



RADUJME SE  
VESELME SE

JEŽÍŠEK NÁM  
DÁRKY VEZE

PŘIVEZL JICH  
PLNÉ SÁNĚ

**NOZ**  
NALOŽIL CELÝ  
NA NĚ

ZÁŘÍ JAKO  
KOMETA

ZAMĚSTNÁVÁ  
PŮL SVĚTA

KDO HO POSLAL  
JEŽÍŠKU?

**VLÁDA**

TY MŮJ  
KULÍŠKU!

# Nový občanský zákoník



Bytové  
spoluvlastnictví

Dědické  
právo

Nájem  
a  
pacht

Správa  
cizího  
majetku

Věcná  
břemena

Smlouva  
o dílo

Kupní  
smlouva

Zákon  
o obchodních  
korporacích

PF 2014



# DK CHEMO®

Profesionální partner  
v chemickém čištění topných soustav

diagnostika  
pomocí termovize



nejmodernější  
měřicí technologie



monitoring  
průmyslovou  
sondou



DK CHEMO s.r.o.

Slavíkova 1499/22  
130 00 Praha 3 – Žižkov

+420 607 256 624  
info@dkchemo.cz



[www.dkchemo.cz](http://www.dkchemo.cz)



# PF 2014



Vážení přátelé!

V době, kdy dostáváte do rukou náš časopis stojíme na prahu nového roku 2014. Bude to rok mnoha změn a očekávání. Naše družstva budou pracovat podle změněných stanov a dalších předpisů ve smyslu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Všichni doufáme, že budeme úzce spolupracovat také s novou vládou a s novou Poslaneckou sněmovnou. Jaké hlavní změny nám přináší nová legislativa? Především dojde ke zrušení zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Zákon bude nahrazen již uveřejněným zákonem č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

Vzhledem k tomu, že nový občanský zákoník nepřebírá celou původní právní úpravu, je úkolem tohoto nového zákona:

- umožnit i nadále bezúplatný převod bytů, garáží a ateliérů z vlastnictví dřívějších SBD v domech pořízených se státní pomocí
- vyřešit „odložený“ vznik SVJ jako právnické osoby v případě, kdy původním vlastníkem budovy bylo dřívější SBD,
- zachovat neúplatnost převodu pozemků z vlastnictví státu podle zákona o majetku státu
- zachovat přechod věcných břemen zřízených ve prospěch SBD na členy-nájemce při zániku členství v SBD.

Zásadním ustanovením je § 24 zákona č. 311/2013 Sb., který upravuje odložený vznik SVJ odlišně od původního zákona o vlastnictví bytů následovně:

1. „Pokud bude družstvo vlastníkem jednotek v budově a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesníží na méně než jednu polovinu, bude toto družstvo správcem domu a pozemku“.

2. „Pokud se po 1.1.2014 sníží podíl družstva na společných částech domu na méně než jednu polovinu, vznikne družstvu povinnost svolat shromáždění vlastníků jednotek k založení SVJ. SVJ tedy již nebude vznikat automaticky ze zákona. Nesvolá-li družstvo shromáždění vlastníků, může to učinit kterýkoli vlastník jednotky. Návrh na zápis SVJ do veřejného rejstříku musí být podán do 30 dnů ode dne založení společenství. Ke schválení stanov postačuje

nadpoloviční většina hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění. Dnem vzniku SVJ zaniká funkce správce“.

Zdůrazňuji, že s touto zásadní změnou vzniku SVJ po poklesu spoluvlastnického podílu družstva v domě pod jednu polovinu jsme nikdy nesouhlasili. Mnohokrát jsme usilovali o zachování původní podmínky – tedy zakládání SVJ až po poklesu spoluvlastnického podílu družstva v domě pod jednu čtvrtinu. Naše snaha o tuto změnu bohužel neuspěla, byla ukončena předčasným rozpuštěním Poslanecké sněmovny a tím i fakticky skončila možnost o tuto změnu usilovat. Nicméně, máme připravené podání o zachování původní podmínky ve formě poslanecké iniciativy, které se budeme snažit uplatnit hned po ustavující schůzi Poslanecké sněmovny.

Na ústředí našeho svazu jsme si vědomi ohromného nárůstu práce a nové problematiky, kterým budou po 1. lednu 2014 čelit bytová družstva a stávající SVJ. Proto usilovně pracujeme na kompletní nové metodice, která umožní členským subjektům lépe pochopit a uvést v život nové předpisy. Představenstvo svazu průběžně reaguje na podněty členů a snaží se je řešit. K dnešnímu dni jsme již připravili vzory nových stanov a dalších důležitých dokumentů pro různé kategorie SBD, na stanovách pro SVJ pracujeme. Všechny dokumenty jsou průběžně zveřejňovány na webových stránkách svazu, ze kterých si je mohou členové jednoduše stáhnout. Dále jsme zorganizovali řadu seminářů se svazovými i externími nezávislými odborníky, kterých se zúčastnily stovky funkcionářů a pracovníků. Po ustavení nové Poslanecké sněmovny a nové vlády jsme připraveni intenzivně jednat o zásadních úpravách citovaných zákonů ve prospěch našich členů.

Závěrem bych vám všem, funkcionářům a pracovníkům, rád poděkoval za tvrdou práci, kterou jste odvedli ve prospěch bytového družstevnictví v letošním roce a popřál vám hodně šťastných a ve zdraví prožitých dnů v roce 2014.

Ing. Vít Vaníček  
Předseda SČMBD

# Trendy v opravách a modernizacích panelových domů v období 2014–2020

## Stav panelového bytového fondu v ČR

V ČR již od poloviny 90-tých let minulého století probíhá proces oprav, modernizací či regenerací panelových bytových domů. Motivace, která vede uživatele bytů v těchto domech, se v průběhu let mění, stejně tak jako priority, které jsou dávány jednotlivým technickým opatřením. Toto období můžeme charakterizovat jako „1. etapu oprav a modernizací panelových domů“. Jsme přesvědčeni, že tato etapa se chýlí ke svému konci, a že je nezbytné si již dnes z pozic vlastníků a správců panelových bytových domů klást nejen otázku v jakém stavu jsou naše panelové domy, ale především jak při jejich správě pokračovat dále.

Tabulka č. 1 popisuje strukturu bytového fondu v ČR a plyne z ní, že v rámci panelové bytové výstavby bylo realizováno cca. 1,2 milionu bytových jednotek, což představuje 31 % ze všech trvale obydlených bytů a 55 % z bytů v bytových domech.

Počet bytů celkem 4.366.000	Trvale obydlené byty 3.826.000	Bytové domy 2.160.000 56%	Klasická zděná technologie 960.000 45%
		Rodinné domy 1.632.000 44%	Panelová technologie 1.200.000 55%
	Dočasně užívané byty 539.000		

Tab. č. 1: Struktura bytového fondu ČR

Bytová družstva sdružená v rámci SČMBD vlastní či spravují více jak 600 tis. bytů v panelových domech, tj. více jak 50 % panelovou technologií realizovaných bytů. Z interních svazových statistik plyne, že cca 85 % členskými družstvy spravovaných domů prošlo komplexně či částečně 1. etapou oprav a modernizací. Pouze 15 % domů se nachází v původním stavu (viz. Tabulka č. 2).

	V původním stavu	Po celkové regeneraci	Pouze výměna oken	Pouze zateplení pláště
%	15	42	29	14

Tab. č. 2: Stav panelových domů ve správě členů SČMBD

Tabulka č. 3 uvádí průměrné náklady na 1. etapu oprav a modernizací v členění Kč/byt a Kč/m<sup>2</sup>. Uvedená data vychází z činnosti Poradenských a informačních středisek SČMBD, která se v rámci programu Panel podílela na zpracování žádostí k opravám více jak 80 000 bytových jednotek.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Náklady na byt	153.998	187.980	186.992	214.994	221.780	229.320	226.460	226.200
Náklady na m <sup>2</sup>	2.366	2.938	2.990	3.484	3.692	3.822	3.770	3.770

Tab. č. 3: Náklady na "1. etapu" oprav bytu v panelovém domě

Vezmeme-li v úvahu údaje z tabulky č. 2 a data zveřejněná v rámci studie *PANELScan 2009*, zpracované sdružením Cerpad, ve které je konstatováno, že v případě panelových domů bylo v uplynulém období opravami dotčeno 55 %

## 1. etapa oprav a modernizací panelových domů

Tuto etapu definujeme jako základní opatření zajišťující či zlepšující funkční, statický a tepelně-technický standard budovy. Zpravidla zahrnuje zásahy na obálce budovy (opravy či zateplení obvodového pláště, střechy, balkonů či lodžii a výměnu oken), v některých případech dochází i k opravám společných rozvodů TZB a výměnám či modernizacím výtahů a dalším navazujícím opatřením.

bytů (ne ve všech případech se však jednalo o komplexní opravy), je možno učinit závěr, že 1. etapou oprav a modernizací prošlo cca 50–55 % z bytů v panelových domech, tj. 600 000–660 000 bytů. Obráceně je možno konstatovat, že **540 000–600 000 bytů v panelových domech na opravu či modernizaci teprve čeká**. Při jednotkové ceně 226 tis. Kč/byt pak tedy dokončení „1. etapy“ představuje stavební práce ve výši 125–136 mld. Kč.

Je třeba si však položit otázku, zda budou všechny tyto byty v následujícím období opraveny? S odkazem na diskuse s představiteli bytových družstev v jednotlivých regionech jsme toho názoru, že reálně je možno počítat s tím, že 1. etapě oprav bude podrobena pouze část ze zbývajících bytů. SČMBD odhaduje, že to bude cca 300 tis. bytů. Finanční náklady na tyto práce odhadujeme na částku cca. **70 mld. Kč**.

Znamená to tedy, že cca 300 tis. bytů, tj. ¼ bytového fondu realizovaného panelovou technologií, zůstane neopravena, tedy v původním stavu. Na jedné straně to mohou být byty v domech, které byly kolaudovány na konci 80-tých či začátku 90-tých let a jejichž technický stav významnější zásahy nevyžaduje. Na druhé straně to však zcela jistě budou domy ve vyloučených a sociálně slabých lokalitách, v lokalitách, kde tržní ceny bytů jsou nižší než náklady na jejich modernizaci. V těchto lokalitách pak reálně hrozí eskalace sociálních problémů mnohdy pak vedoucích ke vzniku „ghett“ se všemi s tím spojenými důsledky. SČMBD vidí jako nezbytné, aby se stát v těchto lokalitách chopil své úlohy a začal situaci bezodkladně a především intenzivně řešit, a to jak formou dotačních programů na podporu modernizací bytového fondu, tak i formou sociálních a legislativních opatření, která povedou ke stabilizaci situace v tzv. vyloučených lokalitách.

## „2. etapa“ oprav a modernizací bytových domů v období 2014–2020:

2. etapu oprav a modernizací je možno definovat jako sadu stavebních a technických opatření, která povedou k dalšímu zefektivnění provozu bytového domu. Pro realizaci 2. etapy je nezbytné splnění následujících **předpokladů**:

- úspěšné dokončení 1. etapy oprav a modernizací
- splacení finančních úvěrů z 1. etapy oprav a modernizací
- dostatečná informovanost a znalost uživatelů bytů

**Motivačními faktory**, které mohou přesvědčit uživatele bytů vložit své finanční prostředky do 2. etapy, jsou:

- snížení provozních nákladů
- prodloužení životnosti opatření z 1. etapy
- opravy vad a poruch z 1. etapy,
- zvýšení bezpečnosti provozu domů
- zvýšení komfortu bydlení

## 2. etapu je možno rozdělit do tří skupin opatření:

### Pláště budov s již realizovaným zateplovacím systémem:

Proces zateplování plášťů bytových domů probíhá již 15 let. Nejstarší realizace tak již dosáhly stáří, kdy je nezbytné provést kontrolu technického stavu, odstranit případné vady a poruchy a příslušným nátěrem obnovit funkci a požadované vlastnosti povrchové vrstvy. Tato opatření vedou k prodloužení životnosti celého systému. Současně je s uvedenými opatřeními možno aplikovat prostředky chránící fasádu objektu před napadením řasami či plísněmi. Předpokládáme, že v horizontu do roku 2020 by touto „revizí“ mělo projít 600 tis. bytů. Specializované firmy odhadují náklady na tyto práce v rozsahu 250–400 Kč/m<sup>2</sup>, což v úhrnu představuje sumu **10–15 mld. Kč**.

V případech, kdy bylo zateplení fasády či střechy provedeno z dnešního pohledu již nedostatečnou tloušťkou tepelné izolace, je na místě uvažovat o dodatečném zateplení pláště tak, aby jeho stav odpovídal současným poznatkům a požadavkům. Potenciál prací souvisejících s dodatečným zateplením odhadujeme na částku **40–80 mld. Kč**.

### Opravy konstrukčních prvků a technických systémů budov

Do této skupiny opatření je možno v první řadě zařadit opravy či výměny balkonů a lodžii (náhrady balkonů lodžie-mi nebo i vybudování nových lodžii). I nadále zůstává aktuální otázkou stav výtahů v bytových domech a jejich uvedení do souladu s platnými normami.

Samostatným problémem je stav rozvodů TZB v domech. Toto téma je možno rozdělit do dvou na sobě více méně nezávislých částí, a to:

- *rozvody TZB ve společných prostorách* – v řešení společných rozvodů není z pohledu správce budovy významnějších překážek a tyto jsou průběžně udržovány a vyměňovány
- *rozvody TZB v bytech* – v otázce bytových rozvodů je správce budovy plně závislý na ochotě a vůli uživatele bytu a je nutno konstatovat, že vyjma opatření souvisejících s individuálně realizovanými rekonstrukcemi bytových jader žádné práce na bytových rozvodech neprobíhají. Z pohledu správce budovy není tato situace nijak legislativně řešena.

Dle případových studií odhadujeme náklady na výše uvedené činnosti v rozsahu cca 200 tis. Kč na byt. Celkový potenciál souvisejících stavebních činností odhadujeme na částku **120–180 mld. Kč**.

### Energetika – snižování energetické náročnosti

Samostatnou a v příštím období pravděpodobně nejvíce diskutovanou kapitolou bude další snižování energetické

náročnosti domů. Poté, co byla v rámci 1. etapy provedena „pasivní“ energeticky úsporná opatření, nabývají na významu opatření aktivní. Mezi ně je možno zařadit:

snížování nákladů na zásobování teplem a ohřev TV (optimalizace vztahu s provozovatelem CZT, vyregulování parametrů topné soustavy, instalace tepelných čerpadel, instalace solárních panelů na ohřev TV a přitápění, výměna stávajících kotlů za účinnější, atd.)

instalace systémů řízeného větrání s využitím rekupe-race vzduchu – využití tohoto systému je základním předpokladem k dalšímu požadovanému snižování energetické náročnosti panelových domů až na úroveň výrazně nízkoo-energetických či dokonce pasivních domů. Je jediným nástrojem pro zajištění požadovaných hygienických parametrů vnitřního prostředí. Bohužel v tuto chvíli není k dispozici, žádný systémově použitelný a finančně dostupný produkt aplikovatelný v panelových domech.

Realizace opatření z této oblasti bude vždy podmíněna úzkou spoluprací s energetickými specialisty a projektanty, kdy pouze na základě jejich auditů a vyhodnocení bude možno rozhodnout nejenom o ekonomické vhodnosti, ale především také o technické realizovatelnosti jednotlivých opatření.

V rámci 2. etapy oprav a modernizací tedy SČMBD odhaduje, že se objem prací, které by bylo potřeba realizovat v období do konce roku 2020, může blížit částce 170–275 mld. Kč. Je však vysoce nepravděpodobné, že budou naplněny naše předpoklady, a že všechna opatření budou realizována ve výše uvedeném rozsahu. Například je pravděpodobné, že nedojde ke změně v přístupu uživatelů bytů k výměnám rozvodů v bytech. Na druhou stranu však v našich kalkulacích nejsou zahrnuty náklady na nové zdroje energií (solární panely, tepelná čerpadla či systémy řízeného větrání) jejichž realizovatelnost finanční nákladnost je obtížně předpověditelná. Reálně je možno uvažovat v horizontu do roku 2020 s poptávkou na realizaci prací **v rámci 2. etapy v rozsahu 120–200 mld. Kč**.

**Odhadujeme, že společně s dokončením 1. etapy oprav a modernizací bytových domů, je možno reálně očekávat potřebu prací v řádu 190–270 mld. Kč.** To zda budou tyto činnosti skutečně realizovány, bude záležet nejenom na finanční situaci, potřebách a znalostech vlastníků a uživatelů bytů, ale také na ekonomické situaci státu v příštích letech a na jeho ochotě uvedená opatření podpořit. Zkušenosti s minulými či stávajícími dotačními tituly potvrzují, že účast státu ve formě rozumného a dlouhodobého dotačního programu, může výrazným způsobem zvednout zájem občanů o dané téma. Z pohledu státu je pak možné očekávat za relativně nízkou cenu velké výsledky.

*Ing. Vít Vaniček  
Ing. Martin Hanák*



# Programy SFRB

## – využijte co nejuvýhodněji státní úvěr



Mgr. Jana Marešová

Cílem SFRB je zajistit prostředky pro obnovu a rozvoj bydlení pokud možno bez závislosti na státním rozpočtu a poskytovat podporu způsobem, který zajistí její udržitelnost v delším časovém horizontu. Z pohledu příjemce státní podpory je vedle výše, kterou obdrží, také důležitá předvídatelnost jejího poskytování v čase – programy SFRB jsou garantovány dlouhodobě stabilními podmínkami.

Z pohledu státního rozpočtu jsou programy SFRB charakteristické výrazným multiplikačním efektem a pro stavebnictví jsou významným zdrojem tvorby pracovních míst.

V minulosti poskytované dotace byly nahrazeny revolvinčovými (úvěrovými) nástroji. Jejich využití v širším měřítku je předpokladem pro schopnost SFRB poskytovat dlouhodobě podporu bydlení v hlavních oblastech, kterými je snižování energetické náročnosti bydlení a s tím spojená úspora nákladů na bydlení, výstavba nájemních bytů se sociálním akcentem, programy pro obce a další aktivity.

Programy SFRB kladou důraz na kvalitní zpracování podkladů a žádosti, ke kterým patří také spolupráce s autorizovanými osobami. Přínosem pro obě strany je garance a odpovědnost za přípravu podkladů a žádosti, které mohou v konečném důsledku ušetřit nemalé finanční prostředky při samotné realizaci opravy, modernizace či rekonstrukce.

Otázky, které při přípravě či záměru využít státní úvěr na opravy a modernizace nám zodpověděla **Mgr. Jana Marešová**, ředitelka sekce marketingu Státního fondu bydlení.

Pracovníci SFRB jsou připraveni každému zájemci pomoci s přípravou žádosti a provedou jej celým procesem, postačí kontaktovat naše pracovníky na e-mailu: podpory@sfrb.cz nebo komunikace@sfrb.cz a dohodnout si bezplatnou konzultaci:

**✔ Je program skutečně nejuvýhodnější na trhu, nejsou v úrokové sazbě skryté žádné další poplatky?**

Panel 2013+ se řídí nařízením vlády, ve kterém je uvedena výše úrokové sazby, kterou poskytujeme již od výše referenční sazby EU, ta je od října 2013 na dosud historickém minimu 0,75 % p.a., tuto sazbu fixujeme pro úvěry do 10 let včetně. Dále jsou úrokové sazby odstupňovány podle délky splatnosti – do 20 let je to referenční sazba +1 %, na dobu 30 let nabízíme úrok referenční sazba +2 %. Záleží tedy zcela na zájemci o úvěr, jakou délku splatnosti zvolí, podle toho mu bude nabídnuta úroková sazba, fixovaná po zvolenou dobu splácení.

Žádné další poplatky Fond neúčtuje. Veškeré poradenství, uzavření smlouvy, vedení úvěru je rovněž zcela zdarma. Umožňujeme mimořádné splátky, předčasné splacení úvěru, všechny tyto úkony jsou zdarma. Úvěr může příjemce čerpat až do 3 let od podpisu úvěrové smlouvy

**✔ Jakou výši nákladů úvěr pokryje?**

Z programu Panel 2013+ můžeme poskytnout až 90% rozhodných nákladů realizace, s dodržáním limitu de minimis. Úvěr kryje mj. také náklady na projektovou dokumentaci, posudky a další doklady potřebné k předložení žádosti.

**✔ Kolik s vaším úvěrem fakticky ušetříme na dům či na jednotlivý byt?**

Pokud vezmeme průměrný úvěr rozpočítaný na 200.000 Kč/byt, kdy z této částky je možné realizovat kompletní opravy a modernizace na domě, pak můžeme počítat s úsporou na úvěru 20.000 Kč na byt:

- úvěr od SFRB 200 000 Kč / byt s úrokem 0,75% p.a. – měsíční splátka 1 732 Kč, celkový úrok 7 763 Kč
- tržní úvěr 200 000 Kč / byt s úrokem 2,6% p.a. – měsíční splátka 1 898 Kč, celkový úrok 27 741 Kč

**Úspora na byt – 20 000 Kč což je 10 % na 10 let**

Další příklady jsou uvedeny v tabulce, podle délky splatnosti. Pro zjištění úvěru je nejlepší variantou dohodnout si u nás na SFRB schůzku s již konkrétním záměrem a představami, pomocí úvěrového programu poté sestavíme podrobněji výpočet. Orientačně je možné zjistit úvěr také na naší

### SVJ Lysinská Praha 4-Modřany



Původní stav



Opraveno s programem Panel 2013+

speciální webové kalkulačce ([www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)), která hlídá limit de minimis a zájemce tak má již předem představu, zda jeho uvažovaná výše úvěru je reálná i z pohledu veřejné podpory.

**✔ Proč je nutné dokládat projekt a další dokumenty, potvrzené autorizovanými osobami, jak si máme vybrat nejuvýhodnějšího?**

Hlavním důvodem je stavební povolení – pokud uvažovaná realizace vyžaduje stavební povolení, pak je projekt vyžadován podle stavebního zákona. V opačném případě Fond projektovou dokumentaci nepožaduje.

Projektová dokumentace je však dle našeho názoru důležitá pro samotného investora, který pouze díky projektu

dokáže získat představu o nákladech, rozpočtu. Projektová dokumentace je zároveň pro něj jistotou, že uvažované opravy budou kvalitní a účelné a nedojde k tomu, že za několik let mu například nebude zvolená tloušťka na zateplení stačit a vlastně vůbec neušetří za energie. Dle projektové dokumentace se jednodušeji kontroluje průběh oprav a projektová dokumentace je jediným relevantním dokumentem pro případné budoucí zamýšlené opravy jako dokument osvědčující stávající stav. Ohledně výběru projektanta či autorizovaných osob můžeme odkázat například na Českou komoru inženýrů ve stavebnictví – [www.ckait.cz](http://www.ckait.cz), která kromě toho, že sdružuje autorizované osoby, tak je také dozorovým orgánem. V případě, že by například práce, kterou jejich člen odvede, nebyla v pořádku, může zajistit, aby došlo k nápravě.

### ✔ **Co všechno vlastně musíme dokládat?**

V I. části žádosti, na základě které již může Fond vydat příslib úvěru se závaznými podmínkami je potřeba doložit:

- vyplněnou žádost
- výpis z obchodního rejstříku
- prohlášení o bezdlužnosti a beztrestnosti
- projektovou dokumentaci (pokud je vyžadována stavebním úřadem)
- potvrzení autorizované osoby k opravám část A přílohy č. 1 NV 468/2012
- průkaz energetické náročnosti (pokud je povinnost jej předložit)
- rozpočet oprav
- tabulku členění výdajů
- tabulku podlahových ploch
- prohlášení ke zdrojům financování, zdrojům splácením a čerpaným úvěrům
- informace o identifikaci žadatele
- účetní výkazy a daňová přiznání za dvě uzavřená účetní období

Již při podání kompletní I. části vám zašleme příslib úvěru, s podmínkami, které jsou platné po celou dobu určenou pro podání dokladů II. části žádosti, to je 6 měsíců.

