



LEGISLATIVNÍ  
KOCOURKOV  
ANEB MÁME MĚŘÁKY  
A CO DÁL

JAK UŠETŘIT AŽ 25%  
NÁKLADŮ NA TEPLU

SERIÁL: PRÁVNÍ  
PORADNA PRO SVJ  
A BYTOVÁ DRUŽSTVA

DŮVODY, PROČ  
ZVOLIT TEPELNÁ  
ČERPADLA



## PANELÁK ROKU

# 2 0 1 2

## VYHLÁŠENÍ SOUTĚŽE PANELÁK ROKU 2014

STRANA 17

# KDO VYHRAJE LETOS

## 1. místo

pro  
OSBD Olomouc,  
Uničov

za  
Mohelnická 1122-4,  
Uničov

Předseda SČMBD  
Ing. Vít Vaniček

Předseda poroty  
Ladislav Koucký

KONTROLY PRŮKAZŮ  
ENERGETICKÉ  
NÁROČNOSTI  
BUDOV PŘÍCHÁZEJÍ

NANOTECHNOLOGIE  
A PANELOVÁ  
VÝSTAVBA



# KASTEN

Za skvělou stavbou pečlivá firma



Jděte  
správnou  
cestou

Více než 1 350  
zateplených domů,

více než 175 000  
spokojených lidí.



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

## Zima sice ještě pořádná nebyla, ale čas na přípravu zateplení už je ...

V březnu bude prý vyhlášena Nová zelená úsporám pro bytové domy. Je dobré být připraven. Neboť štěstí přeje a nepochybně i Nová Zelená úsporám přispěje připraveným. Neratovická společnost KASTEN se zateplení a revitalizaci bytových domů věnuje už dvacet let. Dopisy, které Ing. Aleš Kocourek, jednatel společnosti, dostává, jsou k přečtení na [www.kasten.cz](http://www.kasten.cz). Není jich málo a dokládají, že dobré zateplení se vyplatí.



**O výhodách zateplení už asi nikdo nepochybuje. Kdyby se ale přece jen pochybnost objevila?**

**A. K.:** Po zateplení dosahují úspory v průměru 50 %, i víc. To máme ověřeno. Platí to však za určitých podmínek.

**A ty jsou?**

Kdo chce mít kvalitní zateplení, nesmí se nechat zlákat na obrovské úspory za pár korun. To nefunguje. Zateplení, pokud má být skutečně účinné, musí být kvalitní.

**Levné zateplení nemůže být kvalitní?**

**A. K.:** Zateplení není „nalepení“ polystyrenu na obvodové stěny. Je to sofistikovaný technologický proces, který musí být odborně připravený a kvalifikovaně, tedy kvalitně provedený. Výrobce předepsané technologické postupy musí být respektovány a dodrženy a aplikovány pečlivě krok za krokem.

**Proto je nutné mít projekt?**

**A. K.:** Určitě. Řekne, co je třeba udělat a co to bude stát. Bytový dům není zahradní domek.

**V bytových družstvech či ve společenstvích vlastníků často odborníci, kteří by tomu všemu rozuměli, nebydlí. Jak si mají kvalitní přípravu i realizaci ohlídat?**

**A. K.:** Vyplatí se přizvat ke spolupráci odborníka, který má pro obor kvalifikaci. Musíte mu sice za práci zaplatit, ale na druhé straně vám ušetří mnoho peněz i času, protože přípravě i realizaci rozumí. Pracuje nejen za vás, ale hlavně pro vás. A kvalitu ohlídá. Neměl by však být jakkoliv spojen s dodavateli. To je velmi důležité.

**Není neobvyklé, protože ne vždy má družstvo nebo SVJ k dispozici dost peněz, že se objeví úvahy o zateplení postupném. Vyplatí se to?**

**A. K.:** Vždycky je to dražší a organizačně komplikovanější. Nevýhodné, pokud jde o záruky. Výhodnější je kompletní zateplení. I když si musíte vzít hypotéku nebo úvěr. Splácet je můžete i z peněz, které vygenerují úspory za nespotřebované teplo.

**A rada na závěr?**

**A. K.:** Používat pouze certifikované zateplovací systémy. Mají od výrobce danou kvalitu a ve zkušebnách ověřenou funkci. Pokud budou aplikovány kvalifikovanými řemeslníky, pak bude zateplení kvalitní a bude plnit funkci, kterou má plnit. Generovat úspory a zpříjemňovat lidem bydlení.

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





# Novoroční slovo předsedy SČMBD

## Dámy a pánové,

vítejte v novém roce. Doufám, že jste prožili příjemné svátky a do nového roku jste vstoupili plni síly a odhodlání. Budeme je potřebovat, neboť kam se podíváme, tam je nějaká malá obava, ze které se následně vyvine docela slušný problém.

Z celoevropského hlediska bude v roce 2015 pravděpodobně hrát hlavní roli vývoj situace na Ukrajině a v Rusku. To nám potenciálně může ovlivnit ceny některých energií a komodit a samozřejmě to zvýší náklady státu (hrozených z našich daní) na snížení bezpečnostního rizika. Stranou zájmu nezůstane ani odpověď na otázku setrvání či nesetrvání Řecka v Eurozóně, což tak jako tak poznamená hodnotu nejen eura, ale i naší měny a s tím spojené výnosy či ztráty českého zahraničního obchodu.

Na domácím poli pak zřejmě půjde o pokračování trendu pokud možno nekonfliktní politiky současné vládní administrativy vyhovět všem, což se posléze ukáže jako nerealistické.

Každá naše vláda po svém nástupu deklarovala nutnost stabilního podnikatelského a legislativního prostředí. Proto chrlí desítky nových zákonů (říká se tomu pochvalně „legislativní smršť“), které nahrazují ty předchozí. To je jedním z důvodů, proč stále ještě po 25 letech nemáme např. Zákon o sociálním bydlení, byť se o to řada politiků v minulosti (viz např. vláda premiéra Paroubka) neúspěšně snažila. Zato máme Nový občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích, podle nichž my odborníci dnes rozlišujeme sedm různých druhů SVJ, což se na západ od Rozvadova vysvětluje velmi obtížně. Podobných nesmyslů nově evidujeme celou řadu, např. bytové družstvo si ve svých stanovách nesmí upravit lhůty a náležitosti pro vypořádání členského podílu, nebo na členské schůzi rozhodující o podmínkách, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nesmí chybět být jediný člen družstva, které má, řekněme, i mnoho tisíc členů.



Bytová družstva, která se úspěšně starají o každý šestý byt v této zemi tak dostávají co proto, podle středověké zásady, „že každý dobrý skutek má být po zásluze potrestán“.

Těžko se proto divit vysoké míře nespokojenosti našich členů, kteří zřetelně cítí nebývale vysokou úroveň odcizení obecné politiky. Politiky, která si žije vlastním životem a na potřeby běžných lidí reaguje jen výjimečně. Vzpomeňme jen, kolik času a prostoru zabralo v Poslanecké sněmovně projednávání např. Služebního zákona či platů poslanců.

Těžko se potom divit, že na „širokou odbornou diskuzi“ a na následné změny Nového občanského zákona, které deklarovalo Ministerstvo spravedlnosti, v uplynulém roce již času nezbylo. Podobně vstřícně se poslanci postavili i k našim návrhům na změnu Občanského soudního řádu, Insolvenčního zákona a Exekučního řádu, jejichž současná podoba ohrožuje nejenom budoucnost bytových družstev a SVJ ale především slušné a nájem platící občany této země.

Nicméně, je nový rok a ztěžovat si není kde, proto neklesáme na myslí a jedeme dál. Uvědomujeme si, že tak jako včera i v roce 2015 bude nejbližší pomocná ruka vyrůstat z našeho ramene. Mnoho let se nám osvědčuje úzká spolupráce ústředí svazu s regionálními úřady rad a jednotlivými družstvy. V loňském roce jsme společně zvládli přechod družstev a SVJ na novou legislativní úroveň podle Nového občanského zákona a Zákona o obchodních korporacích. Je to komplex nejrozsáhlejších změn v našem životě od sametové revoluce, které nám připomněly naši základní premisu, že v jednotě je síla. Proto budeme i v tomto roce společně usilovat o nápravu systémových chyb v legislativě, budeme společně vysvětlovat význam sociální soudržnosti obyvatel našich sídlišť a přesvědčovat o nutnosti revitalizace a faktické nenahraditelnosti panelových domů v nejbližších desetiletích. Máme na to ještě více než 300 dní.

*Ing. Vít Vaniček*



# Legislativní Kocourkov aneb máme měřáky a co dál

V řadě předchozích čísel našeho časopisu jsme rozebírali otázku energetiky ze všech možných úhlů. Aktuálním tématem je vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO) č. 237/2014 Sb., která novelizovala svoji předchůdkyni, vyhlášku č. 194/2007 Sb., určující pravidla pro použití zařízení pro „registraci dodávek tepelné energie“. Ano, jedná se o „měřákovou“ vyhlášku, ke které jsem se vyjadřoval v čísle 6/2014.

Tato vyhláška je prováděcím předpisem k zákonu č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, přesněji k § 7 odst. 4 tohoto zákona. Ten stanovuje povinnost vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům.

Novela č. 237/2014 Sb. tedy zavádí do textu vyhlášky § 7a odst. (1), který stanovuje, že v budovách se vnitřní rozvod tepla pro vytápění a vnitřní rozvod chladu vybaví v případě, že a) vstupuje a vystupuje z bytu nebo nebytového prostoru v jednom místě, **pracovním měřidlem stanoveným určeným k měření tepla nebo chladu podle zákona o metrologii** v místě vstupu vnitřního rozvodu tepla pro vytápění nebo vnitřního rozvodu chladu do bytu nebo nebytového prostoru,

b) vstupuje a vystupuje z bytu nebo nebytového prostoru v několika místech,

1. **zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění,** nebo
2. **pracovním měřidlem stanoveným určeným k měření tepla nebo chladu podle zákona o metrologii.**

V § 7a odst. (2) je následně řečeno, že **zařízením pro rozdělování nákladů** na vytápění je indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění místností otopnými tělesy instalovaný na každém otopném tělese nebo indikátor instalovaný na odtokové trubce z otopného tělesa nebo přístroj se snímačem teploty vnitřního vzduchu ve vytápěném prostoru.

Téměř nic jiného (nového) v textu není, text novely je velmi stručný.

Dále zákon stanovuje povinnost vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji registrujícími dodávku tepelné energie nejpozději do **1. 1. 2015**.

K uvedenému si dovoluji konstatovat následující poznámky:

- 1) Prováděcí vyhláška č. 237/2014 Sb., nabyla účinnosti 7. 11. 2014 (den jejího vyhlášení ve Sbírce zákonů), tj. 54 dní před vypršením termínu.
- 2) Text evropské směrnice 2012/27/EU ukládá členským státům zajistit naplnění této povinnosti až k datu 31. 12. 2016, tzn. o dva roky později, než ukládá naše legislativa.
- 3) Evropská směrnice ve svém textu dává možnost, prokáže-li členský stát, že použití individuálních měřičů či indikátorů není technicky proveditelné nebo není nákladově efektivní, zvážit alternativní nákladově efektivní metodu měření

spotřeby tepla. Oproti tomu náš zákon stanovuje absolutní povinnost.

Opravdu mi není jasné, proč musíme být o dva roky rychlejší než většina Evropy a žádné výjimky nechceme a nepotřebujeme.

Neodpustím komentář ve vztahu ke družstvům. Většina z nich, jak jsem psal minule, se snaží liteře každého právního předpisu vyhovět, což znamená, že by energetická inspekce měla být spokojena; indikátory podle vyhlášky MPO nakonec budou, ba co víc, většina velkých družstev má již indikátory osazeny. Nezapomínejme však na malá a nově vzniklá družstva či SVJ. Těch se tento požadavek bude zcela jistě týkat v plné míře.

A zde narážíme na další problém, co s malými 4, 8, 12-bytovkami, které jsou zásobovány teplem z centrálního zdroje, kterým je „neregulovatelný“ kotel na tuhá paliva. Týká se i těchto domů povinnost vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům? Proč si tuto otázku kladu?

Ve Směrnici 2012/27/EU se uvádí, že:

*„Použití individuálních měřičů nebo indikátorů pro rozdělování nákladů na vytápění je vhodné k měření individuální spotřeby v budovách s více bytovými jednotkami s dálkovým nebo společným ústředním vytápěním, pokud mají koneční zákazníci možnost regulovat vlastní individuální spotřebu. Jejich použití má tedy smysl pouze v budovách, kde jsou radiátory vybaveny termostatickými ventily“.*

Ve vyhlášce č. 194/2007 Sb., § 6, čl. 1 odst. c) je ustanovena výjimka montáže individuálního automatického regulačního zařízení u vytápění násypnými kotli na tuhá paliva, což je ve většině případů výše uvedených domů. Zákonodárce v této části vyhlášky pamatoval na skutečnost, že kotle na tuhá paliva lze jen obtížně regulovat v závislosti na tepelných ziscích.

Z uvedených dvou předpisů pak tedy plyne, že tyto domy nejsou povinny instalovat na otopných tělesech regulační, a tudíž ani měřicí přístroje. Ono to totiž není technicky možné. Zákon a jeho prováděcí vyhláška však tuto povinnost ukládá bez výjimky. Jsem tedy přesvědčen, že v těchto případech je instalace regulačních a registračních přístrojů zbytečná a neefektivní a s odkazem na vyhlášku č. 194/2007 Sb. není ani povinná. O potvrzení tohoto stanoviska jsme požádali MPO i SEI, na jejich odpověď však doposud čekáme.

Zajímavá je ale ještě další okolnost navazující bezprostředně na měření tepla, a tou je problematika jeho rozúčtování, tedy, jestli také stát pomůže nám a splní své sliby a zavede pro spotřebitele přívětivější a spravedlivější model rozúčtování. To je úkolem MMR. Které již druhým rokem připravuje novelu vyhlášky č. 372/2001 Sb., o rozúčtování tepla. Evergreenem jsou diskuze o tom, zda mantinely  $\pm 40\%$  při poměrovém rozúčtování jsou nastaveny spravedlivě. Nová vyhláška má být údajně spravedlivější, a má také korespondovat s výše zmíněnou „měřákovou“ vyhláškou. Aktuálně je v materiálech MMR zmiňována varianta intervalu  $-20\%$  a  $+100\%$  (ale to si ještě může MMR rozmyslet).



ilustrační foto

Zatímco MPO svou „měřákovou“ vyhlášku vydalo, MMR si dává na čas. Původně měla nová „třístasedmdesát dvojka“ platit již na počátku roku 2014 (čtete správně, skutečně 2014!). Nicméně na konci roku 2013 se ukázala nepřesnost v jejím „rodném listě“, a tou byl odkaz na energetický zákon (zákon č. 458/2000 Sb.), který je v gesci MPO. Legislativní rada vlády se celkem pochopitelně pozastavila nad tím, proč by vyhláška MMR měla být uvedena zákonem z jiného úřadu a jednoduše ji vrátila a požadovala novelizaci nadřízeného zákona. A tak na MMR musel rychle vzniknout návrh novely zákona o službách spojených s bydlením (zákon č. 67/2013 Sb.), který stav napraví. Zároveň se měl upravit odkaz z energetického zákona. Vyhláška MMR se před těmito změnami vydat nemohla.

Přestože byla novela zákona o službách v zásadě ihned hotová, ani v prvním, ani ve druhém pololetí 2014 se ve Strakově akademii neprojednávala, vláda měla jiné priority. Dnes jsme tedy v situaci, kdy je novela zákona č. 67/2013 Sb. teprve ve fázi projednávání ve sněmovních výborech. A prováděcí vyhláška nadále čeká na harddisku úředníků MMR.

Co to znamená? Je jasné, že aktuální topná sezóna, a zřejmě i ta příští, se ještě při vyúčtování bude řídit dosud platnou vy-

hláškou č. 372/2001 Sb. A že povinně montovaná měřidla nám poskytnou údaje, které budeme muset v domech s páteřními rozvody rozúčtovat pouze podle této staré vyhlášky. Kýžené ekologické efekty, tedy to, aby šetřílkové nemuseli tolik doplácet na ty, co teplem plýtvají, se tím pádem letos ještě nedostaví. I proto jsem přesvědčen, že trvat na termínu pro instalaci indikátorů do 1. 1. 2015 je zbytečné.

Všechno zlé však může být i na něco dobré. V posledních deseti, patnácti letech jsme totiž zateplili, vyměnili okna a většinou se prováděly i regulační zásahy do topných soustav. A jestliže nyní máme nové měřáky a připravujeme se na novou vyhlášku, která mnohem ostřeji oddělí energeticky neekonomické chování domácností, zbývá k opravdovému a komplexnímu zásahu směřujícímu k úsporám tepelné energie jen jediný krok, k jehož realizaci se nyní naskytá nejvhodnější doba.

Letos se zřejmě dalším obrovským diskuzím na téma rozúčtování stejně nevyhneme. Pokud však využijeme získaný čas k revitalizaci otopné soustavy za účelem zvýšení její účinnosti, můžeme podle mého názoru nástup nové vyhlášky od MMR očekávat s mírným optimismem. Lidé by pak mohli skutečně výrazně ušetřit a planých diskuzí se tolik neúčastnit. Anebo jim alespoň řada argumentů vypadne z rukou a to hlavně argumentů typu „podle staré vyhlášky jsem platil tolik a proč teď platím více“.

Konkretizujme opatření, která mám na mysli; revitalizace by měla směřovat ke zlepšení funkčnosti topných systémů a nemusí se přímo jednat o investiční výdaje. Nejprve je nutno prověřit stav topného systému a média, účinnost a prostupnost systému. Je třeba na základě odborného projektu provést dokonalé vyregulování topné soustavy a současně ji vyčistit a to zpravidla technologiemi, které nějakým způsobem kombinují chemický zásah a tlak. Uvědomme si, že v průběhu životnosti soustavy (30,40 i více let) je tato zanášena nečistotami a usazeninami, v důsledku čehož klesá účinnost topných těles. Po pročištění soustavy je vhodné, stejně jako u nových soustav, napustit topný okruh vhodně chemicky stabilizovaným topným médiem. A to tak, aby staré rozvody a stará těsnění, či pojišťovací ventily, mohly zůstat zachovány a nemusely se měnit. Dosáhneme rychlejšího a rovnoměrnějšího oběhu, zbavíme se usazenin; zlepší se gradient prostupu tepla povrchem topného tělesa a zlepší se funkčnost ventilů. Pak lze případně ještě znovu vyvážit soustavu (to už jsou opatření za výměníkem) tak, abychom dalších deset či více let nemuseli do systému zasahovat.

Po účinnosti připravované vyhlášky MMR se k takovéto akci možná pár let vůbec nedostaneme, bude nás nejspíše čekat vyjednávání o nových ekonomicko-účetních softwarech, které budou podle nových pravidel rozúčtování zpracovávat a automatickým způsobem je pak uživatelům bytů a nebytových prostor rozesílat. Abychom mohli kvalifikovaně diskutovat s kritikou nového rozúčtování, musíme mít meziročně srovnatelná čísla; musíme mít časové číselné řady postavené na odečtech v nezměněných systémech. Do nich by se skutečně po účinnosti nové rozúčtovací vyhlášky nějakou dobu zasahovat nemělo. Proto se jeví provedení tohoto snad posledního technického opatření v otopné soustavě v současné době jako optimální.

**Martin Hanák**  
metodický odbor SČMBD





## Revitalizace topné soustavy **aneb jak ušetřit až 25 % nákladů na teplo**

V redakci jsme pro naše čtenáře vyzpovídali pana Mgr. Stanislava Hojgra, jednatele společnosti Finex Technology s.r.o., která se zabývá revitalizací topných soustav.

### **Představte nám společnost Finex Technology s.r.o. Jaké jsou její cíle?**

Nosným programem společnosti je chemické čištění topných soustav (kotlů, bojlerů, výměníků tepla atd.) a rozvodů TUV a ÚT. Zároveň s tím provádíme ošetření zajišťující antikorozi ochranu a zamezující vzniku nových usazenin v topném systému. Naším cílem je být zákazníkům v oblasti chemického čištění solidním a dlouhodobým partnerem a poskytovat služby, které svojí kvalitou a šetrností vůči životnímu prostředí splní všechny specifické požadavky.

### **Proč by se měla topná soustava chemicky čistit?**

Chemické čištění obnovuje funkčnost topného systému. Smyslem je odstranit nežádoucí nečistoty z topné soustavy, které zhoršují energetickou účinnost, zvyšují náklady na vytápění a zkracují životnost topného systému. Při znečištění topné soustavy vodním kamenem vycházejí hodnoty ztrát uváděné ve zprávě Ústavu korozivního inženýrství „Tepelné ztráty topné soustavy“ kolem 26%. V případě, že zároveň dojde k omezení hybnosti termostatických ventilů, jsou ztráty vyšší. Chemické čištění je dnes neefektivnější metodou pro získání optimálně fungující topné soustavy.

