

OBSAH ČÍSLA

3/2011

Zájem o úvěry neklesá	2
Soutěž	4
Bezpečný dům v praxi	9
Nový Panel v současnosti	10
Energeticky úsporný dům	12
Renovací ke komfortnímu bydlení	14
Faktor 10	16
Jak sanovat zateplovací systém	20
Zed' s tvrdostí diamantu	27
Okno pod lupou	30
Radiátory – zkušenosti po roce užívání	32
Projekt: Revitalizace	34
Rekonstrukce bytu	36
Okapy bez starostí	38
Komíny a normy	40
Volba správného kování	43
Výtahové kabiny	46
Neštěstí nechodí po horách	50
Právní poradna	52
Neznalost něco stojí	56



HLEDÁME DŮM
PRO KOMPLEXNÍ REVITALIZACI
Zn.: Bonus pro vítěze až 100 000,-Kč

Váháte s rekonstrukcí bytového domu a nevíte jak na ni?
 Spolu s partnery projektu Jak to dělají jinde pomůžeme vítězi soutěže s komplexní revitalizací domu. Bližší informace, pravidla a přihlášku do soutěže naleznete na webových stránkách projektu www.jaktodelaji.cz.

EDITORIAL

Chtěl bych všem, kteří se do tohoto vydání začtou, napsat něco optimistického a povzbudivého. Média chrlí záplavu tragických událostí, pesimistických vizí o zhoršování ekonomické situace, o dalším utahování opasků a cílených řezech na strážce výdajů státu. O zvyšování DPH, růstu cen všeho co nás napadne. Opravdu informace, které přináší depresi a obavu z toho, co všechno negativní nás v budoucím období čeká.

Je zde však přece něco pozitivního, co jistě stojí za zmínku, a to stovky zmodernizovaných bytových domů. Pohledem na naše sídliště již nezavadíme o šedý monolit unifikovaných typů fasád. Je to pohled, na který mohou být všichni, kteří se do revitalizací pustili, opravdu hrdí. Jistě většina z nich potvrdí, že i pohled na platby související s vytápěním je přinejmenším veselejší, než před revitalizací. A co víc, jsou na budoucí období lépe připraveni a růst mnohých cen je nezasáhne tak citlivě jako ty ostatní.

A vám, kteří jste se ještě do obnovy svých domů nepustili, mohu říct: nezoufejte, neváhejte a opravte svůj dům co nejdřív. Vše se dá dohnat, stačí jen chtít. Navíc máte výhodu, můžete se inspirovat tím jak to dělají jinde, můžete se vyvarovat chyb.

Na závěr bych chtěl pouze připomenout, že komplexní revitalizace bytového domu není pouze oprava pláště, střechy a výměna oken, ale vše ostatní co s domem souvisí. Máme před sebou všichni hodně práce, na jejímž konci je ekonomické, bezpečné a komfortní bydlení.

Věřím, že i v tomto čísle naleznete inspiraci pro zkvalitnění svého bydlení a přeji všem, ať se dílo daří.

*Ing. Petr Němec
 Ředitel projektu*

■ Jak To Dělají Jinde

Informační bulletin *Jak to dělají jinde* 3 / 2011 vyšlo v Brně v říjnu 2011 nákladem 25 000 ks vychází 4x ročně / neprodejné

VYDAVATEL / REDAKCE: Beta Control s. r. o., Černého 58/60, 635 00 Brno-Bystrc, IČ: 60696052 e-mail: redakce@jaktodelaji.cz, tel.: 546 223 491, www.jaktodelaji.cz

ŠÉFREDAKTOR: Ing. Petr Němec petr.nemec@jaktodelaji.cz

VEDOUcí VYDÁNÍ: Eliška Franková eliska.frankova@jaktodelaji.cz

TISK: SEVEROTISK s. r. o., Ústí nad Labem

GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ A SAZBA: MgA. Jan Pohořelický

* použitá grafika Imagio.cz / Dreamstime.com

OBRÁZEK NA OBÁLCE:

montáž MgA. Jan Pohořelický

Redakce nezodpovídá za obsah inzerce. Přetiskování článků a fotografií bez písemného souhlasu vydavatelství je zakázáno.

Registrace MK ČR E 18190, ISSN 1803-3997
 © Beta Control 2011

ZÁJEM O ÚVĚRY NA OPRAVY DOMŮ NEKLESÁ

V uplynulých dvou letech byl zájem vlastníků o opravy bytových domů podporován masivní státní dotační politikou. Řada bytových družstev a SVJ využila jedinečné možnosti, kterou jim nabídl Program Zelená úsporám a ti, kteří se rozhodli pro opravdu komplexní rekonstrukci, mohli současně využít i dotací poskytovaných v rámci programu Panel. Prostředky určené na „zelené“ dotace však byly vyčerpány již v loňském roce a o dotace z Panelu bylo letos možné žádat pouze po dobu dvou jarních měsíců. Na to, jak se projevuje absence státních dotací v zájmu vlastníků o rekonstrukce jejich domů a o jejich krytí úvěrovými prostředky, jsme se zeptali Ladislava Kouckého, manažera pro bytová družstva a SVJ z ČSOB.

