% ceny bytu a zároveň tak tvoří další členský vklad člena družstva - lze využít např. stavební spoření apod. Je samozřejmě možné zaplatit další členský vklad až do výše celkové ceny bytu, čímž vzniká ihned možnost převodu bytu do osobního vlastnictví.

Zbývající část celkové ceny bytu (po odečtení splacené výše členského vkladu) bude pokryta komerčním úvěrem, který bude sjednávat družstvo co nejvýhodněji u bankovních ústavů a který bude splácen v rámci nájemného po dobu trvání úvěru.

Konstrukčně se jedná o třípodlažní domy se sedlovou střechou a obyvatelným podkrovím, byty jsou zde o velikostech 2+KK, 3+KK, a dále větší, i dvougenerační, mezonetové byty 4+KK.

Každý byt je vybaven poměrně vysokým standardem - bezpečnostní vchodové dveře, plovoucí podlahy, obložkové zárubně, kvalitní značkové zařizovací předměty sociálního zařízení, vlastní vytápění a ohřev teplé vody plynovým kotlem, jsou možné jakékoliv změny v bytech.

V ceně všech bytů je zahrnuto vlastní zastřešené parkovací stání. U bytů v přízemí je dále v ceně zahrnuta předzahrádka s přívodem vody a elektrické energie. Systém konstrukce zastřešených parkovacích stání a předzahrádek je totožný s I. etapou naší družstevní výstavby - lze shlédnout vedle na ulici Blažovická v téže lokalitě.

Doba výstavby se předpokládá max. 14 měsíců od vydání stavebního povolení. Povolovací řízení je nyní ve stadiu vydání územního rozhodnutí, takže předpoklad vydání stavebního povolení je v dubnu - červnu r. 2009.

Blíže informace o této výstavbě Vám podá p. Němeček, tel. 548424460, e-mail: investice@mirsbd.cz.

PŘEHLED FIREM ZAJIŠŤUJÍCÍCH ÚDRŽBU BYTOVÉHO A DOMOVNÍHO FONDU

MÍR, SBD - spojovatelka	548 424 411
Instalopráce, voda, plyn, topení	
Pernica J., instalo a topenářské práce	603 456 875
Firma Libor Popela	548 211 307
opravy bytového fondu voda, topení, plyn, odpady	602 564 409
KNECHT INSTALO, s. r. o.	
voda-plyn-elektroinstalace-zednické práce	608 720 192
Havarijní služba	608 355 700
p. Zíma - elektro (běžná a havarijní služba)	606 405 505
Topení, teplá voda	
MÍR, SBD - Ing. Kolejka, odd. energetiky	548 424 459
TEZA, a. s. Brno (dodávka tepla a TUV) - dispečink	543 239 350
- pro sídliště Líšeň, Vinohrady (p. Zelinka)	603 291 652
- pro sídliště Slatina, Juliánov, Komárov (p. Vrána)	603 291 660
(p. Žák)	603 291 624
Výtahy - servis a opravy výtahů	
MÍR, SBD - p. Budínský	548 424 416
OTIS, a. s. - dispečink	800 107 525
KONE a. s. (dříve Výtahy Slavík) - nepřetržitá služba	844 115 115
KONEKTA, a. s. (p. Kvarda)	541 244 126
Thyssen Krupp Výtahy, s. r. o. (nepřetržitá služba)	844 100 104
Poruchy JMP, a. s. Brno - poruchová služba	800 225 577
Jihomoravská elektrárna, a. s.	840 111 222
Brněnské vodárny a kanalizace, a. s. (BvaK)	543 212 537
Ströer&Kozáček - čištění kanalizace	602 792 021 602 703 054
Společná televizní anténa (STA) - p. Kučka	602 536 866

SPRÁVA DRUŽSTVA, Bedřichovická 21 ÚŘEDNÍ HODINY:

Pondělí: 8,00 - 12,00 hod. 13,00 - 16,30 hod.
Středa: 8,00 - 12,00 hod. 13,00 - 17,30 hod.

TELEFONNÍ ÚSTŘEDNA MÍR, SBD: 548424411

FAX: 548219488, <http://www.mirsbd.cz>

Modernizace výtahů

- ODSTRANĚNÍ BEZPEČNOSTNÍCH RIZIK
- ŠPIČKOVÁ TECHNOLOGIE
- VARIABILNÍ ŘEŠENÍ ŠITÉ NA MÍRU
- VÝBĚR TECHNOLOGICKÉHO ŘEŠENÍ, DESIGNU A MONTÁŽE
- KVALITA JE ZAJIŠTĚNA CERTIFIKÁTY ISO 9001:2000

KONE MaxiSpace™
KONE MonoSpace® RESIDENTIAL

KONE je celosvětový lídr na trhu zdvihacích zařízení. Dodává, instaluje, modernizuje a servisuje výtahy a eskalátory. Přes 32 500 pracovníků KONE obsluhuje zákazníky ve více než 50 zemích světa.



