



I přesto, že se Thermona pyšní titulem tradiční české firmy, úspěšně expanduje i na zahraniční trhy. Podle Milana Kubíčka tvoří export rozhodující část produkce firmy, dosahuje téměř 70 % celkové výroby. „Hlavní destinací našeho vývozu je Rusko a také další státy bývalého Sovětského svazu, jako jsou Moldávie, Kazachstán či Ázerbájdžán. Tam se prosazujeme hlavně díky účastem na oborových výstavách v tomto regionu, ale mnoho kontaktů vzniká díky našemu zastoupení v Rusku, kde máme 2 dceřiné společnosti, 2 exkluzivní partnery a fungující síť dealerů, kteří jsou na ně navázáni.“ Získávat nové trhy je v dnešní ekonomicky těžké době podle Kubíčka čím dál složitější. Do nového trhu se musí nejdříve investovat nemalé prostředky. „Vždy až budoucnost ukáže, zda se ty prostředky vrátí či nikoliv, zda je trh perspektivní. Musíte mít samozřejmě na zřeteli i to, zda je

vybraný partner vůbec schopen dostát svým závazkům. V současné době nám tak poměrně zajímavě roste naše spolupracující firma v Německu a otevřeli jsme zastoupení v Bělorusku.“

Mnoho nových kontaktů společnost navazuje prostřednictvím webových stránek a prezentací a účastí na oborových výstavách. Důležitou složkou jsou ale zdánlivě opomenutelné vazby na krajanů v zahraničí, díky nimž Thermona realizovala několik instalací v oblasti Jižní Ameriky. „Tyto státy, jako jsou například Kolumbie nebo Chile, v současnosti nejsou destinací, která by tvořila významnou část našeho exportu. Do budoucna to však pro nás jistě mohou být zajímavé regiony,“ dokládá Milan Kubíček důkaz, že i v tak vzdáleném zahraničí krajané umí ocenit českou kvalitu.

Nejpřísnějším hodnotitelem je však závod sám sobě, je totiž plně vybaven svými kotli a solárními systémy.



Koncepce společnosti je jasná – provozovat podnik s co nejmenší ekologickou zátěží tak, jak velí současné trendy. Samotná výroba kotlů je rozdělena do tří etap – výroba plechů na CNC strojích, výroba a tvarování trubek, jejich zkoušení pod vysokým tlakem vzduchu, a montáž, která probíhá na automatizované lince zakončené digitální zkušebnou. Každému z pracovníků je přidělen čárový kód, který je pak umístěn i na jednotlivých segmentech kotle, se kterými daný zaměstnanec pracoval, proto lze vždy jmenovitě dohledat, kdo je autorem jaké části konkrétního kotle. Na konci výrobního procesu každý kotel projde digitální zkušebnou, kde je 10 až 15 minut testován jako ve skutečném provozu. Zabrání se tak prodeji zboží s nějakou výrobní vadou. Výsledky testů všech vyrobených kotlů se archivují, takže v případě jakékoli pozdější vady je možné zjistit, jaké vlastnosti kotel v době zkoušení vykazoval. Stejně tak se evidují použité díly a míra zmetkovosti, a díky tomu je možné další výrobu optimalizovat k co nejvyšší efektivitě. Nejlepší cestou ke kvalitě je podle výrobního ředitele rapotického závodu Miroslava Nováčka zosobnění sériové výroby. „Tím, že každý výrobní krok má svého jmenovitého autora, chyby nehledáme, ale předcházíme jim.“ Výroba kotlů v poměrně malém pracovním týmu je dobře plánovatelná a je snazší případné problémy odhalit a řešit hned po jejich vzniku, nikoli až v reklamčním řízení. „Klademe důraz na menší a personálně poměrně stálý pracovní kolektiv. Příležitost u nás dostávají nejen místní, pro které je Thermona jedna z mála pracovních příležitostí v místě bydliště, ale zaměstnáváme také osoby ve výkonu trestu z nedaleké věznice. Za velké plus dále považují praktický výcvik, který zde absolvují učni instalátérských oborů. Ti zde vykonávají i závěrečné zkoušky, a těm nejlepším pak nabízíme stálý pracovní poměr. To, že si své zaměstnance vycvičíme a tak říkájící vychováme, je pro nás zárukou té nejvyšší kvality,“ uvádí Miroslav Nováček několik faktorů, které ovlivňují kvalitu výroby v Rapoticích. ■

Autor: Lenka Kryšková
Foto: Thermona

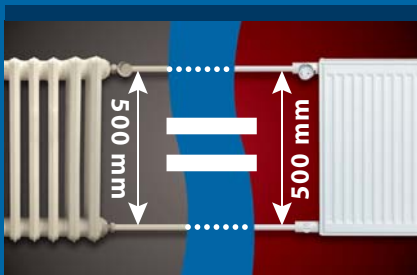
KORADO®

RADIK® KLASIK-R

- ✓ rychlá a snadná výměna s využitím stávajících rozvodů bez řezání a svařování

Optimální řešení

...pro snadnou náhradu článkových těles



Rychlá výměna na stávající rozvody

Radik Klasik-R je optimálním produktem pro všechny typy rekonstrukcí, jak v bytech, tak i v rodinných domech. Rozteč 500 mm odpovídající stávajícím rozvodům zajistí čisté a efektivní provedení výměny.

Detailní informace o výhodách a parametrech naleznete na www.korado.cz a bezplatné infolince 800 111 506.

45 let
25 milionů
radiátorů

Kvalita prověřená časem

KORADO®



KOMPLEXNÍ REVITALIZACE V KOSTCE

1. ČÁST

Proč investovat do revitalizace a jaké výhody vám to může přinést? Hlavním důvodem jistě bude úspora nákladů vydávaných každoročně za spotřebované energie. Tato úspora může dosáhnout 30 až 60 procent oproti stavu před provedením komplexní revitalizace. Vzhledem k faktu, že ceny energií i stavebních prací budou v budoucnu nadále stoupat, není opravdu na co čekat.