Jak se projevuje ukončení dvou nejvýznamnějších dotačních programů v zájmu klientů o úvěry?

Je až s podivem, že oproti všem pesimistickým prognózám zájem o čerpání úvěrů na opravy bytových domů neklesá. Toto tvrzení lze doložit objemy nově schválených úvěrů pro naše klienty z řad bytových družstev a SVJ v průběhu letošního roku, kdy již za osm měsíců byl schválen vyšší objem úvěrů než za celý rok 2009 či 2010. Navíc počet nově přijímaných žádostí je stále velmi vysoký. Řada klientů se snaží využít toho, že v současné době jsou úrokové sazby z úvěrů na historickém minimu. To se projevuje nejen v tom, že většina klientů volí pevnou úrokovou sazbu zafixovanou na delší období, ale i v enormně narůstajícím počtu žádostí o refinancování dříve poskytnutých úvěrů od jiných peněžních ústavů. Nejvíce se to týká meziúvěrů od stavebních spořitelen, které byly poskytnuty za vyšších úrokových sazeb než kolik činí současná úroveň u bankovních úvěrů a navíc jejich předčasná splátka není spojena s hrozbou žádné sankce. Nezanedbatelný vliv na zájem o úvěry

má samozřejmě i očekávané zvyšování DPH v příštích letech. Dalším zajímavým zjištěním je to, že mnoho žádostí o úvěr je od našich stávajících klientů, kteří již jeden úvěr (např. na výměnu oken a zateplení) u ČSOB čerpají. Ověřili si, že částečná rekonstrukce jim přinesla určité úspory provozních nákladů, že jsou schopni nejen splácet stávající úvěr, ale i něco naspořit na další opravy a nyní je vhodné období pro dokončení komplexní rekonstrukce objektu. Hodlají proto využít stávající příznivé výše úrokových sazeb a úvěrem profinancovat investice, na které by už žádnou dotaci nezískali. To je důvod, proč z hlediska účelu se velký počet žádostí o úvěry týká zejména pořízení nového výtahu, kotelny či zařízení pro solární ohřev vody.

Vyplatí se rekonstruovat domy i bez státních dotací?

Dotace jsou sice opravdu silným motivačním prvkem, ale zdaleka ne rozhodujícím faktorem. Zatímco měsíce duben a květen, kdy byly přijímány žádosti o dotace z programu Panel, byly v ČSOB z pohledu objemu nově

schválených úvěrů rekordní (téměř 2 miliardy korun), pak dnes již lze konstatovat, že žádostí o úvěry nebylo ani v následujících měsících. Jen za srpen byl schválen téměř obdobný objem nových úvěrů jako v dosud nejúspěšnějším květnu. Z těchto výsledků je patrné, že při rozhodování družstev a SVJ o realizaci investice rozhodují i další faktory než je možnost čerpání státních dotací. V řadě případů se podařilo prokázat, že přínosy dosahované díky komplexnímu zateplení v úsporách nákladů na vytápění jsou několikanásobně vyšší než kolik činila např. dotace z programu Panel. Jinak řečeno – ať dotace z Panelu jsou či nejsou, hlavním motivem našich klientů jsou jednoznačně úspory nákladů spojených s provozem domu, zvýšení komfortu bydlení a samozřejmě i zhodnocení celého domu. Navíc dnes je již jasné, že v dalších letech budou dále stoupat ceny stavebních materiálů a prací. Důvodem ani tak není přirozený růst cen spojený s inflací, ale zejména očekávané razantní navýšení DPH v letech 2012 a 2013. Hlavně očekávaný růst DPH je dle našeho názoru hlavním motivem pro zvýšený zájem klientů o úvěry v druhé polovině letošního roku.



Co nového ČSOB pro bytová družstva a SVJ nabízí?

V souvislosti s pokračujícím procesem převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví a následným vznikem SVJ v předmětném domě, začaly narůstat požadavky našich klientů na umožnění převodu úvěru, původně čerpaného bytovým družstvem, na nově vzniklé SVJ. To byl důvod, proč si ČSOB interně zpracovala přesný metodický postup, podle kterého v obdobných případech postupuje. Z pohledu našich klientů je asi nejdůležitější to, že úvěr „převedený“ na SVJ má stále stejné parametry jako původní úvěr pro bytové družstvo. Za situace, kdy se nemění úroková sazba, konečná splatnost a tudíž ani výše měsíční anuitní splátky, se pro vlastníky vůbec nic nezmění – stále budou do fondu oprav přispívat stejnou částku jako dříve. Navíc máme s ČMZRB odkonzultováno, že v takovém případě není problém „přehodit“ dotaci Panel z úvěru pro družstvo na úvěr pro SVJ. Náš metodický postup navíc obsahuje i jedno doporučení prověřené praxí. Pokud se družstevníci rozhodnou

