

Vážení členové družstva a uživatelé bytů ve správě LBD Praha 9, prostřednictvím tohoto zpravodaje vám opět přinášíme informace o dění v našem družstvu a plánech pro nejbližší i vzdálenou budoucnost. Tentokrát jsme přistoupili k poněkud netradiční formě informačního zpravodaje, který vám přinášíme nejen v tištěné barevné podobě, ale především v elektronické formě, pro mnohé z nás bližší a přívětivější. Současně s distribucí bude prostřednictvím webových stránek spuštěn

i portál k našemu správnímu software pod názvem „Po schodech“, který umožní spravovat všem zájemcům uživatelské účty se všemi dokumenty k bytu, osobám, které bytovou jednotku užívají, nákladům i spotřebám dle instalovaných měřidel s historií. Podrobnému návodu k instalaci a přihlášení se věnujeme v článku s názvem Po schodech – i my budeme ONLINE.

## HOSPODAŘENÍ A PLÁNOVANÉ OPRAVY

### Hospodaření za rok 2021

#### Výsledky hospodaření – čistý zisk po zdanění



Zprávu o výsledku hospodaření za rok 2021 jsme uveřejnili na internetových stránkách v prezentaci s podrobným komentářem k jednotlivým položkám. Aktuálně zpracováváme podklady pro účetní závěrku roku 2022, kterou budeme předkládat delegátům na výročním setkání shromáždění delegátů. Naše družstvo je v současné době ekonomicky silný subjekt. Společné hospodaření přináší nespornou výhodu stabilní výše nájemného bez nutnosti navyšování. Naše družstvo čerpá pro svoji činnost také prostředky z nájmu nebytových prostor, které jsou plně pronajaty spolehlivými nájemci. Díky dlouhodobému plánování oprav

a investic, i s ohledem na možnosti našich spoluvlastníků, se v naprosté většině případů daří realizovat velké opravy kontinuálně tak, aby se dařilo udržet pro všechny členy družstva srovnatelné podmínky plnohodnotného užívání našeho společného majetku. Neméně důležitým příspěvkem k našemu hospodaření je i možnost využití otevřených dotačních programů Evropských a národních fondů k částečnému krytí nákladů na zateplení fasád nebo rekonstrukci koteleny.

Struktura nebytových prostorů je diferencovaná. Tvoří ji především obchody a kanceláře. Velké nebytové prostory jsou využity pro provoz restaurací. Několik je využito k poskytování služeb jako např. tělovýchovné činnosti, masáže, krejčovská dílna apod. V průběhu roku 2022 byla zahájena částečná adaptace nutná pro rekolaudaci nebytového prostoru v domě U Vysočanského pivovaru 701, kde bude po dokončení nový nájemce provozovat stomatologickou ordinaci.

Nájemné je stanoveno obvykle v souladu s vítěznou nabídkou doručenu do výběrového řízení. Avšak i tato částka je smluvně ošetřena možností úpravy o míru vyhlášené meziroční inflace za období předchozích po sobě jdoucích 12-ti měsíců, dle ČSÚ. Letošní rok je s ohledem na vysoké procento inflace poměrně specifický. Abychom však mohli zachovat způsob hospodaření bez zásahu do předpisů nájmu a poplatků za správu svým členům, přistoupili jsme k promítnutí inflačního navýšení do předpisů nájmu pro nebytové prostory v maximální výši inflace, tj. 15,1%.

## FASÁDY

I my jsme však byli nuceni reagovat na dopady covidových restrikcí, zpomalení nebo úplné zastavení stavebních prací, které v konečném důsledku znamenalo nedostatek komponentů a prudký nárůst cen materiálů. V důsledku neúměrného skoku cenových nabídek na plánované akce jsme přehodnotili priority a termíny pro opravy, které nebyly nezbytně nutné, jsme po dohodě se spoluvlastníky přesunuli na pozdější období. Ačkoli se cenová hladina zcela nevrátila na původní hodnoty, podařilo se nám nyní znovu zahájit přípravu a realizaci rekonstrukcí fasád se zateplením, které budou v letošním roce provedeny na třech domech v Zákostelní ulici a v roce 2024 budou následovat domy v navazující Nemocniční a Kolbenově ulici.

Rekonstrukce fasády se zateplením probíhá v souladu s projektovou dokumentací, která vychází z energetického hodnocení budovy pro podklady dotačních programů „Nová zelená úspo-



Před realizací

Po realizaci

rám“ a průkazů energetické náročnosti budovy. Je naší snahou zachovat stávající typový vzhled fasády s členěním a imitací režného zdiva v posledních patrech. Povinnou součástí podkladů pro stavební povolení je také průzkum o výskytu zvláště chráněných živočichů, rorýse obecného (*Apus apus*) a netopýrů (*Chiroptera*). Již u několika předchozích realizací se ukázalo, že tyto živočišné hnízdní v půdních nebo střešních prostorech a bylo tedy nutné dodržet přísná pravidla pro zachování kontinuity jejich hnízdění. V konečném důsledku to znamenalo posun termínu realizace do podzimních měsíců, kdy

dojde k opuštění hnízd.

Nutným nákladem, který je požadován v důsledku přesahu izolantu nad pozemek (chodník) ve vlastnictví Hlavního města Prahy a ve správě Technické správy komunikací, je úhrada poplatku za zřízení služebnosti – zřízení věcného břemene včetně uzavření odpovídajícího smluvního vztahu. Poplatek je stanoven jako násobek ceny dle „Zásad cenové politiky“ a velikosti plochy přesahu v m<sup>2</sup> a uhrazen jednorázovou platbou.



Před realizací (701)



Po realizací (701)

## SKLEPY

Kromě zateplení fasád bude v roce 2023 sanován sklepní prostor v domě K Moravině 1688/13. Sklepní kóje jsou v tomto domě dlouhodobě v neutěšeném stavu a řada uživatelů a vlastníků bytů je přestala z důvodu zjevného diskomfortu užívat. Při rekonstrukci bude celý prostor kompletně vyklizen a vybourán. Pro snadnější manipulaci při opravách a minimalizaci nákladů na opravy jsme již v minulosti přistoupili k instalaci zámkové dlažby namísto betonového potěru nebo asfaltových ploch. Zámková dlažba se osvědčila zejména při vodovodních haváriích, kdy je zachována maximální prodyšnost pro odvod nahromaděné vlhkosti a zároveň poskytuje možnost rychlé a jednoduché opravy včetně zpětné instalace bez poškození. Z hlediska zachování dostatečného provětrávání a také ve spojení s cenovým nákladem obvykle volíme pro nové kóje dřevěné materiály, např. laťované provedení. V případě požadavku na zhotovení kójí s vyzděnými příčkami, případně s použitím kovových prvků (tahokov apod.) je možné při rekonstrukci vyčlenit prostor pro takto upravené kóje s podmínkou participace na zvýšených nákladech, které jsou rozdílem proti standardnímu provedení.