### **Ve II. Části žádosti dokládáte:**

- pravomocné stavební povolení nebo ohlášení (pokud je vydáno)
- nebo prohlášení že oprava nepodléhá stavbou řízení
- podepsanou smlouvu s dodavatelem stavebních prací
- platný certifikát ISO dodavatele stavebních prací
- podklady k zajištění úvěru
- doklad prokazující schválení přijetí a zajištění úvěru
- osvědčení o registraci plátce DPH
- smlouvu o výkonu technického dozoru stavebníka
- fotodokumentaci původního stavu domu

### ✔ **Jak dlouho trvá získání úvěrové smlouvy?**

Od podání kompletní žádosti v I. části zasíláme nejpozději do 2 týdnů příslib úvěru, po té již závisí na žadateli, jak má připravenou II. část – tady se jedná především o stavební povolení. Jakmile je dodána II. část, pak je smlouva uzavřena nejdéle do měsíce do podání kompletních podkladů. Obě části je možné podat najednou, tím se proces urychlí. Samozřejmě tam, kde není nutné stavební povolení, postačí pouze prohlášení a úvěr může být uzavřen.

### **Most (vlastníkem – žadatelem je fyzická osoba) – Ing. Krupička, Most**



*Původní stav*



*Opraveno s programem Panel 2013+*

### ✔ **Jak jsou zohledněny vynaložené náklady před podpisem úvěrové smlouvy?**

Pokud se jedná o náklady, na které lze čerpat úvěr, jsou tyto po doložení faktury a potvrzení o zaplacení, zahrnuty do rozhodných výdajů. Celková výše úvěru se nemění, ale zvýší se % úhrady zbývajících rozhodných výdajů. Toto pravidlo si lze velice jednoduše ověřit v naší tabulce Členění výdajů.

### ✔ **Proč není možné použít úvěr na vybudování nových lodžii?**

Zatím to nařízení vlády neumožňuje, nicméně i díky spolupráci se Svazem bude připravována revize nařízení vlády a máme v úmyslu revidovat přílohu č. 1 nařízení tak, aby bylo co nejprospěšnější a mohly být opravy a modernizace realizovány podle potřeby vlastníků, lodžie k těmto úpravám patří. Budeme se v rámci novelizace také snažit zjednodušit některé administrativní postupy, samozřejmě tam, kde nám to umožní právní prostředí, neboť se nejedná jen o naše nařízení, ale stavební zákon, energetickou vyhlášku a další.

### ✔ **Jak probíhají kontroly ze strany Fondu?**

Před prvním čerpáním zašle příjemce úvěru fotodokumentaci osvědčující zahájení prací, po té se kontrolují zasílané faktury k čerpání. Po ukončení stavby je Fondem provedena fyzická kontrola na místě. V průběhu doby splatnosti SFRB dělá namátkové kontroly, zda např. nebyla stavba převedena na jiný účel než k bydlení, nebyla prodána apod. Jiné kontroly ze strany Fondu neprobíhají. Máme časté dotazy na kontroly z FÚ. Ohledně finančního úřadu my nejsme

schopni říci, zda konkrétního vlastníka finanční úřad zkontroluje či nikoliv, pokud se jedná o družstvo, pak samozřejmě může být kontrolováno podle standardního plánu kontrol FÚ. Na finanční úřad se Fond obrací pouze v případě, že dojde k porušení nařízení vlády.

**✔ Banka má rozhodně jednodušší administrativu a poskytnutí úvěru je rychlejší, v čem je tedy výhoda úvěru z Programu Panel 2013+?**

Z pohledu počtu dodávaných dokumentů je to pravda.

Nutno však říci, že poskytování našeho úvěru se řídí podmínkami nařízení vlády, které vyžadují širší dokumentační část.

Tuto určitou nevýhodu eliminuje Fond vytvořením formulářů, prohlášení a vzorů, které žadateli pomohou k lepší orientaci při vyplnění žádosti.

Nicméně, domnívám se, že získání příslibu do 14 dní, a po té úvěrové smlouvy do měsíce, není dlouhým procesem. Banku bude zajímat ekonomická část, zda na úvěr ve vámi požadované výši máte prostředky ke splácení, tedy ekonomickou část dokládáte také. My se snažíme, aby úvěr, který poskytujeme, byl účelný hlavně pro investora, pokud už se rozhodne o svůj majetek pečovat, tak aby mu to přineslo další úporu a zlepšení bydlení. Proto jsou u nás proti bankám navíc některé dokumenty, jedná se hlavně o tyto 3: 1. Projektová dokumentace, 2. Energetický posudek (audit/průkaz) a 3. Podlahové plochy.

K projektové dokumentaci jsme se zmiňovali už výše – pokud ji vyžaduje stavební zákon, pak ji k žádosti potřebujeme také. Projekt by měl být základem pro každého, kdo uvažuje o opravě či modernizaci domu i pro jeho vlastní jistotu. Dále se jedná o doklady energetické náročnosti, ano, banku nemusí zajímat, zda vaše opravy povedou k tomu, že následně ušetříte za energie, my tento doklad potřebujeme podle nařízení vlády také proto, že poskytujeme podporovaný úvěr a zodpovídáme se za státní prostředky a jejich účelné využití.

A konečně posledním dokladem, který banka nevyžaduje je tabulka podlahových ploch, může to znít složitě, ale jedná se o předpřipravenou tabulku, která je na našich stránkách, tam zadáte podlahové plochy, které se týkají společných prostor k bydlení. Pokud máte v domě například večerku, kadeřnictví nebo jiný komerční prostor, pak tento uvedete do tabulky jako nebytový.

Nejlepší řešení, které můžeme pro postup a co nejrychlejší vyřízení žádosti doporučit je: přijít k nám na Fond, celý záměr projednat s našimi pracovníky, kde vám podrobně vysvětlí, který doklad je k čemu potřebný. Během téměř ročního fungování programu mohu s jistotou říci, že každý zájemce, aniž by musel mít stavební či podobně zaměřené vzdělání, který u nás strávil dvě hodiny času k přípravě žádosti, byl schopen za dva dny zaslat vše potřebné k I. části. Je to také nejlepší řešení pro samotné vlastníky, nemusí platit za zprostředkovatele, poradenství jim nabízíme zcela zdarma. Kdykoliv mohou zavolat nebo zaslat mailem své doplňující otázky, odpovídáme skutečně obratem.

Naše největší výhoda proti jiným finančním produktům je neoddiskutovatelně v úroku, který fixujeme po celou dobu splatnosti. Pokud si skutečně spočítáte úvěr, o což můžete klidně požádat naši sekci podpor: podpory@sfrb.cz a porovnáte s jakýmkoliv jiným programem, tvrdím, že

vždy bude úspora na naší straně nejvyšší, my jako Fond nejsme zřízeni proto, abychom generovali zisk, takže vždy budeme mít podmínky, které běžné komerční subjekty nemohou plošně nabídnout. Ano protiváhou je k tomu určitá míra zodpovědnosti, kterou od žadatele – investora potřebujeme, ale tak by to přece mělo fungovat.

**Panel 2013+ S GARANCÍ VÝHODNÝCH A DLOUHODOBÝCH PODMÍNEK OD SFRB.**

Státní úvěr na opravy a modernizace – nejvýhodnější řešení jak šetřit za bydlení.

Panel 2013+ s garancí nevýhodnějších, dlouhodobých podmínek od SFRB.

Žádosti do Programu Panel 2013+ přijímáme kontinuálně.

**Modelové příklady výhodnosti úvěru z Programu Panel 2013+:**

**Zvýhodněné úrokové sazby programu Panel 2013+ podle doby splatnosti:**

doba splatnosti úvěru	výše úroku s fixací na celou dobu splácení
do 10 let	referenční sazba Evropské unie
10–20 let	referenční sazba Evropské unie + 1% p.a.
20–30 let	referenční sazba Evropské unie + 2% p.a.

doba splatnosti úvěru	výše úroku s fixací na celou dobu splácení
do 10 let	referenční sazba Evropské unie
10–20 let	referenční sazba Evropské unie + 1% p.a.
20–30 let	referenční sazba Evropské unie + 2% p.a.

**Modelový příklad úvěru z Programu Panel 2013 + podle zvolené délky splatnosti:**

Bytový dům – 32 bytových jednotek, průměrná podlahová plocha bytu 50 m<sup>2</sup>

Celkové náklady nepřekročí 5.500 Kč na 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu

Celkové investiční výdaje 8 800 000 Kč; úvěr ve výši 90 % = 7 920 000 Kč

úroková sazba	splatnost úvěru	celková výše	celkový úrok	měsíční splátka úvěru včetně úroku				
				celkem	* na m <sup>2</sup>	na byt o podlahové ploše		
% p.a.	v letech	Kč	Kč			30 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
0,75	10	7 920 000	303 240	68 527	43	1 285	2 141	2 998
1,75	20		1 472 400	39 135	24	734	1 223	1 712
2,75	30		3 719 880	32 333	20	606	1 010	1 415

**Program PANEL 2013+ S GARANCÍ SFRB JE ŠANCE PRO:**

– každého vlastníka bytového domu, který chce ušetřit za bydlení a zajistit delší životnost svému domu.

**Ušetřete za zprostředkovatele!**

Dohodněte si u nás bezplatnou konzultaci jak co nejlépe připravit žádost a získat nejvýhodnější úvěr do měsíce od podání žádosti!

podpory@sfrb.cz nebo komunikace@sfrb.cz

**Náš úvěr je možné využít také na projektovou dokumentaci, statický posudek, energetický průkaz, tedy na kompletní přípravu žádosti**

Vše o programu Panel 2013+, vč. všech potřebných formulářů najdete na <http://www.sfrb.cz/programy/uvyry-na-opravy-a-modernizace-domu/>

# Exkurze do litinového radiátoru

Chemické čištění byla donedávna metoda, kterou především neinformovaní lidé brali jako neviditelnou, nefunkční a nepotřebnou. Při dokládání výsledků vyvolává dodnes největší diskuse možnost ověření účinnosti čištění. Zatím jediným způsobem bylo, jak dokládají odborné studie, měření tlakové ztráty na vstupu a výstupu topné soustavy, nebo teplotní změny teplé či topné vody. Dokonce ani výrobci teplosných zařízení neposkytují tazatelům další metody o tom, zda čištění skutečně pomohlo. Společnost DK CHEMO s.r.o. se čištění chemickou cestou věnuje od počátku 80. let 20.století a je průkopníkem v hledání technologií nejen pro samotné čištění, ale také pro monitoring čištěných soustav. Jako specialista na topné systémy v by-



*Kal odstraněný ze spodní části radiátoru*



*Zkoumaný radiátor*

**POPIS:** Litinový radiátor z bytového domu ve Svitavách; původní typ z roku 1966. Radiátor byl demontován a rozdělen na dvě části (jsou k nahlédnutí v technických prostorech společnosti ve Svitavách), z nichž jeden úsek byl čištěn a druhý byl ponechán ve stavu před čištěním pro co nejvíce názornou ukázkou rozdílů. Dva snímky před čištěním působí černobíle, naopak u čištěné části jsou patrné barvy

toových a panelových domech již několikrát vyvrátil mylné představy o čistotě radiátorů, tepelných výměníků kotle a dopadu jejich čištění na kompletní topnou soustavu. Nyní je činnost konečně kontrolovatelná také vizuálně. V čísle 4 tohoto časopisu jsme zveřejnili termovizní snímky dokládající účinnost čištění. Dnes přinášíme tolik žádaný pohled do vnitřku radiátoru pomocí kamerového systému, aby byla zodpovězena nejčastěji pokládaná otázka: jak vypadá vnitřek litinového radiátoru před a po akci. Litinový byl zvolen z důvodu, že je nejčastějším topným tělesem v domech a čištění má podstatný vliv právě zde.

a především nažloutlý odstín, což je standardní provedení radiátorů, které byly v 60.–70. letech vyráběny. Čištění u těchto radiátorů nelze provést až do „lesku“, což je způsobeno vnitřním opracováním tělesa a nuceným oběhem chemické lázně, která v radiátorech nezůstává na jednom místě, ale stále cirkuluje.

**Pozn. Objektiv kamery má průměr 6 mm.**

*Spoj článků radiátoru před čištěním*



*Stěna radiátoru před čištěním*



*po čištění*



*po čištění*

## současnost a budoucnost

V minulém čísle jsme díky zmapované historii družstevnictví a Stavebního bytového družstva Tachov přinesli jedinečné informace a fotografie o historii a vývoji tohoto družstva. Slíbili jsme, že se do Tachova ještě vrátíme a přiblížíme více současnost, cíle a vize tohoto dynamicky rozvíjejícího se stavebního bytového družstva. Požádali jsme proto vedení, aby nám družstvo a jeho činnost přiblížilo. A protože nemoc nechodí po horách, ale po lidech, musel jsem poprosit vedení družstva o vypracování „domácího úkolu“, o odpovědi na mé otázky.



Horní řada zleva: Pavel Šatra, Marie Bohuslavová, Emanuel Strniště, Antonie Kojsová,  
Dolní řada zleva: Karel Štrincel, Petr Nyč, František Karásek

### Kdo nezná svou minulost, nepozná svou budoucnost.

Začnu jen několika čísly, která jsou v tomto článku poslední. Stavební bytové družstvo Tachov působí v celém okrese Tachov. V současnosti spravujeme 2538 bytů a 289 garáží. Z jiného pohledu je to 42 samospráv a 138 společenství vlastníků nebo malých družstev. Z hlediska principu patříme mezi velká bytová družstva, nejvyšším orgánem je u nás shromáždění delegátů. V současné době má družstvo jen 6 zaměstnanců a uvolněného předsedu.

Oslavy 50 let založení družstva a jeho historii jsem popsal v minulém čísle. Více informací je možné získat na našem webu [www.sbd-tachov.cz](http://www.sbd-tachov.cz). Dovolte mi představit naše družstvo tak trochu jinak. Nebudu popisovat čísla a hodnotící kritéria, ale členy vedení družstva, členy družstva, naše zákazníky.

Každá práce, má-li mít smysl, musí mít svoji vizi a cíle. Je přitom důležité myslet na pravdivost věty „Kdo nezná svou minulost, nepozná svou budoucnost“. Dne 23. 5. 2011 bylo zvoleno nové představenstvo a kontrolní komise. Se změnami v naší zemi se z družstevního i osobního života začala vytrácet pospolitost a snaha společně cokoli řešit.

Ale pozitivní myšlení z nás některých nevyprchalo. Současní členové představenstva si také prošli svou barvitou a ne vždy jednoduchou životní poutí. Soukromý podnikatel, ředitel IT firmy, ředitel dopravní firmy, horník, systémový inženýr, správce počítačové sítě, programátor, personalista, manažer pro marketing, manažer pro vyhledávání možností podnikání, dělník ve strojařském průmyslu, administrativní pracovník, účetní to jsou námátkou jednotlivé profesní cesty členů představenstva. Spojuje je jedno. Ochota pracovat ve prospěch celku, ochota dát k dispozici své znalosti a obětovat i svůj osobní čas pro družstvo.

Představenstvo nezačalo svou činnost schůzí, ale přátelským seznamovacím posezením. Zde jsme se vzájemně představili, zde jsme si povídali o svých životních osudech, o svých rodinách a také o představách chodu a fungování družstva, o jeho postavení v současnosti apod. Vše se snahou vytvořit skvělý a dynamický tým. Takový začátek nám velmi prospěl. Na dalších již oficiálních jednáních jsme se postupně propracovali ke společným vizím a cílům, určili jsme výchozí postavení družstva v současnosti.

Základem je rovnice:

#### Družstvo = Podnikatelský subjekt

Tato rovnice platí v plném rozsahu, neplatí pro ni žádné doplňující podmínky či zjednodušení.

Podnikatelský subjekt je firma, která funguje v konkurenčním prostředí, nabízí své služby zákazníkům, za jejich poskytování je placena. Je zaměřena na klienta, jeho požadavky a na rentabilitu podnikání. Přitom musí naplňovat svůj hlavní cíl – spokojené, klidné a ekonomické bydlení. Podnikatelský subjekt je firma, budující svou ekonomiku, svůj obchod, svůj marketing i svou image.

Abych nepsal jenom v obecné rovině, uvedu naše konkrétní cíle a vize.

#### Cíle

- Být dominantním správcem bytového fondu v regionu
- Zvyšovat počty spravovaných domů, bytů a garáží a dalších zařízení
- Poskytovat komplexní správu
- Definovat standard správy domu a bytu (SVJ i SBD)
- Zajistit rentabilitu správního poplatku
- Přizpůsobovat ceny za ostatní služby a činnosti nad rámec správy vůči konkurenčnímu okolí
- Zajistit trvalou a účinnou prezentaci družstva navenek
- Zajistit důstojnou oslavu a propagaci družstva při jeho výročí založení
- Zajistit vhodné využívání areálu za účelem tvoření finančních rezerv
- Ve spolupráci s SVJ a samosprávami zajistit kvalitní údržbu a modernizaci bytového fondu
- Vybudovat nové web stránky s prostorem pro samosprávy družstevních domů a SVJ

- Zavedení nového komplexního informačního systému
- Provést optimalizaci nákladů na správu SBD Tachov
- Zjistit možnosti čerpání z fondů EU

## Vize

- Stavět nové byty (eventuálně domky – v případě zájmu)
- Modernizovat areál (optimalizace nákladů na provoz)

Dalším východiskem našich úvah byla pyramida vztahů v družstvu. Základní členění je následující. Všichni podvědomě vnímáme tuto pyramidu vztahů jako danou entitu, jako přirozené rozložení důležitosti.

- shromáždění delegátů
- představenstvo, kontrolní komise
- předseda
- samospráva, společenství vlastníků
- člen družstva, vlastník, majitel

Ale z hlediska chování podnikatelského subjektu, z hlediska zákazníka se mají vztahové otázky jinak. Člen družstva, vlastník, majitel na základně pyramidy jsou alfou a omegou všeho počínání. Vše co je v pyramidě nad nimi, je v podstatě podpůrný aparát pro uspokojování potřeb základny pyramidy. Graficky se to dá vyjádřit obrácenou pyramidou na špičku.

- člen družstva, vlastník, majitel
- samospráva, společenství vlastníků
- předseda
- představenstvo, kontrolní komise
- shromáždění delegátů

Při takto definovaných východiscích je jediným řešením změna – inovace. Přitom musíme zachovat dobré věci a změ-

nit ty, které již nejsou poplatné době a reagovat na změny chování zákazníků. Začali jsme u sebe. Změny postupně prostupují družstvem a následně míří k našim zákazníkům. Jedině tak jsme schopni být o krok napřed a být konkurenceschopní, být žádanou a ekonomicky dostupnou službou v oboru naší působnosti.

## Změny probíhaly v jednotlivých oblastech takto:

### Obecné

- Popis stávajícího stavu a historického vývoje (definice cílů a vizí)

### Ekonomika

- Změny v účetnictví (způsob výkaznictví, členění středisek, vypracování ekonomického modelu chování družstva)
- Analýza nákladů a výnosů a jejich důležitost a váha
- Omezení a úpravy v nákladových položkách (změny smluv, změna poskytovatelů služeb, personální a mzdová politika, ...)
- Zpracování výhledů a prognóz

### Obchod

- Nastavení obchodní politiky (ceník služeb a jejich struktura)

### Marketing

- Oslavy 50 let (časopis, setkání, výstava, ples)
- Nový web

Vypadá to takto napsané idylicky, ale opak je pravdou. Věřte mi, i my se umíme pohádat, urputně vyvracíme argumenty. Ale daří se nám dohodnout, a nakonec najít společnou řeč. Na některé výsledky společného snažení se můžete podívat na [www.sbd-tachov.cz](http://www.sbd-tachov.cz).



**Pavel Šatra,**  
předseda představenstva

## OTÁZKY NA „TĚLO“

### ✓ Jaký je stav bytového fondu?

V nedávné historii jsme měli drtivou převahu družstevních středisek. Jejich fondy oprav byly shromážděny na jednom účtu. Některé samosprávy se pustily do generálních oprav svých domů. Financování probíhalo z fondu oprav a z půjček družstva ze společných prostředků všech samospráv. Tento způsob financování se ukázal

být se změnami ve vlastnické struktuře a množství alokovaných finančních prostředků dále neudržitelný. Byl již předchozím vedením družstva zrušen. Samosprávy nadále mohly realizovat jen ty změny, na které si našetřily. To aktivní společenství vlastníků, které vzniklo zákonem ze samospráv převodem bytů do vlastnictví, si vzalo komerční úvěr a rekonstruovalo si svůj dům. Dnes samosprávy tuto možnost nemají. Na prosincovém shromáždění se budou schvalovat pravidla pro zajištění komerčních úvěrů samosprávám tak, aby neohrozily vlastní chod družstva. Dojde tak k rychlejšímu úpravám domů ve prospěch jednotlivých bydlících (zateplení, rekonstrukce výtahů, vytápění, apod.). Úspory jsou nezanedbatelné, změny v komfortu bydlení také. Je jen nepříjemné, že dotační tituly, které se daly využít, a využívaly se, se v současnosti použít nedají. Z to-

hoto přístupu vyplývá, že se k samosprávě chováme jako k samostatnému právnímu subjektu, jako k SVJ, jen s tím rozdílem, že u samospráv máme právo veta. Ale na druhou stranu, co je dobré pro dům, podporujeme. Sledujeme trendy ve všech oblastech bydlení a snažíme se pro střediska prověřovat dodavatelské firmy, pomáháme s organizováním a zajišťováním celého cyklu jakékoli změny.

### ✓ Jaké služby nabízí družstvo svým členům a objektům ve správě?

Odpovědí na tuto otázku je otázka: co je to správa? Mnozí redukují správu na vedení účetnictví a zajišťování povinných revizí. Není to ojedinělý názor. Snažíme se o definici pojmu správa. Správa je komplexní činnost, která se zabývá všemi problémy, které ve střediscích mohou nastat. Správa je naše služba, za kterou si necháváme zaplatit. Pojdme se podívat na naši definici.

## SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

### Evidenčně-ekonomické

- evidence bytů, nebytových prostor, garáží a nemovitostí
- evidence nájemníků a jejich členů domácnosti, vlastníků, podnájemníků
- vedení podvojného účetnictví
- evidence plateb nájemného a záloh na služby
- evidence dlouhodobé zálohy na opravy a investice (fond oprav – FO)
- evidence neplatičů



- vymáhání dlužných částek za služby dle rozpisu záloh včetně poplatku do FO
- provedení rozúčtování nákladů za služby poskytované s užíváním bytu i s vyúčtováním záloh
- zpracování podkladů pro daně a poplatky a jejich úhradu

### Právní

- uzavírání nájemních smluv (bytů, nebytových prostor) s přílohami plateb za služby
- uzavírání mandátních a příkazních smluv
- uzavírání smluv o převodu bytu do vlastnictví
- uzavírání dohod na činnosti nad rámec mandátní smlouvy
- kontrola uzavíraných smluv na dodávku služeb
- průběžné sledování a vyhodnocování insolvenčního rejstříku
- zastupování u soudů
- zajištění pojištění nemovitosti
- právní pomoc našim klientům

### Provozně-technické

- na základě mandátní smlouvy uzavírání a aktualizace smluv s dodavatelem pravidelných služeb nezbytných pro provoz domu dle potřeb
- věcná a cenová kontrola faktur za provedené služby
- evidence technické dokumentace
- zajišťování revizí a kontrol vyhrazených zařízení
- následné opravy po revizích a kontrolách
- zajištění referátu požární ochrany a bezpečnosti práce
- zprostředkování běžné údržby a oprav na základě požadavků
- sledování technického stavu budovy
- evidence pasportů domů včetně technického vybavení domů

### ☑ Existuje v místě konkurence ve správě domů?

Ano, existují v daném regionu i konkurenční firmy. Tento fakt nás také dovedl k cílenému zlepšování služeb. Zdůrazňujeme naše klady – znalost prostředí a problémů, důvěryhodnost za celou dobu existence družstva. Přírodnou součástí naší činnosti je transparentnost. A inovativní a podnětné kroky nás odlišují od konkurence. Vše podle obřázené pyramidy, vše pro klienta.

