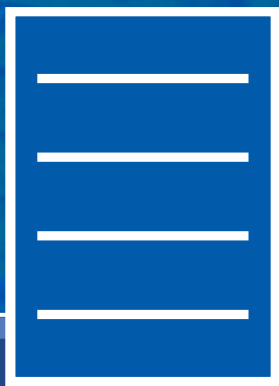


Časopis pro vlastníky bytů v panelových i zděných bytových domech



PANELÁK^v *náš*

Doporučená cena 19,- Kč, ročník I, číslo 02/2007



- Úvěry pro mladé
- Jak vybrat úvěr
- Zateplování v praxi

• **Výměna oken**
Fotoreportáž

• **Rorýsi v panelovém domě**



Vážení čtenáři,

Jsem ráda, že mohu prostřednictvím druhého čísla časopisu *Náš panelák* vstoupit do Vašich domovů.

Snažíme se přinést Vám rady a informace ze všech oblastí týkajících se bydlení a doufám, že náš časopis se časem stane Vámi vyhledávaným periodikem.

V oblasti bydlení se pohybují od roku 1994. Na počátku naší činnosti to byly převody bytů do osobního vlastnictví, kde jsme jako jedna z prvních firem aplikovali do praxe zákon o vlastnictví bytů. Prošli jsme mnoha úskalími a problémy. Ne vždy bylo jednoduché nájemníkům vysvětlit, že „jejich“ byt se jim někdo snaží prodat. Zákon o vlastnictví bytů byl naprostou novinkou a bylo mnohdy poměrně obtížné nájemníkům vysvětlit, jak bude vše fungovat po převodu bytů do vlastnictví. Báli se zajištění dalšího chodu domů. Jako u všeho nového vstoupila do hry i tzv. šeptanda, kdy nájemníci měli „přesné“ informace o ceně oprav společných částí domů. Tyto přesné informace však mnohdy několikanásobně překračovaly skutečné ceny.

Ale doslova mravenčí prací se dařilo dostat do povědomí nájemníků alespoň základní a pravdivé informace o dalším chodu domů. A následovalo opět něco nového - v domech bylo, dle zákona o vlastnictví bytů, nutné určit správce. Touto činností se však téměř nikdo nezabýval, a tak jsme se pustili do správy domů a bytů sami. Potýkali jsme se s nedostatečnou legislativou, neznalostí ze strany úřadů. Bylo to prostě něco nového a neznámého.

Časem se však opět situace ustálila a vlastníci si uvědomují, že jejich vlastnictví nekončí

OBSAH

Regionální centrum bydlení.	3
Revitalizace proběhla ke spokojenosti zákazníků	4
Výměna oken krok za krokem.	5
Rekonstrukce panelových domů chceme nadále podporovat	6
Jak bezpečně zaručit půjčené prostředky	7
Vlhkost vzduchu a dýchání domu	8
Zateplování v praxi	9
Dítě za 30 000	10
Jak vybrat úvěr	12
Rorýsi v panelovém domě.	13
Začaly se dít zázraky	14
Poradenská a informační střediska (PIS)	15



za dveřmi bytu. Začíná zájem o opravy společných částí domů.

Poté, kdy nám jedna z firem rozpracovala obnovu domu v naší zprávě, slíbila vlastníků vyřízení dotací a následovalo dlouhé „nic“, pustili jsme se do zajištění generální opravy domu, vyřízení financování a získání dotace sami.

Tuto činnost nyní provozujeme v celé republice pro SVJ i bytová družstva.

Pohybujeme se mezi Vámi. Jednáme se zástupci výborů SVJ, správci BD, bankami, stavebními firmami a stále více v nás sílí pocit, že na trhu něco chybí.

Vlastníci mají zájem o informace, mnohdy se potýkají s problémem, který se

zdá neřešitelný, a stačí jedna konzultace s odborníkem v dané oblasti a řešení je na světě. Kde ale takové odborníky vzít? Jak se s nimi sejit? A kde?

Protože se snažíme vždy najít řešení, přicházíme i nyní s něčím novým.

Jedná se o neziskovou organizaci - regionální centrum bydlení - a tento časopis. Chceme Vám přinášet tolik potřebné informace a tím přispět k Vašemu spokojenému bydlení. V neposlední řadě bychom rádi zabránili mnoha chybným krokům, které již udělali například Vaši sousedé.

Hana Chlebcová

NÁŠ PANELÁK - časopis pro vlastníky bytů v panelových i zděných bytových domech

Periodická tiskovina • Evidenční číslo MK ČR E 17727

Vydává Grafia, s.r.o., Budilova 4, 301 00 Plzeň, tel.: 377 227 701, produkce@grafia.cz, www.grafia.cz

Kontaktní osoba pro odbornou část : Ing. Roman Šubrt, mobil: 777 196 154 , e-mail: roman@e-c.cz

Příspěvky a dotazy zasílejte na: redakce@grafia.cz

Regionální centrum bydlení



Regionální centrum bydlení

Regionální centrum bydlení je občanským sdružením, jehož hlavním cílem je poskytování poradenství ve všech oblastech spojených s bydlením. Provádíme poradenskou činnost pro nájemníky bytů družstevních, státních ale i těch, kde je vlastníkem fyzická osoba. Velký zájem o naše služby jsme zaznamenali z řad vlastníků, kteří mají své byty v osobním vlastnictví. Na trhu bydlení se pohybujeme od roku 1994 a domníváme se, že jsme schopni provádět poradenství na vysoce odborné úrovni. V našem týmu jsou nejen právníci a ekonomové, ale i stavaři a odborníci z oblasti úspory energií a zateplování budov. Záběr námi poskytovaného poradenství je tedy opravdu široký a naším cílem je vybudování takového týmu, který bude schopen podávat odborné rady skutečně ve všech oblastech s bydlením spojených.

Samozřejmě jsme si vědomi toho, že přicházíme na již poměrně naplněný trh, ale právě poznatky z praxe v terénu nás vedly k myšlence založení této poradenské organizace. Stále se setkáváme s tím,

že nájemníkům není známo, jaká mají práva, neví, jak postupovat v případě, kdy vlastníky bytu neplní své povinnosti. V mnoha případech se domnívají, že nejlepším řešením je přestat hradit nájem bytu. Začínají zpravidla hledat někoho, kdo by jim poradil, ale kde jsou poradenské organizace? Ve větších městech funguje několik poradenských center, ta ale poskytují služby zdarma pouze členům. Co ostatní vlastníci a nájemníci? V mnoha případech dají na radu souseda, ale právě to nemusí být vždy správnou cestou.

Stalo se mi osobně při mé praxi, že jsme jako firma realizovali zakázku převodu bytů do osobního vlastnictví. Při této činnosti se vždy snažíme předat nájemníkům bytů co možná nejvíce informací. Organizujeme společná shromáždění a na ně navazují schůzky v jednotlivých bytech. A právě při jedné takové schůzce se vlastník bytu, starší pán, na dotaz, zda má zájem byt do vlastnictví získat, vyjádřil: „Soused byt nekupuje, je to podle něj nevýhodné, tak já také byt koupit nechci, budu dále nájemníkem.“

Soused však byt nakonec koupil, jen tomu pánovi to jaksi zapomněl oznámit. Byli jsme obviněni, že jako firma jsme měli pánovi říci o změně názoru souseda, což jsme ale učinit nemohli, neboť je to osobní věc každého vlastníka. Právě tento případ byl jedním z impulsů pro založení centra bydlení. Pokud by měl onen pán možnost jít se poradit někam, kde bude mít nezávislou odbornou pomoc, byt by pravděpodobně koupil. Firma, která mu podávala vysvětlení podmínek prodeje, byla totiž dle jeho následného vysvětlení považována z jeho strany za prodlouženou ruku vlastníka bytů. A jak vše nakonec dopadlo? Kupoval byt v druhé etapě za mnohem vyšší cenu a se sousedem dodnes nemluví.

Podobných případů z naší praxe můžeme uvést stovky. Právě proto je naším záměrem vybudovat síť center bydlení, která budou poskytovat poradenskou činnost pro nájemníky a vlastníky bytů. Základní poradenství je přitom zdarma. Za úhradu bude poté poskytováno odborné poradenství – právní zastoupení, stavební řízení, ekonomické úkony a podobně.

www.revitalizace.eu

Poradenství ve všech oblastech spojených s bydlením:

- Nájemní smlouvy
- Kupní smlouvy
- Smlouvy o převodu družstevního bytu
- Prohlášení vlastníka
- Agenda spojená se vznikem společenství vlastníků jednotek
- Agenda spojená s hospodařením společenství vlastníků jednotek
- Poradenství v otázkách spojených s vyúčtováním zálohových plateb služeb

Obnovy panelových domů - zajistíme:

- Průkaz energetické náročnosti budovy
- Projektovou dokumentaci
- Poradenství při výběru dodavatele stavby
- Právní poradenství
- Finanční zajištění opravy domu – formou výběrového řízení
- Poradenství v oblasti dostupných dotačních programů
- Zpracování potřebných podkladů pro žádosti o dotace
- Vydání stanoviska, potřebného k žádosti o dotaci v rámci programu PANEL.