Vážený obchodní přítel,
V roce 2007 došlo ke změně majitele firmy VÝTAHY - Slavík, spol. s r.o. Novým majitelem se stala firma KONE, a.s. V tomto roce má záměr firma VÝTAHY - Slavík, spol. s r.o. provést integraci do KONE, a.s. Po ukončené integraci firma VÝTAHY - Slavík spol. s r.o. zanikne. Děkujeme za pochopení této změny.

KONE, a.s., Příční 10, 602 00 Brno
VÝTAHY - Slavík, spol. s r.o., Příční 10, 602 00 Brno

Podívejte se na náš nový web www.kone.cz

KONE MaxiSpace™ — nejnovější technologie bez protiváhy, větší kabina až o 50%.

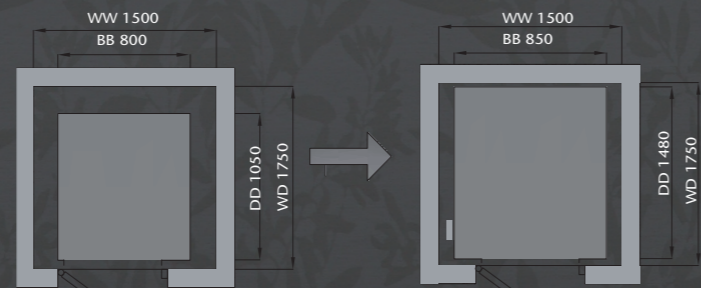
S KONE MaxiSpace™ mají přístup všichni



Vaše typické rozměry stávající kabiny:

Stávající výtah
Typ výtahu: **BOV 250**
Velikost kabiny: 800 x 1050
Počet podlaží: 8
Nosnost: 250 kg/3 osoby
Rozměr dveří: 700

KONE řešení
Typ výtahu: **KONE MaxiSpace™**
Velikost kabiny: 850 x 1480
Počet podlaží: 9
Nosnost: 480 kg/6 osob
Rozměr dveří: 800



BB - šířka kabiny DD - hloubka kabiny WW - šířka šachty
WD - hloubka šachty

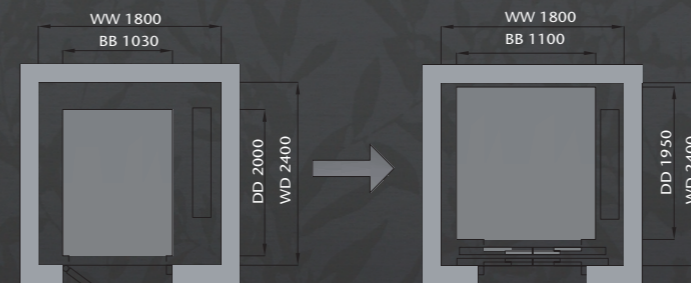
- nejnovější technologie pro odstranění bezpečnostních rizik
- výtahový stroj nemá protiváhu
- pohon výtahu KONE PowerDisc™ je umístěn v horní části výtahové šachty
- použití speciálních vysokopevnostních lan
- slouží k přepravě osob i nákladů
- dodává se pro nosnosti od 240 kg do 800 kg se jmenovitou rychlostí jízdy 0,63 – 1,0 m/s

KONE MonoSpace® RESIDENTIAL — revoluční systém výměny výtahů

Vaše typické rozměry stávající kabiny:

Stávající výtah
Typ výtahu: **TOV 500**
Velikost kabiny: 1030 X 2000
Počet podlaží: 12
Nosnost: 500 kg/6 osob
Rozměr dveří: 800
Dveře: Ruční

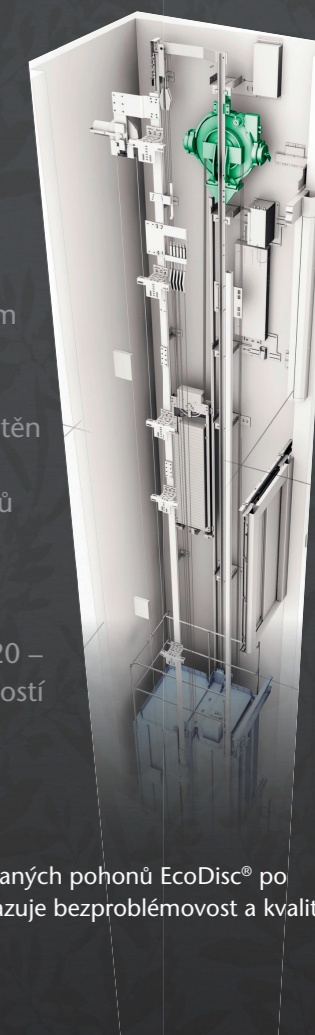
KONE řešení
Typ výtahu: **KONE MonoSpace® RESIDENTIAL**
Velikost kabiny: 1100 x 1950
Počet podlaží: 13
Nosnost: 1000 kg/13 osob
Rozměr dveří: 900
Dveře: Automatické



BB - šířka kabiny DD - hloubka kabiny WW - šířka šachty
WD - hloubka šachty

- založen na bezpřevodovém motoru KONE EcoDisc®
- nevyžaduje oddělenou strojovnu – pohon je umístěn přímo v šachtě
- snížení provozních nákladů
- velmi tichý provoz
- nízká spotřeba
- moderní technologie
- dodává se pro nosnosti 320 – 500 kg s jmenovitou rychlostí 1,0 m/s

Již 200 000 prodaných pohonů EcoDisc® po celém světě dokazuje bezproblémovost a kvalitu celého zařízení.