### ☑ Zavádíte nadstandardní služby pro své členy. Co si pod tím máme představovat?

Standardní služba je správa bytů. Po vytipování a projednání se spolupracujícími firmami jsme přidali právě ty

nadstandardní služby. Technické a energetické posouzení domu (TEP domu) dokáže pomoci střediskům při definici cílů a definici jejich priorit. Jde o komplexní analýzu stavu domu a možnosti jeho úprav. Díky tomu, že jsme členy Svazu českomoravských bytových družstev, můžeme nabízet další velmi výhodné služby – úspora energií a pojištění domů. Ve spolupráci s dalšími prověřenými firmami nabízáme refinancování stávajících úvěrů. Zatím naši poslední službou pro obyvatele námi spravovaných bytů je možnost nákupu elektrospotřebičů se zajímavými slevami. V tomto duchu chceme pokračovat i nadále. Nejvíce informací najdete o těchto službách na našem webu.

### ☑ Jak se prezentuje vaše družstvo?

Prezentaci družstva musíme rozdělit na dva směry: na prezentaci směrem ven a směrem dovnitř. Firma, to znamená ekonomika, obchod a marketing. Není možné nedat o sobě vědět, nenabídnout své služby v konkurenčním prostředí. Rozvoj firmy je nutnou podmínkou pro život. Bez komunikace se svými zákazníky, bez zjišťování jejich potřeb a tužeb se nedá rozvíjet ani firma sama. Proto prezentace dovnitř je možná ještě důležitější. V obou oblastech je zapotřebí již dnes zapojovat nejmodernější prostředky dneška. Internet, sociální sítě, komunikační kanály apod. Jedním z prvních kroků, ke kterým jsme přistoupili, bylo vybudování nového webu, který akceptoval tyto úvahy. Web musí poskytovat jednoduchým způsobem mnoho informací, musí být přehledný a srozumitelný. Ale také musí obsahovat komunikační kanál dovnitř, k jednotlivým střediskům a obyvatelům – intranet. Ten budeme v současnosti již testovat a nasazovat ve střediscích. Klient musí mít možnost podívat se na základní dokumenty a vyúčtování. Dále musí mít možnost komunikace uvnitř střediska i se správcem, musí mít možnost ankety (odpovědi na dotaz položený vedením střediska), apod.

Dalším naším cílem je použití sociálních sítí v komunikaci. Prostě, web je naším zrcadlem a prostředkem komunikace, kterou musíme rozvíjet. Podívejte se, jak se nám to daří.

### ☑ Stále více se zavádí radiové odečty v jednotlivých bytech, jak se díváte na tento trend?

V odpovědi na tuto otázku mi dovoďte malou úvahu. Klasické přísloví praví: můj dům, můj hrad. V současnosti spíše platí: můj byt, můj hrad. Platí to pro komunikaci uvnitř střediska, úklidy, společné řešení problémů apod. Dokonce v tom příměru platí, že někde budují ještě vyšší hradby. Jistě se také setkáváte s názory: střecha mě nezajímá (obyvatel 1. patra), výtahem nejedím (obyvatel přízemí), nemám čas, jsem v práci, ... Doplníte jistě hravě všichni. Ta znalost toho co je společné, za co nesou odpovědnost a co je nutné pro chod domu udělat se vytrácí z myslí jednotlivých obyvatel. A odečty tepla a vody patří mezi problematické úkony. Někteří si nepřejí, aby jim do bytu chodili cizí lidé, jiní zas poukazují na „blbost“ odečtů. Prostě dnešní trend odečet všech veličin dálkově, bez nutnosti přístupu do bytu a s možností zpětné kontroly, se zpřístupněním naměřených hodnot na portálech firem, které tyto odečty dělají je neoddiskutovatelný. Je i levnější a pohodlnější pro všechny. Brzdou tohoto přístupu jsou náklady a hlavně bariéry v hlavách jednotlivých obyvatel. I v této oblasti, to je vysvětlování a pojmenování problémů vidíme svou parketu. Pravi-

delně pořádně setkání předsedů středisek, kde vystupují odborníci na jednotlivá témata ze života domů.

### **✔ V názvu máte *Stavební. Plánujete vlastní novou výstavbu, bude o případné nové byty zájem?***

Stavební bytová družstva byla koncipována jako jeden z prostředků státu pro uspokojování základního práva člověka, práva na bydlení. Stát to podpořil i finančními pobídkami. V současné době stát tvrdí, že stavění bytů je činnost, kterou může provozovat každý. Ukazuje se však, že to není pravda. Stát by měl definovat svou bytovou politiku a jasně vymezit svou roli v této oblasti. Zatím moc hmatatelných výsledků není. Setkávám se s názory, že bytů je dost, ale i s názory, že bytů je málo. Prostě oblast pro stát k zamyšlení. My ale nechceme čekat. Chtěli bychom stavět. Ale nejprve musíme zmapovat potřeby regionu. Není to snadné. Spolupracujeme s realitními kanceláři, s obecními úřady. Prověřujeme i jednotlivé formy bydlení – vlastnické byty, nájemní byty, malé nebo větší domy.

### **✔ Jak vidíte budoucnost družstevnictví, bytového především, jeho přednosti a jaké je uplatnění v dnešní a budoucí době?**

Současný trend nastavený po roce 1990 se nedá zastavit. Popis stavu jsme poskytli v předchozím čísle. Vše souvisí se sdělovanou proklamací, že jedinou vhodnou formou vlastnictví je vlastnictví soukromé. Parafrazoval bych jeden citát ze známého filmu: „Kde udělali soudruzi z NDR chybu?“. Kde jsme udělali chybu my? Ve vnímání vlastnictví. Družstevní vlastnictví je také soukromé vlastnictví, ale v jiné formě. My jsme přestali tomuto způsobu věřit. A tak u nás jeho větev usychá. Ale družstevnictví je tu od 19. století a stále se rozvíjí a vzkvétá, myslím si, že nás přežije a bude se dále rozvíjet. Já jen žiji v nelehké době. Budeme se snažit svými silami propagovat myšlenky družstevnictví a naplňovat mezinárodní družstevní hodnoty a principy, které prověřil čas. To je naše důležité zjištění při studiu naší historie. A toto tvrzení také souvisí s dalším tématem, s tímto družstevním principem: výchova, školení a informace.

### **Vzdělávání členů**

Dnes a denně zjišťujeme, že znalost členů družstva o družstevnictví a jeho principech, o jeho historických kořenech a východiscích je velmi malá. Mnozí se nechávají „opít rohlíkem“. Současné zásadní právní úpravy v naší společnosti s sebou nesou i velkou potřebu se vzdělávat. Znalost se stává konkurenční výhodou i nutností pro další život. Musíme dbát i na vzdělávání svých členů, připravovat své volené zástupce na výkon jejich funkcí ve prospěch všech. A tady narážíme na velké problémy. Na apatii, na obvyklé vypěstované chování – on to někdo za mě udělá, na neochotu učit se novým věcem. To neplatí jen družstvu, ale pro celou společnost. Proč se hlásí do volených funkcí lidé, kteří dle nového občanského zákoníku nesplňují základní povinnost statutárního orgánu jednat s péčí řádného hospodáře. Toto tvrzení platí již dnes, ale teprve nový občanský zákoník mu dává obsah. Statutární orgán musí naplňovat tři základní požadavky:

- znalost
- pečlivost
- loajalita

Jak může člověk bez znalostí a zkušeností řídit? Jak může nepořádník být pečlivý? Jak může být člověk loajální, když vidí jen svůj prospěch? Na základě osobního posouzení by měl každý kandidující vyhodnotit své možnosti v těchto požadavcích a případně z toho vyvodit závěry. Nebo to v budoucnu bude dělat soud. A s tím přichází i nutný požadavek na celoživotní vzdělávání. V mnoha případech nejde nařídít. Nejsou k tomu nástroje ani finanční podmínky (neuvolněnému funkcionáři mohou zajistit školení buď v době jeho dovolené, nebo mu musím refundovat mzdu, musí ho někdo uvolnit a ještě musím zaplatit vlastní školení). Ještě horší je to s přípravou budoucích volených orgánů. Na úrovni družstva na webu máme zveřejněny základní dokumenty, formuláře a postupy. Chceme tuto činnost prohlubovat. Dle našeho názoru každý představitel družstva by měl mít znalosti potřebné pro výkon té které funkce, měl by je mít zažité a prověřené. Současná doba s sebou nese i další fenomén – vzdělávání a zkoušení na dálku, s vystavováním certifikátů, e-learning. Je to náročná cesta. Chceme se jí vydat. Rádi bychom, milí čtenáři, znali vaše zkušenosti v této oblasti. Myslíme si, že toto je oblast, kterou by se měl svaz zabývat. Tento způsob vzdělávání populárně naučnou formou by mohl odstranit výše citované překážky ve vzdělávání.

Co bych mohl říci závěrem. Nemáme patent na rozum. Snažíme se chovat a jednat s péčí řádného hospodáře. Máte-li chuť se s námi podělit o své zkušenosti, rádi se s vámi spojíme. Tím chceme naplnit šestý mezinárodní družstevní princip – spolupráce mezi družstvy. My za sebe budeme dělat i vše pro naplnění sedmého principu – spoluodpovědnosti za společnost.

*Za Stavební bytové družstvo Tachov, předseda představenstva, Ing. Pavel Šatra*

Autor fotografií Bohumír Kráčmar





# Zákon 67/2013: Dohoda o způsobu rozúčtování je nyní možná

1. ledna 2014 nabývá účinnost zákon o službách 67/2013 Sb., který má stanovit počet služeb, upravit postup při vyúčtování záloh za služby a stanovit kritéria pro vyúčtování nákladů a možnost ujednání o paušální platbě. Jaké konkrétní změny přináší?

Před vznikem tohoto zákona u nás neexistovala právní úprava, která by zastřešila úpravu služeb spojených s užíváním bytu, stanovila obecná pravidla rozúčtování a upravila práva a povinnosti stran a postupy a lhůty pro rozúčtování. Je tedy patrné, že jde o důležitou změnu také na poli měření, registrace a účtování tepla a teplé vody.

## O ZPŮSOBU ROZÚČTOVÁNÍ SE LZE DOHODNOUT

Nejpodstatnější změnou v otázce způsobu rozúčtování služeb dle zákona 67/2013 Sb. je skutečnost, že tento zákon staví dohodu nad obecně platná pravidla. V praxi to znamená, že platí to, co si dohodne poskytovatel služeb s uživatelem bytu. Pokud k dohodě dojde, nemusí se tito řídit obecně platnými a stanovenými pravidly. Tato pravidla byla doposud stanovena vyhláškou 372/2001 Sb., o pravidlech pro rozúčtování na tepelnou energii, vydanou Ministerstvem pro místní rozvoj.

## PARAGRAFY ZÁKONA O SLUŽBÁCH TÝKAJÍCÍ SE UJEDNÁNÍ O ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A SLUŽEB:

### § 5

(1) Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě nebo o něm rozhodne družstvo anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.

(2) Nedojde-li k ujednání nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody;
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů;
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek;
- d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

### § 6

(1) Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují na základě ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci v domě, u družstevních bytů na základě ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, u společenství ujednáním všech vlastníků jednotek. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.

(2) Nedojde-li k ujednání, rozúčtují se náklady uvedené v odstavci 1 podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody

mezi konečné spotřebitele. Tedy podle již zmíněné vyhlášky 372/2001 Sb.

### NOVELA VYHLÁŠKY 372/2001 SB.

Vyhláška 372/2001 Sb. až do loňského roku nedoznala žádných změn i přesto, že měla řadu nedostatků. To se změnilo v roce 2013, kdy přišla na řadu její novelizace. Vyhláška však dosud nevyšla.

### STUDENÁ VODA STÁLE ZŮSTÁVÁ PROBLÉMEM

Novelizace vyhlášky se sice věnuje pravidlům rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu a řeší některé nedostatky, které v tomto ohledu měla její předchozí verze, tento posun „k lepšímu“ se nicméně opět netýká pravidel pro rozúčtování studené vody.

Účtování studené vody je sice zahrnuto v zákoně o službách 67/2013 Sb., problémem ale je, že zatím neexistují podrobná pravidla.

### NÁVRH PRAVIDEL PRO ROZÚČTOVÁNÍ STUDENÉ VODY

7. listopadu 2013 proběhl v prostorách společnosti Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu (ARTAV) seminář, na kterém byla probírána kompletní pravidla pro účtování tepla i teplé a studené vody (tedy celý rozsah vyhlášky 372 plus pravidla pro studenou vodu). Výsledkem je návrh doporučení pro rozúčtování této komodity pro vlastníky domů. Pravidla naleznete na stránkách [www.artav.cz](http://www.artav.cz).

*Ing. Vladmír Bureš, ista Česká republika  
Odborná spolupráce: RNDr. Jaromír Pohanka,  
Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu*

Vaše dotazy do Rozúčtovací poradny můžete zasílat elektronicky na e-mailovou adresu [poradna@ista.cz](mailto:poradna@ista.cz).  
Při zasílání faxem na číslo 296 337 599 nebo na adresu ista Česká republika s.r.o., Jeremiášova 947, 155 00 Praha 5, označte Váš dotaz viditelně heslem PORADNA.

*Dobrý den, máme dotaz k provedenému vyúčtování tepla a teplé vody. Jak má SVJ postupovat v případě, že měrné ukazatele na ohřev teplé vody nespĺňují požadavky dané vyhlášky a měrný ukazatel je vyšší než udává legislativa? V domě je samostatně měřeno teplo pro vytápění a teplo pro ohřev teplé vody.*

U měrného ukazatele na ohřev teplé vody je dle vyhlášky 194/2007 Sb. § 4 odst. 4 možné až 50% navýšení stanovených měrných ukazatelů, přičemž samozřejmě záleží na přípravě teplé vody. Zásadní je odebraná spotřeba teplé vody na osobu a rok. Jelikož případné zvýšení měrného ukazatele je způsobeno konečným spotřebitelem vlivem malého odběru teplé vody, rozúčtuje se vzniklý náklad v plné výši mezi konečné uživatele.

*pokračování na následující straně*

**ista**

## Váš partner pro energetický management budov

- ista24.cz – online portálové služby, monitoring spotřeb, analýzy z pohodlí domova
- Nový rádiový systém **symphonic® 3 AMM** – odečty bez nutnosti vstupu do bytů a narušování soukromí uživatelů bytových jednotek
- Spolehlivé bytové vodoměry vysoké kvality pro teplou a studenou vodu
- Komplexní systém poměrového měření spotřeby tepla v bytovém i nebytovém sektoru
- Rozúčtování spotřeby tepla a vody na jednotlivé uživatele bytů a nebytových prostor

*Pohodové Vánoce  
a úspěšný rok 2014  
všem svým současným  
i budoucím zákazníkům  
přeje*



[www.ista.cz](http://www.ista.cz)

ista Česká republika s.r.o. • Jeremiášova 947 • 155 00 Praha 5  
Tel. 296 337 511 • [ista@ista.cz](mailto:ista@ista.cz)

## Dnes na Vaše dotazy odpovídá



**Jarmila Simbartlová,**  
vedoucí rozúčtovacího oddělení  
společnosti ista Česká republika s.r.o.

*Bydlím v domě s centrálním vytápěním. V objektu jsou termoregulační ventily nastaveny na teplotu 16°C. Přesto nám rozúčtovatel při vyúčtování tepla provádí jakýsi pře-počer jednotek  $\pm 40\%$ . Je postup rozúčtovatel v souladu s platnou legislativou?*

Postup rozúčtovatele je správný, postupuje v souladu s vyhláškou MMR č. 372/2001 Sb. a to s § 4 odst. 4 zmíněné vyhlášky. Záleží však na tom, jak je stanovena spodní hranice vyúčtování, tu však stanovuje vlastník objektu (SVJ, BD apod.) nikoliv rozúčtovatel.

*Ve vyúčtování tepla za rok 2012 je jedna velká chyba, kterou jsem bezvýsledně reklamoval u správní firmy. Za zmíněný rok totiž došlo k zvýšení jednotkové ceny za GJ nejen u tepla, ale i u ohřevu teplé vody. Ve vyúčtování je však jakýsi průměr za tento rok a dle mého názoru je postupováno zcela chybně. Jak mohu dále postupovat, když moji reklamaci správní firma neuznala jako oprávněnou?*

Vámi popisovaný postup při vyúčtování je naprosto standardní. Vyhláška, která upravuje postup při rozúčtování tepla a teplé vody hovoří o tom, že zúčtovací období je zpravidla 12ti měsíční. Protože se i odečty provádějí standardně pouze 1x za rok, musí tomu období odpovídat i cel-



**Ing. Josef Konár,**  
vedoucí servisního střediska  
společnosti ista Česká republika s.r.o.

*Náš dům byl kompletně zateplen. V návaznosti na to bychom chtěli upravit koeficienty na polohy bytů. Jsou někde zakotveny podmínky pro určení koeficientů polohy bytu?*

Tato podmínka se oficiálně objevuje pouze v ustanovení vyhlášky č. 372/2001Sb. Zde se uvádí, že spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné uživatele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou. Metod pro stanovení koeficientů zohledňující polohu místnosti v domě je více, ale žádná není oficiálně schválena či preferována, ani absolutně přesná. Správné určení těchto koeficientů je složitý proces, ke kterému je potřeba znát tepelné ztráty jednotlivých místností v domě, případně kompletní projekt otopné soustavy v domě. Obecně je nejpoužívanější tzv. empirická metoda, které

kové náklady domu, které vyfakturovali dodavatelé tepla a vody. Pokud by se vyúčtování provádělo vždy při změně ceny tepla, bylo by nutné provést i odečty poměrových měřidel a došlo by pouze ke zvýšení nákladů na odečty a následné rozúčtování. Postup správní firmy a zpracované vyúčtování je v souladu s legislativou.

*Dobrý den, koupil jsem byt do osobního vlastnictví. V bytě jsou instalovány indikátory na principu odparu kapaliny. Na schůzi SVJ jsem inicioval možnost přemontáže za elektronický typ RTN, mé žádosti však nebylo vyhověno. Přesto bych si chtěl tyto přístroje pořídit, aby měřená spotřeba tepla v bytě byla co nejpřesnější. Na internetu jsem zjistil, že je možné si pořídit i přístroje s radiovým odečtem a sledovat průběh spotřeby na internetu.*

Jak odpařovací tak elektronické indikátory jsou tzv. poměrovými měřiči, proto je nutné aby v celém domě byl instalován shodný typ přístrojů, tedy aby na všech otopných tělesech soustavy ústředního vytápění byly instalovány indikátory jednoho typu a od jednoho výrobce. Teplo je měřeno pouze na patě domu, dle kterého pak dodavatel fakturuje vzniklé náklady za teplo v Kč. Pak právě pomocí instalovaných poměrových indikátorů dochází k přerozdělení vzniklých nákladů resp. spotřební složky nákladů ve výši 50–60 % z celkových nákladů v Kč.

určuje polohu bytu vůči ostatním bytům v domě. U bytů, které pro svou polohu mají nutně energeticky vyšší náročnost odběru tepelné energie, vůči bytům s nižší energeticky nižší náročností odběru tepelné energie, je tato disproporce energetické náročnosti, vyplývající z rozdílného umístění místností bytů v domě, srovnávána příslušnými koeficienty. Při určení koeficientů polohy bytů touto metodou, nedochází ke změně koeficientů ani po zateplení objektu (poloha daného bytu se vůči ostatním bytům nezměnila). Druhou používanou metodou, zvláště doporučenou po zateplení objektu, je určení koeficientů pomocí tepelných ztrát. Tyto koeficienty jsou zpracovány projektantem na základě stavebního projektu, projektu otopné soustavy a projektu zateplení domu. Na základě těchto podkladů jsou koeficienty polohy jednotlivých místností bytů v domě určeny přesněji než při stanovení koeficientů poloh empirickou metodou. Je jasné, že tato metoda vyžaduje vyšší odbornou znalost a je proto i finančně náročnější.



# Rekonstrukce domu je investice, která se vám vyplatí

Úvěry pro bytová družstva a SVJ



## S úvěrem od ČSOB provedete opravu domu podle svých představ

Rekonstrukcí domu s využitím úvěru nejen ušetříte své peníze, ale navíc vzroste jak hodnota vašeho bytu, tak i komfort bydlení. Obyvatelé více než 11 000 bytových domů ve vlastnictví bytového družstva nebo SVJ, kteří své plány na lepší bydlení zrealizovali s pomocí úvěrů od ČSOB, mohou potvrdit, že komplexní revitalizace bytového domu se jeho obyvatelům vyplatila.



Člen skupiny KBC

800 300 300 | [www.csob.cz](http://www.csob.cz)

# NOVÁ LEGISLATIVA – SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A NOVINKY PO 1. 1. 2014

## Víte, co Vás ve společenství vlastníků čeká v novém roce?

### 1. Vznik společenství

#### ☛ Jakým způsobem bude vznikat společenství vlastníků?

Nově společenství vlastníků nebude vznikat automaticky ze zákona, ale bude třeba k jeho vzniku schválení stanov společenství a zápis do rejstříku. Stanovy musí schválit všichni vlastníci jednotek (výjimkou je zakládání společenství v domech původních stavebních bytových družstev). Společenství může být založeno také prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Založené společenství vznikne zápisem společenství do veřejného rejstříku.

### 2. Domy, v nichž společenství nevznikne

#### ☛ Co se stane, když vlastníci nebudou svoláni ke schválení stanov, nebo se vlastníci sice sejdou, ale stanovy neschválí, nebo když společenství nebude zapsáno do veřejného rejstříku?

Jestliže společenství v domě nevzniklo podle zákona o vlastnictví bytů ze zákona do 31. 12. 2013 a nevznikne ani po 1. 1. 2014 zápisem do rejstříku, budou vlastníci jednotek v domě ručit za dluhy vzniklé v souvislosti se správou domu a pozemku a užíváním společných částí společně a nerozdílně, tj. každý v plném rozsahu. Teprve po vzniku společenství budou vlastníci v domě ručit jen do výše svého podílu na společných částech. Kromě toho katastrální úřad neprovede vklad vlastnického práva k jednotce v domě, kde jsou alespoň tři různí vlastníci, je převedena další (celkově čtvrtá) jednotka a katastrálnímu úřadu není předložen doklad o vzniku společenství. Převod páté jednotky v domě bude v těchto případech zablokován.

### 3. Dva typy jednotek

V katastru nemovitostí se budou nově evidovat dva typy jednotek. „Staré“ jednotky v domech, u nichž bylo v katastru nemovitostí do 31. 12. 2013 zapsáno alespoň prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky (nebo byly jednotky zapsány z jiného právního důvodu). Jednotky v takových domech vznikly a nadále budou vznikat podle dosavadních právních předpisů, tj. podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. „Nové“ jednotky budou zapisovány do katastru po 1. 1. 2014 a budou vznikat podle nového občanského zákoníku. „Nové“ jednotky v sobě již budou vedle bytu nebo nebytového prostoru zahrnovat neoddělitelně i podíl na společných částech nemovité věci.

#### ☛ Bude možné změnit „staré“ jednotky na „nové“?

Ano, tato změna bude možná přijetím změny prohlášení vlastníka, kterou musí odsouhlasit všichni vlastníci jednotek v domě.

### 4. Předpisy o převodu jednotek

#### ☛ Podle jakých předpisů se budou převádět byty ve Vašem domě?

Pokud je byt „starou“ jednotkou vzniklou před účinností nového občanského zákoníku (viz také bod 3.), budete jej

i nadále převádět smlouvou, která musí splňovat náležitosti podle zákona o vlastnictví bytů. Jestliže bude převáděna „nová“ jednotka, bude se smlouva o převodu řídit novým občanským zákoníkem. Novinkou je, že budou s vlastnictvím jednotky přecházet na nabyvatele i dluhy související se správou domu a pozemku.

### 5. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí předpis

#### ☛ Použije se zákon o vlastnictví bytů také na správu domu a společenství vlastníků vzniklá před účinností nového občanského zákoníku?

Nepoužije. Zákon o vlastnictví bytů se novým občanským zákoníkem zrušuje a použije se pouze na převody „starých“ jednotek. Veškeré otázky týkající se správy domu a pozemku, práva a povinnosti vlastníků „starých“ i „nových“ jednotek a fungování společenství vlastníků upravuje nový občanský zákoník a připravované nařízení vlády k jeho provedení.

### 6. Shromáždění vlastníků

#### ☛ Chcete provést modernizaci domu, nemáte však potřebnou kvalifikovanou většinu a někteří vlastníci přijetí rozhodnutí blokují?