Regionální centrum bydlení o.s. hledá spolupracovníky:

- **VEDOUcí REGIONÁLNÍHO CENTRA**
Hlavní náplní činnosti vedoucího regionálního centra je řízení kolektivu a samostatná poradenská činnost. V případě oboustranného zájmu je možný další postup.
- **ODBORNÝ PORADCE**
Hlavní náplní činnosti odborného poradce je samostatná poradenská činnost. V zadaných úkolech podléhá kontrole vedoucího regionálního centra. V případě oboustranného zájmu je možný další postup.

DŮLEŽITÉ KONTAKTY • DŮLEŽITÉ KONTAKTY • DŮLEŽITÉ KONTAKTY

Energy Consulting

Alešova 21, 370 01 České Budějovice
www.e-c.cz, info@e-c.cz
tel./fax 386 351 778
mobil 777 196 154, 603 320 822

Jan Chlebec - FINAL, s.r.o.

Třebického 1101/II, 377 01 Jindřichův Hradec
www.rkfinal.cz, chlebcova@rkfinal.cz
tel. 380 421 551 - 4
mobil: 731 102 516, 603 483 026, 739 095 459



Revitalizace ke spokojenosti nájemníků

Na zkušenosti s výběrem firem pro revitalizaci panelových domů jsme se zeptali Stanislavy Peškové z bytového družstva v Českých Budějovicích.

K rozhodnutí provést zateplení domu, výměnu oken a zateplení střechy nás v BD vedla skutečnost, že v domě docházelo k velkému úniku tepla instalovanými meziokenními stěnami, netěsnícími okny a špatně izolovanou střechou. Z toho vyplývaly velké náklady na vytápění domu. Nechali jsme tedy vypracovat energetický audit, který potvrdil nutnost oprav.

Pro zajištění financování a dotací jsme oslovili firmu Jan Chlebec - Final. S touto firmou jsme byli velmi spokojeni. Zařídili vše v dohodnutém termínu a pomohli nám - formou prezentace - vysvětlit vlastníkům nutnost opravy domu. Tento krok byl poměrně důležitý, protože ne všichni si dovedli spočítat jak finanční náročnost opravy, tak i navýšení prostředků skládaných do tzv. fondu oprav. Mezi členy družstva panovala i obava z úv-

ru a následně sankcí banky při neplacení. Prostřednictvím paní Chlebcové nám bylo na společných jednáních vždy vše odborně vysvětleno a obavy z nás spadly. Následně nás firma Jan Chlebec - Final provázela všemi úskalími žádosti o finanční prostředky. Připravili výběrové řízení bankovního ústavu, vyřídili veškeré potřebné doklady a podali žádost o úvěr u KB. Poté přichystali vše potřebné k žádosti o dotaci. Tato žádost byla podána 26.6. 2006.

Úvěr v částce 6 600 000,- Kč budeme splácet 15 let v měsíčních splátkách 51 928,- Kč a stát formou dotací vrací na náš účet 75 758,- Kč každé pololetí. Tato částka nám značně ulehčuje splácení úvěru.

Stavební firmu jsme vybírali z osmi firem formou výběrového řízení - podle termínu dokončení, výše nákladů stavebních prací a materiálu a délky záruk na provedené práce a materiál. Firma Protherm zastoupená Ing. Trantinou se se zdála být podle těchto kritérií nejvýhodnější. V průběhu úprav se termín dokončení sice protáhl, ale nutno říci, že firma vycházela vstříc i dodatečným požadavkům na vícepráce, jako zazdění lodžii, změna umístění okenních parapetů apod. V současné době ještě nemůžeme dostatečně vyhodnotit tepelné úspory, jelikož kolaudace proběhla v září 2006. Již nyní však můžeme ocenit příjemnější prostředí v bytech, kde se i v letošních vedrech dalo dobře bydlet.

Servis firmy Jan Chlebec - FINAL zahrnoval dokonce i odbornou pomoc a poradenství při podpisu dotační smlouvy na pobočce ČMZRB v Praze. S jejich prací jsme byli velmi spokojeni.

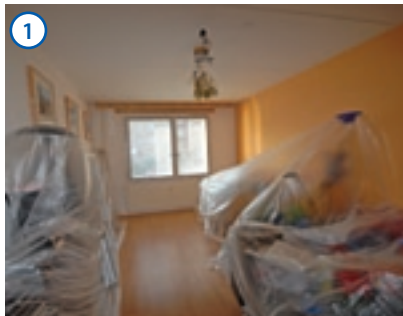
V případě, že bychom tuto akci prováděli nyní, určitě bychom, už kvůli velké spokojenosti našich členů BD, šli do toho znovu. Možná bychom zvažovali výběr jiné stavební firmy, ale nevěděli bychom, kterou vybrat, vezmeme-li v úvahu vstřícnost Ing. Trantiny. Ze zkušeností jiných lidí víme, že problémy, které se mohou vyskytnout při tak velkých akcích, jsou často závažnější, než je prodloužený termín dokončení.

Závěrem tedy mohu pouze konstatovat, že zásluhou obou firem nakonec vše proběhlo ke spokojenosti nájemníků. Bydlíme v pěkném opraveném domě, šetříme ne právě malé prostředky za teplo, díky paní Chlebcové máme vyřízen velmi výhodný úvěr a navíc nám stát za dobu splácení úvěru vrátí v rámci dotace PANEL celkem 2 272 740 Kč.

Stanislava Pešková
České Budějovice



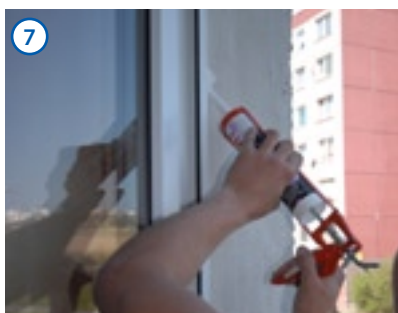
Výměna oken KROK ZA KROKEM



1 ▲ Před výměnou oken je nutné vše zabalit, protože při jejich vybourávání se velmi práší. Některé firmy dodávají obyvatelům igelit na zabalení.



4 ▲ Vybouraná okna putují přímo do kontejneru a na skládku. Někde si sice rámy berou lidé na topení, ale je nutné upozornit, že dřevo je natřeno barvou, při jejímž spalování vznikají toxické látky. Stavební firma po sobě pochopitelně musí uklidit i trávník, aby v něm nezůstaly střepy, o které by si mohli domácí mazlíčkové rozříznout tlapky (anebo děti ruce).



7 ▲ Okenní rámy se fixují montážní polyuretanovou pěnou. Pozor! Nesmí být použita výplňová pěna, která má nižší hmotnost (a lze s ní zaplnit více objemu), ale má nižší pevnost.



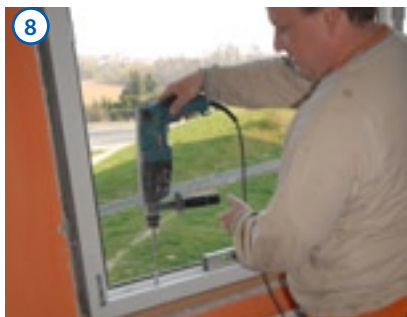
10 ▲ Lišta překryje spáru s polyuretanovou pěnou a parotěsnou fólií. Zednické ukončení je problematické, neboť vždy praská.



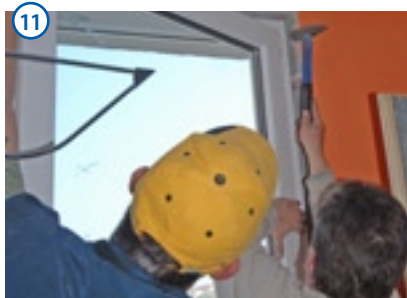
2 ▲ Vybourání jde zpravidla velmi lehce, protože okna drží pouze na několika málo hřebíčkách, které jsou často téměř zrezivělé.



5 ▲ Okenní rám musí být osazen do roviny a rovně. Jinak budou problémy s otevíráním a zavíráním oken.



8 ▲ Kotvení pomocí hmoždinek je velice důležité a musí být dodrženo kotvicí schéma (vzdálenost kotev od rohu max. 150 mm a od sebe max. 700 mm po celém obvodu, tedy shora, zdola i do stran).



