



HLAVNÍ TÉMA:
**INVESTICE DO OPRAV
 BYTOVÉHO FONDU
 POROSTOU**

**S ROKEM 2010 KONČÍ
 REGULACE NÁJEMNÉHO**

**ZMĚNY V „DROBNÝCH
 OPRAVÁCH“**

STRANA 2

PORADNA:
PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ

**VYTÁPĚNÍ DOMÁCNOSTÍ
 MIMO SEZÓNU**

HLEDÁME DOMOVNÍKY

STRANA 3

KONTAKTY:
PLATBY POMOCÍ SIPO

**KONTAKTY NA KLIENTSKÁ
 CENTRA**

**DŮLEŽITÁ TELEFONNÍ
 ČÍSLA**

STRANA 4

ÚVODNÍ SLOVO



Vážení nájemníci,

od roku 2010 se několik společností skupiny CPI, vlastníků bytové domy v různých městech České republiky, sloučilo pod jedinou akciovou společností s názvem CPI BYTY. S touto změnou jsme odstartovali také řadu dalších kroků, jejichž výsledkem by v budoucnu měla být jasná koncepce bydlení spojená se zajištěním kvalitního bydlení za odpovídající nájemné. Nutno přiznat, že na stávající úrovni bydlení má zásadní podíl regulace nájemného, které dodnes značně limituje výši finančních prostředků, vynaložených do oprav bytového fondu společnosti. S postupující deregulací, a jejím ukončením závěrem roku 2010, se však situace mění. Společnost CPI se nikdy netajila tím, že revitalizaci domů a bytů podmiňovala a stále podmiňuje výší nájemného. Jako soukromá firma nemůžeme dotovat bydlení jedněch na úkor druhých, jak tomu bylo v minulosti běžné u státních podniků nebo měst. Vždy jsme své postoje vyjadřovali otevřeně, a to i přesto, že byly veřejně těžko přijímány. V této otevřené komunikaci chceme pokračovat i nadále, proto bych zde rád zopakoval, že cílem společnosti CPI BYTY je své byty dlouhodobě vlastnit a pronajímat, zvyšovat celkový standard bydlení formou oprav a revitalizace a nabídnout tak v budoucnu kvalitní a finančně výhodnější alternativu k bydlení soukromému. Jsme si vědomi toho, že je to úkol dlouhodobý, přesto věříme, že postupné zlepšování služeb, dostupnosti informací a především postupné zvyšování kvality bydlení Vás o našich záměrech přesvědčí.

Ing. Zdeněk Havelka
 Generální ředitel CPI BYTY, a.s.

Společnost CPI BYTY představuje magazín BYDLENÍ a nové webové stránky

Počátkem roku 2010 došlo ke sloučení několika dceřiných společností investorské a developerské skupiny CPI, které v různých regionech České republiky vlastnily bytové domy. Nástupnickou společností se stala CPI BYTY, a.s., která na sebe převzala veškeré závazky a povinnosti svých předchůdkyň a rozhodla se sjednotit a zároveň zlepšit komunikaci s nájemníky. Proto vzniklo hned několik nových komunikačních kanálů, jako např. nová klientská centra, nové webové stránky společnosti a tištěný magazín BYDLENÍ, který je určen výhradně nájemníkům společnosti CPI BYTY.

CPI BYTY, a.s. je součástí investorské a developerské skupiny CPI Group a vlastní téměř 13 000 bytů v několika regionech České republiky. Komunikace s tolika domácnostmi z různých krajů a měst s odlišnými potřebami je poměrně náročná. Nalézt tak ideální způsob, jak nájemníkům informace sdělit bez zkrakování třetí stranou a účelného zneužívání vedlo k vytvoření několika nových komunikačních nástrojů.

Prvním z nich jsou nová **klientská centra** ve vybraných městech, která budou brzy následovat kanceláře v dalších regionech. Cílem je vytvořit příjemné místo, kde byste mohli osobně s odpovědnými pracovníky řešit jakékoliv otázky týkající se Vašeho bydlení. I pro nás je důležité, abyste byli s přístupem pracovníků spokojeni, proto jsme v těchto centrech zřídili mimo jiné knihu stížností, kde můžete případné nedostatky ze stran našich pracovníků zaznamenat.