začít převádět své byty do osobního vlastnictví, pak optimální variantou je realizovat převod všech bytů v domě do osobního vlastnictví. Nejhorší variantou je totiž tzv. „kočkopes“, kdy v jednom domě souběžně existuje bytové družstvo a SVJ. Většina družstevníků a vlastníků si totiž neuvědomuje, že v takovém případě je nutné nejen vést dvojí účetnictví, ale zvolit i dvoje statutární orgány. O tom, jak složité je rozhodování o provozu a údržbě takového domu snad ani netřeba mluvit. Kromě toho ČSOB rozšířila možné účely úvěrování. Týkají se zejména pořízení nové kotelny, solárního ohřevu vody, čističky odpadních vod či refinancování úvěru poskytnutého jiným peněžním ústavem. Bytovým družstvům navíc umožňujeme úvěr použít i např. na koupi pozemku či nástavbu nebo vestavbu.

Poskytuje ještě ČSOB dotace ze svého Programu energetických úspor?

Ano, ale bohužel musím konstatovat, že zdroje na vyplácení těchto dotací se těž tenčí. Očekáváme, že minimálně do konce roku jsme dál schopni nabízet těm klientům, kteří

úvěr od ČSOB použijí na financování investice přinášející prokazatelnou úsporu energií, dotaci ve výši jednoho procenta z objemu čerpaného úvěru. Při současném zájmu o úvěry je však pravděpodobné, že v roce 2012 již banka nebude mít na tyto dotace prostředky. Již dnes se ale snažíme intenzivně hledat další cesty, jak poskytování úvěrů pro klienty i nadále zatraktivnit.

Děkuji za rozhovor. ■



**GENERÁLNÍ
PARTNER**

Autor: red
Ilustrační foto: ©3355m*

SOUTĚŽ

DŮM
JAK
MÁ
BÝT



ANEŽ REVITALIZUJEME S PARTNERY PROJEKTU JAK TO DĚLAJÍ JINDE

Víme, že státní podpory, respektive dotace Nový Panel a Zelená úsporám patřily k velmi dobrým motivačním prostředkům, které pomáhaly přesvědčovat družstevníky, členy společenství vlastníků bytových jednotek a ostatní majitele a uživatele bytových domů směrem k aktivitám souvisejícím s rekonstrukcemi a revitalizacemi jejich obydlení.

Oba programy jsou však v současné době pozastaveny ve své finanční podobě, a přestože stále fungují v oblasti poradenství, je jejich existence v této podobě nedostačujícím pomocníkem v cestě k ekonomickému a komfortnímu bydlení.

Náš projekt Jak to dělají jinde již deset let podporuje všechny, kterým není lhostejné kde, jak a za kolik bydlí. Zatím jsme přinášeli informace jak postupovat, na co si dát pozor, aby práce spojená s rekonstrukcemi přinesla plánovaný a očekávaný výsledek.

V průběhu loňského roku jsme se snažili přesvědčovat politiky, že výše uvedené programy nejsou černou propastí, ve které končí finanční částky státního rozpočtu, ale zajímavým zdrojem pro státní pokladnu, podporu zaměstnanosti a podobně.

Bohužel naše argumenty nebyly vyslyšeny a výsledek všichni znáte. Podpora státu je mizivá.

Výše uvedené důvody byly popudem k hledání jiných motivačních podnětů, jeden jsme našli, a to jen díky našim partnerům. Ti si na rozdíl od politiků (alespoň některých) uvědomují, co se stane, pokud se proces rekonstrukcí a revitalizací bytových domů zastaví. Naší motivací je soutěž, která umožňuje vyhrát každému.

První cenou respektive cenami je finanční bonus ve výši 100.000,- Kč, který obdrží vítěz, respektive vítězové na svůj účet, který jim bude zřízen u ČSOB a.s. Ano, ti z vás, kteří z předcházejícího textu tuší, že vítězů může být více, tuší správně. Tyto finanční částky dotují partneři projektu. Jejich přehled naleznete na našich webových stránkách

www.jaktodelaji.cz, v sekci partneři projektu.

Soutěž byla vyhlášena před letošními prázdninami a my můžeme díky zájmu o tuto aktivitu jak ze strany potenciálních soutěžících, tak i ze strany našich partnerů prodloužit termín přijímání přihlášek. Přihlášku v tištěné podobě naleznete v tomto vydání nebo si ji můžete stáhnout na webových stránkách projektu.

Soutěže se mohou zúčastnit všechny domy, které se nachází na území České republiky a mají právní subjektivitu. Dům musí mít alespoň čtyři bytové jednotky, které jsou trvale obydleny. Hodnoceny jsou pouze aktivity, které budou realizovány. Aktivity, které byly do dne přihlášení provedeny a jsou v přihlášce uvedeny, budou vyřazeny z hodnocení.

