



### **SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ LBD PRAHA 9**

Dovolujeme si Vás informovat, že se dne 3. 5. 2007 uskutečnilo shromáždění delegátů LBD Praha 9. Představenstvo LBD Praha 9, které pracovalo v loňském roce ve složení: pp. Ing. Ondřej Mika (předseda), Ing. Václav Šebek, Ing. Milan Čaban, Ing. Milena Musilová, Ing. arch. Ivana Vančurová, Josef Volf a Jiří Jirák, zhodnotilo ve své zprávě o činnosti uplynulý rok 2006, předložilo shromáždění výsledky hospodaření, které bylo ziskové a požádalo o schválení účetní závěrky za rok 2006. Taktéž kontrolní komise, která pracovala ve složení: pp. Jan Halík (předseda), JUDr. Miroslava Kořínková a Jindřiška Šolcová přednesla svoji zprávu o provedených kontrolách činnosti představenstva a správy a doporučila účetní závěrku za rok 2006 ke schválení. Delegáti domů ve spoluvlastnictví a správě LBD Praha 9 obdrželi předem podklady k projednávaným bodům programu. Hlavní náplní programu tohoto shromáždění delegátů (dále jen SD) bylo především dlouhodobé plánování oprav v návaznosti na současnou legislativu a též na spoluvlastnictví domů, které již delší dobu nejsou ve výhradním vlastnictví LBD Praha 9. Do dlouhodobého plánu oprav byly zařazeny opravy a rekonstrukce obvodových plášťů budov – fasád. Původně bylo u většiny domů počítáno pouze s klasicou opravou stávající fasády. Nicméně jeden z výkladů zákona stanoví při těchto opravách postupovat v souladu se Zákonem o hospodaření energií č. 406/2000, což pro LBD Praha 9 jako spolumajitele domu znamená, že při rekonstrukci obvodového pláště domu v ploše větší než 25%, musí být oprava zhotovena tak, aby po jejím provedení byly splněny současně platné energetické normy. Pro zjištění současných tepelně izolačních vlastností našich domů, splnění podmínek uvedeného zákona v souvislosti s plánovaným povinným označováním domů energetickými štítky a zároveň pro orientační zjištění předpokládaných nákladů navržených opatření, zajistilo představenstvo LBD Praha 9 zpracování energetických auditů pro každý dům. Z předložených energetických auditů vyplývá, že všechny domy ve spoluvlastnictví a správě LBD Praha 9 nesplňují stupeň tepelné náročnosti STN (tj. minimálně 100%). Energetické audity navrhují určitá opatření včetně předpokládaných nákladů, která povedou k úspoře energie a k vyššímu hodnocení v souvislosti s již zmíněným označením budov energetickými štítky od roku 2009. Doporučená opatření se týkají především výměny oken a dveří ve společných prostorách domů (chodby, sklepy apod.), zateplení podlah v půdních prostorách a případně stropů sklepů. Nejvíce však k úspoře energie přispěje zateplení obvodového pláště – fasády. Problematiku zateplení fasád včetně použití vhodných materiálů pro jednotlivé typy fasád představenstvo LBD Praha 9 projednávalo na mnoha svých jednáních, včetně mimořádného jednání, kde byla záležitost projednávána s energetickými auditory a se zástupcem stavební firmy.

Z hlediska LBD Praha 9 představenstvo shrnulo následující skutečnosti:

Z energetických auditů vyplynulo dle očekávání, že žádný z našich domů nesplňuje požadovanou normu a opatření vedoucí k zateplení bude nutné v průběhu let realizovat u všech domů. Energetické audity nastínily orientační cenové náklady doporučených opatření a současné zhodnocení návratnosti nákladů na spotřebované teplo.

Rekonstrukce fasád všech domů ve spoluvlastnictví a správě LBD Praha 9 je možno s ohledem na jejich stav realizovat v průběhu cca 15 let, což představuje realizaci tří až čtyř zateplení domů ročně.

V domech, které jsou ve spoluvlastnictví, je však nutné mít k takové opravě souhlas 75% vlastníků bytů (nicméně pro stavební povolení, které je k takové akci nezbytné, je nutný dokonce 100% souhlas vlastníků bytů), jinak není oprava nebo rekonstrukce s výjimkou havarijního stavu uskutečnitelná. V poslední době to znamená velké komplikace, neboť v domech, kde nemá LBD Praha 9 potřebnou většinu hlasů, hrozí reálné nebezpečí, že ostatní spoluvlastníci svým nesouhlasem celou akci zastaví. Tato situace pak významně ovlivní předpokládaný plán oprav pro konkrétní rok. Pokud je však konstrukce v havarijním stavu, neplatí povinnost odsouhlasení potřebným počtem hlasů. Bohužel charakteristika havarijního stavu není jednoznačná a především většina našich domů, které by opravu fasády potřebovaly, nejsou v naprosto havarijním stavu a ani v průběhu budoucích let být nemusí.