Před rekonstrukcí



Po rekonstrukci



## VNITROBLOK

Navazující plánovaná revitalizace celého vnitrobloku ulic K Moravině, Drahobejlova a U Skládky, která byla zařazena původně do výhledového horizontu pěti let, byla vlivem stavebního záměru sousedního vlastníka přesunuta do roku 2023/2024. V areálu bývalé továrny Julius Meini a následně výroby uzenin Kliment, bude v následujících třech letech probíhat výstavba bytového komplexu. Vzhledem k tomu, že stavba bude bezprostředně navazovat na naše pozemky i objekty, rozhodli jsme se využít pro plánovanou rekonstrukci vnitrobloku obdobný časový harmonogram a upravit prostor pro maximální využití v jednoduché parkové a bezúdržbové podobě tak, aby vnitroblok tvořil nejen estetickou ale také příjemnou relaxační zónu. Ve spolupráci s investorem sousední stavby pracujeme aktuálně na projektové dokumentaci pro rekonstrukci se snahou o stejnou designovou linku jako developerský projekt.



Vnitroblok - původní



Vnitroblok - nový



## MONITORING SPOLEČNÝCH PROSTOR



V souvislosti s enormním nárůstem nákladů na likvidaci velkoobjemového odpadu, který již tradičně nemá žádného původce a zjevuje se v okolí nádob na komunální odpad „úplně kouzelně sám“, byl v souladu s platnou legislativou do vnitrobloku instalován monitorovací

kamerový systém. Opakovaně je také zaznamenáváno úmyslné poškozování společných prostor v domech. Zejména se jedná o vstupní dveře, chodby a schodiště. V rámci zvýšení bezpečnosti, ochrany společného majetku a smysluplného investování nákladů budeme jednat se spoluvlastníky o instalaci kamer i do společných prostor všech našich domů. Věříme, že se tak podaří především odradit nepříznivě škůdce a eliminovat vět-

šinu zbytečně zaplacených oprav. Pilotní projekt kamerového systému již mapuje okolí nádob na komunální odpad.



Vnitroblok K Moravině - kamery

## VNITROBLOK DOMŮ V ULICI U VYSOČANSKÉHO PIVOVARU/POD STROJÍRNAMI

Rozsáhlá úprava vnitrobloku, původně plánovaná na rok 2021, byla zejména s ohledem na neúměrný nárůst cen materiálů v době výběrového řízení v některých položkách až trojnásobek předpokládaných cen, odložena na příští období s předpokladem realizace v roce 2026.

Zde plánovaná rekonstrukce zahrnuje opravu chodníků kolem domů, odstranění stávajícího povrchu (cihelne dlažby - betonu), vytěžení materiálu a instalaci odtokových drenáží s napojením na kanalizační systém, v případě potřeby dodatečné izolace proti vlhkosti také aplikace chemické injektáže, zhotovení šterkového lože a následnou pokládku nové zámkové dlažby. Novou podobu dostanou také původní opěrné zídky, které budou dle zpracovaného návrhu vystavěny z jednostranně štípaných betonových tvárnic s ukončením systémem betonových stříšek. Pochozí povrch v zahradě bude taktéž zhotoven ze zámkové

dlažby tl. 60 mm položené do šterkového lože. Středem chodníků povedou odvodňovací betonové žlaby pro odvod povrchové vody do dešťové kanalizace - vpustí. Zídky anglických dvorů budou kompletně opraveny včetně nové konstrukce zábradlí s povrchovou úpravou žárovým zinkováním. Novou podobu dostane také schodiště do zeleně z prefabrikovaných betonových stupňů. Z bezpečnostních důvodů a v souladu s požadavky platné legislativy bude instalováno nové zábradlí v celé ploše opěrných zídek. Zelená plocha vnitrobloku bude sloužit jako klidová odpočinková zóna. Vzhledem ke skutečnosti, že jeden z domů ve společ-

ném vnitrobloku je ve spoluvlastnictví a správě odlišného subjektu (Společenství vlastníků domu U Vysočanského pivovaru 709/11) je naším záměrem realizovat rekonstrukci celého vnitrobloku v celé jeho ploše za přispění tohoto SVJ. LBD Praha 9 je součástí SVJ, avšak

s nevýrazným spoluvlastnickým podílem pro rozhodování o plánu oprav a údržby. Přestože vnitroblok je výhradním majetkem LBD Praha 9, je doposud přístupný všem uživatelům i vlastníkům bytů ve svém bezprostředním okolí. Rádi bychom zachovali kontinuitu vzájemných vztahů

i v diskuzi o společných plánovaných nákladech. Nemáme v úmyslu přistupovat ke krajnímu řešení spočívající ve výstavbě oplocení našeho pozemku.



U Vysočanského pivovaru - vnitroblok



## ČIPOVÉ ZÁMKY DO VŠECH VSTUPNÍCH DVEŘÍ

Naším záměrem je zvyšovat úroveň a kvalitu společného bydlení. Rádi bychom postupně instalovali do vchodových dveří elektronické čipové zámky tak, aby vstup do domu byl pro všechny uživatele i vlast-

níky maximálně komfortní. Pracujeme také s myšlenkou nadstavby s vazbou na mobilní klíč prostřednictvím aplikace v mobilních telefonech či bezdotykového ovládání a obsluhy dveří. Možnost mechanického otevření dveří klasickým klíčem zůstane samozřejmě zachována. Aktuálně mapujeme ceny a nabídky dodavatelů této technologie.

## POSTUPNÁ INSTALACE POMĚROVÝCH MĚŘIDEL STUDENÉ VODY S DÁLKOVÝM PŘENOSEM

V letošním roce jsme přistoupili k rozšíření monitoringu měření studené vody. K rozhodnutí přispěla negativní zkušenost s poškozeným mechanickým měřidlem studené vody, které díky posunu ciferníku vykazalo neúměrnou a hlavně nereálnou spotřebu vody pro celý dům. Rozhodli jsme se postupně vyměnit všechna kontrolní měřidla, která jsou instalována za hlavním patním domovním vodoměrem za měřiče s možností dálkového odečtu s pravidelným měřením odebraného množství studené vody. Zároveň při skončení platnosti certifikace (cejchování) bytových poměrových měřidel dojde k instalaci vodoměrů s měřením dálkovým odečtem. V průběhu února již proběhla na několika domech výměna

poměrových měřidel s dálkovým odečtem. Instalována byla, jednotoková, suchoběžná měřidla značky ZENNER, Minomess s 360° otočným číselníkem a antimagnetickou ochranou a bezdrátovým rádiovým modulem M-Bus. Do budoucna tedy odpadne nutnost zpřístupňování bytů odečítačům pro každoroční odečty spotřeby studené vody pro vyúčtování nákladů jednotlivých bytů. V neposlední řadě a po zkušenostech s mechanickým měřidlem jsme požádali i dodavatele vody o výměnu stávajících měřidel za digitální. Výměna probíhá dle Zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.