Dalším důvodem je jistě fakt, že z menších závad, jejichž opravu budete delší dobu odkládat, se mohou brzy stát závady veliké a může být až několikanásobně složitější a dražší tyto vady poté odstranit. V současné době řešíte především zkvalitnění standardu bydlení a již zmiňovanou úsporu energií. Pokud ovšem nebudete dělat nic, může nastat situace, kdy budete řešit otázku, kde budete bydlet?! Navíc takto opravený dům opět zvýší svou hodnotu na trhu nemovitostí a v neposlední řadě se vám bude v nově opraveném domě příjemně žít.

Komplexní revitalizace bytového domu neznamená jen zateplení a výměnu oken, jak by se mohli mnozí obyvatelé těchto domů domnívat. Jedná se o soubor několika kroků, které je nutné provést, abyste mohli o domu prohlásit, že je kompletně revitalizován.

Co vše by měla takováto akce obsahovat?

Začít byste měli vždy u nosné konstrukce domu, tedy nechat si dům posoudit po statické stránce. Teprve pokud zjistíte, že je vše v pořádku, můžete se pustit do dalších

kroků. Těmi by měly být spravení střechy domu, následná výměna oken a meziokenních vložek, vstupního portálu do domu, oprava nebo výměna balkonů či lodžii a jejich zábradlí, sanace prvků obvodového pláště a jeho zateplení.

Po těchto hlavních úkonech můžete postoupit do vnitřní části domu. Rekonstrukcí by měla projít jistě také otopná souprava a měřiče i regulátory spotřeby tepelné energie. Následuje výměna stupaček TUV, SV, plynu a rozvodu elektroinstalace v domě. Zapomenout byste neměli ani na systém výměny vzduchu, na výtah a výtahovou šachtu.

Třešničkou na pomyslném dortu bude rekonstrukce bytového jádra, výměna dveří do bytů za bezpečnostní a protipožární, instalace zabezpečení proti zahoření či vloupání a případná instalace solárního systému na střechu domu.

V prvním díle našeho revitalizačního manuálu se podíváme na postup, který by měl předcházet samotným stavebním pracím, tedy na předrealizační přípravu.

VLASTNÍK DOMU

Vlastníkem domu může být z pohledu právního buď fyzická osoba (FO), právnická osoba (PO), nebo více FO či PO, případně jejich kombinace.

Příkladem vlastníka domu jako „fyzické osoby“ je jeden člověk, manželé nebo více lidí, kteří vlastní rodinný nebo bytový dům. Pokud je vlastník pouze jeden, rozhoduje o všem sám. V případě, že je vlastníků nemovitosti více a nevytvoří společně SVJ nebo BD, rozhodnou majitelé, kteří mají nadpoloviční většinu (dle vlastnických podílů). Jedná se tedy o podílové spoluvlastnictví.

Více vlastníků (FO) může založit tzv. „právnickou osobu“. Vznikne buď společenství vlastníků jednotek (SVJ) nebo bytové družstvo (BD). Nyní se ve stručnosti podívejme, jaké jsou hlavní rozdíly mezi těmito dvěma nejčastějšími druhy právnických osob ve vztahu k vlastnictví nemovitosti.

■ **SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

Pokud je v domě minimálně pět bytových jednotek a alespoň tři z nich jsou ve vlastnictví tří různých majitelů, vzniká SVJ ze zákona, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí posledního vlastníkov.

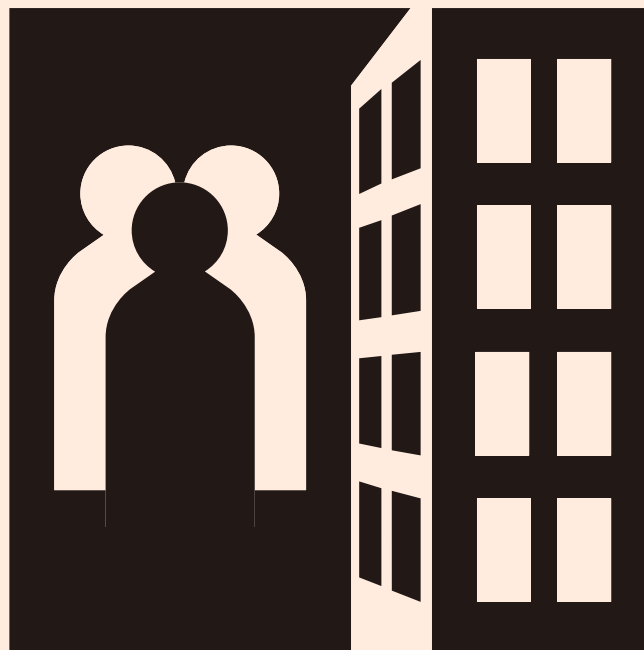
Orgány společenství jsou shromáždění vlastníků, výbor nebo pověřený vlastník a kontrolní komise. Výbor musí mít alespoň 3 členy, místo výboru zákon umožňuje zvolit tzv. „pověřeného vlastníka“ z řad vlastníků, který může zastupovat společenství samostatně. Kontrolní komise není povinností, nicméně doporučuje se její ustavení.

Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se sejde z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.

Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud.

K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy, o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování



cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je společenství povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu.

■ **BYTOVÉ DRUŽSTVO**

Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Touto činností se rozumí zejména zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce bytů a nebytových prostorů v domech, které jsou ve vlastnictví družstva. Družstvo není založeno za účelem dosažení zisku

Orgány družstva jsou: členská schůze (družstevníci), představenstvo a kontrolní komise. Všichni družstevníci jsou zapsáni v knize členů družstva, kterou vede představenstvo. Členská schůze by měla být svolána nejméně jednou ročně. Tato schůze musí být svolána v případě potřeby častěji, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva nebo kontrolní komise. Oznámení o svolání schůze by mělo být doručeno nejméně 21 dnů předem.

