

TISKOVÁ ZPRÁVA

z jednání Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Krušnohor v Mostě

Nejvyšší orgán SBD Krušnohor sestávající ze 64 delegátů se sešel dne 11.6.2009 v učebně budovy správy družstva. Účast na jednání byla 78,13 % a Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

Delegáti byli seznámeni se zprávami o činnosti představenstva družstva a kontrolní komise družstva a vzali je na vědomí. Dále bylo provedeno vyhodnocení naplňování usnesení minulého Shromáždění delegátů a hlavních úkolů a cílů družstva a stanoveny úkoly nové.

Na jednání se presentovalo občanské Sdružení Mostečané Mostu a politické hnutí Severočeši.cz, včetně jejich zastupitelů. Zastupitelé vyhodnotili dosavadní průběh činnosti SMM a poslaneckého klubu jako úspěšný. Velmi dobře bylo hodnoceno průběžné naplňování volebního programu. Kladně byly hodnoceny výsledky krajských voleb, ve kterých hnutí Severočeši.cz získalo osm křesel v krajském zastupitelstvu. Delegáti podpořili další práci zastupitelů SMM a zástupců sdružení v komisích a výborech města a současně podpořili i politické hnutí Severočeši.cz.

Delegáti uložili představenstvu družstva, aby v rámci zajišťování zdrojů pro financování oprav domů zajistilo úvěry ve výši min. 70 miliónů korun, aby dále zajišťovalo zavádění Centrálního informačního systému v dalších objektech dle jejich finančních a technických možností, nejméně však v 5 domech. Důležitým úkolem je další zavádění nové digitální televize na bázi IPTV, kterou družstvo zavedlo od 1.5.2007 a stalo se tak prvním uživatelem v České republice. Připojit by se mělo nejméně 5 objektů. Družstvo bude nadále pokračovat v realizaci programu úspor tepla, vyhlášeného v roce 1998. Na letošním jednání bylo provedeno hodnocení deseti let realizace tohoto programu. Družstevníci do něj investovali bezmála 2 miliardy korun – jednu miliardu získali pomocí úvěrů a jednu miliardu pokryli z vlastních zdrojů. Podrobné hodnocení – viz. konec tiskové zprávy. Bylo uloženo na další rok realizovat zateplení za 30 miliónů korun, výměny oken za 30 miliónů, zateplení střech za 10 miliónů, zateplení vstupů a výměn vstupních dveří za 5 miliónů. Pro zajištění údržby bylo vypsáno 257 výběrových řízení na hodnotu díla 373,5 miliónu korun. Samosprávy a společenství vlastníků provedly nákupy drobného zboží za 2,58 miliónu. Družstvo obdrželo 20,4 miliónu korun z fondu Panel a je při podávání žádostí o dotace stoprocentně úspěšné. Stálá pozornost je věnována vymáhání dluhů na nájemném. Projevuje se ale ekonomická krize a složitá sociální situace v regionu a dluhy se k 30.4.2009 zvýšily o 2,44 miliónu na 19,33 miliónu a počet dlužníků vzrostl z 972 na 1145. Družstvo provádí rozsáhlou rekonstrukci parkoviště za objektem správy v Mostě. Družstvo úspěšně absolvovalo dozorový audit certifikovaného systému řízení jakosti a environmentu dle norem ISO 9001 a ISO 14001.

Delegáti schválili, na základě souhlasu více než 60% bydlících družstevníků předmětných domů, zástavu 2 domů samospráv, které žádají o bankovní úvěry na opravy svých domů ve výši 22 miliónů korun a zvýšení již schválené úvěrové částky u 8 domů.

Delegáti byli seznámeni s výroční zprávou o hospodaření SBD za rok 2008 a schválili řádnou účetní závěrku a vypořádání hospodářského výsledku za rok 2008. Výsledkem hospodaření družstva byl zisk po zdanění 3,95 miliónu korun. Výrok auditora v rámci zprávy auditora o ověření roční účetní závěrky za rok 2008 zněl „účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti k 31.12.2008 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2008 v souladu s českými účetními předpisy“.

Delegáti se rozešli po 2 hodinách jednání.

PROGRAM ÚSPOR TEPLA – výťah z hodnocení 10 let

Program úspor tepla byl vyhlášen na shromáždění delegátů v roce 1998 a byl vyhlášen na deset let. Těchto deset let máme za sebou a tak můžeme bilancovat. Seznámíme se s výsledky jednotlivých oblastí programu, kolik jsme investovali, jaké objemy jsme dokázali realizovat, ale také a to je velmi důležité, co nám vlastně všechno toto úsilí přineslo. Nejprve si tedy zopakujeme, co vlastně program obsahoval. Bylo to šest oblastí činností vedoucích k úsporám tepelné energie na bytovém domě.