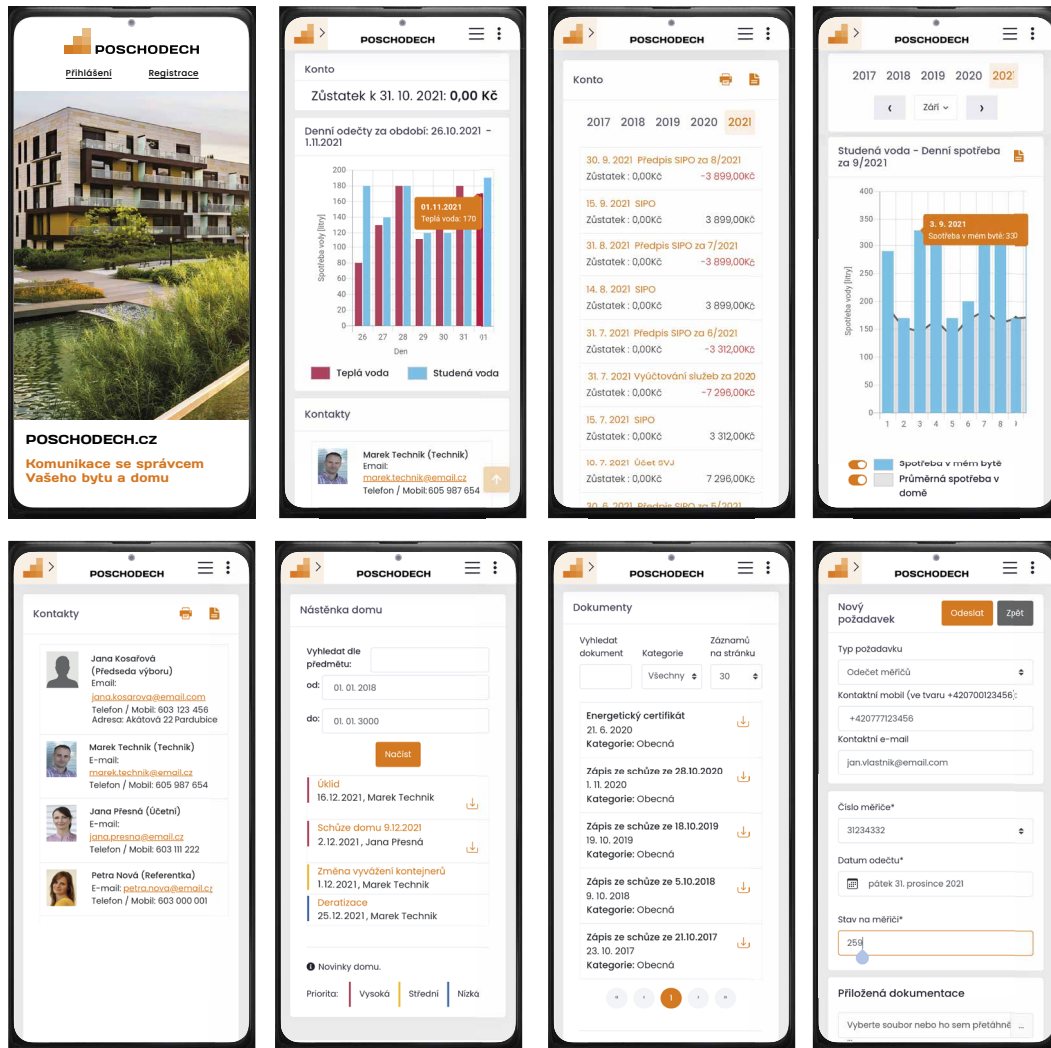
Pro zaznamenání stavu spotřeby u stávajících poměrových měřidel jsme v letošním roce využili možnost pořízení kontrolní fotografie měřidel s odesláním na kontaktní adresy uživatelů bytů a současně do správního systému. Údaje zůstanou uloženy v uživatelských účtech webového portálu pro zpětnou kontrolu.



# PO SCHODECH – I MY BUDEME ONLINE

Jak jsme již v minulosti avizovali, byl spuštěn webový portál s názvem „Po schodech“ pro jednoduchou a uživatelsky snadno obsluhovatelnou správu vašich dokumentů, plateb, předpisů, spotřeb a individuálních požadavků. V následujícím období obdržíte v informačním emailu unikátní přihlašovací heslo. Po zadání přihlašovacího jména, hesla a potvrzení souhlasu se správou vašich osobních dat, se vám zpřístupní osobní uživatelský účet. Spuštěn bude také společný prostor „Nástěnka domu“, pro zveřejňování informací k vašemu domu a obecné dokumentaci celého našeho družstva. Vaše požadavky směřované na ostatní uživatele v domě zveřejněné v této sekci automaticky notifikují registrované uživatele. Domovní nástěnka zůstane prozatím bez interaktivního online diskuzního fóra. Správce software po zkušenostech u jiných subjektů, poskytování rozšířeného prostoru pro veřejnou diskuzi zcela zrušil. Není schopen a hlavně ochoten korigovat řešení mezilidských a mezisousedských sporů v online prostředí, kde jsou lidé skryti za anonymními hesly a zcela bez zábrán dávají průchod svým negativním emocím.

Pakliže chcete sdělit svým sousedům například záměr s termínem plánované rekonstrukce v bytě, krátkodobou odstávku vody, oznámit rušné práce apod., vložte na nástěnku svůj příspěvek. Registrovaným uživatelům se odešle na kontaktní adresy informace o nové zprávě, která je určena všem. Správa LBD Praha 9 bude pro obecné informace využívat tento prostor v duplicitním souběhu s klasickým doposud užívaným způsobem informování, tj. prostým emailem nebo dopisem. Dle odezvy z řad uživatelů pak přizpůsobí kontaktní preferovanému způsobu.

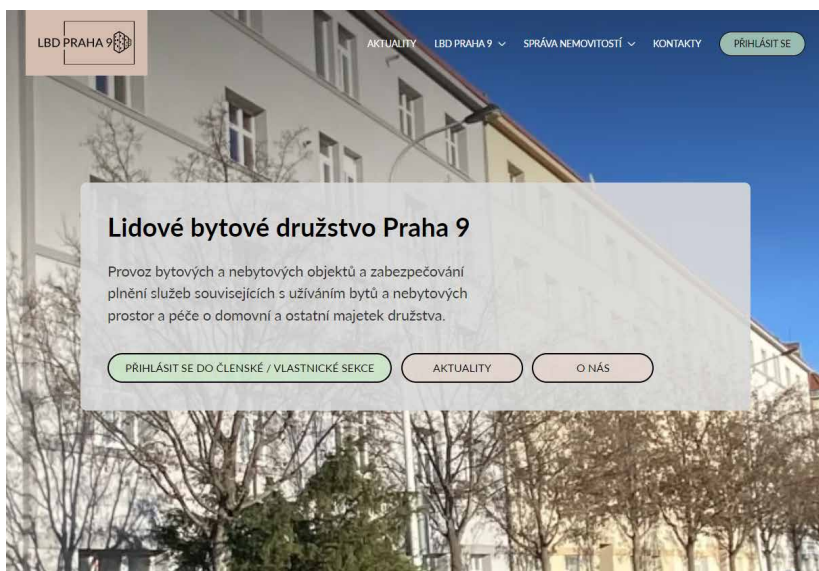


## WEB

Modernizací procházejí aktuálně také naše internetové stránky, které budou využity pro základní a obecné informace o společnosti a prostřednictvím odkazu umožní vstup na portál „Po schodech“. Zachována zůstane možnost ohlášení poruch, závad a havárií a kontaktní odkazy.

