



TOP 10 PANELÁK
ROKU 2014

JANOV – NEMŮŽEME
ZA SKLADBU
OBYVATEL

NÁVŠTĚVA, KTERÁ
NIC NEVYŘEŠILA

BYTOVÁ
DRUŽSTVA VERSUS
SPOLEČENSTVÍ
VLASTNÍKŮ

VODA 100KRÁT JINAK

TEPELNÁ ČERPADLA
A ÚSPORY V PRAXI

DK CHEMO –
SPECIALISTA
NA ČIŠTĚNÍ TOPENÍ

NÁJEMNÍCI –
NEVYKLIDITELNÍ

Odvážné, ale pěkné



KASTEN

ZA SKVĚLOU STAVBOU PEČLIVÁ FIRMA

VIDITELNÉ ÚSPORY U REKONSTRUOVANÝCH OBYTNÝCH DOMŮ

15–20%
ÚSPORA ZATEPLENÍ
STŘECH

30–40%
ÚSPORA ZATEPLENÍ
OBVODOVÉHO
PLÁŠTĚ

30–35%
ÚSPORA VÝMĚNA
OKEN

2–5%
ÚSPORA ZATEPLENÍ STROPŮ
SUTERÉNNÍHO
PODLAŽÍ

15–20%
ÚSPORA REGULACE OTOPNÉ
SOUSTAVY

**KOMFORT
BEZPEČÍ** OPRAVA PODLAH
A ZÁBRADLÍ BALKÓNŮ



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

KOMPLEXNÍ REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ

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

Zelená úsporám 2015

Málokdy se na „apríla“ něco takového povede. Ministerstvo životního prostředí a Státní fond životního prostředí vyzvaly majitele rodinných domů a pražských bytových domů, aby si začali chystat dokumentaci pro zlepšení energetické bilance. Žádosti o dotace z programu Nová Zelená úsporám bude možné podávat od 15. května.

Neratovická stavební společnost KASTEN se zateplováním domů zabývá už 20 let. Jednatel společnosti, Ing. Aleš Kocourek, ví jak je pro majitele domů mnohdy nelehké se v podmínkách pro získání dotací orientovat.

Letos Nová Zelená úsporám poskytne na energetické úspory 1,1 mld. korun, pro bytové domy v Praze se počítá s 500 miliony. Co byste zájemcům o dotaci poradil či doporučil?

A. K.: Aby se poradili s odborníky. Nejde jen o to žádost podat. Jde hlavně o to, aby podání bylo úspěšné a žadatel dotaci získal. Naše společnost svým zákazníkům v získání dotací pomáhá. V rámci aktuálně dostupných programů zajistíme potřebné podklady, pomůžeme s vypracováním žádosti i s jejím podáním.

Co je, oproti minulosti, nové?

A. K.: Myslím, že snaha rozšířit okruh žadatelů o dotaci a usnadnit lidem přístup k dotacím. Letos je možné získat příspěvek i na menší úpravy, podmínkou je snížení spotřeby energie minimálně o 20%. Takové snížení představuje např. výměna oken a dveří a např. dílčí zateplení. Nebo je možné požádat o dotaci na výměnu elektrického topení za tepelné čerpadlo...

Je administrativa žádostí složitá?

A. K.: Myslím, že ani ne. Je potřeba méně dokladů, méně ověřených kopií, méně papírování. 3 týdny by měly být na schválení žádosti, 3 týdny na kontrolu dokumentace a výpočet výše dotace, 3 týdny na vyplacení dotace.

A co použití předepsaných výrobků a nutnost zadat práci odborným firmám uvedeným v seznamu Programu?

A. K.: Předepsané seznamy výrobků a firem není nutné použít, ale je potřeba dodržet požadavky na technické parametry. A to znamená, že se nezbytnost použít kvalitní produkty a provést práci profesionálně nelze vyhnout.

Jaká je výše dotací?

A. K.: U bytových domů může výše dotace dosáhnout max. 10 mil. Kč.

Kam se žádosti podávají?

A. K.: Elektronicky, na online formuláři, který je dostupný na webových stránkách programu, to je na www.novazelenausporam.cz. Od 15. května do 31. října 2015 do 12 hodin.

Jednatel neratovické stavební společnosti KASTEN Ing. Aleš Kocourek, získal za 20 let, po které se KASTEN rekonstrukci, revitalizaci a zateplení domů věnuje, nemálo zkušeností i dost děkovaných dopisů.

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

V roce 2010 společnost získala titul Firma roku 2010 Středočeského kraje.

V roce 2013 získala, v rámci CZECH TOP 100, ČEKIA Stability Award 2013 s hodnocením AA (vynikající).

Kontakty:

KASTEN spol. s r.o.

Větrná 145, 277 11 Neratovice – Byškovice

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

e-mail: info@kasten.cz; www.kasten.cz



Gratulujeme

Sedmdesáté narozeniny oslavil Ing. Vít Vaníček, předseda Svazu českých a moravských bytových družstev stylově a v širokém kruhu gratulantů. Aby také ne, vždyť celých dvanáct let (tři volební období) zastává tuto funkci. A to si člověk za ty roky vytvoří pěkně velký kolektiv lidí spojujících společná myšlenka bytového družstevnictví. Pak jednoho dne, v tomto případě 21. dubna 2015, nastane okamžik, kdy se z „kolektivu“ stanou gratulanti. Stylová restaurace Kozlovna právě tohle zažila. Bylo plno. Gratulanti mu, mimo jiné, přáli hodně štěstí a zdraví. Chlapi si pak v duchu říkali, že fakt muži nestárnou a ženy si v duchu šeptali: štramák!

Co ještě ke krásným sedmdesátinám dodat? Hodně štěstí, zdraví a spokojenosti jak v osobním životě, tak v práci! Vidíte, tady je rozdíl mezi sedmdesátníkem a sedmdesátníkem:



napsal jsem bez rozmyslu v PRÁCI! A to je celý on, Vít Vaníček, důkaz, že chlapi opravdu nestárnou!

Dalších šťastných sedmdesát přeje kolektiv redakce!