### **Jaký je proces vzniku usazenin a kalů v topném systému?**

Jak u nových nucených tak u starých samotážných systémů topení probíhají stejné chemické procesy vyznačující se tvorbou usazenin a korozních kalů. Voda obsahuje množství minerálních solí, které změnami teplot při provozních podmínkách tvoří prakticky nerozpustné usazeniny. Usazeniny vytváří kompaktní tepelné izolační vrstvu na vnitřní ploše výměníků, trubek a radiátorů. Ta zabraňuje efektivnímu přenosu tepla. Během tvorby usazenin se uvolňuje kyslíčkový, který způsobuje zavzdušnění systému. Na základě toho je nutné doplnit chybějící vodu, která opětovně zanášá do systému nežádoucí vlivy (volný kyslík, chlór, minerální soli atd.) a tím podpoří další tvorbu koroze a usazenin. Je to jako začarovaný kruh.

### **Firma, která nám provádí údržbu topného systému, pravidelně mění vodu v systému a na začátku i na konci topné sezóny celý systém proplachuje. Je pro nás chemické čištění vůbec potřebné?**

Prostou výměnou vody nedosáhnete vyčištění topného systému. Zkuste si sami odstranit vodní kámen např. z vodovodní baterie pouhým oplachováním vodou. Nejde

to. Takže vodní kámen i po proplachu vodou v systému zůstává. Navíc se do topného systému napustí čerstvá voda s novou várkou rozpuštěných minerálních solí a kyslíku. Tím se proces vytváření kalů a usazenin naopak podpoří.

### Jak vznikají tepelné ztráty v topné soustavě?

Při provozu topné soustavy vznikají v systému nežádoucí usazeniny a kalý, které snižují účinnost zařízení a způsobují tak nedostatečný přenos tepla. Dojde k omezení proudění vody, nedostatečnému ochlazení vody ve zpáteční větvi a vznikají ztráty způsobené přetápěním. Také dochází k omezení hybnosti termostatických ventilů a to znamená další navýšení tepelných ztrát.

### Jaké jsou nejčastější symptomy znečištěného topného systému?

Malý výkon, studené radiátory nebo jen jejich části, částečně nebo zcela neprůchozí potrubí, zatuhlé ventily a hlučná čerpadla. Takové problémy vyžadují rychlé a účinné řešení, především výběr vhodné metody čištění a jí odpovídající vhodný čistící produkt.

### V našem domě jsme v rámci zateplení měnili i radiátory. Má pro nás chemické čištění smysl?

Kalý a usazeniny se samozřejmě tvoří i v nových radiátorech.



Navíc při výměně radiátorů většinou zůstávají v topném systému staré potrubní rozvody, jejichž výměna je často neekonomická. Zde letité usazeniny zpomalují průtok topného média (vody) a způsobují tak tepelné ztráty.

### Jak často se má systém čistit?

Ani u pravidelně servisovaných topných soustav nelze zcela vyloučit postupný vznik koroze, kalů a usazenin, jako důsledek chemických procesů. Doporučená perioda pro čištění topné soustavy je minimálně 8-10 let. U zařízení, jako jsou deskové či trubkové výměníky, doporučuje výrobce čistit zařízení každé 2 roky z důvodů zachování účinnosti zařízení.

### Proč by měla soustava čistit, když radiátory topí?

Argumentace, že radiátor přece topí, je velice častá. Pokud bychom celý radiátor obalili izolační pěnou, bude časem také hřát. Ale za jak dlouho? Abychom v tomto případě dosáhli požadované teploty v místnosti, musí radiátor topit

víc, než je nutné. Jako izolant podobně působí kalý a pevné usazeniny v topném systému. Mají velmi malou tepelnou vodivost a způsobují (kromě zvýšené poruchovosti zařízení) velké tepelné ztráty. To následně způsobuje i ztráty finanční.

### Vyčištěné radiátory se tedy prohřívají rychleji?

Ano, až 3x rychleji.

### Jaký je postup při čištění topného systému?

#### Používáme při čištění topného systému následující postup:

- kontrola technického stavu jednotlivých komponentů topného systému
- odběr vzorku vody přímo z topného systému, provedení laboratorní chemické analýzy vzorku, vyhodnocení stavu topného systému dle provedené analýzy a výběr vhodného prostředku k vyčištění systému a jeho následnému ošetření
- vlastní chemické vyčištění topného systému
- ošetření topné soustavy vhodným inhibitorem, který vytvoří v topném systému ochrannou vrstvu omezující vznik koroze v systému
- kontrola a zregulování topné soustavy
- ekologická likvidace odstraněných usazenin a kalů v souladu s legislativou



### Je nutné demontovat radiátory v bytě?

Ne. Veškeré práce jsou prováděny mimo domácnost, ze suterénu budovy (sklepní prostory), kde jsou přístupy ke stoupačkám, centrálně z jednoho místa.

### Kdy je možné provádět chemické čištění?

Kdykoli v průběhu roku, v průběhu topné sezóny i mimo topnou sezónu. Během čištění není nutná odstávka topného systému.

### Jak je přístup výrobců kotlů a výměníků k vyčištění topného systému?

Při instalaci nové technologie do stávajícího topného systému je chemické vyčištění nezbytné. Většina výrobců technologií, dostupných na našem trhu (kondenzační kotle, výměníky, tepelná čerpadla atd.), přímo v záručních podmínkách podmiňuje udržení záruky vyčištěním topné soustavy a použitím konkrétního druhu chemického čistícího přípravku a následně inhibitorem. Na to se bohužel při projektování





Vnitřek teplovodní soustavy před a po vyčištění

rekonstrukce topné soustavy často zapomíná. Při následné havárii kotle či výměníku je absence předepsaných inhibitorů v systému často hlavní příčinou ztráty záruky.

### Jaké chemické prostředky při revitalizaci používáte?

Naše společnost spolupracuje při revitalizaci topných systémů se společností AV EQUEN s.r.o., která je oficiální distributorem britské společnosti Sentinel® Performance Solutions Limited pro ČR a SR. Používané chemikálie jsou zvoleny tak, aby nepoškozovaly materiály, které topný systém obsahuje (železo, měď, hliník, pryž, umělé hmoty apod.). Produkty SENTINEL® jsou certifikovány a doporučeny velkými výrobci teplovodních technologií (např. Bosch, Buderus, e.l.m. leblanc, Eurotherm, Viessmann, Grundfos, Junkers apod.). Všechny výrobky SENTINEL® jsou vyráběny s maximálním ohledem na životní prostředí, jsou netoxické a biologicky odbouratelné. Produkty výše uvedené společnosti jsou celosvětově instalovány do 1 mil. systémů ročně.

### Jaká je návratnost částky vynaložené za chemické čištění?

Obvyklá návratnost investice je 2–3 topné sezóny. Je to individuální dle spotřeby v závislosti na klimatických vlivech.

### Kolik to stojí?

Finanční částka vynaložená za chemické čištění je výrazně nižší než rekonstrukce topných systémů. Ceny za chemické vyčištění topného systému nedosáhnou ani 10% nákladů na generální opravu topné soustavy.

### Proč bych jako majitel domu neměl mít o revitalizaci topného teplovodního systému zájem?

To nevím. Každý rozumný člověk přece ví, že do myčky nádobí musí sypat speciální sůl a do pračky Calgon, jinak riskuje, že mu je vodní kámen zničí a přijde o záruku. Proč by to tedy mělo být u teplovodního topení jiné? Například v sousedním Německu již platí zákon předepisující v rámci energetických úspor a snížení emisí oxidu uhličitého povinnost čištění a ošetření topných systémů. Navíc jsme nyní



v období očekávané zásadní změny v rozúčtování spotřeby tepelné energie. To je ideální doba na revitalizaci topného systému, která jistě přinese pozitivní reakce obyvatelů domu při příštím vyúčtování nákladů na teplo.

### Co bych měl udělat, když budu mít zájem o vyčištění topného systému?

Je to jednoduché. Zavolejte na naše kontaktní telefonní číslo nebo nám napište e-mail. Bez prodlení Vás navštívíme, projednáme s Vámi technické podrobnosti a připravíme pro Vás vyčíslení nákladů chemického čištění. Pokud objednávka našich služeb podléhá schválení členskou schůzí, velmi rádi se členské schůze zúčastníme, provedeme prezentaci celého záměru a odpovíme na otázky obyvatel domu. Naším cílem je transparentní informační politika směrem k zákazníkovi. Ze zkušenosti víme, že rozhodovací procesy v BD a SVJ jsou komplikované, a proto se opravdu rádi členských schůzí zúčastníme.

### Koho mohu kontaktovat v případě zájmu o Vaše služby?

Kontaktujte našeho obchodního manažera na telefonním čísle **+420 606 787 147** nebo na e-mail: **brukner@finex-technology.cz**. Samozřejmě dotazy a připomínky k naší činnosti můžete zasílat i přímo na můj e-mail: **hojgr@finex-technology.cz**. Podrobnější informace o naší společnosti najdete na našich webových stránkách **www.finex-technology.cz**.



Finex technology

**U Libeňského pivovaru 8**

**180 00 Praha 8**

**Telefon: +420 606 787 147**

**E-mail: brukner@finex-technology.cz**

**www.finex-technology.cz**



# SVJ a NOZ aneb poučte se z chyb jiných

Nový občanský zákoník (NOZ) již více než rok zásadně ovlivňuje činnost všech SVJ. Proto jsme se zeptali zástupce banky, která se na úvěrování SVJ dlouhodobě specializuje, jak se v roce 2014 SVJ přizpůsobila nové legislativě a s jakými problémy se při jednání s SVJ o poskytnutí úvěru nejčastěji setkává. Níže uvedené řádky by tedy měly připomenout i ostatním SVJ, kterých chyb je nutné se ve své činnosti vyvarovat.

## Schválení realizace investice a přijetí úvěru

Dle NOZ platí, že téměř o všech zásadních věcech se rozhoduje na usnášeníschopném shromáždění vlastníků nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků. Většina SVJ se však stále řídí stanovami, které byly schváleny v předchozích letech a které zpravidla vycházely z tzv. stanov vzorových. V těchto stanovách bylo, zjednodušeně řečeno uvedeno, že o investici, týkající se společných částí domu, jejíž realizací nedojde ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu, musí být rozhodnuto na shromáždění vlastníků minimálně 75% všech vlastníků. Pokud tedy SVJ má ve svých platných stanovách uveden tento požadavek a současně je daný požadavek přísnější než stanoví zákon, pak platí, že SVJ se v tomto případě musí řídit tím, co má uvedeno ve svých stanovách! Pokud SVJ takový bod ve svých stanovách nemá, pak samozřejmě platí NOZ a ke schválení stačí nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. K rozhodnutí o přijetí úvěru pak obvykle stačí schválení nadpoloviční většinou přítomných hlasů, pokud ve stanovách není upraveno jinak - což ze zkušeností banky většinou jinak nebývá. V případě hlasování o přijetí úvěru však NOZ, oproti minulosti, jednoznačně vyžaduje, aby usnesení o schválení přijetí úvěru obsahovalo podmínky, za kterých bude úvěr poskytnut. V praxi to znamená, že schválena by současně vždy měla být alespoň maximální výše úvěru, maximální výše úrokové sazby a doba splatnosti maximálně do určitého data. Aby usnesení shromáždění vlastníků bylo správně zapsáno je vhodné jeho textaci již dopředu konzultovat s odborníky z úvěrující banky. Ti jsou většinou připraveni poskytnout SVJ vzor takového právně čistého usnesení.

## Hlasování na základě plných mocí

V roce 2012 byl publikován judikát Nejvyššího soudu ČR (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, ze dne 23.5.2012), dle kterého, zjednodušeně řečeno, není možné na shromáždění vlastníků hlasovat na základě plných mocí resp. že není možné, aby vlastník, nepřítomný na shromáždění, zplnomocnil jiného vlastníka, aby na shromáždění hlasoval za něj - pokud taková možnost není uvedena ve stanovách. Je sice pravdou, že většina odborníků

na bytové právo nad tímto judikátem nevěřičně kroutila hlavou a současně platí, že v ČR, na rozdíl např. od USA, neplatí precedenční právo, a tudíž ostatní soudy se v obdobných případech předmětným judikátem řídit v zásadě nemusí. Nicméně pokud takový judikát Nejvyššího soudu existuje, nelze vyloučit, že v případě podobné žaloby by se i jiný soud mohl přiklonit ke stejnému výkladu. V této souvislosti je nutné připomenout, že ani NOZ neobsahuje výslovné ustanovení o možnosti vlastníka jednotky se nechat zastoupit na shromáždění vlastníků na základě plné moci. Jak by tedy měla správně postupovat ta SVJ, která často bez využití plných mocí nejsou schopná ani usnášeníschopné shromáždění vlastníků vůbec uskutečnit? Legální cesty existují tři. Buď do nových stanov zahrnout i bod, který hlasování na základě plných mocí umožní. Pokud SVJ ještě nové stanovы přijímat nehodlá pak postačí, když si na shromáždění vlastníků schválí doplnění stávajících stanov o bod toto umožňující. Třetí legální cestu nabízí sám NOZ a touto cestou je rozhodnutí mimo zasedání - mezi SVJ spíše známé jako hlasování korespondenční nebo per rollam.



## Rozhodnutí mimo zasedání

Paragrafy 1210 - 1214 NOZ stanoví zásady, kdy lze k rozhodnutí mimo zasedání přistoupit a jak má takové hlasování probíhat. Praxe ukázala, že řada SVJ tyto zásady ignorovala. První zásadou je, že pokud není možnost korespondenčního hlasování obsažena ve stávajících stanovách (což u většiny SVJ není), pak k rozhodnutí mimo zasedání lze přistoupit jen za podmínky, že řádně svolané shromáždění vlastníků nebylo usnášeníschopné. Druhá zásada říká, že mimo zasedání lze rozhodovat pouze o věcech, které byly v programu řádně svolaného shromáždění vlastníků. Třetí důležitou zásadou je, že na rozdíl od hlasování na shromáždění vlastníků, je ke schválení nutný souhlas většiny hlasů všech vlastníků - v případě, kdy stanovы vyžadují souhlas minimálně 75% všech vlastníků, je pak nutné i při tomto způsobu hlasování dosáhnout kvóra, požadovaného stanovami.

Sice se říká, že „kde není žalobce, není ani soudce“. Proto je pravděpodobné, že řada SVJ bude i nadále výše uvedená doporučení ignorovat a je dokonce možné, že jim to bude procházet - ale pouze do okamžiku, kdy se některý nespokojený vlastník obrátí na soud nebo dokud SVJ nebude žádat o bankovní úvěr. Členové výboru SVJ by si ale měli uvědomit, že výkon jejich funkce je spojen s přímou hmotnou zodpovědností (§ 159 NOZ) a že přehlížení zákonných ustanovení či veřejně známých judikátů by jim osobně mohlo přinést značné problémy.

Ladislav Koucký,  
autor je pracovníkem ČSOB

**Znění nových předpisů a zákonů dělá laikům, ale nejen jim, těžkou hlavu. Jak postupovat, jak se rozhodovat, jak neudělat chybu...** Dilema, které ne jeden předseda družstva či samosprávy SVJ řeší. Na popud mediální komise Svazu českých a moravských bytových družstev byly navrženy tematické okruhy, rozdělené do šesti dílů (na každé letošní číslo časopisu jedno). Zpracování se ujala Mgr. Kateřina Horáková z právního oddělení Svazu.

## DÍL PRVNÍ

V první části našeho nového seriálu o společenství vlastníků (SVJ) se budeme věnovat základním pojmům „jednotka“, „společné části nemovité věci“, zmíníme se o vlastnickém právu k jednotkám, vztazích vlastníků jednotek ke společným částem nemovité věci, právních vztazích k pozemkům, převodech jednotek obecně, ale i o pronájmu bytů a nebytových prostor. Nová legislativa přinesla v této oblasti řadu změn. Základními právními předpisy, které se vztahují na právní úpravu jednotek a společných částí, jsou zejména:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) a
- zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů (dále také jen „BytZ“).

### BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

Bytové spoluvlastnictví je zvláštním souhrnem vlastnických a spoluvlastnických vztahů, které vznikají v domech s byty nebo nebytovými prostory rozdělením na jednotky. Prvním **předpokladem** vzniku bytového spoluvlastnictví je, že se v domě nachází alespoň 2 byty nebo alespoň 2 nebytové prostory. Druhým předpokladem je právní jednání vlastníka (vlastníků), který učiní rozhodnutí ve formě předpokládané zákonem a bytové spoluvlastnictví založí.

Svým jednáním, v důsledku kterého dojde ke vzniku bytového spoluvlastnictví, **vlastník nemovitost rozděljuje** na:

- a) *byty a nebytové prostory*, tj. soukromé části, k nimž se vážou výlučná práva a povinnosti vlastníka jednotky (pro zjednodušení budeme používat pro byty i nebytové prostory pouze společný pojem „byt“). Vlastník má právo byt svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat; nesmí však zasahovat do společných částí, byt by byly přístupné pouze z bytu vlastníka, nesmí je ohrozit, změnit ani poškodit<sup>1</sup>. Vlastník rovněž nesmí ztěžovat jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv; a dále na
- b) *společné části*, tj. na části a prostory, které jsou určené

všem vlastníkům jednotek ke společnému užívání nebo které jsou nezbytné pro zachování domu jako celku i jednotlivých bytů. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech je pevně a neoddělitelně spojen s vlastnictvím bytu a nabývá jej každý vlastník jednotky spolu s bytem. Ke společným částem mají užívací právo všichni vlastníci jednotek a pokud se jedná o správu společných částí, představují všichni vlastníci bytové společenství, které o společných částech rozhoduje a nakládá s nimi zákonem stanoveným způsobem. Bytové spoluvlastnictví je tak zvláštní formou spoluvlastnictví, v níž platí speciální právní režim a nikoli obecná úprava spoluvlastnického práva.

### JEDNOTKA

Pojem „jednotka“ známe již z BytZ. NOZ s účinností od 1.1.2014 jednotku definoval nově, způsobem odlišným od BytZ. Dosavadní jednotky však do nového režimu „nepřeklopil“ (k tomu chybí v NOZ přechodné ustanovení), takže k dnešnímu dni vedle sebe existují jak „staré“ jednotky (vymezené podle pravidel BytZ), tak „nové“ jednotky (vymezené podle NOZ). Katastrální úřady evidují jednotky s poznámkou, o jaký typ jednotky se jedná. Tuto informaci lze tedy zjistit z katastru nemovitostí.

Staré a nové jednotky se zásadně nemohou v žádném případě nacházet společně v jednom domě. V domech, v nichž vznikly jednotky podle BytZ budou i nadále vznikat jednotky věcně vymezené podle BytZ, a to přesto, že NOZ tento předpis zrušil.

Nová úprava poskytuje větší volnost vlastníkům, kteří mohou rozhodnout, co bude v jednotce zahrnuto a jak vysoký spoluvlastnický podíl na společných částech bude s jednotkou spojen. Jedinou jednotku tak může tvořit i více bytů nebo nebytových prostor, případně celé patro domu. To podle dosavadní úpravy nebylo možné.

Jednotka může být výlučným vlastnictvím jedné osoby (vlastnictví právnických osob není vyloučeno). Může být ale

<sup>1</sup> § 1175 odst. 1 NOZ

<sup>2</sup> § 3063 NOZ

Rozdíly mezi jednotkami podle BytZ a NOZ jsou především následující:

	„STARÉ“ JEDNOTKY	„NOVÉ“ JEDNOTKY
<b>vymezeno podle</b>	§ 2 písm. h) BytZ	§ 1159 NOZ
<b>co jednotka zahrnuje</b>	byt nebo nebytový prostor (prostorově oddělenou část domu)	(I) byt nebo nebytový prostor (prostorově oddělenou část domu) nebo dokonce i soubor bytů nebo nebytových prostorů a zároveň (II) podíl na společných částech nemovité věci (vždy domu a obvykle i pozemku)
<b>podlahová plocha bytu</b>	plocha všech místností, včetně místností tvořících příslušenství bytu	podlahovou plochu tvoří vše uvnitř vnějšího obvodu bytu (plocha všech místností <i>plus</i> půdorysné plochy všech svíslých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu) a včetně místností, které jsou umístěny mimo byt, avšak patří k bytu <sup>1</sup>
<b>omezení, jakým způsobem lze vymezit jednotky</b>	byt nebo nebytový prostor musel svým určením odpovídat kolaudačnímu rozhodnutí	není omezení – vymezení záleží na rozhodnutí vlastníka
<b>společné části užívané jen některými vlastníky</b>	bylo možné stanovit, že jsou některé společné části společné jen některým vlastníkům jednotek (relativně společné části)	veškeré společné části jsou společné všem vlastníkům jednotek; lze však určit, že jsou některé společné části vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky (nebo více jednotek)
<b>spoluvlastnický podíl na společných částech</b>	je s jednotkou spojen, netvoří však její součást; odpovídá vždy poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě	je součástí jednotky; může být určen i jiným způsobem než podle podlahové plochy bytu

také v **podílovém spoluvlastnictví**, nebo může tvořit **společné jmění** manželů.