Od nového roku bude platit, že k přijetí rozhodnutí bude postačovat souhlas nadpoloviční většiny vlastníků přítomných na shromáždění. Souhlas všech vlastníků bude nadále potřeba pouze pro změny velikostí podílů na společných částech domu, pro změny poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na domě a pro změny prohlášení. Pozor ale na to, aby vyšší kvorum nepožadovaly stanovy SVJ, které budou mít před ustanoveními nového občanského zákoníku přednost! Nesouhlasícím vlastníkům je v důležitých případech ponecháno právo na soudní ochranu před nespravedlivým nebo jinak závadným rozhodnutím. Toto právo však musí být uplatněno nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl.

### 7. Korespondenční hlasování

#### ☛ Potřebujete přijmout rozhodnutí vlastníků, avšak vlastníci v domě jsou časově vytíženi a je problém je svolat na určitou hodinu a místo?

Můžete přijmout rozhodnutí i korespondenčně – „per rollam“. Ze zákona máte možnost rozhodnout takto o záležitostech, které byly na programu shromáždění, avšak shromáždění nebylo usnášeníschopné. Pokud budete chtít využít tohoto způsobu hlasování i v jiných případech, budou muset tento způsob hlasování umožnit stanovy.

### 8. Stanovy společenství vlastníků a jejich změny

#### ☛ Je třeba měnit v souvislosti s novými předpisy stanovy společenství?

Jestliže některá ustanovení Vašich stanov odporují donucujícím ustanovením nového občanského zákoníku, ztratí

dnem 1.1.2014 svoji závaznost. Úpravu stanov tak, aby odpovídaly novým předpisům musíte provést do 31.12.2017, času je tedy dostatek. Je vhodné přijmout změnu stanov i dříve, zejména v případě, že chcete využít možností, které Vám oproti dosavadním předpisům nový občanský zákoník nabízí. Aktuální verzi stanov musíte vždy založit do sbírky listin u rejstříkového soudu.

#### 🔍 *Jakou formou má být změna stanov přijata?*

Forma pro změnu stanov se bude řídit tím, jakou formu původní stanovy Vašeho společenství mají. Až na výjimky se stanovy přijímají formou notářského zápisu, takže tuto formu budete muset zachovat i při každé pozdější změně stanov. V domech, kde budou stanovy společenství součástí prohlášení vlastníka nebo smlouvy o výstavbě, a tato listina nebude mít formu notářského zápisu, bude moci být přijata pozdější změna stanov i bez účasti notáře.

### 9. Vzorové stanovy

🔍 *Co když Vaše společenství stanovy nikdy neschválilo a řídí se vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb., které se s účinností od 1. 1. 2014 ruší? Bude Vaše společenství bez stanov?*

I nadále můžete vycházet ze vzorových stanov. Tyto stanovy se staly součástí vnitřních právních poměrů Vašeho společenství.

### 10. Výbor společenství

🔍 *Žádný z vlastníků ve Vašem domě není ochoten stát se členem výboru společenství?*

Do této funkce můžete zvolit i jinou osobu než vlastníka jednotky v domě a člena společenství, pokud to Vaše stanovy nezakazují. Počet členů výboru si už společenství může stanovit samo, není omezeno tím, že by výbor musel mít minimálně tři členy. Na druhou stranu nový občanský zákoník už nepočítá s tím, že by funkci výboru vykonával pověřený vlastník v případech, kdy shromáždění vlastníků výbor nezvolí.

### 11. Společné části domu

🔍 *Budete chtít vymezit společné části domu šířejí nebo užejí než jak budou vymezeny v chystaném vládním nařízení?*

Pokud nepůjde o takovou část domu, která je podstatná pro zachování domu, jeho tvaru i vzhledu nebo pro zachování bytu jiného vlastníka, můžete v prohlášení vymezit společnou část domu i jinak, než tomu bylo dosud zvykem nebo jinak, než jak bude uvedeno v chystaném vládním nařízení k provedení nového občanského zákoníku. Úprava ve Vašem prohlášení bude mít před úpravou vládního nařízení přednost.

### 12. Změny v domě a změna prohlášení vlastníka

🔍 *Dochází ve Vašem domě ke změně společných prostor nebo jednotek a musíte v této souvislosti měnit prohlášení vlastníka?*

V případě, že bude mít změna vliv na stav zápisu v katastru nemovitostí, např. budete měnit „staré“ jednotky na „nové“, budete zasahovat do počtu jednotek nebo do jejich velikosti, bude Vaší povinností navrhnout katastrálnímu úřadu zápis změn v katastrální evidenci. I v případě, že změna prohlášení nebude mít dopad na zápisy v katastru, bude se nově každá změna prohlášení zakládat do sbírky listin katastrálního úřadu.

🔍 *Může změnu prohlášení ovlivnit i jiná osoba než vlastník jednotky v domě?*

Ano, v případě, že má k jednotce věcné právo třetí osoba (zástavní věřitel, oprávněný z předkupního práva apod.), lze prohlášení změnit pouze s předchozím souhlasem této osoby.

### 13. Podíly na společných částech

🔍 *Byty ve Vašem domě jsou téměř identické, liší se pouze nepatrně svojí velikostí a je nepraktické počítat u každého vlastníka jednotky hlasy podle podílů na společných částech domu, které odpovídají velikostem jednotek? Nebo máte v domě byty o stejné velikosti, avšak jeden z bytů má vysoké stropy a dobrý výhled a druhý byt je suterénní s nízkými stropy a malými okny a je nespravedlivé, aby oba tito vlastníci přispívali na správu a údržbu domu stejnou měrou?*

Budete mít možnost rozhodnout o tom, že budou podíly vlastníků na společných částech stejné, nebo tyto podíly můžete upravit i jiným způsobem v závislosti na povaze, rozměrech a umístění bytu. Jestliže podíly na společných částech tímto způsobem neupravíte, bude platit, že jsou stanoveny jako dosud, tj. poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

### 14. Náklady na správu domu a pozemku

🔍 *Některý z vlastníků užívá i prostor, který je v prohlášení vymezen jako společná část domu. Lze tuto skutečnost zohlednit i v rozúčtování nákladů na správu domu a pozemku?*

Ano, vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v rozsahu, který odpovídá jeho podílu na společných částech. Výši příspěvku lze ale při užívání společných částí domu upravit, a to v závislosti na rozsahu a způsobu užívání a také v závislosti na tom, do jaké míry vlastník na svůj vlastní náklad tuto část domu spravuje. Oproti tomu příspěvky určené na odměňování orgánů SVJ, na vedení účetnictví SVJ apod. se mají rozvrhnout mezi všechny vlastníky stejným dílem a zákon neumožňuje modifikaci. Je tedy pravděpodobné, že budete muset správní náklady v závislosti na účelu příspěvku rozúčtovávat dvojím způsobem.

### 15. Dům součástí pozemku

Jestliže má Váš dům stejného vlastníka jako pozemek pod ním, stává se s účinností od 1. 1. 2014 tento dům součástí pozemku.

### 16. Název společenství vlastníků

🔍 *Obsahuje název Vašeho společenství slova „společenství vlastníků“ a označení domu, pro které společenství vzniklo?*

Jestliže některá z částí tohoto názvu chybí, musí Vaše společenství změnit svůj název nejpozději do 1.1.2016.

### 17. Byty v domech tehdejších SBD

Na právní režim v domech tehdejších stavebních bytových družstev, která vykonávala správu domů k 1.7.2000, se použije zvláštní právní předpis vydaný ve sbírce zákonů pod č. 311/2013 Sb. Společenství vlastníků v těchto domech má vznikat teprve poté, co podíl družstva na společných částech klesne pod jednu polovinu. Pro založení společenství přijetím stanov nebude třeba souhlas všech vlastníků.

# NOVÁ LEGISLATIVA – BYTOVÁ DRUŽSTVA A NĚKTERÉ NOVINKY PO 1. 1. 2014

**Jste funkcionářem nebo členem bytového družstva? Víte, co Vás čeká v novém roce?**

## 1. Družstevní podíl

☑ *Co se stane se členským podílem?*

Nově se bude označovat jako „družstevní podíl“. Družstevní podíl zahrnuje majetková i nemajetková práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Družstevní podíl bude věcí v právním smyslu.

## 2. Nájem družstevního bytu

☑ *Převádí se ve Vašem družstvu družstevní podíly spojené s právem nájmu bytu?*

S družstevním podílem získá nabyvatel nájemní právo k družstevnímu bytu automaticky. Ke vzniku nájemního práva nebude nutné, aby byla mezi družstvem a nabyvatelem družstevního podílu uzavřena nová nájemní smlouva.

## 3. Práva a povinnosti členů při užívání družstevních bytů

☑ *Jaké povinnosti musí dodržovat uživatelé družstevních bytů?*

Pravidla budou povinnou náležitostí stanov, takže podrobnější úpravu práv a povinností souvisejících s užíváním družstevních bytů bude třeba hledat především tam.

☑ *Bude družstvo v budoucnu pravidla schvalovat nebo měnit?*

Po 1.1.2014, bude třeba, aby o této změně stanov rozhodli všichni členové družstva, kteří mají nájemní právo. Proto je vhodné upravit tuto část stanov ještě v letošním roce.

☑ *Řešíte nějakou otázku ohledně nájmu družstevního bytu a stanov družstva v tomto směru mlčí?*

V takovém případě se bude postupovat podle nového občanského zákoníku, který obsahuje také zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Detailní úpravu můžete obsahovat nájemní smlouva mezi družstvem a členem.

## 4. Zastavení družstevního podílu

☑ *Bude možné družstevním podílem ručit?*

Jestliže stanov Vašeho družstva nebudou obsahovat žádné ustanovení týkající se zastavení družstevního podílu, budou moci členové družstva použít družstevní podíl jako zástavu k zajištění libovolných pohledávek. Chcete-li tuto možnost členů družstva vyloučit, je třeba ještě do konce roku 2013 upravit odpovídajícím způsobem stanov Vašeho družstva. Stanovy mohou zastavení družstevního podílu buď úplně vyloučit, nebo jen omezit. Stanovy mohou obsahovat podmínky, za nichž zastavení družstevního podílu bude možné, např. půjde-li o zajištění úvěru na poří-

zení družstevního podílu, nebo pokud dá souhlas k zastavení orgán družstva. Změnu stanov lze provést i kdykoli po 1. 1. 2014, ovšem s tím rizikem, že mezitím některý z členů svůj družstevní podíl zastaví.

## 5. Spoluvlastnictví družstevního podílu

☑ *Je možné, aby jeden družstevní podíl vlastnilo třeba 20 osob zároveň?*

Ano, bude to možné. Jeden ze spoluvlastníků bude správcem družstevního podílu a ten bude ostatní spoluvlastníky zastupovat na členské schůzi nebo při jiných právních jednání vůči družstvu. Stanovy však mohou spoluvlastnictví družstevního podílu vyloučit nebo omezit. Pokud hodlá družstvo takovou úpravu stanov provést, je vhodné k ní přistoupit do konce roku 2013.

## 6. Členství právnických osob

☑ *Může být členem bytového družstva i právnická osoba?*

Ano, bude to možné, členy bytového družstva se budou moci stát i společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti. Platí totéž, co už bylo uvedeno pro zastavení a spoluvlastnictví družstevního podílu. Nechcete-li tuto možnost ve Vašem družstvu připustit, musíte ji stanovami vyloučit nebo omezit.

## 7. Vyloučení člena z družstva

☑ *Mění se něco na vylučování z družstva?*

Postup se prakticky neliší, bude však třeba obezřetnosti při naplňování formální stránky. Listiny provázející vyloučení člena z družstva musí odpovídat požadavkům zákona o obchodních korporacích. Jinak hrozí, že bude vylučovaný člen v případném soudním sporu o vyloučení vůči družstvu úspěšný. Zejména je třeba pamatovat na to, že členská schůze nebo představenstvo budou muset do rozhodnutí o vyloučení zahrnout také poučení o právu vylučovaného člena na obranu. Vylučovanému členovi se následně musí doručit celé rozhodnutí, nejen oznámení o vyloučení.

## 8 Další členské vklady

☑ *Mají členové Vašeho družstva i v budoucnu přebírat závazek ke splácení dalších členských vkladů?*

Tato možnost bude muset být po 1.1.2014 připuštěna ve stanovách a stanov zároveň budou muset obsahovat výši tohoto vkladu nebo způsob jeho určení. Další podmín-

kou převzetí dalšího členského vkladu bude uzavření písemné smlouvy se členem družstva. Tuto smlouvu schvaluje členská schůze, stanovy však mohou určit, že smlouvu o převzetí dalšího členského vkladu členská schůze neschvaluje.

## 9. Počet členů družstva, typy družstev podle velikosti a jejich orgány

Minimální počet členů se snižuje z 5 na 3. Při počtu členů mezi 3 a 49 může družstvo zvolit zjednodušenou formu vedení, kdy jeho jediným orgánem vedle členské schůze může být předseda družstva. Nadále už nebude možné mít vedle předsedy „malého“ družstva také dalšího pověřeného člena, který by plnil funkci statutárního orgánu. Tato „malá“ družstva nemusí zřizovat kontrolní orgán. V případě, že má družstvo 50 až 199 členů, bude jeho nejvyšším orgánem členská schůze, statutárním orgánem bude představenstvo s nejméně 3 členy a kontrolním orgánem bude komise s nejméně 3 členy. U družstev s 200 a více členy může působnost členské schůze zčásti nebo zcela plnit shromáždění delegátů (dosud zákon přesný počet členů neurčoval). Při změně počtu členů nad nebo pod stanovenou hranici bude muset družstvo do 3 měsíců uvést strukturu svých orgánů do souladu se svojí „velikostí“.

## 10. Odměňování členů orgánů

✓ *Mají členové kteréhokoli orgánu Vašeho družstva nárok na úplatu za výkon své funkce?*

Prověřte, že ujednání smluv o výkonu funkce a o odměně s těmito osobami odpovídají požadavkům zákona o obchodních korporacích. Zejména, že byla odměna těmito osobám stanovena dostatečně určitě a že byla schválena členskou schůzí nebo shromážděním delegátů družstva. Nebyla-li uzavřena smlouva o výkonu funkce, měla by se k odměně vyjádřit také kontrolní komise, jestliže byla v družstvu zřízena. Totéž, co bylo řečeno o odměně za výkon funkce, platí pro jakékoli jiné plnění poskytované v souvislosti s výkonem funkce, např. pro služební telefon nebo příspěvek na pojištění. Jedná-li se o člena představenstva, který je zároveň zaměstnancem družstva, musí být obdobným způsobem schválena také mzda. Nebudou-li podmínky pro odměňování podle nových předpisů splněny nejpozději do 30.6.2014, považuje se výkon funkce těchto osob za bezplatný!

## 11. Svolávání členské schůze – internetové stránky

Pozvánka na členskou schůzi má být uveřejňována na internetových stránkách družstva a zasílána členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Protože zákon neuvádí v tomto směru žádné výjimky, budou muset všechna družstva bez ohledu na svoji velikost zřídit internetové stránky.

## 12. Zjednodušené rozhodování členské schůze

✓ *Potřebujete v družstvu rozhodnout určitou záležitost a máte problémy se svoláním dostatečného počtu členů?*

Nově může členská schůze rozhodovat i korespondenčně, neboli „per rollam“, tzn. že se členové neschází, ale zasílá se jim návrh rozhodnutí. Členové družstva svůj souhlas (nebo nesouhlas) s návrhem zasílají zpět družstvu. Podmínkou pro použití tohoto postupu je, že jej připouštějí stanovy Vašeho družstva.

## 13. Název družstva

✓ *Obsahuje název Vašeho družstva označení „bytové družstvo“?*

Pokud ne, musíte nejpozději do 30. 6. 2014 název změnit, provést zápis ve veřejném rejstříku a do sbírky listin doručit upravené stanovy.

## 14. Uvedení stanov družstva do souladu s novými předpisy

✓ *Je text stanov Vašeho družstva v některé části v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona o obchodních korporacích (např. vypořádací podíl, rozdělování zisku, proces vylučování z družstva aj.)?*

Takový text se 1.1.2014 automaticky zrušuje. Zákon o obchodních korporacích ukládá družstvům povinnost, aby do 30.6.2014 přizpůsobily své stanovy nové právní úpravě a založily aktualizované znění stanov do sbírky listin. Obvykle bude nutné svolání členské schůze nebo shromáždění delegátů, které o změně stanov rozhodne.

## 15. Seznam členů

✓ *Bude mít člen družstva právo získat kopii seznamu členů družstva?*

Člen družstva bude mít nejen právo nahlížet do seznamu členů a získávat potvrzení o svém členství, ale nově bude mít právo také na své vlastní náklady získat opis seznamu členů nebo požadované části seznamu. Je vhodné při předávání opisu seznamu členů upozornit člena družstva na to, že musí se seznamem nakládat pouze v souladu se zákonem na ochranu osobních údajů.

## 16. Přechod členského podílu

Družstevní podíl se může dědit nebo může být prodán exekutorem ve veřejné dražbě.

✓ *Co když si notář nebo exekutor nezjistí, že právě ve Vašem družstvu je vznik členství vázán na splnění podmínky nebo je omezeno nabývání družstevního podílu do spoluvlastnictví nebo právníckými osobami?*

Buďte aktivní a informujte o těchto skutečnostech notáře v dědickém řízení po zemřelém členovi nebo exekutory v exekučním řízení.

*Připravila: Mgr. Kateřina Horáková, legislativně-právní oddělení SČMBD*

# Nová legislativa a její záludnosti



Že nás s příchodem nové legislativy čeká vždy nějaké to „povyražení“, na to už jsme si zvykli. Nejinak to je i v případě nového občanského zákoníku s novými zákony či vyhláškami.

V současné době vláda schválila Nařízení vlády ze dne 30. října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012., občanský zákoník (dále jej budeme uvádět jen pod označením „NOZ“. Na toto označení si prosím zvykněte, protože pod tímto názvem jej běžně najdete na webu).

## Nový výpočet podlahové plochy

Nařízení vlády upravuje:

- Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce
- Části nemovité věci, které jsou společné
- Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku

Nový výpočet podlahové plochy bude platit pro nově postavené domy, ale pozor, podle NOZ i v nově vzniklých společenstvích vlastníků. A přechod již vzniklých společenství vlastníků na společenství vlastníků dle NOZ čeká postupně všechny. V čem je tedy rozdíl? Původní podlahová plocha bytu byla plocha všech místností. Takže když jste ji neznali, tak jste si vzali metr a hezky přeměřili od stěny ke stěně.

Nově, podle NOZ, podlahovou plochu bytu tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných a nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Takže zahodte metr a jděte hledat projektovou dokumentaci. Myslím, že se moc nepletu, že teď mnohé zamrazilo, kde budou shánět letitou projektovou dokumentaci, aby zjistili tloušťku zdí.

Takže společenství vlastníků, která již budou používat novou podlahovou plochu podle výše zmíněného nařízení vlády, musí mít na paměti a hlavně evidovat, dvě podlahové plochy, jednu podle nařízení vlády (plocha včetně konstrukcí zdí...) a druhou, kterou nám definuje vyhláška 372/2001 Sb. pro rozúčtování nákladů za teplo k vytápění a ohřevu teplé vody. Podle této vyhlášky je podlahová plocha, plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt... Do podlahové plochy, kterou tedy budete používat pro rozúčtování nákladů na ohřev teplé vody, se nebude započítávat plocha konstrukcí zdí...

Z této podlahové plochy se pak bude dále stanovovat tzv. započitatelná podlahová plocha dle vyhlášky 372/2001 Sb. pro vyúčtování základních nákladů za teplo k vytápění.

Jednu věc však mějte na paměti. Způsob výpočtu podlahové plochy musí být jednotný. Postaví-li si tedy někdo nástavbu na domě, kde vzniklo společenství podle č. 72/1994 Sb. Zákon o vlastnictví bytů, počítá se podlahová plocha zjednodušeně řečeno ode zdi ke zdi.

(Když už jsme zmínili zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, tak ten bude 31. 12. 2013 ZRUŠEN. Ovšem některá jeho ustanovení budou platit dál!!! Nejsem právník a tak si dovoluji dát najevo svůj údiv, jak mohou nadále platit některé části zrušeného zákona?!)

Vraťme se však ještě na skok do již výše zmíněného Nařízení vlády k bodu c) podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku, konkrétně k § 17, který upravuje Vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti. V NOZ § 1180 odst. (2) je uvedeno – Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. A § 17 Vládního nařízení nám § 1180 z NOZ rozšiřuje o náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo.

Zjednodušeně tedy řečeno, poplatek za odečty a vyúčtování bude stejný jak u bytu např. 1+1, ale i 4+1. Všem je nám celkem jasné, že výrazně odlišný počet poměrových měřidel bude v bytě 1+1 a v bytě 4+1, platit však budou oba stejně.

Nevím, k čemu to je dobré, ale jistě vím, že toto rozhodnutí moc nepotěší majitele menších bytů.

● ● ●

## Počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb

A teď ještě nahlédneme do Zákona č. 67/2013 Sb. ze dne 19. února 2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (jednoduše řečeno – zákon o službách).

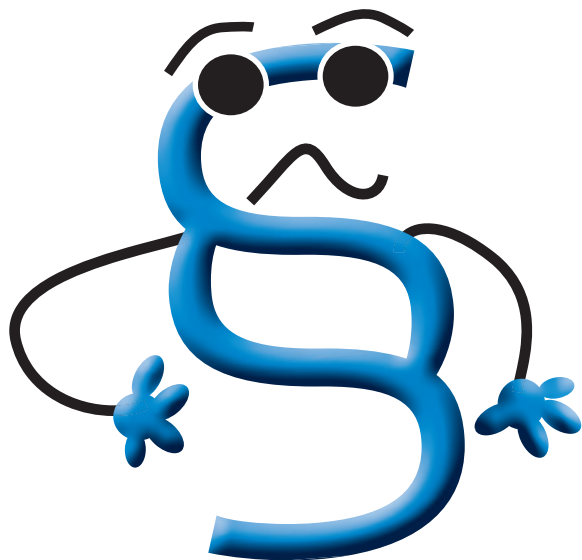
V tomto zákoně § 2 bod g) uvádí počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Jsou to osoby, u kterých lze mít za to, že budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

NOZ v § 1177 v odst. 2) však uvádí, vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce.

Tak se v tom člověče, dbalý zákonů, vyznej. Pokud tedy budete některé služby rozúčtovat podle počtu osob, požadujte počty osob podle zákona č. 67/2013 Sb., tedy hlásit změny po 2 měsících.

## Pravidla pro rozúčtování vodného a stočného

Zákon o službách kromě jiného, stanoví pravidla pro rozúčtování vodného a stočného. Bohužel jen velmi ome-



zeně, neuvádí jak rozúčtovat fakturovanou pevnou složku, je-li dodavatelem zvolena dvousložková forma vodného a stočného (možná to bude tím, že v Praze tato forma fakturace není dodavatelem uplatňována, ale například v jižních Čechách je to naprosto běžné). Takže bude-li vám dodavatel fakturovat i pevnou složku, dejte si do svých pravidel, jak tento náklad rozúčtujete. Uváděl to Výměr MF č. 01/2010 – pevná složka se mezi uživatele rozúčtuje podle m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů a nebytových prostorů.

A ještě nezapomeňte, že se podle zákona o službách S5 (není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech

bytech a nebytových prostorech v domě), rozúčtují náklady podle směrných čísel roční spotřeby vody – vyhláška č. 120/2011 Sb.

A ještě – veškerá ujednání o pravidlech rozúčtování služeb musí být písemná!!!

Doporučuji to hlavně s ohledem na tu studenou vodu, protože se vám může stát i tento případ:

Nemáte písemná pravidla, která stanoví rozúčtování nákladů na vodné a stočné podle vodoměrů (proč taky, když v domě jsou ve všech bytech vodoměry na studenou vodu a že není vodoměr v té jedné nebytové prostoře, kde vodu spotřebují jen na umytí rukou, to je zbytečné) a jednomu z uživatelů protéká WC (to už může být spotřeba slušná). Tomuto uživateli pak vyúčtujete vodu podle náměru z vodoměru a jemu se to nechce zaplatit a tak filuta zjistí, že nemáte písemná pravidla, že máme zákon o službách (tedy platný od 1. 1. 2014) a že v té „nebytovce“ není vodoměr na studenou vodu a tak se bude dožadovat rozúčtování vodného a stočného podle počtu osob. Zbytečný spor.