Členská schůze je usnášeníschopná, pokud je přítomná více jak polovina členů družstva. V případě, že by členská schůze nebyla usnášeníschopná, je povinností představenstva svolat do 3 týdnů náhradní členskou

schůzi s nezměněným program jednání. Náhradní členská schůze je schopná se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Při hlasování má obvykle každý družstevník jeden hlas, pokud to stanovy družstva neurčují jinak. Nezáleží zde tedy na velikosti bytové jednotky (vlastnického podílu), protože vlastníkem nejsou družstevníci ale družstvo. Usnesení je přijato, pokud hlasuje pro nadpoloviční počet přítomných družstevníků. Z každé schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání schůze, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Také je třeba uvést, že bytové družstvo (pokud se

nejedná o družstva, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní finanční podpora – tzv. lidová bytová družstva nebo stavební bytová družstva) nemá ze zákona žádnou povinnost převádět byty do vlastnictví současným družstevníkům. Toto musí rozhodnout členská schůze minimálně nadpoloviční většinou hlasů (případně jinou většinou, pokud je toto upraveno ve stanovách). A naopak nikdo nemůže být nucen k převodu bytu do vlastnictví.

ROZHODNUTÍ

Přípravné kroky pro revitalizaci je třeba začít podnikat již šest až osm měsíců v předstihu, pokud chcete, aby revitalizace proběhla v roce následujícím.

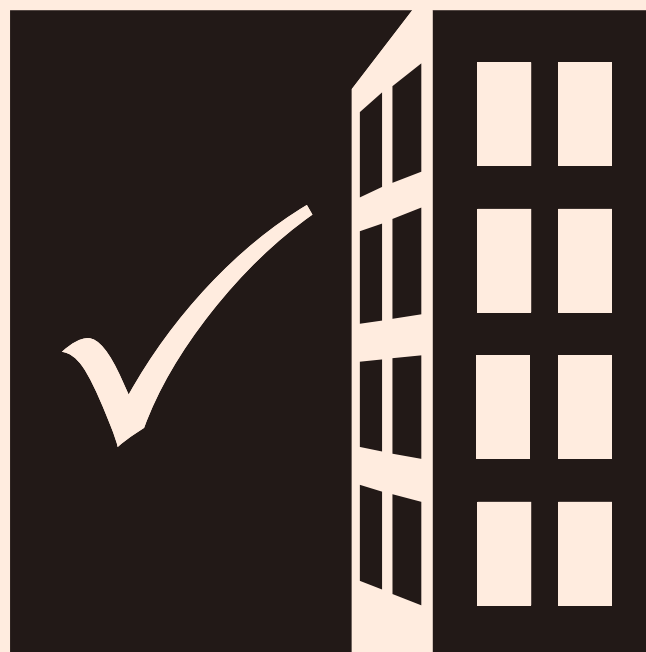
SCHŮZE

V případě, že je majitel domu pouze jeden, má z pohledu rozhodování vše usnadněno. O všem si může rozhodnout sám. Pokud se ovšem jedná o větší dům, tedy bytový dům s více majiteli, bude nutné svolat domovní schůzi, a to hned několikrát. Termín, čas a místo konání schůze je třeba vždy oznámit v dostatečném předstihu všem, kterých se bude tato schůze týkat. Na pozvánce musí být uvedeno, co se bude projednávat a že účast na schůzi je důležitá.

Předem je také potřebné vypracovat prezenční listinu, a to dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí v případě SVJ a tuto prezenční listinu je nutno nechat podepsat všemi vlastníky nebo spoluvlastníky příslušné jednotky. Pokud se bude jednat o BD, bude stačit prezenční listina dle výpisu z knihy členů družstva podepsaná přítomnými družstevníky. Revitalizace domu je tak zásadní rozhodnutí, že by se této schůze měli zúčastnit všichni obyvatelé domu. Pokud se někdo nemůže schůze zúčastnit, může si určit zástupce a tomu udělit plnou moc k hlasování.

Nejprve se musí potřebná část (viz předchozí kapitola) hlasujících shodnout, že chtějí dům revitalizovat. Po odsouhlasení revitalizace obecně jako takové bude nutné provést kompletní posouzení stavu budovy, abychom zjistili, jaké stavební zásahy bude nutné provést. Zpracování návrhu oprav by mělo vždy vycházet z technické prohlídky domu.

Při revitalizaci bytového domu je nutné počítat s tím,



že jedna schůze určitě nevyřeší veškeré otázky spojené s opravami a financováním těchto oprav a že těchto schůzí bude třeba několik.

NÁVRH A ODSOUHLASENÍ DÍLČÍCH KROKŮ

Na příští schůzi by měl být návrh potřebných zásahů přednesen a tento dokument by měl také obsahovat hrubé odhady finančních nákladů na tyto jednotlivé části. Vlastníci nebo družstevníci budou poté již pouze hlasovat o návrzích jednotlivých oprav, a buď dojde k odsouhlasení, či nikoliv (např. výměna střechy, výměna oken, výměna závěsných balkonů za stejný typ, výměna balkonů za jiný typ, zateplení domu). Hlasování je třeba dobře zaznamenat, neboť bude důležité pro další postup.

PRVNÍ KROKY

POSOUZENÍ STAVU BUDOVY

Před započítím jakýchkoli prací je nutné si nechat vypracovat nejprve posudek aktuálního stavu vašeho objektu. Jedná se o velmi důležitý podklad, který ukáže, jak na tom je váš dům po statické stránce a také jak je jeho provoz energeticky náročný.