Při zvažování dalších postupů a opatření by mělo být podstatným kritériem nejen splnění zákonných podmínek, ale zejména výrazné zkvalitnění bydlení, úspora nákladů na vytápění a zároveň celkové tržní zhodnocení našich domů a bytů po provedeném zateplení. Dle podkladů energetických auditorů by roční úspory na vytápění měly být až 40%. Aby bylo dosaženo takové úspory energie ve všech bytech domu, musí se zateplení provést na celém domě – tzn. zateplení obou fasád, výměna oken ve společných prostorách, zateplení půdy případně sklepních prostor. Pro jednotlivé byty by pro dosažení ještě větší účinnosti tato opatření znamenala navíc výměnu dřevěných oken za plastová s izolačními dvojskly (s 25 % příspěvkem LBD Praha 9 u družstevních bytů). Dále je bezpodmínečně nutné prodloužení komínků podokenních topidel – WAW případně jejich výměna, kterou si plně hradí konkrétní uživatel bytu. Tyto úpravy (stejně jako všechny ostatní zasahující do fasády) by nebylo možné provádět nejméně po dobu trvání záruky na zateplenou fasádu, tj. po dobu pěti let. Uvažovaná opatření pro zateplení domu jsou poměrně finančně náročná a výrazně překračují rámec doposud prováděných oprav na domech jako jsou např. opravy rozvodů v domech nebo výměna střešní krytiny. Případně provedená zateplovací

opatření znamenají výraznou modernizaci domu, resp. bytů a v konečném důsledku i konkrétní finanční úsporu na nákladech za vytápění pro každého uživatele zatepleného bytu.

Z hlediska ekonomiky družstva bylo nutné rozhodnout o způsobu financování tohoto „vylepšeného bydlení“. Dlouhodobé propočty potřebných finančních zdrojů pro opravy našich domů se provádějí velmi obtížně. Na jedné straně stále není přesně jasný skutečný náklad na uvažované zateplení, který lze blíže zjistit až po provedení zateplení alespoň jednoho domu (v současnosti se vychází pouze z odhadu uvedeného v energetickém auditu) a dále pak také nemožnost předpovědi vývoje cen stavebních prací a ani jejich zařazení z hlediska DPH (již nyní je v návrhu „daňové reformy“ uvažována se zvýšením z 5% na 9%). Z druhé strany je dále naprosto nepředvídatelný postoj všech jednotlivých spoluvlastníků našich domů, jejichž 100% souhlas je pro provedení zateplení nezbytný a jejichž názor může celý proces značně prodloužit nebo zkomplikovat. I přes tyto skutečnosti byl předběžně stanoven odhad nákladů na potřebné opravy během uvažovaných 15 let, z kterého plyne, že v momentě zvýšení cen stavebních prací nebude současná výše nájmu (16 Kč/m<sup>2</sup>) pravděpodobně postačovat.

SD po dlouhé diskusi rozhodlo přistoupit k zateplování domů a prostřednictvím hlasovacích lístků zvolilo i způsob financování a postup při realizaci zateplování s ohledem na výměnu dřevěných oken za plastová a výměnu nebo prodloužení komínků podokenních topidel.

- **Náklady na zateplování budou participovány prostřednictvím tzv. „umělé kategorizace bytů“, tzn., že v domě, který byl zateplen, bude trvale navýšeno nájemné o 4 Kč/m<sup>2</sup> ze současných 16 Kč/m<sup>2</sup> na 20 Kč/m<sup>2</sup>.**
- **Realizace zateplení bude provedena i za předpokladu, že ne všichni uživatelé bytů budou souhlasit s výměnou stávajících oken, nicméně se písemně zaváží, že po dobu záruky nové fasády tuto výměnu oken neprovedou.**
- **Realizace zateplení bude provedena vždy s předchozím písemným souhlasem všech uživatelů a vlastníků bytů s výměnou podokenního topidla a s prodloužením komínků do fasády.**

Uživatelé bytů v domech, kterých se bude oprava se zateplením týkat, budou vždy s dostatečným předstihem informováni o plánované realizaci tak, aby měli možnost si včas zajistit výměnu oken, topidel apod.

Pro letošní rok je naplánována rekonstrukce fasád se zateplením domu Špitálská 668/6.

Technik správy současně informoval delegáty o předpokládaném ukončení vysílání analogového televizního signálu v oblasti Prahy pravděpodobně v červenci roku 2008 a o variantách možných úprav rozvodů STA (společných televizních antén). Přítomní delegáti se shodli s názorem a doporučením představenstva – preferovat rekonstrukce stávajících antén, které budou převádět digitální signál na analogový. Během druhé poloviny tohoto roku a počátkem roku 2008 budou provedeny potřebné úpravy hlavních stanic STA tak, že budou schopny přijímat digitální signál a převádět jej upravený po stávajících rozvodech do bytů bez potřeby přídavných zařízení (set-top-boxů) v počtu 6 programů (ČT1, ČT2, Prima, Nova, ČT 24, ČT4 Sport).