Informace ekonomického úseku

1. Zaměstnání malého rozsahu a dohody o pracovní činnosti

Mnozí z vás provádí na základě dohody o pracovní činnosti (dále jen DPČ) úklid nebo údržbu domů ve správě našeho bytového družstva a měli by každý měsíc odevzdat výkaz za provedenou práci. V této souvislosti bych vás chtěla upozornit na některé skutečnosti, které mohou nastat v roce 2009 a sníží vaši čistou mzdu. Od 1. ledna 2009 se mění limit pro povinné nemocenské pojištění ze 400 Kč za měsíc na 2000 Kč. Znamená to, že pokud vaše mzda z DPČ činí v souhrnu méně než 2000 Kč měsíčně, nezakládá tento pracovní právní vztah účast na nemocenském pojištění a nepodléhá tedy ani odvodům na důchodové a zdravotní pojištění. Pokud výkazy odevzdáváte nepravidelně – 1x za 2 měsíce, někteří i 1x za 3 měsíce, v měsíci, kdy jsou předloženy, se odměna z DPČ sčítá a zpravidla překročíte limit 2000 Kč. V následující tabulce se pokusím zobrazit, co to pro vás znamená.

Vycházím z toho, že máte sjednanou DPČ na 30 hodin měsíčně při hodinové mzdě 60 Kč, tj. 1800 Kč za měsíc, pracovník nepodepsal prohlášení k dani.

Rok 2008	Výkaz za 1 měsíce	Výkaz za 2 měsíce	Výkaz za 3 měsíce
Hrubá mzda	1800	3600	5400
ZP 4,5% zaměstnanec	81	162	243
SP 8% zaměstnanec	144	288	432
ZP 9% zaměstnavatel	162	324	486
SP 26% zaměstnavatel	468	936	1404
Superhrubá mzda	2430	4860	7290
15% srážková daň	364	729	
15% zálohová daň			1095 *)
Čistá mzda	1211	2421	3630
náklad zaměstnavatele	2430 **)	4860 **)	7290

*) – vzniká povinnost podávat daňové přiznání

**) – náklad zaměstnavatele je za jednotlivé měsíce stejný

V roce 2008 tedy odevzdání výkazu za více měsíců pro vás neznamenal snížení čisté mzdy ani zvýšení nákladů zaměstnavatele, v některých případech jste se však mohli dostat do povinnosti podávat daňové přiznání. Mzdová účetní vás musela v měsíci, kdy jste neodevzdali výkaz, odhlásit ze zdravotního pojištění, v měsíci, kdy jste odevzdali výkaz, opět přihlásit, a tak pořád dokola.

Jiné je to však v roce 2009:

Rok 2009	Výkaz za 1 měsíce	Výkaz za 2 měsíce	Výkaz za 3 měsíce
Hrubá mzda	1800	3600	5400
ZP 4,5% zaměstnanec	0	162	243
SP 6,5% zaměstnanec	0	234	351
ZP 9% zaměstnavatel	0	324	486
SP 25% zaměstnavatel	0	900	1350
Superhrubá mzda	1800	4824	7236
15% srážková daň	270	723	
15% zálohová daň			1095 *)
Čistá mzda	1530	2481	3711
Čistá mzda v přepočtu na 1 měsíc	1530	1240	1237
náklad zaměstnavatele	1800 **)	4824 **)	7236

*) – vzniká povinnost podávat daňové přiznání

**) – náklad zaměstnavatele je měsíčně o 612 Kč vyšší

Jak je patrné z výše uvedeného, při nepravidelném odevzdávání výkazů může dojít tedy nejen k povinnosti podávat daňové přiznání, ale i ke snížení čisté mzdy a zvýšení celkových nákladů organizace.

Při úklidových pracích toto zvýšení zaplatíte ve vyúčtování služeb, při údržbě je vám zvýšení odčerpáno z fondu oprav. Mzdová účetní musí navíc mimo agendy spojené se zdravotním pojištěním zpracovat i agendu nemocenského pojištění. Pokud by se stejný příklad aplikoval na osobu, která podepsala prohlášení k dani ze mzdy, čistá mzda by byla vyšší o spočítanou daň, celkové náklady zaměstnavatele by se neměnily.