Tato data budou sloužit poté projektantovi pro návrhnutí optimálního řešení pro váš dům. Bylo by jistě nesmyslné zateplovat dům, který by nebyl z konstrukčního hlediska v pořádku. Společnost, která vám bude tyto posudky zpracovávat, by vám měla doporučit v závěrečné zprávě optimální postup, jak všechny nalezené závady odstranit a technické parametry vylepšit.

PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

Projektovou dokumentaci může vypracovávat oprávněná osoba dle Zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů (č.360/1992 Sb.) a měla by být zpracována v souladu se Stavením zákonem (č.183/2006 Sb.), Zákonem o hospodaření energií (406/2000 Sb.) a Vyhláškou o podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách (291/2001 Sb.).

Projektová dokumentace se obvykle sestává z průvodní zprávy, technické zprávy, výkresové části (situace, pohledy, půdorysy, řezy, detaily) a požárně–bezpečnostního řešení. Projektant architekt by měl předložit také 2–3 varianty barevného řešení, které by mělo být konzultováno se stavebním úřadem.

Dle účelu je rozlišována projektová dokumentace na:

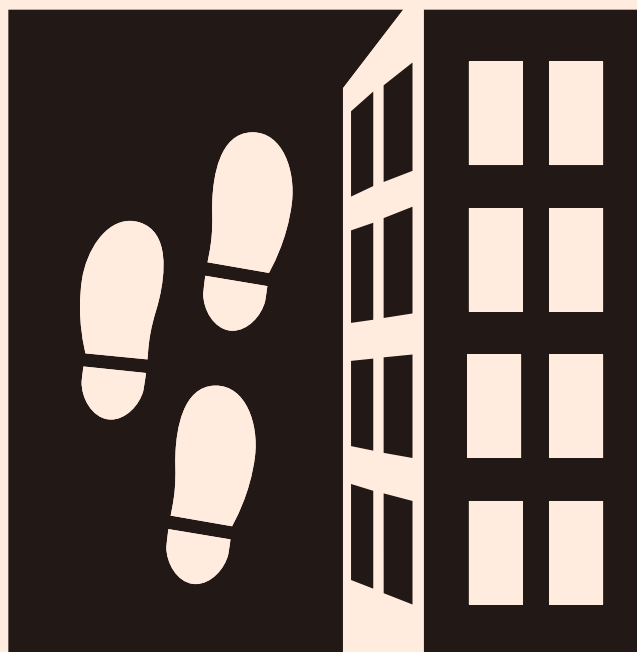
DUR – dokumentace k územnímu řízení, je nutné ji zpracovat, když dochází ke změně půdorysu, nebo výšky budovy.

DSP – dokumentace ke stavebnímu povolení, tedy pokud charakter oprav či rekonstrukcí vyžaduje její zpracování.

DPS – dokumentace provedení stavby. Obsahuje technické řešení stavby včetně detailů, specifikace materiálů a položkového rozpočtu. Slouží investorovi k objektivnímu vyhodnocení nabídek na realizaci, realizaci stavby, kontrole realizace a odpovědnosti za dodržení projektovaného řešení.

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Ještě před rozhodnutím, zda si najmout firmu na vyřízení stavebního povolení, doporučujeme navštívit stavební úřad a podrobně se zeptat, jaké dokumenty budete opravdu potřebovat. Stavební společnost, která vám bude stavbu provádět, vám jistě za úplaty tuto službu nabídne. Požadavky na množství a podrobnost dokumentů se



ovšem stavební úřad od stavebního úřadu liší. Proto není vždy nutné a ekonomicky výhodné přenechávat tuto činnost dodavateli stavby.

STAVEBNÍ DOZOR

Spolupráci při provádění stavby lze rozdělit do dvou úrovní a to na autorský dozor projektanta a investorský technický dozor.

Autorský dozor spočívá v podání vysvětlení potřebných pro vypracování dodavatelské dokumentace nebo pro plynulost stavby, dohledu nad dodržáním dokumentace pro provedení stavby s přihlédnutím k podmínkám stavebního povolení a posuzování návrhů dodavatelů na změny a odchylky oproti této dokumentaci, zejména z pohledu dodržení technicko-ekonomických parametrů stavby, architektonické koncepce, v účasti na odevzdání a převzetí stavby, v účasti na kontrolních dnech stavby atd..

Investorský technický dozor spočívá zejména v přejímání dokončených stavebních výkonů, v kontrole a přejímání dílčích stavebních prací, které budou dalšími činnostmi zakryty, ve zhotovení soupisu vad a nedodělků, prověření dodavatelských faktur, v kontrole vedení stavebního deníku, sledování realizace stavby s ohledem na podmínky stavebního povolení a řešení případných změn.

Službu autorského dozoru jistě dobře vykoná sám projektant vaší stavby. Pro výkon investorského technického dozoru je doporučeno najmout zkušenou osobu, která se přímo tímto druhem činnosti zabývá. Neměla by určitě mít nic společného s firmou, která vám bude stavbu provádět. Pečlivý a zodpovědný stavební dozor vám dokáže ušetřit nejen mnoho problémů, ale také vašich peněz!

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ

PŘÍPRAVA

Povinnost vypsat výběrové řízení je zjednodušeně řečeno pouze u státních zakázek. Podrobnosti o této tématice uvádí zákon č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách. Přesto je jistě velmi výhodné výběrové řízení vypsat. Podmínky a kritéria si stanovíte dle svých požadavků a získáte dobrý přehled nejen o produktech a technologiích, které se velmi rychle vyvíjejí, ale také o ceně, poskytované záruce a možné délce realizace stavebního díla.

Vypracování podmínek výběrového řízení je důležitým podkladem pro případné zájemce o zakázku, protože dle něj budou zpracovávat své nabídky. Z tohoto důvodu je třeba výběrové řízení vypracovat velmi kvalitně, srozumitelně a v plném rozsahu. Návrh smlouvy o dílo a reference uchazečů dokážou také mnoho napovědět.