Druhým důležitým kanálem vzájemné komunikace je tištěný **magazín BYDLENÍ**, jehož první číslo právě držíte v ruce. Magazín bude pravidelně vycházet každé tři měsíce a jeho distribuce je zajištěna přímo do Vašich schránek a do klientských center. V elektronické podobě bude k dispozici také na webu www.cpiabyty.cz. Obsahem magazínu budou nejen sdělení společnosti, ale také rady, jak si zažádat o různé příspěvky, jak



V elektronické podobě je magazín k dispozici také na webu www.cpiabyty.cz

ušetřit na energiích a službách, jak pojistit byt proti škodám, jak a kam se obracet v případě technických záležitostí, dále kontakty na místní bytovou správu a také benefity, které jsme pro Vás připravili a jejichž nabídka se bude neustále rozrůstat.

Zmíněné informace v ještě podrobnější podobě pak obsahují nové **webové stránky** společnosti

CPI BYTY, které jsou rozděleny na Informace pro nájemníky, nabídku volných bytů a nabídku nebytových prostor. Právě v části pro nájemníky jsou mimo jiné k dispozici veškerá sdělení od vlastníka domů týkající se bydlení, oprav bytového fondu, správy a různých výhod. Dále formuláře opravňující nájemníky k získání různých příspěvků nebo usnadňující

komunikaci se zástupci společnosti. Další významnou funkcí webové stránky je tzv. **intranet** společnosti CPI BYTY, který je určen výhradně pro komunikaci s nájemníky na soukromé bázi. Vstup do intranetu je podmíněn individuálním přístupovým jménem a heslem, které má každý nájemník odlišné a jejichž podobu jste obdrželi při posledním vyúčtování. Pod těmito údaji má každý nájemník vytvořen účet, kde jsou k dispozici veškeré jeho údaje spojené s bydlením; od kopie dokumentů, přes evidenci bytové jednotky, záznamy případných závad, oprav, pasportů, dotazů a řešení, až po kompletní platební bilanci. Výhodou intranetu je, že jak vlastník bytu, tak nájemník, mají přístup do jednotného systému se stejnými údaji a dokumenty, které mohou navzájem kontrolovat a v případě nesrovnalostí okamžitě řešit. Systém navíc umožňuje zadat autorizovaný požadavek na opravu v domě či v bytě, nahlásit změnu počtu osob, požádat o úpravu záloh a podobně, bez osobní návštěvy v centru správy.

Věříme, že výše zmíněné nástroje přispějí ke zkvalitnění informovanosti nájemníků a urychlí vzájemné komunikace a budou prvními z mnoha kroků při zlepšování našich služeb. Uvítáme proto veškeré Vaše připomínky a náměty k jejich fungování. ■

NOVÉ NAŘÍZENÍ
UPRAVUJE VÝŠI
A PŘEDMĚT
„DROBNÝCH
OPRAV BYTU“

INVESTICE DO BYTOVÉHO FONDU POROSTOU

Společnost CPI BYTY vlastní a spravuje objekty s téměř 13 000 bytovými jednotkami, jejichž stáří se pohybuje v rozmezí od 40 do 120 let. Ať už jde o domy cihlové nebo panelové, téměř všechny jsou zatíženy špatnou bytovou politikou minulých let, která se značně podepsala také na jejich technickém stavu.

Nařízením vlády č. 258/1995 Sb. ve znění č. 174/2009, s platností od 1.1.2010, se rozšířil seznam drobných oprav, které jsou nyní v režii nájemníků, stejně jako finanční částka, která těmto opravám odpovídá. Změna nastala především v §5, bodu 2, písmene c), kde je nově upraven seznam „drobných oprav“, dále písmene f), kde je nově uložena povinnost nájemníků opravit indikátory vytápění a zajistit opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody. Dále v bodu 5, kde je stanoveno, že za drobnou opravu jsou považovány opravy a výměny vybavení bytu, které nepřesáhnou částku 500 Kč. V této částce se nepřihlíží k nákladům na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6. Odstavec 6 uvádí, že „Součet nákladů za drobné opravy uvedené v předchozích odstavcích nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů souvisejících s opravou ...“. Detailní znění nařízení najdete na: > WWW.CPIBYTY.CZ