11 ▲ Osazení okenního křídla se může dít až po ztvrdnutí montážní pěny

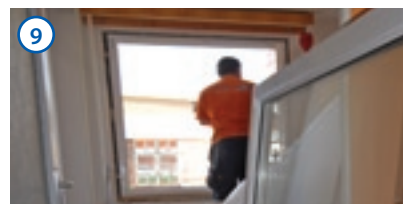
Pokud se zabýváme detaily, je vhodné na závěr prohlédnout vše jako celek. Zde každý hravě pozná, kde se stala chyba... (zdroj: internet) ▶



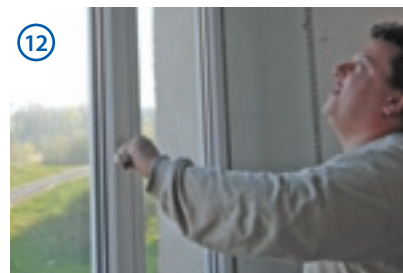
3 ▲ To je překvapení, co okolo oken je. Měl by zde být těsnicí provazec. Místo něj jsou zde pavučiny, plísně a zbytky larev různých brouků.



6 ▲ Pomocné klíny slouží pro fixaci oken před vypěněním. Poté mají být vyndány a vzniklé spáry dopěněny montážní pěnou.



9 ▲ Při vyplnění spáry mezi okenním rámem a okolní konstrukcí musí být okno rozepráno, aby nedošlo k deformaci okenního rámu.



12 ▲ Firma musí seřídít kování přesně, aby šla okna lehce otevírat i zavírat.



Rekonstrukce panelových domů chceme nadále podporovat

Podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky vlády ČR, to je hlavním úkolem Státního fondu rozvoje bydlení, který pracuje pod působností ministerstva pro místní rozvoj. O odpovědi na několik otázek jsme požádali ředitele fondu JUDr. Jana Wagnera.

Hlavními úkoly Státního fondu rozvoje bydlení jsou hlavně podpora výstavby zejména nájemních bytů, podpora oprav bytového fondu, a to především oprav domů panelových, a podpora výstavby technické infrastruktury na pozemcích, určených pro budoucí bytovou výstavbu. Která z těchto oblastí služeb Vašeho fondu využívá nejvíce?

Mezi nejvýznamnější patří podpora obcí při výstavbě nových nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby, v oblasti oprav stávajícího bytového fondu jsou to úvěry poskytované obcím na opravy a modernizace domů a bytů a podpora rekonstrukcí panelových bytových domů. Velký zájem projevují mladí lidé o úvěry určené žadatelům do 35 let věku na financování výstavby rodinných domů a bytů, na pořízení bytu koupí nebo převodem členských práv a nájemního práva k bytu v bytovém družstvu, v druhé řadě pak také na financování oprav a modernizací bytu nebo rodinného domu ve vlastnictví žadatele.

Velice zajímavý je program Panel, určený k revitalizaci panelových domů. Tento program můžou využívat nejen právnické, ale i fyzické osoby, které vlastní panelový dům. Jak konkrétně jim tento program pomáhá a jaké konkrétní finanční výhody jim přináší?

Program PANEL je určen skutečně všem vlastníkům panelových bytových domů bez rozdílu. Sestává ze tří částí. První je úroková dotace ve výši až 4 procentních bodů, kterou stát pomáhá investorům splácet úroky z bankovních úvěrů poskytnutých na rekonstrukce panelových bytových domů. Dotace se vyplácí v pololetních splátkách po celou dobu splatnosti úvěru, nejdéle však 15 let. Realizaci této části Fond svěřil Českomoravské záruční a rozvojové bance, a.s. Druhou částí je nabídka bankovní záruky poskytované touto bankou těm investorům, kteří by jinak měli obtíže se získáním úvěru na rekonstrukci domu. Záruka jim umožňuje lepší přístup k úvěru a v důsledku toho i ke státní podpoře, k úrokové dotaci. Třetí částí programu je technická a poradenská pomoc, kterou zajišťují poradenská a informační střediska. Smyslem programu ovšem není pomoc s jednotlivými typy oprav, smyslem je naopak vést vlastníky domů k provedení celkové rekonstrukce, kterou se výrazně prodlouží životnost domu, zvýší standard bydlení a především zlepší tepelně technické kvality domu. To pak přináší znatelné úspory ve spotřebě energie na vytápění.

V červenci tohoto roku došlo k úpravě programu Panel, jedná se o tzv. M-záruku. V čem úprava spočívá a co přinesla nového a lepšího?

Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. rozšířila od července tohoto roku svou nabídku o nový typ záruky, který lze využít pro úvěry do výše 10 mil. Kč. Projednání žádosti o tento typ záruky je jednodušší a rychlejší, vyžaduje méně podkladů. Záruka je nabízena za jednorázový poplatek 0,3 % z objemu zaručovaného úvěru. To jsou velmi výhodné podmínky.

Fond pomáhá také mladým manželským párům a to formou úvěru určeného na pořízení nebo opravy bydlení. Kde mohou manželské páry o tento úvěr žádat a co musí splňovat, aby jim byl úvěr schválen?

Fond poskytuje mladým žadatelům celkem tři různé typy úvěrů, podmínky jejich získání nejsou stejné. Např. o úvěr na financování výstavby bytu nebo rod. domku, popř. jeho získání koupí, může žádat samostatná osoba, která v roce podání žádosti nedovršila ještě 36 let věku a trvale pečuje alespoň o jedno nezletilé dítě. Jde-li o osobu žijící v manželství, pak stačí, aby jeden z manželů splňoval uvedený věkový limit. Úvěr pak můžeme poskytnout do výše 300 000 Kč, je splatný do 20 let a je zatížen fixní úrokovou sazbou 2% p.a. po celou dobu splácení úvěru. O úvěr na opravy a modernizace bytu může žádat stejný okruh žadatelů, úvěr je poskytován do výše 150 000 Kč, je splatný do 10 let a je zatížen stejnou výší úrokové sazby. Podrobněji jsou podmínky všech našich úvěrů popsány na našich webových stránkách www.sfrb.cz. Při posuzování žádosti samozřejmě zjišťuje-



me schopnost žadatele úvěr splácet a splácení je zajišťováno nejčastěji závazkem ručitele, nebo i jinými standardními způsoby zajištění podle dohody se žadatelem. Někdy je využíváno i zajištění formou exekutorského zápisu, které v případě nesplácení umožňuje vést exekuční řízení proti dlužníkovi bez zdlouhavého nalézacího řízení u soudu. V každém případě však podmínky získání úvěru jsou výrazně výhodnější než u vyšších úvěrů poskytovaných bankami. V tom je smysl státní podpory.

Fond určitě nemá neomezené prostředky. Kolik korun již bylo z fondu vyčerpano a kolik je ještě k dispozici?

Letos jsme do konce července profinancovali celkem více než 2 500 mil. Kč v jednotlivých typech podpor. V programu PANEL v současné době žádáme vládu o zvýšení rozpočtové položky vzhledem k velkému počtu podaných žádostí. Ve všech ostatních programech však má Fond dostatek prostředků na jejich realizaci až do konce tohoto roku.

Jak již bylo řečeno, podporujete také obce ve výstavbě nových nájemních bytů. Termín pro odeslání žádosti k čerpání podpory na rok 2007 byl 31. leden tohoto roku, o dotacích fond rozhodoval v květnu. Kolik obcí tento program využilo?

O dotace na výstavbu nájemních bytů letos požádalo 207 obcí a měst, můžeme však vyhovět poskytnutím dotace pouze na 166 projektů.

Jaké projekty plánuje fond do budoucna?

Rozsah činnosti Fondu v roce 2008 bude dán rozpočtem Fondu, který bude v blízkých dnech projednávat vláda a později Poslanecká sněmovna. Vzhledem k tomu, že v roce 2008 nebude Fond moci počítat s novými vnějšími finančními zdroji, musí vystačit se svými aktivy. V důsledku toho nebudeme mít finanční prostředky na nenávratné dotace a bude třeba některé z nich nahradit garančními nástroji, některé dotační programy bude třeba ukončit. Rozhodně však považujeme za nezbytné pokračovat v podpoře rekonstrukcí panelových domů.

Na závěr jednu osobní otázku. Právě končí čas dovolených – jak jste strávil svoji dovolenou a kde?

Letos jsem v létě delší dovolenou neplánoval, patrně na ni dojde až v zimě.

Jak bezpečně zaručit půjčené prostředky?

Vrátím se k již známému tématu, kterým je obnova panelových domů. Co je největším problémem na počátku obnovy? Získat pro obnovu souhlas vlastníků, případně nájemníků jednotlivých bytů. A co bývá jednou z největších překážek? Obava ze ztráty bydlení. Na společných seminářích je nám nejčastěji pokládána otázka: Co se stane v případě, kdy někteří přestanou platit? Jaké záruky bude chtít banka? Vezmou nám naše byty? Vzhledem k tomu, že populace v panelových domech stárne společně s panelovými domy a rodiny, které se v aktivním věku v době masové výstavby do domů stěhovaly, se přesouvají do věku důchodového, je v mnoha domech příčinou neschválení obnovy domu právě obava z budoucnosti.