Cílem této aktivity je maximálně



REGISTRAČNÍ FORMULÁŘ SOUTĚŽE DŮM JAK MÁ BÝT, aneb revitalizujeme s partnery projektu Jak to dělají jinde

Název právnické osoby:	<input type="text"/>	Kontaktní osoba (jméno, přímení):	<input type="text"/>
IČO:	<input type="text"/>	Kontaktní adresa:	<input type="text"/>
Adresa registrovaného domu:	<input type="text"/>	Ulice, č. p./č. o.:	<input type="text"/>
Ulice, č. p./č. o.:	<input type="text"/>	Město, PSČ:	<input type="text"/>
Město, PSČ:	<input type="text"/>	Kontaktní e-mail:	<input type="text"/>
Počet pater:	<input type="text"/>	Počet bytových jednotek:	<input type="text"/>
Počet bytových jednotek:	<input type="text"/>	Kontaktní telefon:	<input type="text"/>
Rok kolaudace stavby:	<input type="text"/>		

Zaškrtnutím vyberte plánované opravy z níže uvedeného seznamu:

OBVODOVÝ PLÁŠŤ DOMU

Stěny

- Oprava poruch stěn, styků stavebních dílců
- Zateplení obvodových stěn

Výplně stavebních otvorů

- Výměna oken za tepelně, technicky i zvukově dokonalejší materiály
- Výměna dveří lodžii a balkonů
- Výměna vstupního portálu do domu

Střecha

- Zateplení střechy
- Nová hydroizolace střechy
- Výměna povrchové úpravy střechy
- Změna typu střech (plochá na sedlovou)
- Nadstavba, případně půdní vestavba

Balkony a lodžie

- Úprava nášlapné plochy balkonů nebo lodžii
- Výměna zábradlí balkonů nebo lodžii
- Zasklení balkonů nebo lodžii
- Rozšíření stávajících nebo přístavba nových balkonů či lodžii

VNITŘNÍ INSTALACE

Vodovodní potrubí

- Nové stoupací potrubí teplé a studené vody

Odpadní potrubí

- Nové stoupací odpadní potrubí

Rozvody plynu

- Nové stoupací potrubí plynu

Elektroinstalace

- Výměna elektroinstalace ve společných prostorech
- Oprava hromosvodů a protipožárních zařízení a konstrukcí

Otopná soustava

- Vyregulování otopné soustavy
- Výměna otopných těles
- Výměna potrubí pro vytápění
- Výstavba nové kotelny v domě
- Rekonstrukce původní kotelny
- Instalace solárních panelů pro přehřev vody
- Vybudování nového komínu, nebo repase starého (pokud byl v domě)

Vzduchotechnika

- Nové rozvody vzduchotechniky v domě
- Rekonstrukce stávající vzduchotechniky

Rozvody televize a internetu

- Oprava rozvodů pro televizi a internet v domě
- Oprava společné antény

SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU

- Výměna vstupních dveří do jednotlivých bytů
- Rekonstrukce podlahy (nehořlavé materiály)
- Nové osvětlení společných prostor
- Úprava vstupního portálu
- Vnitřní zateplení společných prostor

VÝTAH

- Výměna starého výtahu za nový
- Nová konstrukce nebo opláštění původní výtahové šachty
- Výstavba úplně nového výtahu, tak kde žádný nebyl (není)
- Částečná modernizace výtahu

BYTOVÉ JÁDRO

- Rekonstrukce bytových jader (alespoň 50 % bytových jednotek)

ZABEZPEČENÍ DOMU

- Elektronický zabezpečovací systém
- Požární detektory
- Kamerový systém

JINÉ OPRAVY

-

Svým podpisem potvrzuji, že souhlasím se zpracováním osobních údajů i s podmínkami soutěže a prohlašuji, že uvedené údaje jsou pravdivé.

Datum:

.....
Jméno osoby oprávněné jednat za právnickou osobu

.....
Podpis osoby oprávněné jednat za právnickou osobu

podporovat komplexnost a kvalitu revitalizačních aktivit. Soutěž je dvoukolová. První kolo je prezentováno přihláškou a výběrem těch soutěžících, kteří plánují co nejkomplexnější rozsah prací. Každé aktivitě je přiděleno bodové ohodnocení. Z pochopitelných důvodů nemůžeme v tomto momentu sdělit, jaké hodnocení jednotlivé aktivity přináší. Ti, kteří dosáhnou největšího počtu bodů, postoupí do druhého, realizačního kola. Všem, kteří postoupí dále, písemně sdělíme informaci o jejich postupu. Je pochopitelné, že na základě zdroje finančních prostředků pro vítěze, je nutné, aby byly použity materiály partnerů projektu JTDJ, což je nezbytná podmínka. Následně ti, kteří postoupí, předloží hodnotící komisi zjednodušenou projektovou dokumentaci, která musí obsahovat výčet použitých materiálů, termíny jednotlivých aktivit. Dílo musí být dokončeno do 30. 6. 2012. V průběhu prací budeme provádět monitoring aktivit a budeme kontrolovat dodržování projektu včetně používaných materiálů a dodržování kvality jednotlivých prací.