Využití sociálních sítí prozatím neplánujeme, naše kapacity jsou v tomto ohledu omezené. Avšak je otázkou, zda nebude v krátké době přivána ke spolupráci umělá inteligence.

Zachován zůstane i dosavadní způsob komunikace a možnost kontaktování telefonicky, osobně nebo listinnou formou.



## VYÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ 2022



V průběhu ledna jste byli kontaktováni v souvislosti s požadavkem potvrzení počtu osob skutečně užívajících byty v roce 2022, abychom mohli v průběhu března a dubna vyúčtovat náklady na poskytované služby a předložit vám protokoly o vyúčtování. Na tomto místě znovu zdůrazňujeme platnou legislativu, která stanoví minimální počet osob v bytě na jednu, bez ohledu na skutečnost, že byl byt část roku nebo celý rok prázdný.

Po uplynutí zákonné reklamační lhůty a případných úpravách přistoupíme ke změně předpisu záloh v návaznosti na výsledky vyúčtování a současně také zohledníme cenový vývoj za poskytování jednotlivých služeb. Zejména je nutno počítat s úpravou záloh na vodné a stočné, teplo a spotřebu elektrické energie.

Náklady na likvidaci a odvoz komunálního odpadu byly upraveny již v roce 2022. Prozatím nemáme ze strany Magistrátu hlavního města Prahy a svozové společnosti AVE CZ, s.r.o. informace o úpravě cen pro příští období.

Rozpisy obdržíte dle zavedených pravidel na nahlášené kontaktní adresy. Došlo-li v průběhu roku 2022 ke změně kontaktních údajů, telefonních čísel nebo čísel pro bankovní spojení, prosíme vás o aktualizaci mailem na adresu

blanka.platzova@lbdpraha9.cz, telefonicky, osobně nebo poštou, případně prostřednictvím portálu „Po schodech“.



### Ceník vodného a stočného platný od 1. 1. 2023

Ceník je platný pro uživatele veřejného vodovodu a veřejné kanalizace, provozované společností Pražské vodovody a kanalizace, a. s. na území hl. m. Prahy.

Vodné - voda pitná	59,47 Kč/m <sup>3</sup>	(65,42 Kč/m <sup>3</sup> včetně DPH)
Stočné - voda odpadní čištěná	57,05 Kč/m <sup>3</sup>	(62,76 Kč/m <sup>3</sup> včetně DPH)
V cenách s DPH je zahrnuta DPH ve druhé snížené sazbě (10 %)		
Vodné - voda průmyslová	24,93 Kč/m <sup>3</sup>	(28,67 Kč/m <sup>3</sup> včetně DPH)
V ceně s DPH je zahrnuta DPH ve snížené sazbě (15 %)		

Ceny jsou kalkulovány v souladu s cenovým výměrem MF ČR č. 03/VODA/2022 ze dne 21. 10. 2022

V Praze dne 14. 12. 2022

Ing. Pavel Novotný  
Finanční a obchodní ředitel PVK a. s.

Pražské vodovody a kanalizace, a. s.  
Ke Kablu 971/1, Hostivař, 102 00 Praha 10  
Kontaktní centrum: 601 274 274, 840 111 112, E-mail: info@pvk.cz  
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku  
u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 5297.  
IČ: 25656635, DIČ: CZ25656635  
www.pvk.cz

Pražská vodohospodářská společnost a. s.  
Zatecká 110/2, 110 00 Praha 1, Tel.: 251 170 111, info@pvcs.cz  
Společnost zapsána u Městského soudu v Praze,  
oddíl B, vložka 5290.  
Datová schránka: 375fn2  
IČ: 25656112, DIČ: CZ25656112  
www.pvcs.cz

## POJIŠTĚNÍ

Náš majetek je v současné době kryt pojistnou smlouvou, uzavřenou s pojišťovnou Allianz. S ohledem na vývoj cen nemovitostí, stavebních prací a materiálů byly aktualizovány pojistné hodnoty i výše pojistných plnění pro případné škody. Pokud by byl majetek podhodnocen a došlo by k pojistné události, pojišťovna by v závislosti na nízké pojistné částky úměrně krátila plnění, které by pak nepokrylo plně vzniklé škody. S platností od 1. 1. 2023 byly navýšeny hodnoty majetku i související výše pojistného. Po dohodě s pojišťovacím zprostředkovatelem společností RESPECT, který zabezpečuje

pro LBD Praha 9 kontakt s pojišťovnou při pojistné události a dohlíží na likvidaci škod, bude v průběhu roku 2023 zmapována nabídka ostatních pojišťovacích domů pro případnou změnu pojistitele na následující období.

Pojistná smlouva zahrnuje pojištění budov se základním pojištěním a připojištěním pojistných nebezpečí jako je požár a související nebezpečí, voda z vodovodního zařízení, vichřice a krupobití, povodeň a záplava, krádeže vloupáním, vandalismus a další. Pojištěny jsou společné konstrukce domu nikoli bytové jednotky. Proto znovu apelujeme na uzavření samostatných pojistných smluv pro vaše byty a majetek. Vodovodní škody

způsobené např. vodou z prasklé připojovací hadičky k umyvadlu, kuchyňskému dřezu nebo toaletě, jsou obvykle rozsáhlé a velmi rychlé. Voda je pod neustálým tlakem a nezřídka proteče v krátké době přes několik pater celého domu. Doporučujeme také pravidelně kontrolovat a zajistit servis vodovodních, plynových i elektrických spotřebičů. Pro případ likvidace škodní události je velmi často vyžadováno doložení dokumentace o provedeném servisu či kontrole (plynový kotel, průtokový ohříváč vody, sporák atd.)



Allianz pojišťovna, a.s., Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8



Pojistná smlouva BD\_RESP – číslo C555050475 – pojistná smlouva je k dispozici v kanceláři správy

# CO NÁS AKTUÁLNĚ TRÁPÍ NEJVÍC

## PLÍSNĚ

Růst cen energií a nastavení úsporného režimu pro spotřebu plynu a elektřiny se negativně projeví ve změně klimatu v bytových jednotkách. V kombinaci s obecně vlhčí periodou se začaly v mnoha bytech objevovat rychle rostoucí spóry plísní. Ochlazené a studené zdivo, vysoká vlhkost v bytech, která není kompenzována dostatečným vytápěním a větráním, je pro plísně živnou půdou a velice rychle dojde k rozšíření do velkých ploch. Plísně se objevují i v bytech, kde v minulých letech nikdy tento problém nebyl zaznamenán a to i v zateplených domech.

