



Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev

ročník XIII

1/2016

SEZNAMTE SE: NOVÉ
PŘEDSTAVENSTVO
A KONKROLNÍ KOMISE
SČMBD

TEPELNÁ POHODA
V SBD NÁCHOD

UCEEB: VĚDA
A POHODA BYDLENÍ

SBD KRUŠNOHOR
A ÚŘAD VLÁDY, DÍL II.

DLUŽNÍCI - ČERNÁ
MŮRA NEJEN
BYTOVÝCH DRUŽSTAV

ROZÚČTOVÁNÍ A NOVÉ
VYHLÁŠKY NA ROK
2016

VODNÉ A STOČNÉ,
POROVNÁNÍ CEN V ČR

PŘÍBĚHY
SOUSEDSKÉ ŠIKANY



KASTEN

ZA SKVĚLOU STAVBOU PEČLIVÁ FIRMA

VIDITELNÉ ÚSPORY U REKONSTRUOVANÝCH OBYTNÝCH DOMŮ

15–20% ZATEPLENÍ
ÚSPORA STŘECH

30–40% ZATEPLENÍ
ÚSPORA OBVODOVÉHO
PLÁŠTĚ

30–35% VÝMĚNA
ÚSPORA OKEN

2–5% ZATEPLENÍ STROPŮ
ÚSPORA SUTERÉNNÍHO
PODLAŽÍ

15–20% REGULACE OTOPNÉ
ÚSPORA SOUSTAVY

**KOMFORT
BEZPEČÍ** OPRAVA PODLAH
A ZÁBRADLÍ BALKÓNŮ



Tepelné ztráty zpravidla vznikají prostupem stavebními prvky a konstrukcemi (střechou, stropem, stěnou, okny a dveřmi, podlahou, nevytápěnými prostory) a větráním.

KOMPLEXNÍ REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ

- Analýza stavebně – technického stavu
- Poradenská činnost
- Projektová dokumentace
- Kalkulace nákladů
- Financování
- Komplexní rekonstrukce a energeticky úsporná opatření

Hezký, nový, teplý kabát panelového domu

Je k vidění v Praze 4, Benkově ulici č. 1691-3. Původně byl šedivý, nepěkný, ve všem podobný těm, které byly postaveny před mnoha lety. Dnes jeho fasáda, celá v příjemných odstínech kávové hnědé, kolemjdoucím říká, že dům se revitalizací proměnil a svým obyvatelům nabízí příjemné bydlení.

Nebylo to najednou. Nejprve byla před pár lety vyměněna okna, na podzim 2012 přišel na řadu obvodový plášť. Zakázku realizovala neratovická společnost KASTEN.

Zadáním byla celková rekonstrukce obvodového pláště a strojoven na střeše budovy vč. zateplení, aplikace nových klempířských prvků, výměna původních okenních výplní na strojovnách a instalace nové hromosvodné soustavy.

Na přání investora muselo zůstat zachováno stávající zasklení a zábradlí na lodžích. Proto byly podmínky pro aplikaci zateplení poněkud obtížnější než obvykle. A postupy prací se od standardních, při nichž jsou vyměřována i okna, lišily.

Konstrukce zábradlí a zasklení musely být ošetřeny proti poškození ochrannými vrstvami a práce v jejich blízkosti musely být prováděny s velkou opatrností, aby nedošlo k jejich poškození. Velký pozor museli řemeslníci dávat i při provádění detailů, které na tyto konstrukce navazovaly.

Výsledkem je moderní revitalizovaný dům, který svým uživatelům nabízí vysokou kvalitu bydlení, lepší technické a užité parametry užívání, vyšší hodnotu, a také podstatné zvýšení ceny jednotlivých bytů.

Lokalita: Benkova 1691, 1692, 1693
Praha 4

Investor: Společenství vlastníků Benkova
1691, 1692 a 1693 v Praze 4

Termín: 09/2012-12/2012

Vedoucí projektu: Martin Kopecký

Investiční náklady: 5,4 mil. Kč

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 Středočeského 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; www.kasten.cz



původní stav



ONLINE SERVIS

od **TECHEMU** zaručí



**Techem Vám pomůže v souladu s novou legislativou
připravit vlastní pravidla pro rozúčtování nákladů
na vytápění a vodu tak, aby zohledňovala
specifika Vašeho objektu.**

Najdete nás v celé České republice na našich pobočkách:

Hradec Králové, Mladá Boleslav, Most, Praha, Brno, Olomouc, Ostrava, Uherské Hradiště.

A na našich kontaktních místech: České Budějovice a Plzeň.

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



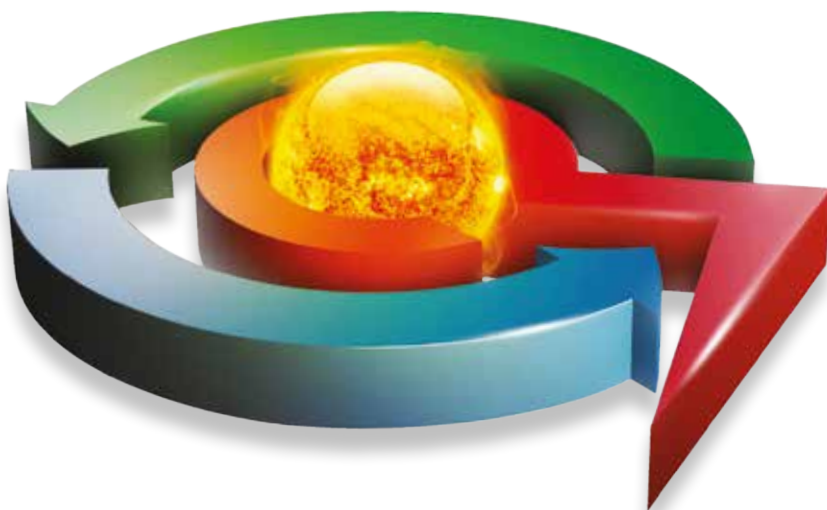
techem
Jsme blíž. Vidíme dál.

POZNAMENEJTE SI!

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

26.–27. 4. 2016 | HRADEC KRÁLOVÉ

Kongresové výstavní a společenské centrum ALDIS



www.dnytepen.cz, www.tscr.cz, www.exponex.cz

PŘIPRAVOVANÁ TÉMATA:

- Evropská strategie pro dálkové vytápění
- Příležitosti a rizika soustav zásobování teplem
- Technika a technologie pro teplárenství – trendy, novinky, inovace
- Energetická legislativa, její změny a dopady na provozovatele
- Odpady a jejich využití v energetice – (bioodpady, spalovny komunálních odpadů, spoluspalování alternativních paliv, energetické využití odpadů)
- Role tepláren v transformaci energetiky
- Požadavky evropské legislativy na snižování emisí ze spalovacích zdrojů
- Energetické úspory v městech a obcích

Pořadatel:

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

Organizátor:

EXPONE

Záštita:

Ministerstvo životního prostředí

ASOCIACE KRAJŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Mgr. František Lukl, MPA
předseda Svazu měst
a obcí České republiky

HRADEC KRÁLOVÉ



MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU

Pozdrav z minulosti

Dělal jsem pořádek v knihovně a našel „salátové“ vydání publikace s názvem Nejnovější rodinný, živnostenský i obchodní, praktický a úplný Dopisovatel a právní přítel pro každého. Stránka s datem vydání už zmizela v propadlišti dějin, ale první republika to bude jisto jistě. Neodolal jsem a zalistoval v téměř čtyřech steh padesáti stranách. Našel jsem přehršel rad, dopisů, žádostí a jiných důležitých návrhů jak vést korespondenci s majestátem úředním, autoritou rodičovskou i jak psát nejednodušší prosebné suppliky. Je to poučné, úsměvné i k zamyšlení, jak se doba zvrtila. Dnes si našinec znalý počítačové techniky může „vyguglovat“ vše, na co si vzpomene (a najít vše, na co si nemůže vzpomenout). Jenže v dobách minulých se takový Dopisovatel a právní přítel pro každého náramně hodil. Použil jsem několika citací, jako zpestření pro některá témata v tomto čísle časopisu. Pozorný čtenář je zajisté najde. Neodpustím si ale použít jeden z textů i pro tento úvodní sloupek. Náleží vztahu rodiče a syn.

Nejdražší rodiče!

Kdykoli s novou prosbou k Vám se musím obracet, vždy toužebně si přeji, abych brzy již mohl Vám ulehčím ve starostech Vašich. Však doposud není mi možno, abych sám o sebe pečoval a zaopatřil si vše, čeho je mi třeba. Tak i nyní potřebuji nového šatstva, poněvadž co mám, buď jest již tuze obnošené, buď jsem již odrostl tak, že toho nemohu potřebovat. Prosím Vás tedy snažně, abyste mi buď sami nový oblek dle přiložené míry, dali ušít, anebo mi laskavě poslali 40 K na nové šaty, které bych si dal zde zhotovit. Chci se Vám za všecko pilností, dobrým chováním i šetrností dle možnosti odsloužiti.

*Vděčně Vám již předem děkuje Váš upřímný
Vojta*

No, řekněte, nepolaskali byste své dítě, neotevřeli byste mu své srdce a peněženku, kdyby vám e-mailem, SMSkou, nebo přes WhatsApp dorazila takováto žádost o koupi nového chytrého telefonu, iPadu či notebooku, protože ten starý přístroj už má malou paměť, pomalý procesor, nebo že už i Lucka má lepší telefon, než on!? Víím, je to z jiné doby. Ale něco mi říká, že kdyby se ta účta a pokora sálající z uvedeného textu naředila tisíckrát, deseti tisíckrát a vylouhovaný extrakt se dal použít v dnešní době jako elixír na vylepšení mezilidských vztahů, bylo by možná na světě o kapičku přívětivěji. Nebo se zase pletu?

*Přivítiv rok 2016 vám všem přeje
Vít Špaňhel*

bytová družstva – SVJ – správa domů Ročník XIII

Vydává:
Artedit, spol. s r. o.

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

Redakční rada:
Jiří Bárta
a mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom:
Artedit, 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

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

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

Rozšiřování časopisu
SČMBD a krajské rady

A.L.L. Production

Na eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzerátech redakce neručí.

**Číslo 1 vyšlo v únoru 2016,
následující číslo vyjde v dubnu 2016**

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB • ISTA • KASTEN • OKENTĚS
• PEKSTRA • TECHEM

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT STANOVISKO SČMBD

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 vystavenou 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

Představenstvo Svazu českých a moravských



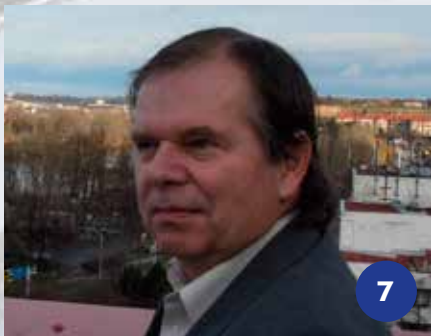
- 1. RNDr. Jiří Bárta**
předseda SČMBD
OSBD Česká Lípa
- 2. JUDr. Otakar Šiška**
1. místopředseda SČMBD
SBD Přerov
- 3. Ing. Jan Vysloužil,**
místopředseda SČMBD
SBD Škodovák Plzeň – město



- 4. RSDr. Jan Baumruk,** PRAGOBÝD Praha
- 5. JUDr. Pavla Příkopová,** ředitelka ÚR pro středočeskou oblast
- 6. Karel Jedlička,** SBD Rozvoj Ústí nad Labem
- 7. Ing. Miroslav Kohoutek,** SVJ Brožíkova 610, Hradec Králové
- 8. Pavel Šimák,** SBD Tábor
- 9. Mgr. Ondřej Ševčík,** SBD Chrudim
- 10. Jan Mareš,** SBDO Průkopník Varnsdorf

- 11. Miroslav Matějka,** OSBD Liberec
- 12. JUDr. Ladislav Kvasnička,** SBD Dyje Břeclav
- 13. Vladimír Pilát,** SBD Družba Brno
- 14. Ing. Antonín Duchtík,** SBD Budovatel Zlín
- 15. JUDr. Ivan Kožušník,** SBD Havířov
- 16. Ing. Petr Kuča,** SBD Hlubina Ostrava-Zábřeh
- 17. Ing. Zdeněk Veškrna,** SBD Třebíč

vských bytových družstev 2015–2019



KONTROLNÍ KOMISE

Svazu českých a moravských bytových družstev



1. Radovan Peterka, předseda
SBD Rozvoj Opava
2. Josef Tvrď, místopředseda
SBD Chomutov

3. Ladislav Arenberger
SBD Jindřichův Hradec
4. Ing. Luboš Štancil
SBD Pohraničí
5. Jindřich Nepevný
SBD Area
6. Ing. Jiří Podlešák
SBD Špičák Tanvald
7. Václav Prokop
SBD Život Mariánské Lázně
8. Ing. Jaromír Sojka Ph.D.
SBD Šumperk
9. Ing. Jan Lukeš
BD Trávníky
10. Josef Mlateček,
SBD Hradec Králové
11. Ing. Markéta Vltavská
SBD NH Ostrava



Denostupňová metoda bez problémů?

Rozptyl výše nákladů na jednotlivé byty přepočtené na  se v případě účtování nákladů na vytápění pomocí denostupňové metody pohybuje v rozsahu + nebo – 11 %, jak uvádí Ing. Jaromír Charvát v minulém čísle tohoto časopisu. To předem eliminuje problémy s reklamací vysokých nákladů, účtovaných některým bytům na základě měřených spotřeb tepla.

Poznámka: Nemůžeme v této souvislosti nezmínit, že se změnou pravidel účtování nákladů na vytápění, které přináší vyhláška 269/2015Sb. dostáváme do Asociace rozúčtovatelů (ARTAV) celou řadu protestů proti snížení maximální možné úspory nákladů na 20 %. V těchto dopisech se uvádí, že tak malá úspora nebude motivovat uživatele bytů k hospodaření s teplem při vytápění. U denostupňové metody je tedy, podle výše zmíněného článku, tato motivace ještě asi dvakrát menší.

Rozhodující je však otázka, podle čeho chceme náklady na vytápění rozpočítávat. Jestli podle vnitřních teplot v jednotlivých bytech, bez ohledu na to, kolik tepla jejich uživatelé odebrali ze systému ústředního vytápění anebo naopak, podle toho, jakým dílem zatížili celkové náklady domu na vytápění spotřebou nakupované energie.

Je zřejmé, že na úroveň teploty vzduchu v bytech má vliv více faktorů. Množství tepla odebrané z otopné soustavy je jen jedním z nich. Dalším faktorem jsou vedlejší, vnitřní i vnější zdroje tepla: všechny elektrické spotřebiče (televizory, počítače, chladničky, mrazničky, vysavače, žárovky adt.) kuchyňské sporáky a trouby, plynové či elektrické, větší počet osob, skleníkový efekt při slunečním svitu apod. Příspěvek tepla z těchto vedlejších zdrojů denostupňová metoda, pochopitelně neodliší.

Jsou však i faktory snižující teplotu v bytě. Obecně řečeno jsou to zvýšené ztráty tepla, především však ty, které byly ovlivněny uživatelem bytu. Ukázkovým příkladem je trvale otevřené větrací křídlo okna. Je-li pod oknem radiátor ÚT, bude chladný venkovní vzduch působit na termostatický ventil a radiátor bude topit na maximální výkon. Uživatel bytu tedy spotřebuje značné množství tepla, aniž by se to projevilo na zvýšení teploty v bytě a tím i na jeho účtu za vytápění. Celková spotřeba domu však vzroste, ale náklady se rozdělí na všechny byty.