Vyhlášení výsledků soutěže a předání výher proběhne v září příštího roku.

Vítězem je každý, kdo postoupil do druhého kola a splnil veškeré údaje uvedené na přihlášce spolu v souladu s projektovou dokumentací a ostatními ustanoveními pravidel soutěže. Maximální výši vyhrává ten subjekt, který naplní podstatu komplexní revitalizace, u ostatních je výše výhry snížena úměrně realizovaným aktivitám.

Podmínkou předání respektive převzetí ceny je umístění plakety „Vítěz soutěže Revitalizujeme s partnery projektu JTDJ“ na dům a souhlas s monitoringem průběhu prací a tvorbou dokumentárních textů, videozáznamů a fotografií, které budou po odsouhlasení použity pro potřeby projektu JTDJ s cílem propagace, osvěty a podpory revitalizačních aktivit souvisejících s modernizací bytových domů.

Princip soutěže je poměrně jednoduchý. Je nutné mít co nejkomplexnější projekt revitalizace bytového domu, kde jsou použity



materiály našich partnerů. Případně mít vizi komplexní revitalizace, s kterou souhlasí ostatní obyvatelé, spolumahitelé a majitelé domu.

Následně stačí vyplnit přihlášku, do které uvedete, které aktivity plánujete v nadcházejícím období realizovat, doplníte nezbytné technické a personální údaje a přihlášku odešlete na adresu naší redakce. Hodnotící komise, která je složena ze zástupců jednotlivých partnerů našeho projektu, následně vyhodnotí jednotlivé přihlášky a do 15. 1. 2012. Následně oznámíme, kdo postoupil do realizačního kola.

Abychom nadále dostáli našemu hlavnímu cíli, kterým je podpora komplexních revitalizací, jsme připraveni pomoci vám i s vlastní organizací jednotlivých částí revitalizace, a to zejména organizace výběrových řízení od výběru projektanta po realizační společnost. Je pochopitelné, že zásadní slovo ve výběru budete mít vy, my vám pouze na základě našich dlouholetých zkušeností pomůžeme s organizací, případně

s komunikací směrem k ostatním uživatelům vašeho bytového domu.

Rozhodující pro úspěch v této soutěži je komplexnost a kvalita provedených aktivit.

Nemusím asi zdůrazňovat, že vítězem v případě naší soutěže je i ten, kdo sice není na „bedně“ vítězů, ale svou činností snížil energetické ztráty svého domu a tak šetří 40 až 60 % energií potřebných na provoz domu v úrovni vytápění a dodávky teplé vody. O zvýšení komfortu, prodloužení životnosti a bezpečnosti ani nehovořím.

Všem, kteří se rozhodnou pro komplexní revitalizaci přeji, ať se jim vše daří jen na 100 % a těm, kteří navíc zkusí získat naši cenu i trochu toho štěstíčka. ■

Autor: Ředitel projektu JTDJ
Ing. Petr Němec
podrobná pravidla naleznete na
www.jaktodelaji.cz

Foto & ilustrace: JaPo



800 100 111



Okna s novým rozměrem

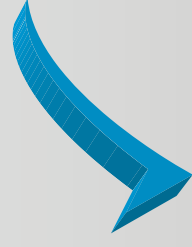
Když chcete opravdová OKNA...

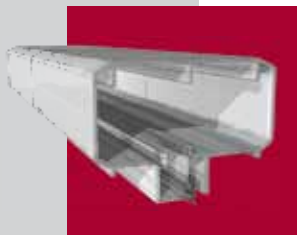
... pak se zaměřte na detaily

PRAMOS - český výrobce oken a dveří od roku 1995

- ✓ sedmikomorový profilový systém HORIZONT PS penta plus
- ✓ pečlivost řemeslného zpracování, prodloužená záruka 7 let
- ✓ individuální přístup ke každé zakázce, široká síť poboček
- ✓ plastová a hliníková okna a dveře, vstupní portály

okna.pramos.cz





Zábradlí pro panelové domy

Jediný certifikovaný systém zábradlí pro panelové domy v ČR

Pro balkony a lodžie panelových domů jsme vyvinuli, zkonstruovali a vyrábíme systém celohliníkového zábradlí Aluminco představující revoluci v oblasti rekonstrukce, revitalizace a sanace panelových domů.