- 1) zateplení fasády objektu
- 2) zateplení střechy objektu
- 3) zateplení suterénních prostor a vchodů
- 4) výměna oken za plastová včetně balkónových a lodžiových sestav a MIV
- 5) plošná regulace topných systémů a poměrové měření spotřeby tepla
- 6) odpojení objektů od sekundárního rozvodu tepla, napojení na rozvod primární a budování domovních výměňkových stanic

O tom, jak probíhalo plnění programu jste byli informováni pravidelně na shromážděních delegátů a také ve zpravodaji Krušnohor. Zatímco některé oblasti programu byly dramatické (např. vyregulování topných soustav od paty domu až po radiátory a osazení poměrového měření v 16 000 bytech v rekordních dvou letech), jiné se zdály být nekonečné a neřešitelné a ve svém důsledku vedly družstvo ke vstupu do komunální politiky ve městě Most a ke všemu, co následovalo a všichni Krušnohorci to dobře znají (odpojování objektů od sekundárního rozvodu a budování vlastního tepelného hospodářství naráželo na neproniknutelnou bariéru spojenectví zkorumpovaných politiků města a společnosti První mostecká). Většina ostatních oblastí se ale stala jakousi každodenní rutinou (výměny oken, zateplování...). Zvykli jsme si na pravidelné vypisování výběrových řízení, na žádosti o úvěry a dotace, na zalešňované domy a měsíce rekonstrukcí. Stalo se to součástí každodenního života našich družstevníků a vlastníků, ale také každodenním zaměstnáním pro pracovníky správy družstva.

Ale vraťme se ještě o deset let zpět. Vzpomínáte si, jak jsme vyhlásili Program úspor tepla a jak se nám naši nepřátelé prostřednictvím médií smáli a osočovali nás, že jsme amatéři, kteří si ani neumějí spočítat, kolik jsou vlastně schopni prostavět, kolik vlastně takový program může obnášet financí? Tehdy jsme odhadovali (nutno podotknout, že v tehdejších penězích, bez znalosti možných inflací, bez znalosti vývoje cen, bez znalosti vývoje družstva z hlediska jeho velikosti atd.), že program pohltí nejméně jednu miliardu korun. Zdálo se nám to také nepředstavitelné, ale výpočty tak prostě vycházely. Smích ze strany našich odpůrců nebral konce. Pokud ale tito posměváčci sledovali vývoj družstva a práce na programu průběžně, musel jim jejich smích tvrdnout na rtech. Výsledek je impozantní, ohromující, ale odpovídající našim prognózám. Družstevníci a vlastníci vydali za realizaci programu úspor tepla téměř dvě (!) miliardy korun. Necelou miliardu získali prostřednictvím úvěrů a zbytek z vlastních zdrojů. Družstvo tedy naplnilo své představy. A nejenom to, stalo se jedním z nejbezpečnějších, nejspolehlivějších a největších investorů v regionu a také velmi zajímavým partnerem finančních institucí. Důležité je také připomenout, že program naplněním desetiletého termínu zdaleka nekončí a musí ve všech svých oblastech pokračovat dále, protože na domech není ještě zdaleka vše hotovo a práce ještě nějakou tu miliardu spolknou. Družstvo investuje velmi uvážlivě, vždy po poradě s bydlícími na domech tak, aby byli schopni (alespoň ve své většině) práce zaplatit. Je potřeba Program úspor tepla kombinovat s dalšími pracemi na domech (veškeré rozvody v domech, hydroizolace, výtahy apod.), které si vyžadují také poměrně vysoké finanční objemy (jenom výtahy přijdou v celém družstvu na půl miliardy korun). Podívejme se tedy na jednotlivé oblasti programu:

1) zateplení fasády objektu

Zateplování na počátku realizace programu u bydlících vedlo a až po několika letech bylo vystřídáno výměnami oken. Družstvo provedlo výběrové řízení optimálního zateplovacího systému (Baumit), který se stal měřítkem technické a technologické kvality prací pro všechny

dodavatele. Technický dozor přísně dbá na dodržování technologických postupů. Zateplování vede také ke zlepšování vzhledu našich domů a sídlišť. Družstvo zateplilo ve 216 akcích téměř 314 tisíc m² fasád za necelých 454 milionů korun.