Regulované nájemné, které bylo až do roku 1992 na stejné zamrzlé úrovni od 60. let - tedy po dobu delší než čtvrt století (přestože mzdy a ceny ve stavebnictví se za toto období ztrojnásobily) - se po roce 1992 dostalo do pohybu, a to každoročním zvyšováním v závislosti na rozhodnutí vlády, místní samosprávy a velikosti sídla. Průměrné nájemné v poměru ke mzdám se ale teprve v roce 1998 vyrovnalo situaci v roce 1964. Nájemné se pohybovalo na tak nízké úrovni, že nepokrylo ani náklady na běžnou údržbu, opravu, natož modernizaci a jeho nepoměr se promítl nejen na vzájemných vztazích pronajímatelů a nájemníků, ale především na současné podobě objektů. Noví soukromí vlastníci bytových domů tak narážejí současně na potřebu investovat nemalé finanční prostředky do oprav, a zároveň na výši regulovaných nájmů, které nejsou schopny ani z části potřeby financovat na opravy pokrýt. V případě bytového fondu CPI BYTY dnes výše potřebných investic na revitalizaci

domů dosahuje řádově několika desítek miliard korun.

Záměrem CPI BYTY je tyto nemovitosti dlouhodobě vlastnit a pronajímat, zvyšovat jejich standard a komfort a získat tak stálou skupinu spokojených nájemníků. S tím souvisí také zvyšování nájemného, jehož minimální výše, potřebná pro dnes státem označované tzv. „sociální bydlení“, byla v rámci vládního programu stanovena na 43 Kč/m². Z toho jednoznačně vyplývá, že s vyšší kvalitou a komfortem bydlení je třeba také stanovit vyšší hladinu nájemného. Deregulace nájemného ve střednědobém horizontu umožní získat další prostředky, které spolu s již vyčleněnými financemi půjdou automaticky na potřebné opravy domů.

Výměna oken zahájena

Na základě prováděných průzkumů a pasportizací domů v několika městech bylo potvrzeno, že jedním z nejpálčivějších problémů jsou okna, která mají nejen vliv na kvalitu a komfort bydlení, ale také



na náklady na vytápění. Společnost CPI BYTY tedy vyčlenila částku 300 mil. Kč, která půjde na výměnu oken téměř ve všech bytových jednotkách ve všech regionech. Výměny oken byly zahájeny na začátku měsíce července u vybraných domů s různou konstrukcí (panelové i cihlové) v České Lípě a Třinci. Zvolený vzorek by měl přispět k výběru nejvhodnějšího technického řešení, výběru dodavatelů a zpracování, časovou a finanční náročnost, ale také bezpečnost, vyplývající z různého druhu vytápění apod.

Na základě výsledků, které budeme sbírat během období prázdnin, pak bude od podzimu zahájena výměna oken u ostatních objektů, přičemž platí, že s výměnou se nejdříve začne u nájemníků se smluvním nájemným. Vzhledem k tomu, že od roku 2011 budou téměř všechny byty v režimu smluvního nájemného, výměna oken tak přirozeně přejde i na tyto byty, a to v případě dohody o změně nájemného. Výměna oken u zhruba 9 000 domácností, spadajících pod CPI BYTY, by měla být dokončena v roce 2012.

MĚSTA, KDE REGULOVANÝ NÁJEM KONCEM ROKU 2010 ZANIKÁ:

- Česká Lípa
- Český Těšín
- Děčín
- Jablonec nad Nisou
- Litvínov
- Most
- Nové město pod Smrkem
- Teplice
- Třinec
- Ústí nad Labem

MĚSTA S POKRAČUJÍCÍM REGULOVANÝM NÁJMEM

- Praha
- Slaný
- Liberec

S rokem 2010 končí regulace nájemného!

Co přinese deregulace nájemníkům CPI BYTY?

Podle zákona 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného je závěr roku 2010 obdobím, kdy na většině území ČR zaniká regulované nájemné (viz přehled oblastí vlevo). Zákon předpokládá, že po tomto datu se nájemné bude měnit vzájemnou dohodou mezi nájemci a pronajímateli. Co z toho vyplývá pro nájemníky CPI BYTY?

Od nového roku 2011 má společnost CPI BYTY právo zvýšit regulované nájemné bez jakéhokoliv limitu. Vzhledem k tomu, že půjde o změnu stávající nájemní smlouvy, musí vycházet z dohody obou stran, tedy i z představy nájemníků. CPI BYTY se chce na konkrétní výši nájemného dohodnout vždy

s každým nájemníkem zvlášť. Při návrhu smluvního nájemného budeme vycházet z lochy bytu, technického stavu i lokality. Ceny by se měly pohybovat mezi 40 Kč/m² a 80Kč/m², skokového zvýšení se tak není třeba obávat.