Chtěla bych vás požádat – vás, kteří uklízíte a „udržujete“, i vás, členové výboru samospráv, abyste odevzdávání výkazů věnovali pozornost a odevzdávali je na družstvo v termínech stanovených v minulosti, nejpozději poslední pracovní den v příslušném měsíci, v mnoha případech tím ušetříte vaše peníze 2x – na zvýšení vlastní čisté mzdy a na snížení nákladů, které musíte všichni uhradit.

2. Příjmy z pronájmu nebytových prostor a společných částí domu

Ve stručnosti bych se zmínila o příjmech z pronájmu nebytových prostor a společných částí vašich domů. Existují-li na základě Smlouvy o pronájmu příjmy, které se ponechávají v dlouhodobých zálohách na opravu domu (tzv. fond oprav), jedná se vždy o příjmy všech spoluvlastníků bez ohledu na to, zda příjmy fyzicky obdrželi či byly ponechány ve fondu oprav. Zdůrazňuji, že v případě našeho družstva se příjmy **nikdy fyzicky nevyplácí** jednotlivým vlastníkům, vždy se připisují ve prospěch dlouhodobé zálohy na opravy příslušného domu. U bytů v osobním vlastnictví přímo, u nájemních bytů nepřímo prostřednictvím hospodářského výsledku jednotlivých domů. Příjem se rozdělí dle spoluvlastnických podílů na společných částech budovy, seznam dle jednotlivých uživatelů bytů je začátkem roku vždy předán předsedům samospráv a ten by měl uvědomit vhodným způsobem ostatní. Jak už bylo v minulosti několikrát prezentováno, jedná se u fyzických osob o příjem dle § 9, odst. 1a) zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. U těchto příjmů lze uplatnit 30 % paušální náklady. U manželů, kteří mají byt v bezpodílovém spoluvlastnictví, se jedná o příjem pouze u jednoho, lhostejno kterého.

Povinnost zdaňovat tento příjem mají vždy poplatníci, kteří mají z jakéhokoliv důvodu povinnost podávat daňové přiznání. U poplatníků, kteří mají příjem pouze ze závislé činnosti, podepsali u svého zaměstnavatele Prohlášení, a ostatní příjmy dle § 7-10 zák. 586/1992 Sb. nepřesáhly za kalendářní rok 6 tis. Kč, jde o příjmy od daně osvobozené. Poplatníci, jejichž celkové zdanitelné příjmy (§ 6-10 zák. 586/1992 Sb.) za kalendářní rok nepřesáhly 15 tis. Kč, nemají povinnost podávat daňové přiznání, tudíž částku za pronájem nemusí ani zdaňovat. Toto se týká zejména důchodců či maminek na mateřské a rodičovské dovolené. Těm, kteří částky za pronájem musí zdaňovat, je na požádání vystavováno potvrzení, kolik za příslušný rok činil jejich podíl. Vlastníkům, kterým bylo potvrzení zasláno v minulých letech, bude automaticky zasláno i za rok 2008, nemusí o ně žádat. Kontakt – L. Hrušková, tel. 548424420, e-mail uctarna@mirsbd.cz.

3. Mimořádné splátky komerčních úvěrů na regeneraci domů

Mnozí z vás financovali regeneraci domů nejen z vlastních prostředků, ale i pomocí komerčních úvěrů z různých peněžních ústavů. V podmínkách úvěru jsou mimo jiné řešeny i mimořádné splátky úvěrů – bez sankce a se sankcí. Všechny peněžní ústavy umožňují bezsankční splacení úvěru pouze v případě, že je úvěr splácen v souvislosti s převodem bytu do osobního vlastnictví. Bezsankčnost v tomto případě prokazuje družstvo žádostí nájemce o převod bytu do osobního vlastnictví, následně žádostí o výmaz zástavního práva z Katastru nemovitostí a nakonec výpisem z Katastru nemovitostí, kde je nový vlastník zapsán. Všechny ostatní mimořádné splátky úvěrů jsou zpoplatněny. V případě ČSOB je poplatek za předčasné splacení úvěru stanoven vždy konkrétní dohodou, je ovlivněn celkovou výší úvěru, dobou splatnosti a zůstatkem úvěru ke dni mimořádné splátky.

(pokračování na str. 4)

Informace z ekonomického úseku

V současné době činí cca 5 % z nesplacené částky, jde tedy řádově o tisíce Kč. Každý, kdo požádá o možnost předčasného splacení komerčního úvěru bez souvislosti s převodem bytu do osobního vlastnictví, musí počítat i s touto sankcí, bude ji muset zálohově družstvu uhradit současně se zůstatkem úvěru. Po vyúčtování bankou bude zúčtována celková splátka a poplatek se zálohou, přeplatek bude družstvem vrácen uživateli bytu, nedoplatek bude muset uživatel doplatit družstvu.