NOZ připouští, aby bylo **podílové spoluvlastnictví jednotky vyloučeno**. K vyloučení možnosti rozdělit právo k jednotce na podíly může dojít při vzniku bytového spoluvlastnictví (tedy zřejmě v prohlášení, smlouvě o výstavbě, dohodě spoluvlastníků), ale podle některých právníků i později - ve stanovách SVJ.

Jestliže bude jednotka ve spoluvlastnictví, a to jak ve spoluvlastnictví podílovém, tak ve společném jmění manželů, musí spoluvlastníci (nebo manželé) zmocnit **společného zástupce**, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Společným zástupcem může být kdokoli – jeden ze spoluvlastníků nebo i třetí osoba. Tento společný zástupce bude oprávněn účastnit se shromáždění vlastníků a hlasovat na něm. Jemu budou doručovány písemnosti od společenství. V případě, že spoluvlastníci (nebo manželé) společného zástupce neurčí, není společenství povinno komunikovat ve věcech týkajících se jednotky s každým ze spoluvlastníků. Nebude však porušením zákona, když SVJ bude takto s každým ze spoluvlastníků jednat (např. rozhodnutí SVJ nebo pozvánku na shromáždění doručí každému spoluvlastníkovi). Ustanovování společného zástupce není příliš praktické v případě manželů – dosud platilo, že v rozsahu odpovídajícím obvyklé správě majetku mohl jednat každý z manželů, aniž k tomu potřeboval speciální pověření. Zákon neurčuje, že by pověření společného zástupce muselo být předkládáno písemně. Tuto formu však lze doporučit.

### SPOLEČNÉ ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI (SPOLUVLASTNICKÉ PRÁVO)

Když už budeme hovořit o „nemovité věci“ je nutno zmínit se nejprve o tom, že NOZ zavádí zásadu *superficies*

*solo cedit*, tedy že stavba je součástí pozemku<sup>3</sup> za předpokladu, že má vlastnické právo ke stavbě i k pozemku stejná osoba<sup>4</sup>. Jakmile nabyt k 1.1.2014 účinnosti NOZ, došlo v popsaném případě ke splynutí stavby s pozemkem a za samostatnou nemovitou věc se považuje nadále již jen pozemek. Stavba ztrácí povahu samostatné věci a stává se součástí pozemku. Za společnou část nemovité věci ve smyslu bytového spoluvlastnictví se v těchto případech považuje pozemek včetně společných částí domu na něm postaveného.

Je-li vlastníkem pozemku osoba odlišná od vlastníka stavby, zůstává stavba samostatnou věcí. V takovém případě budou společnou částí nemovité věci pouze společné části domu.

Při **vymezování společných částí** podle NOZ je nutno respektovat zásadu, že společnými jsou **vždy**<sup>5</sup>:

- pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům,
- stavební části podstatné pro zachování domu včetně hlavních konstrukcí,
- stavební části podstatné pro zachování tvaru i vzhledu domu (z toho vyplývá, že podstatnými částmi budou vždy i dříve diskutované balkony, lodžie, terasy, okna apod.),
- stavební části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a
- zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.

<sup>3</sup> § 506 odst. 1 NOZ

<sup>4</sup> § 3054 NOZ

<sup>5</sup> § 1160 NOZ



Od uvedeného základního vymezení není možné se odchýlit. Na základě § 1222 NOZ byl vydán prováděcí předpis (nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím). Tento předpis obsahuje mimo jiné výčet společných částí nemovité věci, o kterých se **má za to**, že jsou společné. Vymezení společných částí podle tohoto vládního nařízení se uplatní v případech, kdy nebude určeno jinak (tj. přednost má rozhodnutí vlastníka v dokumentu zakládajícím bytové spoluvlastnictví; teprve není-li nějaká část v tomto rozhodnutí zmíněna, použije se podpůrně úprava podle vládního nařízení<sup>6</sup>).

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a užíváním jednotek (zpevněné plochy, předzahradky, dvory, pozemky s drobnými stavbami nezbytnými k zajištění provozu domu apod.)<sup>7</sup>. Nevyplývá to ovšem přímo z NOZ, ale z vládního nařízení. Zahrnutí i vedlejších pozemků do společných částí nemovité věci doporučujeme - s převodem jednotky budou automaticky přecházet na nabyvatele také podíly na vedlejších pozemcích. Pokud by měly být pozemky spravovány v jiném režimu než jako součást jednotky (např. v režimu pří-

ilustrační foto



datného nebo podílového spoluvlastnictví), muselo by být bráno v úvahu, že se bude správa takového majetku řídit jinými ustanoveními NOZ (rozdíly jsou v zejména v určení osoby, která je oprávněna vykonávat správu příslušné věci).

Zařízení a vybavení jednotek (plynové kotle, karmy, vestavěné skříně, kuchyňské linky apod.) nedoporučujeme vymezovat jako společné části. Opravy a výměny těchto věcí by si vlastníci měli hradit sami. Není ani důvod, proč by nakládání se zařízením bytu mělo kontrolovat SVJ.

Naopak spíše společnými částmi by měly být ty části nemovité věci, na které je třeba z hlediska bezpečnosti celého domu dohlížet (např. komíny), i když jsou užívány jen některými vlastníky.

Možnost **vyhradit v prohlášení některé společné části k výlučnému užívání vlastníků jednotek** je pozitivní novinkou, kterou NOZ přináší. V domech s jednotkami vymezenými podle NOZ budou mít společné části vždy jednotný režim (budou společné všem vlastníků, žádné společné části již nemohou být ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků).

Nejčastěji se institut výlučně užívaných společných částí využije v případě lodžii, balkonů a teras – tj. společných částí přístupných jen z některých bytů, eventuálně u garážových stání, sklepních kójí (oproti tomu sklepní místnosti se považují obvykle za součást bytu a jejich podlahová plocha se započítává do celkové podlahové plochy bytu). Dále u zařízení využívaných vlastníky jen některých jednotek (např. výtah nevyužívá vlastník nebytového prostoru přístupného z ulice nebo naopak vlastníci bytů nevyužívají výkladní skříně tohoto nebytového prostoru atd.).

V závislosti na povaze, rozměrech a umístění těchto výlučně užívaných společných částí lze upravit výši příspěvků na správu domu a pozemku hrazených těmito vlastníky. Výše příspěvků tedy nemusí odpovídat vždy jen spoluvlastnickému podílu na společné části. Dalším kritériem pro stanovení výše příspěvků bude i rozsah povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto výlučně užívanou společnou část na vlastní náklad<sup>8</sup>.

Bohužel prozatím převládají právní názory, že k výlučnému užívání nelze dodatečně určit společné prostory v domech rozdělených na jednotky podle BytZ a že toto omezení platí i pro navýšení příspěvků vlastníků, kteří jsou možností užívat společné části zvýhodnění.

**Podíly vlastníků jednotek na společných částech** již nemusí být nutně vymezeny jen vzájemným poměrem velikosti podlahových ploch, jako tomu bylo dosud<sup>9</sup>, ale mohou být vymezeny některým z následujících způsobů<sup>10</sup> (tato možnost ale zřejmě opět neplatí pro domy se „starými“ jednotkami, u nichž je jediným kritériem pro určení podílů na společných částech velikost podlahové plochy bytu). Velikost podílu na společných částech má přitom rozhodující význam pro stanovení příspěvků na správu nemovitosti<sup>11</sup> a pro počítání hlasů vlastníků při hlasování na shromáždění<sup>11</sup>. Podíly na společných částech lze tedy určit takto:

a) *poměrem velikosti podlahové plochy bytu* k podlahové ploše všech bytů v domě (za podlahovou plochu bytu je v tomto případě nutno považovat podlahovou plochu určenou podle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.);

b) *podíly budou pro všechny stejné* – výhodou této alternativy je jednodušší rozpočítávání příspěvků na správu a také sčítání hlasů vlastníků při hlasování na shromáždění – každý vlastník bude mít jeden hlas, zatímco při jiném způsobu určení podílu na společných částech bude nutno počítat hlasy podle velikosti podílů<sup>12</sup>; využije se zejména v situaci, kdy rozdíly mezi plochami jednotek v domě nejsou velké;

c) *jiným způsobem* – např. lze zohlednit různou kvalitu bytů, výhled, výšku místností apod. Je možné vycházet i z hodnoty bytu. Pokud se vlastník domu rozhodne pro tuto alternativu, měl by v prohlášení řádně odůvodnit, proč byly podíly určeny právě v takové výši a ne jiné. Vlastník jednotky má možnost domáhat se změny určení podílů v případě, že dojde k podstatné změně okolností a určení jeho podílu se stane zjevně nespravedlivým. Jestliže na návrh vlastníka nedojde

<sup>8</sup> § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.; <sup>9</sup> § 1180 odst. 1 NOZ; <sup>10</sup> § 8 odst. 2 BytZ;

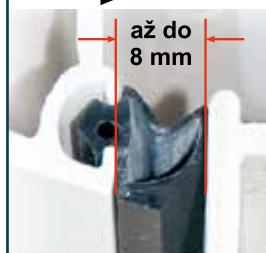
<sup>11</sup> § 1162 NOZ; <sup>12</sup> § 1180 odst. 1 NOZ; <sup>13</sup> § 1206 odst. 2 NOZ; <sup>14</sup> § 1206 odst. 1 NOZ;

<sup>15</sup> § 1169 odst. 2 NOZ; <sup>16</sup> § 1189 odst. 1 NOZ

<sup>6</sup> § 5 a § 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.; <sup>7</sup> § 5 a § 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.



**Profily pro  
přetěsnění  
PVC oken**



**6 variant těsnění**

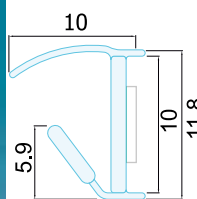
Systémy: GEALAN,  
KBE, ROPLASTO  
THERMOPLAST,  
VEKA a další...

pro firmy  
z oblasti servisu  
a renovace oken

**G2G neviditelné spojení skel**  
**REDDIPLEX**  
samolepicí těsnící profily G2G  
pro skleněné stěny a dveře



10849  
10970



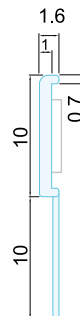
otevřené dveře



zavřené dveře



10936



**Těsnění pro boční  
strany dveří**

**Těsnění pro horní  
a spodní část dveří**



**POZOR!** - změna adresy pobočky v Praze od 12. 1. 2015: Radlická 1305/69, 150 00 Praha 5 - Smíchov

**OKENTĚS, spol. s r.o.**

**OKENTĚS Slovakia 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

**ŽILINA**

Žitná ulice 8623/7A

041/5008022

0905887720-1

více než 200 položek v akci na [www.okentes.cz](http://www.okentes.cz)

[www.okentes.sk](http://www.okentes.sk)

ke změně prohlášení postupem podle dohodou vlastníků, kteří budou změnou podílů dotčeni<sup>13</sup>, změni prohlášení soud<sup>14</sup>. Soud může na návrh dotčeného vlastníka rovněž rozhodnout, že určení podílů neodpovídá kritériu „povaha, rozměry a umístění bytu“ od samého počátku – a že tedy podíly odpovídají podílům podle velikosti podlahové plochy.

Vlastníci jednotek nejsou oprávněni provádět **správu společných částí**. Správa společných částí je negativně vymezena jako „vše, co nenáleží vlastníku jednotky“ a pozitivně jako „vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí“<sup>15</sup>.

Zákon stanoví, že **osobou odpovědnou za správu domu a pozemku** je SVJ a v domech, v nichž SVJ nevzniklo, bude touto osobou správce<sup>16</sup>. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku se budeme zabývat v dalším díle tohoto seriálu. Pokud v domě vzniklo SVJ jako právnická osoba,



ilustrační foto

ručí vlastníci jednotek za dluhy společenství podle velikosti podílů na společných částech<sup>17</sup>. Tam, kde SVJ nevzniklo, odpovídají vlastníci z právního jednání týkajícího se společné věci společně a nerozdílně<sup>18</sup> (s výjimkou domů v původním vlastnictví některých bytových družstev<sup>19</sup>).

### ZPŮSOBY VZNIKU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY A SPOLUVLASTNICTVÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Ke vzniku vlastnictví jednotek (a vymezení společných částí nemovité věci) dochází těmito způsoby:

- prohlášením vlastníka<sup>20</sup>,
- dohodou spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví<sup>21</sup>,
- dohodou spoluvlastníků o oddělení ze spoluvlastnictví,

- ujednáním manželů při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění, a ve všech uvedených případech zároveň následným zápisem do katastru nemovitostí; a dále
- rozhodnutím soudu při oddělení ze spoluvlastnictví,
- rozhodnutím soudu při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví,
- rozhodnutím soudu při zúžení společného jmění nebo
- rozhodnutím soudu při vypořádání společného jmění<sup>22</sup>; a dále

**smlouvou o výstavbě**, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami<sup>23</sup>.

### PRÁVA K POZEMKU

S vlastnictvím jednotky jsou vždy spojena práva k pozemku, která jsou buď

- právy (spolu)vlastnickými;
- jinými věcnými právy (např. věcným břemenem nebo právem stavby);
- jinými závazkovými právy (např. nájemním právem).

V případě, že je vlastník jednotky zároveň **spoluvlastníkem pozemku**, může být spoluvlastnický podíl na pozemku součástí „nové“ jednotky (příp. může být spoluvlastnický podíl spojen s vlastnictvím „staré“ jednotky) a převádí se zároveň s jednotkou.

Jestliže dojde k nabytí pozemku do vlastnictví vlastníků jednotek vymezených podle NOZ až po vymezení jednotek, splyne pozemek se stavbou okamžikem vzniku vlastnického práva k pozemku. Podmínkou je, že podíly spoluvlastníků na pozemku budou odpovídat spoluvlastnickým podílům na společných částech domu.

V případě nabytí pozemku vlastníky jednotek vymezených podle BytZ k tomuto splynutí zřejmě nedojde a podíl na pozemku se bude převádět vedle jednotky – tento převod spoluvlastnického podílu bude muset být ve smlouvách o převodu jednotky zdůrazněn.

Pokud je vlastníkem pozemku **jiná osoba než vlastníci jednotek**, mělo by právo vlastníků jednotek spoluožívat pozemek vyplývat ze smlouvy uzavřené s vlastníkem pozemku (smlouva nájemní, smlouva o zřízení věcného břemene aj.).

Jestliže byly jednotky v domě na pozemku **cizího vlastníka** vymezeny do 31.12.2000 a nedošlo zároveň do tohoto termínu k dohodě s vlastníkem pozemku, vzniklo dnem 1.1.2001 ve prospěch vlastníků jednotek věcné břemeno k pozemku ze zákona<sup>24</sup>, a to za náhradu.

Toto zákonné věcné břemeno se netýká jednotek vymezených v domě po 1.1.2001. U nich je vždy nutno řešit vztahy s vlastníkem smlouvou.

Obdobně vzniká věcné břemeno ve prospěch vlastníků jednotek vymezených do 31.12.2000 v případech, kdy je pozemek ve vlastnictví **České republiky**, pokud nebyla práva k pozemku upravena smlouvou. V tomto případě navíc

<sup>17</sup> § 1189 odst. 1 NOZ; <sup>18</sup> § 1190 NOZ; <sup>19</sup> § 1194 odst. 2 NOZ; <sup>20</sup> § 1127 NOZ;

<sup>21</sup> § 24 zákona č. 311/2013 Sb.; <sup>22</sup> § 1166 NOZ <sup>23</sup> § 1163 NOZ



vzniká právo na bezplatný převod pozemku do vlastnictví vlastníků jednotek<sup>25</sup>.

### Převody jednotek

Problematika převodů jednotek je značně komplikovaná a zasloužila by si samostatné pojednání. Je třeba si uvědomit, že se převody jednotek liší v závislosti na tom, zda:

- dochází k převodu „staré“ nebo „nové“ jednotky;
- dochází k převodu jednotky vzniklé v domech vystavěných s pomocí státu na základě právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě („DBV“);
- jednotku převádí družstvo do vlastnictví člena družstva, který je zároveň nájemcem převáděného bytu, nebo je jednotka převáděna mezi jinými osobami;
- na převod jednotky vznikl právní nárok do 31. 12. 2013 nebo po 1. 1. 2014;
- družstvo jako původní vlastník budovy získalo pozemek do svého vlastnictví úplatně nebo bezúplatně; atd.

Všechny tyto skutečnosti mají vliv na obsah smlouvy o převodu jednotky, mimo jiné také na úplatnost nebo bezúplatnost převodu.

Na **smlouvu o převodu jednotky** (bez ohledu na to, zda se jedná o „nové“ nebo „staré“ jednotky) se použijí také následující ustanovení NOZ: § 1099 a násl. (převod vlastnického práva obecně), § 1105 (převod vlastnického práva k nemovité věci), § 2079 a násl. (kupní smlouva) § 2128 až 2131 (koupě nemovité věci). Smlouva o převodu „nové“ jednotky na rozdíl od smlouvy o převodu „staré“ jednotky již nemusí obsahovat řadu dalších údajů (požadovaných ustanovením § 6 BytZ).

Novinkou nové právní úpravy, která mohla přispět k efektivnějšímu vymáhání nedoplatků z plateb za bydlení je **přechod dluhů** souvisejících se správou domu a pozemku při převodu jednotek. Při převodu jednotky dokládá vlastník nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké dluhy s jednotkou přecházejí na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou<sup>26</sup>. Příslušné ustanovení NOZ však vyvolává prozatím značné výkladové problémy.

### PRÁVNÍ PŘEDPISY VE VZTAHU JEDNOTKÁM A BYTOVÉMU SPOLEČENSTVÍ

Hlavními předpisy, které se upravují jednotky a bytové společenství a spoluvlastnictví jsou BytZ (zákon č. 72/1994 Sb.) a NOZ (zákon č. 89/2012 Sb.).

NOZ se uplatní **vždy** pro práva a povinnosti vlastníků jednotek, správu domu a pozemku, i úpravu společenství vlastníků (právní povaha právnických osob upravená NOZ se řídí NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti)<sup>27</sup>.

Pokud jde o **vymezení jednotek**, uplatní se NOZ plně pouze pro jednotky vzniklé podle NOZ po 1.1.2014.

Pro domy, v nichž byly jednotky vymezeny do 31.12.2013 podle BytZ platí, že nemůže nastat situace, kdy by v domě existovaly oba typy jednotek – jednotky vymezené podle BytZ i jednotky vymezené podle NOZ. Proto bude v těchto domech i nadále (bez časového omezení) vznikat vlastnic-

ké právo k dalším jednotkám podle dosavadního předpisu (BytZ)<sup>28</sup>, i když ke vzniku jednotky dochází až po 1.1.2014, tj. v době, kdy byl BytZ zrušen.

Dalšími předpisy, které dopadají na bytové spoluvlastnictví, jsou:

- zákon č. 67/2013 Sb. (zákon o službách);
- zákon č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon);
- zákon č. 304/2013 Sb. o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob;
- zákon č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev;
- nařízení vlády, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky – 351/2013 Sb.;
- nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím – 366/2013 Sb.
- vyhláška ČÚZK č. 357/2013 Sb. (katastrální vyhláška)
- vyhláška ČÚZK č. 358/2013 Sb. o poskytování údajů z katastru
- vyhláška ČÚZK č. 359/2013 Sb. o stanovení formulářů pro podání návrhu
- metodický pokyn ČÚZK č. 44 k zápisu vlastnictví jednotek

### NÁJEM A PODNÁJEM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR, OCHRANA NÁJEMCŮ PŘI PŘEVODECH JEDNOTEK

Každý vlastník jednotky je oprávněn poskytovat byt nebo nebytový prostor do užívání **třetím osobám (nájemcům)**. Tímto způsobem nakládá s bytem každý vlastník libovolně, aniž by k tomu potřeboval souhlas ostatních vlastníků jednotek v domě nebo osoby odpovědné za správu domu a pozemku.