Jak nejlépe v případě výskytu plísně postupovat?

První známkou může být často pouze orosené okno nebo vlhká zeď. Již v tuto

chvilu je nutné provést základní opatření a důkladně zkontrolovat všechny skryté prostory za nábytkem, rohy místností nebo hůře větrané prostory.

Při zjištění výskytu je pak kromě mechanického odstranění a aplikace koncentrovaného chemického nebo biologického protiplísňového prostředku důležité zajistit dostatečné větrání a vytápění prostoru, aby nedocházelo k ochlazení stěn. Dalším způsobem vhodným zejména do prostor kuchyní a koupelen, které nejsou dostatečně odvětrány, je instalace ventilátorů. V několika případech jsme narazili na nevhodné umístění kuchyní a kuchyňských koutů např. do prostoru předsíní, kde vzduch cirkuluje nedostatečně pro danou potřebu. Při vaření a přípravě pokrmů pak vzniká velké množství páry a vlhkosti, která zůstává na stěnách.

Vysoká vlhkost může být způsobena i z jiných příčin. Proto je vhodné vždy situaci konzultovat s technikem správy, který zhodnotí pravděpodobnou příčinu vzniku a navrhne vhodná opatření k likvidaci.



## NEPOŘÁDEK V OKOLÍ NÁDOB NA KOMUNÁLNÍ ODPAD



Nepěknou vizitkou jsou naše nádoby na komunální odpad. V návaznosti na rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy byly již v minulosti všechny nádoby přemístěny do domovního vybavení, v našem případě většinou do prostoru vnitrobloku domů. Jak se záhy ukázalo, nepořádek kolem popelnic není záležitostí cizích osob, ale nás všech, uživatelů a vlastníků bytů. V popelnicích se neustále objevuje nevhodný odpad (plastové lahve, sklo, papírové kartony apod.), a pokud je nádoba naplněna, nezřídka je pytel s odpadky nelogicky odložen do její bezprostřední blízkosti. Směsný odpad a především zbytky potravin se pak velmi rychle stává potravou pro volně žijící zvířata a nechtěné hlodavce.

Nehledě na zápach a nepořádek, který na celý společný vnitroblok (nebo v některých případech vstup do domu) vrhne smutný pohled. Pojďme se proto více zapojit a naplnit nádoby na tříděný odpad, které máme každý ve své blízkosti zdarma k dispozici. Zamysleme se nad tím, kam který odpad správně odložit, abychom si nenichali společný majetek a nemuseli jsme zbytečně vynakládat úsilí a v neposlední řadě také finance za mimořádný odvoz a likvidaci běžného odpadu.

V rámci pravidelného úklidu vnitrobloků domů budou letos zkušebně (1x za 3 měsíce) přistaveny pro naše uživatele a vlastníky bytů velkoobjemové kontejnery. Přesný rozpis bude uveřejněn na webových stránkách, postupně i na domovních nástěnkách a vývěsce LBD Praha 9. Současně také notifikován na kontaktní adresy uživatelů a vlastníků bytů dle lokace umístění.

Do velkoobjemového kontejneru je možné odložit například následující předměty:

- Nábytek
- Koberce a linolea
- Lyže, snowboardy a kola
- Velká zrcadla
- Umyvadla a toaletní mísy

V žádném případě není možné touto cestou likvidovat elektronické spotřebiče, zářivky, autobaterie a další nebezpečné odpady. Pro tento typ odpadů je nutné využít bezplatného odběru ve sběrném dvoře pro Prahu 9 na adrese: Pod šancemi 444/1, Praha 9.

Otevírací doba zimní čas:

Po – Pá 8:30 – 17:00 hod.

So 8.30 – 15.00 hod.

Otevírací doba letní čas:

Po – Pá 8:30 – 18:00 hod.

So 8:30 – 15:00 hod.

Také Městská část Praha 9 přistavuje dle svého harmonogramu nádoby na velkoobjemový odpad. Nově bude řešen i sběr nebezpečných odpadů a jedlých olejů. Apelujeme tedy na všechny uživatele a vlastníky bytů nebo jejich podnájemníky, aby maximálně využili nabízených služeb a neodkládali lhostejně odpad na nepatřičná a nevhodná místa.

### Velkoobjemové kontejnery

30. 5. – úterý – ulice Prouzova 15 -19 hod.

20. 6. – úterý – ulice Pod Strojírny 15 -19 hod.

### Sběr nebezpečných odpadů a jedlých olejů

- Křižovatka ulic Pešlova/Paříkova – středa 19. 7. 2023 - 15:40 – 16:00
- Křižovatka ulic Špitálská/Prouzova – úterý 8. 8. 2023 – 16:40 – 17:00
- Křižovatka ulic Drahohejlova (u metra Českomoravská) – úterý 5. 9. 2023 - 17:50 – 18:10

V rámci plánu spolupráce a činností spojených se spoluvlastníky našich domů bychom rádi otevřeli diskuzi o možnosti využití nádob na bioodpad. Několik našich uživatelů již tuto otázku oslovilo ve spojení s nabídkou bezplatné likvidace. Při bližším zkoumání podmínek využití jsme zjistili, že beznákladový je pouze odvoz a likvidace za předpokladu týdenního svozu, což není pro bytový dům např. s 20 bytovými jednotkami dosta-

tečné zejména v letních měsících. Odvoz a likvidace odpadu proběhne pouze v případě, že nádoba obsahuje jen přesně specifikovaný bioodpad. Kontrolu odkládání správných složek bioodpadu nejsme schopni zajistit. Jak je výše uvedeno stále se potýkáme s neochotou třídít běžný odpad. Nádoba na tento typ odpadu je z velké části perforovaná a jakákoli manipulace např. přes dům může působit komplikace znečištěním. Nabízí se řešení