### Na závěr ještě něco málo změn v názvosloví:

Zvykněte si na nová označení

TV – teplá voda (už dávno nemáme teplou užitkovou vodu)

SV – společenství vlastníků podle NOZ (nikoli SVJ)

NOZ – nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

ZOK – zákon o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

Věra Brodecká



**PEKSTRA**  
www.pekstra.cz

PEKSTRA s.r.o.  
Rybářská 996, 379 01 Třeboň  
Česká republika

Tel.: +420 384 721 199  
E-mail: info@pekstra.cz



# 100% úspěšnost bezdrátového přenosu dat za přijatelnou cenu od firmy BONEGA

Po více než čtyřech letech provozu a několika tisících aplikacích se může firma BONEGA pochlubit **100% úspěšností načítání dat** při bezdrátovém přenosu. To je mezi konkurencí skutečně mimořádná záležitost. Obvykle se totiž pohybuje úspěšnost jiných systémů (podle sdělení uživatelů) okolo 85%, což pak nepřináší očekávanou výhodu rychlého a efektivního sběru při současném „neobtěžování“ nájemců.

## Spolehlivost:

Systém BONEGA je také velmi spolehlivý, neboť za celou dobu dosavadního provozu **nebyla zaznamenána jediná faktická porucha**. Jistě je to i díky tomu, že nejde o „elektronickou skládačku“, ale o **vlastní český vývoj a pečlivou výrobu v ČR**.



## Patentovaný sběr dat:

Firma BONEGA si navíc **patentovala řešení, kdy jeden vysílač obsluhuje současně dva až tři vodoměry** (pro teplou i studenou vodu) a je záměrně oddělený od tělesa vodoměru. Propojení vysílače se snímačem je řešeno pomocí stíněných kabelů. To přináší současně další výhody: elektronika **nelimituje** mnohdy **omezený montážní prostor**, vysílač lze uchytit do **lepší vysílací pozice** (propojovací vodič standardně o délce 50 cm může být dlouhý až desítky metrů).

## Dlouhá životnost:

Vysílač je zkonstruován na **provoz 11 až 12 let** (obslouží tedy dva výměnné cykly dvou vodoměrů po 5 letech). To představuje **2násobný provoz než nabízí jiní výrobci**.

## Výhodná cena:

Samotný **vysílač pro dva vodoměry** současně je za velmi přijatelnou pořizovací základní cenu **800 Kč bez DPH**. **Celkový rozpočítaný roční náklad na vysílač po dobu jeho životnosti je na jeden vodoměr jen 40 Kč bez DPH/rok**. Pro pochůzkový systém dálkového sběru dat je pak **potřeba si pořídit jen jeden převodník do PC a software**.

## Výborný dosah:

Zkušenosti s pochůzkovým sběrem jsou takové, že odečet se zvládne i bez nutnosti vstupu do **bytového domu o výšce 5 pater i více** (dosahy ovlivňuje především konstrukce domu).

Mimořádná rychlost stahování dat:

Řešení od firmy BONEGA se vyznačuje také **mimořádnou rychlostí stahování dat**, což poskytuje velkou produktivitu práce. To umožňuje vysoká (při výrobě různě nastavitelná) četnost vysílání, například:

### a) v intervalu 20–24 sec po celých 24 hodin:

- v odpočtovém období od 1. prosince do 1. března (3 měsíce)
- každé první 3 dny v měsíci (tedy alespoň jeden pracovní den v měsíci, což je výhodné pro mimořádné či měsíční odpočty)
- po dobu 4 dnů po montáži (pro rychlé otestování systému)

### b) v intervalu 4 minut po celých 24 hodin:

- ostatní dny v roce

## Jednoduché zpracování získaných dat:

Data jsou po stažení zpracována softwarem **do tabulkové podoby** (textové či xls), kterou dokáže kterýkoli průměrný programátor přenést do jakéhokoli účetního systému a to včetně MS-DOS.

## Přizpůsobení, otevřenost a jednoduchost systému:

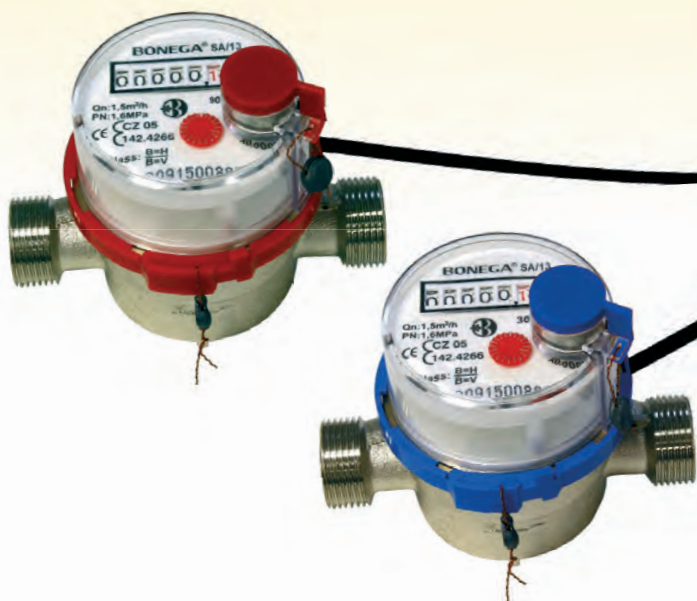
Firma BONEGA tedy **nenutí uživatele k přechodu na nový systém zpracování**. Uživatel může využít stávající programy, na které je léta zvyklý. Navíc jde o **otevřený systém**, který **neváže uživatele na jediného dodavatele služeb**. Obsluha je natolik snadná, že ji zvládne i běžný, technicky zdatný uživatel.

## Ochranné prvky:

Systém má také řadu ochranných prvků jako je například důkladná **antimagnetická ochrana snímače** na tělese vodoměru, **což většina výrobců nemá** (hrozí tím pak nežádoucí ovlivnění či úplné zastavení). Dalším ochranným prvkem je obrana **proti hackerům** tím, že **je voleno jen jednosměr-**

**né vysílání** (naprosto se tím vyloučí průnik do systému z vnějšku, třeba jen ve formě běžného donucení k vyšší spotřebě baterie, atd.). Mezi alarmová hlášení patří i narušení kabelu, atd..

**Montáž nevyžaduje žádnou konfiguraci, což vylučuje lidské chyby.** Činnost elektroniky je z výroby uspaná a spustí se pro předem stanoveném průtoku vody.



## Reference:

Díky tomu, že firma BONEGA docílila mimořádné spolehlivosti, vysoké četnosti vysílání při abnormálně nízké spotřebě energie (s výdrží baterie až 11 let) byl systém vybrán i nadnárodními společnostmi, jako je Landis + Gyr pro aplikace po celém světě či jinými vodárenskými společnostmi v ČR (např. Veolia) nebo v zahraničí. S úspěchem se také podílela na řadě pilotních projektů, například pro ČEZ, PRE, atd. Více o technických parametrech na: <http://www.bonega.cz/go.asp?odkaz=vodomery/download/bezdratove-vodomery-bonega.pdf>

*Dipl. Ing. Roman Hudeček*

## Připravujeme pro vás další informace:

### 1. Konkrétní přínosy dálkového přenosu pro správce a uživatele. Jako například:

- mnohdy jediná cesta k odhalení podvodů u nájemců (uvedeme konkrétní případy)
- jednotný okamžik odpočtů (například stavy ve 24.00 hodin k 31. 12.), což eliminuje rozdíly ve vyúčtování
- efektivita práce (sběr bez opakovaných návštěv domu)
- neobtěžování nájemců
- průběžné srovnávání spotřeb u podobných typů nájemců (např. odesílání emailů 1 x za měsíc)
- snadné vyhodnocení spotřeb (díky historii) i v průběhu roku
- odnaučení nevhodnému používání pákových baterií, WC, atd..
- podnět k prověření přesnosti patního (fakturačního) vodoměru
- alarmová hlášení pro odhalení nežádoucích průtoků jako například WC, či detekce limitních průtoků, apod.

### 2. Nový patentovaný suchoběžný vodoměr BONEGA (parametry zatím v utajení).

### 3. Informace o bezdrátovém přenosu až do kanceláří o obsahu:

- bez výměn vysílačů BONEGA lze přejít snadno z pochůzkového systému na dálkový přenos až do kanceláří a to bez nutnosti vstupu do bytu (zřejmě vůbec první řešení na trhu)
- BONEGA umí přenášet současně data i z jiných měřičů. Například měřičů tepla od firmy Metra (bez dekódování obsahu), kalorimetrů, patních vodoměrů a jiných.



**Obchodní kontakt:**  
Ing. Jana Janečková, [jana.janeckova@bonega.cz](mailto:jana.janeckova@bonega.cz),  
mobil: 604 207 548, 604 207 548 **BEZPLATNĚ**,  
BONEGA, spol. s r.o., Sudoměřice nad Moravou

# Monitoring provozu bytového domu on-line



Co může přinést on-line měření energií a vody? Jak je výhodné monitorovat i ostatní provozní systémy domu a je výhodné používat služby energetického dispečinku 24 hodin denně? Není to zbytečný luxus? Jen hračka pro bohaté?

Dnes často slyšíme nebo čteme o takzvaných „inteligentních domech“, „smart domech“ nebo o „inteligentním bydlení“. Pod tyto pojmy se dá prakticky schovat cokoli, ale ve většině případů je řeč o domech rodinných. Takzvané inteligentní dům je zpravidla ovládán centrálně nebo dálkově přes mobil nebo iPod či počítač a lze ovládat regulaci topení, žaluzie, kamerový systém, regulaci osvětlení, lze kontrolovat momentální spotřebu elektřiny, plynu, vody a dokonce lze ovládat elektrotechniku jako je televize, DVD apod. Řada lidí neváhá investovat do systémů, které by měly zpříjemnit bydlení a vytvořit pro uživatele maximální pocit komfortu bydlení. Často jsou motivováni příslibem nízkých provozních nákladů.

Lze něco podobného, prospěšného a navíc cenově dostupného udělat i pro bydlení v bytových domech, kde máme „své království“ ve stěnách svého bytu? Musíme si být vědomi skutečnosti, že naše pohodlí, bezpečí a klid je ovlivňován sousedy a jejich chováním a samozřejmě funkcí některých klíčových technologií, které jsou nezbytné pro provoz vašeho domu. Bez dodávky tepla, vody a elektřiny prakticky nelze v domě a potažmo v bytě existovat. Modernizace technologického vybavení bytových domů přináší daleko vyšší nároky na spolehlivost jednotlivých zařízení. Rostou nároky na úroveň zajištění jejich servisu. Aby servis mohl plnit svoji funkci, musí se informace o poruše včas dostat na správné místo a ke správnému adresátovi. A právě v tom je zásadní problém v současnosti. Ve většině případů přijde oznámení o poruše pozdě, kdy už dochází k nevratným škodám.

Smart bytový dům, inteligentní bytový dům nebo chytrý bytový dům je dům, který máme plně pod provozní kontrolou on-line. Nebude nás zajímat automatické stahování žaluzií nebo bezpečnost bydlení uživatelů bytů.

On-line provozní kontrola domu spočívá v:

- on-line monitoringu spotřeby tepla a vody včetně kontroly jejich dodávky s cílem zamezit ztrátám a únikům a poskytnout uživatelům spravedlivé rozúčtování na jednotlivé bytové jednotky
- kontrole fungování regulace otopné soustavy, která reaguje na venkovní teplotu a umožňuje regulovat dodávku tepla do jednotlivých bytů
- zvýšení bezpečnosti provozu domu s cílem zamezit a včas odhalit úniky vody nebo plynu, včas detekovat vznik požáru, ale také odhalit neoprávněné vniknutí do bytů

Dnes lze tyto činnosti technicky zajistit s využitím různých IT systémů, které již jsou součástí jednotlivých technologií. Jako příklad lze uvést monitoring provozu výtahu, možnost

ovládání regulace vytápění nebo elektronické zabezpečovací systémy, ale také dálkové odečty tepla a vody. Již jen z výčtu těchto několika málo systémů je jasné, že většina z nich funguje jako autonomní systémy, které shromažďují data a ve většině případů je uchovávají v místě provozu a v zásadě až po určité době, tedy off-line, jsou zpracovávány servisními organizacemi, které mají povinnost s nimi pracovat, případně je vyhodnocovat. Tento současný stav poskytování služeb není schopen reagovat na mimořádné stavy v reálném čase, takže různé havárie a ohrožení uživatelů bytů je bohužel realitou.

Při dnešní úrovni komunikačních technologií a informačních technologií, kdy většina z nás je on-line 24 hodin denně, není tak náročné dovolit si tento komfort pro náš bytový dům, který má být naším bezpečným zázemím. On-line monitoring je naprosto běžnou záležitostí pro každou telekomunikační službu a na tom lze samozřejmě postavit online monitoring technického zázemí bytového domu.

Na trhu jsou již nabízeny systémy pro monitoring a obsluhu bytových domů, které jsou koncepčně konstruovány pro on-line komunikaci. Koncepce tohoto systému je postavena na radiové komunikační technologii, která umožňuje sběr dat z jednotlivých prvků systému a technologických zařízení, která jsou součástí domu.

Pozn.: Radiová technologie je zvláště výhodná pro již stávající domy, kde by instalace systému znamenala poměrně velké investiční náklady do kabeláží. Zde je nutné zdůraznit, že z pohledu instalace lze systém kombinovat a využít jak radiová tak liniová vedení.

Mezi základní patří zdroj tepla, případně solární ohřev vody, výtah a další technická zařízení domu. Radiové komponenty, které odečítají měřidla online, jsou provozovány ve frekvenčním pásmu 868Mhz, což je pásmo vyhrazené speciálně pro provoz a komunikaci technologií v oblasti technického vybavení budov. Radiové prvky mají výkon maximálně 25mW, což je o 70% méně, než běžný mobilní telefon, takže absolutně nenarušují elektromagnetické pozadí domu a domácností. Protokol sítě může být proprietární nebo kombinovaný, protože řada vodoměrů a rozdělovače topných nákladů používají pro komunikaci evropský standard wireless M-BUS. Pro funkčnost celého systému je nezbytný internet. Přípojka do internetu nemusí mít velkou kapacitu, opravdu postačuje ta minimálně dostupná, ale musí být spolehlivá z pohledu dostupnosti služby, protože tento faktor má rozhodující vliv na kvalitu poskytovaných služeb.

Klíčová pro on-line monitoring je aplikace, která běží na centrálních serverech. Centrální architektura zpracování dat je klíčová pro efektivní fungování dalších částí systému, protože nám vytvoří jedinečné podmínky:

- Bezpečný provoz serveru 24h denně a 365 dní v roce
- Zálohování dat

- Monitoring funkčnosti měřící soustavy, měřidel a všech technologických prvků
- Chráněný přístup z internetu, z jakéhokoliv místa a v libovolném čase
- Nezávislost na místních podmínkách (personální, technické)

Tato koncepce umožňuje vstupovat do aplikace libovolnému počtu subjektů, které mají určité povinnosti k provozu bytového domu. V první řadě jsou to uživatelé bytů, kteří mají možnost kdykoliv nahlédnout do systému, seznámit se svojí spotřebou vody a tepla, včetně nákladů, mohou vidět centrální měřiče vody a tepla s vyhodnocením ztrát, případně stav funkčnosti životně důležitých systémů jako je třeba stav otopné soustavy. Uživatel bytu je také možným příjemcem poplachových zpráv, které se týkají jeho bytu jako může být otevření dveří bytu, pokud tyto jsou zajištěny dveřním kontaktem, ale také poplachových zpráv, které vznikají kdekoli v domě a týkají se požáru, úniku plynu nebo úniku vody. Systém komunikuje s uživatelem pomocí e-mailu nebo dle závažnosti zprávy cestou SMS.

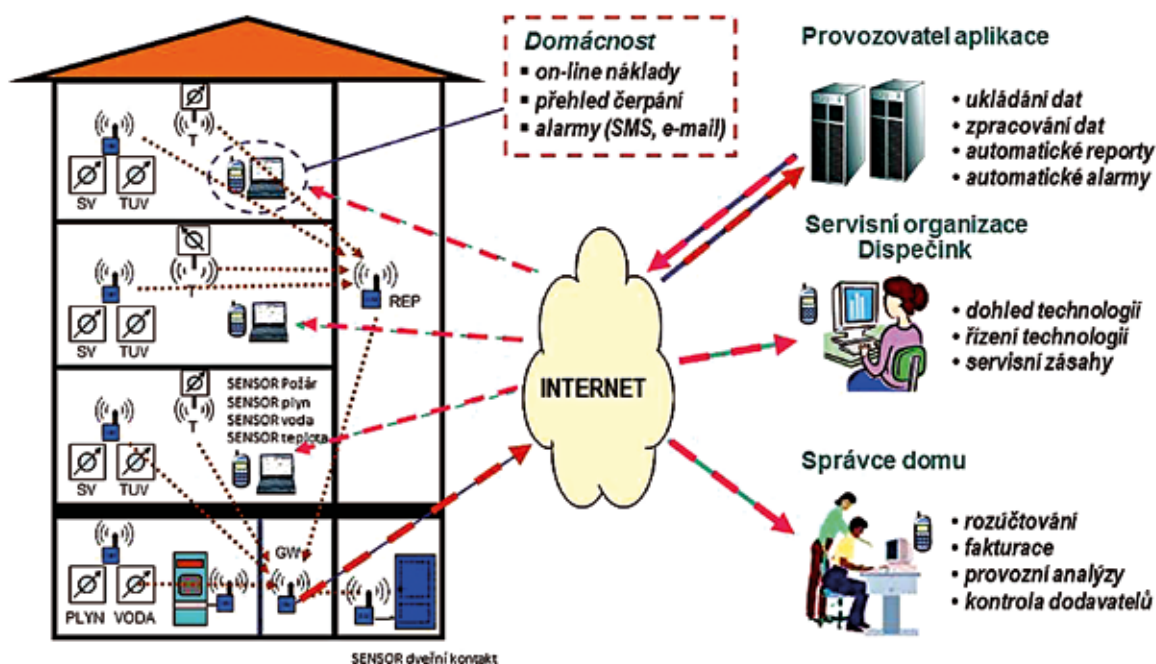
Správce domu jako další významný subjekt v systému dostává informace o celkovém provozu bytového domu a on-line systému. Mezi mimořádně důležité jsou poplachové zprávy o nefunkčnosti technologií, o nadměrné spotřebě nebo přerušení dodávek vody a tepla do domu ořídně

stavbou nad on-line automatickým monitoringem. Služba je vykonávána 24 hodin denně, 7 dnů v týdnu vyškolenými operátory. Účelem služby je aktivní reakce na zjištěné anomálie v průběhu dodávek energií, vody a provozu technologií domu, které jsou on-line monitoringem vyhodnocovány automaticky, a to prostřednictvím „reportů překročení mezních hodnot“, které jsou nastaveny v rámci služby monitoringu na jednotlivé měřené veličiny. Systém generuje tyto reporty v případech, kdy dojde k překročení nastavených horních a spodních limitů spotřeby, limitů kumulované spotřeby za období například 2, 6, 12, nebo 24 hodin. Operátor reaguje okamžitě na poplachové zprávy z bezpečnostních sensorů teploty, požáru, úniku plynu a úniku vody. Operátor dispečinku podle předem zpracovaných scénářů informuje složky bezpečnostního systému a organizuje zásah servisních pracovníků k likvidaci havárie.

Dveřní kontakty, které monitorují vniknutí do bytu, jsou obsluhovány výhradně uživateli bytů. To znamená, že on-line monitoring s dispečinkem není pult centrální ochrany bezpečnostní agentury.

Určitě si po přečtení těchto řádek řeknete, že by možná bylo dobré mít takový systém, ale co by nás to stálo a zda se to vůbec vyplatí. Pokud přihlídneme k dosavadní praxi a zatím nás nic zvláštního v našem domě nepotkalo, tak si asi říkáme, že on-line monitoring provozu našeho domu je

## Jak online monitoring funguje?



elektřiny, které jsou předávány i v tomto případě prostřednictvím e-mailů a dle důležitosti i cestou SMS. Důležitou částí aplikace je generování různých přehledů a statistik (reportů), které jsou důležité pro efektivní správu domu. Správce domu má průběžný přehled o spotřebě energií a dostává automatické rozúčtování nákladů na bytové jednotky na základě online náměrů.

Součástí on-line monitoringu je dispečink a servisní organizace, které jsou příjemci poplachových zpráv z jednotlivých bytových domů. Dispečink je služba, která je nad-

asi zbytečný luxus. Pokud máme nějakou nepříjemnou zkušenost, třeba tu nejobvyklejší, že někde někomu praskla voda a došlo k vytopení bytů, protože jsme se to dozvěděli až když nám voda kapala na hlavu nebo ve sklepě se porouchal tlakový ventil a vyteklo několik desítek kubíků do kanálu, což znamenalo zaplatit ztrátu desítek tisíc, tak se asi nad on-line monitoringem zamyslíme. Asi to nebude tak zcestná myšlenka. Zvláště v domech, kde se nachází desítky a stovky bytů, je pravděpodobnost vzniku havárií velmi vysoká.

Nyní zcela konkrétně k nákladům za on-line monitoring. Každých 5 let je nutné v bytovém domě investovat do měřidel tepla a vody. Tento náklad je poměrně nepříjemná záležitost, zvláště u moderních bytů, kde jsou vedle vodoměrů nákladné kalorimetry, je to záležitost například až kolem 8 tisíc. Většinou instalujeme měřidla s dálkovým odečtem z chodby, někde již s centrálním sběrem dat. Moment výměny měřidel je příležitost doplnit náš dům další technologií, která bude monitorovat technologie, a dům bude doplněn některými bezpečnostními prvky na indikaci požáru, úniku plynu, úniku vody a dveřními kontakty pro uživatele bytů. Výhoda představovaného systému je v tom, že ho lze pořizovat postupně, takže investice může být rozložena i do několika let, ale jde také o koncepci, která umožní postupnou instalaci komponent systému. Důležité je připojit dům na centrální systém, který umožní postupné doplňování dílčích služeb. Většinou lze začít s on-line monitoringem spotřeby tepla a vody a s kontrolou dodávky vody a tepla na patě domu. Náklady na takové rozšíření jsou do 15 tis. Kč, ale na rozdíl od vodoměrů a měřičů tepla je to investice na 10–15 let. U větších domů jde o sto korun nákladů na byt navíc oproti standardní výměně měřidel.

On-line monitoring je služba a jako služba je definována výčtem parametrů, které musí splňovat 24 hodin denně a 365 dní v roce. Majitelé bytů mají nespornou výhodu oproti majiteli rodinného domu, kde všechny náklady spojené se službou jdou na jednu hlavu. SVJ (Společenství Vlastníků Jednotek) je z pohledu on-line monitoringu jedním subjektem a fyzicky je představováno jedním bytovým domem nebo jeho částí, takže náklady na bytovou jednotku se pohybují od 20 do 40 Kč měsíčně.

Myslím, že není nutné dělat podrobný rozbor ceny, to ani nebylo cílem článku. Chtěl jsem jen upozornit, že v dnešní době lze udělat při minimálních nákladech opravdu chytrý bytový dům, ve kterém se nám bude bezpečně bydlet.

Česká společnost SOFTLINK, s.r.o. realizuje vlastní vývoj radiových a komunikačních technologií od roku 1993. V posledních 5 letech se orientuje na vývoj radiových modulů pro dálkové odečty měřidel vody, plynu, elektřiny a tepla. SOFTLINK vyvíjí softwarové aplikace, které poskytují uživatelům automatické zpracování a vyhodnocování dat, on-line odečítaných, z různých měřidel energií a vody. Naše technologie využívají zákazníci z řad SVJ bytových družstev, administrativní budovy ve státní správě a samosprávě, správci obchodních center a logistických parků. Všechny námi vyvíjené systémy pracují na principu on-line komunikace v reálném čase.

*Napsal: Ing. Jaromír Charvát*



# Staré časy se vrací. V nové podobě.



Stavbyvedoucí  
Ing. Martin Kopecký

Řeč je o starých časech dávných, kdy čas byl veličinou, jejíž hodnotu určovalo Slunce. Tak vznikly sluneční hodiny. Dnes už málokdo umí čas na slunečních hodinách přečíst, ale skoro každý se zastaví, když sluneční hodiny potká. A když nic jiného, tak se alespoň potěší jejich krásou.