Oproti běžně dodávanému železnému (pozinkovanému) zábradlí má hliníkové provedení řadu výhod:

- **Vynikající vzhled** – všechny použité profily (především madla) jsme navrhli s pomocí designera a jsou vyrobeny z našich forem
- **Jakékoliv barevné provedení** na přání zákazníka (mat nebo lesk dle vzorníku RAL)
- **Povrchová úprava** komaxit (prášková vypalovaná barva) – v kombinaci s hliníkem zaručuje velmi dlouhou životnost a především bezúdržbovost
- **Bezúdržbovost** – na rozdíl od zábradlí železného (pozinkovaného), celohliníkové nekoroduje nezanedbává, s odtékající dešťovou vodou, stopy na fasádě
- **Velmi nízká hmotnost** – menší zatížení lodžie a tudíž celé budovy, snadnější a šetrnější manipulace při montáži



- **Profesionální řemeslné zpracování** podílející se na vynikajícím vzhledu
- **Jednoduchá a rychlá montáž** díky konstrukci se zasklívacími profily a velmi nízké hmotnosti
- **Snadná výměna výplně (skla)** při jejím případném poškození v průběhu užívání
- **Možnost zasklení lodžie (balkonu)** díky navrženému tvaru madla a celého zábradlí (při celkové rekonstrukci objektu nebo kdykoli dodatečně)
- **Srovnatelná cena** se železným (pozinkovaným) zábradlím
- **Velmi dobrý poměr užitných vlastností**, kvality a vzhledu vůči ceně
- **Až 15 let záruka** na materiál a povrchovou úpravu



Panelákové zábradlí Aluminco lze vyrobit a použít pro všechny typy panelových a bytových domů, tvary balkonů a lodžii (tvaru L, U, různé úhly) v délkách dle individuálních požadavků.

Jak funguje

BEZPEČNÝ DŮM V PRAAXI?



V minulých číslech informačního bulletinu Jak to dělají jinde jsme vás informovali o nasazení systému Bezpečný dům společnosti Beta Control s.r.o. do problémového objektu v ulici Koniklecova 5 v Brně. Realizuje se zde projekt ministerstva vnitra ČR "Bezpečná lokalita – Bezpečné bydlení" jehož se účastní jako dodavatel technologií také společnost Beta Control (více o tomto projektu na internetových stránkách www.mvcr.cz). Nyní vám přinášíme ve stručném přehledu výsledky půlročního zkušebního provozu, které vyplynuly ze zprávy Luboslava Fialy z Odboru prevence Městské policie Brno.

Do této zprávy zpracovali jednotliví účastníci projektu samostatná, na sobě nezávislá hodnocení, která odrážela ty oblasti problematiky, jež jim věcně přísluší. Odbor prevence Městské policie Brno, zastoupený projektovým manažerem (L. Fialou), pak provedl komplexní zpracování dílčích hodnocení a celkový závěr. Dalšími hodnotícími subjekty do této zprávy byly Městská policie Brno - Revír Brno / Západ, Městská část Brno – Nový Lískovec, Obvodní oddělení Policie ČR – Brno Výstaviště a dodavatel technologií – společnost Beta Control.

Z této zprávy vyplynulo, že realizace tohoto projektu má veliký vliv na bezpečnost nejen v samotném domě, ale také v jeho bezprostředním okolí. Sledovaným obdobím byla první polovina roku 2011 a srovnání proběhlo se stejným obdobím roku loňského. V tomto intervalu nebyl ve společných prostorách domu Koniklecova č. 5

spáchán žádný přestupek a majetkový nebo násilný trestný čin, jehož skutková podstata nebo razance by odpovídala nastavení systému režimových a technických opatření v rámci tohoto projektu.

Celkově došlo k poklesu veškerého protiprávního jednání v domě a stejně tak i ke snížení počtu volání na tísňovou linku Policie ČR. O tom, že došlo k pozitivnímu posunu je zřejmé i z následujícího srovnání od Městské policie. Ve sledovaném období byl počet přestupků a evidovaných událostí snížen o více než polovinu. Počty jednotlivých událostí ve srovnávaném období jsou uvedeny v tabulce níže.

Již nyní je celá změna vnímána pozitivně jak obyvateli domu Koniklecova 5, tak obyvateli okolních

domů, kteří se v této lokalitě pohybují. Zajímavé a konkrétní informace nám jistě přinese srovnávací sociologické šetření mezi obyvateli bytového domu, které je plánováno na druhou polovinu roku 2012. Oproti prvnímu šetření, které bylo uskutečněno v roce 2009, bude rozšířeno také na obyvatele okolních bytových domů, tak aby mohl být relevantním způsobem posouzen vliv přijatých opatření na vnímání pocitu bezpečí obyvateli v celé přilehlé lokalitě. O výsledcích tohoto průzkumu vás budeme opět informovat.

Pokud byste rádi zvýšili bezpečnost i ve vašem bytovém domě, kontaktujte obchodní oddělení společnosti Beta Control. Rádi vám připravíme nabídku na systém Bezpečný dům přímo pro váš objekt. ■

Událost	Rok 2010	Rok 2011
Počet oznámení	29	11
Počet přestupků	5	2
Podezření trestné činnosti	1	0
Kontrol hlídek MP	141	65

Autor: Ing. Jiří Janich
Foto: Beta Control s. r. o.
www.betaccontrol.cz
Zdroj: „VYHODNOCENÍ ZKUŠENOSTÍ A ÚČINNOSTI PROJEKTU „BEZPEČNÁ LOKALITA – BEZPEČNÉ BYDLENÍ“ (Luboslav Fiala)

Státní podpora oprav, modernizací, rekonstrukcí a zateplování bytových domů

NOVÝ PANEL

PROGRAM STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ

Státní podporu rekonstrukcí, modernizací a zateplování realizuje Státní fond rozvoje bydlení ve spolupráci s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s. již desátým rokem. Od roku 2001 přispěl program „PANEL“ a posléze „NOVÝ PANEL“ na rekonstrukce více jak 360 000 bytových jednotek.