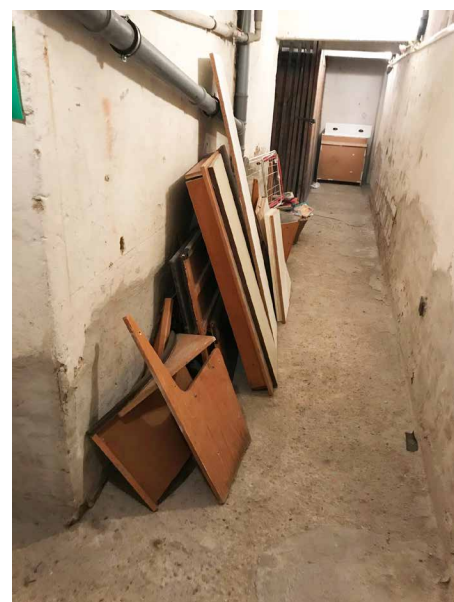
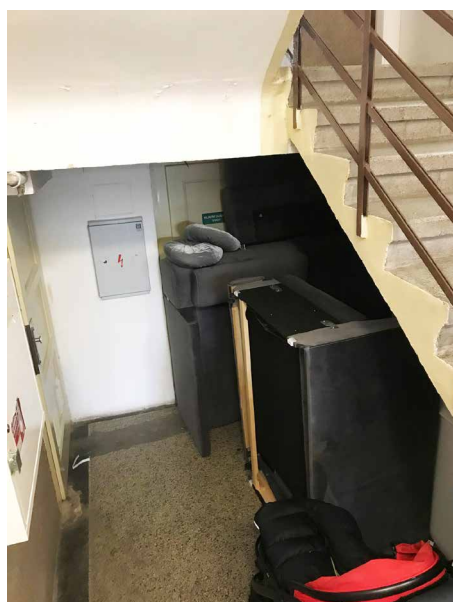
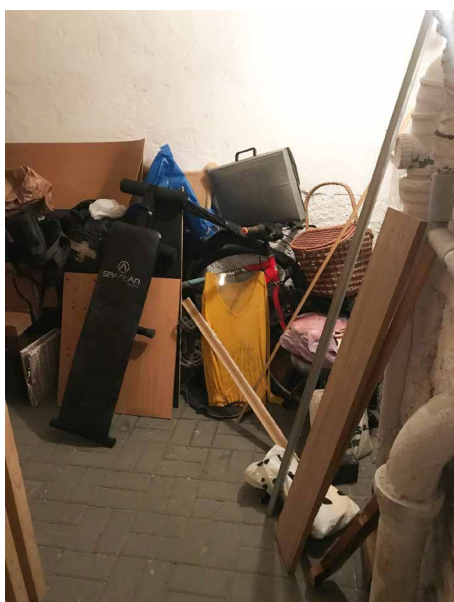
s využitím uzamykatelných nádob a častějším svozem. Plánujeme tedy oslovit každý dům samostatně a zmapovat míru zájmu o zajištění této služby a to včetně rozhodnutí o umístění nádoby tak, aby nepůsobilo v letních měsících komplikace například uživatelům přízemních bytů.

## SPOLEČNÉ PROSTORY A SVĚTLÍKY

Opakující se bolístkou jsou i společné prostory chodeb, půd sklepů a světlíků. Pravidelně se stávají odkladištěm nepotřebných věcí nebo odpadu různého původu. Při pravidelných povinných kon-

trolách bezpečnosti a požární ochrany našich prostor jsou všechny tyto nedostatky okamžitě zaznamenány do výchozích zpráv. Za závady jsou považovány bohužel i skříňky vedle dveří bytu, botníky, květiny a podobně. Všechny únikové cesty musí zůstat chráněné a přístupné a všechny jejich součásti nesmí být využívány způsobem zvyšujícím požární riziko.

V několika případech jsme také museli likvidovat odpad a hygienických potřeby přímo ze společných světlíků. Zde kromě zápachu, hmyzu, hlodavců apod. hrozí riziko zahoření. Světlíky opravdu nejsou určeny pro shoz jakéhokoli odpadu.





# SPOLEČNÉ SOUŽITÍ

## MEZISOUSEDSKÉ SPORY

Kromě standardních činností představenstva a řešení běžných záležitostí se občas objeví i problém sousedských sporů, stížností na hlučné chování uživatelů, jejich návštěv, domácích zvířat apod. Stěny, které tvoří dělicí příčky mezi bytovými jednotkami, jsou ve většině případů nedostatečně hlukově i tepelně izolované. Mnohdy jsme tak jako sousedé nedobrovolně účastníky veselé oslavy, hlasité výměny názorů, často také musí sousedé strpět plačící dítě nebo štěkajícího psa.

Také konstrukce podlah a stropů přenáší nejen zvuky, ale i vibrace. Změnou dispozic a vybavení bytů, odstraněním kobercových krytin a například instalací plovoucích laminátových či dřevěných podlah, se vnímání pohybu poměrně umocňuje. Hranice tolerance je u každého z nás jiná. Obecná pravidla určují časové omezení nočního klidu i míru optimální hlukové zátěže pro bytový dům této konstrukce. Spory mezi sousedy, které přerostou v intenzivní konflikt, je nutné řešit cestou občansko – správního řízení. Není v kompetenci představenstva a správy být soudcem nebo mediátorem

mezilidských sporů. Představenstvo vždy stížnosti prověří a nestranně projedná, ale pokud nedochází k porušování nájemní smlouvy, stanov, členských povinností či domovního řádu, nemá prostředky pro řešení takového sporu. Nabízí se možnost využití kamerových systémů, což s sebou však nese nemalou finanční zátěž. Raději bychom preferovali včasnou komunikaci, toleranci a rozumnou dohodu o pravidlech akceptovatelných pro všechny zúčastněné.

## CHOVÁNÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT



V období nuceného pobytu v našich domech se řada z nás stala majitelem domácích mazlíčků, v největší míře za-

stoupené psími společníky. Chápeme, že prostory vnitrobloků přímo vybízí k bezpečnému vyvenčení pejsků a kočiček. Nicméně z hlediska bezpečnosti a udržení vhodných hygienických podmínek pro všechny uživatele a zejména pak pro děti, je pobyt všech domácích zvířat striktně vyloučen. V každém našem domě je proto na dveřích do vnitrobloků instalována zákazová značka. Prosíme tedy všechny majitele domácích zvířat, aby toto pravidlo akceptovali. Uživatele, kteří poskytují svůj byt k podnájmu, současně žádáme, aby s našimi společnými pravidly vždy seznámili své podnájemce. Taktéž si dovoluujeme připomenout, že je nutné dbát na čistotu ve společných prostorách v domě i v jeho okolí a zajistit v případě

znečistění úklid v nejkratší možné době. Nepěknou vizitkou jsou i znečištěné rohy a vstupy do domů a domovní sokly psí močí. Kontrolujte proto odpovědně své psí společníky, aby nám naše domy neničili.

Poměrně často také řešíme ucpané kanalizační stoupačky podestýlkou pro kočky či drobné hlodavce. Tento odpad nepatří do toaletní mísy a musí se likvidovat jako běžný směsný komunální odpad prostřednictvím sběrných nádob (popelnic).

## VÝHLED PRO BUDOUCÍ ČINNOSTI

### SUDY NA SBĚR DEŠŤOVÉ VODY, SDÍLENÉ ZAHRÁDKY, KOMPOSTOVACÍ NÁDOBY ...



Tématem podnětů k řešení je v poslední době velmi často udržitelnost a částečná soběstačnost. S rostoucími náklady je metrika např. na spotřebu vody pro zalévání společných zelených ploch ostře sledována. Snažíme se tedy mapovat nabídku trhu pro instalaci sudů pro sběr dešťové vody pro zalévání i k případnému vy-

užití pro malé sdílené zahrádky či záhony. V případě většího zájmu budeme rádi spolupracovat na pořízení mobilních záhonků pro potřeby drobných zahrádkářů. I tato činnost však vyžaduje dodržování pravidel vzájemné dohody, komunikace a také důslednou kontrolu neposedných dětí, pro která budou jistě záhonky lákadlem. Všichni jsme byli jednou dětmi, proto věříme, že na dodržování pravidel rozumní rodiče dohlédnou. Vnitrobloky domů jsou pro nás zelenou oázou a estetickou klidovou zónou. Je škoda nevyužít všechny nabízené možnosti. Pakliže by se myšlenka mobilních záhonků úspěšně realizovala, doplnili bychom i vhodné kompostovací nádoby na zelený bioodpad pro následné příští zpětné využití.