Neujednají-li si strany něco jiného, uplatní se pro pronájem bytů ustanovení § 2235 a násl. NOZ, pro pronájem nebytových prostor se uplatní ustanovení § 2302 NOZ o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, nebo v případě nepodnikatelských prostor obecná ustanovení NOZ o nájmu.

Pokud je vlastníkem bytové družstvo a **nájemcem bytu člen družstva**, který se na pořízení bytu podílel členským vkladem, upravují práva a povinnosti vyplývající z nájmu takového bytu především stanovy družstva, dále kogentní ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích a konečně pro otázky zde neupravené se použijí ustanovení § 2235 NOZ o nájmu bytů. Totéž platí u bytů, které jsou ve vlastnictví jiných právnických osob než družstev, pokud je byt obývaný členem nebo společníkem právnické osoby<sup>29</sup>.

Jestliže vznikla jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu **předkupní právo** k jednotce **při jejím prvním převodu**. Předkupní právo zanikne, pokud nájemce nepřijme nabídku do 6-ti měsíců od její účinnosti<sup>30</sup>. To však platí pouze u nájemců – fyzických osob.

Pro **družstevní byty** platí, že lze **tyto byty převádět jen do vlastnictví členů družstva**, kteří se sami nebo jejich právní předchůdci podíleli na pořízení nemovité věci.

<sup>27</sup> § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích;

<sup>28</sup> § 1186 odst. 2 NOZ; <sup>29</sup> § 3041 odst. 1 NOZ; <sup>30</sup> § 3063 NOZ

<sup>24</sup> § 1165 NOZ; <sup>25</sup> § 1163 NOZ; <sup>26</sup> § 21 odst. 5 BytZ

# Denostupňová metoda

## – spravedlivé a průhledné rozúčtování nákladů na teplo

Jak již vědí nejenom odborníci v dané oblasti, ale i zainteresovaná část veřejnosti, dnem 4. listopadu 2014 vstoupila v platnost nová Vyhláška 237, kterou se mění vyhláška č. 194/2007 Sb. Změn ve vyhlášce není mnoho, ale jsou poměrně významné, protože jasně stanovují, jakými přístroji registrujícími dodávku tepelné energie mají být vybaveny byty a nebytové prostory v budovách s centrální dodávkou tepla. Faktem je, že tato část legislativy byla doposud trochu zamlžená a ne-li děravá. Detailněji byla odbornými předpisy a vyhláškami popsána pouze metoda měření na radiátorech, protože je z principu nejkomplicovanější a také nejchoulostivější z pohledu správnosti její aplikace. Zejména u neoborníků však mohl vzniknout právě opačný dojem – a sice že nejlepší je to, o čem se nejvíce píše...

Nová vyhláška 237 uvedla stav věcí na pravou míru, a to takto:

### 1. „V budovách se vnitřní rozvod tepla pro vytápění a vnitřní rozvod chladu vybaví v případě, že:

- vstupuje a vystupuje z bytu nebo nebytového prostoru v jednom místě, pracovním měřidlem stanoveným určeným k měření tepla nebo chladu podle zákona o metrologii v místě vstupu vnitřního rozvodu tepla pro vytápění nebo vnitřního rozvodu chladu do bytu nebo nebytového prostoru,
- vstupuje a vystupuje z bytu nebo nebytového prostoru v několika místech,
  - zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo
  - pracovním měřidlem stanoveným určeným k měření tepla nebo chladu podle zákona o metrologii.

### 2. Zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění je indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění místností otopnými tělesy instalovaný na každém otopném tělese, indikátor instalovaný na odtokové trubce z otopného tělesa nebo přístroj se snímačem teploty vnitřního vzduchu ve vytápěném prostoru a teploty venkovního vzduchu ve dnech vytápění v otopném období s trvalým průběhovým záznamem rozdílů těchto teplot vzduchu za časový interval, kterým je počet dnů v otopném období. V budově se instalují vždy stejné typy indikátorů nebo přístrojů se snímačem teplot.“

Z výše uvedeného textu Vyhlášky 237 tedy vyplývá, že pro rozdělování nákladů na vytápění lze použít jednu ze tří metod měření:

- měření pomocí indikátorů na radiátorech (takzvané „RTN“)
- měření na odtokové trubce radiátoru - takzvaná „modifikovaná denostupňová metoda“ firmy VIPA
- trvalé zaznamenávání rozdílů vnitřní a vnější teploty – takzvaná „denostupňová metoda“

V tomto článku se zaměříme na porovnání denostupňo-

vé metody s měřením na radiátorech z pohledu přesnosti a spravedlivosti.

Jak je zřejmé již ze stručného popisu v samotné vyhlášce, metoda technicky funguje na principu průběžného zaznamenávání teplot v jednotlivých místnostech a porovnávání těchto teplot s venkovní teplotou, která je rovněž průběžně zaznamenávána. A toto se samozřejmě provádí pouze tehdy, pokud se v daný den topí. Čeho tímto postupem dosáhneme?

Smyslem a cílem topení nejsou hřející radiátory, ale dodání takové množství tepla, aby teplota v místnosti dosahovala požadované úrovně, zajišťující příjemné bydlení. Je-li venku chladno, teplo se musí do místností dodávat trvale, protože z místností trvale uniká do okolí (tzv. „tepelné ztráty“). Teplo z různých místností uniká do okolí různým způsobem a v různé míře, záleží na tom, jak jsou dělicí stěny místnosti (tj. stěny, podlahy, stropy) pro teplo propustné, a jaký je rozdíl teplot mezi místností a okolím. Pokud je za dělicí stěnou naší místnosti venkovní prostor, nevytápěná garáž, nebo studená místnost, teplo uniká ven. Pokud je za dělicí stěnou teplejší místnost, teplo naopak „prosakuje“ dovnitř do naší místnosti (kupříkladu od teplomilného souseda).

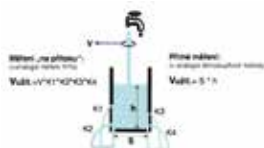
Zatímco metoda **měření na radiátoru** se snaží ocenit uživatelský komfort měřením množství tepla, které se do místnosti **dodává** a množství tepla, které z místnosti uniká popsat prostřednictvím několika koeficientů, **denostupňová metoda** oceňuje uživatelský komfort přímo, a to měřením množství tepla, které se v každé místnosti **udrzuje**.

Pro lepší pochopení rozdílu mezi těmito metodami si představme místnost jako děravou vanu, ve které se snažíme udržovat nějaké konkrétní množství vody tak, aby hladina byla v určité výšce (analogie udržení nějaké teploty v místnosti). Napouštěním vody se hladina zvedá, zároveň však otvory voda uniká, a to tím víc, čím víc je otvorů a čím je hladina vyšší. Na určité úrovni se hladina ustálí. Pro majitele vany není důležité celkové množství spotřebované vody

(z vody, které unikne dírami, nemá žádný užitek), důležité je jen to množství vody, které se použije na zvýšení hladiny na požadovanou úroveň.

Při měření „na přítoku“ (analogie měření tepla na radiátoru) měříme množství dodané vody „V“ pomyslným vodoměrem a dosažené „užitečné množství vody“ (tj. to, které způsobilo požadovaný efekt zvýšení hladiny na potřebnou úroveň) se snažíme vypočítat z dodané vody pomocí koeficientů, které popisují množství vody, které uniklo ven otvory.

Oproti tomu analogií denostupňové metody je přímé určení objemu „užitečně spotřebované vody“ změřením výšky hladiny vody „h“ a vynásobením této výšky plochou vany „S“.



Jak je zřejmé ze základního principu, denostupňová metoda je zaměřena na výsledek procesu vytápění, tj. na úroveň dosaženého komfortu. V českých tržních podmínkách, kde byty se pořízují či pronajímají za ceny odvozené od velikosti podlahové plochy (bez ohledu na tepelné ztráty) je naprosto logické a spravedlivé, aby stejně velké místnosti, u kterých se vytápěním dosáhlo stejné teploty, měly i stejný podíl na nákladech na vytápění. Toto denostupňová metoda skutečně již z principu garantuje.

Pokud jsou správně nastaveny koeficienty, přibližuje se tomuto výsledku i metoda měření na radiátorech. Zde se však objevuje několik problémů, se kterými se metoda měření na radiátorech musí vyrovnat:

1. Přesnost měření tepelného rozdílu – měření přiloženým teplotním čidlem k povrchu radiátoru není příliš přesné, radiátory mají různě zakřivené povrchy opatřené různou tloušťkou nátěrů, takže skutečný koeficient přenosu tepla mezi čidlem a radiátorem není vždy stejný. Navíc radiátor nemá stejnou teplotu na celém povrchu a měření probíhá pouze na jednom bodě;
2. Přesnost výpočtu vyzařené tepla – vyzařovací výkony radiátorů jsou měřeny v laboratorních podmínkách, zatímco v reálu jsou radiátory často stíněny nábytkem. Výrobce sice udává několik výkonových koeficientů pro určitý rozsah teplot., v reálném výpočtu se však běžně používá pouze jeden z nich;
3. Přesnost popsání tepelných ztrát bytu polohovými koeficienty – správně by se měly rozdíly v teplotních ztrátách místností měřit, nebo počítat pro každou místnost podle stavební dokumentace. Ve skutečnosti se koeficienty z důvodu vysokých nákladů na měření nebo výpočty spíše odhadují kvalifikovaným odhadem, který nemusí být dostatečně přesný;
4. Nezhlednění prostupů tepla mezi byty – metoda měření na radiátorech již z principu nedokáže prostupy tepla mezi

sousedními byty nijak postihnout. Majitele bytů s vyšší vnitřní teplotou tak systematicky za své peníze vytápí sousedy, kterým stačí v bytě nižší teplota.

Výše popsané problémy mohou být příčinou nadměrné nepřesnosti při určení podílu bytu na nákladech. Aby nespravedlnost, která vznikne v důsledku takové nepřesnosti, měla nějaké sociálně přijatelné hranice, zavádí Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372 372/2001 Sb. pojmy „přípustné rozdíly“ a „korekce“:

### 3. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40% oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v odstavci 3.

Jinými slovy řečeno, výše zmíněný rozdíl  $\pm 40\%$  je již natolik do očí bijící a nereálný, že je majitel domu ze zákona povinen nastavení výpočtů zrevidovat tak, aby se tento rozdíl dostal pod uvedenou hranici. Samozřejmě, správné by bylo zjistit, proč vznikl standardním výpočtem rozdíl, který není reálně možný, chyby v nastavení opravit a vyúčtování přepočítat. Ve většině případů se však pouze zavede pro daný byt „korekční koeficient“, kterým se výpočet „poopraví“ tak, aby to vyšlo na požadovanou hranici.

Povinnost hlídat přípustné rozdíly a provádět korekce je samozřejmě platná i pro denostupňovou metodu, u této metody však k takovým rozdílům prakticky nikdy nedochází.

### Realizace denostupňové metody

Realizace denostupňové metody je oproti zavedení měření na radiátorech velmi jednoduchá. Do každé obytné místnosti se umístí jedno teploměrné čidlo a instaluje se jedno čidlo pro měření vnější teploty. V dnešní době se již téměř výhradně používají bezdrátová čidla s vnitřní baterií na mnoho let provozu. Jedno čidlo se umístí na dům zvenčí a jedno na otopnou soustavu (pro registraci topných dnů). Do systému se zavedou pouze plochy místností a případně jejich výšky (pokud jsou v domě rozdílné výšky místností). Není potřeba zjišťovat velikosti a typy radiátorů, ani stanovovat žádné koeficienty. Jelikož musí každá denostupňová metoda sbírat data o teplotách relativně často (několikrát za hodinu), denostupňové systémy jsou typu „on-line“. Takže kromě ročního vyúčtování poskytují denostupňové systémy spoustu užitečných dat i v průběhu roku.

A jaké jsou reakce uživatelů bytů na vyúčtování denostupňovou metodou? Pokud předtím v domě používali správně nastavený systém měření na radiátorech, výsledky jsou podobné jako předtím. Výjimkou jsou uživatelé bytů, kteří využívali toho, že měření na radiátorech nezohledňuje prostupy tepla mezi byty a nechali se vytápět od sousedů. Pokud byl však předešlý systém měření na radiátorech nastaven poněkud „od pasu“, jistá část uživatelů si přechod na denostupňovou pochvaluje, jiná zas naopak... Více jsou samozřejmě slyšet ti druzí.

Napsal: Ing. Ján Vlček

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





# Názorový kolotoč okolo měření tepla od roku 2015

Zdá se, že ani na poslední okamžik schválená prováděcí vyhláška upravující zavedení nových měřidel tepla pro domácnosti nezklidnila bouři, kterou u veřejnosti nutnost výměny původních měřidel za měřidla nová (či jejich povinnou instalaci) vyvolala. Tiskem proběhlo mnoho názorů a informací, povětšinou, jak je už u nás zvykem, převážně poplašných. Věnujeme v tomto čísle tomuto tématu prostor a necháváme zcela na vás, jaký si z toho odnesete celkový obrázek a dojem.

## NÁZOR Č.1

### Majitelům starších domů hrozí, že zaplatí za měřiče i milióny

Obytné domy, napojené na centrální rozvody tepla a teplé vody, mají mít od 1. ledna nainstalovány měřiče tepla a vodoměry. To ovšem v některých případech znamená investici i několika miliónů korun, s čímž se majitelé domů ani bytová družstva a společenství vlastníků nechtějí smířit.

Elektronický indikátor spotřeby tepla umístěný na radiátoru. Instaluje se v místech s více přívody tepla - tedy typicky více stoupačkami, což je běžné zejména v panelových domech.



Ilustrační foto

Elektronický indikátor spotřeby tepla umístěný na radiátoru. Instaluje se v místech s více přívody tepla - tedy typicky více stoupačkami, což je běžné zejména v panelových domech.

„Novela zákona č. 406/2000 Sb, která tuto povinnost stanoví, byla sice přijata již v roce 2012, ale prováděcí předpis vydalo ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) až letos 7. listopadu. Nehledělo přitom na žádné naše připomínky,“ řekl v pondělí Právu Karel Polata ze správní rady Občanského sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v České republice (OSMD).

### České zákony tvrdší než EU

Jak Palata upozornil, česká legislativa je v tomto případě mnohem tvrdší než direktiva Evropské unie. Ta totiž omezuje povinnost instalovat nástroje k měření ústředního topení

a teplé vody jen na případy, je-li to technicky proveditelné a nákladově efektivní. „To určitě není případ tisíců domů postavených v letech první republiky. V nich jsou totiž přívody teplé vody vedeny do bytu ze dvou i tří stoupaček, jež jsou stavebně nepřístupné. Aby se teď vyhovělo vyhlášce MPO, musel by se změnit celý rozvod teplé vody činžovního domu, což znamená miliónové náklady. Něco takového lze provádět jen při kompletní generální opravě za podmínky vystěhování celého domu,“ uvedl Polata.

### Apel na poslance

Zmíněná vyhláška se přitom netýká jen obytných domů, ale i škol, učilišť a kancelářských budov, v nichž je byt jen jediný služební byt. „I tam teď budou muset kvůli nedomyšlené vyhlášce instalovat měřiče tepla a vodoměry,“ konstatoval Polata.

Jak Právo informovalo 29. prosince, třebíčská společenství vlastníků bytů se chtějí se stížností na novelu zákona, příkazující instalovat v bytových domech poměrové měřiče tepla, obrátit na Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku.

Na dotaz Práva, jestli se k této stížnosti připojí i OSMD, odpověděl Polata: „Zřejmě ne, protože by to bylo na dlouhé lokty a vyhláška MPO začne platit hned po Novém roce. Se Svazem bytových družstev jsme se však už dohodli, že společně oslovíme poslance, aby co nejdříve iniciovali další novelu, která by umožnila instalovat měřiče pouze tam, kde je to z hlediska vynaložených nákladů skutečně efektivní.“

### Inspekce bude počátku jen radit

Ministerstvo průmyslu a obchodu se takovou novelu vypracovat nechystá. Určitou útěchou ale je, že Státní energetická inspekce (SEI) nezačne hned po 1. lednu s plošnými kontrolami a sankciováním majitelů domů za neinstalování měřičů. Pokuty přitom mohou činit pro celý dům až 200 000 korun a jednotlivý byt bez měřičů až 50 000 Kč.

Ředitel odboru kontroly a úspor energie SEI Jan Teicher už dříve ujistil, že kontrolaři budou nejdříve poskytovat majitelům domů rady a návody, jak vyhlášce v konkrétních případech dostát a měření zabezpečit. Pak vlastníkům poskytnou dostatek času na nápravu. Pokuty tedy mají být poslední možností, jak působit na ty majitele domů, kteří na předchozí domluvy a metodické rady SEI v přiměřeném čase nezareagují.

„To ovšem celý problém neřeší, pomohla by jen další legislativní změna. Z hlediska nákladů je přece jedno, jestli se dům bude muset kvůli rozvodům rozkopat celý hned, nebo až za půl roku,“ reagoval Polata na slibovanou toleranci SEI.

Jiří Novotný, Právo

## NÁZOR 2

### Bytová družstva vyhrožují Štrasburkem kvůli povinným úsporám energie

U Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku by mohla skončit novela zákona 406/2000 Sb, prikazující majitelům bytů v bytových domech instalaci poměrových měřičů tepla.

Elektronický indikátor spotřeby tepla umístěný na radiátoru. Instaluje se v místech s více přívody tepla – tedy typicky více stoupačkami, což je běžné zejména v panelových domech.

Elektronický indikátor spotřeby tepla umístěný na radiátoru. Instaluje se v místech s více přívody tepla – tedy typicky více stoupačkami, což je běžné zejména v panelových domech.

Skupina předsedů třebíčských společenství vlastníků bytů se na něj chce obrátit, protože ani po dvouletém úsilí o změnu novely se nedočkala ani odpovědi od politiků a úředníků, proč je potřeba lidi nutit k úsporám za každou cenu, a navíc pod hrozbou drastických pokut. Hlasy stejně rozzlobených lidí evidují po celém Česku.

### Další tisíce navíc

„Všichni jsme zateplovali. Nám spadla cena za teplo o třetinu. Dům má pět miliónů korun úvěr, budeme ho splácet do roku 2022,“ začal debatu předseda jednoho z třebíčských společenství vlastníků Zdenek Nahodil.

Investice dalších desítek tisíc za měřiče při zhruba 450 korunách na každý radiátor plus roční poplatky každého bytu za odečet se mu hrubě nelíbí. Včetně přístupu politiků, kteří věc nařídili zákonem, smysl ale povinným nedokázali vysvětlit.

„My jsme se po zateplení dostali z 15 tisíc na třípokojový byt na osm tisíc,“ předkládá bilance vyúčtování Miloslav Kadrožka.

Od roku 2012 píše na všechny strany, aby zákonodárci novou změnil alespoň pro ta společenství vlastníků (bytových) jednotek (SVJ), kde k úsporám přistoupili stejně zodpovědně.

Jako řada dalších totiž nechápe, proč jim stát nyní pod pokutou 200 tisíc korun prikazuje další investici do měřičů, o jejichž účelu nejsou lidé přesvědčeni, a navíc jim nikdo nedokázal vyvrátit řadu obav s nimi spojených.

Nové měřiče zasejí nové sváry

„Prý bude spravedlivější rozúčtování, které v důsledku povede k větší soudržnosti lidí. My už jsme se na schůzi kvůli měřičům pohádali teď,“ glosovala ironicky další ze zúčastněných vlastníků paní Bumbálková, a připomněla nikoli ojedinělý názor, že evropské doporučení šetřit energií Češi opět nejspíš proměnili v kšeft jdoucí některým firmám „na ruku“.

Za léta správcování tito lidé vědí, co šetřilci dokážou vymyslet v honbách za avizovanými úsporami, a bojí se, že kritizovaný zákon spustí jen další vlnu pokusů, omylů a zbytečných sporů.

Neurčitý slib „úspor až o 10 procent“ jim připadá po všech investicích do zateplení (okna, střecha, fasády) nereálný, a hlavně za zmiňovaných okolností naprosto ničím nepodložený.

Výše pokuty zaráží dalšího z předsedů, Milana Kadrožku. „Když někoho vlastní hloupostí srazím autem a způsobím mu újmu na zdraví nebo požiji za volantem alkohol, zaplatím pokutu nejvýš pár tisíc. Tady hrozí SVJ zaplatit 200 tisíc, pokud zjistí, že ty přístroje na radiátorech někdo nemá, a 50 tisíc na dotčený byt. Už to je nepoměř,“ upozornil.

## V rozporu s Listinou

„Na hranici absurdity přitom je, že v případech všech jiných investic nad tisíc korun na jeden byt v domě potřebujete 100% souhlas všech vlastníků bytů. Tady to dostanete příkazem shůry, a předsedové, kteří s tím mnohdy sami nesouhlasí, mají za úkol ty lidi k montáži donutit,“ dodal Kadrožka.