4. Daň z nemovitostí, daň darovací

Od 1. 1. 2009 je v účinnosti novela zákona 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, kterou bylo zrušeno ustanovení § 9, odst. 1, písm. g) – osvobození od placení daně ze staveb u nových staveb a bytů v nových stavbách na dobu 15 let, již přiznaný nárok se poskytne naposledy za rok 2009, a bylo změněno ustanovení § 9, odst. 1, písm. r), které ruší osvobození od daně ze staveb u zateplení, naposledy bylo možno toto osvobození uplatnit v roce 2008 s tím, že je poskytováno na dobu 5ti let po dokončení stavby.

V této souvislosti bych si dovolila upozornit, že není povinností pracovníků ekonomického úseku správní složky družstva poskytovat poradenství a zpracovávat daňová přiznání jednotlivým vlastníkům bytů, stejně tak není povinností družstva zajišťovat tiskopisy daňových přiznání pro jednotlivé vlastníky. Stále častěji se stává, že telefonuje nebo se dostaví rozezlený vlastník a nevybíravým až arogantním způsobem se domáhá svého „domnělého práva“ na kompletní poradenství a zpracování daňového přiznání. Samozřejmě tímto nechci říci, že bychom nikomu s ničím neporadili, je to však dobrá vůle každého zaměstnance a arogantní vlastník se nemůže divit, že odejde s nepořízenou. Co se týká opatřování tiskopisů na jednotlivé druhy daní – tyto jsou k dispozici na všech finančních úřadech včetně poradenství, jak se kterým tiskopisem naložit a co k němu doložit, každý by se tedy v prvním kole měl obrátit na místně příslušný finanční úřad a až poté na družstvo.

*Ludmila Hrušková
ekonomický úsek*

ROZVODY VODY, PLYNU A ELEKTŘINY V BYTĚ

Součástí bytových domů jsou i rozvody topení, vody, plynu a elektřiny, které ze společných prostor domu vedou dále do bytu ke koncovým odběrným zařízením uživatelů bytů.

Ve společných částech domu jsou revize a opravy těchto technických zařízení hrazeny z fondu dlouhodobě přijatých záloh. V bytech se úhrada vztahuje pouze na rozvody ústředního vytápění a otopná tělesa mimo několika výjimek, kdy si opravy ústředního vytápění v bytě hradí uživatelé sami dle rozhodnutí jejich členské schůze a shromáždění společenství vlastníků bytů. Rozvody vody a elektřiny v bytě je uživatel povinen opravovat a provádět jejich revize na své náklady. Revize na potrubí plynu v domě a odstranění porevizních závad zajišťuje od vstupu do domu až po koncové odběrné zařízení (sporák) majitel domu, přičemž odstranění porevizních závad v bytě si hradí uživatelé sami. Na rozvody elektřiny v bytě se vztahuje také povinnost jejich revize, a to v desetiletém intervalu. Mnozí uživatelé bytů toto zanedbávají, ale měli by mít na paměti, že nedostatečný průřez vodičů vzhledem k současnému příkonu spotřebičů a uvolněné vodiče ve svorkách a zásuvkách na rozvodu elektřiny v bytě mohou být zdrojem požáru nejen v bytě, ale i v celém domě. Předpokládaná životnost rozvodů studené a teplé vody z pozinkovaného potrubí je 15 let, po této době již v mnoha případech dochází ne-li přímo ke korozi potrubí, pak minimálně k razantnímu snížení průřetného profilu potrubí. Společný rozvod vody končí v bytě u hlavního uzávěru vody pro byt. Tento hlavní uzávěr již nepatří do společných konstrukčních prvků domu, jejichž opravy a výměna jsou hrazeny z fondu dlouhodobě přijatých záloh. Rizikem v bytě mohou být také tlakové hadice

umístěné na rozvodu vody v bytě a u splachovací nádržky klozetu. Přestože se v současné době osazují již tlakové hadice s odolností do 10 barů, i jejich životnost je omezena a je nutné je po několika letech nechat vyměnit instalátérskou firmou.

Samozřejmě, že nelze vyloučit, že na domě dojde k havárii v bytě některého z uživatelů, která způsobí škody, ať již jen jemu, anebo i v dalších bytech. Proto velmi naléhavě doporučujeme všem uživatelům bytů mít uzavřené pojištění domácnosti včetně pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému, aby se předešlo nepříjemným situacím při řešení náhrady škody, kdy v současné době často jedná o nemalé finanční částky v řádu deseti až statisíců.

*Ing. Ivana Hlavoňová
provozní úsek*

K problematice převodů družstevních bytů do vlastnictví

Převody jednotek do vlastnictví je činnost, kterou družstvu ukládá zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. S převáděním jednotek do vlastnictví se v našem družstvu započalo v roce 1996. Od té doby do konce loňského roku bylo v našem družstvu do vlastnictví členů družstva převedeno 5 454 bytů z původních 10 846 bytů.