Důležité je, aby dodavatel stavby mohl předložit doklad o tom, že má zaveden a certifikován systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001 nebo 9002 nebo EN ISO 9001. Toto by mělo být podmínkou, která bude uvedena ve výběrovém řízení.

VYHLÁŠENÍ

Zpracované výběrové řízení se odešle firmám, které určí výbor SVJ nebo představenstvo BD, případně FO jako majitel objektu. Vhodné je také umístění poptávky na revitalizaci na webové stránky. Lze tak učinit přímo na web SVJ či BD (pokud nějaké stránky mají), nebo na speciální servery, které se zabývají shromažďováním jak poptávek, tak i nabídek z různých oborů.

VYHODNOCENÍ

Po obdržení nabídek je možné tyto začít hodnotit. Svou roli jistě sehraje cena, ale neměla by být jediným hodnotícím kritériem. Důležité je také vyhodnotit délku záruky, dobu provedení stavebních prací, kvalitu použitých materiálů, komplexnost a zpracování nabídky a také reference jednotlivých účastníků.

Po vyhodnocení pořadí nabídek a stanovení vítěze výběrového řízení je vhodné svolat další schůzi. Zjištěné informace přednést družstevníkům nebo vlastníkům spolu s argumenty, které vedly k výběru té či oné společnosti. Dobré je také nechat jednotlivé nabídky obyvatele domu prohlédnout, aby si na ně mohli udělat i svůj názor. Poté nechte hlasovat pro tento návrh. V případě neúspěchu navrhněte dalšího v pořadí, dokud někoho neodsouhlasíte. Podobně postupujte v dalších krocích.



Z této schůze by měla vzejít:

- firma, která bude revitalizaci provádět,
- peněžní ústav, který poskytne úvěr a výši tohoto úvěru,

a dále:

- pověřit statutární orgán SVJ nebo BD k provádění nutných kroků k zajištění díla,
- pověřit osobu, která zajistí vypracování smlouvy s dodavatelem,
- pověřit osobu nebo firmu, která bude provádět nad stavbou technický dozor,
- pověřit osobu nebo firmu, která zajistí veřejnoprávní rozhodnutí směřující k vydání stavebního povolení nebo i dalších potřebných rozhodnutí.

Vypracování smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem je důležitým krokem před samotným zahájením díla. Smlouva musí být zpracována kvalitně, musí obsahovat veškeré potřebné údaje jak o objednateli, tak i o dodavateli, popis a rozsah prací (díla), záruční podmínky, cenu za dílo včetně DPH, případné sankce apod.

Pozor na územní a stavební řízení. V případě výkupu pozemku (např. pro výměnu balkónů za lodžie) se velmi prodlužuje termín vyřízení rozhodnutí pravomocného stavebního povolení.

FINANCOVÁNÍ

VLASTNÍ ZDROJE

Mezi vlastní zdroje se počítá nájemné, finance naspořené ve fondu oprav a také případné volné finanční prostředky.

NÁJEMNÉ - Pokud je vlastníkem nemovitosti obec, stát, právnická nebo fyzická osoba, je zdrojem vlastních příjmů z bydlení nájemné. Jako další zdroj může být uvažován i příjem z prodeje nemovitosti, který se použije k financování regenerace ostatních domů. V důsledku přetrvávající regulace je nájemné jako finanční zdroj použitelné ve velmi omezené míře.

FOND OPRAV - Je-li vlastníkem BD nebo SVJ, je možným zdrojem vlastního financování fond oprav.

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, v § 15 odst. 1 ukládá vlastníkům jednotek povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Výše příspěvku se stanoví dle velikosti vlastnického podílu, pokud dohoda neurčuje jinak. Zákon tedy připouští, aby pro přiděl do fondu oprav byl zvolen jiný poměr, než podlahová plocha. Ostatním vlastníkům jednotek tím, že příspěvky nejsou stanoveny dle velikosti vlastnického podílu, vzniká nepeněžní prospěch. Tento příjem je však od daně osvobozen v ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Společenství vlastníků není oprávněno poskytovat půjčky z fondu oprav. Společenství je v pozici správce a hospodáří s finančními prostředky vlastníků jednotek.

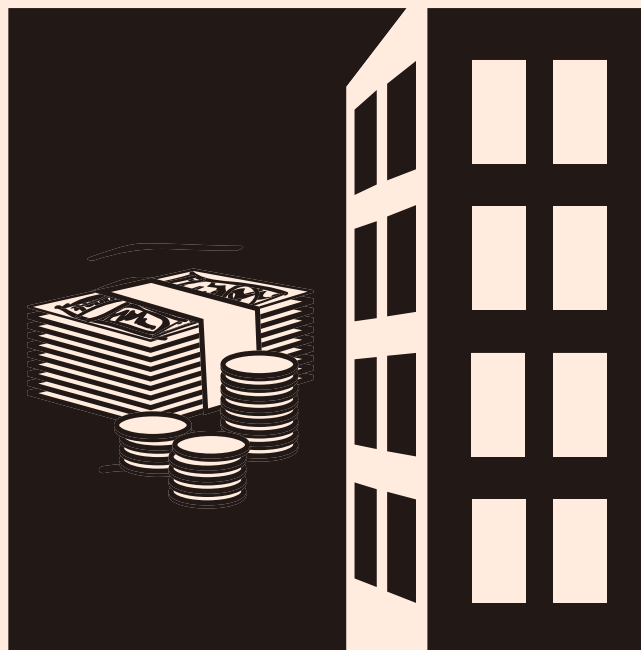
Volné finanční prostředky - Vlastníci všech forem mohou do regenerace vložit i jiné, volné finanční prostředky, které mají k dispozici.