Tímto příkladem lze ukázat, že denostupňová metoda, nejen že nemá nic společného s měřením tepla, ale ani nemotivuje jednoznačně uživatele bytu k hospodaření s teplem odebíraným z otopné soustavy. Tento fakt je zřejmě příčinou toho, že evropská směrnice o energetické účinnosti (EED), jejímž cílem je snížení spotřeby energie (tedy i tepla), nepovažuje denostupňovou metodu za akceptovatelnou při rozúčtování nákladů na vytápění.

Proto ARTAV adresoval na Evropskou asociaci rozúčtovatelů EVVE následující dotaz: „Je poměrové měření tepla v České republice realizované dle vyhlášky č.237/2014Sb., která dovoluje pro tyto účely měření prostorové teploty v jediném místě v bytě společně s měřením venkovní teploty, a dále měřením teploty na zpětné trubce, v souladu s požadavky EED?“

Stanovisko EVVE je v tomto směru jednoznačné, „Ne, toto nelze považovat za shodné s požadavky EED. EED, článek 9 (3) dovoluje pouze použití měřičů tepla (MT), pokud je to technicky uskutečnitelné a nákladově efektivní. Jestliže jejich použití není technicky uskutečnitelné anebo nákladově efektivní, pouze potom je povoleno použít na každém otopném tělese indikátory pro rozdělování topných nákladů (IRTN). Typický je případ, je-li více než jeden vstup a výstup tepla do bytu.“

Jako jednu z významných předností denostupňové metody uvádí Ing. Charvát možnost kontinuálního dálkového sledování registrace teplot. Tento argument již zcela ztratil smysl, protože většina nově instalovaných registračních zařízení (indikátory vytápění i bytové vodoměry a měřiče tepla) je rovněž vybavena radiovým přenosem a umožňuje vlastníku domu kontrolu stavu těchto zařízení v průběhu celého roku bez vstupu

do bytů, a to pro každé otopné těleso (potažmo registrační zařízení) samostatně.

Závěrem si dovoluji konstatovat, že v rozporu s výše uvedenými fakty byla ve vyhlášce 237/2014 Sb. denostupňová metoda uvedena jako adekvátní pro splnění požadavku zákona o hospodaření energií na instalaci zařízení pro registraci spotřeby tepla při vytápění bytů i nebytových jednotek v bytových domech.

Úředníci MPO pravděpodobně podleli tlaku firem (a v podstatě to potvrdil i pracovník MPO ve svém referátu na listopadovém semináři pořádaném asociací ARTAV), které s denostupňovou a podobnými metodami pracují. Podle našeho názoru však dříve, či později, bude nutno českou legislativu sjednotit s evropskou i v tomto detailu. Až budoucnost ukáže, jaké škody toto nesprávné rozhodnutí napáchalo a jaké časové zpoždění způsobilo.

Za ARTAV

RNDr. Jaromír Pohanka



SBD NÁCHOD aneb Cesta správným směrem II.



Broumov, Pionýrská 361–363

Druhá cesta do hájemství SBD Náchod, tentokrát za tepelnými čerpadly, je cestou, která by měla ukázat směr k obnovitelným zdrojům tepla a vyvrátit zkušenostmi z praxe jakýsi stereotypní odpor vůči této technologii. Drahé? Neefektivní? Nepřesvědčivé úspory? Otázky, které jsou nejčastěji vyslovovány v souvislosti se zavedením tepelných čerpadel jako způsobu vytápění bytových domů. Čtěte, a pokud patříte mezi skeptiky, zkuste se nad argumenty a zkušenostmi z SBD Náchod zamyslet.

Pomalu se blížíme k samotnému Broumovu a oceňujeme nádheru zdejší přírody (kterou pak ještě ochutnááme později při debatě s broumovskými předsedy samospráv v jednom z jejich bytů). Turisticky můžeme návštěvu tohoto regionu jen doporučit; a čistě z hlediska bydlení rovněž – dozvídáme se moc zajímavé věci.

Příběh s využitím tepelných čerpadel v SBD Náchod začíná asi tak před šesti lety. Čím dál víc se ukazovalo, že dodávka tepla a teplé užitkové vody z centrálního městského zařízení má trhliny – spíš krátery (ty doslovně se objevovaly v terénu, kterým vedlo teplovodní potrubí s obrovskými ztrátami). K výbuchu sopky pak podle ředitele SBD Náchod Pavla Nováka došlo, když se družstvo vzepřelo dik-



Dvoukompresorová jednotka a VZT potrubím, Pionýrská 361–3



Bytový dům ul. Pionýrská čp. 367–368

tátu města Broumov a začalo samosprávám doporučovat opuštění dosavadního šíleného systému a přechod na jiné, nesrovnatelně výhodnější otopné způsoby. V Broumově na radnici skřípali zuby, ale pod tlakem družstevníků museli ustoupit.



Elektro rozvod a MaR, Pionýrská 364-6

To už totiž předsedové samospráv, kteří se zapojili do zatím ne zcela „ořákané“ formy vytápění, měli spolehlivé informace, které ale získali sami – nezprostředkovaně, ale pěkně si všechno osahali na vlastní ruce. Pavel Novák s nimi projednal republiku křížem krážem, aby se samosprávy mohly samy rozhodnout, k jakému způsobu se přiklonit. Ve hře byl plyn, solární energie a tepelná čerpadla. Pět družstevních domů v září 2014 nakonec přijalo jako nový zdroj tepelná čerpadla.

Sedíme v jednom z bytů na broumovském sídlišti Spořilov, díváme se na Broumovské stěny a Javoří hory (úchvatná krása) a mluvíme o novém způsobu vytápění. Od předsedy jedné ze samospráv, které se rozhodly pro radikální změnu, Jiřího Tillera, se dozvídáme, že už první vyúčtování přesáhlo všechna očekávání: úspory jsou enormní. Jak by ne – pocit, že z vás nikdo „nepumpuje“ vaše finance, že nad hospodařením máte kontrolu a nejdůležitější věc – že máte v bytech tepelnou pohodu, že všechno funguje, jak má, a přitom za zcela jiné finanční prostředky – to je prostě bydlení úplně v jiném světě! Pan předseda si nemůže vynachválit, že cena tepla a teplé užitkové vody v jejich domě „převrátil“ dějiny, jež se začaly zapisovat do historie života členů družstva. Výsledky jsou skutečně pěkné, dokazuje nadšení pana předsedy debatovat, porovnávat ... To ovšem platí pro všechny předsedy samospráv, se kterými jsme hovořili.

Neochvějně nadšení uživatelů bytů doplňuje technický náměstek SBD Náchod Josef Mazáč.

„Instalace tepelných čerpadel na broumovském sídlišti Spořilov se týkala pěti různě velkých družstevních panelových domů a posuďte sami, co tepelná čerpadla družstevníkům přinesla. Výpovědní hodnota konkrétních výsledků v řeci čísel je neoddiskutovatelná“.



Bivalentní zdroj, Pionýrská 361–3

Bytový dům ul. Pionýrská čp. 361–363

Jedná se o devítipodlažní objekt (včetně jednoho technického podlaží) postavený v panelové technologii T 06B. Dům byl uveden do provozu v roce 1982 s kapacitou 64 bytových jednotek. V rámci revitalizace v roce 2011 byly vyměněny výplně otvorů, zateplení střechy v tloušťce 200 mm a zateplení obvodového pláště v tloušťce 120 mm. V roce 2014 došlo v technickém podlaží k montáži tepelných čerpadel s celkovým maximálním výkonem 105 kW. Jako bivalentní zdroj jsou v kotelně nainstalovány dva elektrokotle o společném výkonu 60 kW.

(Dle předběžných výpočtu se roční úspora za vytápění a ohřev teplé vody u tohoto domu pohybuje kolem 69 % oproti předchozím letům bez tepelného čerpadla, což představuje finanční úsporu přibližně 600 tisíc Kč.)

Bytový dům ul. Pionýrská čp. 364–366

Velikostí a typem se jedná o shodný objekt jako již výše uvedený. Celková kapacita objektu je rovněž 56 bytových jednotek. Revitalizace těchto dvou domů probíhala současně a ve stejném rozsahu, tzn. zejména výměna výplní otvorů za plastové, zateplení střešního pláště v tloušťce 200 mm a zateplení obvodového pláště v tloušťce 120 mm. Montáž tepelných čerpadel zde byla provedena také v roce 2014. Dodavatelská firma zde použila šest tepelných čerpadel vzduch – voda typu o celkovém maximálním výkonu 99,6 kW. Tato čerpadla v sobě mají navíc zabudovaný bivalentní zdroj, každý přibližně o výkonu 8 kW.

(Dle předběžných výpočtu se roční úspora za vytápění a ohřev teplé vody u tohoto domu pohybuje kolem 54% oproti předchozím letům bez tepelného čerpadla, což představuje finanční úsporu přibližně 400 tisíc Kč.)

Bytový dům ul. Pionýrská čp. 367–368

Jedná se o objekt s deseti nadzemními podlažími a jedním technickým podlažím, v panelové technologii T06B-E. V tomto objektu se nachází celkem 80 bytových jednotek. Dům prošel v roce 2012 revitalizací, přičemž největší vliv



Jedna z celkem šesti jednotek TČ, Pionýrská 361–6



Mřížky pro nasávání a odvod vzduch k TČ, Pionýrská 361–3

na energetické úspory mělo (kromě výměny výplní otvorů za plastové) hlavně zateplení obvodového pláště v tloušťce 120mm a zateplení střechy v tloušťce 200 mm. V roce 2014 pak byla provedena montáž tepelných čerpadel. Konkrétně zde byly použity čtyři tepelná čerpadla vzduch – voda o maximálním výkonu 140 kW. Jako bivalentní zdroje firma použila dva elektrokotle o společném výkonu 60 kW.

(Dle předběžných výpočtu se roční úspora za vytápění a ohřev teplé vody u tohoto domu pohybuje kolem 62% oproti předchozím letům bez tepelného čerpadla, což představuje finanční úsporu přibližně 670 tisíc Kč.)

Bytový dům ul. ČSA čp. 369–370

Tento objekt má jedno technické podlaží a šest nadzemních. Konstrukčně jde o panelový objekt, stavební soustavy T 06 B-U, postavený v osmdesátých až devadesátých letech minulého století. Je zde 30 bytových jednotek. Dům prošel celkovou revitalizací mezi lety 2012 – 2013 a kromě nových plastových výplní došlo k zateplení kontaktním zateplovacím systémem v tloušťce 100 mm a zateplení střešního pláště v tloušťce 200 mm. Dodávku tepla a teplé vody čerpadel zde od roku 2014 tvoří tři tepelná čerpadla vzduch – voda. Maximální výkon čerpadel je 49,8 kW.

(Dle předběžných výpočtu se roční úspora za vytápění a ohřev teplé vody u tohoto domu pohybuje kolem 69% oproti předchozím letům bez tepelného čerpadla, což představuje finanční úsporu přibližně 310 tisíc Kč.)

Bytový dům ul. ČSA čp. 375–376

Tento objekt má šest nadzemních podlaží plus jedno technické podlaží s 30 bytovými jednotkami a konstrukčně se jedná o typ panelové technologie T 06B. Obvodový



Nádrže na TUV, Pionýrská 361–3



Rozdělovač topných okruhů, Pionýrská 361-6



Rozdělovač topných okruhů, Pionýrská 361-6

plášť objektu byl v roce 2012 zateplen tloušťkou izolantu 120 mm a střešní plášť v tloušťce 200 mm. Pro tento objekt byla v roce 2014 použita čerpadla vzduch – voda o celkovém maximálním výkonu 55 kW. Součástí kotelny je také bivalentní zdroj, kterým je elektrokotel o výkonu 30 kW.

(Dle předběžných výpočtu se roční úspora za vytápění a ohřev teplé vody u tohoto domu pohybuje kolem 60% oproti předchozím letům bez tepelného čerpadla, což představuje finanční úsporu přibližně 260 tisíc Kč.)

K výše uvedeným hodnotám úspor a s přihlédnutím k pořizovací ceně tepelných čerpadel uvádí obchodně – ekonomický náměstek Ing. Jan Mojžíš ještě další zajímavé údaje.

„Cena vyrobeného GJ tepla se pohybuje v průměru kolem 250 Kč a u všech domů očekáváme návratnost této investice do vlastního zdroje vytápění v rozmezí 5 - 6 let. Přitom tato investice nestála členy družstva ani korunu navíc, neboť se veškeré vstupní náklady umořují z dosažených úspor. Jistě se najdou škarohlídi, kteří se budou snažit poukazovat na to, že v ceně GJ nejsou zahrnuty položky odpisů. Je však nutno si uvědomit, že bytový dům není podnikatelským subjektem v teplárenství a pro drtivou většinu běžných uživatelů má zásadní vypovídající hodnotu spíše skutečnost, za jak dlouho se mu vrátí vynaložené prostředky. Navíc v těchto konkrétních případech

pak poměr mezi životností zařízení a návratností investice vychází více než fantasticky“.

S úsměvem si pak pročítáme článek místního tisku ze začátku roku 2014, ve kterém představitel broumovské radnice varoval před tepelnými čerpadly a porovnával jejich náročnost finanční, technickou nespolehlivost, nenávratnost investice s dosavadním systémem zásobování teplem „proudícím“ z radnice. Neměl pravdu ani v jednom písmenu ... Družstvo se už teď směje taky, ale ne vždy byla cesta lehká. Však to všichni znáte – náročná jednání, střety zájmů různých skupin. Výsledek ale rozhodně stojí za vynaloženou námahu.

Je nám jasné, že SBD Náchod zvolilo zcela správné metody jak reagovat na postupné, ale i náhlé problémy, řešit je a stůj co stůj neustále zlepšovat svým členům jejich bydlení. Rádi se sem časem opět podíváme a s našimi čtenáři se podělíme o další nové zkušenosti, protože ředitel družstva Pavel Novák už teď ví, že tepelná čerpadla osazená v dalších objektech, které družstvo přivedlo do neskutečné krásy (psali jsme o nich minule: Náchod, Anglická ulice - 10 bytů a především horská chata v Horní Malé Úpě – tedy objekt v poměrně náročném prostředí našich největších hor Krkonoš) jedou na „jedničku“ bez sebemenších vad na krásu.

Fotografie, které tentokrát zveřejňujeme, jsou ukázkou realizace technologie tepelných čerpadel v bytových domech v Broumově, Pionýrská 361- 363 a 364-366.

Protože předpokládáme zájem našich čtenářů, kteří se budou chtít seznámit se zkušenostmi SBD Náchod, uvádíme znovu důležité kontakty, na kterých se mimo jiné můžete dozvědět, jaké typy tepelných čerpadel byly využity, a které firmy je instalovaly.

Důležité kontakty: www.sbdnachod.cz
Pavel Novák, ředitel: pavel.novak@sbdnachod.cz
Ing. Jan Mojžíš, OE náměstek: jan.mojzis@sbdnachod.cz
Josef Mazáč, VT náměstek: josef.mazac@sbdnachod.cz

Využijte výhod úvěru s dotací

Úvěry pro bytová družstva a SVJ

Mimořádná nabídka pro bytová družstva a SVJ

- **Dotace z ČSOB Programu energetických úspor**
Použijete-li úvěr na investici, která přinese úsporu energií, vrátíme vám 1 % z objemu vyčerpaného úvěru.
- **Vztahový bonus**
Při fixaci úrokové sazby minimálně na 10 let a plném vedení platebního styku u ČSOB získáte úvěr s nulovým měsíčním poplatkem za služby a práce spojené s realizací úvěru.
- **Čerpání úvěru bez dokládání účelu**
Posledních 20 % objemu čerpaného úvěru lze jednoduše převést na běžný účet klienta, a to bez dokládání faktur.