V tomto ohledu to podle protestujících dokonce koliduje se Základní listinou práv a svobod, kde se píše, že „Obydlí je nedotknutelné. Není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí,“ poznamenal místopředseda Kružík.

Všechny dosavadní snahy o změnu novely ale nevedly k ničemu, a proto Třebíčští zvažují jako alternativu Štrasburk. Zatím shromažďují odezvy od stejně našťvaných lidí z celého Česka, kteří došli k obdobným závěrům.



Ilustrační foto

„Co si o tom můžete myslet? Vždyť to je, jako by vás někdo nutil pod hrozbou vysoké sankce koupit si výrobek, který nechcete. Proč byste si ho měli koupit, vám ale nikdo nevysvětlí, a když se zeptáte, máte pocit, že budete první, koho přijdou zkontrolovat, zda ho má. Jsme v demokracii, nebo v blázninci?“ ptají se v Třebíči.

Jana Pechová, Právo

## NÁZOR 3

### O názor na iniciativu uvedeného SVJ z Třebíče jsme požádali i Ing. Zdenka Veškru, ředitele SBD Třebíč

Stavební bytové družstvo Třebíč v minulosti v oblasti měření tepla nevyvíjelo tlak na bytové domy na vybavení jednotlivých bytů I-RTN. V prvé řadě jsme se soustředili na revitalizaci našich objektů. Spravujeme 97 panelových bytových domů a v roce 2015 budeme revitalizovat poslední dva paneláky, dále spravujeme 54 zděných domů větších než 10 BJ a z těchto máme dosud revitalizováno 44 domů. Při ceně tepla v Třebíči 400 Kč/GJ činil u revitalizovaných objektů nejnižší náklad na vytápění bytu o velikosti 72 m<sup>2</sup> za rok 2014 celkem 6 176 Kč.

Jedno z posledních možných opatření pro úsporu tepelné energie vidíme právě v instalaci I-RTN. Proto jsme, dá se říci, uvítali vydání zákona č. 318/2012 Sb., kterým se novelizoval zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a který povinnost vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečných uživatelům v § 7 odst. 4) uložil.

Na základě výběrového řízení jsme vybrali rozdělovače firmy ista Česká republika, s.r.o., které nejlépe splňovaly cenové kritérium, ale i podmínku dodávek rozdělovačů a vodoměrů

s možností dálkového odečtu. Od října 2013 do konce roku 2014 jsme instalovali celkem 14 079 k rozdělovačů v družstevních domech a v převážné většině spravovaných domů, kde je ustaveno SVJ.

Do iniciativy třebečských SVJ odmítajících instalaci rozdělovačů se zapojilo pouze 7 našich SVJ. Vzhledem k tomu, že spravujeme celkem 131 domů, kterých se tato problematika týká, není procento odmítajících SVJ nikterak velké. Samozřejmě respektujeme rozhodnutí těchto SVJ, avšak odpovědnost je zcela na nich.

Závěrem chci oponovat autorům článku a dovolím si tvrdit, že instalace rozdělovačů přináší prokazatelně další úsporu nákladů na vytápění ve výši min 12%. Tato je důsledkem „jiného“ chování uživatelů bytů po instalaci měřičů a můžeme ji doložit dosaženými výsledky. K otázce tisícových nákladů konstatuji, že u našeho družstva činí náklad na instalaci rozdělovačů u třípokojevého bytu 1.366 Kč a při výše zmiňované úspoře je návratný do tří let; přičemž se počítá se životností měřiče cca 10 roků.



Ilustrační foto

### NÁZOR 3

#### Můj názor na povinné měřiče tepla: Jiří Chára, ředitel SBD Děčín

Byť se tento problém týká našeho družstva pouze okrajově, neboť máme většinu našich domů „měřáky“ na teplo již osazenu a vyúčtování nákladů provádíme podle nich, do jisté míry rozhořčení některých SVJ chápu.

Zpočátku lákavá možnost převést si bezúplatně byt do osobního vlastnictví se totiž postupem doby zvrtila v pěkně protivnou a nepříjemnou záležitost. Vlastníci jsou nuceni k zakládání SVJ s právní subjektivitou, k ručení za dluhy SVJ, k mnoha finančním výdajům spojených s fungováním společenství. Zákony jsou pro ně stále složitější a odpovědnost statutárních orgánů je opravdu vysoká. Stát jim s ničím nepomůže a i to málo, co jim poskytoval minule (např. vzorové stanovy vydané nařízením vlády), zrušil bez náhrady. A nyní tyto bydlící tlačí do dalších výdajů a znemožňuje jim uplatnit svou svobodnou a demokratickou vůli.

Navíc rozdělování nákladů dle RTN nelze kvůli různým uplatňovaným korekcím a omezením považovat za výrazně spravedlivější způsob, nežli třeba podle započítatelné plochy.

Na druhou stranu musím říci, že instalace „měřáků“ na všech našich domech (ať zateplených nebo nezateplených) VŽDYCKY znamenala citelnou úsporu nákladů na vytápění. Fungují totiž trochu jako placebo efekt. Jakmile lidé vidí nějaký „měřák“ podvědomě je to nutí naučit se pracovat s termohlavicí a topení regulovat, což bez měřáků většinu bydlících ani nenapadne.

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

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





# PANELÁK ROKU 2014

Svaz českých a moravských družstev považuje otázku komplexních a současně energeticky vědomých modernizací bytových domů za klíčovou pro celou společnost ve smyslu zachování stávajících standardů a sociálního smíru v oblasti bydlení. Současně svaz věří, že související projekční, montážní a stavební činnosti hrají důležitou roli při boji s dopady ekonomické krize a při zajištění stávající úrovně zaměstnanosti. Dosahované energetické úspory svaz považuje za nosný prvek státní koncepce úspor energií.

V České republice žije více jak polovina populace v bytových domech. Z celkového počtu 3,792 mil. trvale obydlených bytů je v bytových domech 2,160 mil. bytových jednotek. Z tohoto počtu je cca 1,2 mil. bytů realizováno v panelových a 0,961 mil. bytů v klasických (tedy nepanelových) domech. Z výsledků studie Panel SCAN plyne, že z uvedeného počtu 2,160 mil. bytů v bytových domech bylo dotčeno opravami pouze 36% bytů (55% z panelových bytů a 12 z procent nepanelových bytů). Je nutno konstatovat, že se ne vždy jednalo o komplexní opravy a modernizace, ale spíše o dílčí zásahy do objektů a jejich

jednotlivých konstrukčních částí. Je možno tedy konstatovat, že většina bytových domů na „svou“ modernizaci ještě čeká.

Ve snaze podpořit zájem bytových družstev, společenství vlastníků a konečných uživatelů bytů o modernizaci bytových domů SČMBD vyhlašuje pro bytová družstva a společenství vlastníků soutěž o nejlepší **PANELÁK roku 2014**. Do soutěže je možno přihlásit objekty panelového i nepanelového typu, které byly v období 2012 až 2014 komplexně modernizovány a jsou ve vlastnictví či správě člena SČMBD.

## Základní podmínky soutěže

### 1. Vyhlášovatel: Svaz českých a moravských bytových družstev

**Partneři:** Československá obchodní banka, a.s., CERPAD

**Mediální partneři:** Panel Plus, VOČ – Vydavatelství odborných časopisů

### 2. Účastníci soutěže:

Soutěže se mohou zúčastnit vlastníci nebo správci panelových i nepanelových bytových domů z řad bytových družstev a společenství vlastníků jednotek, kteří jsou ke dni vyhlášení soutěže členy SČMBD nebo jsou členem svazu spravování.

### 3. Přihláška do soutěže:

Do soutěže je možno přihlásit stavební díla realizovaná v letech 2012 - 2014. Přihlášku do soutěže zasílá investor (bytové družstvo či společenství vlastníků jednotek), případně i projektant či dodavatel se souhlasem investora do 31. 3. 2015. (Případná odměna oceněného díla bude vyplacena vždy investorovi). Investor může přihlásit více objektů.

### 4. Porota

- a) Porota bude složena ze zástupců: vyhlášovatele, partnerů soutěže, zástupců odborné sféry
- b) zasedání poroty:
- setkání v termínu od 15. 4. 2015 do 30. 4. 2015 (bude upřesněno pozvánkou) – hodnocení přihlášených prací a výběr užšího okruhu nejlepších modernizovaných staveb
  - 2. setkání od 1. 5. 2015 do 31. 5. 2015 – závěrečné vyhodnocení a výběr oceněných realizací
  - Návrh na předsedu poroty předkládá porotě SČMBD. Předsedu poroty volí členové poroty. Předseda poroty řídí její zasedání a zastupuje ji na venek.

### 5. Sekretariát soutěže

Sekretariát soutěže přijímá soutěžní práce, připravuje podklady pro jednání poroty a pořizuje zápisy o jejím jednání a závěrečný protokol o rozhodnutí poroty. Členy sekretariátu soutěže jsou Pavlína Mašíňová a ing. Zdeněk Strnad.

### 6. průběh soutěže:

- a) Účastníci soutěže zašlou přihlášky spolu s předepsanými podklady na adresu sekretariátu soutěže SČMBD Praha 4, Podolská 50, PSČ 147 00 se zřetelným označením „**PANELÁK roku 2014**“ (důležité je datum na poštovním razítku). Formulář přihlášky včetně dalších podkladů je umístěn na [www.scmbd.cz](http://www.scmbd.cz) (od 5. 1. 2015). **Účastníci zašlou sekretariátu originál přihlášky + CD s přílohami, tj. kopií přihlášky v elektronické podobě, doprovodnými texty a podklady v elektronické podobě a příslušnou fotodokumentaci.**

- b) Po uzávěrce 31. 3. 2015 sekretariát soutěže připraví dokumentaci přihlášených stavebních prací pro jednání poroty. Sekretariát soutěže vyřadí ta přihlášená stavební díla, která nespĺňují podmínky, a která došla po stanoveném termínu

- c) Porota soutěže přihlášená stavební díla posoudí a rozhodne o ocenění vybraných stavebních děl do 31. 5. 2015. Při hodnocení vychází zejména z těchto kritérií:

- úspora energie
- architektonické řešení
- kvalita provedení
- komplexnost
- další pomocná kritéria (např. doba realizace, náklady)

- d) **Výsledky soutěže budou zveřejněny a předání cen proběhne u příležitosti konání 22. valné hromady SČMBD.**

### 7. Ceny:

1. cena: 20 000 Kč
  2. cena: 15 000 Kč
  3. cena: 10 000 Kč
- Zvláštní cena za nejhezčí fasádu „Panel Plus“: 10 000 Kč

*Mimo oficiálního hodnocení soutěže, které bude provedeno odbornou komisí, bude vyhlášena také **Zvláštní cena za nejhezčí fasádu**, která bude udělena na základě výsledků hlasování návštěvníků webu [www.scmbd.cz](http://www.scmbd.cz). Hlasovat bude možné od 1. 5. 2015 do 31. 5. 2015.*

### 8. Prezentace oceněných děl:

Oceněná stavební díla budou prezentována v médiích, v rámci akcí partnerů soutěže, na webových stránkách SČMBD.

9. **Účastník soutěže svoluje**, aby SČMBD a partneři soutěže využívali předané podklady a data za účelem prosazování zájmů družstev a zájmů svých, v rámci metodických, osvětových i komerčních akcí.

Poznámka: Podklady zaslání sekretariátu soutěže nebudou účastníkům soutěže vráceny.

**Mimo oficiálního hodnocení soutěže, které bude provedeno odbornou komisí, bude vyhlášena také Zvláštní cena za nejhezčí fasádu, která bude udělena na základě výsledků hlasování návštěvníků webu [www.scmbd.cz](http://www.scmbd.cz)**



# Tepelná čerpadla promlouvají do ceny za teplo

V poslední době je téma ceny tepla pro bytové domy stále více a více diskutované. S novým rokem došlo v mnoha lokalitách k dalšímu zdražení tepla. Proto majitelé domů a bytů hledají možnosti, jak cenu tepla snížit, nebo jak snížit množství odebíraného tepla.

**Prvním a nejdražším opatřením**, jak snížit spotřebu tepla je **zateplení a výměna oken**. Tímto opatřením výrazně poklesne tepelná ztráta a tím klesne i potřeba tepla na vytápění. Ekonomická návratnost tohoto opatření je však velmi dlouhá. Na druhou stranu, zateplený dům s novou fasádou se vymaní ze šedi panelových a bytových domů, cena bytů stoupne a každý na první pohled vidí proměnu domu. Cena TUV se však tím neovlivní.

**Druhým**, na první pohled neviditelným **opatřením je hydraulické vyvážení topné soustavy**. Správné vyvážení topné soustavy znamená přepočítat vyvážení jednotlivých větví topné soustavy a všech topných těles. Realizace tohoto opatření si vyžádá zásah v každém jednotlivém bytě. Bude nutné jednotlivé větve osadit vyvažovacími armaturami a také hydraulicky vyvážit každý radiátor. Nelze vyvážit jen část domu. Toto opatření může přinést znatelné úspory. Jeho správné provedení, především v oblasti výpočtu, vyžaduje velmi zkušeného odborníka, který podrobně zná celý systém rozvodu tepla. Tímto opatřením se opět nezmění cena TUV. Do ceny bytů se to s největší pravděpodobností ale nepromítne.

**Třetím opatřením je odpojení od CZT** a vybudování lokální výtopny přímo v domě. Zdrojem může být plynový kotel nebo tepelné čerpadlo, případně kombinace obou zdrojů. K lokální výtopně s plynovým kotlem se však kompetentní orgány řady měst staví tak, že plynový kotel nepovolí s ohledem na překročení emisních limitů a s tím spojeným znečištěním. Zbývá tak druhá možnost, **lokální výtopna (kotelna) s tepelným čerpadlem**. Lokální kotelnu je možné výrazně snížit cenu tepla jak pro vytápění, tak i pro ohřev užitkové vody. Tímto opatřením stoupne cena bytů. Toto řešení se stává pro již zateplené domy **další možností významné úspory nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody**.

Velké úspory lze dosáhnout využitím **tepelného čerpadla jen na ohřev užitkové vody**. V tomto případě je poměrně krátká doba návratnosti počáteční investice.

## DŮVODY, PROČ ZVOLIT TEPELNÁ ČERPADLA Odpojením od CZT a zřízením lokální výtopny s tepelným čerpadlem získáte:

- Nezávislost na dodavateli tepla
- Snížení nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody
- Snížení ztrát rozvodů
- Optimalizaci ekvitermního řízení topného zdroje
- Dálkovou správu topného zdroje (umožňuje-li to použitá technologie a regulace)
- Monitorování provozu topného zdroje (umožňuje-li to použitá technologie a regulace)
- Službu dispečink (je-li v nabídce realizační firmy)
- Spotřebu tepla pod kontrolou
- Platit budete jen za skutečně spotřebované teplo

**Ohledně tepelných čerpadel se šíří mnoho pravdivých i nepravdivých informací.** První důvod je ten, že jde o poměrně novou technologii a ne všechny firmy nabízející instalace tepelných čerpadel mají dostatek zkušeností a mohou nevědomky, nebo bohužel někdy i záměrně poskytovat nepřesné, nebo neúplné informace. Druhým důvodem je ohrožení velkých dodavatelů tepla, kteří se snaží technologii tepelných čerpadel zpochybnit.

Na druhou stranu je třeba si přiznat, že lokální výtopna s tepelnými čerpadly není řešením pro každý bytový dům. **Je nutné získat potřebné informace a vše následně vyhodnotit** s ohledem na výhody, předpokládané úspory a návratnost vložených finančních prostředků.

Slyšíme argumenty, že cena GJ vyrobeného tepelným čerpadlem neobsahuje odpisy. Proč by měly odpisy zajímat majitele bytů? Pro majitele bytů je důležitá výše úspory, počáteční investice a doba návratnosti investice s ohledem na životnost použité technologie. Dalším velmi důležitým aspektem, který zajímá majitele bytů je nezávislost, nebýt odkázan na diktované ceny tepla.

V předchozích číslech časopisu bylo uveřejněno několik článků, týkajících se odpojení od CZT a vybudování lokální výtopny s tepelnými čerpadly. Některé popisovaly tuto problematiku obecně, jiné se zabývaly postupem realizace, další přinesly informace

## Bezplatný výpočet od AC-HEATING

Máte-li zájem o řešení vytápění a ohřevu užitkové vody vašeho bytového domu tepelnými čerpadly, neváhejte nás kontaktovat pro bližší informace. Jsme připraveni Vám zpracovat konkrétní návrh na váš bytový dům, samozřejmě bezplatně.

[www.ac-heating.cz](http://www.ac-heating.cz)

[info@ac-heating.cz](mailto:info@ac-heating.cz)

z již provedených instalací. Na všechny byla velká odezva a to i ze strany teplařen, které se snažily argumentovat proti této technologii. Kdyby to byla slepá cesta, která nepřináší úspory, zřejmě by jí ignorovaly. Praxe však ukazuje jiné výsledky. **Cena tepla vyrobeného tepelným čerpadlem po započítání všech nákladů, zdůrazňují všech nákladů na provoz je 300 až 350 Kč za GJ.** Při využití FVE (fotovoltaické elektrárny na střeše domu) pak výrazně klesá a to až pod 100Kč za GJ. V dalších článcích vám budeme přinášet podrobnější informace o využití tepelných čerpadel v bytových domech a to i ve spojení s FVE.

### NEBOJTE SE PTÁT

**Oslovte firmy** zabývající se instalacemi tepelných čerpadel, abyste mohli posoudit, zda je to cesta pro snížení nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody právě pro váš dům. **Nechte si zpracovat prvotní nabídku a ekonomickou rozvahu** provozních nákladů a návratnosti investice. Solidní firma vám jistě poskytne dostatek podložených informací a zpracuje nabídku i ekonomickou rozvahu. Požadujte podrobné zpracování, nespokojte se s obecnými informacemi z různých portálů.

### Pro zpracování nabídky a ekonomické rozvahy jsou potřebné následující informace:

#### 1. informace o domě:

- adresa – zatepleno (ano/ne) – výměna oken (ano/ne) – počet podlaží – počet bytových jednotek – celková výměra

bytů – dispozice a velikost jednotlivých bytů (není podmínkou, umožní však vyčíslit úspory na jednotlivé byty) – počet obyvatel – tepelná ztráta je-li spočítána (je-li zatepleno, tak po zateplení)

#### 2. informace o topné soustavě:

- typ radiátorů (litinové, deskové...) – termostatické hlavice (ano/ne) – napojení na CZT (pata domu, lokální výměňková stanice v domě...)

#### 3. spotřeby tepla:

- roční spotřeba tepla na vytápění v GJ za poslední topné sezóny (pokud je dům zateplen, tak po zateplení, minimálně tři období, je-li to možné) – roční spotřeba tepla na ohřev užitkové vody v GJ (minimálně za tři období, je-li to možné) – roční spotřeba TUV v m<sup>3</sup> (minimálně za tři období, je-li to možné)

#### 4. cena tepla:

- aktuální cena tepla, nebo cena tepla za poslední zúčtovací období za vytápění za 1 GJ – aktuální cena tepla, nebo cena tepla za poslední zúčtovací období za ohřev užitkové vody za 1 GJ

#### 5. dodavatel energie:

- teplo
- elektrická energie

#### 6. umístění technologie:

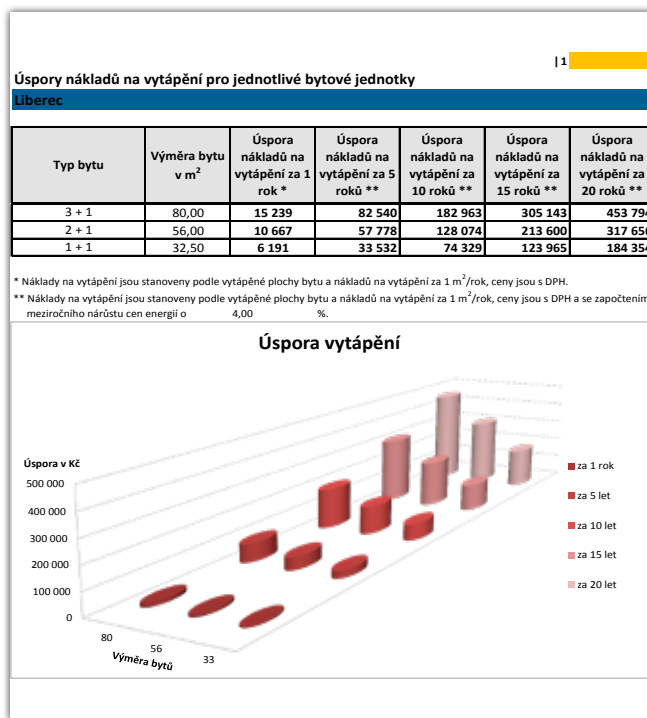
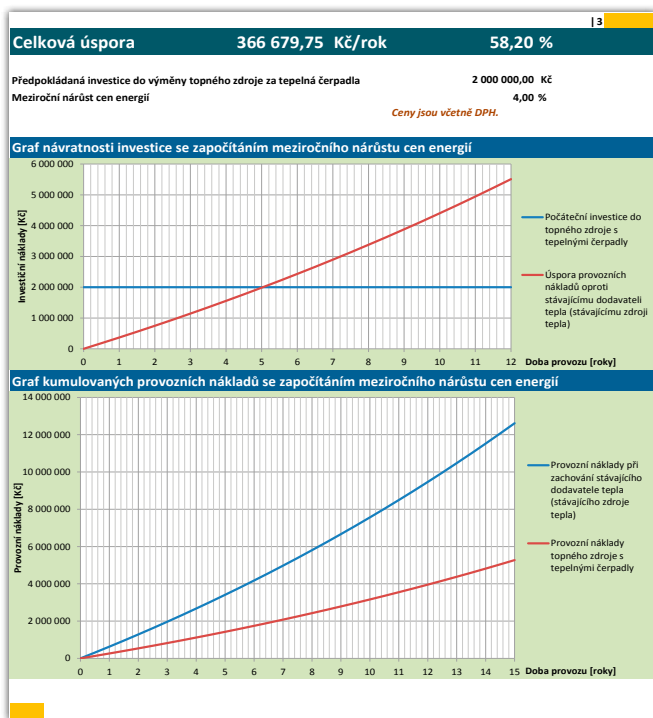
- vnitřní část (sklepní prostory...) – venkovní část (střecha – uvést typ střechy, pozemek...)