Zápis ze shromáždění delegátů včetně usnesení je k dispozici v kanceláři správy LBD Praha 9 a na internetových stránkách [www.lbdpraha9.cz](http://www.lbdpraha9.cz), které byly plně zprovozněny v loňském roce. Rádi uvítáme vaše náměty a připomínky. Současně je možno prostřednictvím www stránek hlásit havárie, závady, změny a záležitosti, které potřebujete vyřešit či projednat.

## ÚDAJE Z ROZVAHY LBD PRAHA 9 ZA ROK 2006 (údaje v tisících)

Aktiva (majetek)	102 814
Dlouhodobý hmotný majetek (např. budovy, pozemky, počítače)	80 287
Zásoby - materiál na skladě	22
Dlouhodobé pohledávky (122 tis. - snižené o opravné položky ve výši 110 tis.)	12
Krátkodobé pohledávky (nedoplatky nájmu, poskytnuté zálohy, služby před vyúčtováním)	10 102
Finanční majetek (peníze v hotovosti a na bankovních účtech)	12 388
Časové rozlišení	3

Pasiva (zdroje)	102 814
Základní kapitál (základní a další čl. vklady)	14 338
Ost. kapitálové fondy ("fondy domů a pozemků")	69 570
Fondy ze zisku (nedělitelný fond)	2 558
Výsledek hospodaření min. let	3 008
Hospodářský výsledek běžného období (r. 2006)	385
Rezervy	1 428
Dlouhodobé závazky (zálohy vlastníků jednotek)	1 515
Krátkodobé závazky (zálohy na služby, mzdy, odvody SP a ZP, ...)	9 743
Časové rozlišení (nájemy placené předem na rok 2004)	269

## PŘEHLED HOSPODAŘENÍ LBD PRAHA 9 ZA OBDOBÍ ROKU 2006 (přehled výnosů a nákladů na družstevní majetek)

POLOŽKA	ROK 2006 CELKEM	ROK 2005 CELKEM
<i>VÝNOSY - bez podílu spoluvlastníků</i>		
Tržby z nájmu bytů členů a nečlenů (vč. splátek pl. oken)	9 841 907	8 494 411
Tržby - na správu družstva	1 453 400	1 455 178
Tržby z pronájmu nebytových prostorů	3 401 939	3 274 462
Přijaté úroky z bankovních účtů celkem	70 167	57 708
Ostatní výnosy (tržby za převody členských práv, zápisné, ...)	308 524	282 206
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	40 902	38 371
Mimořádné výnosy	14	2 099
<b>CELKEM</b>	<b>15 116 852</b>	<b>13 604 435</b>
<i>NÁKLADY - bez podílu spoluvlastníků</i>		
Opravy a údržba domovního fondu družstva	-10 234 470	-9 257 096
Správa družstva	-2 296 682	-2 355 025
Interní náklady provozu družstva (příspěvky do SBLBD, pronájem sálů, údržba vnitrobloků, ...)	-549 630	-631 636
Daň z příjmů (uplatnění odpočtu daňové ztráty z min. období)		0
Právní služby (vč. kolků)	-249 898	-206 077
Zákonné rezervy	-472 716	-472 716
Opravné položky k pohledávkám	-110 324	
Přímé náklady na nebytové prostory	-749 113	-547 866
Náklady na vedení bankovních účtů	-52 474	-57 038
Ostatní provozní a mimořádné náklady (pojistná událost)	-5 687	-8 780
<b>CELKEM</b>	<b>-14 720 994</b>	<b>-13 536 234</b>
<b>Hospodářský výsledek:</b>	<b>395 858</b>	<b>68 201</b>

### VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB ZA ROK 2006

V současné době probíhá vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za rok 2006. Vzhledem k výsledkům vyúčtování budou upravovány i nové zálohy tak, aby nedocházelo k příliš vysokým nedoplatkům nebo naopak přeplatkům. Upozorňujeme všechny uživatele a vlastníky bytů ve správě LBD Praha 9, kteří mají instalován vodoměr na studenou vodu a nehlásí spotřebu vody, že tak mohou učinit, neboť je možno při vyúčtování zohlednit i spotřeby jednotlivých bytů (nemusí být vodoměry v celém domě). Dále žádáme zájemce o převod přeplatků z vyúčtování bankovním převodem o sdělení čísla účtu.