Dámy a pánové,

Možná to tak ještě nevypadá, ale prázdniny tu budou cobydup a dovolená také. Uvědomil jsem si to, když jsem se při sobotní procházce zastavil nad hromádkou. Mraveniště to bylo. Ta havěť pobíhala sem a tam, nějaký mravenec táhl jehličí, jiný jiného mravence ... Zkrátka činili se. Prý zkušené oko znalce přes mravence podle toho hemžení pozná, že se blíží bouřka, víchra nebo že se neblíží zhola nic. A tak mne napadlo, kdyby nad námi taky tak někdo postál, podíval se na to lidské hemžení, a protože by byl znalec na lidské hemžení, pravil by: Hle, jsou nějak nervózní, pobíhají sem a tam, snášejí věci na hromádky, obíhají obchody a kupují opalovací krémy. Zdá se, že se začínají chystat na dovolené. A měl by pravdu. Toto roční období se skutečně vyznačuje čilejším ruchem. Kdekdo se chystá za někým jet, někoho navštívit, překvapit, nebo se jen tak přesouvat v prostoru a čase vyhledáváje přítom turistické značky, které ho dovedou odněkud někam, a tam se pak člověk zastaví, rozhlédne se po krajině a dělá: Jé, tady je krásně!

O dovolených však převládá navštěvování. Navštěvují se rodiny s rodinami, mladí přijíždějí za starými, výjimečně se

tomu i opačně. Většinou to odskáčou stařečkové, protože ti nezatoužili po městském ruchu, kolonách na D5, pátečních výjezdech na stupni číslo pět ani po rozpálených ulicích velkoměsta. Žijí si s přírodou a trpělivě se připravují na ty dva frekventované měsíce, kdy jim rodinní luftáci za svistotu pneumatik zvednou prach před jejich chaloupkou. Vítejte, rodino! Jak ty děti rostou... loni to ještě nebylo ani znát, když přeběhly přes záhon mečků, a letos! ... Maminco, tatínku, vy krásně vypadáte a ty buchy jsou jako vánek, prý vám přidali na důchodu... ne ne, my nepotřebujeme žádné peníze, jen jsme si říkali... to víte, to auto už máme šestý rok...

A tak ten znalec přes člověčí mravence by nás měl jako na dlani a všechno by o nás věděl. Ničemu by se nedivil, nad ničím by se nepozastavil. Proč taky, když by to byl znalec. Takový totiž moc dobře ví, že ať se děje co se děje, nejkrásnější je, když mladí mají za kým přijet, a když staří mají na koho čekat ...

Vít Špaňhel

Deset vybraných domů přihlášených do soutěže **PANELÁK ROKU 2014**

Porota pod předsednictvím Ladislava Kouckého ze společnosti ČSOB vybrala z devětadvaceti přihlášených domů do soutěže Panelák roku 2014 deset nejlepších. Dnes je představujeme na našich stránkách časopisu jako TOP 10. Z nich vzejde i letošní vítěz. Kdo, to se dozví předsedové bytových družstev na valné hromadě 18. 6. 2015, která bude v sídle Svazu českých a moravských bytových družstev. Naši čtenáři pak v čísle 4, časopisu bytová družstva-svj-správa domů. Porota při hodnocení přihlížela, jako při minulých ročnících, nejen na celkový estetický dojem domů po rekonstrukci, ale i k technickým parametrům, které přispěly například i k energetickým úsporám.

Počet přihlášených v tomto ročníku soutěže byl nižší, než v letech minulých. Důvod je nasnadě. Většina bytových domů byla zrekonstruována již před rokem 2014. To svědčí o dobrém hospodaření bytových družstev sdružených pod SČMBD. Aby pro další ročníky soutěže Panelák roku 2015 se mohly přihlásit i domy, které byly zrekonstruovány v mi-

nulých letech, budou pravidla soutěže upravena a hodnocení kritéria rozšířena i o další položky, které toto umožní. Jaká kritéria to budou, bude vyhlášovatel soutěže včas informovat.

Řazení jednotlivých domů z TOP 10, které následuje je zcela náhodné a nijak neodpovídá pořadí v soutěži.

SBD Pelhřimov, Kaliště 11, Kaliště u Humpolce



SBD Pelhřimov, Střítěž u Božejova 40, Pelhřimov



SBD Vítkovice, Zdeňka Bára 2 ,Ostrava



Původní stav

SBD Obzor, Dlouhá 783-4, Slavičín



Původní stav

SBD Havířov, Gen. Svobody 265/13, Havířov



Původní stav

SBD Přerov, Dvořákova 22, Přerov



SBD Přerov, Kabelíkova 11, Přerov



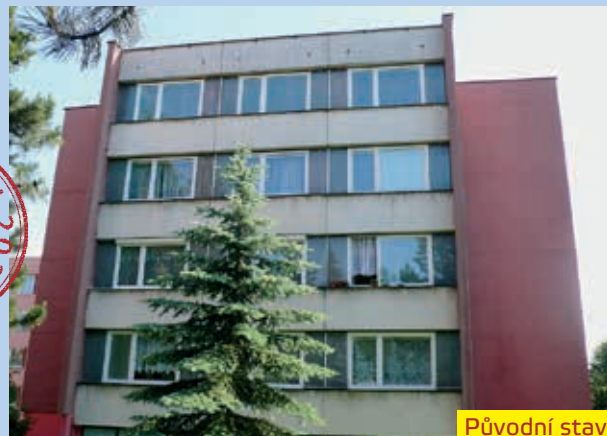
Původní stav

SVJ domu 1301, Písecké předměstí 1301, Milevsko



Původní stav

SVJ domu čp.486, Jana Drdy 486, Příbram VII



Původní stav

SBD Pelhřimov, Kaliště 10, Kaliště u Humpolce



Původní stav

Nájemní byty obsazují nepřizpůsobiví

Na Ostravsku, Karvinsku, ale i v dalších sociálně problematických oblastech je většina nájemníků a majitelů bytových domů bezmocná proti osobám, které si pronajmou byt a natáhnou do něho i tucet příbuzných. Ti potom neplatí ani společné poplatky. Do běžných nájemních bytů se tito lidé stahují i kvůli rušení sociálních ubytoven.

Není přitom žádný účinný právní nástroj, jak je přinutit, aby respektovali kapacitní meze bytů a přispívali na poplatky v domě jako většina ostatních nájemníků.

Nelze je ani, pokud tak na úkor ostatních nečiní, z bytu „vyhnat“. Spíše naopak. S novým občanským zákoníkem se stali z bytu téměř „nevyhoditelnými“.

Poukazovali na to účastníci semináře Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků jednotek o dopadech nového občanského zákoníku (NOZ), který se konal v parlamentu.