Přitom jednou z cest vedoucích k zajištění půjčených prostředků je právě program PANEL. Většina vlastníků a nájemníků bytů zná poměrně dobře tu část programu pojednávající o možnosti návratu části uhrazených úroků, ale tento program zná ještě dva další nástroje, jimiž jsou:

- Bankovní záruka za úvěr
- Odborně technická pomoc

Bankovní záruka za úvěr

Žadatelům o úvěr je v případech, kdy úvě-

rující banka požaduje záruky, ať již formou směnky, ručitelského prohlášení, či zřízení zástavního práva, nabízena možnost záruky půjčených prostředků formou záruky ČMZRB.

Záruku lze poskytnout až do výše max. 80% nesplacené jistiny úvěru otevřeného úvěrující bankou nebo stavební spořitelnou.

Záruka je od 1.7.2007 poskytována ve dvou režimech, a sice:

Klasická záruka v programu PANEL:

Jedná se záruku poskytovanou ČMZRB v rámci programu PANEL jako samostatný produkt, tzn., že záruka může být čerpána, aniž je žádáno o dotaci v rámci programu. Žádost o záruku je podána společně s potvrzením úvěrující banky o poskytnutí úvěru, výpisem z katastru nemovitostí a stanoviskem poradenského a informačního střediska.

Do čtyř měsíců ode dne podání žádosti je potřeba doložit přílohy týkající se ekonomických údajů subjektu a dále stavební povolení a další přílohy. Do jednoho roku ode dne podání žádosti je potřeba doručit smlouvu s dodavatelem stavby a dále doklad o zavedení a certifikování systému řízení jakosti u dodavatele stavby.

Po přijetí žádosti je vystaveno potvrzení ČMZRB s uvedením termínu rozhodného pro zahájení stavby a uzavření smluv na do-
dávku strojů a zařízení.

Cena této záruky je 0,1 % p.a. z hodnoty záruky. Cena je splatná ve čtyřech ročních splátkách.

Nový typ záruky v programu PANEL M

Od 1. července 2007 došlo ve znění programu PANEL k úpravě, která přináší možnost získání nového typu záruky. Nový typ záruky, který je označován jako M-záruka PANEL, je využitelný pro úvěry do 10 mil. Kč poskytnuté bankou, se kterou má ČMZRB uzavřenou dohodu o spolupráci (přehled na www.cmzrb.cz).

Výhodou tohoto nového typu žádosti je menší počet vyžadovaných příloh, protože nejsou vyžadována daňová přiznání, výhledy hospodaření atd. Po předání všech dokladů lze získat vyjádření k žádosti do cca 5 dnů. Za poskytnuté záruky je hrazen pouze jednorázový poplatek ve výši 0,3 % z výše záruky.

V praxi je tedy v případě, kdy není možno získat finanční prostředky od úvěrující banky bez zajištění, využívána výše uvedená forma záruk.

/pokračování na str. 8/



WINDOOR CZ s.r.o. Jindřichův Hradec

telefon: 739 633 960 • info@windoor.cz

❖ **Provádění projektových dokumentací na revitalizaci panelových domů**

❖ **Zateplování budov**

❖ **Prodej a montáž nízkoenergetických montovaných domů**

Jsme držiteli ISO 9001:2000

www.windoor.cz

Vlhkost vzduchu a dýchání domu

Dýchání domu je sice technický nesmysl, ale laici tento termín často používají pro difuzi (prostup) vodní páry konstrukcí. Žádný dům nejde větrat stěnami, pouze je nutné postavit či upravit dům tak, aby se nevyskytly problémy vycházející ze vzdušné vlhkosti. V každém vzduchu je určité množství vodní páry, která může kondenzovat anebo zůstat v plynném stavu. Vodní pára kondenzuje, když je jí hodně a sníží se teplota. S tím se ostatně každodenně setkáváme třeba při oroseném zrcadle v koupelně. U paneláků a vůbec u všech domů je pak rozhodující, kde vodní pára kondenzuje anebo jak tomu lze zabránit.

V první řadě je nutné zabránit kondenzaci vodní páry na površích, tedy stěnách, oknech, podlahách i stropěch v bytě. Jinak totiž hrozí, že ve vlhku začnou růst plísně. Proč vodní pára před zateplením domu nekondenzuje? To je jednoduché. Příčinou je velice suchý vzduch v místnostech, protože netěsná okna velmi větrají. Po zateplení a výměně oken je NUTNÉ se naučit často větrat, jinak bude v místnosti velice vlhký vzduch a bude to obdobné, jako když se v koupelně sprchujeme.

Vlhkost vzduchu způsobuje i další problémy. Klasickým důsledkem větší vlhkosti vzduchu v místnostech jsou problémy s plochými střechami, kde dochází ke vzniku „boulí“ na střeše. Hydroizolace pak praská a do domu zatéká.

Vlhkost však bohužel může způsobovat

i problémy v konstrukcích. V 80. letech bylo u starších domů s dřevěnými stropy velkým problémem to, že stropní trámy ve zdivu uhnívaly. To bylo dáno tím, že se kamna na uhlí vyměnila za etážové topení. Méně se tedy větralo a na trámech začala kondenzovat vodní pára. Trámy pak začaly hnit, což vedlo k pádu mnoha stropů. U panelových domů sice nemůže dojít k napadení dřeva, ale je nutné si uvědomit, že panely jsou kotveny pomocí ocelové výztuže. Pokud ta není dokonale zabetonována, což ve stycích obvykle není, dochází zde ke kondenzaci vodní páry a následnému rezivění kotvicích profilů.

Vhodným a hlavně komplexním zateplením domu dostatečnou tloušťkou tepelného izolantu se veškeré problémy s vlhkostí eliminují, snad pouze s výjimkou míst, kde je jen tepelná izolace. Zde je nutné dávat z vnitřní strany parozábranu, která zabrání pronikání vlhkosti z interiéru do exteriéru, respektive do tepelné izolace. To je všem jasné u podkrovní rodinných domů, ale málokdo si uvědomí, že stejná situace je i okolo oken, kde je nutné dát zevnitř mezi okno a stěnu parotěsnou pásku.

Fyzikální vysvětlení

Absolutní množství vody, které může být ve vzduchu obsažené, závisí na tlaku a hlavně na teplotě vzduchu. Proto používáme pojem relativní vlhkost vzduchu, který nám udává, kolik procent vodní páry je ve

vzduchu, přičemž 100 % je množství vodní páry, kdy při dané teplotě začne vodní pára kondenzovat. A tak například při obvyklé pokojové teplotě, tedy +21°C a při relativní vlhkosti vzduchu 50% je částečný tlak vodní páry $p^*d = 1243$ Pa, což odpovídá přibližně obsahu vody ve vzduchu v množství 9,2 g/m³. V zimním období, kdy je venku -15°C a relativní vlhkost 84 %, je částečný tlak vodní páry $p^*d = 139$ Pa, a to odpovídá přibližně obsahu vody ve vzduchu v množství 1,2 g/m³. Z těchto čísel plyne několik velmi zajímavých poznatků, které vysvětlují mnohé problémy s kondenzací vodní páry ve stavebních konstrukcích.

Jednak je nutné si uvědomit rozdíl částečných tlaků vodních par, jenž je v tomto případě 1104 Pa. To je tedy tlak, kterým se vodní pára snaží v zimě protlačit stavebními materiály ven tak, aby došlo k vyrovnání částečných tlaků vodní páry.

Druhým zajímavým bodem v těchto číslech je, že vnější vzduch v zimě, i když má poměrně vysokou relativní vlhkost, je velmi suchý. Obsahuje 8x méně vody, než vzduch v interiéru.

Důsledky pro praxi

Konstrukce musí mít v interiéru dostatečně vysokou teplotu. Je proto nutné dům dostatečně a hlavně všude zateplit. Okna musí být taková, aby způsobovala co nejmenší tepelný most ve všech částech. Například distanční rámeček mezi skly musí být z málo vodivého materiálu.

Tam, kde hrozí kondenzace vodní páry v konstrukci (v místech, kde je pouze tepelná izolace) musí být z vnitřní strany parotěsná fólie. Jedná se o tepelnou izolaci okolo oken, o lehké konstrukce jako jsou některé dřevěné lodžiové stěny, meziokenní výplně, u dřevostaveb a podkrovní o celou konstrukci.