Cílem podpůrného programu je motivovat vlastníky domů i jednotlivých bytů, aby se rozhodli nikoliv pro jednotlivé opravy nebo stavební zásahy, ale pro celkovou rekonstrukci domu, jejíž součástí jsou nejen sanace statických vad a opravy jednotlivých konstrukčních částí, ale především výrazná modernizace domu vedoucí k zásadnímu prodloužení jeho životnosti a zvýšení standardu bydlení tak, aby vyhovoval požadavkům budoucích let a desetiletí. Požadavky na standard bydlení se v současné době rychle zvyšují, to je celoevropský trend, a stav podstatné části našeho bytového fondu za tímto trendem stále zaostává.

Jednou z nejdůležitějších součástí takové rekonstrukce a modernizace je samozřejmě zateplení domu a další zásahy vedoucí k úsporám energií nejen na vytápění domu, ale také k úsporám i dalších energií, které dům a jeho uživatelé konzumují. Je ale nutno zdůraznit, že nejde pouze o bezhlavé zateplování za každou cenu. Zateplování a úspory dalších energií chápeme důsledně jako součást modernizace domu, i když velmi významnou. Cílem programu je motivovat investory k racionálním zásahům na základě kvalifikovaných, odborných doporučení tak, aby vynaložené finanční prostředky také přinesly požadovaný efekt a dosažená úspora energií byla co nejvyšší.

Je to především v zájmu vlastníků

samotných. Mají zájem na tom, aby jejich dům poskytoval onu fyzickou službu, tedy patřičnou úroveň bydlení. Mají ovšem zájem také na tom, aby jejich vlastnictví neztrácelo ekonomickou hodnotu. A dům, který nebude modernizován a zateplen, bude brzy klesat v ceně, protože cena v budoucnu už nebude závislá jen na lokalitě jako dnes, ale stále více na provozních nákladech, mezi nimiž spotřeba energií má stále vyšší váhu.

Je tu ale také zájem státu. Státní ekologická i energetická politika vyžaduje do budoucna zásadně snížit spotřebu energií nebo alespoň zásadně snížit tempo růstu spotřeby energií. Státní bytová politika musí posilovat tok soukromých investic do rekonstrukcí bytového fondu, zabránit slumizaci sídliště, vytváření tzv. špatných adres. Musí pomáhat aktivním vlastníkům, kteří se o svůj majetek starat chtějí, přesvědčovat ty pasivní, kteří se zhodnocení majetku brání, kteří se bojí větších stavebních zásahů, kteří se bojí vzít si úvěr. A to všechno jsou dobré důvody pro ingerenci státu do těchto jinak privátních ekonomických procesů.

Formy podpory

Program Státního fondu rozvoje bydlení sestává ze tří částí, z nichž dvě mají povahu finanční pomoci, třetí je

jakýsi odborný a informační servis. První částí je úroková dotace, kterou snižujeme úrokové zatížení investora. Pomoc se splácením úroků z úvěru je poskytována po celou dobu splatnosti, nejdéle po dobu 15 let. Poskytování úrokové dotace administruje na základě mandátní smlouvy Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.

Druhou částí je nabídka bankovní záruky, která usnadňuje investorům přístup k bankovním úvěrům, pomáhá těm, kteří při jednání s bankou nemají po ruce dostatek zajišťovacích nástrojů. Zatímco smlouvu o úrokové dotaci uzavírá Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. jménem Státního fondu rozvoje bydlení, bankovní záruku poskytuje svým jménem, neboť je to její bankovní produkt. Nabízí jej ovšem výrazně levněji než by odpovídalo běžným podmínkám na finančním trhu. Na realizaci záruky přispívá totiž rovněž Státní fond rozvoje bydlení a tím plní smysl této formy podpory.

Třetí částí je odborná poradenská a informační pomoc investorům. Tu poskytuje soustava více než 80 poradenských a informačních středisek vybavených kvalifikovanými odborníky. Střediska zřizují právnické osoby s bohatými zkušenostmi v tomto oboru, které byly autorizovány Ministerstvem průmyslu a obchodu. Bez takové pomoci se investoři neobejdou, organizování rekonstrukce a zateplení,

volba potřebných stavebních zásahů, volba technologií, výběr dodavatelů, to jsou všechno činnosti, které laik bez odborné pomoci nezvládá.

Program i pro nepanelové domy

Všechny tři součásti programu byly a jsou stále přístupné všem vlastníkům domů a bytů bez rozdílu, zda jde o obec, družstvo, soukromou fyzickou nebo právnickou osobu. Donedávna ovšem sloužil podpoře rekonstrukcí a zateplování panelových bytových domů. Od května roku 2009 je podpora poskytována i vlastníkům všech ostatních bytových domů bez ohledu na technologii jejich výstavby.