„Co otravuješ!? Jsem brácha na návštěvě“

„Na Ostravsku a Karvinsku jsme v situaci, kdy přicházejí lidé ze Slovenska a jiných částí republiky, kteří ještě nedávna bydleli na ubytovnách, které se ruší. Hledají práci. Některým se to i podaří, mají rekvalifikační kurzy. Poté žádají o pronájem bytu a tuto žádost doloží příjmy. Zprvu nemáte sebemenší důvod, proč takovému člověku byt nepronajmout. Do tří týdnů ale zjistíte, že se k němu přistěhuje osm či deset dalších příbuzných,“ popsal na semináři obvyklý začátek potíží Petr Handl z jedné z největších správcovských firem v ČR, která u nás patří rovněž mezi největší vlastníky nájemních bytů.

Pronajímatel bytu sice má právo vymežit počet osob žijících v daném bytě, třeba že v 1+1 mohou být maximálně čtyři lidé. Jenže podle NOZ vlastní bytu už z něj nesmí vykázat osoby, jedná-li se o příbuzné nájemníka.

„Oni pak tvrdí, že jsou na návštěvě. A ta může podle NOZ trvat až dva měsíce. Teprve poté mají oznamovací povinnost. Dělají to tak, že poté odjedou na týden, a znovu se vrátí na další dvouměsíční návštěvu,“ dodal Handl.

Na pobyt početných a trvalých „návštěv“ přitom podle něho doplácí ostatní nájemníci při rozepisování nákladů na společné služby v domě.

„V zákoně je u pojmu návštěva třeba vymežit normální časový úsek, kdy se jedná o návštěvu a kdy už ne, aby byla stanovena férová hranice, kdy už by hostující osoba měla přispívat na služby. Nepídí se po tom jen majitelé bytů, ale

i nájemci,“ uvedla právnička ze Sdružení na ochranu nájemníků Lenka Veselá.

VÝPOVĚĎ. NO A? NIKAM NEJDEME!

„Když už se totiž příbuzní takového nájemníka nakonec zapíší v evidenčním listě domu, tak poté na úřadě doloží, že mají zajištěné bydlení, a ihned žádají o sociální dávky,“ řekl Handl.

Podle něho vlastní a pronajímatel bytu sice může nájemní smlouvu takovému nájemníkovi vypovědět. Jenže oni v bytech zkrátka zůstávají a byt nepředají.

Pak rozhoduje soud, jenže ten trvá v průměru patnáct až šestnáct měsíců. Dovedete si představit, jak mezitím



tito nájemníci se svými příbuznými na návštěvě takový byt užívají a jak to působí na ostatní nájemníky.

„Občanský zákoník nemůže řešit všechny vážné problémy související s bydlením. S velkými obavami sleduji přípravu zákona o sociálním bydlení. Není například zatím stanoven způsob, jak by obec mohla od soukromého vlastníka získat do užívání byt pro sociální bydlení. Právnická osoba si totiž podle zákona nemůže pronajmout byt,“ dodal zástupce veřejného ochránce práv Stanislav Křeček. *Jindřich Ginter, Právo*

Nemůžeme za skladbu obyvatel ostatních domů v Janově, varovali jsme město včas

Obyvatelé domů v majetku či správě SBD Krušnohor upozornili na neúnosnou situaci v Janově peticí, jejímž prostřednictvím se obrátili přímo na předsedu vlády Bohuslava Sobotku. O tom, jak se z kdysi krásného sídliště stala sociálně vyloučená lokalita a proč hledá SBD Krušnohor pomoc u vlády, jsme si povídali s ředitelem družstva FRANTIŠKEM RYBOU.

Nejprve malá exkurze do historie sídliště. Jak se ke správě problémových domů v Janově dostalo SBD Krušnohor?

V Janově mělo SBD Krušnohor původně pět domů. Spravovali jsme je, starali se o ně a bylo to na nich vidět. Pak přišla privatizace bytového fondu. Jel jsem za tehdejšího vedením Litvínova, ve kterém už tehdy byl současný místostarosta Milan Šťovíček, a upozorňoval na to, že Janov může být problematický. Varoval jsem je před prodejem domů a nabádal, aby zamezili spekulaci s byty. Měl jsem už tehdy zkušenost z Mostu. Dobře jsem znal trik pražských realitků, které za zadluženého sociálně nepřizpůsobivého občana zaplatily dluh, koupily mu byt v Janově nebo jinde a jeho byt v Praze s obrovským ziskem prodaly. Město ale tenkrát trvalo na svém, a tak jsme se k vyhlášené privatizaci přihlásili. Pět domů město prodalo jiné společnosti, většinu zbývajících domů jsme získali my.

Co bylo pak?

Podle pravidel privatizace jsme byty museli převést do vlastnictví nájemníků. Tak vznikala společenství vlastníků jako právnická osoba určená zákonem. Věděli jsme tenkrát, na koho byty převádíme. Věděli jsme, že je to velký malér. Nemohli jsme ale dělat nic. Pravidla pro privatizaci byla závazná a my se museli řídit zákonem. Do Janova se dostaly realitky a s nimi cikáni. To byl začátek konce janovského sídliště.

Největším problémem Janova jsou vybydlené zazděné domy. Některé zazděné vchody byly původně pod vaší správou. Nemohli jste tomu zabránit?

S vybydlováním a zazdíváním domů začala firma CPI-Byty. Ta získala pět domů od společnosti, která je koupila v privatizaci vyhlášené městem. V Janově najednou byly dvě lokality s udržovanými a pěknými domy a mezi nimi zazděné a vybydlené celé bloky. V některých domech, které byly v naší správě, přestali obyvatelé platit do fondu údržby, ale hlavně také zálohy na média. K dnešnímu dni dluží Janovští 39 milionů korun. SBD Krušnohor měsíčně na média doplácelo 653 tisíc korun. Bylo to dál neúnosné. V roce



2013 jsme se znovu obrátili na město se žádostí o pomoc a podporu. Chtěli jsme, aby nám město pomohlo především prosadit legislativní změny. Ale také, aby více působilo preventivně, antivandalsky. Řekl jsem tehdejšímu vedení, že už dál nemůžeme za dlužníky v Janově platit a že se vzdáme správy některých domů. Předpověděl jsem jim, jak se bude situace vyvíjet.

Jak se k tomu město postavilo?

Nijak. Nedostalo se nám žádné pomoci. Tak jsme se vzdali správy nejprve toho nejmenšího bloku F1. Do měsíce byl



dům prázdný, zbyl jediný nájemník. Ubíhaly další měsíce, spirála se roztáčela. Čím více cikánů a nepřizpůsobivých do Janova přicházelo, tím více slušných lidí odcházelo a tím více narůstal dluh za Janov. V bloku D2, který jsme také spravovali, vypukla série sedmi požárů. Třetina domu byla zcela zdemolovaná. V polovině domu žili neplatiči. Výsledek jednání s městem byl opět nulový. Tak jsme pustili ze správy i polovinu bloku D2 a ten je dnes prázdný a vybydlený.