Dohoda o smluvním nájmu

Do konce září 2010 obošleme písemně každého nájemníka s výzvou, aby se dostavil na určené kontaktní místo, kde s ním budou dojednány nové smluvní podmínky a výše nájemného. Součástí navrhované smlouvy se smluvním nájemným by měl být také závazek společnosti CPI BYTY, že do určitého data od podpisu smlouvy o navrhovaném smluvním nájmem

ném budou v bytě daného nájemníka vyměněna stará okna za nová. Tento příslib vychází z dlouho deklarované politiky společnosti, která při výměně oken, respektive oprav nemovitostí preferuje domy a byty s tržním, nově také smluvním nájemným.

Pokud se nájemce se zástupcem CPI BYTY nedohodne na konkrétní výši nájemného, rozhodne na základě žaloby podané pronajímatelem o jeho výši soud.

Co přinese deregulace nájemníkům CPI BYTY?

Smluvní nájemné poskytuje společnosti CPI BYTY více finančních prostředků k rozvoji bytového



fondu. Ze smluvního nájemného lze získat finance, které půjdou do oprav a revitalizace domů a bytů. CPI BYTY chce nejen zvyšovat standard bydlení a jeho komfort, ale především nabídnout bydlení odpovídající nárokům 21. století za odpovídající cenu. Cílem společnosti je vytvořit kvalitní a cenově dostupnou alternativu k vlastnickému bydlení, která by byla z pohledu vynaložených financí vždy výhodnější, a tím si udržet a nadále získávat stále a spokojené nájemníky.

PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ

Jak a kde si o něj zažádat?

Na základě každodenního kontaktu s nájemníky, jejich dotazy a obtížemi jsme se rozhodli věnovat jednu ze stránek magazínu BYDLENÍ také radám a doporučením. Veškeré informace najdete v podrobnějším znění také na webových stránkách www.cpibyty.cz v části Informace pro nájemníky.

Prvním z témat poradny je Příspěvek na bydlení, který řada z Vás nevyužívá, přestože by na něj měla nárok. Jelikož si žádost o příspěvek podáváte sami, zde je několik základních informací, kde a jak o příspěvek zažádat.

Systém státní sociální podpory (SSP) je upraven zákonem č. 117/1995 Sb. o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů, v němž je mimo jiné definován také způsob výpočtu a pravidla pro získání příspěvku na bydlení. Podle tohoto zákona příspěvek na bydlení přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy s trvalým bydlištěm na území ČR. Za příjem se považují i přídavek na dítě a rodičovský příspěvek a posuzován je vždy průměrný příjem a náklady na bydlení za předchozí čtvrtletí.

Jak žádat o příspěvek?

U příspěvku na bydlení jsou společně posuzovány všechny osoby, které jsou v bytě hlášený k trvalému pobytu. Při posuzování nároků na příspěvek se sledují pouze příjmy, nikoliv majetek. Žádosti o poskytování příspěvku na

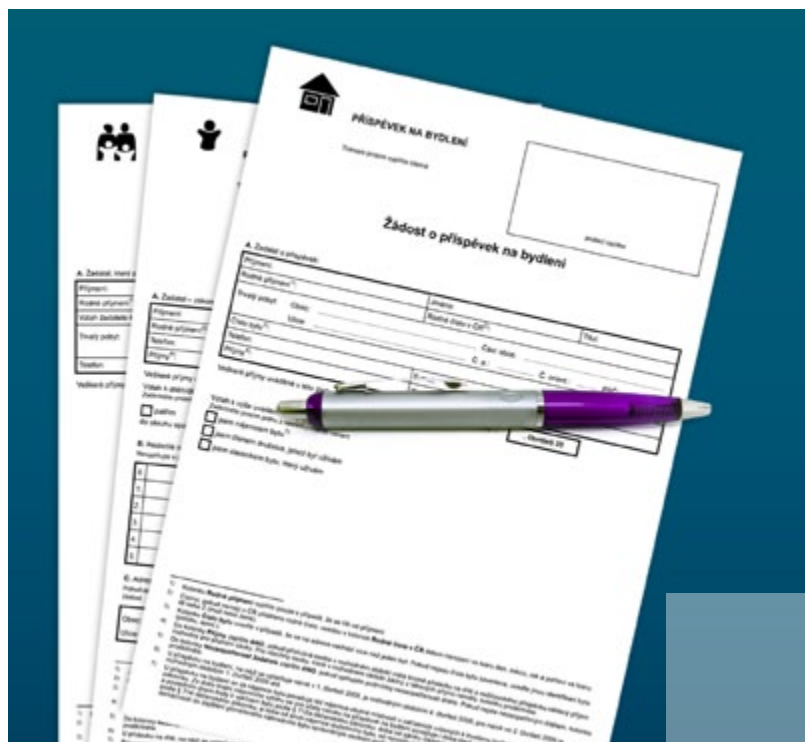
bydlení vyřizují kontaktní místa příslušných úřadů práce dle místa trvalého pobytu. Adresy, telefonny a úřední hodiny jednotlivých pracovišť naleznete na stránce <http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/local>.

