

www.sbdnachod.cz

O S N O V A

pro jarní porady

s předsedy samospráv

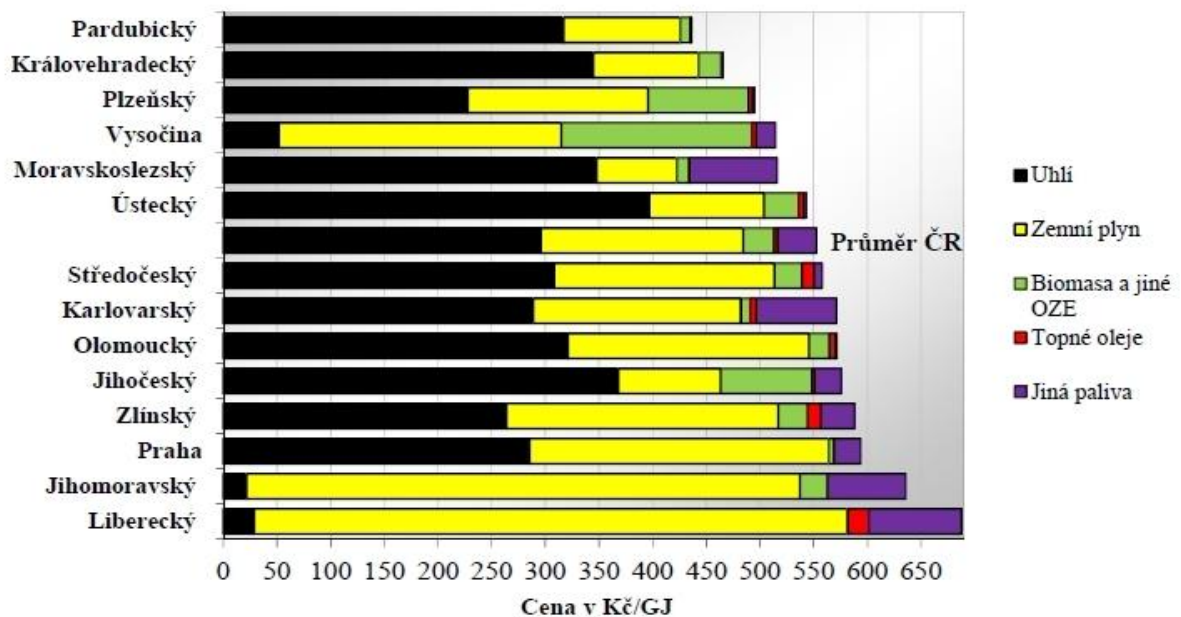
2014

Zpracoval: Pavel Novák
Ing. Jan Mojžíš
Josef Mazáč
Petr Prokop

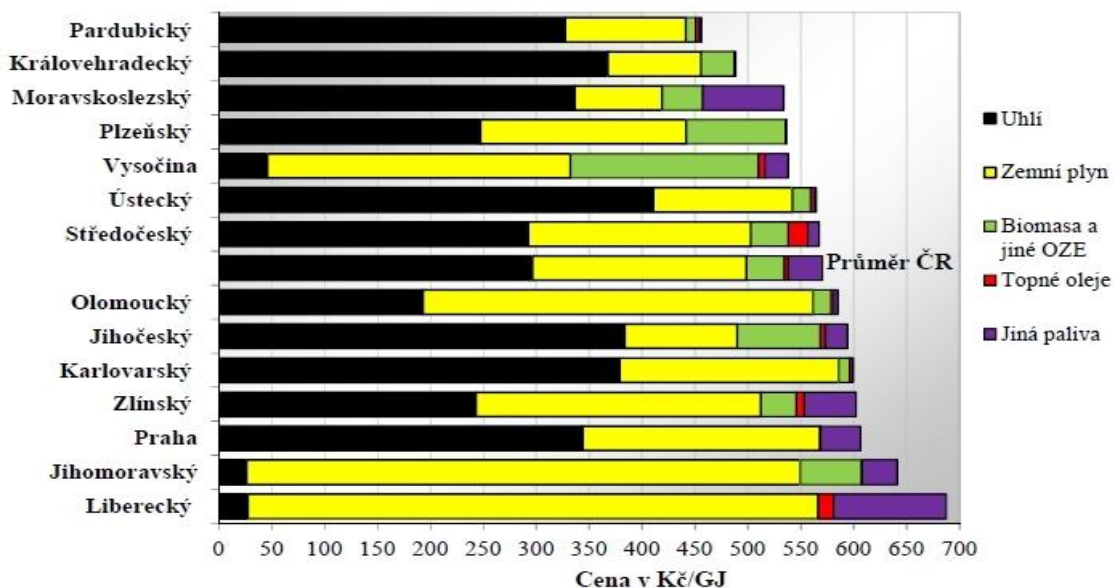
I. Přehledy cen tepla z centrálních zdrojů