### VNITROBLOKY NAŠICH DOMŮ

Na jaře byla dokončena regenerace zeleně vnitrobloku domů ulic Prouzova, Kolbenova a Špitálská. Úpravy ploch znamenaly nemalou finanční investici. S politováním musíme konstatovat, že některé části byly již poškozeny. Prosíme a apelujeme tímto na všechny uživatele vnitrobloků, aby užívali tyto prostory v souladu s domovním řádem a předcházeli tak bezdůvodnému znehodnocování. V současné době se také množí stížnosti uživatelů bytů s okny do těchto vnitrobloků na rušení soužití a nočního klidu. Představenstvo ani zaměstnanci správy nejsou kompetentní k řešení mezilidských vztahů a vzniklých osobních sporů mezi obyvateli domů. Není ani v jejich silách a povinnostech „dozorovat“ všechny domy a řešit tyto záležitosti. Pokud budete obtěžováni během nočního klidu nad únosnou míru, obraťte se přímo na Policii ČR. Představenstvo LBD Praha 9 může projednat a vyřešit prohřešky proti stanovám a domovnímu řádu, ale vždy jen s konkrétní osobou. Vaše stížnosti jsou však většinou neadresné.

### ÚDRŽOVÁNÍ POŘÁDKU V DOMECH

Prosíme všechny uživatele a vlastníky bytů, aby při rekonstrukcích svých bytů udržovali pořádek v domě a zajišťovali průběžný úklid během prováděných prací. Není povinností úklidové firmy zajistit odstranění takto vzniklého nepořádku. V případě, že tak úklidová firma učiní, bude náklad účtovat přímo konkrétním vlastníků a uživatelům bytů.

### SVOZ NADMĚRNÉHO ODPADU

Kontejnery na velkoobjemový odpad budou během léta přistaveny na rohu ulic Nemocniční a U Vysočanského pivovaru v termínech 24. 7., 21. 8. a 18. 9., Kovářská a U Školičky 10. 7. a 7. 8. a 4. 9., Na Břehu a Mlékárenská 17. 7., 14. 8. a 11. 9. 2007.

# ZNOVU UVÁDÍME AKTUALIZOVANÝ PŘEHLED KONTAKTŮ NA HAVARIJNÍ SLUŽBY

## Havarijní nonstop služba pro domovní rozvody

BYTOSERVIS NONSTOP, s.r.o. - tel. 241 414 141

### Vodoinstalace

- Zeller Daniel, mob. 603 840 421
- Jindrák, tel. 283 892 210
- Hruška Přemysl, mob. 777 977 173

### Čištění kanalizace

- Fessler Jan, mob. 603 506 193
- Fessler Josef, mob. 603 475 028

### Elektroinstalace

- Chotovinský Petr, tel. 283 891 733, dílna Nemocniční 9 dvůr
- Semelka Pavel, mob. 606 262 664
- Hlavatý Jiří, mob. 604 977 780
- Poruchové služby PRE, tel. **224 915 151** (dodávky el. proudu)
- Roman Lehovec, mob. 603 753 312 – STA (společná televizní anténa)

### Plynové spotřebiče a rozvody

- MS – Michal Širlo – spotřebiče, mob. 602 318 524 Nonstop
- Jílek, tel. 284 829 171
- Horký, mob. 602 385 403
- Jindrák, tel. 283 892 210 (úniky plynu - rozvody)
- KOVOSERVIS - spotřebiče, tel. 222 726 834 – 6
- pohotovost Plynárny, tel. **1239**, (přípojky do domu, regulátory, převlečné matky u plynoměru, plynoměry)

### Kominické práce

- firma Šalounová, tel. 283 89 10 53 (revize, vložkování, posudky)

### Zámečnické havarijní opravy

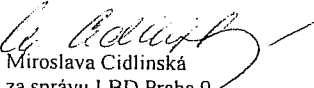
- MÜLLER, mob. 602 33 63 32, 286 89 00 59 - Nonstop
- BON Express, tel. 283 92 28 28, mob. 604 266 266 - Nonstop
- Hlavatý, mob. 604 977 780
- Kölbl, mob. 603 714 655 (zámečnické práce a elektroinstalace)
- Grund, mob. 603 421 805 (sklenářské a zámečnické práce)

Pražské vodovody a kanalizace - poruchy - veřejná část vodovodů, prasklé vodovodní přípojky, poruchy v dodávce vody

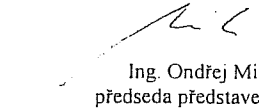
tel. 840 111 112

POLICIE ČR ul. Ocelářská tel. 284 81 92 58

Praha, 26. 6. 2007

  
Miroslava Cidlinská  
za správu LBD Praha 9

**LIDOVÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO PRAHA 9**  
IČ 480 30 619, DIČ: CZ48030619  
Zákostelní 667/3, 190 00 Praha 9

  
Ing. Ondřej Mika  
předseda představenstva