### Příklad zpracování ekonomické rozvahy pro konkrétního zadavatele:

1 Ekonomická rozvaha změny zdroje vytápění			
Adresa: Liberec			
<b>Současný stav vytápění a ohřevu vody</b>			
Vytápění bytová plocha	1300,00 m <sup>2</sup>		
Průměrná spotřeba tepla na vytápění v předchozím období	590,00 GJ/rok	163,89 MWh/rok	
Průměrná spotřeba tepla na ohřev vody	250,00 GJ/rok	69,44 MWh/rok	
Průměrná roční spotřeba teplé vody	840,00 m <sup>3</sup>		
Průměrná denní spotřeba teplé vody	2,30 m <sup>3</sup> /den		
Průměrná denní spotřeba teplé vody na osobu	38,36 l		
Cena tepla za vytápění	750,00 Kč/GJ	442 500,00 Kč/rok	
Cena tepla za ohřev vody	750,00 Kč/GJ	187 500,00 Kč/rok	
Celková cena tepla		630 000,00 Kč/rok	
			<i>Ceny jsou včetně DPH.</i>
Tepelná ztráta ze spotřeby tepla na vytápění	76,19 kW		
<b>Návrh zdroje</b>			
Hlavní topný zdroj – tepelné čerpadlo	3 × Convert AW28-3P		
Předpokládaný bod bivalence		-6,0 °C	
Bivalentní topný zdroj	1 × Elektrokotel		
Výkon		36 kW	
Zásobník(y) pro teplou vodu	1 × 1000 l		
Záložní zdroj pro ohřev vody a zdroj pro sanitaci zásobníku(ů)		Elektrokotel	
Požadované minimální jistiění	3 × 108 A		
Požadovaná hodnota jističe pro topný zdroj	3 × 125 A		
<b>Cena elektrické energie</b>			
Sazba D56d – tepelné čerpadlo	Současný dodavatel		
	ČEZ		
Vysoký tarif VT	2 677,88 Kč/MWh		
Nizký tarif NT	2 358,87 Kč/MWh		
	<i>Ceny jsou včetně DPH.</i>		
<b>Předpokládaná úspora tepla přechodem na nízkoteplotní systém</b>			
	10 %	=	59,00 GJ
<small>Poznámka: Jedná se o eliminování ztrát tepla všech rozvodů v objektu a rozvodů mezi výměňkovými stanicemi a domem.</small>			

2 Ekonomické hodnocení vytápění			
<b>Stávající zdroj tepla</b>			
Cena tepla za vytápění	442 500,00 Kč/rok		
	340,38 Kč/m <sup>2</sup> /rok		
	<i>Ceny jsou včetně DPH.</i>		
<b>Tepelné čerpadlo</b>			
Průměrný topný faktor	2,80		
<small>(Bezrozměrné číslo, které udává průměrný poměr tepelného výkonu k elektrickému příkonu. Číslo je vždy vyšší než 1. V literatuře se označuje zkratkou COP.)</small>			
Předpokládaný podíl tepelného čerpadla na výrobě tepla	80 %		
Předpokládaný podíl bivalentního zdroje na výrobě tepla	20 %		
Elektrická energie potřebná pro vytápění tepelným čerpadlem	42,05 MWh/rok		
Elektrická energie potřebná pro vytápění bivalentním zdrojem	29,76 MWh/rok		
Cena vytápění tepelným čerpadlem	99 190,08 Kč		
Cena vytápění bivalentním zdrojem (započítána účinnost)	73 895,57 Kč		
Cena za rezervovaný příkon elektrické energie	21 780,00 Kč		
Celková cena vytápění	194 865,64 Kč/rok		
	149,90 Kč/m <sup>2</sup> /rok		
	<i>Ceny jsou včetně DPH.</i>		
<small>(Cena nezahrnuje výměnu odběrného místa – poplatek 500,00 Kč/A.)</small>			
<b>Úspora</b>	<b>247 634,36 Kč/rok</b>	<b>55,96 %</b>	
	<b>190,49 Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>		
<b>Ekonomické hodnocení ohřevu vody</b>			
<b>Stávající zdroj tepla</b>			
Cena za ohřev vody	187 500,00 Kč/rok		
	223,21 Kč/m <sup>3</sup> /rok		
	<i>Ceny jsou včetně DPH.</i>		
<b>Tepelné čerpadlo</b>			
Předpokládaná roční spotřeba teplé vody ohřáté tepelným čerpadlem	1026,67 m <sup>3</sup> /rok		
Průměrný topný faktor	2,50		
Předpokládaný podíl tepelného čerpadla na výrobě tepla	99 %		
Předpokládaný podíl biv. zdroje na výrobě tepla a sanitaci zásobníku	1 %		
Elektrická energie pro ohřev vody tepelným čerpadlem na teplotu 55 °C	28,45 MWh/rok		
Energie potřebná pro sanitaci zásobníku vody	0,79 MWh/rok		
Cena ohřevu vody tepelným čerpadlem	67 112,36 Kč		
Cena ohřevu vody bivalentním zdrojem	1 342,24 Kč		
Cena za rezervovaný příkon elektrické energie	0,00 Kč (započítáno ve vytápění)		
Celková cena ohřevu vody	68 454,61 Kč/rok		
	66,68 Kč/m <sup>3</sup> /rok		
	<i>Ceny jsou včetně DPH.</i>		
<b>Úspora</b>	<b>119 045,39 Kč/rok</b>	<b>63,49 %</b>	
	<b>156,54 Kč/m<sup>3</sup>/rok</b>		





- Při posuzování návrhu topného zdroje je obvyklé brát v úvahu výkon tepelných čerpadel nejen udávaný podle normy EN 14511 pro venkovní teplotu +2 °C a teplotu topné vody 35 °C. Pro uživatele jsou především důležité parametry udávané pro teploty -5 °C, -10 °C, -15 °C a teplotu topné vody 55 °C.
- Dalším, velmi důležitým parametrem je sezónní topný faktor (SCOP) měřený podle EN 14825, který zohledňuje účinnost topného zdroje během celé topné sezóny při započítání podílu bivalentního zdroje.
- Seriózní dodavatel je schopen vše doložit certifikáty z certifikované zkušebny evropské asociace tepelných čerpadel (EHPA).

**V příštím čísle tohoto časopisu přineseme konkrétní data z provozu tepelného čerpadla na bytovém domě doložené vyúčtováním a porovnáním s předchozím dodavatelem tepla.**

*Ing. Jiří Honzík, Ing. Michal Fiala*







Betonové lodžie a všechny typy zábradlí přímo od výrobce

**Kontakt:**  
FB LODŽIE s.r.o.  
Musilova 9  
614 00 Brno

www.fblodzie.cz

tel.: 545 214 981  
mob.: 776 868 502, 777 868 581  
e-mail: info@fblodzie.cz

# Dny teplařenství a energetiky 2015 se blíží

Prestižní konference Dny teplařenství a energetiky se letos uskuteční ve dnech 21. až 23. dubna 2015 v Hradci Králové. Tato akce, pořádaná Teplařenským sdružením České republiky, je již 21 let tradičním vrcholným setkáním firem, VIP osobností a příznivců oboru.

Česká energetika prochází nadále obdobím zásadních změn, a tak na ně musí reagovat i teplařenství. „Hlavním tématem letošního ročníku je české teplařenství v energetické unii, chceme diskutovat o budoucnosti oboru v podmínkách klimaticko-energetických cílů EU do roku 2030,“ řekl Mirek Topolánek, předseda výkonné rady Teplařenského sdružení České republiky.

Teplařenství je v ČR strategicky důležitý obor. Ze soustav zásobování teplem je u nás zásobováno teplem více než 1,5 milionu domácností, významná část terciální sféry i průmyslových podniků. Jaká však bude jeho budoucnost ve stále se měnících podmínkách? Jak na něj dopadnou nové klimaticko-energetické cíle přijaté Evropskou radou? Jaké má s teplařenstvím záměry stát a jak se projeví změny energetických zákonů? Podaří se v ČR, podobně jako ve vyspělých zemích, využít energii skrytou v odpadech, nebo ČR zůstane rájem skládek? Dokáže se české teplařenství vyrovnat se všemi změnami a trendy a obstát v konkurenci s ostatními způsoby vytápění?

Na tyto a další otázky se pokusí odpovědět zahraniční hosté, zástupci Teplařenského sdružení ČR, vrcholového managementu teplařenských společností i zástupci státní správy

a další odborníci na nadcházejícím 21. ročníku Dnů teplařenství a energetiky, které bude ve dnech 21. až 23. dubna opět hostit Kongresové výstavní a společenské centrum ALDIS v Hradci Králové. Tento soubor konferencí, seminářů a výstavy vloni přivítal téměř tisícovku posluchačů a návštěvníků. Akce je hojně navštěvována také technickými pracovníky z energetiky, předsedy bytových družstev, starosty, představiteli správy bytového fondu měst a obcí i technologických firem.

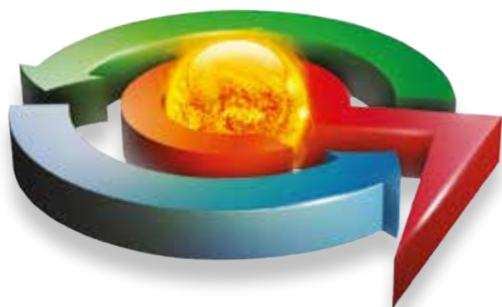
„Dny teplařenství a energetiky jsou příležitostí pro osobní setkání, diskuze i navazování kontaktů, které k podnikání neodmyslitelně patří. Proto se soustředíme také na společenskou stránku akce,“ uvedl Aleš Pohl ze společnosti Exponex, která akci organizačně připravuje.

Aktuální informace o akci naleznou zájemci na stránkách [www.dnytepen.cz](http://www.dnytepen.cz).

Tradičně nejvýznamnější akce v oboru teplařenství v ČR přinese ucelený přehled všech novinek, inovací a rozšíření témat o další obory související s teplařenstvím. Nebudou chybět diskuze o nových trendech a směřování oboru teplařenství a podnětná setkání s největšími autoritami tohoto oboru v naší republice, a to jak v rámci samotné konference, tak i společenského večera.



**21. – 23. 4. 2015**  
**HRADEC KRÁLOVÉ**  
 Kongresové výstavní  
 a společenské centrum ALDIS



POZNAMENEJTE SI!

## PŘIPRAVOVANÁ TĚMATA:

- Legislativa a ekonomika v oboru
- Regulace cen
- Technické novinky
- Energetická politika státu
- Energetické využití odpadů
- Modernizace zdrojů a ochrana ovzduší
- Modelování a výpočty tepelných sítí
- Budování a udržování energetické tepelné infrastruktury
- Budoucnost hnědého uhlí v energetice a teplařenství
- Financování projektů, nové dotační období
- Rozúčtování tepla

[www.dnytepen.cz](http://www.dnytepen.cz), [www.tscr.cz](http://www.tscr.cz), [www.exponex.cz](http://www.exponex.cz)

Pořadatel:

TEPLÁŘENSKÉ SDRUŽENÍ  
 České republiky

Organizátor:

EXPONE

Záštita:

Ministerstvo životního prostředí

MINISTERSTVO  
 PRŮMYSLU A OBCHODU

ASOCIACE KRAJŮ  
 ČESKÉ REPUBLIKY

HODPOŘÁSKÁ KOMORA  
 České republiky

SČMBO

Ing. Dan Jiránek  
 předseda Svazu měst  
 a obcí České republiky

HRADEC KRÁLOVÉ

# Přelom roku spustil **kontroly průkazů energetické náročnosti budov**

Od nového roku platí pro všechny objekty s celkovou energetickou vztažnou plochou nad 1 500 metrů čtverečních zákonná povinnost vlastnit průkaz energetické náročnosti budovy (PENB). Státní energetická inspekce již provádí kontroly a za nedodržení zákona může udělit pokutu až sto tisíc korun u fyzické osoby a také až 200 tisíc u osoby právnické.

Podle neoficiálních informací ještě téměř polovina bytových družstev a SVJ nemá průkaz energetické náročnosti zpracován. „V těchto případech bude zahájeno správní řízení, které musí být zahájeno do jednoho roku od zjištění porušení zákona,“ již dříve uvedl pro Deník ústřední ředitel energetické inspekce Petr Holoubek.

Podle novely zákona 406/2000 Sb. je povinen předložit průkaz energetické náročnosti od 1. 1. 2013 každý vlastník budovy a bytové jednotky při jejím prodeji. Povinnost zpracování lidově nazývaných energetických štítků pro bytová družstva a SVJ, aniž by se dům prodával, pronajímal, či rekonstruoval, platila do konce loňského roku. U pronájmu bytu začne povinnost platit už od 1.1. 2016.

„V tomto případě není možné zpracovat PENB na jednotlivý byt, ale je nutné zpracovat průkaz na celou budovu. Tento PENB by neměl zajišťovat vlastník bytu, ale bytové družstvo či společenství vlastníků jednotek v budově,“ upozorňuje na brzkou povinnost Jiří Pech, jednatel jedné z největších společností na zpracování energetických průkazů PKV Build.

## Je dobré se včas připravit

Můžeme očekávat, že s blížícím se datem 1. ledna 2016, kdy začne platit povinnost mít PENB i při pronájmu bytu, se zvýší poptávka a s ní i ceny za zpracování. Rozhodně by se nemělo nechávat zpracování PENB na poslední chvíli i z technických důvodů.



Průkaz je totiž nutné vytvořit s měřením a kontrolou technika. „Dle prováděcí vyhlášky je návštěva specialisty na místě nutná a zapotřebí. Hodnotí se stáří a výkon kotle, zdroje ohřevu vody, kvalita oken a dveří, poměr mezi úspornými a klasickými žárovkami a hlavně kvalita celého díla. Starší objekty navíc v drtivé většině nemají dokumentaci kompletní nebo aktuální a celou práci to komplikuje a hlavně prodlužuje,“ upozornil Ondřej Vaněk, jednatel renomované společnosti na zpracování energetických průkazů PKV Build.

Pokud si nejste jisti, zda a za jakých podmínek se na vás zákonná povinnost vztahuje, vyzkoušejte jednoduchý konfigurátor na stránkách [www.prukazpenb.cz](http://www.prukazpenb.cz). Zde najdete také další potřebné a důležité informace pro práci s Průkazy energetické náročnosti budov.

*Využijte naši zimní nabídky*

Víme, že nejvíce vás trápí výdaje za energie v zimě.  
Proto vám do konce února na zhotovení PENB přispějeme

1 500 Kč\* u bytového domu      a      1 000 Kč\* u rodinného domu

Heslo pro slevu: **ZIMA OD SČMBD**

**Kontakt**  
info@pkvp.cz  
724 299 883



# „Řešila jsem **PENB** pro naše **SVJ** a opravdu doporučuji, ověřte si, koho si pustíte do domu.“

**MARIE PAVLÍKOVÁ** je členkou výboru SVJ v Jihlavě. Má na starosti technické záležitosti domu, proto se musela chopit i zajištění Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB). Tento zprvu nekomplikovaný úkol ale dokázal paní Marii potrápiti. „Nenechte se nachytat a vyberte si ověřenou firmu, která vám dá konečnou cenu včetně návštěvy technika.“

## Na jaké nástrahy jste při zajišťování PENB narazila?

Díky novému zákonu se objevilo hrozně moc firem, které chtěly PENB dělat, ale nemají na to potřebné certifikáty, povolení a ani znalosti. Spousta z nich nemá ani pořádně proškolené lidi a dokážou vám tvrdit spoustu nesmyslů.

## S čím takovým jste se třeba setkala?

Často je problém s projektovou dokumentací, protože když je nedostačující, tak se z ní PENB nedá vytvořit. Musí být kompletní a aktuální. Někteří vám ale dokáží tvrdit, že se dá průkaz vytvořit na základě fotografií nebo dokonce i po telefonu. (smích) To je samozřejmě nesmysl.

## Takové průkazy většinou neprojdou povinnou kontrolou Státní energetické inspekce.

U takového zpracování PENB „od stolu“ bych měla obavu, že si ho pak budu muset nechat udělat znovu a místo nějaké úspory nakonec zaplatím dvakrát. A to bych rozhodně nechtěla riskovat.

## Jak jste si tedy firmu na zpracování energetického průkazu vybírala?

Myslela jsem si, že nejjednodušší a nejspolehlivější bude internet. Ale byla jsem překvapená, kolik opravdu neseriózních nabídek můžete najít. Většinou jsou to stránky, které mají nabídky „již od“. Tváří se, že službu dostanete už od 2000



korun včetně DPH, ale když začnete zjišťovat podrobnosti a vyplňovat údaje, tak se proklikáte až k ceně, která je několikrát vyšší. To mě docela naštvalo a už jsem neměla chuť nic hledat. Naštěstí jsem dostala doporučení od známé tady u nás z Jihlavy a šla na stránky [www.prukazpenb.cz](http://www.prukazpenb.cz) a tam jsem našla vše, co jsem potřebovala. Komplexní informace, vysvětlení i nabídky.

## Kvalitní a spolehlivé společnosti by měly nabízet konečnou a kompletní cenu.

Rozhodně. To je jedno z hlavních kritérií. Musí vám být okamžitě jasné kolik a za co platíte. Cena má být konečná a zahrnovat zjištěním stávajícího technického a stavebního stavu budovy, včetně dojezdu technika či inspektora. Správný a prakticky jediný postup je vždy s technickou a stavební kontrolou celého objektu technikem nebo inspektorem nemovitostí. V ojedinělých

případech si objekt měří sami auditoři.

## Jakou zkušenost s pořizováním PENB nakonec máte?

Investice do zpracování průkazu nejsou tak vysoké a poskytl nám i nové podněty ke zlepšení energetické náročnosti budovy. Kromě toho víme, kde můžeme ušetřit. Zvolili jsme společnost PKV Build, protože má výborné reference a udělala už přes čtyři a půl tisíce průkazů po celé republice. Výborně se s nimi jednalo, vše zvládli rychle a profesionálně a hlavně je na ně spolehnutí. Navíc vlastní známku kvality – PRŮKAZ STANDARD, který garantuje věrohodné a kvalitní energetické průkazy, takže nemám obavu, že by při kontrole mohlo být něco v nepořádku.

Navíc slevový kupón pro zpracování energetických průkazů společností PKV Build, který jsem našla v časopise Svazu českých a moravských bytových družstev: *družstevní bydlení-SVJ-správa domů* jsem ráda využila! Doporučuji!



Máme za sebou roky zkušeností, přes 4500 zhotovených PENB a silný tým odborníků. Zákon o hospodaření energií známe nazpaměť. Abyste ho nemuseli číst i vy najdete na stránkách [www.prukazpenb.cz](http://www.prukazpenb.cz) jednoduchý konfigurátor. Během pár kliků zjistíte, zda se na vás zákonná povinnost vztahuje či nikoliv.

Potřebujete zpracovat PENB, poradit, zajímá vás toho více? Kontaktujte nás a zeptejte se. Rádi vám pomůžeme.