800 150 150 | www.csob.cz

Firemní bankovníctví

Jednání o problémech z petic pokročilo, příště přijedou i náměstkyně ministrů

Slíbili, že přijedou do měsíce. Přijeli po měsíci a půl. „My se na ně ale nezlobíme. Jsou to totiž první vládní úředníci, kteří s námi vůbec jednají – a ještě k tomu o naprosto konkrétních věcech,” zdůvodnil vstřícnost vedení SBD Krušnohor a zúčastněných předsedů SA a SVJ na druhém jednání družstva s pracovníky Úřadu vlády České republiky o problematickém soužití s cikány, nepřizpůsobivými individui a o nedostacích v české legislativě v segmentu bydlení ředitel Krušnohoru František Ryba.

Začalo druhé kolo jednání vyvolané janovskou a mosteckou peticí, které upozornily premiéra Bohuslava Sobotku na zhoršující se stav v oblasti bydlení.

Jednání se opět zúčastnili ředitel Agentury pro sociální začleňování Radek Jiránek a náměstkyně pro řízení Sekce pro lidská práva Úřadu vlády Martina Štěpánková.

PODKLAD PRO VLÁDU

Náměstkyně začala rekapitulací toho, co se od předchozího jednání povedlo vládním úředníkům udělat a kde naopak narazili.

„Jak jsme slíbili, domluvili jsme s panem ministrem, že připravíme materiál do vlády, v němž popíšeme existující problémy. To znamená všechno to, co jsme si tady minule říkali, a k tomu navrhne konkrétní úkoly, které je zapotřebí urychleně udělat,” sdělila Martina Štěpánková.

HLAVNÍ HYGIENIK

Úkoly jsou z oblasti hygieny, výplaty dávek a z oblasti kolem vlastnictví bytů a jejich řádné správy. „Měli jsme jednání s hlavním hygienikem ČR. Probírali jsme s ním situaci, že ze zdevastovaného bytu se šíří zápach a že takový byt představuje hygienické ohrožení ostatních bydlících. Řešili jsme otázku kdy je možné a kdy není možné vstoupit do bytu vlastníka bez jeho souhlasu. Situaci jsme si popsali z právního hlediska,” informovala Martina Štěpánková.

ÚŘAD PRÁCE ČR

Proběhlo také jednání s vedením Úřadu práce ČR. „Tam byl kolega Jiránek s dalšími lidmi. Jednání nebylo optimistické. Pracovníky úřadu nebylo vnímáno, že nastávají situace, kdy je nutno z dávek zaplatit nájem a příspěvek vlastníka, a to včetně záloh, a také další platby. Nicméně chceme to zařadit do materiálu pro vládu, protože nenacházíme zásadní problém v tom, proč by se dávka nemohla rozdělit a proč by část nemohla jít majiteli a část rovnou družstvu. Na Úřadu



Martina Štěpánková informovala o probíhajících jednáních v Praze a navrhla na to další v Krušnohoru účast pracovní skupiny náměstkyní ministrů.

práce nám řekli, že to právně není možné. Proto budeme požadovat identifikaci důvodů toho, proč to nejde,” popsala Martina Štěpánková.

Co je ale pozitivní, je to, že i bez neexistující cenové mapy vydalo vedení Úřadu práce pokyn svým podřízeným krajským ředitelstvím, aby okresní pracoviště propočítávala výše nájmu a příspěvků vlastníka na úroveň částky v místě obvyklém. Řekli nám, že nevidí žádný problém v tom, abyste se vy jako družstvo – velký poskytovatel bydlení – podíleli na tvorbě cenových map. Mají na to propočet,

směrnice," uvedl Radek Jiránek. Uvedený postup má omezit byznys s chudobou.

PRUBÍŘI

„Díky vaší iniciativě se i na centrální úrovni mnohem více začíná mluvit o existujícím problému v Ústeckém a Moravskoslezském kraji – o byznysu se sociální chudobou. Z připravovaného materiálu budou vyplývat konkrétní opatření v tomto směru. Mohou být nelegislativní a relativně rychlé. Budeme v něm určitě navrhopvat možnost rozdělení dávk, z níž se budou přímo platit zálohy na bydlení," řekla Martina Štěpánková.

„Ústecký a Moravskoslezský kraj jsou prubíři. V obou krajích se kumulují problémy, jejichž řešení se později promítne do života ostatních krajů. Například mě zaujala zpráva o OKD, která říká, že velká část horníků přijde o práci. Dokážu si v této souvislosti představit situaci na hnědouhelných dolech," sdělil Jiří Jiránek. Ředitel družstva František Ryba v této souvislosti informoval o záměru těžařské společnosti uzavřít poslední hlubinný důl v Mostecké pánvi – Centrum, o práci by mělo přijít 300 horníků.

Jiří Jiránek v souvislosti s prvenstvím Ústeckého a Moravskoslezského kraje ve výskytu problémů popsal své zážitky z pracovní cesty po Jihočeském kraji. „Řekli mi, že doufají v to, že vaše problémy nedorazí k nim. Ujistil jsem je o tom, že dorazí, ale že to bude třeba v menším měřítku. Připomněl jsem jim, že v Ústeckém a Moravskoslezském kraji jsou problémy koncentrovány ve velkém a že špatné věci se tady objevují jako první v republice," dal se do vyprávění Jiří Jiránek. Jihočechům připodobnil oba problematické kraje jako laboratoř, v níž se problémy vyskytují a její pracovníci musejí problémy řešit okamžitě – a tato řešení jsou potom přenosná na celý stát.

OMLUVA

Oba pracovníci Úřadu vlády se projeví také jako slušní lidé. Na jednání se zástupcům za SBD Krušnohor omluvili za to, že do Mostu nepřivezli tolik výsledků vyplývajících ze závěrů předchozího jednání, jak původně předpokládali. „Po těch letech se problémy nějak vyvíjejí. Nemůžeme po vás chtít, abyste za měsíc a půl přišli s hotovým materiálem a obsáhlou analýzou. Vidím, že na tom intenzivně pracujete a věřím, že se v lednu opět sejdem," reagoval na omluvu František Ryba.

DALŠÍ POSTUP

Martina Štěpánková v této souvislosti naznačila, jaký by měl být další postup. Materiál pro vládu by měl být naprosto konkrétní „aby bylo o čem jednat". Ještě před dokončením jeho finální verze by měla proběhnout jednání s představiteli resortů. Zapojeno by mělo být ministerstvo práce a sociálních věcí, ministerstvo zdravotnictví s hlavním hygienikem ČR („Ten řekl, že bude velmi rád participovat, současnou situaci vnímá jako velký problém," sdělila Martina Štěpánková), ministerstvo pro místní rozvoj a ministerstvo vnitra. „Jeho účast je nutná z hlediska občanského zákoníku a jeho úprav. Je to proces na dlouhou trať. Je potřeba se bavit o to, že bude změna zákona, že je nutná. Je třeba také hledat všechny existující možnosti k řešení situace i mimo zákon a je třeba řešit i situace, kdy zjistíme, že úřad nedodržuje pokyny," uceleně popsala Martina Štěpánková.

INSOLVENCE A BANKROTY

„Je to dobrý postup," zhodnotil František Ryba. Připojil zároveň informaci o tom, že Krušnohor byl navštíven právníkem největšího pražského bytového družstva Pokrok Markem Novotným, který je expertem na legislativu kolem bydlení. „Probrali jsme celou problematiku související s osobními insolventci. Naše jednání navázalo na mediální vyjádření ministra spravedlnosti Roberta Pelikána o oddlužování až na nulu a o dopadech do reálného života. On si vůbec neuvědomuje, co to znamená z hlediska soužití s cikánským etnikem, kdy menšina uzurpuje většinu," vyjádřil se František Ryba a dodal: „Dlužníci osobními insolventci a bankroty deptají lidi kolem sebe." Připomněl, že lidem bydlícím v domě insolventa dostanou nazpět z nezaplaceného dluhu jenom třicet procent částky. Oni přitom řádně platí nájem či příspěvek vlastníka a z toho budou muset zbytek dluhu vyrovnat. „Aby to platili sousedé, to je úplný nesmysl!" nechal se slyšet František Ryba a dodal: „Tady to povede k anarchii."

PRÁVO ROZHODOVAT

Ředitel si nedokáže představit, jak tento problém řešit na úrovni družstva, když autorem nepovedené legislativy je stát. Nejde jen o insolvence, ale o celou širokou oblast



Zastupitelku Hanu Žihlovou (žády k objektivu) ze Sdružení Litvínováci nemile překvapil návrh ministra Pelikána na oddlužení neplatičů na nulu.

soužití s cikánským etnikem. František Ryba připomněl, že neinformovaným ukazuje výsledky ze soužití s etnikem v praxi. „Bereme je do Janova a ukazujeme jim domy – ty, které jsme zatím nepustili ze své správy, a také ty, které jsme pustili. Rozdíl je zřejmý. Ty druhé jsou již po několika týdnech vybydlené," řekl.

Ředitel v této souvislosti znovu zdůraznil, že prioritním požadavkem janovské a mostecké petice je právo bydlících na vyjadřování se k tomu, kdo s nimi bude v domě bydlet. „Od toho se všechno odvíjí," zdůraznil ředitel.



František Ryba sahá po saských stanovách, které umožňují nastěhovat se do domu zájemci o bydlení jen se souhlasem představenstva družstva.

Po konzultaci s právníkem Pokroku připomněl paragraf 130 ve starém zákoníku práce, tento paragraf zanikl na začátku 90. let.

„Začali jsme dělat průzkum po Evropě. Tady vidíte saské stanovy, platné obdobně pro ostatní německy mluvící země. Říkají, že nastěhování nového bydliště do domu je možné pouze se souhlasem představenstva bytového družstva,“ uvedl. Podle ředitelova vyjádření jde o návrat k tomu, co Československo a následně Česko v předchozím období mělo a co bylo v 90. letech nerozumně zrušeno. „Předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jiří Bárta měl u sebe návštěvu ze Švédska a ta mu řekla, že u nich mají obdobný právní předpis. Stejně informace máme z Velké Británie, Kanady a USA. V Kanadě existují kondomi-

nia, česky bychom to přirovnali k bytovým družstvům, a ta dávají zájemcům o bydlení předem jejich pravidla o soužití. Zájemcům rovnou řeknou, že pokud tato pravidla nechtějí respektovat, tak ať se u nich o bydlení neucházejí. My bychom se měli vrátit do 90. let,“ uzavřel svoje vystoupení František Ryba. Z následné diskuse vyzněl názor, že by šlo o rozumné řešení, protože by zabránilo kšeftování s byty a podnikání se sociální chudobou by bylo výrazně omezeno.

„Je zvláštní, že ve vyspělé Evropě to platí, jenom u nás ne – a přitom to svádíme na Evropskou unii,“ upozornil František Ryba.

SPIRÁLA

Radek Jiránek v této souvislosti připomněl rozpracovaný zákon o sociálním bydlení, který by měl řešit řadu popsanych problémů. „Pojďme ho dokončit,“ navrhl.

Martina Štěpánková připomněla, že jsou dvě skupiny lidí. Jedni bydlí řádně a jejich jediným problémem je, že nemají dostatek peněz. Druzí vytvářejí problémové skupiny. Pro ně by vznikla povinnost spolupracovat podle stanoveného individuálního plánu se sociálními pracovníky města. Je zapotřebí lidi posunovat dál. Jakmile je vyhodíte na ulici, problém nevyřešíte,“ řekla Martina Štěpánková.

„Do deseti procent cikánů v domě je to zvladatelné, nad deset procent je to totálně nezvladatelné, dům začne sám sebe devastovat,“ reagoval František Ryba a dodal: „Z domu utíkají ti nejslušnější, prodají byt komukoliv, a aby se ho zbavili, tak za nízkou cenu. Do bytu se nastěhují nezvladatelní jedinci. Tato spirála vede do záhuby.“ Za vhodné řešení proto ředitel družstva považuje odseparování lidí, kteří nechtějí spolupracovat, natož mít zaměstnání. „Oni nechtějí pracovat, oni nechtějí, abychom se o ně postarali, prostě nemají zájem na jakékoliv spolupráci,“ zdůraznil František Ryba.

„Stojím za zákonem o sociálním bydlení, ale lidé, o kterých hovoříte, by do díky tohoto zákona nepatřili,“ ozval se Radek Jiránek. Podle jeho vyjádření by zhruba dvacet procent bytů v domě mělo být určeno pro účely sociálního bydlení.

NÁMĚSTKYNĚ MINISTRŮ

Se zajímavým návrhem vstoupila do diskuse Martina Štěpánková. Vzhledem k obsáhlému rozsahu tematiky doporučila využít k dalšímu jednání pracovní skupinu náměstkyní ministrů. „Ta se schází pravidelně. Naposledy byla na návštěvě v Moravskoslezském kraji. Byla přítomna v Ústeckém kraji při výjezdním zasedání vlády. Jsou to lidé, kteří mohou něco ovlivnit. Plánujeme, že bychom po Novém roce udělali výjezd do Ústeckého kraje,“ oznámila Martina Štěpánková.

Skupinu tvoří náměstkyňe z ministerstev práce a sociálních věcí, pro místní rozvoj, vnitra a školství.

Za účelné považuje Martina Štěpánková pozvat také náměstka ministra spravedlnosti. Jednání s náměstkyňemi by se mělo uskutečnit na správě družstva v polovině ledna a pokračovalo by v Praze na konci měsíce nad návrhy konkrétních legislativních změn i nelegislativních úprav. „Kolegyně náměstkyňe oslovím e-mailem ihned po skončení tohoto jednání v Mostě,“ sdělila Martina Štěpánková.

Text a foto: Petr PROKEŠ



Martin Hanák, vedoucí metodického odboru Svazu českých a moravských bytových družstev, si postěžoval na nekomunikaci s vládou. Na dopis nedostal odpověď 4 měsíce.

Nejdůležitější změny, které přináší vyhláška č. 269/2015 Sb.

Úvodem bych chtěl čtenáře odkázat na vynikající systematický rozbor vyhlášky 269/2015 Sb. uvedený v čísle 6/2015 tohoto časopisu na straně 32, zpracovaný Ing. Jiřím Zerzánem.

V tomto článku se budu podrobněji věnovat jen některým problémům, které nová vyhláška přinesla.

1. Nejdiskutovanější změnou pravidel pro rozúčtování je změna limitů, ve kterých se může pohybovat výše úhrady nákladů na vytápění na 1m² podlahové plochy.

Místo dosavadního rozpětí $\pm 40\%$, od průměrné výše nákladů, které bylo právem celých 15 let platnosti vyhlášky kritizováno, je nyní stanoven dolní limit na -20% a horní $+100\%$.

Touto změnou byly odstraněny velké dosavadní nespravedlnosti a účty se více přiblíží tomu, kolik se v kterém bytě na jeho vytápění skutečně spotřebovalo.