Zateplení fasád

rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
počet zateplení	8	19	23	19	12	17	9	9	28	36	36
cena v tis.Kč	2428	11895	18896	17184	6120	7255	4591	14286	121320	125165	124761
celkem											
počet zateplení	216										
cena v tis.Kč	453901										

Plocha zateplení v m²

rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
m ² zateplení	2872	12326	20123	19250	7625	7982	4158	11807	83641	73213	70911
celkem											
m ² zateplení	313908										

2) zateplení střechy objektu

Zateplování střech objektů prošlo poměrně složitým vývojem daným neustálým zpřísňováním norem zabývajících se úniky tepla. V současné době se dvouplášťové střechy mění v jednoplášťové zateplené a jednoplášťové jsou zateplovány silnými vrstvami tepelných izolací. Výhodou je, že jsou na tepelnou izolaci pokládány kvalitní hydroizolace, které nám zajišťují životnost střech počítanou v desítkách let. S rostoucí náročností na tepelné izolování střech rostla i cena. Před 10 lety jsme mohli počítat s cenou za opravu ploché střechy cca 1200 korun za m², dnes jsme i na 3500 korunách. Řada domů si nechala místo ploché střechy postavit šikmou nástavbu. Opravovány a zateplovány byly i střechy šikmé – v naprosté většině bylo použito tašek Bramac a zateplovaly se půdy. Objemy investované do střech jsou patrné z tabulek, celkem jsme za střechy vydali (včetně klempířských a natěračských prací) téměř 359 milionů korun. Podrobnější informace budou ve zpravodaji.

Rekonstrukce střešních plášťů

rok	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
počet střech	7	21	20	22	39	36	38	40	27	28
m ² střech	4 824	15 370	14 799	16 848	35 904	26 803	25 752	34 253	17 406	14 983
cena v tis.Kč	4 127	15 509	17 131	19 947	48 963	42 688	48 596	67 194	50 298	38 540

celkem	
počet střech	278
m ² střech	206 942
cena v tis.Kč	352 993

3) zateplení suterénních prostor a vchodů

Zateplování suterénních prostor vyplynulo ze zpřísňujících se norem zabývajících se úniky tepla. Zateplení stěn domu je protahováno až na hranici okapového chodníku. Zateplení suterénu podporuje i následná výměna sklepních oken, kde se nahrazují většinou ocelová

okénka s jednoduchým zasklením plnohodnotnými plastovými okny. Úpravy vchodů do domů přináší zlepšení vzhledu domu, zpříjemnění bydlení (provádí se většinou nové schránky, moderní systémy zvonků, elektrický vrátný atd.), ale hlavně zateplí prostor vstupu. Vstupní dveře se provádějí ve všech variantách – kvalitní dřevěné, plastové i kovové. Za stavební úpravy vchodů bylo vydáno téměř 81 miliónů korun.

Stavební úpravy vstupů výměna dveří

rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
stavební úpravy vstupů výměna dveří	2	24	20	17	20	40	31	13	28	32	45
cena v tis. Kč	189	2730	2451	3296	1580	4378	8990	2631	12989	23704	17735

celkem	
stavební úpravy vstupů výměna dveří	272
cena v tis. Kč	80 673

4) výměna oken za plastová včetně balkónových a lodžiových sestav a MIV

Výměna starých dřevěných oken za nová plastová, stejně tak balkónové a lodžiové sestavy a pochopitelně i meziokenní vložky (MIV) jsou dnes nejčastější a také objemově finančně největší opravy prováděné na domech. Plastová okna zpříjemňují bydlení hned v několika směrech – dobře se udržují, dobře se s nimi manipuluje, na domech dobře vypadají, zamezují průniku hluku a prachu. Jejich největší výhodou jsou ale obrovské úspory tepelné energie. Družstvo postupně vypracovalo velmi přísná kritéria pro výběrová řízení na výměnu oken, kterým mnohdy nejsou schopny dostát ani renomované firmy, jejichž reklamy denně slyšíte v rozhlasu nebo čtete v tisku. Právě tento fakt často vede k nepříjemnostem s některými bydlícími. Takzvaných plastařských firem je mnoho a je pochopitelné, že mají různé známé mezi bydlícími v námi spravovaných domech. A tak se přes ně snaží „uspět“ – družstvo je pochopitelně obešlo do výběrového řízení, ale zkušenost je taková, že tyto firmy nedokáží konkurovat stabilním dodavatelům družstva. Po prohraném výběrovém řízení následuje osočování družstva, znevažování výběrového řízení apod. Znepříjemňuje to život bydlícím, výborům na domech i pracovníkům správy. Družstevníci a vlastníci do výměn oken investovali téměř 740 miliónů korun a bylo zatím vyměněno na 52 tisíc oken.