**Kontakt:** Mgr. Petra Bastlová  
724 299 883  
[info@pkvp.cz](mailto:info@pkvp.cz)



# NANOTECHNOLOGIE ve fotovoltaice a panelové výstavbě

Nanotechnologie je považována za jednu z klíčových technologií počátku 21. století, která již nyní významně mění ekonomiku mnoha průmyslových odvětví. Je jedním z výchozích bodů pro revoluční inovace v různých oblastech průmyslu ale i běžného života. Aplikace, přípravky a celé výrobky, které ještě před lety byly pouze teoretickým snem, se nyní stávají skutečností. Nanotechnologie zasahuje do širokého spektra oborů, např. oblast textilních a karbonových vláken, metalurgie, elektroniky, zdravotnictví, chemie, stavebnictví a fotovoltaiky.

V oblasti revitalizace povrchů a jejich úprav se velmi často již s podobnými aplikacemi setkáváme. Jednou z nich je mytí a čištění skleněných ploch a fotovoltaických panelů za pomoci přípravků s obsahem nano částic. Jeden z přípravků SolarCleaner, který je na trhu od roku 2014, má takové chemické složení, že zajišťuje zároveň umytí ploch a aplikaci nano vrstvy v jednom kroku, což má v konečném důsledku silně hydrofyní (vodu přitahující) efekt. Tato vlastnost má za následek velkou samočisticí schopnost a nano vrstva zajišťuje daleko menší zanášení povrchu nečistotami. Aplikace je tedy vhodná ve větších městech, industriálních zónách, či zemědělsky prašných a exponovaných

lokality. Česká fotovoltaická asociace (ČFA) doporučuje nejen v těchto případech využívání přípravku SolarCleaner pro pravidelné ošetření fotovoltaických panelů, ale i pro zvýšení životnosti panelů. Za účelem prokázání účinku bylo provedeno následující testování.

Testy byly prováděny v časové délce provozního testování - nepřetržitě celkem dvanáct měsíců. Panely byly rozděleny na dvě shodné části, co do výkonu, umístění, sklonu i typu. Během testovací doby se porovnával výkon neošetřených panelů s „ošetřenými“ panely, na kterých byl nanesena nanotechnologická vrstva. K měření byly použity kalibrované, profesionální přístroje. V úvahu byl brán i rozdíl



výkonu jednotlivých částí v minulých letech. K testu byla vybrána ta část, která vykazovala horší roční energetické výsledky. Po ročním měření a záznamu naměřených dat bylo konstatováno, že výkon takto ošetřených panelů vzrostl ročně o 1,9%. Test byl proveden v průměrně spadem zatížené krajině a největšího rozdílu bylo dosaženo v měsících ledna, dubna, května a prosince. Náklady aplikace tohoto prostředku se cenově příliš neliší od běžně používaných mycích a čisticích prostředků.

Další skvělou, i když značně odlišnou aplikací nanotechnologie, je úprava betonových konstrukcí, fasád a stávajících zateplených panelových staveb pomocí nanopřípravků. Před nedávnem jsem s kolegou ze spolupracující chemicko-technologické společnosti řešil následující zadání. Panelový dům zateplený kontaktním zateplovacím systémem cca před deseti lety, se na fasádě objevila místy zelená, až zeleno modrá řasa. Takto zabarvené řasy znamenají, že použitý vrchní nátěr není zcela v pořádku a spolu s porézností a orientací dotčené strany na sever, poskytuje skvělé podmínky pro rozvoj a růst takových organismů. Záruka na dílo již nebyla právně uplatnitelná a tak zůstalo konečné řešení na společenství vlastníků. Po vynaložení odborné péče byl kolegou – chemikem, připraven roztok s příměsí nano částic, který byl aplikován na referenční plochu v několika různých koncentracích. Výsledek se dostavil již během následujících tří dnů. Následně byla stanovena vhodná koncentrace a za pomoci firmy Ivety Kůsová - BestClimb, která provádí práce za pomoci horolezecké techniky, a má v tomto oboru velmi bohaté zkušenosti, byla provedena aplikace přípravku na místě. Po odstranění řasy byl povrch domu omyt a následně byla provedena hydrofobizace dotčených ploch speciálním nízkomolekulárním materiálem tak, aby se povrch stal hydrofobním, ale zároveň zůstal prodyšným. Celkový výsledek akce byl více než uspokojivý a lze také říci, že použitím horolezecké techniky také ekonomicky snesitelný.

Je mnoho dalších možných aplikací nanotechnologie, které se týkají například revitalizace plochých střech, napouštění, hydrofobizace a karbonizace porézních materiálů, které stárnutím vykazují snížené krytí proti vodě, nebo



ochrana fasád a povrchů proti graffiti a jejich následné lehké odstranění. Dnes je již k dispozici antigraffiti přípravek, který je aplikovatelný na dřevo, což je naprostý unikát.

*Ing. Petr Maule, LL.M., MBA  
výkonný ředitel České fotovoltaické asociace, o.s.*

*Tento článek, fotografie a použití výsledků v praxi, vznikl za podpory a se souhlasem společnosti BestClean spol. s r.o., Clean and Protect s.r.o. a firmy Ivety Kůsová – BestClimb f.o.*



**PEKSTRA**  
www.pekstra.cz

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

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



**7 DŮVODŮ, PROČ SI VYBRAT BALKONY OD FIRMY PEKSTRA**

TRADICE - již 20 let na trhu  
ZKUŠENOST - stovky realizací a spokojených zákazníků  
KVALITA - profesionální tým, evropské standardy  
ROZMANITOST - vyberte si ze tří tvarů a desítek variant provedení  
VELIKOST - největší rozměry. Lodžie nabízíme nejhlubší v celé ČR  
KOMPLEXNOST - poradenství, projekce, výroba, montáž, doplňky  
ZODPOVĚDNOST - moderní výrobou respektujeme přírodu



# Stát uleví bytovým družstvům, některá nestihla změnit stanovy

Desítkám bytových družstev stále hrozí sankce za to, že si nezměnily stanovy. Tedy dokument, podle kterého mají fungovat. Úpravu stanov nařídil organizacím vloni nový občanský zákoník a s ním související zákon o obchodních korporacích. Jenže nová pravidla byla pro mnohá družstva nesplnitelná. Ministerstvo spravedlnosti proto v první novele zákoníku navrhuje změny tak, aby bytovým organizacím ulevily. Mohly by začít platit do letošního podzimu.

Problémy měly v loňském roce stovky bytových družstev a některým z nich se stanovy stále nepodařilo změnit. Příkladem je i jedno pražské družstvo, které nestihlo červnový termín, do kdy měly být stanovy upravené.

„Notáři byli obsazení, na tom to ujíždělo. Lidé byli na dovolených, nebyli jsme schopni členskou schůzi svolat,“ popisovala členka družstva Blanka Tauberová.

Pro bytová družstva byla největší komplikací stoprocentní účast nutná pro změnu stanov.

„Vznikly problémy, protože většinou tahle družstva nesehnala členy. Někteří členové třeba neaktualizovali údaje v seznamu členů, takže nebyli sehnatelní,“ říká advokátka z portálu pravnickamotnost.cz Bohdana Hejduková, která se věnuje bydlení.

Ministerstvo spravedlnosti proto v první novele občanského zákoníku navrhlo pro bytová družstva změny.

„Rušíme povinnost družstev a společenství vlastníků jednotek přijmout změnu stanov stoprocentní většinou. Nemohly toho dosáhnout a zároveň je k tomu zákon nutil,“ vysvětluje náměstek ministryně spravedlnosti Robert Pelikán.

Podle Františka Lébla, předsedy Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků, ale novela problémy dostatečně nevyřeší.

„Byli jsme osloveni ministerstvem, abychom to připomínkovali. Řekli jsme, jak bychom si to představovali, aby se



ilustrační foto

tato záležitost vůbec nevyžadovala, protože souhlas všech je neuskutečnitelný. S tím družstva zápasí do dnešního dne a nevím, jestli novela tohle napraví,“ vysvětluje František Lébl.

Soudy zatím opozdilce netrestaly

Ministerstvo spravedlnosti doufá, že soudy zatím budou k některým bytovým družstvům tolerantní do doby, než se změní zákon. A nebudou je postihovat za to, že nemají ještě upravené stanovy. To ale podle Milana Taraby, předsedy Sdružení nájemníků České republiky, není správný postup:

„To je trošku ohýbání zákona. Co by se stalo, kdyby nezávislý soudce řekl, že ho to nezajímá, má nějaké ustanovení zákona a podle něj bude postupovat. To je riziko.“

Soudy zatím v loňském roce opozdilce netrestaly sankcemi. „Městský soud v Praze nekoná žádnou plošnou akci, kterou by všechna družstva, kte-

rá nesplnila tuto povinnost, postihl. Na druhou stranu se nedá do budoucna vyloučit, že v některých případech k tomu soud přistoupí. A to zejména tam, kde tomu bude zavedán podnět z veřejnosti nebo samotného družstva,“ vysvětloval na podzim soudce Městského soudu v Praze Tomáš Mottl.

Soud může družstva vyzvat, aby stanovy upravila v náhradní lhůtě. Pokud tak opakovaně neudělají. autor: Právo

# Malá novela má napravit některé chyby v občanském zákoníku

**Praha – Teprve jeden rok platí v Česku nový občanský zákoník a ministerstvo spravedlnosti už připravuje změny. Takzvaná malá novela, která má podle úředníků napravit největší chyby, je v připomínkovém řízení, platit by měla od poloviny roku. Třeba soudcům by měla zajistit víc času na přehodnocování svéprávnosti. Novela také počítá s tím, že soudy budou moct dít opakovaně svěřit do takzvaných klokánků. Podle kritiků jsou ale zásahy do rozsáhlého materiálu předčasné.**

## Změny by mohly platit od poloviny roku

Ministerstvo spravedlnosti původně navrhovalo mnohem větší změny, nakonec chce ale měnit jen 12 paragrafů právě kvůli odpůrcům změn. „Jde především o oblasti, které mohou výrazně omezit, zlepšit či nevratně změnit život lidí, kterých se povinnosti, plynoucí z nového občanského zákoníku, přímo dotýkají,“ uvedl k chystaným změnám první náměstek ministryně spravedlnosti Robert Pelikán. Právě jeho tým připravoval rozsáhlou novelizaci občanského zákoníku.

Ministerstvo chce mimo jiné změnit zákon, který omezuje dobu pobytu v Klokánku či podobném domově pro okamžitou pomoc na půl roku. Soudy by tak mohly dít svěřit do takových zařízení opakovaně.

Další změna se pak týká bytových družstev, která měla do loňského června změnit své stanovy. Některá družstva ale mají i tisíc členů a u hlasování musí být všichni přítomni. Navíc u toho musí být osobně i notář. Řada družstev proto i dnes podmínku nespĺňuje. „My jsme žádali rejstříkové soudy, aby byly v tomto ohledu tolerantní a věříme že jim nebude uložena žádná sankce do té doby, než se nám to podaří změnit,“ uvedl Robert Pelikán.

Nový občanský zákoník také zavedl povinnost, že musí soudy do tří let přezkoumat přes 35 tisíc případů lidí s omezenou svéprávností. Jenže reálně hrozí, že soudy všechny případy do konce roku 2016 nestihnou. V takovém případě by se lidem svéprávnost vrátila automaticky. Ministerstvo chce proto lhůtu prodloužit na pět let.

Vyřešit by se měl i problém předkupního práva u spoluvlastnického podílu. Podle nynější normy se do spoluvlastněného domku či bytu může nastěhovat zcela cizí člověk, aniž by to ostatní spoluvlastníci mohli ovlivnit. Ministerstvo také chce, aby požadavek na plné moci ve formě notářské listiny neúnosně nezatěžoval podnikatele.

Původní rozsáhlou novelizaci občanského zákoníku kritizovalo například kolegium při Ústavu státu a práva nebo Česká advokátní komora. Komora už dříve uvedla, že by chystaná novela měla mít pouze technický charakter a měla by odstranit jen ty nedostatky, které nelze překlenout rozumem či nahradit výkladem a které vyžadují okamžitý zásah. Zasadování do koncepčních řešení a do ducha zákona není dle komory žádoucí. Také hlavní autor rozsáhlého zákoníku Karel Eliáš tvrdí, že je na vyhodnocování ještě příliš brzy: „Je na soudech, aby daly rozumný výklad ustanovení v místech, kde jsou určité pochybnosti.“

autor: ČT24

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XII

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

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

Redakční rada:  
Ing. Vít Vaníček  
a mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom:  
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  
Tel./fax: 241 402 502

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

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

Rozšiřování časopisu  
prostřednictvím SČMBD  
a Vydavatelství odborných  
časopisů.

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

**Číslo 1 vyšlo v únoru 2015,  
následující číslo vyjde v dubnu 2015**

## Inzerenti v tomto čísle:

AC Heating • ČSOB • FB Lodžie • ISTA • KASTEN  
• OKENTĚS • PEKSTRA • SOFTLINK • TECHEM

## PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

### ZA 150 Kč

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

### ZA 270 Kč

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

### ZA 375 Kč

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

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

## Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA: .....

JMÉNO A PŘÍJMENÍ: .....

ULICE: .....

MĚSTO, PSČ: .....

TEL./FAX: .....

IČO: ..... DIČ: .....

E-MAIL: .....

150 Kč       270 Kč       375 Kč

DATUM A PODPIS: .....

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

# Povinnost „měřit“ teplo v bytech a osočování státních úředníků **Příspěvek k názorové polemice**

V řadě předchozích čísel našeho časopisu jsme rozebírali otázku energetiky ze všech možných úhlů. Aktuálním tématem je vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO) č. 237/2014 Sb., která novelizovala svoji předchůdkyni, vyhlášku č. 194/2007 Sb., určující pravidla pro použití zařízení pro „registraci dodávek tepelné energie“. Ano, jedná se o „měřákovou“ vyhlášku, ke které jsem se vyjadřoval v čísle 6/2014.

## 1. Úvodem letmý pohled do minulosti

K určení úhrady za vytápění bytů a nebytových prostorů v bytových budovách se vedou rozporuplné názorové polemiky od doby, kdy se tepelná energie přestala dotovat, když byla dříve stanovena státem jednotná cena tepla. Celé čtvrtstoletí se tu laicky tu více či méně odborně diskutuje, jak rozdělit náklady na vytápění domu mezi konečné spotřebitele, aby co nejdříve odpovídaly míře užití tepelné energie, které se neprojevuje ničím jiným než teplotní úrovní vnitřního prostředí. Od prvopočátku se k řešení tohoto „rébusu“ přistupovalo ze dvou rozdílných pozic, náhledů na vytápění. V devadesátých letech bylo na pořadu dne názorové střetnutí o tom, zda je vytápění zbožím nebo službou. Označení „zboží“ představovalo něco, co bylo „in“, tržní, kdežto označení „služba“ mělo nádech předlistopadového socialistického nazírání. S tím velmi úzce souviselo dvojí pojetí rozdělování nákladů na vytápění – tzv. podle množství (užitého tepla), nebo podle tepelné pohody. Za současnou vzdemutou „novou“ vlnou nevybíravé diskuse v sociálních i veřejných médiích, jaksi v pozadí je nedořešený, ale zejména nepojmenovaný problém uvědomění si onoho dvojího pojetí. Zatímco diskuse na téma zboží versus služba časem dozněla, nikoho nevzrušuje, že v účtech za elektřinu a plyn platíme za služby dodávky elektřiny nebo plynu, v případě tepla k vytápění rozpor, ač skrytý, a tudíž neřešený, přetrvává. Platíme jako uživatelé bytů za množství tepla nebo za tepelnou úpravu prostředí našeho bytu? To je, oč tu běží.

## 2. Přírodní /fyzikální/ zákonitosti neobelstíme

Projevem působení, přítomnosti tepelné energie v prostoru je změna teploty média, prostředí. Teplo má schopnost akumulace, působí se setrvačností a šíří se prostředím, ať plyným /vzduchem/ pevným /prostupuje stěnami/ nebo kapalným. Užití tepla šířeného volně prostorem /vzduchem/ a stavebními konstrukcemi není možné běžně dostupnými prostředky pro praktické účely /fakturaci/ změřit. Množství dodávaného /odebíraného/ tepla lze měřit (ve smyslu metrologickém, viz zákon o metrologii), pokud je svým proudícím nositelem „spoutáno“ v potrubí.

Jsmo schopni vyhodnotit množství tepelné energie, které uniká do venkovního prostředí celým pláštěm budovy (viz - průměrný součinitel prostupu tepla  $U_{\text{em}} \text{ W/(m}^2 \cdot \text{K)}$  , vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov), tj.



tepelné ztráty, které odpovídají množství dodaného tepla do budovy tím či oním způsobem. Nejsme schopni běžnými, pro praxi dostupnými prostředky hodnotit přesně užití množství tepla v dílčích prostorách budovy. Byt, místnost bytu nejsou izolovaným prostorem imunním vůči teplotě svého okolí v domě. Z těchto důvodů, pokud se týká užití tepla uvnitř v budově, nemůžeme mít ambice měřit teplo, ale toliko rozdělovat náklady na teplo, ani přesně zjistit teplo užití ve vymezeném prostoru budovy; skutečné užití tepla v bytových a nebytových jednotkách (místnostech) budovy je do značné míry neadresné ve srovnání s elektřinou, vodou, plynem.

## 3. Úsporné hospodaření teplem v domě je podmíněné racionální motivací.

Tepelná pohoda ve vnitřních prostorách lidmi užívaných budov je pro většinu lidí naprostou samozřejmostí. Výdaje na udržování požadované teplotní úrovně jsou nemalou finanční položkou za užívání bytových a nebytových prostorů. Určení spravedlivých, fyzikálně odůvodnitelných a laicky srozumitelných podílů úhrady za temperování celého objektu jako jednoho kompaktního spotřebiče tepelné energie na jednotlivé její uživatele úměrně podle spotřeby je oprávněným a přirozeným požadavkem. Způsob stano-



vení úhrady má nemalý motivující vliv na racionální úsporné hospodaření energií.

Přijímaná česká legislativa v souladu s evropskou legislativou, pokud se týká měření ve smyslu registrace užití tepelné energie v bytových domech a víceúčelových stavbách, přináší nově povinnost toto užití dostupnými prostředky určit. Cílem přijímaných opatření je, aby každý konečný spotřebitel (uživatel) energie byl motivován k hospodárnému nakládání s tepelnou energií při vytápění a spotřebě teplé vody. Toho lze dosáhnout spravedlivým rozdělováním nákladů na vytápění na základě registrace účinku tepelné energie působící v prostoru stavební konstrukce a rozdělením nákladů na spotřebovanou teplou vodu na základě měření její spotřeby stanovenými měřidly - vodoměry. Je otázkou krátkého času, kdy celá veřejnost tento záměr pozitivně přijme, když již její značná část rozdělování nákladů na vytápění podle spotřeby tepla registrací teploty delší dobu akceptuje a považuje to za zcela normální. Je přece naprosto přirozené, aby každý platil za energii podle toho, kolik ji spotřebuje respektive, jaké náklady vyvolá na dodání energie svou spotřebou. Je naprosto přirozené, aby úhrada za vytápění a za teplou vodu odpovídala míře užití těchto služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů.

#### 4. Původ tepla podílejícího se na vnitřní teplotě v prostředí místnosti

Energetickou legislativou (zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v aktuálním platném znění) je chápáno vytápění jako „proces sdílení tepla do vytápěného prostoru zajišťovaný příslušným technickým zařízením za účelem vytváření tepelné pohody či požadovaných standardů vnitřního prostředí...“. Směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2002/91/ES o energetické náročnosti budov i směrnicí 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické účinnosti, a zákonem o hospodaření energií je budova (nikoliv bytová jednotka nebo dokonce otopné těleso) chápána jako jeden samostatný, ucelený spotřebič energie. K budově jako celku, nikoliv k bytovým jednotkám, se vztahují všechna hodnotící kritéria spotřeby energie. Přesné určení skutečné spotřeby tepla uživateli bytu ve vytápěném objektu je mýtem, protože ji nelze určit srovnatelně přesně jako u elektřiny, vody, plynu.