Než jste napsali petici vládě, nemohli jste se pokusit změnit situaci sami?

To jsme udělali. Chodili jsme za vedením města, varovali, upozorňovali ještě v době, kdy nebyla situace zdaleka tak strašná, jako dnes. Od roku 2008, kdy byly v sídlišti první velké nepokoje, se do Janova sjíždějí politici a říkají, že budou problém řešit. Neděje se nic. Já sám jsem v Janově jednadvacet let žil, mám k sídlišti vztah, mám tam hodně přátel, a to i mezi cikány starousedlíky. Chtěl jsem Janov zachránit.

Možná jste měli na politiky tlačit víc...

Víc už to nešlo. Chtěli od nás písemné návrhy, jak problémy Janova řešit. Tak jsme jim je sepsali. Aby měli rodiče větší odpovědnost za děti a za to, co po sídlišti páchají. Aby byla zajištěna anonymita svědka, aby se nemuseli slušní lidé bát, že se jim cikáni pomstí, aby byla stanovena hygienická norma na metry čtvereční na jednoho obyvatele bytu atd. Hlavně ale, aby byla dána obyvatelům domu možnost vybrat si, kdo s nimi bude v domě bydlet, kdo si byt pronajme nebo koupí, což je ve světě běžná praxe. Předkládal jsem naše návrhy postupně několika politikům, opět se nestalo nic. Vlády nechtějí naše problémy slyšet, nevěří tomu, že cikánská menšina terorizuje většinu. Dělají, že tento problém prostě není.

Jak budete postupovat nyní? Věříte v nápravu?

Politici – a to jak ve vedení města, tak i na celostátní úrovni – nás už tolikrát zklamali, že už jsem s optimismem vůči

Janovu opatrný. Zatím jsme domům, které ještě máme ve své správě, zavedli zvláštní ekonomický režim. Přestaly se platit odměny domovníkům, nic se neopravuje. Peníze, které se vyberou od platících obyvatel domů, se posílají na úhradu záloh za média. Domy jsme ekonomicky osamostatnili. Nemůžeme už dál doplácet na neplatiče v Janově. Nejsou to naše domy, jak se možná mylně někdo domnívá. Vlastníci bytů se nyní musí postarat sami. Jsou schopni si z fondu údržby doplácet za dlužníky zálohy. Budou mít teplo a teplou vodu, nebudou mít ale z čeho domy udržovat. SBD Krušnohor už dál za dlužníky z Janova zálohy na média platit nemůže.

Nedávno zaznělo, že se tím chce SBD Krušnohor vyvinít ze špatné správy domů v Janově.

My se nemáme z čeho vyvinít. O domy se staráme dobře. Koukněte se na dolní a horní část Janova, domy jsou v dobrém stavu a pořádku. Nemůžeme ale za zhoršující se skladbu obyvatel ostatních domů v Janově, varovali jsme město včas. S městem ale nemáme pozitivní zkušenosti a nedočkali jsme se výrazné spolupráce. Mimochodem, vedení města by si už konečně mělo připustit, že nebyť družstva Krušnohor, tak už možná Janov neexistuje. Nejsme nepřátelé města, potřebujeme jenom pomoc a spolupráci. U města jsme zatím neuspěli, proto hledáme pro Janov pomoc u vlády.

Rozmlouvala: Eva MAŘÍKOVÁ (Homér)

Fotografoval: Petr PROKEŠ (Krušnohor)

JANOV V ČÍSLECH

V současné době dluhy obyvatel Janova v domech spravovaných Krušnohorem narostly na 39 milionů korun. Měsíčně SBD Krušnohor doplácelo na zálohy na média za dlužníky 653 tisíc korun.

V roce 2008 bylo ve správě družstva v Janově 1 500 bytů, podle průzkumu SBD Krušnohor ve 230 z nich žili Romové. V roce 2014 už to bylo 322 bytů.

Janov se odhalil v plné nahotě, premiér a vláda obsahu petice ale nechtějí rozumět

Janovská petice adresovaná premiérovi Bohuslavu Sobotkovi, o níž jsme informovali v předchozím vydání Krušnohoru, byla předána na Úřad vlády ČR v pondělí 9. března. Odpověď na ni byla zpracována nečekaně rychle – během devíti dnů. Z odpovědi premiéra se petenti ale radovat nemohou. Vládní kruhy totiž opět prokázaly, že vůbec nepochopily o čem je řeč.

JANOVSKÁ PETICE

Předseda vlády Bohuslav Sobotka byl prostřednictvím petice informován o současné tíživé situaci na litvínovském sídlišti Janov, kde přibývá vybydlených domů. Situace je už přímo nezvladatelná. Petice upozornila na zhoršující se životní podmínky v důsledku vysoké koncentrace nepřizpůsobivého obyvatelstva. Její plné znění jsme publikovali v minulém čísle Krušnohoru v pravidelné rubrice Dejte na frak představenstvu. Podpis připojilo 1 600 občanů.

„Je to velký úspěch, zájem občanů nás mile překvapil,“ okomentoval výsledek člen petičního výboru a ředitel družstva František Ryba. „Počet podpisů představuje šest procent obyvatel celého Litvínova, jehož je Janov součástí,“ uvedla předsedkyně petičního výboru Hana Žihlová. V šestitisícovém sídlišti představuje množství petentů čtvrtinu Janova. Stovky podpisů jsou na dalších arších, které jsou do sídla Stavebního bytového družstva Krušnohor doručovány po odevzdání petice v Praze.

Petice občanů přímo adresovaná premiérovi Bohuslavu Sobotkovi byla odevzdána na Úřadu vlády České republiky v pondělí 9. března ve 13.00 hodin. Z rukou dvou členů petičního výboru Hany Žihlové a Františka Ryby ji převzala pracovnice podatelny. Slíbila, že premiérovi Bohuslavu Sobotkovi ji osobně předá v úterý 10. března.

Petice vznikla z iniciativy předsedů družstevních samospráv a společenství vlastníků v domech, jež jsou v majetku či správě SBD Krušnohor. Petenti se mimo jiné zmiňují o skutečnosti, že v sídlišti Janov je napjatá situace, která připomíná tíživou atmosféru před tzv. malou válkou v roce 2008, kdy došlo k otevřenému násilí. Negativní jevy v sídlišti se ještě od té doby vystupňovaly.

Předsedu vlády petenti žádají o to, aby se zasadil o provedení potřebných legislativních změn a okamžitě zajistil realizaci konkrétních opatření v terénu, které by vedly k eliminaci negativních jevů.