## VESTAVBY A PŘÍSTAVBY K BYTŮM



Zásadní změnu bude pravděpodobně nutné promítnout do pravidel pro využití půdních prostor pro výstavbu nebo přístavbu ke stávajícím bytům pod půdou. Doposud platná pravidla schválená shromážděním delegátů umožňovala využít tyto prostory pouze členům LBD Praha 9 případně vlastníkům bytů z daného domu, kteří byli v souvislosti se schválením uživatelů bytů v daného domu přijati za člena LBD Praha 9. Využití půdy za

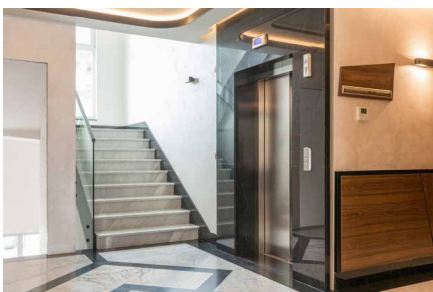
zvýhodněnou cenu bylo možné pouze se závazkem akceptace osobního užívání nově vystaveného nebo rozšířeného bytu po dobu následujících patnácti let po kolaudaci. Porušení smluvního závazku bylo pak ošetřeno povinností úhrady smluvní pokuty ve výši 7.000 Kč za m<sup>2</sup> zabrané plochy půdy. Tato pravidla byla v minulosti konstruována zejména z důvodu hrozících spekulací a developerských zájmů a zároveň jako možnost poskytnout šanci vlastní členské základě či rodinným příslušníkům členů LBD Praha 9 ke snazšímu uspokojení svých bytových potřeb. Dlouhá léta byla tato pravidla ze strany členů akceptována. V roce 2020 však jeden z členů, jemuž ostatní uživatelé v domě umožnili výstavbu bytu a nenávratně se tak vzdali budoucí možnosti jakéhokoli využití, podmínky smlouvy porušil a nově vystavenou jednotku prodal s mnohonásobným ziskem. LBD Praha 9 přistoupilo k vymáhání smluvní pokuty nejprve smírnou cestou a následně prostřednictvím soustavy soudů České republiky. Ačkoli se může zdát právní jednání, které je učiněno svobodně bez zjevného nátlaku a tísně ve smyslu dobrovolného přijetí pravidel uzavřené skupiny osob, jednoznačné, právní názor

soudců zůstal nakloněn bývalému členovi a povinnost úhrady smluvní pokuty byla zamítnuta. LBD Praha 9 se proto nyní obrací se žádostí o přehodnocení sporu k mezinárodnímu soudu jako k poslední možné instanci.

Dle výsledku bude následně otevřena diskuze o změně či úpravě stávajících pravidel. Je pravdou, že současné podmínky jsou pro případné zájemce ve většině případů těžko realizovatelné. Společné prostory půdy jsou majetek všech spoluvlastníků, tedy nejenom LBD Praha 9 a každý spoluvlastník si za poskytnutí části svého podílu může určit svou vlastní cenu. V případě zamítavého stanoviska jednoho vlastníka je celý záměr zcela zastaven a ukončen.

Komerční využití tedy případný prodej zájemcům z třetích stran není v současné době pro LBD Praha 9 aktuálním tématem, neboť ekonomická situace našeho družstva je stabilní a nevyžaduje doplňování finančních zdrojů z prodeje společného majetku. Naopak se jeví jako výhodnější ponechat tyto prostory jako zdroj pro případné budoucí investice.

## VÝTAHY



Jednou z oblastí, která je neustále představenstvem z mnoha pohledů diskutována, je otázka vybudování a výstavby nových výtahů. V rámci LBD Praha 9 jsou pouze čtyři domy s vlastním výtahem. S tímto základním vybavením vstupovaly do samostatného subjektu LBD Praha 9 a všechny náklady spojené

s provozem a údržbou jsou součástí společného hospodaření.

S cílem budoucího dosažení maximálního komfortu pro všechny členy družstva a rozvoje celé společnosti se představenstvo dlouhodobě zabývá myšlenkou vytvoření koncepce pro plošnou výstavbu výtahů. Ne každý dům je však pro výstavbu vhodně uzpůsoben. Dochází tak k rozevření pomyslných nůžek spravedlnosti pro investice nákladů. Je tedy nutné vytvořit optimální pravidla, která budou zohledňovat i domy, kde nelze výtah vybudovat. Nedílnou součástí je také stanovisko spoluvlastníků. Výstavba výtahů je změnou užívání stavby a z pohledu legislativy je pro každou takovou změnu nutný souhlas všech spoluvlastníků. V případě zamítavého stanoviska např. vlastníka bytu v přízemí, který nemá z hlediska budoucího užítka potřebu vý-

stavbu podpořit, se i tento dům stává pro realizaci neprůchodný.

Variantou pro jednotlivou výstavbu se např. nabízí možnost budoucího časově omezeného spoření s následnou realizací, případně čerpání poskytnutého úvěru ze strany dodavatele nebo bankovního domu s úhradou investice formou měsíčních splátek v našem případě prostřednictvím předpisu nájmu.

Abychom mohli předložit jasnější výpočty a způsoby financování, oslovili jsme dodavatele s výzvou k nabídce na několika domech, kde záměr výstavby výtahu podpořili i spoluvlastníci. Následně se pokusíme předložit varianty k diskuzi i s ohledem na nutné legislativní úpravy našich společných stanov a pravidel.

## POZEMKY – VLKANČICE TURKOVICE

Naše družstvo vlastní společně se třemi Lidovými bytovými družstvy dva lesní pozemky v katastru obce Vlkančice a Turkovice u Benešova. Většinovým vlastníkem a současně správcem je LBD Praha 3. V souvislosti s dopady sucha a kůrovcovou kalamitou poškozeným lesním porostem se aktuálně jedná o neprodleném havarijním vykácení, likvidaci poškozeného

dřeva a porostu a následném zpětném zalesnění. Každý vlastník lesa má povinnost hospodařit dle ustanovení lesního zákona č.289/95 Sb., tj. zejména přednostně zpracovávat nahodilou těžbu (nemocné a napadené stromy, souše, zlomy, vývraty) a dodržovat zákonné lhůty k zalesnění (do dvou let) a zajištění lesních porostů na vzniklých holinách od do sedmi let. O výnosy a především budoucí náklady spojené se zpětným zalesněním se vlastníci dělí dle svého spoluvlastnického podílu na obou pozemcích. LBD



Praha 9 doporučilo ostatním vlastníkům využít některý z programu dotačního systému Státního fondu životního prostředí nebo ministerstva zemědělství, které lze aplikovat právě pro případy zalesnění pozemků po napadení kůrovcem.