Standard bydlení záleží především na iniciativě vlastníka

Naší snahou pochopitelně je a bude stimulovat všechny vlastníky

bez rozdílu, chceme zvýšit standard bydlení a vést investory k dosažení maximálních úspor u co největšího počtu objektů. Je to velký úkol, neboť větší část bytových domů takové zásahy teprve čekají, představuje to objem investic v řádu set miliard korun. To nejsou peníze státu, ten jenom pomáhá. To je potřebný rozvoj soukromých investic a také samozřejmě zakázka pro soukromé firmy. Od nich bychom ovšem chtěli maximální odpovědnost, odbornost a kvalitu.

Současná obtížná situace ve veřejných financích ovšem vyvolává tlak na omezování nenávratných forem pomoci státu ve všech resortech, bytovou politiku nevyjímaje. Při sestavování státního rozpočtu i ostatních veřejných rozpočtů se stále obtížněji hledají finanční zdroje pro dotační nástroje. Tato skutečnost se projevila již v letošním roce i v programu Nový Panel. Koncem května byl Státní fond rozvoje bydlení nucen zastavit přijímání žádostí o úrokovou dotaci, neboť již byly vyčerpány rozpočtové možnosti letošního roku. A v příštím roce

s vysokou pravděpodobností nebude možné již tuto část programu Nový Panel (pro investory finančně zajímavější) vůbec realizovat, počítá se pouze s poskytováním druhé z forem pomoci, tedy záruk za splácení úvěrů.

Vzhledem k úspěšnosti a obrovskému významu programu nejen pro vlastníky bytového fondu, ale též s ohledem na jeho přínos pro zaměstnanost ve stavebnictví, je připravována nová forma podpory rekonstrukcí a snižování energetické spotřeby s využitím prostředků EU na financování nízkoúročných úvěrů. Cílem je dosáhnout podobných efektů jaké vyvolával dosud realizovaný program Nový Panel. Prvních 600 mil. Kč by tak mohlo být využito ještě v tomto programovém období. Podrobnější informace budou postupně k dispozici na webových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení www.sfrb.cz. ■

Autor: JUDr. Jan Wagner, náměstek ředitele SFRB
Ilustrační foto: ©Jirkaejc*

Držíte náš časopis v ruce poprvé a projekt Jak to dělají jinde Vás zaujal? Chcete více informací a pozvánky na sympoziální akce? Víte o někom, pro koho by téma revitalizace a rekonstrukce bytových domů mohlo být přínosné?

Vyplňte, prosím, níže uvedený kontaktní dotazník, zašlete jej na adresu redakce (Černého 58/60, 635 00 Brno), nebo nám napište e-mailem (redakce@jaktodelaji.cz). Rádi Vás zařadíme k padesáti tisícům našich příznivců.



Jak to dělají jinde

INFORMAČNÍ PROJEKT O REKONSTRUKCÍCH A REVITALIZACÍCH BYTOVÝCH DOMŮ

REVITALIZACE BYTOVÝCH DOMŮ

ODBORNÁ SYMPÓZIA • TEMATICKÝ ČASOPIS • INTERNETOVÝ PORTÁL

- Bezpečné bydlení • Bezpečný dům • Dotace pro panelovou i nepanelovou výstavbu • Komíny, komínové systémy • Komplexní rekonstrukce a revitalizace • Okenní a dveřní technika • Plastová okna a profily • Plastové profily pro okna a dveře • Radiátory, ocelová otopná tělesa • Střešní a okapové systémy • Suchá výstavba, bytová jádra, sádkartonové systémy • Úvěry pro bytová družstva a SVJ, financování • Vybavení pro koupelny • Výtahy • Záruky, podpora dotací • Vyřízení žádostí o dotace • Zateplovací systémy, fasády • Zdroje tepla a vytápění

Příhláška k bezplatné účasti v informačním projektu Jak to dělají jinde pro bytová družstva, společenství vlastníků jednotek, správcovské organizace a zájemce o problematiku revitalizace bytových domů.

Název a právní forma organizace:

Kontaktní osoba: Funkce:

Ulice, číslo: PSČ:

Město: E-mail:

Podpis:

Vyplněním této přihlášky dáváte souhlas se zpracováním poskytnutých osobních údajů k účelům komunikačního projektu „Jak to dělají jinde“ v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů. Zároveň vás informujeme o vašich právech vyplývajících ze zákona č. 111 a § 21, především že poskytnutí údajů je dobrovolné, že máte právo přístupu k poskytnutým osobním údajům a právo požadovat jejich změnu nebo úplnou likvidaci. V případě, že se domníváte, že zpracování osobních údajů probíhá v rozporu se zákonem nebo jsou vaše údaje nepřesné, kontaktujte správce údajů: Beta Control s.r.o., Černého 58/60, 635 00 Brno, tel.: 546 223 491.