Při účtování nákladů na vytápění se nelze řídit jenom náměry na bytových měřících tepla nebo na indikátorech vytápění na radiátorech. Skutečné množství tepla, které se spotřebuje na vytápění jednoho bytu, neumí nikdo žádným přístrojem změřit. Všechna používaná registrační zařízení (bytové měřiče tepla a indikátory topných nákladů) mohou registrovat jen teplo předávané otopnými tělesy (radiátory), případně horizontálními rozvody topného media v bytě. Dům se však vytápí jako jeden celek a byty nejsou od sebe tepelně izolované. Teplo tak prostupuje přes všechny konstrukce v domě vždy tam, kde je trochu nižší teplota. Stačí 1-2 stupně rozdílů a teplo už proudí z teplejšího bytu do chladnějšího.

Dosáhne-li rozdíl teplot 3 stupně, prostup tepla z okolních bytů je již tak velký, že plně nahradí vytápění radiátory a nedovolí další klesání teploty. Lze vypočítat, že na každý stupeň teploty vzduchu v bytě připadá asi 6% tepelné energie. Na rozdíl tří stupňů je tedy zapotřebí asi 20 % energie. Proto i byty, ve kterých se maximálně šetří a radiátory jsou skoro stále studené, spotřebují na svoje vytápění nejméně 80 % energie, která se v domě spotřebovala na každý metr čtvereční podlahové plochy. A to i v případě, že měřiči nebo indikátory vytápění registrovaná spotřeba tepla bude podstatně nižší, případně i nulová. Proto nový předpis (vyhláška 269/2015 Sb.) požaduje, aby úhrada za vytápění nebyla nižší, než 20% pod průměrnou částkou na 1m² vydanou za vytápění v účtovaném období.

Nový předpis na druhé straně umožňuje zvýšit účet za vytápění až na dvojnásobek průměrných nákladů těm nájemníkům, kteří z různých důvodů teplem nešetří, nadměrně, případně trvale větrají a jejich radiátory vykazují proto mnohem větší spotřebu tepla.

Pro všechny uživatele bytů, kteří se pohybují kolem průměru spotřeby na 1m² to bude znamenat snížení nákladů. Nebudou už doplácet na ty, kteří mají nadměrnou spotřebu (obvykle kuřáci a chovatelé zvířat), ani na ty, kteří se nechávají vytápět od sousedů.

2. Další změnou parametrů je rozšíření možnosti volby podílu spotřební složky nákladů na 70 %. Tuto změnu nepovažuji za významnou a jednoznačně pozitivní. Vlastníky domů to může vést k neuváženému využívání této možnosti. Určitě

dostaneme v rozúčtování lepší výsledky, zachováme-li poměr 50:50 pro klasické otopné systémy, kde pro registraci spotřeby budete mít indikátory vytápění na otopných tělesech. Pro nové domy vybavené bytovými měřiči tepla plně vyhovuje poměr 40:60, tedy 60 % spotřebních nákladů.

Neuvážené a odborným posouzením nezdůvodněné zvýšení podílu spotřební složky se projeví větším počtem bytů, které se při prvním rozúčtování dostanou výši celkových nákladů za vytápění mimo nově stanovené tolerance. Rozšíření spotřební složky nad 60% je snad vhodné jen pro denostupňové systémy, které však postrádají přímou motivaci k hospodaření s teplem.

3. Mnohem důležitější je náprava další velké chyby v dosud platné vyhlášce 372/2001 Sb. Jde o nové stanovení sankční spotřeby v případech, kdy uživatel bytu neumožnil montáž registračního zařízení, nebo neumožnil provést odečet stavu, nebo náměr na registračním zařízení záměrně ovlivnil ve svůj prospěch. Ve staré vyhlášce je stanoven 1,6tinásobek spotřební složky. V případě rozdělení nákladů na základní a spotřební v poměru 50:50 to znamená 1,3násobek průměrných celkových nákladů, tedy ještě méně, než vyhláška umožňuje účtovat při běžném rozúčtování. Stanovená hodnota tedy nemá charakter sankce, ale může vést i k tomu, že uživatel bytu s větší spotřebou raději nepustí odečítače do bytu a bude mít jistotu, že bude platit jen 130 % průměrné spotřeby, místo dosud platného horního limitu 140 %.

Zákon 104/2015 Sb. nyní pro tyto případy stanoví sankční vyúčtování ve výši trojnásobku průměrné výše spotřební složky nákladů na 1m². V případě rozdělení složek v poměru 50:50 to bude tedy dvojnásobek průměrné výše celkových nákladů na vyúčtování v přepočtu na 1m² započitatelné podlahové plochy. Tato hodnota dobře koresponduje s maximální možnou úhradou ve výši 200% průměrné spotřeby v dané zúčtovací jednotce.

Ve vyhlášce 269/2015 Sb. je v příloze č.2 uveden vzorec pro výpočet spotřební složky nákladů ve výše uvedených případech. Spotřební složka vypočtená podle tohoto vzorce však nikdy nedosáhne trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky. Tím je tento vzorec v rozporu se zákonem a mimo to se spotřební složka stanovená podle tohoto vzorce dostává pod hodnoty rozúčtování za standardních podmínek a nemá tedy sankční charakter.

První rozúčtování podle nových pravidel se bude zpracovávat až v prvním čtvrtletí roku 2017, takže si na praktické výsledky a dopady těchto změn ještě rok počkáme.

Na stránkách Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu (www.artav.cz) mohou čtenáři najít další informace z této problematiky, mohou si stáhnout texty všech potřebných předpisů a najdou tam i bezplatnou internetovou poradnu pro veřejnost.

RNDr. Jaromír Pohanka
ARTAV

PŘEDSTAVUJEME: ista Česká republika

Společnost ista znají především bytová družstva i SVJ. Patří k největším „hráčům“ na trhu rozúčtovacích společností nejen u nás. Abychom se dozvěděli více, přinášíme rozhovor s ředitelkou společnosti **Janou Machkovou**.

ista je společnost, která působí v mnoha zemích světa. Můžete našim čtenářům říci, kde všude působíte a v jaké zemi sídlí mateřská organizace?

Společnost ista působí v 25 zemích po celém světě. Hlavní náplní je regulace, měření a rozúčtování tepla a vody. ista je také výrobcem technologicky špičkových zařízení pro měření a indikaci tepla (chladu). Díky dlouhodobému zaměření na vývoj a koncept inovace máme jeden z nejvyvinutějších systémů pro odečty a rozúčtování dat a to hlavně z důvodu vzájemné obousměrné komunikace mezi konečnými přístroji a sběrníci dat.

Jaké služby především nabízíte svým klientům?

Poskytujeme především komplexní servis v oblasti odečtů a rozúčtování tepla a vody. Také nabízíme online portálové služby pro sledování spotřeb tepla a vody. Dodáváme a montujeme měřiče tepla, indikátory, vodoměry a ostatní zařízení spojené s měřením tepla a vody.

- Od kterého roku působíte v ČR a jaké je vaše postavení na našem trhu?

Na českém trhu působíme od roku 1991. Letos tedy oslavíme 25 let. Patříme mezi největší poskytovatele služeb v oblasti regulace a měření.

Jak hodnotíte prostředí v ČR, pokud jde o právní a technické podmínky pro vaši práci a nabízené služby?

V naší zemi je velmi silné konkurenční prostředí. Zároveň neexistuje žádný orgán, který by společnosti provádějící rozúčtování certifikoval, a proto může rozúčtování dodávat v podstatě každý. Tomu však samozřejmě odpovídá často i kvalita rozúčtování. V tomto neobvyklém konkurenčním prostředí se proto zaměřujeme především na kvalitu a správnost rozúčtování. Jako samozřejmost z naší strany a přidanou hodnotu pro klienty navíc garantujeme legislativní správnost rozúčtování.

Přináší přijímání a zavádění směrnic z EU stabilizaci i pro poskytování vašich služeb v ČR?

Ano. Pravidla pro vyúčtování hlavně díky posledním změnám – zákonu 67/2013 Sb. a nové prováděcí vyhlášce 269/2015 Sb., nahrazující vyhlášku 372/2001 Sb. přinesla mezi uživatele větší spravedlnost ve vyúčtování nákladů za teplo a vodu a samozřejmě i motivaci pro úspory nákladů za teplo.



Co se týká povinného měření tepla v bytech, jaká jsou nyní pravidla a jaké jsou s tím zkušenosti?

Až do 1. ledna 2015 nebyly indikátory tepelných nákladů v bytech povinné, ale většina vlastníků, bytových družstev a SVJ si je namontovala dobrovolně sama, snažili se tak docílit lepších podmínek pro spravedlivější rozúčtování. Ukázalo se také, že po namontování indikátorů klesá průměrná spotřeba tepla u celého domu v průměru 10 až 15 % v prvním roce.

Jak se v tom uživatelé orientují, mají to v bytech všichni, jaký je vlastně současný stav?

Přibližně 95 % všech tuzemských bytů, kterých se to týká, už má namontované indikátory tepla, hlavní vlna montáží probíhala po celý rok 2014 a první pololetí 2015. Zbývajících 5 % majitelů domů vyčkává kvůli technickým komplikacím nebo doufá, že nakonec bude zákonná povinnost zrušená.

❖ ***Jsou nějaká další pravidla a povinnosti v měření tepla, případně se něco chystá?***

Od rozúčtovacího období roku 2016, tedy už od 1. ledna, podléhá rozúčtování nákladů na teplo vyhlášce č. 269/2015 Sb. a také zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Tento zákon byl novelizován zákonem č. 104/2015 Sb.

❖ ***Od ledna 2016 platí nová pravidla pro rozúčtování. Jaké jsou základní změny v těchto pravidlech a proč? Proč tam bývá nějaká část, kterou majitel bytu nemůže ovlivnit a platí ji vždy? Lze nějak změnit způsob rozúčtování třeba dohodou SVJ, aby člověk platil méně, když víc šetří?***

Vyhláška 269/2015 Sb. je závazná a nelze při rozúčtování tepla postupovat odchylně ani při stoprocentním souhlasu uživatelů všech bytů. Asi nejvíce dopadne na uživatele nařízení, podle kterého nově nesmí náklady překročit hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Dělení celkových nákladů na teplo na základní a spotřební složku je rovněž výrazem vnímání vytápění nejen jako poskytované služby ve formě základních nákladů, ale také jako dodávku množství energie ve formě spotřební složky.

❖ ***Nové technologie měření, nové měřicí a odečtové přístroje, to vše se v posledních letech výrazně posouvá směrem k rádiovým odečtům a využití počítačů při sledování odběrů všeho druhu. Jaké ista nabízí svým klientům možnosti?***

Dálkové odečty jsou moderní, přesnější a zvyšují komfort uživatelů bytů. Na rozdíl od starších, původních způsobů odečtů i zamezují chybám a dohadům, které při pochůzkových odečtech a manuálním zapisováním do odečtových protokolů vznikaly. Teď odečteme vždy 100% přístrojů a zároveň dochází ke dvojité kontrole odečtených hodnot. V oblasti rádiové komunikace se řadíme vzhledem k našemu zázemí a technologické podpoře v inovacích ke světové špičce. Mezi prvními jsme začali využívat obousměrnou komunikaci jednotlivých koncových přístrojů se sběrníci dat. Údaje jsou vyslány jen na vyžádání centrální sběrnice a tak nedochází ke vzniku elektrosmogů. K tomu již velký počet našich klientů využívá služby webového portálu ista24.cz, který nabízí sledování spotřeb jednotlivých bytů v domě a tak i možnost kontrolovat a optimálně regulovat teplo v jednotlivých bytech a tím pochopitelně i šetřit.

❖ ***V konkurenčním prostředí, které v naší zemi je, je neustále třeba přicházet s novými nabídkami pro stávající klienty a rovněž těmito nabídkami přesvědčit nové klienty. Čím je ista chce do budoucna oslovovat?***

Mezi společnostmi, které působí, stejně jako ista, celosvětově, se během poslední doby rozmáhají trendy udržitelného rozvoje a zodpovědnosti vůči svému okolí. ista patří mezi první, které se tímto tématem začaly zabývat a uvádět jednotlivé nástroje do praxe. My v České republice chceme klienty, a to nejenom nové, ale i stávající, přesvědčit kvalitou nabízených služeb, moderními technologiemi, legislativními garancemi a konceptem moderního domu s možností úspor a optimalizací nákladů na vytápění. Chceme, aby majitelé domů i samotní uživatelé bytů měli pod kontrolou spotřebu energií a mohli je sami ovlivňovat. S naší pomocí se tak mohou chovat zodpovědně vůči svému okolí a spotřebovávat méně vzácných zdrojů z přírody kolem nás a svým dílem přispět k lepšímu životu naší generace a těch, co teprve přijdou.

Děkujeme za rozhovor.



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

www.ista.cz

ista Česká republika s.r.o. • Jeremiášova 947 • 155 00 Praha 5
Tel. 296 337 511 • ista@ista.cz



PŘEDSTAVÍ POSLANCI A SENÁTOŘI V TOMTO MĚSÍCI

recept na řešení problémů s dlužníky?

Janovská a mostecká petice přispěly společně s Mosteckou výzvou k tomu, že o problémy v segmentu bydlení se více než dříve začala zajímat i celostátní média. A kupodivu se probudili i poslanci a senátoři. Ty překvapilo, co se děje v bytových domech, v nichž žijí neplatiči dlužící obrovské částky.

Poslanci a senátoři zjistili i to, co běžní bydlíci vědí už dávno – že bytová družstva a společenství vlastníků stále častěji řeší problémy s lidmi, kteří neplatí za své bydlení. Subjekty zajišťující bydlení se tak dostávají do obrovských dluhů. Požadují proto změnu zákonů.

SEDM LET

V případě SBD Krušohor trvají jeho iniciativy prostřednictvím Mostecké výzvy a ve spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev již přes sedm let. Zatím bez výsledku. Nyní poslanci a senátoři procitli ze spánku a skupina iniciátorů z jejich řad opravdu začala připravovat legislativní úpravy.

Krušohor tlačí na změny zákonů proto, že si je vědom toho, že v Česku přibývá případů, kdy lidé nedobrovolně platí dluhy za své sousedy. Stačí, aby se zadlužil jeden ze členů společenství vlastníků jednotek. Zatím platí pravidlo, že pokud pohledávky nesplácí, musí se na dluh složit ostatní členové společenství vlastníků, Společenství totiž odpovídá za úhradu všech jednotlivých bytů.

TISÍCE DLUŽNÍKŮ

A to je zásadní problém. Když někdo v domě družstva nebo společenství vlastníků neplatí své závazky, přivádí to do vážných problémů jeho sousedy. Ti přitom nemohli nijak ovlivnit zadlužování neplatiče.



Bude se vám chtít otevřít peněženku a zaplatit část mnohatisícového dluhu za takto „vzorně bydlícího“ neplatiče? (Snímek je z Litvínova-Janova, dal by se ale pořídit i jinde.)

V současnosti jsou v Česku tisíce dlužníků a počet každým rokem roste. Přibývá tak i případů, kdy na chování dlužníků doplácí sousedé.

„Pokud společenství vlastníků má dlužnou částku a hrozilo by mu například odpojení od služeb dodavatelů, tak nezbyvá nic jiného než prostředky čerpat – buď z dlouhodobých záloh na opravy, nebo pokud nebudou stačit, tak zvýšením plateb od jednotlivých vlastníků,“ přiblížil v médiích řešení-neřešení situace předseda Sdružení nájemníků Milan Taraba.