Zájem o převádění bytů do vlastnictví i nadále trvá. Oddělení převodů bytů do vlastnictví, které má na starosti přípravu příslušných smluv a zajišťuje veškerou činnost s převody související, pololetně vyhotoví cca 200-250 smluv o převodu bytu do vlastnictví.

O postupu při převodu bytu do vlastnictví jsme informovali již vícekrát a tyto informace je samozřejmě možné získat i přímo na družstvu, domníváme se však, že nebude na škodu, zejména pro nové členy družstva, nebo pro ty, kteří mají v úmyslu byt si v blízké době do vlastnictví převést, postup při převodu bytu, do vlastnictví alespoň v kostce připomenout.

Prvním krokem (pro ty, kteří ji dosud uzavřenou nemají) je uzavření dohody o termínu pro převod bytu do vlastnictví. Zde je nutné mít na paměti, že převody se realizují v návaznosti na pololetní mimořádnou splátku investičního úvěru tzv. anuity. Dohodu je možné uzavřít na oddělení převodů bytů do vlastnictví, kde Vám také sdělí výši doplatku anuity. Informaci o doplatku je možné získat i na oddělení ekonomickém.

Na základě dohody je člen družstva zaevidován mezi žadatele o převod bytu do vlastnictví. V dostatečném předstihu je mu zaslána informace o výši mimořádné splátky a termínu pro zaplacení. Úhrada se provádí obvykle do 10.5. nebo do 10.11. Poté, co družstvo obdrží od banky potvrzení o splacení anuity (cca 2 měsíce po skončení pololetí), zašle oddělení převodů bytů do vlastnictví členovi družstva smlouvu o převodu bytu. Tuto smlouvu je třeba vrátit podepsanou družstvu, opět na oddělení převodů bytů do vlastnictví, které zařídí podání smlouvy na katastrální úřad.

K tomuto popsání postupu podotýkáme, že je poměrně časově náročný a žadatel o převod musí počítat s tím, že je to proces na několik měsíců (od zaplacení anuity po zápis do katastru nemovitostí cca 5 měsíců).

Dále musíme připomenout ještě jednu v současné době aktuální a důležitou věc, a sice, že v domech, kterým byl poskytnut úvěr na regeneraci, jsou družstevní byty zatíženy zástavním právem. Při případném převodu bytu je nutné zástavu odstranit. Proto ten, kdo se v tomto domě rozhodne pro převod bytu do vlastnictví, musí počítat s tím, že bude muset před převodem uhradit nejen anuitu, ale i úvěr poskytnutý na regeneraci, připadající na převáděný byt.

Zájemci o převod bytu do vlastnictví se také někdy dotazují, zda bude převeden i pozemek pod domem, ve kterém se nachází byt. K tomu uvádíme, že převod příslušného pozemku je součástí převodu bytu jen v případě, kdy vlastníkem pozemku je družstvo. Jelikož však ne všechny pozemky pod domy jsou ve vlastnictví družstva, převádí se i byty bez pozemku. Na vypořádání pozemku není při převodu bytu do vlastnictví nutné čekat.

Závěrem ještě uvádíme, že převést si byt do vlastnictví v našem družstvu bude možné bez časového omezení, a to i po uplynutí 10tileté promlčecí lhůty v roce 2010, o čemž jsme informovali v minulém čísle DIS.

*JUDr. Hana Dolníčková
odd. převodů bytů do vlastnictví*

Nepřesné informace v tisku, týkající se dotací a reakce SČMBD

V období přelomu let 2008/2009 byla v sdělovacích prostředcích uveřejněna celá řada tiskových zpráv a informací týkajících se programu na podporu oprav panelových domů. Většina z nich byla iniciována orgány Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) a Ministerstvem Životního prostředí (MŽP). Lze konstatovat, že díky podobě v jaké byly zveřejněny, nebyly jejich obsahem konkrétní informace, ale spíše pro vlastníky a nájemce v panelových domech zavádějící a matoucí sliby, jejichž cílem bylo pravděpodobně vylepšení obrazu dotčených ministerstev.

Pro bytová družstva a společenství vlastníků bytů (jednotek) je v současnosti možné využít pouze dotace z programu PANEL. Pro rok 2009 bylo schváleno do rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení 3,5 mld. Kč. Většina z této částky má být použita na financování PANELU. Pozitivní zprávou je, že v připravovaných materiálech MMR je od roku 2010 počítáno na novelizovaný program PANEL s částkou 5 mld. Kč ročně. Novelizace PANELU (účinnost snad od 1.1.2010) má zapracovat do stávajícího znění všechna opatření, o kterých se hovořilo v roce 2008, tedy i diferenciaci výše podpory v závislosti na stupni komplexnosti prováděných oprav. Pro rok 2009 došlo k jediné změně. S ohledem na §6a zákona č. 406/2000 Sb. vstupuje v platnost nový požadavek na doložení splnění požadavků energetické náročnosti budov, a to, že žadatel o dotaci je povinen doložit poradenskému středisku mimo jiné zprávu o energetickém auditu i Průkaz energetické náročnosti budovy stanovené vyhláškou č. 148/2007 Sb.