Skladba stěny musí být navržena tak, aby vodní pára z konstrukce mohla difundovat ven. Pokud nemůže ven například proto, že je na ní hydroizolace střechy, je nutné zabránit vodní páře do konstrukce vstupovat. U zateplení stávajících plochých střech se proto nechává hydroizolace na střeše a teprve na ni se pokládá tepelná izolace s novou hydroizolací.

Ing. Roman Šubrt

sdružení Energy Consulting, o.s.

roman@e-c.cz



◀ /pokračování ze str. 7/

Společenství vlastníků jednotek, případně bytové družstvo před zahájením stavebních prací případně uzavřením smlouvy na dohodu strojů a zařízení požádá o bankovní záruku ČMZRB.

Od července letošního roku navíc v rámci využití M- záruky PANEL není potřeba do-

kládat údaje o hospodaření subjektu záruky, čímž se celé podání výrazně zjednodušilo.

V tomto případě není potřeba žádného dalšího ručení. Vlastníci a nájemci bytů se nemusí bát zástavních práv. A navíc je záruka poskytována za maximálně výhodných cenových podmínek.

Posuďte sami:

Při úvěru ve výši 5 mil Kč

hodnota záruky ve výši 4 mil. Kč

- **Cena při záruce P**
cca 26 000 Kč
- **Cena při záruce M splatná**
jednorázově 12 000 Kč

Zateplování v praxi

Zateplování v praxi probíhá velmi často (bohužel) zcela jinak, než jak ukládá prováděcím firmám norma a než podle doporučených technologických předpisů. Navíc obvykle probíhá podle projektu pro stavební povolení, který je velmi často proveden pouze jako barevná malůvka pro barevné řešení a neobsahuje žádný nakreslený prováděcí detail ani popis správného postupu. V případě, že je zateplení domu navrženo odborníkem znalým problematiky, je potřeba postupovat v souladu s jeho doporučeními. Pokud ne, doporučuji takového odborníka najmout jako stavební dozor či jako konzultanta. Zejména varuji před amatérským zlevňováním prací, které se často děje s odkazy typu: „takhle se to dělá všude“ a nebo „takhle to dělal / říkal soused (kamarád, spolužák, Franta Vokurka...)“. Ano, je pravda, že se zateplování dělá různým způsobem, ale jednak se naše znalosti postupně vyvíjejí a pak některé závady se projeví až po delší době.

K čemu podcenění některých věcí může vést, lze demonstrovat na několika situacích.

Případ první

Koupí se od každého výrobce to nejlevnější, vždyť je lepidlo jako lepidlo. Výsledkem byla separace jednotlivých vrstev omítky, které spolu chemicky reagovaly a původně pevné spojení postupem doby povolilo a celá fasáda se „sloupala“.

Případ druhý

Koupí se jiná tkanina, je to stejné a levnější. Tkanina stejná nebyla. Během několika let došlo k jejímu rozežrání a následně omítka začala praskat ve čtvercích daných polystyrénem pod ní.

Případ třetí

Kupovat lišty je zbytečné. V rohu, kde měla být dilatační lišta, došlo vlivem různého ohřátí povrchů a tím k různé tepelné roztažnosti k mikrotrhlínkám, do kterých zatékalo, a další zkázu již dotvořil mráz. Dnes je na domě v daném místě velmi rozevřená spára se zatékáním, hmyzem i nehezským vzhledem.

Případ čtvrtý

Lepidlo stačí dávat jen doprostřed tak, jak se dřív na maltu lepily obkladačky. Výsledkem je dům s avantgardním vzhledem. Jednotlivé desky polystyrénu se prohýbají, takže dům vypadá jak postavený z polštářů.

Případ pátý

Zakládací lišta je zbytečná a drahá, poradíme si bez ní. Zakládací lištu opravdu není nutné použít, ale je potom nutné vyřešit odtokovou hranu tak, aby ze zateplovacího systému dešťová voda, tekoucí po něm, odkapávala dolů a nestékala vodorovně k domu nebo zde nezůstávala. Všem bych však doporučoval konzultovat, zda se nevyplatí koupit si za několik set korun zakládací lištu, než celý den zakládat první řadu polystyrénu zateplovacího systému tak, aby byla v rovině, a to jak horizontálně, tak i v ploše stěny.

Problémů se zateplovacími systémy může být mnohem více. Je to například otázka použitých hmoždinek, jejich zapouštění do tepelné izolace, anebo u odvětrávacích systémů řešení tepelného mostu kotvou upevňující předvěšenou fasádu. Výpočtově například máme prokázáno, že použitím systémové kotvy bez přerušení tepelného mostu může dojít ke zhoršení účinnosti tepelné izolace o 25 i více %, další zhoršení situace u těchto systémů může být dáno vlivem chybného osazení desek tepelného izolantu, jak na jedné své přednášce dokumentoval Doc. Dr. Ing. Zbyněk Svoboda. Pokud tedy dojde k výslednému zhoršení tepelné izolace o 50 % a místo instalovaných 160 mm máme účinnou tloušťku 80 mm, je otázkou, zda jsme postupovali dostatečně uvážene a ekonomicky. (Řeč je o konkrétním případě, který nelze zveřejnit.)

Ing. Roman Šubrt

sdužení Energy Consulting, o.s.

roman@e-c.cz



ISO 9001:2001

STAVBY NA KLÍČ

RODINNÉ DOMKY
OBČANSKÉ STAVBY
PRŮMYSLOVÉ OBJEKTY a další

POUŽITÍ MODERNÍCH MATERIÁLŮ S DLOUHODOBOU

ZÁRUČNÍ LHŮTOU V NEJVYŠŠÍ KVALITĚ

ZATEPLOVÁNÍ OBJEKTŮ

(NOVÉ I DODATEČNÉ)

Dítě za 30.000...

Firma Jan Chlebec – Final se zabývá mimo jiné i výhodným financováním převodů nemovitostí. V této oblasti zajišťujeme financování pro právnické i fyzické osoby.

Právě ze strany fyzických osob a zejména mladých rodin zaznamenáváme stále větší zájem o naše služby. Je to dáno také tím, že jsme schopni nabídnout službu jako celek, tzv. na klíč. To znamená, že zajistíme kromě všech úkonů potřebných k převodu bytu, případně rodinného domku, i výhodné financování při maximálním využití státem poskytovaných dotací.

Pro mladé lidi chystající se založit rodinu je bydlení jednou z hlavních priorit a tady se mnohdy příliš neví o tom, jaké částky a za jakých podmínek je možno čerpat ze státních prostředků.

Jedním z našich programů je i poradenství v této oblasti a vyřízení veškerých potřebných náležitostí.

Program

PODPORA MLADÝCH

Jednou z dotačních možností je program PODPORA MLADÝCH. Co je obsahem tohoto programu?

Úvěry fyzickým osobám mladším 36 let na úhradu části nákladů spojených s modernizací bytu nebo rodinného domu poskytuje Státní fond rozvoje bydlení od 1. března 2006. Podmínky jsou dány nařízením vlády č. 28/2006 Sb., které bylo vydáno dne 18. ledna 2006.

Úvěr 300 000

Úvěr poskytne Státní fond rozvoje bydlení mladým lidem:

- žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr;
- samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.

Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně.

Fond si podobně jako banka zajišťuje návratnost poskytnutých úvěrů. Proto požaduje některou z forem zajištění splacení úvěru, nejčastěji formou závazku ručitele. S žadatelem může však být dohodnuta i jiná standardní forma zajištění. Zajištění zástavou na nemovitosti zpravidla ponechává hypoteční bance, aby nebránil složit potřebnou finanční částku z více zdrojů.

Na žádost příjemce úvěru může být počátek splacení jistiny úvěru odložen nejdéle na

dobu deseti let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Po dobu tohoto odkladu příjemce splácí pouze úrok. Celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let.

Ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů může Fond povolit přerušení splacení jistiny úvěru, nejdéle však na dobu dvou let. V takovém případě se doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušení splacení.

Úvěr je možno využít k financování:

- výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů;
- výstavby bytu v rodinném domě;
- výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení;
- koupě bytu;
- koupě rodinného domu s jedním bytem;
- úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu;
- úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.

Velikost bytu nebo rodinného domu není limitována.

V případě, že byt je pořízován výstavbou nebo koupí, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tis. Kč za každé narozené nebo osvojené dítě.



Jednou z posledních zakázek v této oblasti bylo zajištění převodu nemovitosti – rodinného domu pro rodinu Škopkových. Škopkovi se rozhodli řešit své bydlení koupí nemovitosti a její rekonstrukcí. Převod nemovitosti včetně zajištění financování byl řešen právě prostřednictvím RK Jan Chlebec-FINAL.

V rámci programu Podpora mladých je možné za výhodných podmínek realizovat také úvěry 150 000 a 200 000.

Doprovodným programem výstavy bude konference CEEERES 08 zaměřená na problematiku panelových domů.