Posle mnoha sdělovacích prostředků bytová družstva a společenství vlastníků se snaží uhradit dluhy částkami z fondů oprav jednotlivých domů. Jsou ale známé také případy, kdy ani tato částka nestačila a vlastníci bytových jednotek museli vzít finance z vlastních peněženek. Pokud vývoj tímto způsobem bude pokračovat i nadále, nedá se vyloučit, že v budoucnu půjdou do konkurzu celé domy.

Je zřejmé, že na vině jsou špatné zákony. Proto příprava legislativních změn je nanejvýš aktuální.

NEROVNÉ POSTAVENÍ

„Vlastníci bytů, nájemníci v bytech či členové bytového družstva doplácí na neplatiče a platí za ně dluhy. Je to tak, že lidé, kteří si zakoupili jednotlivé byty a byli povinni od roku 2000 založit společenství vlastníků, jsou v případě vymáhání dluhů v nerovném postavení, zejména pak vůči zástavním věřitelům,“ popsala ve vysílání Českého rozhlasu 1 – Radiožurnálu nezávislá senátorka za Stranu zelených Jitka Seitlová.

Zástavními věřiteli jsou například banky nebo stát. Poskytovatel hypotéky si může ověřit, zda je jeho klient schopen splácet a půjčku mu nedat. „To ale sousedé ve společenství vlastníků nebo družstvu udělat nemohou,“ zdůraznil na vlnách Radiožurnálu předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jiří Bárta.

SPIRÁLA DLUHŮ

„Bytová společenství jsou upozaděná vůči ostatním věřitelům a končí tím, že sousedé uhradí dluhy za neplatiče, kteří bydlí v bytových domech. Je spousta dlužníků, kteří se do tohoto stavu dostávají cíleně a zneužívají k tomu děr a skulinek v zákonech,“ upozornil Jiří Bárta. To podle něj může vést ke spirále, kdy se do platební neschopnosti dostanou i další majitelé bytů. „Vzniká tady díra, kdy předseda přijde a řekne: Přátelé, tak tady je 300 tisíc dluhu a o ty se musíme podělit, takže každý dáte 40 tisíc. Někdo na to nebude mít, takže se z něho stane dlužník. To není žádná fantazie, já jsem takové domy v Litvínově viděl a v nich prázdné uzavřené byty. Každý z nich má nějakého vlastníka. Neplatičího vlastníka,“ popsal Jiří Bárta to, co viděl na vlastní oči na janovském sídlišti.

POŽADAVKY NA ÚPRAVU

Bytová družstva a společenství vlastníků by proto chtěla, aby jejich pohledávky byly hrazeny přednostně a aby mohli mít zástavní právo na byt dlužníka.

Podle sdělení Radiožurnálu ministr spravedlnosti za hnutí ANO Robert Pelikán na semináři v Senátu potvrdil, že o problémech ví: „Snažíme se to řešit. Někdy řeše-



ní máme k dispozici. Jde o to vybrat ta nejlepší a najít nejvhodnější a nejrychlejší cestu do našeho platného práva.“

ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Změnu zákonů začala připravovat skupina poslanců a senátorů. V návrhu bude s největší pravděpodobností i přednostní zástavní právo ve výši 25 procent hodnoty bytu v insolvenčním nebo exekučním řízení pro bytové družstvo nebo společenství vlastníků.

„Návrh by měl být představen již v tomto měsíci,“ prozradila redaktorka Radiožurnálu Jitka Hanžlová.

Text a foto: Petr PROKEŠ

Je stále co zlepšovat

Úspory tepla, snižování energetické náročnosti budov, využívání nových obnovitelných zdrojů energie, spravedlivé a spravedlivější rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu, nové zákony a vyhlášky upravující vše, co bylo v předešlých slovech napsáno. Tak by se dala charakterizovat snaha úředníků, techniků, vědců i nájemníků ušetřit energii, státu i rodinám. Pravidelně o většině těchto problémů píšeme řadu let. Doporučení a nařízení přicházející z domova i Bruselu bereme s většími či menšími výhradami a rozúčtovací agentury vypočítávají kolik který obyvatel bytu zaplatí, se s neustále se měnícími kritérii musejí poprat. Málokdy však jde v jednotlivých úpravách zákonů či vyhlášek o komplexní shrnutí všech měřitelných hodnot tak, aby výsledek byl co nejspravedlivější. O to, aby byl výsledek všech měření co nejrealističtější, se rozhodli usilovat v Univerzitním centru energeticky efektivních budov (UCEEB). Seznamte se, prosím:

UNIVERZITNÍ CENTRUM ENERGETICKY EFEKTIVNÍCH BUDOV ČVUT

Univerzitní centrum energeticky efektivních budov (UCEEB) spojuje odborníky ze čtyř fakult ČVUT - stavební, strojní, elektrotechnické a biomedicínského inženýrství, z čehož plyne, že se problematikou energeticky efektivních budov zabývá komplexně. Tento tým specialistů vyvíjí technologii pro snížení energetické náročnosti a zefektivněním využívání přírodních zdrojů při rekonstrukcích stávajících a stavbě nových budov. Cílem centra je pomáhat vzniku staveb, které jsou energeticky efektivní, přátelské k životnímu prostředí a svým obyvatelům poskytují patřičný komfort.

Základní myšlenku projektu vystihl prof. Zdeněk Bittnar slovy: „Budovy jsou jednou z oblastí s nejvyšším potenciálem pro dosažení energetických úspor a pro podstatné snížení negativního dopadu lidské aktivity na životní prostředí. K využití tohoto potenciálu je nezbytný integrovaný přístup ke všem fázím životního cyklu budov, a to jak stávajících, tak nových.“

UCEEB má k dispozici špičkové vybavení a zkušený tým vědecko-výzkumných pracovníků zabývajících se jak komercializací výsledků výzkumu, tak spoluprací s průmyslem a rozvojem inovační kultury. Vznik Centra je odezvou na jednu z nejvýznamnějších priorit Evropské unie - energetické úspory v budovách (40% veškeré energie spotřebují právě budovy). Univerzitní centrum také myslí na samotného uživatele domů a jejich zdraví, které je výrazně ovlivňováno kvalitou vnitřního prostředí. UCEEB se nesnaží vyvíjet jednotlivé prvky budovy, jako jsou třeba cihly nebo okna, ale kombinuje moderní materiály, aby dosáhl mnohem lepších výsledků, než kdyby je použili jednotlivě.

Snaží se vyřešit jak z umělého prostředí vytvořit přátelský příjemné prostředí pro člověka, tak aby dům nebyl jen dobře zateplená slupka s dokonalým tokem energií, ale aby se v něm obyvatelé i dobře cítili. Vědečtí pracovníci se věnují oblasti komplexního navrhování energeticky efektivních budov od ideového návrhu, přes architektonické a stavební řešení po vhodné použití technických systémů



budov (vytápění, větrání, chlazení) a volbu zdrojů energie. Centrum se dlouhodobě zabývá provozem budov, jejich funkčností a hodnotí energetickou efektivitu technických systémů. Nabízí návrhy na komplexní posouzení a optimalizaci prostředí v budovách prostřednictvím moderních měřících systémů a počítačovými simulacemi při optimální spotřebě energie, včetně monitoringu vnitřního prostředí budov (kvalita vzduchu, tepelná pohoda, osvětlení, hluk). Díky pokročilým energetickým simulacím s využitím inovativních systémů měření a regulace analyzuje a následně optimalizujeme provoz budov. Vědecko-výzkumné týmy umí komplexně posoudit a optimalizovat prostředí v budovách prostřednictvím moderních měřících systémů a počítačovými simulacemi při optimální spotřebě energie. Konkrétní výsledky jejich práce je již možné sledovat i v reálných podmínkách. Přinášíme důkaz v následujícím článku, který přetiskujeme z čtvrtletníku Českého vysokého učení technického v Praze – TECNICALL.

Chytře řízená tepelná pohoda

MPC (z anglického Model Predictive Control) je souhrn moderních řídicích algoritmů, které mohou ovládat vytápění a chlazení budov: pracují s předpovědí počasí, zpětnou vazbou od prostorových teplot v budově a modely tepelné dynamiky budovy a otopného systému. Systém byl v poslední době vyvinut v Univerzitním centru energeticky efektivních budov ČVUT v Praze (UCEEB) a úspěšně testován na několika objektech. V UCEEB se touto technologií zabývá tým Monitorování, diagnostika a inteligentní řízení efektivních budov.

MPC je systém vytápění a chlazení budovy, který zajistí požadovanou tepelnou pohodu, a to za cenu minimální dodané energie. Optimální dodávku energie totiž periodicky propočítává a nastavuje na základě celé řady informací, jež ovlivňují právě spotřebu energie.

Unikátnost tohoto řešení spočívá v tom, že na rozdíl od jiných systémů vytápění pracuje MPC pro optimální využití energie s pravidelně aktualizovanou předpovědí počasí v lokalitě budovy, podrobnou informací o stavební konstrukci, otopném systému, o cenách energií a konečně i s profilem obsazenosti budovy. Všechny tyto informace jsou zaneseny do centrálního řídicího systému, který vypočítá minimální dodávku energie v takové míře, aby byl udržen tepelný komfort v budově. Systém tak doslova zabraňuje plýtvání, protože se snaží využít všech fyzikálních a stavebních vlastností otopné soustavy v součinnosti s budovou k tomu, aby se s energií nakládalo hospodárně a nevytápělo se zbytečně.

MPC je vhodné jak pro budovy s komplexními nároky, kde je potřeba řídit v jednotlivých místnostech teplotu a kvalitu vzduchu (CO_2 , vlhkost), ale i pro situace, kdy je pouze jednoduchý požadavek na řízení teploty v nějaké části domu. Je vhodné, aby budova měla schopnost tepelné akumulace. V takovém případě lze více využít potenciál předpovědi počasí a obsazenosti k dosažení vyšších úspor oproti běžným regulacím.

Podle slov Ing. Jiřího Ciglera, Ph.D., mladého odborníka z Univerzitního centra energeticky efektivních budov ČVUT, stávající systémy vytápění pracovaly obvykle jen s měřením venkovní teploty. „Náš systém MPC zahrnuje předpověď

počasí, a dokáže tak včas reagovat na prudké ochlazení nebo oteplení, aby nedošlo ke snížení tepelné pohody v budově. Kromě udržení tepelného komfortu je přirozené zajistit co nejmenší spotřebu energie. Žádný z klasických systémů vytápění či chlazení neumožňuje tento požadavek přímo zahrnout do svého programu. U MPC je to přitom klíčový element a faktor, který způsobuje velký rozdíl mezi spotřebou energie u běžných systémů a MPC. V noci nepotřebujete stejnou teplotu jako přes den. Adekvátní noční útlum je samozřejmou možností MPC stejně jako časově proměnné tarify energií, se kterými lze v MPC pracovat.“

Vědci začali poprvé testovat MPC v roce 2009 na řízení vytápění budovy ČVUT v pražských Dejvicích. Budova je složena z několika částí a úspory se pohybovaly mezi 15 až 27%. Od té doby systém testovali na celé řadě kancelářských bu-



Teplota a chlad velkého panelového domu v pražských Stodůlkách řídí komplexní algoritmus.
foto Lukáš Ferkl

dov s podobnými dosaženými výsledky. V současné době se také zaměřují na sektor bytových domů a jedním z objektů, kde si ověřují potenciál technologie, je budova U9 v pražských Stodůlkách. Jedná se o panelový dům z konce osmdesátých let minulého století, který jako řada dalších podobných objektů prošel v nedávné době nutnou výměnou oken a zateplením fasády. Po provedení stavebně technických zásahů, které měly za cíl snížit energetickou náročnost budovy, je nezbytné přistoupit k úpravám systému měření a regulace (MaR) a modernizaci strojních částí kotelny za energeticky úspornější zařízení. V minulých měsících se podařilo v rámci úprav MaR implementovat MPC a nyní mají odborníci možnost analyzovat vliv na provoz budovy.

Co se týče ušetřené energie, už po realizaci první etapy došlo podle vyhodnocení reálných dat za období leden až duben 2014 v této budově k úspoře 26% energie oproti stavu, kdy byl dům zateplen, ale bez zásahu do regulace. Pro porovnání byla využita metodika denostupňů, která je invariantní vůči klimatickým podmínkám.

Ing. JIŘÍ CIGLER, Ph.D.

Spotřeba tepla vloni mírně stoupá, přeplatky ale opět budou

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

Stejně jako vloni se i letos většina domácností, které teplem zásobují teplárny, při konečném vyúčtování tepla na vytápění a ohřev vody dočká mírných přeplateků. Díky tropickému létu byl minulý rok sice jako celek nejteplejší od začátku měření, ale zimní měsíce byly přeci jen mírně chladnější než v roce 2014. Proti roku 2014 se tak vloni zvýšila spotřeba tepla průměrně o 3 až 4 procenta. U bytů v zateplených domech to představuje meziroční zvýšení spotřeby tepla průměrně asi o 1 GJ.

Ačkoliv byl rok 2015 nejteplejší od začátku souvislého sledování počasí v roce 1775, měsíce, kdy se u nás zpravidla topí (leden až duben a září až prosinec), byly celkově o něco málo chladnější než v roce 2014. Jediný prosinec byl v meziročním srovnání vloni teplejší než v roce 2014. Nárůst spotřeby tepla ale nebyl nijak dramatický, v průměru mezi 3 až 4 procenty, což představuje zhruba zvýšení spotřeby tepla na domácnost o 1 GJ za rok. Takže celková průměrná spotřeba se vloni pohybovala u bytů v zateplených domech kolem 23 GJ. Zálohy na teplo však počítají spíše s průměrnou spotřebou 25 GJ za rok, takže i letos by se při vyúčtování tepla za rok 2015 většina domácností mohla dočkat přeplateků. Ty už ale nebudou tak velké, jako při minulém vyúčtování.

ního bytu je ale jeho podíl podstatně vyšší, kolem 64 %, jelikož se průměrné roční nájemné pohybuje kolem částky 74 000 Kč (6 167 Kč/měsíc při 88 Kč/m² a ploše bytu 70 m²). Podíl nákladů na vodu se blíží nákladům na elektřinu a v některých městech se dokonce za vodu platí více než za elektřinu. Podobná je i situace s teplem. Ve městech s uhelnými teplárnami jsou náklady na teplo podobné jako za vodu nebo elektřinu. V Pardubicích, Hradci Králové, Plzni a dalších městech, kde se ceny tepla pohybují kolem hranice 500 Kč/GJ, jsou náklady na teplo, vodu a elektřinu téměř stejné a pohybují se shodně mezi 12 až 13 tisíci korunami.