Petice svým obsahem navazuje na sedm let starou Mosteckou výzvu, podporovanou Svazem českých a moravských bytových družstev. Výzva byla projednávána na několika ministerstvech a institucích, ale doposud bez

výsledku, ačkoli SBD Krušnohor a Svaz vyvíjejí soustavný tlak na její přijetí. Obsahuje totiž celý komplex legislativních změn a opatření navozujících podmínky pro klidné a spokojené bydlení slušných občanů.

ODPOVĚĎ

Bohuslav Sobotka v odpovědi napsal: „Obdržel jsem petici, ve které si podepsaní občané sídliště Janov v Litvínově stěžují na problematiku soužití s částí romské populace a požadují okamžitý zásah a pomoc státu v této otázce a dále zpracování příslušné legislativy.

Dovolte, abych Vás ujistil, že integrace romské menšiny, stejně jako řešení sociálního vyloučení a řešení dalších problémů s těmito otázkami spojenými patří mezi prioritní úkoly této vlády. Jsme si vědomi závažnosti situace a dlouhá léta neřešených nebo nedostatečně řešených problémů, které jsme zdědili po předchozích vládách. Právě proto tato vláda již přijala několik důležitých legislativních změn a na dalších pracuje tak, aby byly co nejvíce nápomocny i samotným městům a obcím, na kterých tíže problémů leží nejvíce. Dne 23. února 2015 vláda mimo jiné schválila Zprávu o naplňování Strategie boje proti sociálnímu vyloučení v letech 2011 – 2015. Jedná se o první strategický dokument vlády České republiky k eliminaci sociálního vyloučení, který rozdělil úkoly v oblasti sociálního začleňování koordinovaně mezi jednotlivé resorty. Výsledkem bylo 71 konkrétních opatření v oblastech bezpečnosti, bydlení, zaměstnanosti, vzdělávání, sociálních služeb a rodiny a regionálního rozvoje. Ačkoliv řada úkolů formulovaných strategií je již splněna, je nutné v řadě oblastí s opatřeními nadále pokračovat. Proto vláda navrhuje zpracování nové Strategie pro roky 2016 – 2020. Návrh usnesení vlády rovněž vyzývá obce a kraje, aby se do přípravy nové Strategie zapojily.

Vzhledem k tomu, že se petice týká problematiky spadající z velké části do kompetence ministra pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu Mgr. Jiřího Dienstbiera, a dále také ministryně práce a sociálních věcí Mgr. Michaely Marksové, v souladu s § 5 zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním, Vás informuji o postoupení petice k řádnému



„Kdyby měl někdo recept na nepřizpůsobivé, bylo by to super,“ odpověděla Michaela Marksová Tominová (vlevo) v přítomnosti starostky Kamily Bláhové na dotaz měsíčníku Krušnohor, jak si její resort poradí s totálně nepřizpůsobivými, kteří se do žádných sociálních, vzdělávacích či jiných programů nezapojí a jejichž jedinou činností je devastace bytů a domů.

prošetření a vyřízení panu ministru Mgr. Dienstbierovi. Paní ministryni Mgr. Marksovou současně žádám o součinnost a spolupráci při řešení této záležitosti. V dopise jsem dále oba členy vlády vyzval, aby se peticí důkladně zabývali a informovali mě o způsobu jejího vyřízení.“

ZKLAMÁNÍ

„Přiznám se, že mě odpověď předsedy vlády zklamala. Neobsahuje totiž nic jiného, co bychom neznali z předchozích let, kdy na vládní úrovni marně prosazujeme – ve spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev – základní zásady tzv. Mostecké výzvy, což je souhrn legislativních změn, které by nepřizpůsobivým znemožnily narušovat slušným občanům klidné bydlení. Z premiérovou odpovědi je patrné, že vůbec nechápe, o co jde, a jak dramatická situace v Janově je. Bohuslav Sobotka zase hovoří o sociálních a dalších programech, o strategiích a vizích vyplývajících z těchto strategií. Ze zkušenosti ale víme, že

programy a strategie na nepřizpůsobivé neplatí, nezapojují se do nich, kašlou na ně. Budou dále devastovat byty a domy, páchat trestnou činnost atd. Odpověď premiéra mě přesvědčila o tom, že stát si s tímto problémem vůbec neví rady. Co ale máme dělat my – bytová družstva, správci domů, města a obce? To opravdu stát čeká, až v Janově či jinde vypuknou nové nepokoje?“ reagoval na obsah Sobotkovy odpovědi jeden ze členů petičního výboru František Ryba, ředitel SBD Krušnohor.

DOPIS OD SVAZU

Ještě než dorazila premiérova odpověď na Mostecko, obrátil se na předsedu vlády také předseda Svazu českých a moravských družstev (SČMBD) Vít Vaníček. Toho zvedl ze židle obsah pořadu Události v regionech, vysílaný na programech ČT 1 a ČT 24, v němž vystoupil Radim Šimáček z odboru pro sociální začleňování Úřadu vlády ČR. Ten označil ředitele Krušnohoru Františka Rybu za osobu hájící



67letý důchodce Ladislav Ladič, janovský starousedlík (zčásti žijící v Anglii), se dal do desetiminutového rozhovoru s Jiřím Dienstbierem přímo před svým domem. Ministra upozornil na obrovský nárůst cizích lidí. Jejich přisun do Janova mají na svědomí realitní kanceláře a agentury. Výsledkem je devastace bytů a domů.

své podnikatelské zájmy. Bytové družstvo ale nepodniká a ředitel tudíž není podnikatelem.

Vít Vaníček napsal: „Vážený pane premiére, obracím se na Vás jménem Svazu českých a moravských bytových družstev, který je zájmovým sdružením bytových družstev a společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice. V současné době svaz sdružuje cca 650 bytových družstev a společenství vlastníků jednotek, která mimo správy vlastních bytů spravují i byty měst a obcí a dalších více než 12 tisíc společenství vlastníků jednotek. Aktuálně je pod správou členů svazu více než 670 tisíc bytů, což je 17 % všech bytů v ČR. SČMBD je tak největším organizovaným správcem bytového fondu v ČR.

Našimi členy spravované byty jsou z převažující části situovány v domech soustředěných v lokalitách panelových sídlišť. Z tohoto důvodu svaz sleduje vývoj situace na našich sídlišťích a bohužel musím konstatovat, že se tato rok od roku zhoršuje. Nejvýraznější problémy evidujeme na sídlišťích s vyšší koncentrací nepřizpůsobivých obyvatel.