Konference bude rozdělena do šesti samostatných tříhodinových bloků, které se budou věnovat:

- problémům s okny ● státním dotacím a financování
- nové energetické legislativě ● vadám zateplovacích systémů
- a dalším

Každý přihlášený účastník konference obdrží zdarma vstupenku na výstavu. Přihlásit se můžete mailem na: standa@e-c.cz a nebo písemně na adrese sdružení Energy Consulting.

Více na www.e-c.cz



PRAGOBUILDING

SOUBOR SPECIALIZOVANÝCH VÝSTAV

PANELOVÝ DŮM A BYT
MONTOVANÉ STAVBY
SLUŽBY PRO STAVEBNICTVÍ
FACILITY MANAGEMENT
PRAGOTHERM
OKNA-DVEŘE-SCHODY



24. - 26. 1. 2008

Výstaviště Praha - Holešovice
9,00 - 18,00 hod.

www.pragobuilding.cz



PARTNER
NÁVŠTĚVNICKÉ SOUTĚŽE



PARTNER
VZOROVÉHO BYTU



INCHEBA
EXPO PRAHA

Odpovídáme na Váš dotaz

Jak vybrat úvěr?

Naše společenství se rozhodlo řešit opravu domu úvěrem ve výši 13,5 mil Kč. Obešli jsme několik bank a stavebních spořitelen a potřebovali bychom pomoci s vyhodnocením nabídek.

Máme nabídku úvěrování od České spořitelny, Komerční banky, Československé obchodní banky a dále dvě nabídky stavební spořitelny Wüstenrot. Jaký nám navrhuje další postup?

Ing. Pokorný

(pozn.: K dotazu byly přiloženy nabídky jednotlivých bankovních ústavů a stavební spořitelny v písemné formě. Jedná se vždy o nabídku pro daný subjekt a není možno uvádět konkrétní čísla.)

Vážený pane inženýre,

v rámci vyhodnocení nabídek jednotlivých bankovních ústavů bylo potřeba nabídky aktualizovat. Platnost je zpravidla omezena a u některých bankovních ústavů již lhůta, ve které bylo potřeba přistoupit k uzavření úvěrové smlouvy, vypršela. Provedli jsme tedy aktualizaci předložených nabídek a můžeme Vám předložit vyhodnocení. Konkrétní údaje týkající se jednotlivých bankovních nabídek zasíláme jako přílohu dopisu.

Všeobecně lze říci, že se ze strany bankovních ústavů jedná o nabídku investičního úvěru, který se v současné době jeví pro financování oprav domů jako nejvýhodnější. Ze strany stavební spořitelny byla předložena nabídka stavebního spoření s možností získání finančních prostředků na opravu domu ihned - prostřednictvím tzv. překlenovacího úvěru.

Na první pohled se návrh předložený stavební spořitelnou jeví jako výhodný - je zde uvedena v první fázi překlenovacího úvěru pouze o málo vyšší úroková sazba než u bankovních ústavů a ve fázi úvěru ze stavebního spoření dokonce sazba nižší. Na obchodní případ je ale potřeba se podívat z několika úhlů pohledu.

Především je nutné zaměřit se na to, jak je řešeno zajištění výše úrokové sazby. U všech bankovních ústavů je úroková sazba konstantní po celou dobu splácení úvěru, tj. 15 let. Splácení je prováděno anuitní splátkou. U stavební spořitelny je v prvních více než osmi letech navrženo řešení pomocí tzv. překlenovacího úvěru.

Co je to vlastně překlenovací úvěr? Jak již z názvu vyplývá, jedná se o jakési překlenutí. Nesplní-li zájemce o peněžní prostředky některou ze tří podmínek pro přiznání řádného úvěru, lze využít úvěru překlenovacího. Základní a podstatnou nevýhodou překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření je jejich konstrukce. Úroky se u nich vždy vypočítávají z celé cílové částky bez ohledu na výši naspořených prostředků na účtu. Navíc klient v této fázi půjčku nesplácí, platí jen úroky. Vlastní umořování započne až po překlopení do řádného úvěru (po splnění tří zmíněných podmínek současně).

Ve Vašem případě tedy budete platit po dobu více než osmi let úroky z celých 13,5 mil. Kč. A současně budete ukládat prostředky na spořicí účet. V nabídce sice máte uvedeno úročení naspořených prostředků, výše takto získaného úroku však hraje téměř zanedbatelnou roli proti přeplatku, který za oněch více než osm let stavební spořitelna odvedete.

Navíc mi poměrně vadí i skutečnost, kdy stavební spořitelna ve své nabídce uvádí výši měsíčních splátek rovnou s odečteným návratkem úroku v rámci programu PANEL, přitom návratek úroku není nárokový a celý výpočet je těmito údaji značně zkreslen.

Podívám-li se tedy na vyhodnocení výhodnosti z hlediska přeplatku uhrazených úroků po celou dobu trvání úvěrového případu, vychází mi úvěr od stavební spořitelny v porovnání s investičními úvěry bank

výrazně dražší a rozdíl jak je možno vidět z přiložených tabulek je v šestimístných číslech.

Dále je potřeba hodnotit poplatky za poskytnutí. Ve většině případů stavební spořitelny neuvádí konkrétní částky a pouze odkazují na platný sazebník. Ve Vašem případě se jedná o částku:

1 % z cílové částky max. 30 000 Kč za uzavření smlouvy o stavebním spoření

1 % z cílové částky max. 30 000 Kč na uzavření smlouvy o překlenovací úvěru

1 % z cílové částky max. 30 000 Kč za vyřízení podkladů k dotaci PANEL.

Za služby stavební spořitelny tedy uhradíte cca 90 000 Kč.

V případě řešení formou investičního úvěru od bankovního ústavu se poplatky (viz. přiložené hodnocení) pohybují v rozmezí 0 - 5 000 Kč.

Podmínky pro získání dotace i záruky v programu PANEL jsou shodné jak při řešení formou stavebního spoření, tak i při řešení formou investičního úvěru. Rovněž v požadovaném ručení se podmínky nijak výrazně neliší.

Provedu-li tedy celkové shrnutí výhodnosti předložených nabídek, a budu-li hodnotit celkové finanční zatížení, které Vás s úvěrovým případem po dobu 15 let čeká, sám z přiložených tabulek vidíte, že nabídka stavební spořitelny je v řádech šestimístného čísla horší.

Pokud budete hodnotit ostatní nabídky, je zřejmé, že se výhodnost nabídek jednotlivých bankovních ústavů příliš neliší a nejvýhodnější nabídku předložila banka, u které máte veden běžný účet. Zároveň forma požadované záruky je u všech bank téměř stejná a lze říci, že do podílu úvěrového zatížení 200 000 Kč na jednu bytovou jednotku je možno úvěr uzavřít pouze v rovině zajištění dle zákona o vlastnictví bytů bez dalšího dozjišťování. Tuto podmínku plníte.

Konečné rozhodnutí je pouze na vlastnících bytových jednotek v domě.

Hana Chlebcová

regionální centrum bydlení o.s.
chlebcova@revitalizace.eu



Pozor na ptáky!

aneb rorýsi v panelovém domě

Jak vám mohou ptáci znepríjemnit život? Jednoduše, pokud se rozhodnete pro opravu domu, ve kterém se usídlí rorýsi.

Společenství vlastníků jednotek v Budovatelské ulici č.p. 11 v Trhových Svinech se rozhodlo opravit panelový dům a nahradit stávající balkony lodžiemi.

Ve spolupráci se správcem domu byly vyřízeny potřebné doklady, na obnovu si vzali úvěr a poté, kdy stavební povolení nabylo právní moci, zahájila odborná firma stavební práce. S menšími problémy, které se běžně vyskytují na všech stavbách, práce úspěšně pokračovaly a vlastníci se těšili na dokončený, pěkně opravený dům.

Tato idylka však skončila doručením „Oznámení o zahájení řízení a omezení a zákazu činnosti“. Česká inspekce životního prostředí zahájila správní řízení se stavební firmou. Předmětem řízení bylo omezení a zákaz činnosti ve věci škodlivého zásahu do biotopu zvláště chráněného druhu živočicha rorýse obecného.

A co dál? Jste stavebník, všechny doklady máte v pořádku, stavební povolení je v právní moci, máte uzavřenou smlouvu o dílo se stavební firmou, ale bohužel jste se zapomněli podívat do křišťálové koule, která by vám řekla – ještě pozor na ptáky.

Přitom v těsném sousedství opravovaného domu stojí další dům, kde oprava proběhla před rokem, bez problémů s rorýsy, kteří na domě rovněž hnízdili.