Od začátku roku nabyla účinnosti nová vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj 269/2015 Sb. o způsobu rozdělení

sledovaná komodita	roční náklady v Kč			roční spotřeba	jednotka	cena v Kč/jednotku		
	2014	2015	2016*			2014	2015*	2016*
teplo	14 700	14 550	14 750	25	GJ	588	582	590
voda 100l/os/den	11 242	11 680	11 972	146	m ³	77	80	82
elektřina D02d, 25A	12 800	12 784	12 860	2600	kWh	4,92	4,91	4,94
odpad 4 osoby	2 060	2 100	2 200	1	osoba	515	525	550
nájem byt 55 m ²	23 525	23 650	23 800					
celkem	64 327	64 764	65 582	meziroční nárůsty o 437 Kč a 818 Kč				

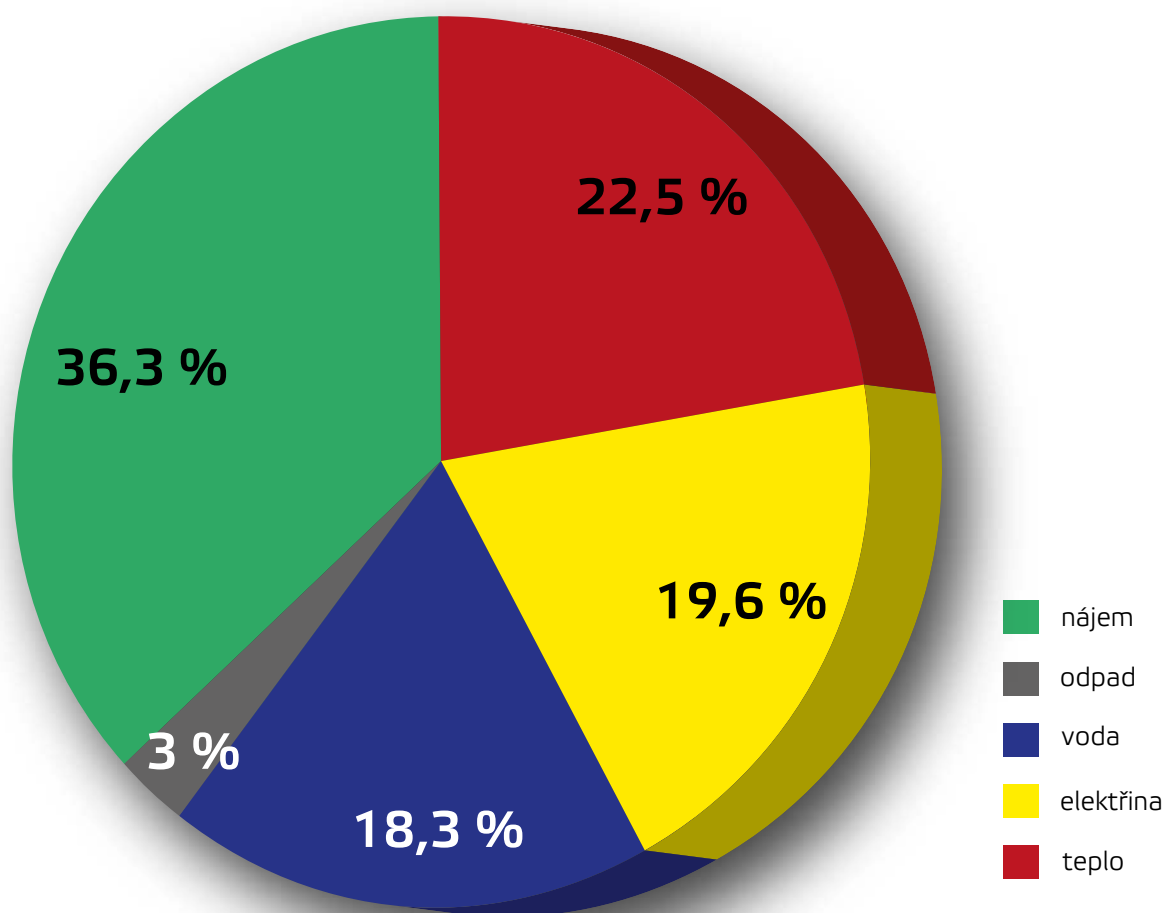
*** Poznámky:** cena tepla v roce 2015 je předběžná podle ceníku ERÚ
cena tepla v roce 2016 odhad podle průzkumu TS ČR (cca 1 milion bytů)
náklady na komodity v roce 2016 průměr podle ceníků dodavatelů

Při modelovém porovnání nákladů na bydlení (teplo, elektřina, voda, odpad a nájem) by domácnost v družstevním bytě měla zaplatit odhadem o 820 korun více než v minulém roce. Vloni bylo meziroční navýšení nákladů na bydlení necelých 440 korun. (Pro srovnání: Letos zdraží krabička cigaret o 4 koruny, takže si průměrný kuřák za rok 2016 připlatí 1000 korun.) Největší podíl na nákladech u družstevního bydlení má „nájem“ (36,3 %). U klasického nájem-

nákladů na dodávky tepla. Podle ní se však budou náklady na teplo rozpočítávat až za rok 2016, což se domácnosti v bytových domech dotkne až při konečném vyúčtování spotřeby tepla za letošní rok na jaře roku 2017.

Vyhláška mění pravidla, podle kterých jsou rozpočítávány náklady na teplo v domech za fakturačními měřidly. Až dosud se mohly domácnosti od průměrné spotřeby odchýlit o 40 %. Kdo teplem šetřil, zaplatil jen 60 % průměrné spo-

Podíly nákladů na bydlení v roce 2016



třeby tepla v bytovém domě. Při zvýšené spotřebě mohly dosáhnout výdaje za teplo maximálně 140% průměru. Nově se spodní hranice zvyšuje na 80% a horní na dvojnásobek průměru nákladů na teplo v domě. Vztahu s teplárnami a ceny tepla se však nová vyhláška nijak netýká.

Teplárny budou i nadále účtovat teplo podle fakturačního měřidla na patě domu. Rozúčtování nákladů na teplo dodané z tepláren mezi jednotlivé byty je zcela v kompetenci bytových družstev či společenství vlastníků a teplárny ho nemohou nijak ovlivnit.



PEKSTRA
www.pekstra.cz
 PEKSTRA s.r.o.
 Rybářská 996, 379 01 Třeboň
 Česká republika
 Tel: +420 605 153 700
 E-mail: info@pekstra.cz



- TRADICE
- ZKUŠENOST
- KVALITA
- ROZMANITOST
- VELIKOST
- KOMPLEXNOST
- ZODPOVĚDNOST

BEJVÁVALO, BEJVÁVALO...

Je otázkou, zda opravdu bývalo dobře, ale jak nám následující čtení ukáže, do problémů se splácením dluhů se dostává lidstvo od doby své existence. V rodinné knihovně uchovávám v „salátové“ podobě dochovaný knižní skvost s názvem: NEZBYTNÁ KNIHA PRO KAŽDOU RODINU, nejnovější rodinný, živnostenský i obchodní, praktický a úplný DOPISOVATEL A PRÁVNÍ PŘÍTEL PRO KAŽDÉHO. Podle této příručky si mohl člověk znalý čtení a psaní najít vzor, jak svoji životní situace řešit písemnou formou. Než se dostal do dluhové pasti. Nevím, zda i v minulosti chystal ministr spravedlnosti nějaký generální pardon pro hodně zadlužené, ale jak se v rádcí dočtete, slušnost byla nutná nadevše.



PROSBA ZA PŘÁTELSKOU PŮJČKU

Vážený příteli,

abych ukončil obchod, jež znáte a schvalujete, mám potřebí částky 2000 K na šest měsíců a tímto se osměluji obtěžovati Vás dotazem, zdali byste mi mohl tento obnos půjčiti.

Že máte dobrou vůli, jsem přesvědčen, poněvadž, jste mi již prokázal toliké úslužnosti, že raději se obracím k Vám než k jinému. Avšak prosím, nedomnívejte se, že chci zneužítí Vašeho přátelství. Odhodlal jsem se k této prosbě v domněnce, že nevzejdou Vám ze splnění jejího žádné nesnáze nebo nepříjemnosti, neboť v tom případě bych upustil od své žádosti; jinak ale Vás prosím, byste ji do čtrnácti dnů vyplnil.

Očekávaje příznivou Vaši odpověď, trvám v úctě veškeré

Záboj Zbojník

PROSBA ZA POSHOVĚNÍ SPLATNÉHO DLUHU 1

Velectěný příteli,

doufám, že po mnohaleté naší známosti dostatečně znáte mou přesnost, s jakou vyhovuji všem svým povinnostem. Při této zásadě jest mi nyní tím trapněji, že musím Vás prositi za poshovění svého dluhu, splatného koncem tohoto měsíce. Nezapomněl jsem na tuto povinnost a měl celou částku již skoro pohotově, když mimo nadání musil jsem na ni sáhnouti a to z příčiny nemoci v rodině. Nyní znáte pravou příčinu i spoléhám na Vaši dobrotu, že prosbě mé laskavě vyhovíte, když zároveň se zavazuji, že za půl roku najisto splátku vyrovnám.

Opětuje svoji snažnou prosbu, jsem s úctou

Záboj Zbojník

PROSBA ZA PRODLOUŽENÍ LHŮTY PLATEBNÍ 2

Velectěný pane!

Když jsem Vás loňského roku požádal o půjčku, domníval jsem se, že budu s to v čas dluh svůj zaplatit Ale pohříchu zklamal jsem se v tomto očekávání. Ovšem postaral jsem se, by část ona byla v určitý čas přichystána k zaplacení, ale tím octnu se zase v bývalé nesnazi; pročez chci Vás tímto žádati, byste mi prodloužil lhůtu platební ještě o dalšího půl roku. Vyplněním této prosby prokázal byste mi veliké dobrodiní, a získal si právo na neskonanou vděčnost moji. Odesílaje splatné úroky žádám, byste mne potěšil záhy příznivou odpovědí, již očekávaje trvám Váš oddaný

Záboj Zbojník

Pelikánova dluhová amnestie šokovala bytová družstva

Záměr ministra spravedlnosti Roberta Pelikána (ANO), aby u vícenásobných dlužníků, jimž není už co zabavit, podával návrh na jejich osobní bankrot automaticky exekutor a zároveň byla zrušena povinnost vrátit věřitelům během pěti let minimálně 30 procent jejich pohledávek, šokoval bytová družstva.

Ta se už léta marně potýkají s desítkami tisíc neplatičů služeb v domě, na něž doplácují sousedé. S Pelikánovou dluhovou amnestií ostře nesouhlasí.

„Obyvatelé bytového domu, ať už se jedná o družstvo, nebo společenství vlastníků, nejsou instituce zabývající se půjčováním peněz. Přesto se z nich nedobrovolně stávají věřitelé dluhů svých sousedů,“ napsal Právu předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jiří Bárta.

Pokud vzniknou dluhy související s užíváním bytu, například poplatky za služby, a dlužník je následně oddlužen osobním bankrotem, nezbyvá sousedům zkrátka nic jiného než si vzniklý dluh rozdělit mezi sebe a uhradit jej. Obvykle na úkor fondu oprav.

V jednotlivých případech jde o desetitisíce a někdy i statisíce korun. Odhaduje se, že neplatiči dluží kolem 1,5 miliardy.

„Jakkoli to zní absurdně, toto je podle českých zákonů dokonce správné, že lidé platí za druhé dluhy. Nezbyvá než konstatovat, že nápad ministra Pelikána zvýšit počet oddlužení a zrušit minimální třicetiprocentní hranici, kterou musí dlužník uhradit, tuto zjevnou nespravedlnost ještě prohloubí a přivede řadu obyvatel bytových domů do finančních problémů,“ zdůraznil Bárta.

Za radu hodnou právního teoretika považuje to, že ministr Pelikán měl doporučit společenstvím vlastníků, že pokud dlužníci nehradí platby související s užíváním bytu, není společenství povinné plnit služby, které jsou dlužnímu vlastníkovu poskytované.

„Ale každý obyvatel bytového domu ví, i neprávnick, že to není vzhledem ke konstrukci bytového domu technicky realizovatelné,“ dodal Bárta. Navíc když na nějaké službě vážně dluh, tak ji poskytovatel zkrátka domu vypoví, být v domě neplatí pár černých ovcí.

„Aby toho nebylo málo, tak s platností od 1. ledna 2016 byla z našich zákonů pečlivě odstraněna možnost dluhy související s užíváním bytu jakkoliv nadstandardně sankcionovat, takže ochrana uživatelů bytů před dluhy sousedů je prakticky nulová,“ uzavřel Bárta.

Fučíková: Vrátit jen 10 procent? Tristní

„Řešení mnohačetných exekucí spočívající ve slučování exekucí s následným povinným oddlužením bez limitu povinné poměrné složky úhrady shledáváme jako příliš složitou a nákladnou formu odpuštění dluhů. Zejména v oddlužení bez minimální hranice, jak jej navrhuje ministr Pelikán, je



z pohledu věřitelů tristní, že by dlužník zaplatil třeba jen 10 procent závazků a zůstal by mu byt, dům či další nemovitosti,“ reagovala prezidentka Exekutorské komory ČR Pavla Fučíková.

Souhlasí s tím, že dluhy neuhraditelné za života dlužníka by neměly být, „protože to nepřináší nic pozitivního ani společnosti, ani dlužníkovi osobně“.

Podle ní by bylo lepším řešením omezit promlčením časově možnost vedení exekučního řízení například na délku maximálně deseti let u běžných závazků, tj. vyjma výživného, náhrad škod na zdraví nebo z trestných činů a závazků zajištěných zástavním nebo obdobným právem.

„Takové řešení by dopadlo na všechny stejně spravedlivě a každý věřitel by měl stejně dlouhý čas a tím i naději na alespoň částečnou úhradu svých pohledávek. Toto řešení by bylo levné, jednoduché, spravedlivé, nemanipulovatelné,“ domnívá se Fučíková.

Jindřich Ginter, Právo

SOUSED SOUSED OVI NEPŘÍTEL

Nic nedokáže víc znepříjemnit život, než neustálé handrkování či dohady se sousedy. O urážlivých výpadech ani nemluvě. Slušní lidé se snaží hrubiána nedráždit a neprovokovat, ale ten si k výpadu záminku najde, i kdyby kolem bydleli všichni svatí. Příběhy, které dnes zveřejňujeme, jsou v mnohých bytových domech na denním pořádku. Jak postupovat, či jak se bránit, kam se obrátit? Otevíráme tuto Pandořinu skříňku a zveřejňujeme příběh, který se k nám donesl. Zveřejňujeme i reakce a rady, jak řešili konflikty s hrubiány jiní „postižení“ lidé. Že mnohá řešení konfliktů nejsou možná praktikovat obecně je nasnadě. Ale cesta k právu a spravedlnosti bývá dlouhá a vyžaduje nemálo trpělivosti. Budete-li mít s řešením podobných konfliktů vlastní zkušenost, napište. Rádi je předáme dál.

NEŠOUREJTE NOHAMA!