Žádosti o dávky se podávají na tiskopisech předepsaných MPSV, můžete si je vyzvednout fyzicky na příslušném úřadu práce, stáhnout v elektronické podobě na adrese <http://formulare.mpsv.cz/okdavky> nebo na stránkách www.cpibyty.cz.

Jednoduchý čtyřstránkový formulář je třeba vyplnit za všechny členy domácnosti, doložit k němu několik dalších dokumentů a potvrzení o příjmech všech členů domácnosti, u dětí také o studiu či zdravotním stavu ad. Přiložit výši čtvrtletních nákladů na bydlení a kopii nájemní smlouvy.

Při kladném rozhodnutí jsou dávky vypláceny způsobem zvoleným ve formuláři, tedy bankovním převodem nebo v hotovosti prostřednictvím peněžní poukázky.

Každého čtvrt roku je pak třeba zaslat opětovně aktuální doklad o příjmu všech osob a doklad o výši nákladů na bydlení. ■



Podrobné informace včetně potřebných tiskopisů najdete na portále Ministerstva práce a sociálních věcí

> [HTTP://PORTAL.MPSV.CZ/SOC/SSP](http://portal.mpsv.cz/soc/ssp) nebo také na stránkách > [WWW.CPIBYTY.CZ](http://www.cpibyty.cz)

Podrobně se tomuto tématu budeme věnovat také v příštím čísle.

HLEDÁME DOMOVNÍKY

V rámci zkvalitňování služeb nájemníkům zřizuje společnost CPI BYTY funkci tzv. placených domovníků. Podmínkou je dobrý fyzický stav, stoprocentní platební morálka a vlastní mobilní telefon. Máte-li zájem se aktivně podílet na zvyšování kvality bydlení ve Vašem domě a jeho okolí, kontaktujte nás na uvedených telefonních číslech:

pro oblast Čech
telefon: 472 707 965

> vyřizuje **MARTIN NOVOTNÝ**

pro oblast Moravy
telefon: 558 321 160

> vyřizuje **ANDREA STEBLOVÁ**

ZA NOVÉHO NÁJEMNÍKA DÁREK

V rámci podpory pronájmů bytových jednotek v České Lípě vyhlášíme akci, v níž každý ze stávajících nájemníků, který doporučí nového zájemce o bydlení, dostane od společnosti dárkový balíček. Podmínkou je, aby nový nájemník podepsal se společností CPI BYTY nájemní smlouvu. V případě, že víte o někom, kdo by měl o bydlení v České Lípě zájem, dostavte se s ním osobně, nebo jej nasměřujte do klientského centra společnosti v České Lípě.

Adresa: Tržní ulice 163, Česká Lípa

RÁDI VÁS ZA NOVÉHO NÁJEMNÍKA ODMĚNÍME!

Vytápění domácností mimo sezónu



Topná sezóna sice dávno skončila, chladné počasí se však může vrátit i během letních měsíců. Podle vyhlášky Ministerstva obchodu a průmyslu č. 194/2007 Sb. začíná topné období 1. září a končí 31. května následujícího roku. Dodávka tepelné energie je v tomto období zahájena tehdy, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu poklesne pod +13 °C ve dvou po sobě následujících dnech. K přerušení dochází, pokud denní teplota po dvou následujících dnech opět překročí +13 °C.

Pro dodávku tepla a teplé vody je stanoven čas minimálně mezi 6:00 a 22:00 hodinou. ■

Vyhláška také stanovuje (§2, odst. 5), že v případě souhlasu nejméně dvou třetin konečných spotřebitelů (tedy domácností) je možné objekt vytápět i mimo otopné období, dovolují-li to technické a zásobovací podmínky. Tuto možnost zajišťuje také společnost CPI BYTY, jejíž nájemníci mohou v případě chladného počasí zažádat o dotápění, a to zasláním žádosti prostřednictvím nového intranetu na webových stránkách anebo doručením žádosti do příslušného správcovského centra. S vytápěním objektu však musí souhlasit nejméně dvě třetiny bytových jednotek daného domu. ■

Zjednodušte si platby pomocí SIPO

Uvažujete-li o tom, jak jednoduše, bezpečně a s jistotou řešit pravidelné platby nejen za své bydlení, zkuste využít službu České pošty: SIPO. SIPO – Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva – slouží k úhradě nájemného, služeb, ale i různých poplatků. Výhodou je časová nenáročnost, dostupnost, bezpečnost a rychlá kontrola.