Počet a cena výměn oken včetně MIV, zasklení lodží

rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
počet akcí	0	2	1	5	14	36	41	74	98	65	51
cena v tis. Kč	0	1851	162	3130	10579	35846	32142	118736	274538	150205	112150

celkem	
počet akcí	387
cena v tis. Kč	739339

Vyměňená okna-počet

rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
počet ks vyměňených oken	0	192	24	302	809	2821	2389	10464	21973	12887	9202

celkem	
počet ks vyměňených oken	51861

5) plošná regulace topných systémů a poměrové měření spotřeby tepla

Družstvo dokázalo zajistit plošnou regulaci topných systémů od paty domů až po radiátory u 279 domů a současně osazení rozdělovačů topných nákladů (RTN) na 62 258 radiátorů. Tři čtvrtiny prací byly provedeny za neuvěřitelné dva roky. Tyto práce pochopitelně pokračovaly i v dalším období u nově přistupujících domů. V současné době již probíhá výměna RTN za obdobné, ale s radiovým odečtem. Je to zase další krok dopředu ke kvalitnější správě bytového fondu. Regulace topných systémů přinesla vyvážené vytápění objektů s odběrem takového množství tepla, které dům (byty) potřebují. Domy tedy již nejsou přetápěny ani nedopáleny, jak tomu bývalo v minulosti. Bydlicí se postupně naučili používat radiátorové termostatické ventily a hlavice, které jim zajišťují dostatečný komfort pro vytápění bytů. RTN potom umožňují spravedlivější rozpočítání spotřeby tepla. Plošná regulace tepla a osazení RTN stálo cca 104 milióny korun.

6) odpojení objektů od sekundárního rozvodu tepla, napojení na rozvod primární a budování domovních výměňíkových stanic

Problematika odpojování objektů od překupníka tepla provozujícího sekundární rozvody tepla, budování domovních výměňíkových stanic a vlastního tepelného hospodářství byla popularizována nejvíce z celého Programu úspor tepla. proto jenom velice stručně. Družstvo realizovalo společně se společností AVS CZ osm domovních výměňíkových stanic (plánováno bylo 100 DVS). Stanice byly budovány systémem EPC (investice se zaplatí úsporou tepla). Dnes jsou již všechny stanice v majetku domů. Stanice přinesly domům větší samostatnost v rozhodování o způsobu a množství vytápění domu a dodávek TUV. Přinesly i očekávané úspory a ukázaly tak správnost nastolené cesty. Proto v současnosti jednáme s novým majitelem První mostecké (společností United Energy – výrobcem tepla), jak budeme v modernizaci pokračovat. Cena DVS činila cca 25 miliónů korun.

OHŘEV TUV				
celkové m ²	celk. spotřeba GJ	celkový náklad	náklad na m ²	náklad na GJ
429 112,02	97 417,00	18 591 530,48	43,33	0,23
447 175,76	100 723,46	26 175 218,61	58,53	0,23
560 474,41	137 587,67	38 832 762,43	69,29	0,25
950 130,07	222 368,32	64 522 163,37	67,91	0,23
965 347,48	218 200,36	65 422 693,58	67,77	0,23
973 634,75	221 557,57	71 753 573,08	73,70	0,23
978 461,20	220 431,77	72 095 564,04	73,68	0,23
968 816,39	218 332,20	72 437 010,91	74,77	0,23
992 744,82	217 269,27	74 903 599,39	75,45	0,22
993 997,50	208 758,81	75 530 567,77	75,99	0,21
997 725,81	206 400,77	77 269 925,94	77,45	0,21
996 133,94	200 551,03	85 210 578,36	85,54	0,20

TEPLO				
celkové m²	celk. spotřeba GJ	celkový náklad	náklad na m²	náklad na GJ
351 238,55	241 067,98	49 533 357,71	141,02	0,69
367 573,44	230 782,91	65 033 825,49	176,93	0,63
467 120,37	269 545,52	82 265 545,68	176,11	0,58
739 879,56	442 736,89	139 005 249,62	187,88	0,60
811 482,50	475 071,80	151 140 963,39	186,25	0,59
818 377,10	414 572,32	141 909 274,24	173,40	0,51
821 818,06	427 092,29	148 411 606,04	180,59	0,52
808 324,82	399 301,63	141 845 904,80	175,48	0,49
826 395,74	388 576,71	143 785 140,55	173,99	0,47
826 395,74	358 026,27	140 656 113,48	170,20	0,43
829 938,51	318 484,05	128 286 125,49	154,57	0,38
829 152,19	316 584,57	143 935 317,20	173,59	0,38

úspora v %
-8,52
-8,09
3,70
-2,16
-13,47
2,59
-4,95
-4,81
-7,86
-11,42
-0,50
Celkem -44,37

Co nám tedy přineslo deset let realizace programu úspor tepla. Snížení tepelné náročnosti budov – nižší spotřebu tepla téměř o polovinu (o 44,37%). Se zvyšující se cenou tepla je tento fakt velmi důležitý, protože dnes bychom bez všech opatření neměli průměrnou spotřebu na byt za cca 10 000 korun, ale za 20 000 korun (platili bychom tedy o cca 1700 korun měsíčně více). Přičteme-li všechny doprovodné efekty, které rekonstrukce přináší (vzhled, lepší údržba, delší životnost, příjemnější bydlení atd.) stojí realizace programu za to.

Za tiskovou komisi : Ševčík Arnošt v.r.

V Mostě, dne 11.6.2009