Z tohoto důvodu se na Vás obracím v souvislosti s peticí obyvatel sídliště Janov v Litvínově. Byl jsem informován, že Vám tato petice byla v minulých dnech odeslána. Petice svým obsahem navazuje na sedm let starou Mosteckou výzvu, podporovanou Svazem českých a moravských bytových družstev. Obsahem výzvy je návrh souboru legislativních opatření, která – budou-li zapracována do české legislativy – mohou nastartovat proces řešení problému vyloučených lokalit. Cílem tohoto komplexu legislativních změn a opatření je dosáhnout podmínek pro klidné a spokojené bydlení slušných občanů. Mostecká výzva byla v minulých letech opakovaně svazem projednávána na několika ministerstvech a institucích, ale doposud bez jakéhokoliv výsledku.

Vážený pane premiére, jsme přesvědčeni, že vláda ČR a všechny dotčené orgány musejí bez odkladu zahájit skutečné řešení problému vyloučených lokalit a přestat se schovávat za politicky korektní formulace a koncepce. Je třeba nazývat problémy skutečnými jmény. Otázka problémových lokalit je z 90 % otázkou spojenou s vysokou koncentrací Romů a s jejich nerespektováním obecně uznávaných pravidel soužití. Řešením stávající situace není pouhé přijetí KONCEPCE či STRATEGIE pro sociální začleňování, protože začlenění může být pouze ten, kdo o to stojí. Řešením dle našeho názoru je přijetí konkrétních legislativních opatření v oblasti bytového spoluvlastnictví, státní sociální podpory, školství či prevence kriminality (viz Mostecká výzva).

Z tohoto důvodu se SČMBD připojuje k podpoře petice obyvatel sídliště Janov a apeluje na premiéra vlády ČR a všechny dotčené orgány, aby tuto petici a problémy, na které poukazuje, brali vážně a začali je řešit.

Ve výše uvedené souvislosti mi prosím dovoluete následující poznámky k činnosti Agentury pro sociální začleňování.

Po opakovaných diskusích s obyvateli problémových lokalit (a zde konstatuji, že se nejedná pouze o Janov, ale o mnoho dalších měst v severních Čechách, na severní Moravě a v dalších lokalitách) konstatuji, že Agentura pro sociální začleňování je obyvateli vnímána jako nefunkční a zbytečná organizace. Výsledkem její činnosti jsou pouze další zbytečně utracené zdroje, které bohužel nepřinášejí žádný efekt. Žádám Vás proto v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, o informace k činnosti agentury. Na jedné straně Vás prosím

o vyčíslení nákladů státního rozpočtu spojených s existencí a činností Agentury za dobu její existence a na straně druhé prosím o zaslání informace vyhodnocující její činnost. Věřím, že Agentura bude schopna na konkrétních statistikách (např. snížení nezaměstnanosti, drobné kriminality, absence dětí ve školách, drogové závislosti a dalších obdobných ukazatelů) doložit oprávnění pro svou existenci.

Bohužel jsou obyvatelé postižených lokalit přesvědčeni o tom, a já s nimi souhlasím, že danou situaci nemůže vyřešit žádná „začleňovací“ koncepce či strategie z pera Agentury. Tyto koncepce, tak jak je známe z minulosti, jsou pouze souhrnem nic neřešících obecných formulací, od kterých nelze očekávat generální zlepšení situace. Jediní, kdo od nich něco očekávají, jsou právě ti občané, kteří působí v lokalitách problémy. Bohužel však nečekají na pomoc se začleněním do většinové společnosti, čekají pouze na další finanční podporu z veřejných prostředků. Svaz se obává, že to také bude jediným výsledkem aktuálně připravované strategie. Stát ve strachu reálně řešit tuto situaci raději dá problémovým Romům další peníze s nadějí, že tento krok oddálí potřebu razantně zasáhnout.

Na tomto místě mi prosím dovoluete poznámku k vystoupení Bc. Martina Šimáčka v pořadu Události v regionech ze dne 9. března 2015. Pakliže jste tuto relaci neviděl, prosím Vás, abyste si ji v archivu ČT vyhledal. Vystoupení pana Šimáčka v této relaci považuji za bezprecedentní bagatelizaci problému soužití většinové (mám na mysli tu slušnou část) populace s tou nepřizpůsobivou, menšinovou částí. Pan Šimáček si dovolil osočit jednoho ze spoluautorů petice a současně ředitele SBD Krušnohor (největšího správce bytového fondu v lokalitě) Františka Rybu z „ekonomické“ zainteresovanosti na této petici. Jsem přesvědčen, že tato nehoráznost by měla být z Vaší strany řešena.

Vážený pane premiére, závěrem Vás opakovaně prosím, abyste se tomuto problému intenzivně věnoval. Je třeba najít odvahu a situaci začít postupně řešit. Toto řešení nevidím v koncepcích či strategiích. Řešením je přijetí celé řady větších či menších legislativních opatření, která přinutí všechny obyvatele bez výjimky a bez ohledu na věk, pohlaví či etnickou příslušnost respektovat psaná i nepsaná obecná pravidla slušného chování a spoluzití. Jedině tato cesta může být nadějí pro budoucnost slušných lidí a sociální smír v těchto lokalitách. Nebude-li lidem tato naděje dána, hrozí nebezpečí, že se tito obrátí ke skupinám či politickým stranám, které inklinují k radikálním, pravicovým či neofašistickým metodám, což zcela jistě není to, co bychom měli podporovat.

S ohledem na vše výše uvedené Vás proto žádám o osobní setkání, na němž můžeme projednat tuto problematiku a naše návrhy na její postupné řešení. Současně Vám nabízím možnost na uspořádání setkání se zástupci správců bytového fondu z těchto lokalit tak, abyste se mohl seznámit s jejich poznatky a zkušenostmi z posledních let. Jsem přesvědčen, že získání takovýchto reálných, rétorikou Agentury pro sociální začleňování nezkrácených informací, bude pro Vás přínosem v okamžiku Vašeho dalšího rozhodování v této věci. Na setkání, o které Vás prosím, můžeme nastavit formy dlouhodobé komunikace o dalším vývoji změn v příslušné legislativě. Vážený pane premiére, předem Vám děkuji za Vaši vstřícnost a čas, který této problematice věnujete,” napsal Vít Vaníček Bohuslavu Sobotkovi.

Dolní část Janova – lidově zvaná Beverly Hills. Důkaz o tom, že Krušnohor umí pečovat o domy a byty. Bydlí v nich slušní lidé. Správa domů je zde prakticky bezproblémová.