CZT dodávající teplo objektům SBD Náchod		2011	2012	2013	2014
Náchod	teplárna Náchod	444,51	483,33	546,21	596,16
Jaroměř - Nábř. 17. listopadu	Energetika Jaroměř	576,93	624,63	605,46	557,8
Jaroměř – Zavadilka	Energetika Jaroměř	458,07	487,97	511,89	546,25
Nové Město nad Metují	PNTS	634,24	622,58	619,85	616,4
Broumov	TH Broumov	558,97	629,86	629,17	598
Police nad Metují	TS Police	695,01	646,21	706,87	698,76
Meziměstí	TH Meziměstí	746,27	630,75	727,95	626
Červený Kostelec	ERDING	575,43	654,84	686,7	680,18

Graf č. 13: Průměrné výsledné ceny tepelné energie vč. DPH se znázorněním podílu paliva pro konečné spotřebitele za rok 2012



Graf č. 14: Průměrné předběžné ceny tepelné energie vč. DPH se znázorněním podílu paliva pro konečné spotřebitele k 1. 1. 2013



Z výše uvedených přehledů a grafů lze snadno vyčíst několik alarmujících skutečností.

1) Ačkoliv ceny většiny komodit využívaných na výrobu tepla na světových burzách kulminovaly někde kolem roku 2008 a od té doby víceméně spíše klesají, tak ceny tepla z CZT pro konečné spotřebitele až na výjimky neustále rostou.

2) Průměrná cena tepelné energie z CZT v královéhradeckém kraji byla v roce 2012 465,47 Kč/GJ, naproti tomu v našem okrese dosáhla průměrná cena částky 597,52 Kč/GJ, což je o 132,05 Kč/GJ více. Obdobné situace se opakovala o rok později, tzn. v roce 2013, kdy byla průměrná cena v královéhradeckém kraji 497,54 Kč/GJ a v našem okrese 629,26 Kč/GJ. Opět rozdíl v neprospěch našeho regionu, tentokrát ve výši 131,72 Kč/GJ. Průměrné ceny tepla z CZT na náhodsku dokonce vysoce převyšují celorepublikové průměry v obou letech. Zarážející je i fakt, že ani nejlevnější zdroj se nedokázal s cenou dostat pod krajský průměr a některé místní zdroje překročily krajskou průměrnou cenu o více jak 200,- Kč/GJ.

3) Těžko se hledá objektivní odůvodnění cenové politiky největšího místního centrálního zdroje tepla, kdy meziroční cenové skoky byly za uplynulá období v zarážejících výších - cca o 9%, následovalo dalších cca 13% a pro letošní rok opět cca o 9%.

4) Smutným faktem, navozujícím otázku postoje měst ke svým občanům, je také skutečnost, že šest z celkem osmi sledovaných zdrojů tepla na náhodsku, provozují společnosti plně vlastněné příslušnými městy. Nabízí se tak logická závěrečná úvaha - ať se na světových burzách komodit děje s cenami zemního plynu, elektřiny a uhlí cokoliv, tak ceny tepla z CZT pro konečné spotřebitele prostě nižší nejsou a nebudou. Otázkou pak je, zda z této cenové pasti existuje nějaká cesta ven? Odpověď je snadná, ano !