Bohužel, naši vlastníci mají smůlu - když cca před dvěma lety krajský úřad upozorňoval podřízené stavební úřady, údajně jednal i o rorýsech, ale stavební úřady a místní odbor ochrany přírody tvrdí každý něco zcela jiného a odnáší to nakonec vlastníci bytů, kteří se rozhodnou pro opravu domu, vezmou si ne právě malý úvěr a těší se, jak se jim bude lépe bydlet.

Bohužel budou muset znovu sáhnout hlouběji do kapsy a platit.

Podle Krajského úřadu Jihočeského kraje (KÚ) celou záležitost jasně řeší zákon o ochraně přírody. Zajímavý je ale názor dvou pracovníků z odboru životního prostředí KÚ: „S ohledem na skutečnost, že hnízdění rorýsů probíhá pouze v omezeném období, to je asi od poloviny května do poloviny července, respektive od počátku května do konce července, a fakt, že zateplování objektů nelze považovat za činnost, kterou by bylo prokazatelně nutné provádět právě v této době, vede k závěru, že stavební činnost ze strany investora je potřeba směřovat mimo hnízdní období rorýsů.“

A vlastníci dodávají: Třeba na leden, možná nebude ani příliš sněžit a mrznout.

Stavební firma odmítla převzít záruku za nedokončenou práci. Jak bude stavba zkolaudována?

Vlastníkům nezbylo nic jiného, než požádat o výjimku a věřit tomu, že ji skutečně dostanou. Bohužel ale, dle vyjádření KÚ, nebude výjimka udělena tak rychle, jak vlastníci potřebují, a tak na stavbě vzniknou vícenáklady. Tyto by měl uhradit ten, kdo udělal chybu.

Je to KÚ, který údajně přislíbil inspekci životního prostředí již cca před dvěma lety projednání a upozornění odborů životního prostředí městských úřadů, nebo jmenovaný odbor, který možná nechal upozornění zapadnout?

Na dotaz v této věci nedostali vlastníci k dnešnímu dni žádnou odpověď.

A proto, přátelé, pokud se rozhodnete opravovat svůj panelový dům, POZOR NA PTÁKY.



Začaly se dít Zázraky...

V roce 2006 jsme byli součástí Stavebního bytového družstva Jindřichův Hradec, protože v domě nebyl potřebný počet vlastníků bytů, abychom mohli ustavit Společenství vlastníků jednotek. Ze strany SBD nebyl zájem, aby si lidé brali byty do osobního vlastnictví, i když měli dávno splacenou anuitu. Rovněž stávající důvěrník, který byl prostředníkem mezi důvěrníky za jednotlivé vchody a SBD, nejevil žádnou aktivitu, aby si uživatelé byty převzali do vlastnictví a s domem se začalo něco podnikat. Situace na např. vyvíjela tak, že každý vchod odváděl jinou částku za m2 do fondu oprav, dva vchody souhlasily s výměnou stoupaček, zatímco třetí nikoliv a podobně.

Na jaře loňského roku se sešla parta šesti majitelů bytů (dva za každý vchod) a začali plánovat, co se s domem dál bude dít, neboť bylo jasné, že dům, který byl kolaudován v roce 1970 nutně potřebuje provést důkladnější údržbu a v neposlední řadě je třeba provést takové práce, které budou mít pozitivní vliv na úsporu tepla. Podařilo se prosadit výměnu stoupaček ve všech třech vchodech a sjednotit platbu za m2 do fondu oprav u všech bytů. To tuto skupinku lidí přimělo k tomu, aby začali ostatním vysvětlovat, že pokud chtějí s domem něco dělat, musí nejprve částečně změnit domovní důvěrníky a převzít byty do vlastnictví. Do podzimu se podařilo převést do vlastnictví většinu bytů (k dnešnímu dni jsou pouze 4 uživatelé bytů z 36 bytových jednotek). Stavební bytové družstvo pomohlo tedy ustavit v prosinci 2006 Společenství vlastníků jednotek domu a domovní důvěrníci se zároveň stali statutárními zástupci tohoto společenství.

Ještě před ustavením SVJ jsme začali připravovat stavební úpravy domu – tj. zateplení fasády, výměnu oken (14 bytů mělo okna již vyměněná) a opravu havarijního stavu balkonů, neboť do bytů zatékalo, balkony měly uvolněná zábradlí a na některých byl vydrolený a popraskaný beton.

Sami jsme si zajistili výběrové řízení na zpracování projektu, abychom zjistili výši nákladů potřebných pro tyto práce. Je pravda, že ekonomka SBD nám velice pomohla – přepočítala potřebnou výši úvěru na platby za jednotlivé byty, aby lidé měli orientační představu o budoucích platbách, neboť zejména důchodci se obávali, že náklady na stavební práce budou vysoké a oni budou mít problémy se splácením „nájmu“. Byla to práce náročná, protože někteří majitelé měli okna již vyměněná, někteří si chtěli práce zaplatit buď v plné výši, anebo částečně. Další pak o stavební úpravy zájem vůbec neměli. Na základě našich požadavků vypsalo SBD

Jindřichův Hradec výběrové řízení na provádění těchto úprav a požádali o vydání stavebního povolení. To byla také ze strany vedení SBD jediná pomoc. Na společných schůzích se zástupci SBD nám na naše dotazy, zda můžeme získat dotaci z programu Panel, bylo oznámeno, že nikoliv – dotace se poskytuje pouze na jeden dům a SBD jich má ve správě mnoho, a tak není možno o dotaci požádat pro konkrétní dům. Jako další důvod uváděli, že jsme před sedmi lety odsouhlasili opravu střechy a zde byly použity materiály, které nevyhoví požadavkům energetického auditu potřebného k žádosti o dotaci. Nicméně nám poskytli příslušné sbírky zákonů a vládní nařízení, která se týkala dotací na zateplení a stavební úpravy panelových domů.

Provedli jsme výběrové řízení na firmu, která bude práce provádět a byli smířeni s tím, že nemáme nárok na dotaci z programu Panel. Sami jsme si také zjišťovali podmínky u peněžních ústavů pro získání úvěru. Stavební práce měly být zahájeny 2.5. 2007. Pak došlo 4.4. 2007 k náhodnému setkání předsedkyně SVJ s paní Chlebcovou, která se zajímala, kdy náš dům zahájí stavební práce a zda jsme získali dotace. Velice se divila, že na dotace nemáme nárok a nabídla, že nás poinformuje o možnostech jejich získání. Dne 6.4. se tedy výbor SVJ sešel v kanceláři RK Final J. Hradec s manžely Chlebcovými a zjistili jsme, že pokud bude zpracován energetický audit domu a zpracovaná projektová dokumentace vyhoví jeho požadavkům, můžeme požádat o dotaci z programu Panel a rovněž o dotaci na odstranění vad panelové výstavby, tj. na opravy balkonů. Zároveň nám manželé Chlebcovi nabídli, že nám pomohou žádosti o dotace podat.

Svolali jsme tedy společnou schůzi domu, celou záležitost jsme s lidmi projednali a získali jsme jednohlasný souhlas podat žádost o dotace. Zároveň z diskuse vyplynulo, že bude vypovězena smlouva na správu domu se SBD Jindřichův Hradec a zároveň bude uzavřena s RK Final s.r.o. Jindřichův Hradec smlouva o smlouvě budoucí na následnou správu domu. Důvody, které vedly všechny majitele a uživatele bytů k tomuto kroku, určitě nemusíme dále rozepisovat.

A začaly se dít věci – možno říci i zázraky, neboť na celou akci jsme měli pouhé tři týdny a v ruce pouze stavební povolení, před podpisem smlouvy o úvěr s Českou spořitelnou a se stavební firmou smlouvu na provedení prací. Žádosti o dotace musely být podány a přijaty na příslušných orgánech ještě před nástupem stavební firmy na provádění prací. Stavební firma nám také vyšla vstříc a nástup prací odsunula o týden. Žádostem o dotace musel předcházet energetický audit, po-

souzení auditu a projektové dokumentace Komorou autorizovaných techniků a inženýrů, rozdělení rozpočtu na výměnu oken, zateplení a balkony. Stálo nás to několik nocí bez spánku, neboť jsme si uvědomovali, že se jedná o dost peněz, které můžeme lidem ušetřit. A museli jsme mít také pevné nervy, neboť nic, na co se chvátá, nejde hladce. Společným úsilím se nám dařilo všechny problémy řešit za pochodu, bez ohledu na to, jestli je pracovní volno, či pozdní večer – na RK Final jsme se prostě mohli obrátit kdykoliv. Musím konstatovat, že bez jejich pomoci by se nám to nepodařilo.

Akceptační dopis jsme obdrželi 30.4. (elektronickou poštou již 27.4.) a prováděcí stavební firma Štefl s.r.o. Dívčí Kopy mohla 9. května nastoupit na stavební práce.