Na veškeré zprávy reagovalo představenstvo Svazu českých a moravských bytových družstev, které se touto problematikou zabývalo 18.2.2009. Současně byly zaslány dopisy předsedou SČMBD Ing. Vaníčkem představitelům vlády.

V dopise předsedovi vlády bylo konstatováno „že ani Ministerstvo průmyslu a obchodu, ani MŽP do svých programů nezahrnuly bytová družstva, ani jejich členy. Přitom mezi průměrnou domácností v družstevním bytě a obecním bytě není žádný sociální ani ekonomický rozdíl. V závěru dopisu vyzval k osobnímu jednání.

V dopise ministrowi pro životní prostředí předseda SČMBD konstatoval:

- bytová družstva (a s nimi většina panelových domů v ČR) jsou vyřazena z okruhu možných příjemců dotací z prostředků Operačního programu ZP směřujícím k úsporám energií
- z výnosů plynoucích z obchodování s povolenkami na emise skleníkových plynů, o kterých vláda a poslanecká sněmovna rozhodly, že budou využity na energetické úspory (zateplování domů, výměny oken apod.) v domácnostech, se nepočítá s bytovými družstvy, která aktivně přistoupila k zateplování svých panelových domů, a na publikované úspoře se výrazně podílela
- rovněž ze státních podpor na realizaci obnovitelných zdrojů, jsou bytová družstva vyloučena, což je důvodem k osobnímu jednání s ministrem panem Bursikem.

V dopise ministrowi MPO bylo konstatováno:

Vážím si toho, že členové bytových družstev a členové společenství bytových jednotek se aktivně podílejí nejen na pravidelné údržbě a opravách svých domů. Navíc většina z nich má zájem odstranit závažné nedostatky panelové výstavby z minulých let, zejména zlepšit jejich nedostatečně tepelné technické vlastnosti, které výrazně nepokrývají požadavky evropských směrnic.

Uvítili bychom, aby se pomoc státu při realizaci úspor tepla stala impulsem pro iniciativu vlastníků bytových domů, zjednodušeně řečeno, čím větší úspora tepelné energie, tím větší státní podpory, což bude předmětem jednání s ministrem průmyslu panem Římanem.

Z uvedeného je vidět, že představitelům družstev není lhostejné jaké prostředky musí členové vynakládat ze svých peněženek na zajištění regenerací svých bytových domů a mají snahu získat možnosti dotací, které by pomohly řešit problém s rekonstrukcí domů a dosažení úspor v oblasti spotřeby tepla, které mají vliv na jeho výrobu a tím i finanční zatížení pro bydlení.

Jindřich Tomsa, provozní úsek

Hlučnost topení a členitost jeho příčin

Hlučnost otopné soustavy v posledních mímých zimách se stala velkým problémem, který se vyskytuje ve velkém rozsahu a dosud nemá obdoby. K nárůstu stížností na zvýšený hluk dochází z důvodu úsporných opatření odběratelů (termoventily, zateplování domů), souvisejících se zvyšující se cenou tepelné energie. Na rozdíl od předchozích let, kdy cena tepla byla podstatně nižší, byly topné systémy většinou stále prohřáté a nedocházelo k výkyvům teplot rozvodného potrubí vlivem nastavených útlumů a spolehlivější funkci termostatických ventilů a jejich častějším ovládním z důvodu hospodárnějšího přístupu k využití tepla.

Zateplování domů a osazování radiátorů termostatickými hlaviciemi klade vyšší nároky na správné seřízení – zaregulování domu jako celek, to znamená rozvodů včetně regulačního uzlu (zvaného běžně Komex) a přívodu tepla do domu.

Odstranění vlastní příčiny hluku bývá většinou obtížné a její nalezení je zdlouhavé, protože se musí postupně vyzkoušet jednotlivé možnosti.

Hlučnost se nejčastěji projevuje:

Praskáním, lupáním stupaček, boucháním, klepáním v potrubí převážně při ranním náběhu a večer při útlumu, nebo při změně teploty media, a je způsobeno tepelnou dilatací.

Možné řešení:

Snížení náběhu teploty media lze ovlivnit seřízením pomalejšího ohřívání systému postupným nárůstem teploty otopné vody ze strany dodavatele tepla úpravou ve výměňkové stanici nebo DPS, ale také nastavením tohoto pomalejšího náběhu na ekvitermiální regulátoru domu, což umožňují většinou jen modernější regulátory.

Kontrola průchodů všech svislých stupaček a vodorovných rozvodů v suterénu, úspěšnost cca 50 %.

Spočívá v kontrole a případném odstranění „zátky“ mezi vlastním potrubím stupaček topení a průchodkou (chráničkou), kterou tato trubka prochází panelem podlahou (stropem) nebo zdí zpravidla v suterénu.