CIZÍ ZDROJE

Za cizí zdroje lze považovat komerční úvěry, překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření dále pak státní podporu ve formě přímých nebo nepřímých dotací.

ÚVĚR - Principem úvěru je půjčení peněz a jejich vrácení formou splátek zvýšených o přírůstek zvanou úrok. Poskytovatel peněz obvykle vyžaduje záruku neboli jistotu splácení. Podmínky úvěru jsou specifikovány ve smlouvě o úvěru.

Úvěry lze rozdělit do tří hlavních forem, a to na úvěr hypoteční, komerční a dodavatelský.



a) Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý účelový úvěr určený fyzickým i právnickým osobám k financování investic do nemovitostí. Z tohoto pohledu je možné tento úvěr využít nejen pro koupi nemovitosti do vlastnictví na bydlení, ale pro koupi jakékoliv nemovitosti, například i pro tu, jež bude mít komerční využití. Vedle toho je hypoteční úvěr aplikovatelný také na vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, na rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitosti. Hypotečního úvěru je možné využít také na splacení dříve poskytnutých půjček, které byly použity na investice do nemovitosti a nejsou tak výhodné jako právě hypotéka. Podmínkou pro každý případ hypotečního úvěru je skutečnost, že je nutné jej zajistit smluvním zástavním právem k nemovitosti (hypotékou), která se nachází na území České republiky a patří do katastru nemovitostí. K zajištění hypotečního úvěru mohou sloužit pouze nemovitosti nezátížené předcházejícím zástavním právem ani omezením převodu.

I když zájemce o hypoteční úvěr je dostatečně bonitní z hlediska výše pravidelného měsíčního příjmu, ještě to úplně nestačí. Hypoteční úvěr se totiž poskytuje většinou maximálně na 70 procent obvyklé ceny nemovitosti. Cena obvyklá je definovaná zákonem a rozumí se jí ocenění, které vychází z tržního prostředí v daném místě a čase, a zároveň je oproštěna od jakýchkoli extrémních vlivů, jako je například požár, zemětřesení či povodně. To znamená, že ten, kdo má zájem získat hypoteční úvěr, již musí mít nějaké vlastní zdroje, a to minimálně 30% z ceny pořizované nemovitosti. Pokud tomu tak není, banky nabízejí možnost klientovi na zákonnou akontaci poskytnout půjčku. Tuto situaci je tak možné řešit například spotřebitelským účelovým úvěrem, který je čerpán souběžně s hypotečním. Díky této kombinaci lze pak již úvěrově pokrýt až 100% ceny nemovitosti. Podle částky doplňkového úvěru banky akceptují ručení třetí osoby, zástavní právo k pohledávce či nemovité věci.

b) Komerční úvěr

Komerční úvěry jsou vhodné k úvěrování jak komplexních, tak dílčích oprav a rekonstrukcí nemovitosti všech druhů (panelové a bytové domy, komerční budovy). Jedná se o účelový termínovaný úvěr se stanoveným plánem čerpání a splácení. Je zpravidla poskytován s pevnou úrokovou sazbou, kterou lze fixovat od 1 roku až do doby splatnosti.

Úvěr je splácen formou pevných pravidelných měsíčních splátek nebo na základě individuálního splátkového kalendáře. Komerční úvěry umožňují dle požadavků klienta předčasné úplné, nebo částečné splacení. Lze je kombinovat s ostatními typy cizích zdrojů (např. stavební spoření nebo dotace).

Nespornou výhodou je administrativní jednoduchost, neboť při vyřizování žádosti o úvěr banka požaduje minimum dokladů. Jedná se většinou o tyto doklady:

- výpis z obchodního rejstříku
- rozvaha a výsledovka v podobě příloh přikládaných k daňovému přiznání za poslední 2 účetní období
- přehled pohledávek, závazků a zásob (většina družstev a společenství má tyto položky v nulové výši)
- smlouva o vedení běžného účtu
- doklad o bezdlužnosti (FÚ, SSZ, ZP)
- pojistná smlouva na nemovitost
- doklad o zaplacení pojistného

V případě zástavy nemovitosti se navíc dokládá:

- znalecký posudek zastavované nemovitosti (budoucí stav po dokončení)
- výpis z listu vlastnictví

Každá banka při poskytování úvěrů požaduje nějaké zajištění. Dle výše úvěru, bonity klienta a dalších spolupůsobících faktorů je možné následující zajištění úvěrů:

- Úvěr poskytnut bez zajištění.
- Úvěr zajištěn ručitelským prohlášením, nebo bianco směnkou.
- Úvěr zajištěn nemovitostí.

c) Dodavatelský úvěr

V případě takzvaného dodavatelského úvěru, kdy stavební firma nabídne investorovi odložení úhrady za provedené dílo, jsou náklady spojené s odložením plateb promítnuty do ceny díla. Je zde však riziko, že při delším odkladu úhrady vzniknou oběma stranám účetní a daňové problémy, zejména je třeba poukázat na riziko možného úpadku dodavatele a nepříznivé situace, kdy jsou odložené platby zahrnuté do předmětu konkurzní podstaty splatné ihned.

STAVEBNÍ SPOŘENÍ - Stavební spoření je celkem známý produkt, který na našem trhu úspěšně funguje více než 10 let, v ČR jej nabízí 6 stavebních pojišťoven, jejichž podmínky se zajímavě liší. I po provedených změnách od roku 2004 slouží jako bezpečné a efektivní

střednědobé (minimálně 6 let) spoření, i jako zdroj financí k řešení bydlení, případně jako základ pro levný hypoteční úvěr.