MOSTECKÁ PETICE

V reakci na nečinnost vlády v těchto záležitostech a její neschopnost vnímat realitu běžného života vzniká v Mostě – podle dostupných informací – petiční výbor, založený některými předsedy družstevních samospráv a společenství vlastníků. Ti se už vyjádřili v tom smyslu, že je zapotřebí janovskou petici podpořit. Proto vypracovali nový text, který nejenže podporuje janovskou petici, ale zároveň upozorňuje i na situaci v Mostě. Rozpracovanou verzi textu má redakce Krušnohoru k dispozici, a proto s jejím zněním můžeme seznámit i naše čtenáře.

„Vážený pane premiére Sobotko, posíláme Vám tuto petici se žádostí, aby vláda začala konečně řešit každodenní problémy svých slušných občanů. Žijeme v Mostě, ve městě, které bylo historicky vystaveno nepopsatelným křivdám. V 70. letech minulého století byl starý Most zbořen a jeho obyvatelé vystěhováni do města nového. Postupně jsme se jej naučili mít rádi. Přišla však další rána v podobě útluhu těžby a s tím souvisejícím nárůstem nezaměstnanosti. Prakticky od devadesátých let držíme nechvalné prvenství v počtu nezaměstnaných. To s sebou přineslo fenomén sociálního napětí, které se, bohužel, stále prohlubuje.

Hlavním problémem slušných lidí v našem městě je soužití s cikánskou menšinou. I přes chudobu v našem regionu se snažíme starat dobře o naše bydlení. Žijeme převážně v panelácích a jejich údržba není nic levného. Rekonstrukce domu stojí v přepočtu na bytovou jednotku přes 300 tisíc korun. Splácet úvěr na takovou rekonstrukci je pro lidi potácející se na hraně chudoby opravdovou výzvou. Jaké je ale rozčarování těchto lidí, když denně sledují, jak cikáni demolují krásně opravené domy a vchody. Do bytů lezou okny, devastují výtahové kabiny, čmárají na zdi, rvou kliky, ničí schránky, madla. Dochází tak paradoxně k tomu, že byt, který je v rekonstruovaném domě a do jehož opravy jsme dali v přepočtu 300 tisíc korun na jednotku, neprodáme draž než za 180 – 200

tisíc! Důvod? Cikáni v domě. Kromě každodenní devastace bydlení jsou cikánské rodiny neúměrně hluché, extrémně sprosté – a to i ve věku školáků základních škol. Nemůžeme si jít sednout na lavičku v parku, protože se bojíme cikánských band. V některých čtvrtích se bojíme v noci vycházet z domu. Staří lidé jsou častováni nadávkami tak hrubými, že je doslova traumatizují. Jeden den uklidíte nepořádek kolem domu a druhý den jej tam cikáni znovu udělají.

Se zájmem sledujeme průběh řešení petice z Janova a jsme v šoku z Vašeho přístupu. Namísto opravdového řešení necháte opět mluvit pány Šimáčky a Dienstbiery a předkládáte jakési nesmyslné strategie, které povedou jenom k větším výdajům určeným cikánům, ale nám, slušné většině, vůbec nepomůžete. Uvědomujete si, že jsme to my, kdo pracují, platí daně a tím drží tento stát při životě? To chceme opravdu tolik, když chceme jenom žít slušně mezi slušnými lidmi? Nejsme proti integraci Romů, jsme pro jejich integraci, ale jenom těch, kteří jsou ochotní a schopní se přizpůsobit životu majoritní většiny. Souhlasíme s požadavkem janovské petice, aby byla už konečně připravena a zavedena taková legislativa, jež umožní vyčlenit ze slušné společnosti nepřizpůsobivé jedince. Zvláště je nutné, aby měli bydlící možnost se vyjádřit k tomu, kdo s nimi bude v domě žít, a to ještě před nastěhováním žadatele o bydlení. Obyvatelé domu musí mít možnost nastěhování nepovolit (jako je to v některých evropských zemích). O to vše Vás žádáme. Asimilace romského etnika do naší společnosti se prostě nedaří.

Mluvíme za slušnou majoritu, která je cikánskou menšinou terorizována. Nejsme rasisti, a tak se předem omlouváme slušným Romům, kteří tady s námi žijí již dlouhá léta – nechceme je házet do jednoho pytle s popisovanými cikány. I oni chtějí žít v klidném, čistém a bezpečném městě.“

Pod textem jsou podepsáni „Slušní občané města Mostu a jejich sympatizanti“.

Text: Petr PROKEŠ a autoři petic a dopisů

Foto: Petr PROKEŠ

Bytová družstva versus Společenství vlastníků aneb správa domu není žádná maličkost

Každý, kdo se někdy přímo či nepřímo podílel na správě domu, ať již ve výlučném či společném vlastnictví, jistě potvrdí, že takováto činnost je nelehká a v praxi přináší řadu obtíží. Ani současná platná právní úprava celou situaci neulehčuje, ba právě naopak, a z tohoto pohledu je vcelku lhostejno, zda správu domu vykonává bytové družstvo nebo Společenství vlastníků (dále zkratka „SV“), i když bytová družstva jsou na tom přeci jen o poznání lépe.

Bytová družstva mají většinou několikaleté (neocenitelné) zkušenosti se správou domu a pozemku, u větších družstev je pak velkou výhodou personální obsazení aparátu družstva, ať už v rovině ekonomické, technické, právní anebo ryze správní. Velká družstva mají zpravidla také silné ekonomické zázemí, s nímž několik neplatičů „nepohne“ a na rozdíl od SV mají i speciální útvary pro vymáhání pohledávek. Představíme-li si SV menšího domu např. s 10 bytovými jednotkami, kde jsou dva neplatiči, vyjde nám jednoduchým výpočtem ponížení příjmů SV na zálohách o 20%. Je třeba také připočítat náklady spojené s vymáháním pohledávky, ať už soudně nebo mimosoudně. Ti „slušnější“ uhradí svůj dluh včetně sankcí na základě zaslané upomínky nebo nastalého soudního sporu, problémoví neplatiči pak v zásadě nikdy. Po započtení uvedených nákladů se dostáváme k vyšším finančním částkám, které mohou v praxi znamenat nutnost zvýšení záloh na služby a správu domu o 30% a výše. Tyto další náklady pak nesou ostatní členové SV, kteří s problematickými vlastníky nemají nic společného, vyjma společné adresy.