Od loňského roku jsou sluneční hodiny k vidění na revitalizovaném domě Bytového družstva Bronzová 2024–6 v Praze 5. Decentní, elegantní fasáda domu si takovou atraktivní ozdobu zaslouží. Jenže sluneční hodiny na domě v Bronzové nejsou jen na ozdobu. Jsou dvojce a jsou funkční. Jsou si velmi podobné, ale nejsou stejné. Jsou sice navrženy ve shodném výtvarném stylu, ale mají odlišné způsoby odečítání časových a kalendářních údajů. V čem je rozdíl a jak se údaje na obojích slunečních hodinách odečítají, si mohou ti, které to zajímá až do detailu, najít na internetu, na adrese: [http://slunečníchhodiny.wz.cz/galerie/gsh\\_n2/images/sh-p5luziny-delsi.pdf](http://slunečníchhodiny.wz.cz/galerie/gsh_n2/images/sh-p5luziny-delsi.pdf).

Aby to někoho nespolelo, když půjdete kolem a zadíváte se, ukazují tzv. „zimní“ čas. To proto, že Slunce ani vláda ani parlament neřídí a proto si Slunce svítí tak, jak je to ve vesmíru zařídáno. A sluneční hodiny jsou konstruovány na tomto principu. Proto neukazují čas, který dnes používáme v občanském životě, což je tzv. pásmový čas, ale ukazují pravý místní sluneční čas. Abychom to zjednodušili, ukazují přibližně přirozený střeoevropský čas, což je ten klasický, který byl předtím, než se začal používat letní a zimní čas. Takže, když se chceme dozvědět, kolik je hodin, záleží na tom, jaký máme oficiální čas. Když „letní“, musíme přičíst 1 hodinu.

Protože barevné řešení fasády vyžadovalo, aby oboje sluneční hodiny byly maximálně jednoduché, hledali jejich tvůrci funkční i pohledově atraktivní řešení. Gnómonický (tj. funkční) návrh vypracoval Pavel Marek. Stínové ukazatele vyrobilo zámečnictví Josefa Štorka. Číselníky nakreslili Jaroslav Platil a Přemysl Vranovský za spolupráce Pavla Marka. Montáž ukazatelů na stěnu, stejně jako kompletní revitalizaci domu provedli pečlivě, pod vedením mistra Jana Deje a stavbyvedoucího Martina Kopeckého, pracovníci společnosti KASTEN. Skvělá stavba.

KASTEN, spol. s r.o., je členem Cechu pro zateplování budov, držitelem certifikátu ISO 9001, ISO 14001 a OHSAS 18001, držitelem Osvědčení odborné způsobilosti k provádění ETICS.

V roce 2010 společnost získala titul Firma roku 2010 Střeoevropského kraje. V roce 2013 získala, v rámci CZECH TOP 100, ČEKIA Stability Award 2013 s hodnocením AA (vynikající).

#### Kontakty:

KASTEN spol. s r.o.

Větrná 145, 277 11 Neratovice – Byškovice

Tel: +420 318 647 150; +420 318 647 152

e-mail: [info@kasten.cz](mailto:info@kasten.cz); [www.kasten.cz](http://www.kasten.cz)

# KASTEN

Za skvělou stavbou pečlivá firma

FASÁDA ROKU  
2010  
Pobřeží Opavská, Praha 4

FIRMA ROKU  
2010  
STŘEEOVROPSKÝ KRAJ



Více než 1 350  
zateplených domů,

více než 175 000  
spokojených lidí.



[www.kasten.cz](http://www.kasten.cz)

# ENBRA – s námi držíte krok s dobou



Petr Holyszewski,  
produktový manažer

Společnost ENBRA již v minulosti realizovala projekty, které se blíží svým pojetím Smart Meteringu a nyní připravuje rozsáhlý pilotní projekt na zavedení Smart Meteringu pro bytové domy. Studie této společnosti naznačují, že v horizontu sedmi let by až 10 % všech bytových

objektů mohlo být vybaveno technologií pro online sledování spotřeby a nákladů na vytápění a spotřebu teplé a studené vody umožňující sledování těchto údajů spotřebiteli pomocí internetu. Důvod najdete v následujících řádcích:

EU si vytyčila cíl dosáhnout v roce 2020 úsporu primární energie o 20 % a zařadila tento cíl mezi pět hlavních cílů strategie Evropa 2020 – Strategie pro inteligentní a udržitelný růst podporující začlenění. Některá opatření vedoucí k naplňování této strategie jsme v minulých měsících již plošně pocítili. Patří k nim například zákaz klasických žárovek od 1. 9. 2012. Další zásadní opatření s velkou mírou pravděpodobnosti pocítíme v oblasti měření, vyhodnocování a vyúčtování spotřeby elektřiny, teplé vody, plynu, tepelné energie a chlazení. Evropská Komise připravila Směrnici evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 5. října 2012 o energetické účinnosti, o změně směrnic 2009/125/ES a 2010/30/EU a o zrušení směrnic 2004/8/ES a 2006/32/ES. Tento návrh bývá označován také jako Směrnice o Smart Meteringu a kromě zvyšování energetické účinnosti také do značné míry posiluje práva individuálních spotřebitelů energií.

Smart Meteringem nazýváme ucelený systém automatického sběru dat z měřičů spotřeby vody, elektrické energie, plynu apod. a jejich následné zpracování. Kromě spotřeby (okamžité, denní, měsíční) jsou přístroje, vybavené komunikačním rozhraním, schopny předávat i různé provozní a di-

agnostické údaje, údaje o výpadcích a poslat je do centrální databáze pro možnost řízení systémů, fakturaci, odstraňování závad, analýz a kontroly nákladů. Nová směrnice EU 2012/27/EU o energetické účinnosti mimo jiné stanoví, že:

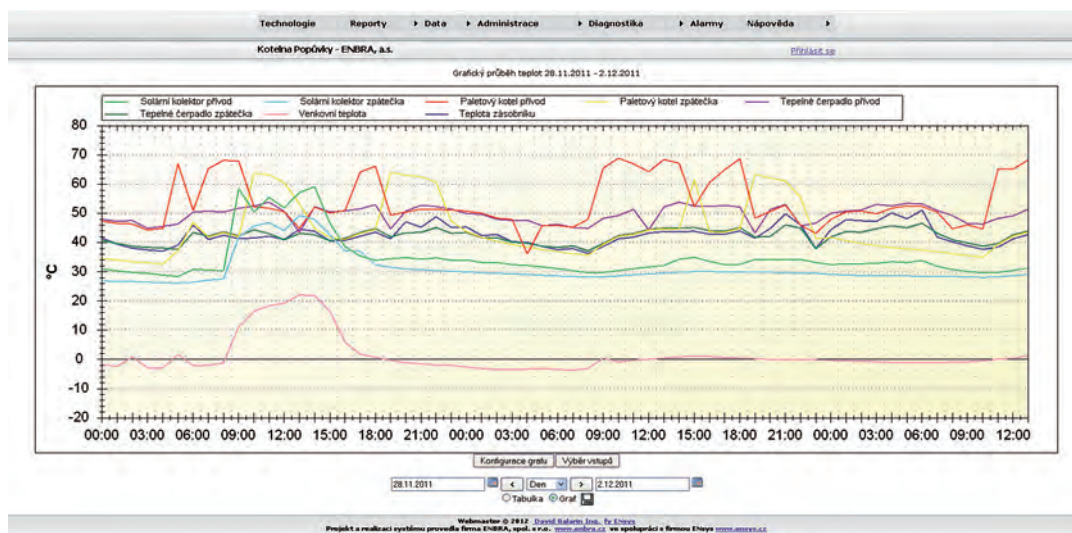
*Členské státy zajistí, aby pokud je to technicky možné, finančně únosné a úměrné potenciálním úsporám energie, byli koneční zákazníci pro elektřinu, zemní plyn, dálkové vytápění, dálkové chlazení a užitkovou teplou vodu vybaveni individuálními měřiči za konkurenceschopné ceny, které přesně zobrazují skutečnou spotřebu energie konečného zákazníka a poskytují informace o skutečné době použití.*

*V budovách s více bytovými jednotkami a ve víceúčelových budovách s ústředním zdrojem vytápění a chlazení nebo s dodávkami ze sítě dálkového vytápění nebo z ústředního zdroje zásobujícího více budov se rovněž nainstalují do 31. prosince*



Radiový  
antimagnetický  
bytový vodoměr  
ENBRA s radiovým  
modulem

*2016 individuální měřiče spotřeby, aby bylo možné měřit spotřebu tepla nebo chlazení nebo teplé vody u každé jednotky, je-li to technicky proveditelné a nákladově efektivní. Pokud použití individuálních měřičů není technicky proveditelné nebo není nákladově efektivní, použijí se pro měření spotřeby tepla na každém radiátoru individuální indikátory pro rozdělování nákladů na vytápění, pokud dotyčný členský stát neprokáže, že instalace těchto indikátorů by nebyla nákladově efektivní. V těchto případech lze zvážit alternativní nákladově efektivní metody měření spotřeby tepla.*



Vizualizace kotelny  
společnosti ENBRA  
v Popůvkách u Brna

Aby koneční zákazníci mohli svou spotřebu energie regulovat, mělo by být vyúčtování prováděno na základě skutečné spotřeby alespoň jednou ročně a informace o vyúčtování by měly být poskytovány alespoň jednou za čtvrt roku, a to na požádání nebo pokud si spotřebitelé zvolili možnost dostávat vyúčtování v elektronické podobě, a v ostatních případech dvakrát ročně.

Členské státy zajistí, aby koneční zákazníci měli možnost snadného přístupu k doplňujícím informacím o historické spotřebě, jež umožňují podrobnou vlastní kontrolu.

Doplňující informace o historické spotřebě zahrnují:

- souhrnné údaje za období nejméně uplynulých tří let nebo za období od vstupu smlouvy o dodávkách v platnost, je-li toto období kratší. Tyto údaje odpovídají intervalům, za něž byly získány obvyklé údaje pro vyúčtování; a
- podrobné údaje na základě času spotřeby za jakýkoli den, týden, měsíc a rok. Tyto údaje jsou konečným zákazníkům

Rozdělovač topných nákladů s radiovým rozhraním Caloric 5



kovi zpřístupněny prostřednictvím internetu nebo rozhraní měřiče za období nejméně 24 uplynulých měsíců nebo za období od vstupu smlouvy o dodávkách v platnost, je-li toto období kratší.

Členské státy zajistí, aby konečným zákazníkům byla nabízena možnost elektronické formy informací o vyúčtování a elektronického vyúčtování a aby tito zákazníci na požádání obdrželi jasně a srozumitelně vysvětlení způsobu, jakým bylo jejich vyúčtování vypracováno, především v případech, kdy vyúčtování není založeno na skutečné spotřebě;



Měřič tepla s radiovým rozhraním Sharky 775

Aby mohla být myšlenka Smart Meteringu realizována, je nutné, aby všechna měřidla a indikátory byly vybaveny rozhraním pro dálkový odečet. Dále je nutný zánik pochůzkové odečítaných systémů typu Walk-by a systémů odečítaných z jedoucích vozidel typu Drive-by v obytných budovách, resp. jejich transformace na systémy AMR, existence datových koncentrátorů v obytných budovách (velmi perspektivní se jeví použití elektroměrů) a existence přenosových tras pro přenosy z koncentrátorů na nadřazené systémy.

Protože systém musí umožňovat komunikaci mezi měřidly a datovými koncentrátory, případně i mezi měřiči na

Adresa	Typ	Stav	Hodnoty							VC
1	OK	OK	Energie 293 kJ	Objem 10517 l	Váha 0 W	Obj. průtok 0 l/h	Táherodu 19,9 °C	Tápnácký 19,3 °C	Táradí 600 mm	41577485
2	OK	OK	Energie 0 kJ	Objem 1163 l	Váha 0 W	Obj. průtok 0 l/h	Táherodu 19,9 °C	Tápnácký 20,3 °C	Táradí 400 mm	41577483
3	OK	OK	Energie 6 kJ	Objem 363 l	Váha 0 W	Obj. průtok 0 l/h	Táherodu 19 °C	Tápnácký 19 °C	Táradí 0 mm	41577488
4	OK	OK	Energie 1190 kJ	Objem 43708 l	Váha 25 W	Obj. průtok 266 l/h	Táherodu 20,1 °C	Tápnácký 20 °C	Táradí 100 mm	41577472
5	OK	OK	Energie 40498 kJ	Objem 171953 l	Váha 9 W	Obj. průtok 184 l/h	Táherodu 20,2 °C	Tápnácký 20,1 °C	Táradí 0 mm	41479129
6		Bez odečty								
7	OK	OK	Energie 338 kJ	Objem 5655 l	Váha 0 W	Obj. průtok 0 l/h	Táherodu 43 °C	Tápnácký 28 °C	Táradí 100 mm	30451154
8	OK	OK	Energie 78799 kJ	Objem 370821 l	Váha 30 W	Obj. průtok 0 l/h	Táherodu 37,2 °C	Tápnácký 27,6 °C	Táradí 9600 mm	41479135
9	OK	OK	Energie 95848 kJ	Objem 2726769 l	Váha 30 W	Obj. průtok 221 l/h	Táherodu 20,4 °C	Tápnácký 20,2 °C	Táradí 180 mm	41479199
10	OK	OK	Energie 139 kJ	Objem 15019 l	Váha 0 W	Obj. průtok 0 l/h	Táherodu 19,7 °C	Tápnácký 19,5 °C	Táradí 200 mm	41479108
11	OK	OK	Energie 546,7 kWh							69531571
12	OK	OK	Objem 765300 l							45987369

Vizualizace topného systému Topenařské galerie ENBRA v Těchově u Blanska

vzájem, musí existovat jednotná komunikační platforma pro měřiče a indikátory. Z mnoha důvodů není reálné, aby měřiče a indikátory v objektech byly propojeny kabelem. Jediný použitelný způsob představuje radiový přenos v pásmu 169 MHz, 433 MHz nebo 868 MHz. Pásmo 433 a 868 MHz je využíváno již delší dobu, pásmo 169 MHz dosud masově využíváno není, ale lze předpokládat jeho velké rozšíření, neboť vzhledem k delší vlnové délce je vhodnější pro přenos uvnitř budov. Jako nejperspektivnější pro nejbližší období se jeví radiový přenos podle specifikace Wireless M-Bus (norma EN13757-4) resp. OMS (Open Metering System).

Otázkou je, co zavedení Smart Meteringu v praxi přinese a kdo ponese náklady na jeho zavedení. Zcela jistě povede ke zlepšení řízení energetických soustav, neboť dodavatelé budou mít prakticky on-line údaje o okamžité struktuře spotřeb. Značně diskutabilní je přínos pro individuální spotřebitele, neboť ti se již dnes chovají poměrně hospodárně a jen stěží budou schopni využít poměrně velké množství dat, které jim bude předkládáno. Rozhraní poskytující soukromé informace, tak jak je v návrhu směrnice zmiňováno, bude v praxi realizováno formou webových stránek, přičemž velmi bude záležet na jejich struktuře, aby poskytovaly uživatelům informace v přehledné, srozumitelné a sdělné formě.

WWW.ENBRA.CZ



- Brno – Popůvky 404, 664 41 Troubsko, tel.: 545 321 203, e-mail: brno@enbra.cz
- České Budejovice – Prokišova 356/7, 370 01 České Budejovice, e-mail: ceskebudejovice@enbra.cz
- Karviná – Na Vyhliďce 1079, 735 06 Karviná, tel.: 596 313 560, e-mail: karvina@enbra.cz
- Olomouc – Jižní 118, 783 01 Olomouc, tel.: 585 413 839, e-mail: olomouc@enbra.cz
- Praha – Lekniňová 3167/4, 106 00 Praha 10-Zahradní Město, tel.: 271 090 040, e-mail: praha@enbra.cz
- Plzeň – Cukrovarská 2, 301 32 Plzeň, tel.: 377 221 612, e-mail: plzen@enbra.cz
- Pardubice – Fáblovka 406, areál EXPOS, 533 52 Staré Hradiště u Pardubic, tel.: 466 415 579, e-mail: pardubice@enbra.

# Těsnění pro rekonstrukce, nyní i na PVC okna Utěsnění spodní hrany dveří a vrat, speciální těsnění

Vážení přátelé,

v číslech 1–5 a obvykle na straně 13 jsme postupně představili těsnící prvky, vhodné především k dodatečnému utěsnění, dotěsnění či přetěsnění oken, dveří a vrat. Protože toto vydání je již vánočního či novoročního charakteru, dovolíme si přehledně připomenout jednotlivá témata, oblasti. Jsme 21 let na trhu a naše nabídka je zaměřena především na oblast těsnících prvků pro výrobce oken, dveří a vrat, což se výrazně projevuje v 256 stránkovém katalogu 2013/14. Nabídka není určena pouze uvedeným výrobcům, od prvopočátku byla směřována do oblastí služeb na dodatečné utěsnění dřevěných oken a dveří silikonovými profily Sillen a samolepicími EPDM profily především tvaru K, P, D.

- V posledních letech se přes vyšší cenu prosazují nová samolepicí silikonová těsnění ve tvaru písmene omega (Unisil/Trellborg), nejnověji profily KAPKA, V a Omega od výrobce firmy Elton.



- Dnes již rovněž dokážeme uspokojit klienty, kteří po 10 až 15 letech užívání plastových oken hledají informace ohledně jejich přetěsnění, kdy originální těsnění výrobců již obvykle nejsou dostupná. Náš partner firma Elton tuto problematiku aktivně řeší, a proto dnes máme v nabídce barevný profil z TPE tzv. Universeal. Prostým odpuváním tohoto profilu se zkušený montážní pracovník dopravuje k potřebné velikosti kotvičky i výšky těsnění, viz obrázek níže.



- Tato univerzální varianta je ovšem robustní a dražší, proto vedeme v nabídce 6 nových variant profilovaného silikonového těsnění, tzv. renovační profily. Tvarově jsou si profily podobné (více str. 22 kat.) nejsou však zaměnitelné, odlišují se zejména ukotvením.

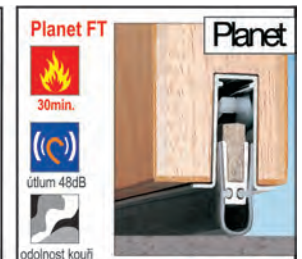


Všechny tyto profily v černé barvě a návinu 25 m **jsou určeny výhradně pro servisní firmy**, pro které jsou připraveny vzorníky umožňující vyzkoušení a ověření správnosti výběru a které souběžně s výměnou těsnění vám provedou i nezbytné seřízení oken.

- Na uvedená okenní těsnění navazuje problematika utěsnění spodku dveří popřípadě řešení bezbariérového vstupu. Mezi levná řešení patří bytové kartáče v různém provedení, obvykle samolepicí, popřípadě upevněná ze spodku dveří. Na posuvné aplikace můžeme použít jak kartáčové lišty, tak samolepicí kartáčky v různém provedení.



- Pro výrobce dveří a bezbariérové vstupy jsou pak určeny padací dveřní lišty (automatické prahy) Ellen Matic nebo Planet v řadě provedení a obvykle v kombinaci s prahovými lištami Prinz.



Uvedené padací prahy se od sebe odlišují v závislosti na parametrech a odolnosti dveří. Standardní, hobby verze (EM EXTRA) působí proti chladu a průvanu, profi verze se vyznačují odolností proti hluku (útlum až 50dB), kouři a ohni. Dodržení požadovaných parametrů je podmíněno výškou spáry, dle typu 3–7mm. Seřiditelný spouštěcí mechanismus je standardně na straně závěsů (pantů), při dovírání dveří dochází postupně k utěsnění mezery pod spodní hranou dveří. Řešení pro dveře dvoukřídlové umožňuje souběžně jejich středové uzavření s protipožárním utěsněním. U náročnějších aplikací se používají padací prahy s ovládním oboustranným.

- Pro domovní dveře, průmyslová a garážová vrata s vyšší spárou a řadu dalších aplikací slouží kartáče IBS či Stribo, kdy hliníkový držák je osazen kartáčem s vlasem pro spáru 10 až 90mm. Kartáče se od sebe odlišují tvarem a velikostí držáků a kvalitou vlasu. Velikost držáků je ovlivněna silou a délkou vlasu. Vlas je standardně vyroben z UV odolného černého polypropylenu, kartáče pro turnikety mají obvykle vlas s koňské žíně. V provedení ADS – GL je kartáč nahrazen pružnou gumovou lištou.



- V č. 5 jsme z oblasti bezpečnosti představili zavedený produkt Finprotect plus, ochranu proti přiskřípnutí prstů našich dětí dveřmi, vyžadovaný především na západ od nás. Dále jsme upozornili na novinku v katalogu 2013/14, a to samolepící profily G2G určené na spoje skleněných skel, které mohou podpořit prestižní vzhled Vašeho interiéru.



Příkladem je páska Venture Tape 1577CW, 5-ti vrstvá laminovaná samolepící páska, vhodná do náročných studených podmínek, pro opravy zastudena, spoje na chladničkách a mrazničkách. Standardně ji nabízíme v barvě stříbrné a stříbrné emboss. Bílá alternativa pásky (6.extra vrstva) se ideálně hodí pro použití v potravinářském průmyslu a z tohoto důvodu je atestovaná i pro styk s potravinami. Teplotní odolnost od -70 °C do 120 °C. Standardně jsou tyto pásky nabízeny v šíři 50, 75 a 100 mm.

Nejvýznamnější pro oblast klimatizace jsou vysoce pevnostní pásy v šíři 500mm **VentureClad 1577CW s vícenásobnou laminací (5-ti nebo 13-ti vrstev)**, které jsou určeny k ochraně izolační rozvodů klimatizačních a vzduchotechnických zařízení, jako náhrada hliníkových krytů. Tyto širší pásy se vyrábí v alternativě samolepící i nelepící. Doplněkovi produkty jsou pásy speciální, dvouvrstvé laminované či dvousměrně vyztužené na spoje izolačních desek – vše uvádíme na str. 94–95 katalogu.

- Vzhledem k zimnímu období upozorňujeme na nový segment hliníkových pásek do chladného počasí, který nachází své uplatnění i ve vzduchotechnice. Pro podzimní a zimní práce ve stavebnictví, zejména v oblasti izolací rozvodů, jsme nabídku rozšířili o segment **speciálních hliníkových a laminovaných samolepících pásek značky Venture Tape, které je možno použít při opravách v zimě až do teploty -23 °C**. Pásy jsou pokryty kvalitním rozpouštědlovým akrylátovým lepidlem citlivým na tlak, které bylo speciálně vyvinuto pro aplikaci v nízkých teplotách a v prostředí s vysokou vlhkostí. Tím se tyto pásy odlišují od standardních samolepících pásek, které je možno aplikovat při teplotě jen do +5 °C. Výrobce doporučuje, aby si kupující provedl u zvolené pásky test vhodnosti aplikace.

Základem jsou hliníkové pásy o tloušťce 30, 35 a 50 mikronů a v širokém teplotním rozsahu od -23 °C do +120 °C jsou určeny pro zpevnění spojů tepelných izolací, pro práci s izolací ze skelné nebo minerální vlny. Snadno se aplikují na nerovné, vláknité nebo kovové rozvody.

Významnou skupinou jsou hliníkové pásy vícenásobně laminované (5 až 13 vrstev), které se v širokém rozsahu teplot (od -23°C do +120°C) vyznačují nulovou propustností vodních par a vysokou pevností i odolností proti roztržení.