Tou primární a nejdůležitější je snížení energetické náročnosti domů a to provedením opatření typu kompletního zateplení obvodového pláště, zateplení střechy, výměny výplní vnějších otvorů, vyregulování topných systémů atd. Jistě to netřeba podrobněji rozvádět. Jedná se o všeobecně známou věc a desítky revitalizovaných domů v našem družstvu jsou toho živoucím důkazem. Obyvatelé z těchto samospráv, tak díky osvícenosti svých minulých rozhodnutí dnes platí za vytápění bytů o desítky procent nižší částky než jejich kolegové ze samospráv, kde se přežívá v nezájmu, neochotě či v naivním přesvědčení, že konstrukce jejich domu ze 70-tých a 80-tých let minulého století obstojí v nárocích a požadavcích současných norem na tepelnou ochranu budov.

Další krokem, po provedení opatření na snížení energetické náročnosti domů, je možnost přechodu od vytápění z CZT k jinému, zpravidla alternativnímu zdroji tepla. Jelikož naše družstvo se vždy snažilo a snaží držet krok s trendy doby, tak za spolupráce s několika samosprávami z Broumova realizujeme v této oblasti první pilotní projekty. Jednou z alternativ je instalace solárního systému na přehřev TUV s dohřevem z kotlů na zemní plyn, které budou následně využívány i k vytápění objektu. Tato montáž má v současnosti za sebou první rok provozu a dosavadní výsledky úspor vypočtené z dostupných údajů, nevypadají v nominální hodnotě špatně. Objekt o 30 b.j. uspořil na přípravě TUV za rok částku cca 140.000,- Kč. Při přepočtu návratnosti, značné vstupní investice, ovšem již výsledky tak optimisticky nevyznívají, neboť se prostá návratnost pohybuje na úrovni 13 -15 let, což se přibližuje životnosti systému. I když se po dokončení celé montáže, tzn. vč. vytápění objektu z nainstalovaných plynových kotlů, dají očekávat výsledky výrazně lepší, tak se realizace solárního systému bez jakýchkoli

dotací, jeví spíše na pomezí ekonomické smysluplnosti. Výrazně lépe z pohledu návratnosti, vychází výsledky u realizace samotné plynové domovní kotelny. Jako velice zajímavé řešení se momentálně jeví přechod na vytápění domů za pomoci tepelných čerpadel. V pěti panelových bytových domech v Broumově se momentálně instalace tepelných čerpadel rozbíhá. Jedná se o objekty od 30-ti do 80-ti b.j. a výpočtově vychází návratnost cca 7 let a cena vyrobeného tepla kolem 300,- Kč/GJ (bez odpisů).

Při rozhodování, jakou cestu zvolit pro konkrétní dům, je třeba vzít v úvahu mnoho specifických faktů, jako je stav objektu, místní podmínky v možnostech připojení na plyn či dostatečnou kapacitu dodávek el. proudu, vnitřní uspořádání domu, polohu objektu v terénu a ve vztahu k sousedním objektům a vše podložit řádnými studiemi.

II.

Příspěvek na bydlení

Poskytování příspěvku podléhá testování příjmů rodiny za předchozí kalendářní čtvrtletí. Za příjem se považují i přídavek na dítě a rodičovský příspěvek.

Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže:

- jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 a zároveň
- součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.

III.

Dotační programy na rok 2014

1) Program JESSICA

Program JESSICA nabízí vlastníkům bytových domů nízkouúročené úvěry. Úroková sazba je odstupňována podle délky splatnosti, kterou je možno zvolit až na 30 let. Město Náchod má zpracované dva integrované plány rozvoje města. Prvním je Integrovaný plán rozvoje města Náchod – problémová zóna U nemocnice a druhým je Integrovaný plán rozvoje města Náchod – sídliště Plhov. Hlavní výhodou tohoto programu je nízká a fixní úroková sazba s možností provádět mimořádné splátky nebo i úvěr předčasně splatit. Úroková sazba vychází z aktuální referenční sazby Evropské unie (např. K 1. 1. 2014 0,71% p.a.). Úrokové sazby jsou dále odstupňovány podle délky splatnosti úvěru (splatnost do 10 let včetně roční úroková sazba ve výši referenční sazby EU, splatnost nad 10 až 20 let včetně roční úroková sazba ve výši referenční sazby EU + 1%, splatnost nad 20 let až 30 let včetně roční úroková sazba ve výši referenční sazby EU + 2%). Zvýhodněný úvěr může pokrýt náklady projektu až do 90% investice.