SIPO umožňuje sdružit všechny pravidelné platby do jedné jediné, ušetříte tak nejen čas a starosti, ale také peníze spojené s poplatky za odesílání každé platby zvlášť. Navíc dostanete každý měsíc výpis předepsaných plateb se všemi údaji, takže máte kontrolu, za co a kolik platíte. Výhodou SIPO je hlavně:

■ **Dostupnost** – službu SIPO si lze totiž pohodlně vyřídit na kterékoliv poště. Během jediné návštěvy zájemce získá tzv. „osobní spojovací číslo“, které slouží jako identifikace, zřídí si účet a stanoví požadované platby. Osobní spojovací číslo je navíc vázáno na konkrétní osobu, nikoliv její bydliště, což je výhodou hlavně při stěhování, změně příjmení apod.

■ **Aktuálnost informací** – každý měsíc obdržíte výpis o uskutečněných platbách, jejichž výši a údaje můžete ihned kontrolovat. To je výhodou i pro příjemce platby, který má okamžitou evidenci došlých plateb bez většího prodlení.

■ **Nenáročnost** – službu SIPO a příjemce se všemi údaji, jako je částka, číslo účtu a identifikační číslo, si zadáte na začátku, každý měsíc se pak tato platba už jen opakuje. Změna údajů je možná kdykoliv na kterékoliv pobočce České pošty a platnost změn proběhne od následujícího měsíce.

■ **Bezpečnost** – při platbě SIPO nepotřebujete mít u sebe finanční obnos. Platbu můžete kromě hotovosti složené na poště nebo

u Vašeho doručovatele zadat jako bezhotovostní platbu z Vašeho bankovního účtu, nebo jako jednorázový příkaz k převodu.



Více podrobností najdete na WWW.CPIBYTY.CZ/INFORMACEPRONAJEMNIKY nebo na WWW.CPOST.CZ/SLUZBY/PENEZNI-SLUZBY/CR/SIPO

KONTAKTY

KONTAKTY A TELEFONNÍ ČÍSLA



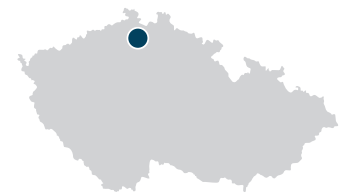
KLIENTSKÉ CENTRUM TŘINEC A ČESKÝ TĚŠÍN

UL. KOMENSKÉHO 812, TŘINEC
Telefon > 558 334 845
E-mail > SEKRETARIAT@RKTRINEC.CZ



KLIENTSKÉ CENTRUM ÚSTÍ NAD LABEM

HRNČÍŘSKÁ ULICE 8/5
Telefon > 472 707 955
E-mail > INFOUL@CPIBYTY.CZ



KLIENTSKÉ CENTRUM V ČESKÉ LÍPĚ

HAVÍŘSKÁ UL. 2036
Telefon > 487 823 205
E-mail > INFOCL@CPIBYTY.CZ

KLIENTSKÉ CENTRUM ÚSTÍ NAD LABEM - CENTRUM PRONÁJMU BYTŮ

LONDÝNSKÁ ULICE Č. 1
Telefon > 475 205 796
E-mail > INFOUL@CPIBYTY.CZ

KLIENTSKÉ CENTRUM V ČESKÉ LÍPĚ - CENTRUM PRONÁJMU BYTŮ

TRŽNÍ UL. 163
Telefon > 724 254 055
E-mail > INFOCL@CPIBYTY.CZ



PROVOZNÍ DOBU JEDNOTLIVÝCH KANCELÁŘÍ A DALŠÍ POTŘEBNÁ TELEFONNÍ ČÍSLA NAJDETE NA WEBOVÝCH STRÁNKÁCH > WWW.CPIBYTY.CZ.

DŮLEŽITÁ TELEFONNÍ ČÍSLA

SOS	112
Hasiči	150
Záchraná služba	155
Policie	158
Městská policie	156