Většinový vlastník – LBD Praha 3 opakovaně ostatní spoluvlastníky oslovuje s na-

bídkou na odkoupení spoluvlastnického podílu. O případném prodeji musí v našem družstvu rozhodnout nejvyšší orgán družstva shromáždění delegátů. Vzhledem k ekonomické stabilitě družstva a dostatku finančních zdrojů pro plánované opravy a investice, představenstvo doporučí delegátům podíl na pozemcích

v současné době neprodávat.



Pozemky č. – 1912, 1913, 1981, 1983/1, 1983/2 – katastrální území Turkovice u Ondřejova, Středočeský kraj – Praha – východ



Pozemky č. 986/32 – katastrální území Vlkančice, Středočeský kraj – Praha – východ



## VOLBY DO ORGÁNŮ DRUŽSTVA



V letošní roce uplyne tříleté funkční období statutárního orgánu družstva – Představenstva, které dle stanov řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím nejvyššího orgánu vyhrazeny jinému orgánu. Všech stávajících sedm řádně zvolených členů potvrdilo svou kandidaturu i pro příští období.

Současně také končí funkční období tříčlenného kontrolního orgánu Kontrolní komise. I zde stávající členové potvrdili kandidaturu pro následující období a mají zájem podílet se na kontrolní činnosti s vazbou na celé družstvo.

Další případní zájemci o výkon funkce člena představenstva nebo kontrolní komise mohou svoji kandidaturu ohlásit nejpozději před volbou na jednání shromáždění delegátů. Termín pro jednání byl stanoven na středu, 24. 5. 2023.

Členem představenstva i kontrolní komise může být fyzická, plně svéprávná, bezúhonná osoba, která je řádným členem družstva a splňuje podmínky pro členství v družstvu, není omezena zákazem výkonu funkce v orgánu obchodní korporace. Kandidaturu je možné přihlásit na adrese: [sprava@lbdpraha9.cz](mailto:sprava@lbdpraha9.cz), případně písemně na adresu LBD Praha 9, Zákostelní 667/3, Praha 9.

### Orgány družstva- představenstvo

Statutární a výkonný orgán Představenstvo LBD Praha 9

Statutárním a výkonným orgánem družstva je představenstvo, které má 7 členů. Hlavní náplní činnosti je rozhodování o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím nejvyššího orgánu vyhrazeny jinému orgánu. Ze své činnosti odpovídá Shromáždění delegátů.

- Ing. Václav Šebek – předseda
- Ing. Zuzana Bártová
- Martina Bursová
- Mgr. Miroslava Cidlinská
- Ing. Milan Čaban
- Ing. Petr Javůrek
- Ing. Milena Musilová

### Orgány družstva- kontrolní komise

Kontrolní orgán Kontrolní komise LBD Praha 9

Kontrolním orgánem družstva je řádně zvolená tříčlenná kontrolní komise. Kontrolní komise dohlíží na veškerou činnost družstva a vyřizuje stížnosti členů.

- Libuše Müllerová – předsedkyně
- Růžena Kosová
- Veronika Volfová

# FIRMY ZAJIŠŤUJÍCÍ HAVÁRIE A OPRAVY NA DOMECH



## HAVARIJNÍ NON STOP SLUŽBA PRO DOMOVNÍ ROZVODY BYTOSERVIS – NON STOP s.r.o., tel. 241 414 141, 605 424 242

(služba pro domovní rozvody – elektro, voda, plyn, kanalizace, zámečníci)

### VODOINSTALACE

- Instalatéřství Jindrák, tel. 283 892 210, 777 266 145
- p. Zeller, tel. 603 840 421
- p. Miroslav Trnka, tel. 775 961 432

### ČIŠTĚNÍ KANALIZACE – inspekční kamera

- p. Fessler, tel. 605 259 668
- Kanalizace Charvát, tel. 607 126 127 (tlakové čištění kanalizace, přípojky)
- Herčík a Kříž, tel. 235 516 666, 604 208 689 (tlakové čištění, kanalizace, přípojky)

### ELEKTROINSTALACE

Poruchové služby PRE, tel. 800 823 823 (výpadky el. proudu), 224 919 473 (jiskření, hoření atp.)

- p. Chotovinský, tel. 606 179 368
- p. Semelka, tel. 606 895 646, 606 262 664 (i domovní telefony, zvonky)
- p. Hlavatý, tel. 604 977 780

- p. Lehovec, tel. 603 753 312 – STA (společná televizní anténa, satelity)
- p. Mottl, tel. 602 184 666 – revize, přihlášky k odběru, navýšení příkonu

### PLYNOVÉ SPOTŘEBIČE A ROZVODY

- Pohotovost Plynárny, tel. 1239 (přípojky do domu, regulátory, plynoměry)
- František Liebich, tel. 603 551 586 (plynová topidla, plynové ohřívače vody)
- MS servis NONSTOP, p. Širlo, tel. 602 318 524 (plynové kotle)
- Plynoservis Jílek, tel. 602 234 040
- Instalatéřství Jindrák, tel. 283 892 210 (bytové rozvody)
- Kovoservis - plyn, tel. 222 726 834, dispečink – 724 129 775 (spotřebiče)
- KHK Servis, tel. 606 150 250 (plynové kotle)

### KOMINICKÉ PRÁCE

- KOMINICTVÍ Šalounová, tel. 283 891 053 (revize, vložkování, čištění komínových průduchů, posudky)

### ZÁMEČNICKÉ PRÁCE

- p. Müller, tel. 602 336 332 (zejména otevírání bytů)
- p. Hlavatý, tel. 604 977 780
- p. Kuchařík, tel. 602 319 994
- FAMIKL - Milan Kincl, tel. 602 208 389 (provozovna Kolbenova 22)

### SKLENÁŘSKÉ PRÁCE

- Josef Šulc, tel. 604 361 950

### SEŘÍZENÍ PLASTOVÝCH OKEN

- Petr Zámečník, tel. 606 255 154
- Milan Kincl, tel. 602 208 389

### PRAŽSKÉ VODOVODY A KANALIZACE – PORUCHY

- tel. 840 111 112 (veřejná část vodovodů, prasklé vodovodní přípojky, odstávky vody)

### POLICIE ČR

- místní oddělení (Ocelářská 33, Praha 9), tel. 284 819 258, 974 859 910

## PODĚKOVÁNÍ

Závěrem bychom vám rádi poděkovali za spolupráci na společném hospodaření, za podněty pro další rozvoj, ale i poukazování na problémy, které vás trápí. Každá vaše zpráva, reakce, poděkování, ale i stížnost je pro nás motorem pro hodnocení a zlepšování poskytovaných služeb. Naše povinnost hospodařit s péčí řádného hospodáře je i naším vytyčením cílem.

Správa a představenstvo LBD Praha 9