O sousedských vztazích bylo napsáno mnoho, ale problém podobný našemu jsem nikde neobjevila. Spolu s rodiči jedenáct let bydlíme v panelovém domě, ve kterém jsme za celou dobu neměli jediný problém, a všeobecně se dá říci, že náš dům je i přes velký počet bytových jednotek domem pohodovým. Vše se však změnilo příchodem nových sousedů, kteří se nastěhovali do bytu pod námi. Zatímco muž je velice slušný člověk, jeho manželka je osobou velmi problémovou. Neustálé bouchání do radiátorů a stěn našeho bytu bylo vystřídáno nepříjemnými telefonáty a posléze i osobními návštěvami. A co je vlastně příčinou? Sousedce vadí, že chodíme po bytě, neboť dle jejích slov rušivě šouráme nohama a navíc nám prý na několika místech vržou parkety. Vadí jí naše běžné domácí činnosti jako zametání, vysávání apod. Předložila nám svůj denní harmonogram s přesným časovým rozmezím, kdy máme povoleny aktivity a přestože jsme se v rámci zachování klidu snažili jejím poněkud absurdním požadavkům vyhovět, po nedlouhé době došlo k dalšímu slovnímu výpadu, neboť naše úklidové aktivity jí začaly vadit i v době dříve povolené. Její slovní projevy jsou nejen velmi hlasité, ale také urážlivé a vulgární. Vrcholem jejích výpadů byla prozatím poslední návštěva, během které vyhrožovala svými známými na úřadech a policii, kteří nám znepříjemní život tak, že se budeme ve svém bytě jen třást a brečet a nad hlavou budeme mít, slušně řečeno, hromadu výkalů. Dnes nám od ní došel doporučený dopis, který obsahuje přesný časový rozpis našich aktivit za poslední měsíc (např. 20. 10. 13:00-13:10 „dupání“, 4. 11. 14:00 - 14:15 vysávání apod.) s žádostí, abychom se veškerých aktivit zdrželi v době „poledního klidu“ jejího dítěte, které představuje tříhodinové časové rozmezí a dále pak trvale od podvečerních hodin. Svoji výzvu zdůvodňuje tvrzením, že rušením „poledního a večerního klidu“ narušujeme fyzický a mravní vývoj jejího dítěte a při neuposlechnutí bude kontaktovat policii. K oné sousedce je třeba dodat ještě to, že domác-

nost jí samotné není právě tichá. Křik, hádky a neslušné výrazy směřované často i na adresu onoho dítěte jsou téměř na denním pořádku, hlasitá televize duní nejen po 22té hodině, ale i v době údajného „poledního klidu“ a svědectví jejího malého dítěte při všech jejích vulgárních výpadech vůči sousedům, které se, nutno podotknout, neomezují pouze na nás, ale i na všechny okolní bytové jednotky a jejich nájemníky. Jestli rozesílá rekomanda i ostatním nájemníkům, netuším, možná by stálo za pokus se s nimi na toto téma zkontaktovat. V domovním řádu polední klid zakotven nemáme. Používání např. vysavačů, automatických praček, hlučných přístrojů či hudební produkce jsou zakázány pouze v době nočního klidu, tedy od 22:00 do 6:00 hod. Žádné abnormality v podobě nepřiměřeného přenosu zvuku v našem panelovém domě nebyly nikdy zaznamenány, a ač nejsem právník, chození či vysávání mi jako hluk nepřiměřený poměrům nepřipadá. Nápad s uspořádáním mimořádné domovní schůze, kde bychom si vše vyříkali, se mi líbí, jen si nejsem jistá, jak moc jsou odvážní další postižení sousedé. Každopádně všem za radu děkuji!

NA HRUBÝ PYTEL HRUBÁ ZÁPLATA

(Otiskujeme několik konkrétních rad, které mohou věc vyřešit, ale stoprocentně se s nimi naše redakce neztotožňuje.)

Rada první

Něco podobného - ne taková šikana - se mi stalo taky. Jenže mě chodil buzerovat starší pán. Když se to stalo prvně, byla jsem z toho tak konsternovaná, že jsem se okamžitě omluvila, a když jsem zavřela dveře, tak jsem přemýšlela, o co tady vlastně šlo. Pak jsem se o tom bavila s kamarády a později i se spolubydlícími. A ti mi řekli, že dědek takhle prudí pořád, že jsem tam nová, tak holt si na mě troufá. Oni už s ním mají pokoj, protože ho jejich manželé řádně uzemnili. Byla jsem většinou v práci a doma jsem se



příliš nevyskytovala, ale když bylo třeba například luxovat, nebylo zbylí. Nejsem žádné prdítka, které by se leklo dědka, a tak když zase na mě vystartoval (to si přišel zazvonit až ke dveřím), tak jsem na něj vylítla jako furie. Nechala sem ho domluvit, a protože nedal pokoj, došlo i k fyzické inzultaci. Byl rád, že seběhl schody dolů. Byla jsem schopná ho z nich skopnout, k čemuž ale nedošlo. Od té doby byl pokoj, i kdybych pořádala mejdany. Takže asi tak: ta „vaše“ baba si bude dovolovat, dokud ji to sama dovolíš. A nezapomeň, že na hrubý pytel - hrubá záplata.

Rada druhá

Měly jsme v domě takovou BABU, která se bavila tím, že rozeštvávala sousedy a pomlouvala je. Kdo s ní nechtěl chlastat anebo se s ní vybavovat a dělat přes den to, co nepovolila, tak se mu pomstila. Pravidelně lámala stěračce oken u aut, pak zpětná zrcátka, později propichovala gumy na autech. Kdo přijel a parkoval po 22,00 hodině, tomu házela na hlavu květináče z druhého patra. Sousedé z ní měli takový strach, že ráno auta vytlačovali ze dvora ručně!!!! Neměli odvahu nastartovat a vyjet, a to i po 6,00 kdy končí noční klid. Když jsme na ni volali policii, vymluvila se, anebo se schovala a nepustila je k sobě. Volali si ji různě na šetřící komise na úřad, kde ji pohrozili, ale nic se nedělo. ONA měla obrácený režim dne, v noci chlastala, kouřila a bouřila na celý barák, byla sprostá jako dlaždič, ale my ostatní jsme to snášet museli. I jsme si kvůli ní dávali po chodbách dveře navíc, aby nemohla všude chodit, protože už ohrožovala i život malých dětí. Až když jsme se VŠICHNI proti ní spojili a napsali stížnost na úřad s výčtem škod a popisem toho, co komu kdy udělala, tak zkrotla, protože zjistila, že jsou proti ní všichni a už nemá

šance nad jednotlivci vyhrát! Pak byl klid, ale trvalo to víc než pět let, než se lidi spojili.

Takže moje rada je: Nahrála bych si její „rušení klidu a hlavně styl výchovy“ a nahlásila sociálce její způsob výchovy vlastního dítěte a až pak řešila soužití. Anebo naopak. Chce to jenom ukázat, že si nemůže vyskakovat a terorizovat všechny. U známých v paneláku byl také takový soused. Věčně chodil opilý, nejenže dělal v noci hluk, rozbíjel dveře, nadával sousedům. Ve dne dospával a všechno ho rušilo. Je to družstevní dům, nájemníci si stěžovali a družstvo rozhodlo, že se musí odstěhovat. I tudy může vést cesta!

Všeobecně pak platí, že:

- Úřady mohou pomoci jen v případech rušení nočního klidu. Takové jednání je přestupkem a pachateli za něj může být uložena pokuta. Je potřeba kontaktovat policii nebo přestupkový orgán.
- Pokud k rušení dochází během dne, nemá policie ani přestupkový orgán kompetence k zásahu. Ledaže by z povahy případu bylo zřejmé, že se jedná o schválnost.
- V případě, že k nepřiměřenému rušení dochází v nájemním domě, mohou se nájemci obrátit na pronajímatele a ten má právo dát nájemci výpověď, jestliže nájemce hrubě či zvláště závažným způsobem porušil své povinnosti vyplývající z nájmu.
- Pokud k podobným jevům dochází v družstevním domě či SVJ, je nutné využít možnosti svolání společné schůze a na ní přestupky proti sousedským vztahům řešit. Pokud ve stanovách bytového družstva či SVJ nejsou podobné problémy jasně řešeny, je nasnadě je doplnit novými přísnými pravidly.

KAMEROVÝ SYSTÉM

dobrý sluha nebo příčina svárů?

Poškození společného majetku v družstevních domech nebo SVJ trápí většinu slušných obyvatel. Jak zabránit škodám a následně platbám za opravy ze společné kasy, protože pachatele vandalizmu se nepodařilo identifikovat a usvědčit, i když většina lidí v domě ví, kdo za vším špatným stojí? Řešením je instalace kamerového systému, který společné prostory (chodby, výtah, sklep) sledují. Tam, kde kamery mají, si libují. Přestalo ničení společného majetku, bezdomovci a fetišci opustili sklepní prostory a chodby v suterénu... Jenže, je instalace kamerového systému jednoduché? Technicky ano. Legislativně nikoli. Vedle nesouhlasu jedince žijícího v domě a jeho následným protestům se jako další těžký „protivník“ znesnadňující zavedení tohoto systému jeví Úřad pro ochranu osobních údajů. Uvádíme jeden příklad, kontroly tohoto Úřadu. S jakým výsledkem, to se můžete dočíst v následujícím textu. Měli byste pak chuť a snahu zavést kamerový systém na ochranu společného majetku ve vašem domě?



KAMERY VERSUS OCHRANA OSOBNOSTI

Jako typický příklad řešení problematiky kamerových systémů v bytových domech lze uvést kontrolu, kterou prováděla inspektorka Úřadu na základě stížnosti ve dvou činžovních domech, jejichž vlastníkem bylo společenství vlastníků. V obou domech byl instalován kamerový systém se záznamem, který se skládal ze čtyř kamer a digitálního videorekordéru. Dvě kamery byly instalovány do suterénních prostor (po jedné v každém domě) a 2 kamery do prostor schodiště do 1. patra (v době kontroly byly vypnuté). Účelem, dle sdělení kontrolovaných, bylo zamezit nepořádku na chodbě domu, u poštovních schránek, snaha o zamezení používání osobních výtahů popeláři, v důsledku kterého docházelo k poškození výtahu – záznamy chtěli kontrolovaní použít pro



následné jednání s popeláři, dále k ochraně majetku obecně, včetně získání informací o osobách, které nemají oprávnění vstupu do sledovaných prostor. Digitální videorekordér typu AVC785 se záznamem na pevný disk byl instalován v kanceláři společenství, k ovládání videorekordéru sloužil notebook, instalovaný v kanceláři společenství vlastníků. Kamerový systém byl v nepřetržitém provozu 24 hodin denně. Doba uchovávání pořízených záznamů byla cca 10 dnů, tato doba nebyla určena nastavením parametrů kamerového systému, ale kapacitou pevného disku videorekordéru, kdy po jeho zaplnění se automaticky mazaly nejstarší uložené záznamy. Doba uchování tak mohla kolísat dle četnosti pořizování nových záznamů. Společenství neprokázalo, že disponuje souhlasem všech obyvatel domů se zpracováním jejich osobních údajů prostřednictvím kamerového systému se záznamem.

Inspektorka Úřadu v kontrolním protokolu konstatovala, že kamerový systém se záznamem, tak jak byl v domech instalován a nastaven, sleduje a zaznamenává neustále činnost osob ve sklepních prostorách Domů, dále pak je zamýšleno shromažďovat a zpracovávat záznamy o aktivitách každého, kdo do Domů vstupuje, nebo z Domů odchází (kamery na podestách do 1. patra). Vzhledem k tomu, že se jedná o dva rozdílné prostory, zvážila kontrolující inspektorka míru zásahu do soukromého a osobního života sledovaných osob v daných prostorách a jeho proporcionalitu vzhledem ke stanovenému účelu pro každý prostor zvlášť. Zároveň konstatovala, že vlastní shromažďování osobních údajů kamerovým systémem se záznamem uvedeným způsobem přitom zcela postrádá preventivní funkci ve smyslu přímého zabránění či odvrácení nežádoucích aktivit, jeho funkce je omezena pouze na odstranění potencionálního pachatele. Osobní údaje, resp. záznamy z kamerového systému, shromážděné v prostorách domu v rozsahu zjištěném v průběhu kontroly, tak mohou sloužit pouze jako podpůrný prostředek pro následné

objasnění či vyšetření incidentů, nemohou však samy o sobě zajistit žádoucí ochranu ve smyslu účelů, které byly určeny společenstvím, tedy zabránit nežádoucímu jednání. Vlastností kamerového systému, vyplývající z jeho podstaty, je to, že nepřetržitě shromažďuje záznamy o všech aktivitách veškerých osob, které jsou právě v dosahu jednotlivých kamer, nezávisle na tom, zda se jedná o aktivity v souladu, či rozporu s určeným účelem. Důsledkem této vlastnosti pak je to, že pouze nepatrný zlomek shromážděných a uchovávaných kamerových záznamů obsahuje údaje, které mohou být využity k naplnění určeného účelu, zbytek je shromážděn a uchováván nadbytečně, a to za cenu více než nepřiměřeného zásahu do soukromí dotčených osob. V případě pořizování záznamu ve sklepních prostorách konstatovala, že zásah do soukromého a osobního života není značný, protože do uvedených prostor vstupují dotčené osoby pouze nepravdělně a málo často, přičemž jejich aktivita se zpravidla omezuje pouze na vyhození odpadu do popelnic. Tyto prostory nejsou průchozí, tj. neslouží pro vstup do dalších částí domů, kam by dotčené osoby musely nezbytně vstupovat. Z hlediska stanoveného účelu, tedy kontroly vstupu a pobytu neoprávněných osob a jejich nežádoucích aktivit, je možno dané prostory posoudit jako mírně rizikové, neboť společenství již dříve realizovalo účinné opatření pro zabránění vstupu neoprávněných osob do Domů (uzamykatelné mříže u vstupu). Na základě tohoto zvážení lze na předmětné zpracování aplikovat výjimku dle § 5 odst. 2 písm. e) zákona č. 101/2000 Sb. Současně je však nezbytné posuzovat aplikaci této výjimky jako hraniční případ, neboť i při běžné činnosti, jako je vynášení odpadu, může dojít k situaci, jejíž zveřejnění by mohlo dotčenou osobu značně poškodit. V případě zamýšleného pořizování záznamů z kamer, instalovaných na podestách schodišť do prvního patra Domů, uvedla, že je nezbytné nejprve konstatovat, že oblast ochrany soukromí každého jednotlivce není vázána pouze na vnitřní prostory jeho bytu, ale i na prostory, kterými daný jedinec musí nezbytně procházet, aby mohl vstoupit do vlastního obydlí nebo ho opustit. Dotčené osoby přitom nemají možnost volby, jak vstoupit do svého bytu nebo ho opustit, aniž by o tom byl pořízen záznam. Kamery by sledovaly dotčenou osobu v prostoru mezi vstupem do chodby Domů a vstupem do výtahu nebo na schodiště do obytné části Domů, přičemž pro vstup do obytné části Domů neexistuje alternativní cesta. Současně je nutno zdůraznit, že sledování by bylo až na výjimky soustavné a dlouhodobé, nikoliv nahodilé či jednorázové, a proto by bylo možné ze shromážděných záznamů snadno získat informace, zneužitelné k poškození některého ze sledovaných subjektů údajů, k čemuž značně přispívá i to, že záznamy jsou automaticky opatřovány údajem o datu a čase. Pořizování záznamů prostřednictvím kamerového systému za uvedených podmínek a uvedeným způsobem je nutno posuzovat jako zasahující vysokou měrou do osobního a soukromého života obyvatel domu, tedy jako velmi invazivní. Z hlediska dosažení stanovené-

ho účelu, tedy ochrany majetku společenství, majetku obyvatel domů a jejich zdraví a bezpečnosti je nutno konstatovat, že při daném nastavení kamer by byl sledován pouze omezený prostor a vybavení domů. Jak již bylo uvedeno výše, funkce by se omezila pouze na odstranění případného pachatele a následné zdokumentování nežádoucího jednání pro účely vyšetřování, v žádném případě by však toto jednání nebylo možno přímo odvrátit.

Dle inspektorky Úřadu by bylo zpracování osobních údajů společenstvím prostřednictvím kamerového systému se záznamem v popsaném rozsahu a popsaným způsobem prostřednictvím kamer na podestách natolik významným a hrubým zásahem do soukromého a osobního života subjektů údajů, přičemž tento zásah by byl neúměrný dosaženému účinku, že na něj nelze aplikovat ustanovení výjimky uvedené v § 5 odst. 2 písm. e) zákona č. 101/2000 Sb. Zpracováním osobních údajů bez souhlasu subjektů údajů prostřednictvím záznamů z kamer na podestách by společenství porušilo povinnost uloženou v § 5 odst. 2 zákona č. 101/2000 Sb.