Stavební spoření lze uzavřít i na právní subjekt, nepřipisuje se zde sice státní podpora, přesto se jedná o bezpečné uložení peněz na střednědobý vklad s jistým výnosem, který převyšuje běžné úroky z termínových vkladů. S výhodou lze produkt využít při tvorbě fondu oprav u bytových družstev, společenství vlastníků, obcí apod. Tyto subjekty mohou na základě dohod s jednotlivými členy platit stavební spoření uzavřená za zvýhodněných podmínek na RČ osob (se státní podporou), naspořené prostředky jsou pak použity na opravy a údržbu domu, resp. zvelebení obce (plynifikace apod.). Díky státnímu příspěvku je zhodnocení vkladů touto formou bezkonkurenční.

Stavební spoření jako produkt byl původně zaveden v podmínkách ČR jako nástroj podporující bydlení občanů. Stavební spořitelny postupně začaly uvádět na trh produkty sloužící k financování komplexních a dílčích oprav rekonstrukcí panelových domů. Na rozdíl od komerčních úvěrů je cesta vedoucí k získání úvěru v případě stavebních spořitelny značně odlišná. Některé stavební spořitelny poskytnou úvěr na základě uzavření 1 smlouvy o stavebním spoření, resp. 1 žádosti o poskytnutí úvěru, některé naopak požadují uzavřít dílčí smlouvy na jednotlivé nájemníky. Tento postup mnohdy nemusí vyhovovat klientům, proto raději využijí jako hlavní cizí zdroj komerční úvěr a jako doplňkový pak překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Množství a struktura podkladů požadovaných stavební spořitelnou při posuzování žádosti o úvěr bývá obdobná jako u komerčních úvěrů stejně jako zajišťovací instrumenty.

Stavební spoření a následný úvěr na cílovou částku se od komerčních úvěrů zejména se liší v:

- systému splácení
- způsobu úročení
- fixacích úrokových sazeb
- poplatcích za vyřízení úvěrů
- poplatcích za vedení úvěrových účtů
- možnostech předčasných, nebo mimořádných splátek

Detailní popis jednotlivých produktů a jejich specifik vám podá váš bankovní dům.

DOTACE - Pojem dotace se v ekonomii rozumí peněžitý dar nebo daru podobná peněžitá úhrada ze strany státu nebo územněsprávního celku nějakému subjektu v zájmu snížení ceny určitého statku, jehož poskytování je ve veřejném zájmu. Často bývá poskytnutí dotace vázáno na jistou míru vlastní spoluúčasti příjemce (například dotace tvoří určitý procentní podíl z částky vynaložené příjemcem dotace).

V současné době lze využít komerční dotaci partnerů projektu Dotace pro náš dům. Více informací zjistíte na stránkách www.dotacepronasdum.cz

POJIŠTĚNÍ

Pojistit lze v dnešní době téměř cokoliv. Pojištění je jedna z důležitých věcí, na které je potřeba myslet nejen tehdy, pokud se pouštíte do komplexní revitalizace, opravy nebo stavby domu. Tento krok vám později může ušetřit nejen spoustu starostí, ale také především finančních prostředků.

Druhů pojistek je samozřejmě mnoho. Vzhledem k tématu komplexní revitalizace bude vhodné se zmínit především o následujících dvou druhích pojištění. Jedná se o pojištění odpovědnosti občana a dále o pojištění nemovitosti.

Jako jednu z podmínek při výběrovém řízení lze požadovat po generálním dodavateli pojištění odpovědnosti za škodu, kterou by vám mohl svým jednáním způsobit.

POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI

Pokud někdo vykonává funkci správce objektu, nebo zastupuje BD či SVJ je vhodné, aby byla tato osoba pojištěna po celou dobu výkonu této funkce. V průběhu stavebních úprav, rekonstrukcí, revitalizace domu atd. toto platí dvojnásob, protože riziko vzniku škodné události je mnohem vyšší.

Pojištění „odpovědnosti za škodu občana“ je možno dále rozdělit na tři typy:

a) Pojištění z činnosti v běžném občanském životě – pojištění na škody způsobené pojištěným při činnostech běžných v jeho občanském životě, a to provozem domácnosti a jejího zařízení, při rekreaci a zábavě, při rekreačních sportech, škody způsobené vlastníkem či opatrovníkem zvířete atd.

b) Pojištění vlastníka, držitele, nájemce nebo správce nemovitosti – pojištění na škody způsobené v souvislosti s vlastnictvím, držbou, nájmem nebo správou nemovitosti, s vlastnictvím a provozem zařízení v domě určeném pro nájemníky.

c) Pojištění vlastníka budovy, díla ve stavbě nebo v demolicí – pojištění na škody vzniklé v souvislosti s vlastnictvím budovy nebo díla ve stavbě a s vlastnictvím nebo užíváním k nim příslušného pozemku, prováděním stavební činnosti, prováděním demolice.

Jako nejvhodnější a nejpřesnější danému účelu se jeví varianta „b“ případně „c“. Každá pojišťovna může mít pojmenovaný tento produkt trochu jiným způsobem, proto stačí popsat, jaké pojištění požadujete, a bude vám vybrán vhodný produkt přímo na míru vašim potřebám.

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

Člověk se ani nenaděje a příroda, nebo lidská chyba, připraví člověka i s jeho rodinou o domov. V takovém případě je velmi vhodné mít pojištění nemovitosti.

Nemovitost lze pojistit především proti požáru, výbuchu,



úderu blesku, zřícení letounu, vodě z vodovodního zařízení, víchřici nebo krupobití, vystoupení vody z odpadního potrubí, krádeži vloupáním, loupeži, povodni nebo záplavě, náhlému sesuvu horniny a zeminy, zřícení lavin i poškození tíhou sněhu. Dále také proti pádu stromů, stožárů a jiných předmětů, narázům vozidel nebo jejich nákladu, zemětřesení, mrazu na topném systému a vodovodním zařízení, rázové vlně způsobené nadzvukovými letadly, kouři, vandalismu a také rozbití skla z jiné příčiny než pojištěným rizikem. Zde je uveden pouze základní souhrn pojistných událostí, individuálně lze samozřejmě doplnit také o další.