V současné době jsou stavební práce těsně před dokončením k naší plné spokojenosti – při jejich provádění nedošlo k žádným závažným problémům. Firma pracovala rychle s maximálním ohledem na obyvatele, kteří jsou celý den doma. Jejich pracovníci po sobě kolem domu a v domě zodpovědně uklízeli, takže nároky na úklid pro majitele bytů nebyly velké. K naší plné spokojenosti pracovala i firma Windoor s.r.o. zastoupená jednatelem Jiřím Novákem, která vykonávala stavební dozor a rychle řešila problematické situace.

Rovněž musíme pochválit přístup pracovníků České spořitelny Jindřichův Hradec (zejména Ing. Komínka), kteří nám poskytli maximální pomoc při uzavírání úvěru a jeho následném čerpání.

Státní fond rozvoje bydlení nám schválil dotaci ve výši 505 tis. Kč na opravy balkonů a na výsledek žádosti o dotaci z fondu Panel čekáme. Doufáme, že budeme úspěšní jako u dotace předchozí.

Stanislava Kněží
předsedkyně SVJ, Nová Včelnice

Poradenská a informační střediska

RCB

Regionální centrum bydlení

Poslední a také nejméně známou částí programu PANEL je odborně technická pomoc.

V souladu s nařízením vlády č. 299/2001 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů byly Ministerstvem průmyslu a obchodu pověřeny k poskytování stanovisek k žádostem o poskytnutí podpory a k provádění informační a konzultační činnosti právnické osoby. Právnické osoby k tomuto účelu zřizují poradenská a informační střediska.

Poradenská a informační střediska poskytují

- stanovisko k žádosti o dotaci k úhradě úroků
- stanovisko k žádosti o poskytnutí bankovní záruky
- v rámci své poradenské a informační činnosti:
- informace o odborných publikacích pro vybrané konstrukční soustavy panelových domů;
- informace o charakteristických poruchách a vadách panelových domů a doporučených způsobech jejich opravy;
- údaje o projektové dokumentaci typových stavebních soustav realizovaných v příslušném regionu;
- informace o podmínkách státní finanční podpory oprav, modernizací nebo regenerací bytových domů postavených panelovou technologií dle shora uvedeného nařízení vlády;
- informace o bankovních institucích poskytujících úvěry na opravy, modernizace nebo regenerace bytových domů postavených panelovou technologií;
- formuláře žádosti o poskytnutí státní finanční podpory;
- informace o souvisejících právních předpisech v oblasti stavebnictví;
- informace o nejvhodnějších technologických postupech a materiálech při opravách vad a regeneraci panelových domů;

- informace o seznamu osob oprávněných vydávat stanovisko k žádosti o poskytnutí podpory;
- seznam odborných projektových organizací v regionu v oboru pozemních staveb;
- seznam odborných dodavatelských organizací;
- seznam osob provádějících diagnostiku panelových budov;
- informace o autorizovaných osobách v regionu, oprávněných provádět energetický audit;
- informace o cenových podkladech doporučených technických řešení oprav, modernizací nebo regenerací;
- seznam poboček ČMZRB, a.s.

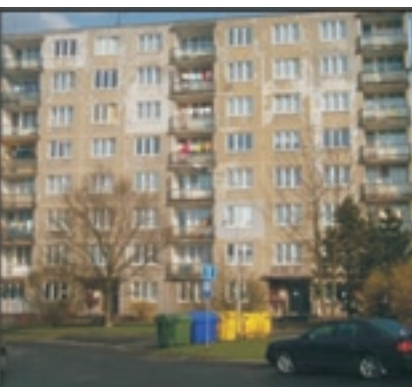
Poradenské a informační středisko je povinno zájemci o opravu bytového domu postaveného panelovou technologií poskytnout odborné publikace, metodické pokyny, formuláře žádosti o poskytnutí úrokové dotace a žádosti o poskytnutí bankovní záruky, seznam bankovních institucí poskytujících úvěry a seznam poboček ČMZRB a.s.

Poradenská a informační střediska shora uvedené činnosti provádějí bezplatně. Pouze v případě, kdy zájemce vyhotovené stanovisko k žádosti o poskytnutí úrokové dotace nebo stanovisko k žádosti o poskytnutí bankovní záruky neuplatní u Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s., náklady spojené s vypracováním stanoviska uhradí sám.

V praxi se bohužel setkáváme s poradenskými středisky různé a někdy bohužel velmi nízké úrovně. Z výše uvedených činností jsou mnohdy schopni zajistit maximálně vydání odborného stanoviska a tím jejich činnost končí.

V rámci poskytování skutečně kvalitní poradenské činnosti probíhá v současné době otevírání poradenských středisek k programu PANEL současně se zřizováním nových regionálních center bydlení, v nejbližší době tedy budou otevřena centra bydlení a zároveň poradenská střediska k programu PANEL v Plzni, Praze, Chebu a Sokolově.

V dalším časovém horizontu je Brno a další krajská města.



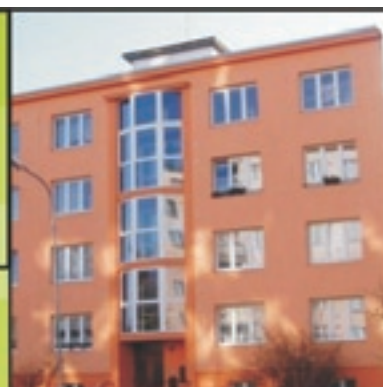
renstav

Stavební činnost s.r.o.

- revitalizace panelových domů
- fasádní systémy
- rekonstrukce

Nádražní 93, 356 01 Sokolov
tel./fax: 352 629 787, 736 607 867

www.renstav.cz



V ČR je cca 1,2 mil. bytů v panelových domech, v nich bydlí asi 4 mil. lidí. Většina panelových domů vstupuje do druhé poloviny své životnosti. Životnost stavby je teoretická hodnota. Doba uživatelnosti stavby je závislá na mnoha faktorech, zejména na kvalitní správě a pravidelné údržbě objektu. Je nutno počítat i s morálním opotřebením panelových domů a jejich negativním estetickým působením.

Včasná a komplexní regenerace může výrazně zhodnotit stavbu, významně prodloužit životnost, zajistit snížení nákladů na vytápění, zvýšit komfort bydlení a zlepšit vzhled panelového domu. Vlastník stavby má ze zákona povinnost udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu.

Neprovádí-li řádně údržbu stavby, stavební úřad může nařídít provedení nezbytných úprav a zabezpečovacích prací na náklady majitele. Spoléhat na masivní pomoc státu či samo správy je nereálné. Nezbývá, než aby si majitelé pomohli sami! Jak?

Především je třeba začít ihned, nečekat až vás situace přinutí řešit havarijný stav!

Při plánování opravy domu je nutné odborné posouzení stavby jako celku: posouzení stavby statikem a energetický audit. Tyto posudky lze později využít při žádostech o dotace, např.:

- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR odstraňování panelových vad
- Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, ČEA úspory energií
- Dotace obcí atd.

Na základě zkušeností Vám můžeme navrhnout optimální postup pro Váš dům se zohledněním Vašich specifických požadavků a možností.

Zateplujte s weber terranova!

Technické důvody

- Zvýšení povrchové teploty vnitřní strany obvodové konstrukce
- Zvýšení tepelné pohody
- Snížení rizika kondenzace
- Omezení vzniku plísní
- Eliminace tepelných mostů
- Vyšší akumulace obvodové konstrukce
- Možnost instalace kolektorů a tepelných čerpadel
- Zateplená konstrukce lépe odolává vlivům povětrnosti
- Zateplení má kladný vliv na celou stavbu

Jaké máte záruky certifikovaného zateplovacího systému weber terranova?

- Záruka na veškeré materiály zateplovacího systému
- Zaručená kvalita a dlouhá životnost zateplovacího systému
- V případě objevení závady na objektu máte právo žádat nápravu
- Kompletní certifikovaný systém šetří náklady na opravu v následujících letech

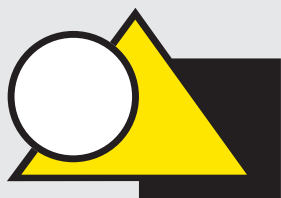
Co dalšího nabízíme v oblasti zateplovacích systémů?

- Širokou škálu zateplovacích certifikovaných systémů s mnoha možnostmi povrchových úprav
- Proškolené realizační firmy
- Velké množství referenčních staveb
- Vysoká kvalita jednotlivých komponentů zateplovacích systémů
- Návrh skladby systému z hlediska typu použitého izolantu
- Návrh, výpočet a posouzení tloušťky navrženého izolantu
- Pomoc při zajištění financování zateplovacího systému



weber.terranova

Regenerace panelových domů



**weber
terranova**

Saint-Gobain Weber Terranova, a.s.

Radiová 3, 102 00 Praha 10

www.weber-terranova.cz

e-mail: info@weber-terranova.cz