Kromě radiátoru na ovlivňování tepelné pohody v místnosti přispívají i vertikální rozvody (stoupačky) a prostupy tepla vnitřními stěnami. Podíly ostatních zdrojů nemají vzhledem k jejich krátkému časovému působení z hlediska tepelné bilance a pro účely rozúčtování nákladů rozhodující význam. Uvažujme místnost o půdorysných rozměrech 3 x 5 m a výšce 2,75 m. Měrná spotřeba tepla za rok při dobrém vyregulování soustavy ústředního vytápění dosahuje hodnot kolem 80–130 kWh/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Teplo získané z vertikálních rozvodů a z prostupu stěnou z místnosti sousedního bytu (výpočet viz web Svazu), dosahuje 880 + 810 = 1690 kWh/rok, což odpovídá roční měrné spotřebě místnosti o ploše 15 m<sup>2</sup>=112,66 kWh/m<sup>2</sup>. (Případný tepelný zisk prostupem ze stropu ani nemusíme uvažovat). To svědčí o tom, že radiátor se nepodílel na dodávce tepla do místnosti. Samozřejmě na indikátoru v tom případě je náměr nulový při použití indikátoru se startovací teplotou registrace 25–30 °C podle normy EN ČSN 834 umístěném na radiátoru.

#### 5. Komentář k ustanovením naší legislativy o měření spotřeby tepla v budovách ve vztahu k Směrnici 2012/27/EU o energetické účinnosti

Měření množství spotřeby tepelné energie v budově je dáno povinností držitele licence (dodavatele) měřit odběrateli (zákazníkovi) odebrané teplo respektive dodané teplo z pohledu dodavatele. Tato povinnost je zakotvena v energetickém zákoně, § 78 odst.1. V zákoně o hospodaření energií (v jeho současné projednávané novele v Poslanecké sněmovně) je vlastně zrcadlový obraz tohoto ustanovení, kterým se ukládá totéž v § 7 odstavec 4. písmeno f) stavebníkovi, vlastníku budovy nebo společenství vlastníků, jakožto konečnému zákazníkovi, který nakupuje teplo, chlad nebo teplou vodu pro své vlastní konečné užití tj. totiž pro zajištění svého plnění – vytápění a poskytování teplé vody,



případně klimatizaci - vůči konečným spotřebitelům, jimiž jsou uživatelé bytů a nebytových prostorů. Jedná se o zajištění instalace měření tzv. na patě domu. Tím je plněno ustanovení jazykem směrnice řečené v čl. 9 odst.3, první pododstavec „Pokud jsou vytápění a chlazení budovy nebo dodávka teplé vody zajišťovány ze sítě dálkového vytápění nebo z ústředního zdroje zásobujícího více budov, nainstaluje se měřič tepla nebo teplé vody na výměník tepla nebo do odběrného místa.“ Někdy neporozuměná a diskutovaná problematika „měření“, „měřáků“, ale ve skutečnosti registrace (sloužící k rozdělování nákladů) užití tepelné energie konečným spotřebitelům (konečným uživatelům) podle čl. 9 odst.3 druhého a třetího pododstavce je předmětem ustanovení zákona o hospodaření energií a prováděcího práv-

ního předpisu – vyhlášky č. 237/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 194/2007 Sb.

Vyhláška jako prováděcí právní předpis k zákonu, nemůže stanovovat žádné povinnosti, na to legislativci obzvláště dbají. Povinnost v daném případě předmětu vyhl. 237/2014 Sb., která provádí § 7 odst. 9 zákona o hospodaření energií v aktuálně platném znění, je stanovena v § 7 odst. 4 tohoto zákona, který zní: „Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou dále povinni a) vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a regis-

specifikuje přístroje registrující dodávku tepelné energie v budovách, nic více, nic méně.

Povinnost vybavení těmito přístroji a zařízeními se podle projednávané novely zákona o hospodaření energií, jejího § 7 odst. 4 písm. g), vztahuje na bytové domy a víceúčelové stavby. Těmi se rozumí podle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška); bytovým domem - stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena; víceúčelovou stavbou - stavba sloužící více účelům (např. obchodnímu, bytovému, rekreačnímu, administrativnímu a pod.).

Vyhláška 237/2014 Sb., je koncipována tak, aby její dikce vyhovovala i vládnímu návrhu změny zákona o hospodaření energií, předloženému v pololetí r. 2014 Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR k projednání. Tento návrh zpracovává příslušné předpisy EU, mj. zejména i směrnici 2012/27/EU o energetické účinnosti ze dne 25. října 2012., tj. po přijetí zákona č. 318/2012 Sb. Z toho důvodu také došlo k vydání vyhlášky č. 237/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 194/2007 Sb., až na podzim roku 2014.

Vyhláška umožňuje využít více druhů zařízení registrujících dodávku tepelné energie. V případě „standardní“ a běžné konstrukce vnitřního tepelného rozvodu, tedy že rozvod vstupuje a vystupuje z bytu nebo nebytového prostoru v několika místech a ve vytápěných prostorách jsou umístěny radiátory, umožňuje vyhláška v podstatě volbu použití mezi čtyřmi druhy těchto přístrojů či zařízení (1. stanovená měřidla tzv. kalorimetry, 2. indikátory na vytápění umístěné na radiátoru, 3. indikátory vytápění umístěné na odtokové trubce (nepřímá denostupňová metoda) a 4. zařízení pro přímou denostupňovou metodu). Účelem všech vyhláškou jmenovaných registračních zařízení je, aby konečný uživatel tepelné energie při vytápění si mohl ověřit účinek svého počínání při regulaci vnitřní teploty ve svém užívaném prostoru (termostatickou hlavici na radiátoru nebo ventilem při stropním vytápění či opatřeními ke snížení tepelných ztrát nebo naopak i větráním) na podílu svých nákladů na vytápění domu jako celku. Nutno však podotknout, že tento požadavek některá zařízení splňují více, některá méně. O tom a důsledcích blíže viz níže v následujícím bodu 6.

Zařízení používaná pro rozdělení nákladů na vytápění v budovách jsou přístroje registrující teplotu - na otopných tělesech nebo odtokové trubce otopných těles anebo v určeném místě prostoru bytu (místnosti) - vždy registrují (přímo) projev dodávky tepelné energie (tj. teplotu) do uživatelské jednotky (bytu, nebytového prostoru).

## 6. Bezprecedentní osočování státních úředníků aneb komu a co asi vadí na přijímané legislativě.

Zdánlivě s tématem uvedeným v nadpisu této stati nespojuje problematika pojetí vytápění a rozúčtování nákladů na ně, naznačeným v úvodním 1. bodě, ale opravdu jen zdánlivě.

### 6.1. Dvě pojetí – (filozofie) rozúčtování spotřební složky nákladů na vytápění

I. Rozdělování tzv. podle množství (tepla), ve skutečnosti, v praxi podle tepla získaného z otopného tělesa (otopných těles).



trujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům v rozsahu stanoveném prováděcím předpisem“. Zmocnění ministerstva v odst. 9 zní: „Rozsah vybavení vnitřních tepelných zařízení přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům... stanoví prováděcí právní předpis.“ Citovaná úprava zákona o hospodaření energií je stanovena zákonem č. 318/1012 Sb., ze dne 19. července 2012.

Předmětná vyhláška č. 237/2014 Sb., v § 7a nazvaném „Vybavení přístroji registrujícími dodávku tepelné energie“

II. Rozdělování podle vnitřní (průměrné) teploty – tepelné pohody, denostupňovou (gradenovou) metodou resp. modifikovanou denostupňovou metodou.

Nic mezi tím neexistuje – buď jedno, nebo druhé.

## 6.2. Odkud „vítr vane“ ?

Representantem pojetí rozdělování nákladů I., podle množství, je indikátor podle normy ČSN EN 834, který se umísťuje na radiátoru nebo přímo měřidlo - kalorimetr.

Indikátor či měřič tepla se sebevětším rozsahem údajů a pamětí a možností dálkového odečtu však v důsledku hrubého nerespektování – naprostého ignorování tří aspektů:

1. tepelných ztrát místností vzhledem k jejich poloze (např. při šítové stěně, pod střechou),
2. vlivu vnitřních rozvodů (zejména stoupaček) na dodávku tepla do místností bytů,
3. vnitřních tepelných a teplotních toků mezi místnostmi (vzájemného teplotního ovlivňování),

se často stává neakceptovaným, nedůvěru vzbuzujícím nástrojem, který odrazuje konečné spotřebitele tepelné energie v bytech od poměrového měření. Naskytá se otázka: může být pouze teplo z otopného tělesa (z otopných těles) spolehlivým ukazatelem pro míru užití tepla v místnosti (jednotce bytové, nebytové)?

## 6.3. Opatření státní správy

Státní správa se k tomuto problému postavila tak, že stanovila přípustné rozmezí pro náklady vztahované na plochu 1 m<sup>2</sup> (podrobněji viz web Svazu). Tato opatření státní správy jsou výrazem zoufalství nad některými dosahovanými výsledky rozúčtování podle metody rozúčtování stanovené zastaralou (bránící technickému pokroku v oblasti registrace tepla v domech a způsobu rozúčtování nákladů na vytápění) technickou normou ČSN EN 834, podle které se instalují indikátory na otopná tělesa. Toto opatření směřuje i k výsledkům dosahovaným měřidly tepla. Fyzikální zákonitosti jsou neúprosné, nikdo je „neumluví“.

Nemůže být většího zpochybnění věrohodnosti rozúčtování, než když stát musí chránit občany před fyzikálně nezdůvodnitelnými extrémními rozdíly v nákladech na vytápění připadající na jednotlivé uživatelské jednotky v zúčtovací jednotce. Tím však ještě není garantována správnost rozdělování vůbec. Naopak vyhláškou vymezené přípustné rozdíly v měrných platbách vlastně legitimují každé rozúčtování, které je ve stanoveném přípustném rozmezí, i když je fyzikálně nezdůvodnitelné. Toto legislativní ustanovení o přípustných rozdílech v měrných platbách za vytápění také znesnadňuje, ne-li znemožňuje konečným uživatelům se domáhat, případně soudní cestou, spravedlivého fyzikálně zdůvodnitelného stanovení nákladů na vytápění, pokud účtované náklady odpovídají vymezenému rozmezí.

## 6.4. Rozporuplné reakce vyvolané vyhláškou č. 237/2014 Sb.

Od prvopočátku, kdy se teplo přestalo dotovat, se uživatelé bytů v bytových domech, mnohdy vehementně, domáhali platby za vytápění a teplou vodu podle „spotřeby“. Spotřebou měli u vytápění především na mysli teplotní úroveň, tepelnou pohodu. Tento přirozený požadavek, aby každý platil podle toho, kolik čeho si dopřává a užívá, přetrvává u většiny obyvatel pořád. Rovnost v úhradě bez respekto-

vání intenzity užívání čehokoliv, v daném případě vytápění, byla a je přisuzována starému, přežitému socialistickému chápání. Výsledky některých rozúčtování vedly a vedou k resignaci na tento požadavek a odráží se v některých reakcích části veřejnosti a samozřejmě také v některých médiích, za senzacemi a negativními zprávami se předhánějícími.

Povinnost registrace dodávky tepelné energie konečným uživatelům byla stanovena před dva a půl rokem zákonem č. 318/2012 Sb., kterým se mění zákon o hospodaření energií. Za celou dobu se proti této povinnosti (téměř) nikdo neozval, naopak byla vehementně vyžadována vyhláška k této povinnosti, což byl projev akceptace této povinnosti. Této stanovené povinnosti bylo marketingově využíváno, stejně jako příslušných ustanovení směrnic EU, k získávání nových zákazníků poměrového měření. Proč nastal diametrální obrat v hodnocení povinnosti poměrově měřit teplo uvnitř domů konečným uživatelům? Odkud pravděpodobně „vítr vane“ ?

## 6.5. Co vlastně způsobila vyhláška

V říjnu 2014 byla vydána tolik očekávaná a vyžadovaná vyhláška. V této vyhlášce č. 237 se specifikuje, co se rozumí „přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům“. Kromě měřidel (kalorimetrů) a indikátorů umístěných na radiátorech jsou to i indikátory umístěné na odtokové trubce a rovněž přístroje (zařízení) zaznamenávající kontinuálně (v intervalech) teplotní diferenci mezi vnitřní teplotou vytápěného prostoru a venkovní teplotou. Nenastartovala vyhláška odpor proti povinnosti poměrově měřit teplo v bytech a ruku v ruce s tím i nevybíravé odsuzování státní úředníků právě tím, že jmenovitě uvádí i možnost užívání indikátorů na odtokové trubce z radiátoru a zařízení denostupňové metody? Jak si mohl někdo dovolit „legalizovat“ i jiné přístroje než dovážené z Německa, když jsou ve směrnici výslovně uvedeny pouze indikátory na otopném tělese? Jak si mohl někdo dovolit neuvedení normy EN ČSN 834 v legislativním předpisu a tím ji neučinit závaznou (norma zůstává „toliko“ nadále „pouze“ platná)? Neskrývá se za odpověďmi na tyto otázky štvance proti státním úředníkům?

## 7. Závěr

Přijímaná česká legislativa v souladu s evropskou legislativou, pokud se týká měření ve smyslu registrace užití tepelné energie v bytových domech a víceúčelových stavbách, přináší nově povinnost toto užití dostupnými prostředky určit. Přitom finanční náklady na zajištění této povinnosti, lépe řečeno této samozřejmosti, jsou nesrovnatelně nízké oproti jiným opatřením vedoucím k úsporám energie. Je naprosto přirozené, aby úhrada za vytápění a za teplou vodu odpovídala míře užití těchto služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů. Je otázkou krátkého času, kdy celá veřejnost tento záměr pozitivně přijme, když již její převážná část rozdělování nákladů podle spotřeby tepla registrací teploty delší dobu akceptuje a považuje to za zcela přirozené, stejně jako měření spotřeby teplé vody. Úsporné hospodaření teplem v domě je podmíněné racionální motivací.

Ladislav Černý

Kráce, celý text na [www.scmbd.cz](http://www.scmbd.cz)



# Povinná instalace indikátorů – co od ní můžeme do budoucna očekávat?

Zákon č. 318/2012 Sb. uložil vlastníkům bytových domů instalovat tzv. „přístroje registrující dodávku tepelné energie“ konečným spotřebitelům. V převážné většině případů se jednalo o indikátory topných nákladů montované na jednotlivá otopná tělesa v bytech a nebytových prostorách. Konečný termín splnění této povinnosti vypršel s koncem minulého roku, nicméně vlna instalací stále trvá a to jednak díky velmi pozdě zveřejněné prováděcí vyhlášce (č.237/2014 Sb.), jednak díky běžnému fenoménu nechávat vše na poslední chvíli.

I když všeobecná povědomost o zákonné povinnosti začala již mnohem dříve, masovější vlna instalací do dosud nevybavených objektů nastala až ve druhé polovině uplynulého roku, kdy postupně akcelerovala každým týdnem. V prosinci pak nastal stav nikoli nepodobný končícímu termínu povinné výměny občanských nebo řídičských průkazů anebo termínu podání daňového přiznání. Před tímto obdobím byla nasycenost trhu odhadována na úrovni cca 80% a měnila se jen velmi pozvolna. Přesnější čísla bohužel nejsou k dispozici, odhady se opírají o informace jednotlivých členů asociace rozúčtovatelů ATRAV. Stejně odhady, vztahující se k přelomu roku, předpokládají zvýšení nasycenosti přibližně o 10%. Lze předpokládat, že mnoho smluvních závazků na montáži přístrojů bude uzavřeno a bude dobíhat ještě nejméně do poloviny tohoto roku. Potom pravděpodobně zůstane přibližně 5% reziduum vysoce rezistentních vlastníků, kteří zákonnou povinnost nikdy nesplní, podobně jako tomu bylo v minulosti v případě povinného vybavení termostatickými ventily.

Je třeba přiznat, že řada vlastníků dlouho váhala, a často k tomu byly i velmi racionální a pragmatičtější důvody. Aniž bychom společnost dělili na zastánce a odpůrce poměrového měření, existují případy, kdy přes všechna objektivní pozitiva postrádá montáž indikátorů jakékoli racionality. Jedná se především o malé bytové domy se 4-6 byty s vlastní kotelnou na tuhá paliva, kde nezřídka obsluhu zajišťují jednotliví obyvatelé svépomocí. Podobné případy bychom našli i v oblasti nebytových objektů s komerčně využívanými prostorami. Takové případy bohužel prováděcí předpis neřeší.

Argumentace řady nespokojených vlastníků, že na jedné straně existuje zákonná povinnost, ale na straně druhé chybí prováděcí a navazující legislativa, je rovněž vysoce oprávněná. Nejedná se totiž jen o velice opožděné vydání prováděcí vyhlášky č.237/2014 Sb. (zpoždění 2 roky), ale i o novelizaci rozúčtovací vyhlášky č.372/2001Sb. Řekne-li totiž stát A, měl by říci i B – tedy podpořit povinné vybavení přístroji i moderním předpisem o rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu, který by konečně odstranil všeobecně známé neduhy 13 let staré normy a v maximální míře reflektoval skutečný stav trhu poměrového měření tepla a vody. Jakkoli takových pokusů byla celá řada, kýžený výsledek se dosud nedostavil. A sarkasticky dlužno dodat, že při pohledu na některé minulé návrhy, zaplatit bůh.

Jak už tomu bývá u všech regulatorních opatření, i shora zmíněná povinnost má řadu odpůrců či přinejmenším skeptiků. Je to pochopitelné, nic kolem nás není černobílé a každý má právo na názor a to pochopitelně i v případech, kdy námitky plynou spíše z nepochopení či pouze povrchní informovanosti. Nicméně, bez ohledu na příslušnost v tom či onom fanklubu, lze tuto zákonnou povinnost uchopit jako příležitost podle hesla –

musím-li do něčeho investovat čas i prostředky, bylo by hloupé následně z této investice nevytěžit maximum možného. Tedy adresně dělit náklady na základě zjištěné spotřeby, důsledně využívat disponibilní data k redukci, resp. eliminaci nežádoucího chování některých konečných spotřebitelů, na něž doplácí slušná a často mlčící většina, optimalizovat spotřebu tepla pro vytápění přeregulací otopné soustavy, atp. Převážná většina indikátorů instalovaných v současné době totiž umožňuje využívání nastavbových funkcionalit, jinými slovy, současné indikátory toho umí mnohem víc než jen jedenkrát ročně poskytnout údaj o sumární spotřebě. Standardně nabízejí četnější poskytování dat, která pak lze využívat pro monitoring spotřeby tepla vody, identifikaci nežádoucích stavů ve vývoji spotřeby, ale rovněž ke včasnému upozornění na nastalé chybové stavy.

Samostatnou nastavbovou funkcionalitou je sledování teplotní bilance v jednotlivých vytápěných místnostech objektu, což následně umožňuje dynamicky upravovat průběh otopné křivky tak, že lze dlouhodobě dosahovat úspor v nákladech na teplo pro vytápění v rozmezí 8-11%. Tuto unikátní nastavbovou funkci nabízí systém **adapterm**, podporovaný indikátory firmy Techem. Jak systém pracuje? Konvenčně regulované otopné soustavy se řídí především venkovní teplotou. Skutečná potřeba tepla požadovaná uživateli bytů není nijak zohledněna. To znamená, že otopná soustava často poskytuje více tepla, než uživatelé v dané chvíli skutečně požadují a výsledkem je zbytečně vysoká spotřeba tepelné energie. Základní informace pro systém adapterm poskytují rádiové indikátory vytápění, které informují o aktuálních teplotách radiátorů a místností. Z těchto údajů je pak vypočtena skutečná potřeba tepla pro budovu v daném okamžiku. Podle toho se na základě skutečné potřeby upravuje teplota topné vody. Snížením teploty přívodu současně dochází nejen k optimalizaci dodávky tepelné energie na základě skutečné potřeby, ale také ke snížení provozních tepelných ztrát. Shrnutí a potvrzení – podle dlouhodobých údajů na velkém, pestrém a statisticky reprezentativním vzorku, přináší princip rozdělování nákladů podle spotřeby změnu uživatelského chování, která je spojena s přibližně 15% úsporou tepelné energie. Proč tedy, když už jsou indikátory nainstalovány, nevyužít další možnosti kterou nabízejí – pomocí systému adapterm redukovat spotřebu tepla o dalších cca 10%. Návrhovat takové investice je obvykle necelé 1 topné období!

***Tak jako dnes nikoho nepřekvapí domácí elektroměr, plynoměr či taxametr v taxíku, tak se i indikátor (nebo bytový měřič tepla) stane běžnou součástí našeho života a za pár let se možná podíváme tomu, že tak drahá věc, jakou tepelná energie je, se rozdělovala mezi jednotlivé byty paušálně jednotnou sazbou na metr čtvereční.***

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

adapterm



## System měření spotřeby tepla s aktivní úsporou energie

### Přednosti:

- Snížení spotřeby energie v průměru o 10 %.
- Minimální náklady a nízká cena.
- Úspora energie bez ztráty komfortu.
- Váš aktivní přínos ke snižování emisí CO<sub>2</sub>.





# Rekonstrukce domu je investice, která se vám vyplatí

Úvěry pro bytová družstva a SVJ



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

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