Katalog Okentēs, s nejširší nabídkou těsnících prvků na trhu, je manuálem pro výrobce oken, dveří, řemeslné obchody, ale především pro stavební a servisní firmy. Vyžádejte si náš katalog, navštivte naše vzorkovny nebo shlédněte vše na [www.okentes.cz](http://www.okentes.cz), objednávejte na e-shopu.

aplikace do **-23°C** CW - cold weather: chladné počasí

pro řemesla a obchod

## Největší výběr těsnících prvků oken, dveří, vrat a bezbariérových vstupů

Katalog 2013/14: těsnící prvky oken, dveří, vrat a bezbariérových vstupů, tmely, pěny, lepidla, kotvy, kování

**256 stran PRO FIRMY ZDARMA**

# Katalog 2013/14

15 zahraničních dodavatelů  
6 segmentů zboží

**Sídlo: Valašské Meziříčí**

Zašovská 71  
Valašské Meziříčí  
tel: +420 571 751 571  
mail: [okentes@okentes.cz](mailto:okentes@okentes.cz)

**Pobočka: BRNO**

Kulkova 4001/4  
Brno 15 - Židenice  
tel: +420 548 226 060  
mail: [brno@okentes.cz](mailto:brno@okentes.cz)

**Pobočka: Praha**

Zličín, Strojirenská 259  
Praha 5 - Žličín  
tel: +420 257 951 480  
mail: [paha@okentes.cz](mailto:paha@okentes.cz)

**Již 21 let jsme tu pro Vás. Díky Vám.**

**PF 2014**

# Projekt Bezpečná země

## součást prevence kriminality VI.



PREVENČE  
SE MUSÍ VYPLATIT

### Ohlasy po mezinárodním veletrhu Pragoalarm 2013

Jedinečnost tohoto projektu spočívá ve spojení více subjektů tak, aby společně působily na občany ČR a doporučovaly jim pouze kvalitní, prověřené a certifikované mechanické zábranné prostředky dostupné na našem trhu. Cechmistr Ing. Petr Fráz, zástupce Cechu mechanických zámkových systémů ČR (CMZZ) v odpovědích na otázky JUDr. Tomáše Koníčka z odboru prevence kriminality MV ČR, objasnil další záměry tohoto projektu.

**T. K.** *V minulém pokračování jsme nestačili dokončit zcela téma mříže a folie; Jak podle Vašeho názoru nahlížeji pojišťovny na instalaci mříží či bezpečnostních folií?*

**P. F.** – Pojišťovny mají dnes svůj komerční přístup k zákazníkům. ČAP (Česká asociace pojišťoven) nijak nezasahuje do jejich marketingových plánů a ani do míry pojištění v rámci jednotlivých produktů pojištění majetku. Dokument, o němž jsme se zmínili v začátku textu, je také dokumentem pro využití v pojišťovnictví. Po našich konzultacích, které jsem za CMZZ vedl s pojišťovnami, je jasné, že orientace v normách a bezpečnostních třídách je pro pojišťovací makléře složitá a nepřehledná. Nutno podotknout na jejich obranu, že v rámci harmonizace našich norem a evropských norem dochází k aktualizaci, kterou nemohou zachytit. Poslední roky se spíše orientují na problematiku povodní a tato stránka bezpečnosti objektů jim zůstala téměř nejasná. Je to úkol i pro naše Poradenské centrum v rámci projektu „Bezpečná země“ abychom pomohli pojišťovnám v orientaci mezi zákony a normativními postupy. Jedním z takových prvních počínů je připravovaný katalog doporučených certifikovaných výrobků. Tento katalog bude rozeslán prostřednictvím CMZZ na všechny instituce pracující ve správě majetku, pojišťovny a v elektronické podobě bude šířen mezi širokou veřejností.

**T. K.** *V rámci doprovodného programu veletrhu Pragoalarm 2013 se uskutečnila za účasti více než 70 účastníků odborná konference s názvem „Prevence kriminality ve výstavbě“. Zde byl poprvé představen Vámi již avizovaný dokument Sborník technické normalizace 2013 – Pokyny ke stanovení úrovně zabezpečení objektů a pro-*

*vozoven proti krádežím vloupáním podle evropských norem“. Kam tedy Sborník cílí a co obsahuje?*

**P. F.** – Konference byla připravena ve spolupráci s odborníky z Úřadu pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví (ÚNMZ), Ministerstva vnitra ČR a Policie ČR, Asociace Grémium Alarm (AGA), České asociace bezpečnostních manažerů (ČABM), Cechu mechanických zámkových systémů ČR (CMZZ) a společnosti F. S. C. Bezpečnostní poradenství, a.s. Jejím obsahem byly odborné prezentace vztahující se k využití technických norem pro prevenci kriminality při výstavbě budov a jejich aplikace do běžného života a dále též představení *Sborníku technické harmonizace ÚNMZ „Pokyny ke stanovení úrovně zabezpečení objektů a provozoven proti krádežím vloupáním podle evropských norem“*. Především tento materiál byl dlouho očekávaným uceleným podkladem ze strany odborné i laické veřejnosti. Podařilo se nám zde sjednotit aktuální normy související s prevencí kriminality ve stavebnictví. Nyní máme všichni k dispozici materiál pro stanovení úrovně zabezpečení a výklad co jednotlivá úroveň obsahuje. Tedy jaké požadavky jsou v jednotlivé úrovni kladeny na dveře, bezpečnostní kování, cylindrickou vložku, mříže, okna, trezor až po napojení objektu na PCO. Ten kdo se rozhoduje zabezpečit například byt v bytovém domě, nalezne v tomto dostupném materiálu všechny odpovědi na otázky co je základní úroveň zabezpečení bytu a v jaké bezpečnostní třídě jsou předepsané jednotlivé komponenty.

**T. K.** *V loňském roce jste na Pragoalarmu úspěšně, v rámci Poradenského centra, představili první rok projektu „Bezpečná země“. Jaká byla ta letošní realita na mezinárodním veletrhu Pragoalarmu 2013?*

**P. F.** – Letošní rok se celý včetně seminářů a přednášek nesl v duchu mechatroniky a mechaniky jako základu mechanických zábranných prostředků. Poradenské centrum v rámci Pragoalarmu nabídlo návštěvníkům novinky z oboru mechatroniky. Byly to zejména klíčové boxy ASSA ABLOY a PHOBOS s evidencí a správou systému a digitální vložky s pamětí událostí. Společnost KABA představila Touch Go „chytrou kliku“, kde stačí dotek a odemkáte dveře. Veletrh byl letos poznamenán nízkou účastí a menším zájmem ze strany laické veřejnosti. Ta odborná si nenechala uniknout letošní ročník a opět v hojném počtu zavítala v předvolebním čase na veletrh. Zaznamenali jsme zájem ze zahraničí, především z Polska a Rakouska. Veletrh ukázal směr, jakým se přední výrobci vydávají a jakými inovacemi přicházejí. Tento veletrh byl vždy kompasem mezi výrobcem a cílovou skupinou a letošní ročník v této tradici pokračoval.

**T. K.** *Na letošním veletrhu jste odborné i široké laické veřejnosti představili nový počín – Katalog doporučených produktů k ochraně majetku a osob. Co je jeho obsahem, pro koho je určen a kde ho čtenáři časopisu mohou získat?*

**P. F.** – Na letošním veletrhu zabezpečení PRAGOA-LARM 2013 Cech úspěšně představil novinku, KATALOG DOPORUČENÝCH VÝROBKŮ, s kompletním seznamem všech členů a kontaktů na ně, který má usnadnit výběr zabezpečení pro občany, širokou laickou ale i odbornou veřejnost. O katalog byl ze strany návštěvníků velký zájem a jeho koncepci kladně hodnotili všichni zúčastnění výrobci a také Policie ČR spolu s Ministerstvem vnitra ČR. Katalog totiž přímo navazuje na další materiál – TNI, technickou normalizační informaci o doporučených úrovních a způsobech mechanického a elektronického zabezpečení objektů a staveb. Na tomto dokumentu se CMZS také podílel. Tato publikace opět doporučuje a informuje v ucelené formě, jak se vhodně zabezpečit podle lokality stavby, charakteru užívání objektu a dalších faktorů. Občané v něm najdou základní požadavky na bezpečnost a doporučené produkty, které splňují náročné bezpečnostní normy.

Letošní ročník tedy odstartoval další významný milník v projektu BEZPEČNÁ ZEMĚ a jeho vnímání veřejností. Jde o první konkrétní a komplexní nástroj, jak můžeme pomoci občanům – našim zákazníkům, jaké zboží si vybrat a mít přitom jistotu, že udělali správnou volbu! Distribuce katalogu všem členům proběhne na letošní druhé Valné hromadě v listopadu 2013 a také bude katalog distribuován na státní instituce, městské úřady a další. Budeme se snažit získat cestu, kterou by se dostal i ke čtenářům z řad BD a SVJ.

**T. K.** *Jak byste doporučil navrhnout řešení uzamykání pro nouzové otevření vstupních dveří do panelového domu bytového družstva? Dám Vám příklad z praxe; vstupní portál je zabezpečen certifikovanými bezpečnostními dveřmi s instalovaným samozamykacím zámkem. Uvnitř domu není nikdo, kdo by zasahujícím složkám IZS otevřel. Jedná se zdravotní problém jednoho z obyvatel domu, který je urgentní a nesnese odkladu.*

**P. F.** – Tento příklad je realitou, se kterou se především v sídlištích setkáváme. Zde je více znát anonymní přístup obyvatel a často se nelze ani na nikoho dozvonit. V případě nouze, ohrožení života je třeba zajistit hladký průběh zásahu jednotek IZS a bez poškození na majetku. Za tímto účelem jsou instalovány klíčové depozity přímo do obvodové stěny objektu. V rámci systému IZS a systému Generálního klíče, jsou tyto depozity osazeny klíčem, který mají k dispozici jednotky ISZ – Policie, Hasiči a Záchraná zdravotní služba. V depozitu je uložen klíč od objektu a v případě více vchodů u bytového domu se jedná o skupinový klíč pro všechny vchody. Takto jednoduchým způsobem lze zajistit naprosto bezpečný a plynulý zásah jednotek IZS.

**T. K.** *A když jsme u tohoto tématu, kdo může dle právních předpisů vůbec nouzově otevírat dveře? Co musí dočasný pracovník předložit, jaká má oprávnění?*

**P. F.** – Předně je třeba říci, kdo může ze zákona nouzově otevřít byt, nebo jiný uzavřený prostor. Je to Policie České republiky, městská a obecní policie, hasiči a exekutor. Služby, které poskytne při nouzovém otevření zámečnické, spadají do koncesované živnosti „Technická pomoc při ochraně majetku a osob“. Tedy zámečnické se musí prokázat před výkonem činnosti nouzového otevření touto koncesí. Dále musí přivolat svědka a ověřit totožnost osoby, které je technická pomoc poskytována. Předem musí o této činnosti sepsat obě strany prováděcí protokol. Na stránkách

cechu lze najít naše členy, kteří mají koncesi a zkušenosti, které jsou zárukou odborné práce bez poškození na majetku.

**T. K.** *Slyšel jsem, že i když mám nyní v roce 2013 instalovaný zcela nový certifikovaný uzamykací systém, měl bych se po určité době zajímat, zda je klíčový profil ještě chráněný?*

**P. F.** – Často se přehlíží ochrana klíče, respektive polotovaru klíče, ze kterého se následně vyrábí klíč k zámkové vložce. Při pořizování certifikovaného výrobku, jako je cylindrická vložka, je třeba se zajímat zejména jakým způsobem je nyní v době koupě a jakým způsobem je za 5-6let ochráněn způsob přidělení klíče k naší nové cylindrické vložce. V našem projektu Bezpečná země se snažíme tyto zásadní a důležité skutečnosti vysvětlovat. Občan, který investuje do kvalitní cylindrické vložky s platným certifikátem, se musí také zajímat, kde všude a za jakých podmínek mu přidělají kopii klíče. V zásadě by to nemělo být v každém obchodě s klíči typu oprava obuvi a už vůbec ne bez bezpečnostní karty. Bezpečnostní kartu vydává výrobce k originálu uzávěru a ručí za jeho kombinační jedinečnost. Je třeba se vyvarovat evidenčním kartám, ty nemají s bezpečností nic společného. Jedině pak bude jeho investice v bezpečí.

**T. K.** *A na závěr, co byste popřál našim čtenářům do roku 2014?*


**P. F.** – Především a hlavně zdraví a dobrou orientaci a úsudek při rozhodování o zabezpečení majetku, kdy je jim projekt „Bezpečná země“ vždy připraven pomoci.


*Děkujeme za rozhovor.*

Stupně zabezpečení výrobku - RC

Hleďte produkty s takto označenou třídou odolnosti a budete mít jistotu správné volby!

STUPEŇ ZABEZPEČENÍ VÝROBKU - RC	
5	bezpečnostní-velmi vysoká odolnost RC 5 - RC 6
4	bezpečnostní-vysoká odolnost RC 4
3	bezpečnostní-zvýšená odolnost RC 3
2	základní odolnost RC 2
1	stavební - bez odolnosti RC 1





Toto centrovací stavítko zabraňuje, aby se aplikační klíč dostal do kontaktu s bubínkovým stavítkem.



**RC 3 dle ČSN EN 1627:2012**  
 Právně chráněný profil  
 Překrytý profil klíče  
 Ochrana proti SG/Bumpkey metodě  
 Odolnost proti vyhatání  
 Odolnost proti vyplanžetování a odvrtání

**Tento produkt doporučuje MVČR - Odbor prevence kriminality a Cech MZS-ČR.**

Naleznete zde:



Plně certifikované produkty s ochrannou známkou BEZPEČNÁ ZEMĚ  
 Spolehlivá řešení  
 Odborné poradenství  
 Kvalitu za přijemné ceny

**Společnost EG-LINE, a.s. sociální podnik**  
**Servis bez čekání**

Ukázka systému na jeden klíč

[www.egline.eu](http://www.egline.eu)   [cechy@egline.eu](mailto:cechy@egline.eu)   tel. 602 232 525

# Ceny tepla porostou v příštím roce minimálně

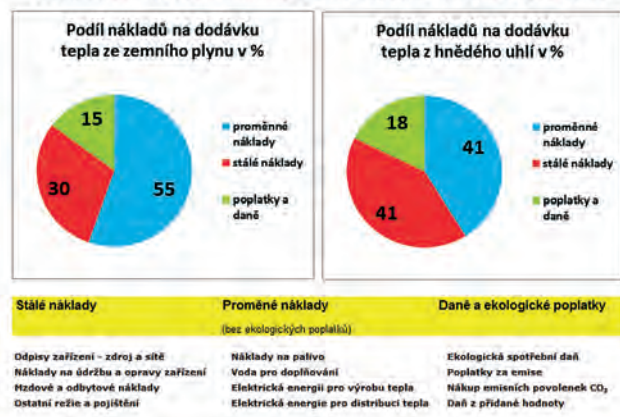
Skoro pro polovinu domácností (napojených na soustavy zásobování teplem se zdroji na zemní plyn, černé uhlí nebo biomasu) budou v příštím roce ceny tepla převážně stagnovat. Druhou polovinu, kterou zásobují teplárny spalující domácí hnědé uhlí, čeká mírný cenový růst. Ten ale ve většině případů nepřekročí 3 %.

„Pro polovinu domácností mám dobrou zprávu: teplo jim pro příští rok nezdraží buď vůbec, nebo bude růst ceny naprosto minimální. V případě tepláren využívajících hnědé uhlí dojde ve většině případů k navýšení do 3 %,“ řekl Mirek Topolánek, předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR, a dodal: „Na rozdíl od minulých dvou let neočekávám zvýšení sazby daně z přidané hodnoty na teplo, a pokud politici splní předvolební sliby, mohla by i klesnout.“

Teplárenské sdružení České republiky provedlo pravidelný průzkum předpokládaného vývoje ceny tepla pro příští rok u svých členů a ostatních výrobců tepla. Do průzkumu se zapojili dodavatelé zásobující 1,22 milionu bytů (4/5 celkového počtu vytápěných bytů) ve 136 městech a obcích.

Podobně jako v minulých letech bude vývoj ceny v roce 2014 záviset na druhu paliva. Teplárny využívající zemní plyn, černé uhlí nebo biomasu většinou nebudou zdražovat vůbec nebo jen zcela minimálně. Pouze v případě tepláren, které vyrábějí převážně teplo z domácího hnědé uhlí, lze očekávat nárůst ceny tepla do 3 %, v ojedinělých případech i více. Přesto zůstane teplo vyrobené z hnědé uhlí nadále levnější než z většiny jiných paliv.

Předpokládaný podíl nákladů v ceně tepelné energie v roce 2013



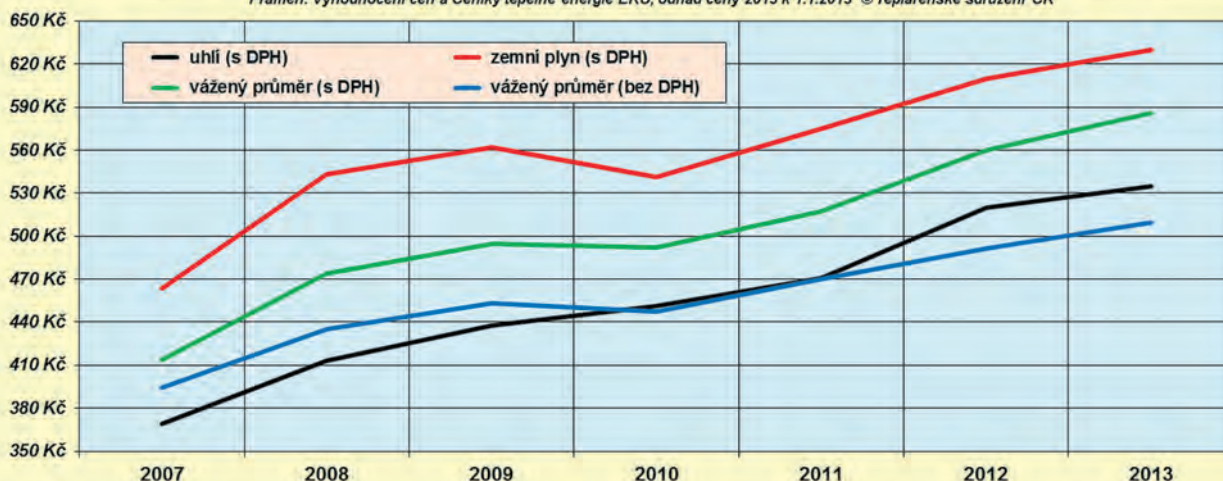
Teplárny využívající hnědé uhlí mají totiž zpravidla rozsáhlejší rozvody tepelné energie, vyšší podíl fixních nákladů a jsou více zasaženy poklesem dodávky tepla, způsobeným úsporami na straně odběratelů. Na rozdíl od ostatních paliv očekáváme spíše mírný růst ceny hnědé uhlí a v některých případech končících dlouhodobých smluv je třeba počítat se skokovým nárůstem.

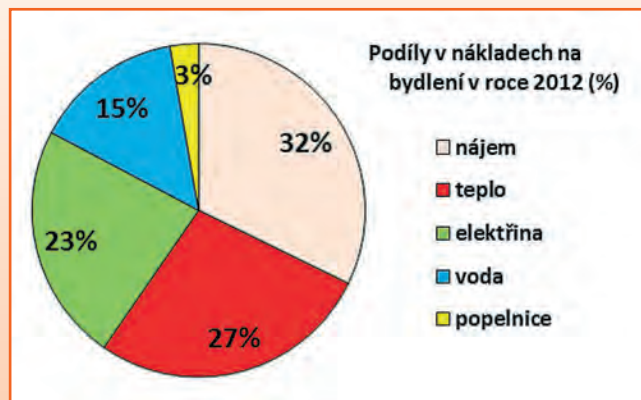
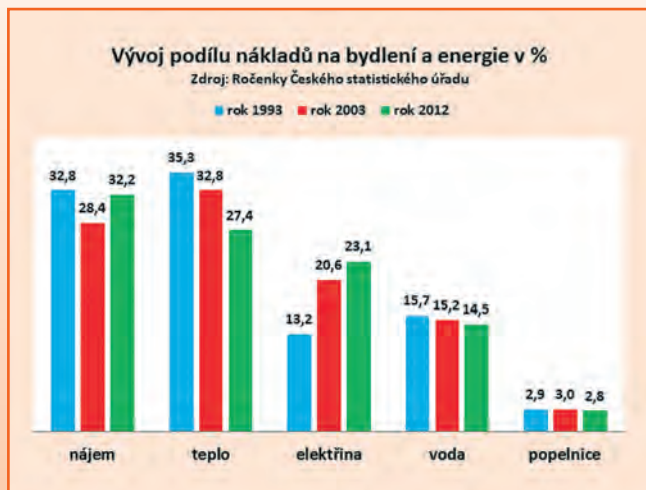
V příštím roce také stoupne podíl povolenek na vypouštění oxidu uhličitého, které si teplárny budou muset kupovat, a očekává se i růst jejich ceny. V neposlední řadě se do cen tepla budou postupně promítat značné ekologizační investice pro splnění přísných emisních limitů.

Vzhledem k tomu, že se nárůst ceny tepla bude týkat především hnědouhelných tepláren s doposud nejnižšími sazbami, zůstane i v příštím roce zachována cenová konkurenceschopnost dálkového vytápění v naprosté většině lokalit. V několika lokalitách s relativně vyšší cenou tepla se naopak plánuje její snížení.

## Ceny tepla ze soustav zásobování teplem 2007 až 2013

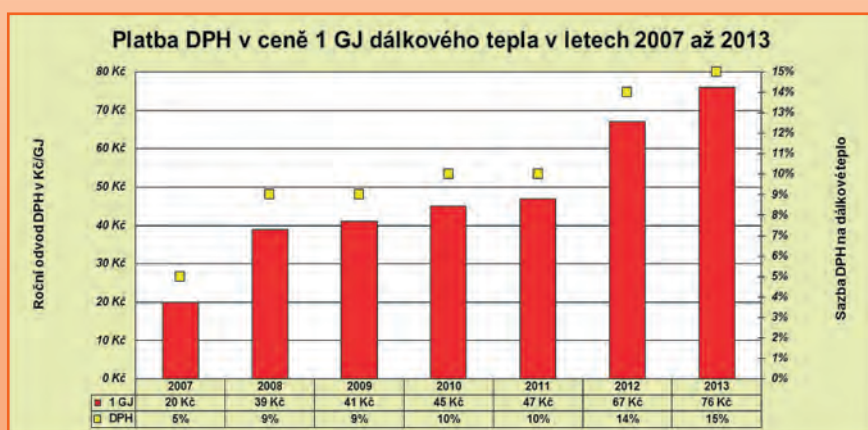
Pramen: Vyhodnocení cen a Ceníky tepelné energie ERÚ, odhad ceny 2013 k 1.1.2013 © Teplárenské sdružení ČR



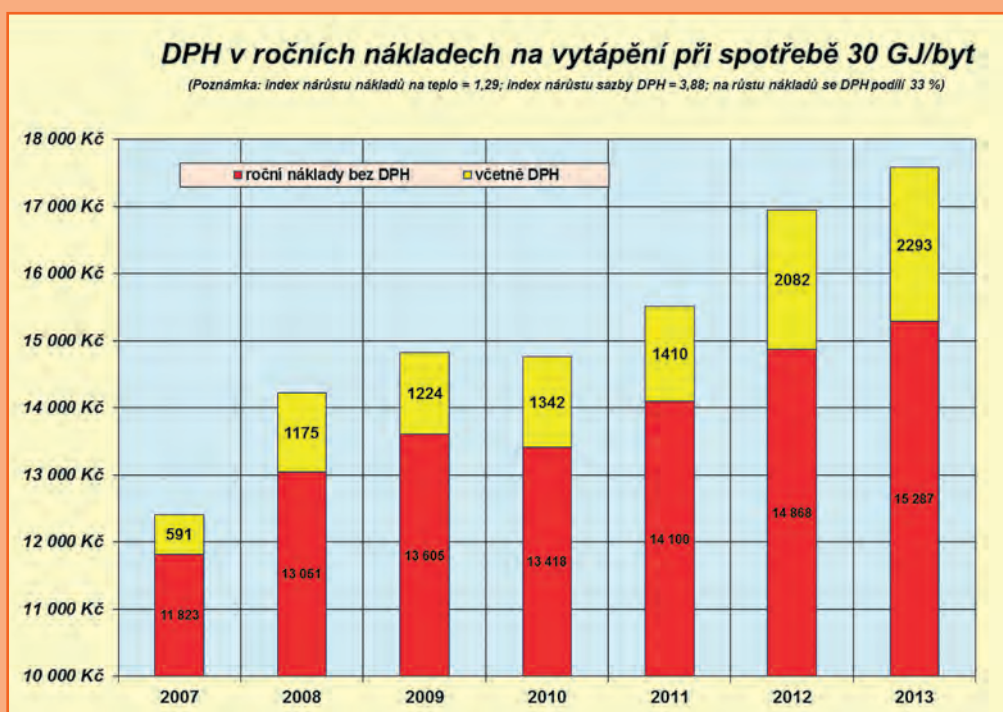


U domácností napojených na soustavy zásobování teplem v bytových domech se podíl nákladů na vytápění v nákladech na bydlení dlouhodobě snižuje. Cena tepla postupně roste, ale tento nárůst je eliminován úsporami

tepla v domácnostech. Ještě v roce 1993 průměrná domácnost spotřebovala kolem 60 GJ tepla, v roce 2003 spotřeba poklesla na 45 GJ za rok a v současnosti se průměrná roční spotřeba domácnosti pohybuje kolem 30 GJ tepelné energie. Je tedy ve srovnání s rokem 1993 zhruba poloviční.