2) Dotační program Panel 2013+

Program je určen pro všechny vlastníky bytových domů, bez rozdílu technologie výstavby (panelové, cihlové). Program mohou využít družstva, společenství vlastníků, fyzické a právnické osoby, stejně jako města či obce, jež mají ve vlastnictví bytový dům. Podmínky programu se řídí

nařízením vlády č.468/2012. Program nabízí nízkouročené úvěry na opravy a modernizace bytových domů. Důraz bude kladen na komplexní opravy. Úroková sazba se řídí referenční sazbou Evropské unie, minimálně však 0,75%. Fixace úroku je možná po celou dobu splatnosti, kterou lze nastavit až na dobu 30 let.

3) Dotační program Zelená úsporám

Tento program je určen primárně na dotace pro rodinné domy a v letech 2014 ani 2015 nebudou bytové domy do tohoto programu zařazeny.

Pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění

1) Vyhláška 372/2001 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj zůstává v platnosti v nezměněné podobě i v letošním roce tj. základní složka činí 40% až 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40 % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

2) V případě že si bytový dům odsouhlasí rozúčtování bez použití vyhlášky 372/2001 Sb. bude nutno dodat souhlasné stanovisko všech vlastníků i nájemců v domě do 30. ledna následného roku. V případě nesouhlasu některého vlastníka či nájemce s případným nedoplatkem je nutno počítat s tím, že při soudním sporu vždy tento vlastník či nájemce uspěje, přestože souhlasil s rozúčtováním bez použití vyhlášky 372/2001 Sb. § 4.

Výsledky výběrové řízení na zpracování průkazu PENB pro bytové domy nad 1500 m² vztažné podlahové plochy.

V souvislosti s novou povinností, uloženou Zák.č. 318/2012 Sb., což je novela již dobře známého Zák.č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, musejí mít všechny bytové domy s celkovou energeticky vztažnou plochu větší než 1 500 m² vypracován "Průkaz energetické náročnosti budovy" (dále jen PENB) a to v termínu nejpozději do 1. ledna 2015. Na zajištění vypracování PENB vypsalo družstvo v souladu s "Příkazem představenstva 1/2013, výběrové řízení s účastí sedmi uchazečů.

Zakázku na 1. etapu vypracování PENB získala v tomto výběrovém řízení konaném 13.11.2013, pro domy ve správě Stavebního bytového družstva Náchod, firma IR INSPECTIONS, s.r.o. z Police nad Metují. Částka za zpracování PENB je 5.000,-Kč bez DPH, 6.050,-Kč včetně DPH 21%.

IV.

Bezpečnost a ochrana zdraví, požární ochrana a pojištění majetku.

I. Oblast bezpečnosti a ochrany zdraví.

1. Školení BOZ a PO - V souvislosti s prováděním různých udržovacích prací v domě, údržbou zeleně a pod., připomínám povinnost mít platné školení BOZ a PO. Školení se koná každé první

pondělí v měsíci od 10,00, 13,00 hod a 15,00. Platnost školení je tři roky.

2. Osvětlení schodišť - Zmiňované prostory by měly být v souladu s projektovou dokumentací osvětlovány světelným zdrojem o hodnotě 60 W. Snižování intenzity osvětlení, včetně počtu osvětlovacích těles je zakázáno. Pokud chceme použít tzv. pohybová čidla, musí světelný zdroj osvětlovat vždy celé rameno schodiště včetně podesty, viz. pokyn OIP Hradec Králové.

3. Úrazovost v bytových domech - V minulosti se na nás obrátilo několik bydlících s požadavkem na odškodnění úrazu, ke kterému údajně došlo vlivem špatné údržby domu. Věnujte prosím tomuto problému pozornost a informujte bydlící, že součástí úklidu je i údržba venkovních schodišť (úklid sněhu a následný posyp).