VÝBĚR POJIŠŤOVNY

Pro správný výběr pojišťovny je potřeba znát jejich nabídku. Dobré je oslovit 3 až 5 pro vás nejdůvěryhodnějších pojišťoven a nechat si udělat nabídku na konkrétní objekt, případně srovnat pojištění odpovědnosti.

Důležité parametry pro výběr pojišťovny jistě budou cena pojistného, výše pojistného plnění, do které vám pojišťovna proplatí případnou vzniklou škodu, rozsah pojistných událostí za stanovený paušál a také způsob jejich likvidace. Pomoci mohou i reference od známých, kteří měli již nějakou pojistnou událost.

Všechny smlouvy opět pročítejte až do konce, přestože jsou někdy velmi dlouhé, vyplatí se to. Klidně si je vezměte s sebou domů a po prostudování a vyjasnění veškerých nejasností teprve podepište.

V příštím díle se budeme věnovat postupu při provádění samotné revitalizace na jednotlivých částech domu a ukončení revitalizačního procesu.

Kvalitní české teplo PO CELÉM SVĚTĚ

„Prvotřídní jakost a vysoká záruka kvality patří mezi základní předpoklady obchodního úspěchu.“

To je jedno z hesel společnosti Korado, českého výrobce otopných těles, který již od roku 1990 působí nejen na tuzemském, ale i světovém trhu.

Za více než dvě desetítky let si Korado vybuodovalo stabilní pozici mezi topenářskou elitou, na českém trhu jasně dominuje, na evropském zdárně soupeří s konkurenty a proniká i do poměrně exotických destinací, jakými jsou např. Japonsko, Čína, Uruguay nebo Chile. Korado jednoznačně patří mezi světovou špičku výrobců ocelových otopných těles, vždyť kvalitu radiátorů si vyzkoušelo více než 25 miliónů zákazníků po celém světě. Navíc dokonalý servis a péče o zákazníky jsou pro Korado samozřejmostí.

„Korado se účastní nejvýznamnějších výstav po celém světě, kde získává kontakty na zákazníky ze zemí mimo Evropu. Většinu nových zákazníků získáváme jejich přímým oslovením. V současné době například začínáme s dodávkami radiátorů do Tuniska a Irsku,“ uvedl vedoucí marketingu společnosti Korado Pavel Herman.

Cíle společnosti do budoucna jsou jasné – zachovat prvotřídní kvalitu, zvyšovat náskok před konkurencí a zvýšit také počet spokojených zákazníků. Trvalou kvalitu výrobků garantuje ISO 9001:2008, což je mezinárodně uznávaná norma pro Systém managementu kvality. Zabezpečuje takové přístupy k obchodování, aby byl každý zákazník spokojený. Výrobekům Korado byla udělena národní značka kvality nejnáročnějších evropských trhů – v Německu (RAL), Francii (NF) a Anglii (BSI).

Ačkoli v době úplných počátků začínalo dnes již mezinárodně uznávané Korado jako malá firma, již po třech letech dosáhla maxima výrobní kapacity ve svém tehdejší závodě. Následovala tedy vlna modernizací, která dospěla v roce 1996 k výstavbě zcela

nového výrobního závodu v České Třebové. Tento závod je dodnes nejmodernější výrobní halou svého druhu v Evropě. Zde také v oddělení výzkumu a vývoje působí mnoho předních domácích i zahraničních odborníků, kteří umožňují firmě trh zásobovat novinkami a zlepšovat vlastnosti výrobků stávajících. K zásobování klíčového trhu jihovýchodní Evropy slouží druhý výrobní závod v Bulharsku.

V zemích východní a jihovýchodní Evropy právě probíhá obměna bytového fondu, a stále častěji bývají využívány deskové radiátory. Proto se Korado začalo specializovat i na tento trh. Např. v Rusku to byl první prodejce deskových radiátorů vůbec.

Protože finanční krize ve stavebnictví zasáhla i topenářský segment, hledalo Korado lék na klesající odbytky. Proto na trh výrobci uvedli kromě klasických deskových a trubkových radiátorů, které tvoří tradiční pilíř nabídky firmy, také designová otopná tělesa Koratherm. Variabilní připojení k otopné soustavě, široká barevná paleta a nevšední doplňky (např. zrcadlo u typu Koratherm Reflex) uspokojí i nároky těch nejnáročnějších zákazníků.

Kromě samotných otopných těles navíc Korado nabízí veškeré kompatibilní doplňky, které udělají z radiátorů chloubu vašeho interiéru. Výměna starého topení za nové je rychlá a jednoduchá, radiátor je navržen tak, aby jej bylo možné zakomponovat



do stávající otopné soustavy. Výměnou starého zaneseného tělesa za nové a čisté můžete ušetřit až 15% nákladů za vytápění, protože radiátory Korado jsou dostupné v několika rozměrech tak, aby padly na míru každému bytu a umožnily jeho efektivní vytápění. Navíc se umísťují blíže ke zdi než starší litinové typy, a proto šetří i centimetry, v panelových bytech tolik cenné. Deskové radiátory mají oproti článkovým ještě jednu výhodu – rychleji reagují na potřebné změny. Článekový radiátor má velkou tepelnou setrvačnost, což znamená, že mu déle trvá, než se zahřeje na požadovanou teplotu, a také pomaleji chladne. Pak musíme zbytečně větrat, čímž zvyšujeme únik tepla. Deskové radiátory produkují příjemné sálavé teplo, tedy stejné jako slunce. Zahřejte si i vy vaše domovy s Koradem! ■

KORADO®

Autor: Korado, a. s.
Foto: Korado, a. s.