V letech 2007 až 2013 postupně stoupala sazba DPH na tepelnou energii z 5 % až na 15 %, tedy na trojnásobek. Zatímco v roce 2007 zaplatila průměrná domácnost na DPH za teplo 591 Kč za rok, v roce 2013 už to bude 2293 Kč – téměř čtyřikrát více.



# ENERGETICKÁ LIGA 2013



## 7 důvodů proč se účastnit projektu ENERGETICKÁ LIGA

- **EL je srovnání** skutečné spotřeby tepla v bytových domech za uplynulou topnou sezónu
- **EL aktualizuje** každý rok **hodnoty** dosažené zúčastněnými domy
- **EL zohledňuje chování uživatelů** (nájemců a vlastníků) bytových jednotek
- **EL vychází z rozúčtování** nákladů na teplo – je kontrolována peněženkami vlastníků
- **EL promítá** povětrnostní **podmínky** v daném místě
- **EL zobrazuje stáří a technický stav** objektu
- **EL inspiruje** k dosažení vyšší úspory spotřeby tepla v domě



Vyhodnocení letošního ročníku Energetické ligy (hodnotí se vždy podle výsledků minulého roku) ukázalo, jak si jednotlivé bytové domy vedly v nekonečném boji o snížení nákladů na teplo. A že je tomuto cíli věnováno vlastníky bytů hodně úsilí, vidíme i v tom, že oproti předchozím obdobím narostl počet účastníků, a to hned o čtvrtinu.

### Pro ty z Vás, kteří o Energetické lize slyší prvně, nejprve vysvětlující shrnutí:

Energetická liga je dobrovolné srovnání bytových domů podle roční spotřeby tepla v řazení vzestupně od domu s nejnižší měrnou spotřebou tepla až po objekt s nejvyšší spotřebou.

Účast v Energetické lize je bezúplatná a není nijak regionálně omezena.

Pro registraci bytového domu do Energetické ligy stačí otevřít webové stránky [www.energeticaliga.cz](http://www.energeticaliga.cz), kliknout na kolonku „chci se zúčastnit“ a vyplnit přihlašovací údaje v elektronickém formuláři. Požadované údaje jsou minima-



1. místo, panelový dům: Nechvilova 1820-22, Praha

lizovány na nezbytnou vypovídající úroveň tak, aby byl formulář snadno vyplnitelný.

Podkladem pro vyplnění registračního formuláře je vlastně jen dokument o rozúčtování nákladů na vodu a teplo za srovnávané období. Zde platí, že se v letošním roce přihlašovaly domy s výsledky za rok 2012.

Vysvětlení, co se rozumí měrnou spotřebou tepla a jak se podle ní rozdělují domy do jednotlivých kategorií z hlediska ukazatele spotřeby tepla, naleznete v příložené tabulce rozdělení domů podle měrné spotřeby tepla.

Chcete-li vidět, jak dopadl letošní ročník Energetické ligy, podívejte se na [www.energeticaliga.cz](http://www.energeticaliga.cz).

Magickou hodnotu 50 kWh/m<sup>2</sup>, která je limitní hranicí pro kategorii nízkoenergetického domu, vloni dosáhlo 27 panelových a 8 nepanelových domů, letos je to 36 panelových a 15 nepanelových domů. Přitom je třeba mít na paměti, že tohoto výsledku bylo dosaženo při horší klimatické náročnosti uplynulého roku. Právě parametr nízkoenergetického bydlení by se, podle názoru autorů, mohl stát v budoucnosti důležitým faktorem pro určení ceny nemovitosti.

Vraťme se však ještě malou poznámkou k porovnání klimatické náročnosti. Přestože se klimatické podmínky roku 2012 zhoršily oproti roku 2011 o 4 % (vztaženo přepočtem na denostupně, zdroj PT, a.s.), měrná spotřeba tepla u sledovaných domů klesla.

Loňský vítěz Energetické ligy v kategorii panelových domů (SVJ Bellušova 1858-61 z Prahy 5) skončil ve srovnání za rok 2012 na výborném sedmém místě. Shodou okolností šestice domů, která loňského vítěze přeskočila, stlačila svou měrnou spotřebu tepla pod hranici 40 kWh/m<sup>2</sup>, a to i přes zmíněný horší teplotní průběh minulého roku. Prim přitom hraje bytový dům Nechvilova 1820-22, který se ve srovnání za rok 2011 umístil na osmém místě se spotřebou 45,7 kWh/m<sup>2</sup>, v roce 2012 vyhrál se spotřebou 36,9 kWh/m<sup>2</sup>. Výsledek tohoto panelového domu je současně druhý nejlepší v celkovém pořadí, tj. bez rozdílu kategorií.

A vítězství si v kategorii nepanelových domů i v celkovém pořadí stylem – přišel, viděl, zvítězil – odnesl bytový dům Klíčovská 787 z Prahy 9, který se Energetické lize zúčastnil poprvé. Loňský vítěz, objekt U Uranie 1583/21-25 sice



2. místo, panelový dům: Janského-Prusíkova 2419-24, Praha

neobhájil své loňské druhé místo, ale i tak svým výtečným třetím místem potvrdil skvělou bilanci spotřeby tepla.

Každého asi napadne, co vlastně lídři obou kategorií dělají na svých domech tak dobře, že vítězí? Možná by stálo za to se k nim vrátit v některém z příštích vydání, ale již nyní se lze se zástupci úspěšných domů potkat na odborných seminářích, v Praze např. na seminářích pořádaných společností I.RTN (více o seminářích na [www.irtn.cz](http://www.irtn.cz)).

Součástí prezentace nejlepších objektů je nejen představení realizovaných úsporných opatření (tepelné izolace obvodového pláště a střechy, řešení otvorových výplní, způsob regulace otopné soustavy a další sledované parametry). Avšak už dnes můžeme vysledovat, že důležitým předpokladem pro úspěšné umístění je měření spotřeb tepla a rozúčtování nákladů na teplo podle spotřeby. Neměřené objekty se nemají šanci dostat do první padesátky nejlepších bytových domů v Energetické lize. Přitom je třeba mít na paměti, že právě měření spotřeb bude od 1. ledna 2015 ze zákona povinné. Bude zajímavé sledovat, jak se tato skutečnost projeví v následujících ročnících Energetické ligy.

Při analýze porovnání zúčastněných domů Energetické ligy se dostaneme k další zajímavosti. Často diskutované „paneláky“ hravě sekundují ve spotřebě tepla developerským projektům, tedy nově postaveným domům. Objektům, u kterých bychom spíše očekávali, že budou mít nízkoenergetické parametry tak říkájíc v rodném listě. První tři domy v kategorii panelových domů se vejdou mezi prvních pět nejlepších domů v celkovém pořadí. Domníváme se, že je to přesvědčivý ukazatel zodpovědné práce statutárních orgánů SVJ či BD na mnoha panelových objektech. Navíc je to ukazatel objektivní, který se nedá upravit žádnou sebehezčí řečí. Klobouk dolů před dobře revitalizovanými panelovými domy.

V loňském roce jsme jako „skokana roku“ uváděli objekt Šmolíkova 901-903, Praha 6. Letos si toto označení zaslouží objekt Španielova 1317-23, taktéž z Prahy 6. Tento bytový dům se z loňského 56. místa propracoval na bronzovou pozici ve své kategorii. Jednotlivé hodnoty měrné spotřeby tepla u tohoto objektu v posledních třech letech potvrzují, že realizace úsporných opatření může snížit energetickou spotřebu tepla v bytovém domě o 50 a více procent.

Španielova 1317-23 rozúčtovací sezóna	kWh/m <sup>2</sup>
2010	78
2011	59,7
2012	39,3

Obecně platí, že cesta k úspěchu vede přes výměnu otvorových výplní, tepelnou izolaci obálky budovy včetně střechy, vyregulování celé otopné soustavy včetně optimalizačních opatření na vstupu do objektu, měření a sledování spotřeb energií (ideálně se zpětnou vazbou směrem k uživatelům jednotek). A v blízké budoucnosti k tomu přibude řízené větrání s rekuperací vzduchu nebo vlastní výroba energie z obnovitelných zdrojů, jako jsou tepelná čerpadla, teplovodní a fotovoltaické solární panely.



1. místo, nepanelový dům: Klíčovská 787, Praha

Závěr nám dovolte tak trochu pohádkový, s třemi oříšky pro Energetickou ligu:

- ať nadále roste její sledovanost ku prospěchu vlastníků a nájemců bytů,
- ať se stále rozšiřuje tým spoluorganizátorů a podporujících partnerů a hlavně,
- ať opět stoupne počet srovnávaných bytových domů a překoná magickou hranici jednoho tisíce objektů už v příštím roce!

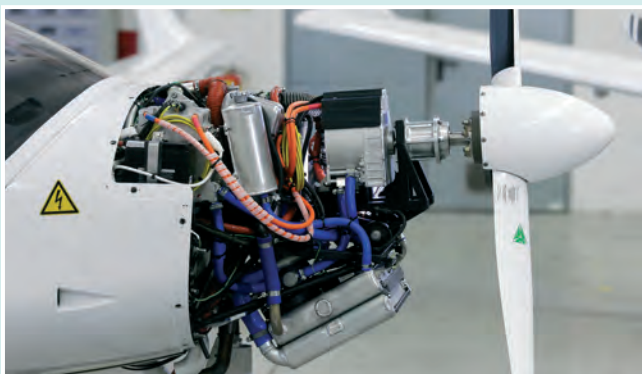
Za Energetickou ligu Ing. Martin Kroh a Dušan Balaja

# S elektřinou do oblak

**V roce 2011 byl veřejnosti úspěšně představen letoun s hybridním pohonem, který umožnil snížit spotřebu paliva zhruba o čtvrtinu. Představoval tak první vlašťovku, která vnesla do letecké přepravy aspoň malou naději na ekologičtější provoz. Letecká doprava totiž patří k odvětvím, jež mají značný vliv na životní prostředí – do ovzduší například vypouští celá 2% z celkového objemu emisí oxidu uhličitého. Pro letecké společnosti pak náklady na samotné palivo tvoří přibližně jednu třetinu veškerých výdajů. Konstrukteři konsorcia společností Siemens, EADS a Diamond Aircraft proto nezáhaleli a vyvinuli novou verzi hybridního letounu s inovovaným pohonným systémem.**

## Nižší hmotnost, vyšší výkon

Stejně jako jeho předchůdce je nový letoun poháněn elektromotorem, který je napájen z generátoru roztáčeného malým spalovacím motorem. Letoun je navíc vybaven akumulátory, které elektromotor zásobují elektřinou při energeticky náročnějším vzletu a stoupání. Při klidném letu jsou pak akumulátory dobíjeny. Díky tomu může spalovací motor pracovat rovnoměrně na optimálních otáčkách, čímž se značně snižuje spotřeba paliva. Oproti předchozí verzi se vývojářům podařilo snížit hmotnost celého integrovaného pohonného systému přibližně o 100 kg. Samotný elektromotor například váží pouhých 13 kilogramů a poskytuje stabilní výkon 65 kilowatt. Na kilogram hmotnosti tak připadá 5 kW výkonu, tedy zhruba pětkrát více, než produkuje konvenční průmyslové pohonné systémy.



Vměstnat veškeré součásti hybridního pohonu do malého prostoru letounu není nic snadného. Odměnou je však o 25 % nižší spotřeba paliva.

## Hybridy na vzestupu

Ač byl pohon zatím demonstrován pouze na malém dvoumístném letounu, v budoucnu by měly hybridní systémy proniknout i do podstatně větších letadel. Díky své rozšiřitelnosti by podle předběžných odhadů mohly relativně brzy pohánět i letadla s kapacitou až 100 pasažérů. Členové konsorcia nyní usilují o implementaci hybridního pohonného systému do helikoptér, menších letadel a také letounů pro komerční přepravu. Systém by měl potřebné certifikace získat zhruba za tři až pět let.

## bytová družstva – SVJ – správa domů

### Ročník X

**Vydává:**  
Vydavatelství odborných časopisů, s. r. o.

**Vedoucí redaktor:**  
Vít Špaňhel  
e-mail: vit.spanhel@seznam.cz

**Redakční rada:**  
Ing. Vít Vaníček  
a mediální komise SČMBD

**Grafická příprava, zlom:**  
Arteřit, spol. s r. o.

**Tisk:**  
Tisk Horák, a. s.  
Ústí nad Labem

**Adresa redakce:**  
bytová družstva – SVJ –  
správa domů  
Podolská 50, 140 00 Praha 4  
Tel./fax: 241 402 502

**Vedoucí inzerce:**  
Vít Špaňhel  
e-mail: spanhel@voccoz.cz

ISSN 1805-4919  
MK ČR E 18870  
ze dne 19. 3. 2009

Rozšiřování časopisu  
prostřednictvím SČMBD  
a Vydavatelství odborných časopisů.

*Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzerátech redakce neručí.*

**Číslo 6 vyšlo v prosinci 2013,  
následující číslo vyjde v únoru 2014**

### Inzerenti v tomto čísle:

ALUMISTR • BONEGA • ČSOB • CECH MECHANICKÝCH  
ZÁMKOVÝCH SYSTÉMŮ ČR • DK CHEMO • ENBRA  
• ISTA • KASTEN • OKENTĚS • PEKSTRA  
• SCHNEIDER – ÚDRŽBA BUDOV • TECHEM

### PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

#### ZA 150 Kč

Pro bytová družstva sdružená pod SČMBD a pro majitele bytů, kterým tato bytová družstva vedou správu majetku.

#### ZA 270 Kč

Pro bytová družstva, majitele bytů a SVJ, kterým neprovádí správu jejich bytů bytová družstva sdružená pod SČMBD.

#### ZA 375 Kč

Pro firmy či jednotlivce, kteří nejsou zahrnuti ve dvou předchozích skupinách.

*Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vy-  
stavenou fakturou.*

### Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA: .....

JMÉNO A PŘÍJMENÍ: .....

ULICE: .....

MĚSTO, PSČ: .....

TEL./FAX: .....

IČO: ..... DIČ: .....

E-MAIL: .....

150 Kč

270 Kč

375 Kč

DATUM A PODPIS: .....

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:  
Vydavatelství odborných časopisů, Podolská 50, 140 00 Praha 4



**ÚDRŽBA BUDOV.CZ**  
Schneider



Nákresy dělení zábradlí - příklady



**certifikované hliníkové systémy**  
*nejen fasáda dělá krásné domy*

### pro panelové a bytové domy

- lodžiové zábradlí
- rohové zábradlí tvaru U, L
- zavěšené balkony
- zimní zahrady, stříšky
- příčky, dělicí stěny, doplňky
- francouzská okna
- hliníkové a ocelové dveře

**RAILOG „100“**  
Tloušťka 3,5 mm



**RAILOG „80“**  
Tloušťka 5mm



**RAILOG „80“**  
Tloušťka 3mm



**RAILOG „80“**  
středový profil



**RAILOG**  
rohový profil



**RAILOG „60“**  
Tloušťka 2mm



**RAILOG „40“**  
tloušťka 1,8mm



**RAILOG „40“**  
středový profil



**RAILOG**  
jakl 100x80mm



Firma Údržba budov.cz – Schneider s.r.o. se zabývá komplexním systémovým řešením balkonů a lodžii, zahrnující výrobu hliníkového zábradlí, zasklívání lodžii, výrobu zimních zahrad a doplňků s působností po celé České Republice. Při realizacích využívá kromě lešení také vlastní závěsné lávky.



- Masivní konstrukce profilů
- Nacvakávací lišta - snadná montáž a demontáž výplně
- Povrchová úprava - elox v 7 odstínech nebo komaxit dle RAL
- Záruka na výrobek až 10 let
- Originální systémové profily pro rohová zábradlí

- Zábradlí je vhodné pro montáž všech zasklívacích systémů
- Výplně zábradlí jsou bezpečnostní sklo, desky HPL
- Systém má měření zvukové neprůzvučnosti
- Evropský certifikát systému řízení výroby CE
- Originální kotvení zábradlí

Vysoká kvalita zábradlí, bezúdržbová povrchová úprava, masivní profily tl. 5 mm, originální kotvení, rychlá montáž, odolnost, dlouholetá životnost.

#### ÚDRŽBA BUDOV.CZ – Schneider s.r.o.

Průmyslová č. 957/5, 74723 Bolatice  
tel./fax: +420 553 654 485  
gsm: +420 602 771 627  
e-mail: info@udrzbabudov.cz  
[www.udrzbabudov.cz](http://www.udrzbabudov.cz)  
[www.lodzie-schneider.cz](http://www.lodzie-schneider.cz)

#### Zakázková kancelář

Praha 4, Modřany, Mladenovova 3233/5  
gsm: 602 331 047  
e-mail: praha@udrzbabudov.cz



Naše firma je držitelem certifikátu jakosti ISO 9001 : 2000

# Optimalizace otopných soustav po revitalizaci objektů

## Komplexní řešení pro úsporu energií Techem

Z minulosti známe řadu opatření, jejichž realizací lze dosáhnout značných úspor v nákladech za energii. Nejčastěji se jedná o instalaci přístrojů pro registraci a měření spotřeby tepla a vody (rozdělovačů topných nákladů, měřičů tepla a bytových vodoměrů), osazení termostatických ventilů s hydraulickým vyvážením otopné soustavy, regulaci a měření SV a TV a v neposlední řadě kompletní revitalizace objektu (zateplení, výměna oken, atp.).

Záměrně říkáme v „neposlední řadě“, protože po realizaci výše uvedených opatření vzniká zejména u vytápění nutnost revize parametrů dodávky a regulace. Revitalizací domů dochází k výraznému snížení tepelných ztrát, čímž je stávající otopná soustava zpravidla silně předimenzována a nadzásobena a to zejména u domů s dálkovým vytápěním bez lokální regulace teploty přívodu (někdy až o 50%). Pokud se k tomu přidají neduhy z minulosti v oblasti neodborně instalovaných nebo nekvalitních termostatických ventilů, mnohdy instalovaných výměnou „kus za kus“ bez projektové dokumentace a následného vyregulování hydrauliky, nekvalitní nebo dokonce chybějící izolace rozvodů, neodborné zásahy třetích stran do stávající regulace je výsledkem očekávaných úspor z revitalizace dle energetických auditů a projektů mnohdy velmi nepříjemným překvapením.

Zejména samostatní vlastníci domů (SVJ apod.) zpravidla ani netuší, že je potřeba v souvislosti s revitalizací domů řešit také následné kroky. Dodavatel tepla by měl přizpůsobit vytápění modernizovanému objektu a tím zamezit plýtvání tepelnou energií i vašimi penězi. Praxe je však bohužel značně odlišná - většina dodavatelů tepla tuto novou potřebu nereflkuje, neboť v jejich zájmu je teplo vyrábět, dodávat a prodávat, a to pochopitelně v nejvyšší možné míře. Kromě ryze ekonomických důvodů však existují i technické důvody pro nadbytečnou dodávku tepelné energie; některé objekty jsou často značně přetápěny jen z důvodu, aby dodavatel tepla uspokojil nároky na dodávku tepelné energie pro vzdálenější odběratele, kteří navíc nemají své objekty revitalizovány. Potom se parametry dodávky tepla řídí těmito „nejslabšími články“ distribuční linie.

V zájmu majitele objektu či jeho správce, ale především v zájmu konečných spotřebitelů, je odebrat přesně tolik tepla, kolik objekt potřebuje pro dosažení požadované tepelné pohody, a pochopitelně i pro respektování spotřebních limitů, které od počátku letošního roku aktualizuje novela zákona o hospodaření energií, zákon č. 318/2012 Sb., a to zejména v článku I, § 7, odst. 4, písmeno c.

Společnost Techem, jako největší poskytovatel služeb pro registraci, měření a rozúčtování energií od svého vzniku také

aktivně zajišťuje jejich regulaci a optimalizaci. Správci a majitelé bytových domů využívají odborného poradenství Techem s komplexním řešením, které neduhy současných systémů řeší s **úsporou až 20 % tepelné energie** pro vytápění. Jde o soubor komplexních opatření a doporučení s největším důrazem na individuální ekvitermní regulaci domu resp. teploty přívodu kombinovanou s dynamickým regulačním systémem **adapterm**. Zařízení adapterm současně zákazníci využívají pro přístup do **Portálu Techem** (Techem Smart Systém) s přípravou pro splnění předpokladů energetické **směrnice EED**. Zákazníkovi tak vzniká další úspora nákladů, protože většina ostatních online systémů jsou pouze nákladem odběratele, ale Techem **adapterm dokáže zajistit návratnost celé investice** a to ve velmi krátké době.



### S řešením TECHEM získáte:

- posouzení, projekt a realizaci úsporných opatření pro konkrétní objekt
- zamezením přetápění objektu uspoříte náklady na jeho vytápění – **garance úspor a návratnosti**
- stabilizujete hydraulické poměry v soustavě, snížíte hluk a úroveň zavzdušnění
- možnost revitalizace termostatických ventilů a vyvážení vnitřních rozvodů
- prodloužíte životnost rozvodů a armatur snížením dilatačního a teplotního namáhání
- získáte ukazatele hodnot odečtů v jednotlivých bytech – online – Techem Portál, archiv rozúčtování energií
- systém je kompatibilní se směrnicí o energetické účinnosti EED (2012/27/EU)
- úspora nákladů v budoucnu – u systému adapterm nejsou nutné další investice do zařízení pro online data

S řešením Techem snížíte své náklady na nezbytné minimum a umožníte díky inteligentní regulaci podstatně zrychlit návratnost finančních prostředků, které jste do revitalizace vašeho objektu investovali.

Petr Šmíd, Techem, spol. s r. o.

[www.techem.cz](http://www.techem.cz)

# ÚSPORA ENERGIE A VODY JE



## BUDOUCNOSTI

Zdroje, které dnes ušetříme, nám zůstávají k dispozici v budoucnu. Z toho důvodu my v Techemu děláme vše, co je v našich silách, abychom Vám pomohli snížit spotřebu energie a vody ve Vašich nemovitostech, a tím i snížit Vaše náklady - s výrobky, které odhalí, kde dochází k plýtvání, optimalizují systémy nebo Vám usnadní hospodaření s energií a vodou.

Techem, spol. s r. o. • Služeb 5 • 108 00 Praha 10  
tel.: +420 272 088 777 • e-mail: [info@techem.cz](mailto:info@techem.cz)  
[www.techem.cz](http://www.techem.cz)



**techem**

# hliníková zábradlí pro balkony a lodžie

Společnost ALUMISTR SE již od roku 2000 vyrábí rámové a bezrámové zasklívací systémy a hliníková zábradlí, jejichž využití se týká především balkonů a lodžii, dále interiérové dělicí příčky a konstrukce altánů. Své výrobky dodává zákazníkům z České republiky, Slovenska, Švédska a Norska. V současnosti se firma soustřeďuje především na výměnu starého a z hlediska bezpečnosti i estetické funkce často nevyhovujícího železného zábradlí balkonů a lodžii za hliníkové, které nabízí řadu předností:

- bezúdržbový provoz
- bezpečnost
- originální vzhled
- barevné provedení podle přání
- připravenost na dodatečné zasklení
- lehkou konstrukci

infolinka zdarma  
**800 100 907**



info-CD ZDARMA



**ALUMISTR SE**

U Výzkumu 603, 664 62 Hrušovany u Brna

tel.: (+420) 547 237 231-2, 547 237 286

fax: (+420) 547 237 230

mobil: (+420) 724 072 638

e-mail: info@alumistr.cz

[www.alumistr.cz](http://www.alumistr.cz)



**ALUMISTR**