II. Oblast požární ochrany

1. Výměna topidla v bytě - Před každou zamýšlenou výměnou topidla nebo montáží topidla nového, je nutné si vždy zajistit revizi komínového tělesa odborně způsobilou kominickou firmou. Až na základě této zprávy můžete vybírat příslušné topidlo (tahové poměry a pod). Před montáží topidla nového je nutné vždy požádat o tiskopis "Povolení stavebních úprav v bytě".

2. Kontroly plynových spotřebičů - Plynové spotřebiče včetně rozvodu plynu v bytech pokud nejsou pravidelně kontrolovány se pro bydlící stávají trvalou hrozbou. Vzniká zde vysoké riziko požáru výbuchu a v případě utěsněného a nevětraného bytu i otravy kyslíčnickem uhelnatým. Proto doporučuji provádět kontroly výše uvedených plynových zařízení v souladu s návodem k bezpečné obsluze, tzn. min. 1x za 3 roky.

3. Kontroly el. zařízení v bytech - Stejně jako v bodu 2. platí i zde, že pokud rozvody elektroinstalací, prodlužovací kabely a spotřebiče pravidelně nekontrolujete, hrozí zvýšené nebezpečí požáru. Způsobuje to především nadměrný odběr z jedné zásuvky pro více el. spotřebičů pomocí různých rozdvojek, nebo prodlužovacích kabelů. Další nebezpečí hrozí díky stáří elektroinstalace. U hliníkových vodičů je totiž nutné, min 1 x za 5 let provést dotažení všech spojů v rozvodných krabičkách, zásuvkách a vypínačích.

V návaznosti na předchozí dva body připomínám osobní odpovědnost každého nájemce nebo vlastníka. Ten se totiž okamžikem uzavření smlouvy o odběru energií (plyn, elektřina) stává tzv. chráněným zákazníkem a jako takový je povinen udržovat svá odběrná zařízení ve stavu, který odpovídá právním předpisům a technickým normám

4. Revize, kontroly a čištění spalinových cest - Od 1.1.2011 nabylo účinnost n.v. č.91/2010 Sb., které se týká uvedené problematiky. Zásadní změnou je povinnost nájemce nebo vlastníka umožnit kontrolu a vyčištění kouřovodu v bytě. Další povinností je odstranění zjištěných závad

dle "Zápisu o kontrole".

5. Protipožární prověrky 2014 - nejčastější závady

- poškozené plomby na požárních obtocích, dom. hydrantech a PHP
- nepovolené garážování motocyklů vozidel ve spol. prostorách
- skladování lehce hořlavých mat. a kapalin ve spol. prostorách
- zužování a zneprístupňování únikových cest
- zneprístupňování hasebních prostředků (dom. hydrantů a PHP)
- pož. preventivní není umožněna kontrola všech spol. prostor

Závady zjištěné preventistou PO na Vaší samosprávě obdržíte v kanceláři SBD ve Vaší lokalitě.

6. Registrované nebo evidované požáry - V průběhu minulého roku došlo pouze k jednomu evidovanému požáru. Jednalo se o požár kontejneru, který zapálil nezjištěný vandal. Požár uhasili sami bydlíci. Díky okamžitému zásahu škoda nevznikla žádná.

III. Oblast pojištění majetku - smluvní pojišťovna Generali a.s

1. Vznik škody a její řešení

1.skupina - jedná se o škody na majetku bydlících kdy tato škoda byla zaviněna špatným technickým stavem domu, provozem domu, živelnou pohromou a pod. Toto řeší odpovědnostní část pojištění domu.

2.skupina - jedná se o škodu, kterou způsobil bydlící sobě nebo druhé osobě. Takovou škodu musí řešit uživatel z pojištění bytu případně z pojištění odpovědnosti. Například to je prasklá hadička na WC nebo pod kuchyňskou linkou, netěsné odpady pod vanou, dřezem nebo sprchou a pod.