POZNÁMKA REDAKCE: Máte kamerový systém již instalovaný? Jaké máte zkušenosti? Můžete se o ně podělit s našimi čtenáři. Stačí poslat svůj názor na spanhel@voccoz.cz O zveřejnění se rádi postaráme.

OKENTĚS pro řemesla a obchod 23 let na trhu		VELKOOBCHOD těsnící prvky pro výrobu a renovace, tmely, pěny, lepidla, kování, alu fólie...		DODATEK z 10. 10. 2015 72 stran novinek, změn, akcí	
těsnící profily do drážky LLEN PRIMO GLON B2		samolepící těsnění z EPDM Kronlist D profil TLT TRELLEORG Cellband		CEMOM Skryté panty	
Největší výběr kartáčů vlas 10 až 120 mm STRIBO držák F držák Y držák H		Flexibilní kartáčky pro posuvné aplikace samolepící do drážky LINEAR grouphomesafe z novinek PP lišta s kartáčkem		Těsnění spodků dveří pro bezbariérové vstupy Planet FT EM SUPER Eller	
Nová stříkáčková lepidla Tensorgrip Adhesives That Outperform TRUHLÁŘSTVÍ ČALOUNICTVÍ IZOLACE		na zimu doporučujeme pro správnou montáž oken TP652 illmod Trio+ aplikační teplota bez omezení i3 video		pěny a kotvy na zimu -10°C	
Výrazné slevy pro firmy již od 600 Kč / 24 Eur					
OKENTĚS, spol. s r.o. VAL. MEZIŘÍČÍ Zašovská 71 571 751 571 777 777 999		BRNO - Židenice Kulkova 4001/4 548 226 060 777 777 990		PRAHA - Smíchov Radlická 1305/69 257 951 480 777 777 997	
		OKENTĚS Slovakia s.r.o. ŽILINA Žitná ulice 8623/7A 041/5008022 0905887720-1			
další novinky, akce na www.okentes.cz/sk					

CENU VODY NA ROK 2016

ve všech okresních městech ČR



V kalkulaci rodinného rozpočtu bývá nejčastěji položka plyn, elektřina, topení a teplá voda. Jaké jsou ale ceny vody pro rok 2016? Můžete porovnat.

MĚSTO	VODNÉ	STOČNÉ	CENA VODY	ZDRAŽENÍ/SLEVA
BENEŠOV	38,99 Kč	34,63 Kč	73,61 Kč	cena z roku 2015
BEROUN	52,44 Kč	40,19 Kč	92,63 Kč	1,78 Kč
BLANSKO	46,75 Kč	46,69 Kč	93,44 Kč	2,67 Kč
BRNO	36,78 Kč	38,36 Kč	75,14 Kč	0,68 Kč
BRUNTÁL	39,10 Kč	39,10 Kč	78,20 Kč	2,19 Kč
BŘECLAV	42,55 Kč	46,80 Kč	89,35 Kč	3,33 Kč
ČESKÁ LÍPA	49,68 Kč	48,32 Kč	98,00 Kč	1,98 Kč
Č. BUDĚJOVICE	39,72 Kč	31,82 Kč	71,54 Kč	cena z roku 2015
ČESKÝ KRUMLOV	34,16 Kč	43,55 Kč	77,71 Kč	cena z roku 2015
DĚČÍN	49,68 Kč	48,32 Kč	98,00 Kč	1,98 Kč
DOMAŽLICE	37,88 Kč	37,88 Kč	75,76 Kč	1,05 Kč
FRÝDEK-MÍSTEK	40,70 Kč	37,18 Kč	77,88 Kč	1,66 Kč
HAVLÍČKŮV BROD	37,16 Kč	32,19 Kč	69,35 Kč	1,02 Kč
HODONÍN	30,73 Kč	38,03 Kč	68,76 Kč	2,35 Kč
HRADEC KRÁLOVÉ	44,76 Kč	44,65 Kč	89,41 Kč	1,35 Kč
CHEB	40,25 Kč	44,85 Kč	85,10 Kč	1,72 Kč
CHOMUTOV	49,68 Kč	48,32 Kč	98,00 Kč	1,98 Kč
CHRUDEM	49,62 Kč	41,78 Kč	91,40 Kč	1,85 Kč
JABLONEC N. N.	49,68 Kč	48,32 Kč	98,00 Kč	1,98 Kč
JESENÍK	29,29 Kč	40,34 Kč	69,63 Kč	0,23 Kč

JIČÍN	38,73 Kč	40,20 Kč	78,94 Kč	0,00 Kč
JIHLAVA	52,30 Kč	35,41 Kč	87,71 Kč	0,00 Kč
JINDŘICHŮV HR.	34,50 Kč	27,44 Kč	61,94 Kč	cena z roku 2015
KARLOVY VARY	36,69 Kč	28,38 Kč	65,07 Kč	1,31 Kč
KARVINÁ	40,70 Kč	37,18 Kč	77,88 Kč	1,66 Kč
KLADNO	53,25 Kč	39,68 Kč	92,92 Kč	0,00 Kč
KLATOVY	33,60 Kč	28,09 Kč	61,70 Kč	0,30 Kč
KOLÍN	37,57 Kč	32,18 K	69,75 Kč	-8,29 Kč
KROMĚŘÍŽ	35,83 Kč	37,62 Kč	73,45 Kč	1,58 Kč
KUTNÁ HORA	47,79 Kč	39,33 Kč	87,12 Kč	10,98 Kč
LIBEREC	49,68 Kč	48,32 Kč	98,00 Kč	1,98 Kč
LITOMĚŘICE	49,68 Kč	48,32 Kč	98,00 Kč	1,98 Kč
LOUNY	49,68 Kč	48,32 Kč	98,00 Kč	1,98 Kč
MĚLNÍK	53,25 Kč	39,68 Kč	92,92 Kč	0,00 Kč
MLADÁ BOESLAV	47,93 Kč	42,21 Kč	90,14 Kč	3,31 Kč
MOST	49,68 Kč	48,32 Kč	98,00 Kč	1,98 Kč
NÁCHOD	36,56 Kč	35,82 Kč	72,38 Kč	0,00 Kč
NOVÝ JIČÍN	40,70 Kč	37,18 Kč	77,88 Kč	1,66 Kč
NYMBURK	41,18 Kč	41,80 Kč	82,98 Kč	2,30 Kč
OLOMOUC	39,78 Kč	44,44 Kč	84,21 Kč	1,93 Kč
OPAVA	40,70 Kč	37,18 Kč	77,88 Kč	1,66 Kč
OSTRAVA	37,25 Kč	38,81 Kč	76,06 Kč	1,41 Kč
PARDUBICE	36,90 Kč	44,80 Kč	81,70 Kč	1,70 Kč
PELHŘIMOV	34,98 Kč	34,98 Kč	69,95 Kč	2,56 Kč
PÍSEK	38,95 Kč	37,53 Kč	76,48 Kč	-0,24 Kč
PLZEŇ	51,04 Kč	38,72 Kč	89,76 Kč	0,36 Kč
PRAHA	44,14 Kč	34,86 Kč	79,00 Kč	1,35 Kč
PRACHATICE	37,21 Kč	37,21 Kč	74,43 Kč	0,60 Kč
PROSTĚJOV	43,73 Kč	40,57 Kč	84,31 Kč	2,46 Kč
PŘEROV	42,00 Kč	31,00 Kč	73,00 Kč	0,00 Kč
PŘÍBRAM	52,23 Kč	23,14 Kč	75,37 Kč	0,00 Kč
RAKOVNÍK	41,14 Kč	35,75 Kč	76,89 Kč	0,00 Kč
ROKYCANÝ	55,02 Kč	38,42 Kč	93,44 Kč	cena z roku 2015
RYCHNOV N. K.	40,60 Kč	40,40 Kč	80,99 Kč	0,00 Kč
SEMILY	53,00 Kč	49,00 Kč	102,01 Kč	4,15 Kč
SOKOLOV	43,56 Kč	41,17 Kč	84,73 Kč	-0,20 Kč
STRAKONICE	55,33 Kč	33,71 Kč	89,03 Kč	1,25 Kč
SVITAVY	34,04 Kč	41,58 Kč	75,62 Kč	2,98 Kč
ŠUMPERK	40,25 Kč	40,74 Kč	80,99 Kč	2,20 Kč
TÁBOR	47,51 Kč	45,78 Kč	93,29 Kč	0,00 Kč
TACHOV	36,69 Kč	28,38 Kč	65,07 Kč	1,31 Kč
TEPLICE	49,68 Kč	48,32 Kč	98,00 Kč	1,98 Kč
TRUTNOV	38,89 Kč	32,81 Kč	71,70 Kč	2,09 Kč
TŘEBÍČ	50,66 Kč	36,83 Kč	87,49 Kč	1,75 Kč
UHERSKÉ HRA.	39,33 Kč	35,65 Kč	74,98 Kč	1,84 Kč
ÚSTÍ NAD LABEM	49,68 Kč	48,32 Kč	98,00 Kč	1,98 Kč
ÚSTÍ NAD ORLICÍ	29,67 Kč	47,21 Kč	76,88 Kč	2,93 Kč
VSETÍN	45,66 Kč	33,81 Kč	79,47 Kč	2,30 Kč
VÝŠKOV	44,18 Kč	41,15 Kč	85,33 Kč	1,15 Kč
ZLÍN	43,77 Kč	42,69 Kč	86,46 Kč	0,34 Kč
ZNOJMO	43,70 Kč	43,70 Kč	87,40 Kč	4,13 Kč
ŽDÁR N. SÁZAVOU	53,00 Kč	39,60 Kč	92,60 Kč	1,60 Kč

Ceny jsou platné k 1. 1. 2016 včetně DPH 15 % za 1 metr krychlový, což odpovídá 1 000 litrům vody: Zdroj: www.skrblík.cz
Doporučujeme tuto webovou stránku navštívit. Najdete zde mnoho dalších užitečných informací.

NOVÁ VYHLÁŠKA O ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ na teplo a teplou vodu aneb Matematika převážně nevážně – část 1

V minulém čísle (6/2015) jsme informovali o novinkách, které přináší nová rozúčtovací vyhláška č. 269/2015 Sb. Zmínili jsme i pevně stanovenou proceduru pro úpravu výpočtové metody při zpracování „převisů“, tedy příjemců služeb majících buď méně než 80 % průměru anebo majících více než 200 % průměru přepočteného na 1 m² ZPP v rámci celé zúčtovací jednotky (§3, odst. 2). Pro laika je předepsaná procedura srozumitelná, nicméně profesionálním rozúčtovatelům bude často působit problémy, protože snadno může vést k nesmyslným výsledkům.



V minulém čísle jsme také zmínili očekávání poměrně vysoké četnosti potřeby provádění zmíněné korekce. Pro nejčastěji aplikovaný poměr základní a spotřební složky nákladů na vytápění 40:60 lze očekávat potřebu korekce ve více než polovině případů. Je to dáno především odlišným chováním jednotlivých obyvatelů domů, jejich požadavky na úroveň vytápění, ale také – a to velmi často – parazitním chováním některých příjemců služeb využívajících vylepšených tepelně technických vlastností komplexně revitalizovaných bytových domů. Ponechme stranou spekulace o vhodnosti nastavených limitů -20% a +100%, zejména toho horního, a pracujme s těmito čísly jako s jasně daným faktem. Představme si modelový (avšak zcela reálný) bytový dům se dvěma vchody, pěti nadzemními podlažními, celkově s 28 byty, z toho čtyřmi 4+1 (o výměře 90 m²), šestnácti 3+1 (70 m²) a osmi 2+1 (50 m²) – schémata 1 a 2.

3+1	2+1	3+1	3+1	2+1	3+1
3+1	2+1	3+1	3+1	2+1	3+1
3+1	2+1	3+1	3+1	2+1	3+1
3+1	2+1	3+1	3+1	2+1	3+1
4+1	vchod	4+1	4+1	vchod	4+1

schéma 1

70	50	70	70	50	70
70	50	70	70	50	70
70	50	70	70	50	70
70	50	70	70	50	70
90	vchod	90	90	vchod	90

schéma 2

Po prvním rozdělení nákladů a přepočtu procentického vyjádření nákladu na m² pro každého jednotlivého příjemce služeb vzniklo rozdělení uvedené na schématu 3. Pět bytů bude třeba korigovat na maximálních 200% průměru (oranžová pole), deset bytů bude třeba korigovat na minimálních 80 % průměru (žlutá pole). Zbývajících 11 bytů korekci podléhat nebude (bílá pole), protože jejich průměrné náklady na 1 m² se pohybují v tolerovaném rozmezí 80 – 200%. Po provedené korekci nastane stav vyjádřený na schématu 4. Celkově bude tedy korigováno 53,6 % bytů (s podílem ZPP 50,5%), z toho 35,7 % na spodní limit (s podílem ZPP 32,9%) a 17,9% na horní limit (s podílem ZPP 17,6%). Použijeme-li následně rozúčtovací proceduru stanovenou §3, odst. 2, spotřebujeme na „úhradu“ korigovaných bytů tolik nákladů, že zbývajícím objem určený k rozdělení mezi nekorigované byty není dostatečně velký, aby byly zachovány požadované (a logické) proporce. Před provedenou korekcí byla

230	217	90	85	119	245
220	49	15	20	35	85
85	119	40	20	14	215
85	105	15	35	49	85
117	vchod	175	101	vchod	171

schéma 3

200	200	90	85	119	200
200	80	80	80	80	85
85	119	80	80	80	200
85	105	80	80	80	85
117	vchod	175	101	vchod	171

schéma 4

distribuce nákladů (Kč) jen podle vstupních parametrů – schéma 5. Po korekci – schéma 6 – došlo v rozdělení nákladů k neakceptovatelné deformaci proporcí, protože nekorigované byty platí méně než byty korigované na 80% průměru. Ve skutečnosti totiž po povinném přičtení nákladů korigovaným bytům nezůstane pro nekorigované byty dostatečně vysoký náklad – v našem případě pouze odpovídající (v průměru nekorigovaných bytů) 77,85%, i když z logiky věci by se měl pohybovat v rozmezí více než 80% a méně než 200%.

37.927	25.560	14.841	14.017	14.017	40.401
36.278	5.772	2.474	3.298	4.123	14.017
14.017	14.017	6.596	3.298	1.649	35.454
14.017	12.368	2.474	5.772	5.772	14.017
24.735	vchod	37.103	21.437	vchod	36.278

schéma 5

34.383	24.560	10.776	10.178	10.178	34.383
34.383	9.824	13.753	13.753	9.824	10.178
10.178	10.178	13.753	13.753	9.824	34.383
10.178	8.980	13.753	13.753	9.824	10.178
17.961	vchod	26.941	15.566	vchod	26.342

schéma 6

Je vidět, že striktně předepsaný korekční algoritmus není žádná výhra a bude opět na zpracovateli rozúčtování, aby se s tímto problémem vypořádal. Jako první možnost se bude nabízet úprava podílu základní a spotřební složky, jinými slovy – půjde se (opět nepřímo) již v minulosti „vyšlapanou“ cestou. Je poněkud překvapující, že zpracovatel vyhlášky nepřemýšlel o praktických dopadech takto jednoznačně formulovaných ustanovení. Ještě smutnější je, že toto není jediná vada na kráse nového rozúčtovacího předpisu. Ale o tom zase příště.

Ing. Jiří Zerzaň, Techem, spol. s r. o.