Velké problémy zejména způsobují podlahové krytiny z tvrdého materiálu (dlaždice), přicementované (přilepené) těsně až k topné trubce. Je nutné vytvořit dilatační mezeru např. planžetou nebo plátkem pilky apod. Dále je vhodné použít např. navinutý koberec např. Jekor, který se zasune do vyčištěné mezery mezi chráničkou a trubkou. Tento koberec je lépe napustit vhodným nestékavým olejem. Promazání prostupů bez vyčištění pouze olejem může pomoci, ale jen částečně s krátkodobým účinkem (dojde k odpaření).

Problémy může způsobovat i vodorovné potrubí v suterénu domů, které bývá nepružně uchyceno a bez možnosti dilatace při průchodu stěny a závěsy pod stropem. I v tomto případě je třeba provést pružné uložení, eventuelně uvolnění závěsů.

Mezi trubkou topení a chráničkou musí být mezera, nebo musí být vyplněna pružným (poddajným) materiálem, aby umožnil dilataci (roztlačnost) topné trubky při měnící se (stoupající) teplotě.

Jsou známy případy, které pocházejí již z doby výstavby bytů, že trubka je přichycena (přivařena) ke stavební konstrukci. Mnoho chyb způsobily také firmy, provádějící montáž termostatických ventilů, které často násilným způsobem – přihýbáním potrubí připojovali potrubí k radiátorům, aniž by použili prodlužovací vsuvky do potrubí.

Odstranění těchto závad nemusí být vůbec jednoduché a příjemné, protože může znamenat uvolnění (vysekání) místa kolem stupačky, aby se odstranilo pnutí potrubí.

Tyto úpravy (postupy) je vhodné provést svépomocí. Jednali jsme s firmou Uchytíl, která uvedené úpravy provádí z důvodu nutné přístupnosti do všech bytů.

Kontrola funkčnosti kompenzátorů a eventuálně přidání dalších, úspěšnost cca 70 %.

Kompenzátor musí být zabudován především ve vícepodlažních domech. V tomto případě vzhledem k delšímu svislému potrubí projektant stanoví body, ve kterých jsou tato potrubí pevně uchycena a umístění kompenzátorů. Roztažnost potrubí mezi pevnými body zajišťují vsazené kompenzátorů.

Hluk, šum, pískání, slyšitelný průtok topného média je způsoben nesprávnými hydraulickými poměry v topném systému domů, nejčastěji vysokým diferenčním tlakem.

Možné řešení:

Kontrola projektů a vlastní komplexní zaregulování celého topného systému (termostatické ventily, stupačky, regulátory diferenčního tlaku, čerpadla, nastavení průtoku a tlaku na patě domu).

U některých objektů nemusí být v pořádku hydraulické vyvážení potrubních stupaček, a to vlivem nedovolené manipulace s regulačními armaturami neoprávněnými osobami, ztrátou jejich funkce vytvářením inkrustací vodního kamene po několikaletém používání, nebo tyto armatury nejsou vůbec zabudovány.

Toto zaregulování se provádí při otevřených termostatických ventilech, t.j. nejlépe v topné sezoně.

U dvoutrubkové soustavy (u domovních předávacích stanic) by mělo být technicky vyřešeno, aby nedocházelo k vysokému diferenčnímu tlaku.

Příčinou hluku může být i hydraulicky špatně ošetřené připojení otopné soustavy k dodavatelské síti.

Vyvážení topných soustav provádí několik firem (cena se pohybuje podle rozsahu cca 10 až 50 000 Kč), přičemž nízká cena není zárukou kvality provedení nastavení.

Při řešení problémů s hlučností topení spolupracujeme s firmou HORN. Tato nabízí diagnostiku a seřizování otopných soustav na profesionální úrovni. Její nabídka spočívá v celkovém zmapování celého topného systému, přepočítání hydraulického nastavení, vyhledání příčin závad, návrh opatření a celkové nastavení otopné soustavy.

V současné době zpracovává problémy s hlukem v obytných domech Ševelova 1 až 9, Bednařkova 1, 3, 5, 7, 9, Oblá 54, Bzenecká 4, 6, 9, Zikova 20, dále projekty na zabudování termostatických ventilů Valtická 11,13, Popeláková 10, 12, Horníkova 2.

Na základě provedených měření v domech je právě špatně vyregulování otopné soustavy jednou z příčin hlukových problémů.

Níže uvedené internetové stránky poskytují další informace o hlukových problémech topení :

<http://vylapeni.tzb-info.cz/t.py?t=11&i=104856>

<http://www.tzb-info.cz/t.py?t=11&i=100361>

<http://www.tzb-info.cz/t.py?t=11&i=105734>

<http://www.panelovedomy.cz/t.py?t=2&i=155>

<http://www.tzb-info.cz/t.py?t=11&i=104856#text130>

Ing. Jaroslav Kolečka, provozní úsek