Správa domu bytovým družstvem oproti správě SV připomíná mnohdy poměr mezi Davidem a Goliášem, ovšem s tím, že na poli správy domu jasně vyhrává Goliáš. U větších družstev probíhá správa poněkud sofistikovaněji, neboť jak již bylo zmíněno, bytová družstva mají silné finanční portfolio, organizovanější útvary správy, úzce specializovaný management a profesní řízení družstva, především však kvalifikované a zkušené zaměstnance. Pro velká družstva provádějící správu většího počtu subjektů není problémem obstarat dostatečné kapacity správy, ať už personální nebo provozní, mohou investovat do nových technických a softwarových technologií, které značně ulehčí a zjednoduší proces správy domu. Představitelé a kmenoví zaměstnanci jsou vybíráni s mimořádnou péčí, je kladen důraz na jejich vzdělání a zkušenosti, které jsou dále prohlubovány dalším vzděláváním. Oproti tomu SV, zvláště ta malá, mají velký problém i s prostým obsazením svých orgánů, neřku-li s investicemi do vlastní správy a jejího zdokonalování. Samozřejmě se najdou i „světlé“ výjimky, kdy představitelé SV doslova svádějí každodenní boj se správou a činnostmi souvisejícími a jejich práce pro SV je spíše (nutným) koníčkem, který je v praxi jen pramálo doceněn a to nejen finančně.

Podívejme se teď na správu domu poněkud podrobněji a zastavme se u určitých specifických jednotlivých druhů správy

a věnujme prostor osobám a orgánům, jež správu domu prakticky provádějí.

BYTOVÁ DRUŽSTVA

Právní úprava bytových družstev a správa domu v družstevním vlastnictví je obsažena především v zákoně č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (ZOK), v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ), v původním zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (viz přechodné ustanovení § 777 odst. 5 ZOK) a ve stanovách družstva, které jsou jakousi základní konstitucí bytového družstva, vymezující základní pojmy, instituty a orgány, jakož i práva a povinnosti členů družstva a jejich vztah k orgánům bytového družstva.

Podle § 727 ZOK může být bytové družstvo založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob s tím, že bytové družstvo může za podmínek stanovených zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. Firma („obchodní“ označení subjektu) obsahuje označení „bytové družstvo“. Družstvo musí mít nejméně 3 členy.

Povinné náležitosti stanov družstev jsou obecně stanoveny v § 553 ZOK, povinné náležitosti stanov bytových družstev pak upravuje § 731 ZOK. Z hlediska správy domu je pak velmi významné ustanovení § 553 písm. g) ZOK, které jako obligatorní náležitost stanov zmiňuje úpravu podmínek a vzniku členství v družstvu. V rámci těchto podmínek je možno závazně stanovit podmínky členství a zamezit tak nechtěným problémovým nájemcům vstupu do družstva (např. požadavek čistého trestního rejstříku, potvrzení o bezdlužnosti vůči orgánům veřejné správy, čestné prohlášení o celkové bezdlužnosti apod.). Podle § 736 odst. 1 ZOK sice nelze omezit ani vyloučit převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva, lze však upravit ve stanovách takové podmínky členství, které, alespoň z části, zamezí uzavření smlouvy s problémovým a nepřízpůsobivým potencionálním nájemníkem.

V této souvislosti bych také rád zmínil novou koncepci úpravy tzv. družstevního podílu, který představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu, a který je v právním slova smyslu „věcí“. V případě změny nájemce

družstevního bytu tak nedochází jako dříve k převodu členských práv a povinností, ale dochází k převodu vlastnického práva k tomuto podílu (pro převod družstevního podílu je tedy uzavírána smlouva kupní). Byt je samozřejmě i nadále ve vlastnictví bytového družstva, družstevník pak může nakládat pouze s družstevním podílem.

Co se týče orgánů družstva, je třeba zmínit především členskou schůzi jako nejvyšší orgán družstva. Působnost členské schůze upravuje § 656 ZOK, její činnost a svolávání pak § 635 ZOK. Dalšími orgány družstva jsou představenstvo, kontrolní komise a jiné orgány zřízené stanovami (§ 629 ZOK).

V případě velkých bytových družstev je možno konat dílčí schůze v rozmezí až 40 dnů s tím, že všechny dílčí schůze musejí mít stejný program a hlasy dílčích schůzí se sčítají. U družstev s 200 a více členy je možno rozdělit členskou základnu do volebních obvodů a za každý obvod zvolit delegáta, který se posléze účastní tzv. shromáždění delegátů, které nahrazuje „klasickou“ členskou schůzi.

Naopak u malých družstev, která čítají méně než 50 členů, může nahradit představenstvo družstva jediná osoba, a to „předseda družstva“, který je statutárním zástupcem bytového družstva. V případě malého družstva nemusí, ale může, být zřízena kontrolní komise. V tomto případě provádí kontrolní činnost přímo členská schůze v zásadě se všemi oprávněními, které jinak zákon svěřuje kontrolní komisi.

Všechny výše uvedené postupy však musí být upraveny ve stanovách družstva.

Funkční období orgánů družstva je maximálně 5 let a končí všem členům orgánu stejně. Zákon jasně ukládá všem členům orgánů družstva jednat pečlivě s potřebnými znalostmi, v zájmu družstva a s péčí řádného hospodáře. Zákon zároveň řeší případy střetu zájmů, jakož i členskou žalobu vůči členu orgánu bytového družstva.

Jak již bylo nastíněno, orgány družstva lze různě (ve stanovách) modifikovat a vytvářet, např. ustanovit schůze samosprávy, výbor samosprávy, delegáty apod.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Tak jako u bytových družstev, došlo i u SV k řadě podstatných změn. Za účinnosti předchozích právních předpisů byla SV, resp. dříve SVJ, zvyklá pracovat především se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále zkratka „BytZ“), popřípadě se vzorovými stanovami (nařízení vlády č. 371/2004 Sb.). Od 1. 1. 2014 se však valná většina právní úpravy obsažená v BytZ transformovala do NOZ, zejména do jeho ustanovení § 1158 a násl.

NOZ ponechal řadu dosavadních termínů, včetně prohlášení vlastníka jednotek, nově je zavedena změna v názvu SV, kdy název musí obsahovat přesný text „společenství vlastníků ...“ a „označení domu“. Dříve stačilo pouze „společenství“ a „označení domu“. Pokud název tyto náležitosti nesplňuje, mělo by SV uzpůsobit svůj název novým předpisům do 2 let, tj. do 1.1.2016. Není však vyloučeno, že by se na SV povinnost změnit název nevztahovala z důvodů uvedených v ustanovení § 3042 NOZ.

Podle § 1159 je jednotka nemovitou věcí, jejíž součástí je byt (nebytový prostor), který už sám o sobě není v právním slova smyslu samostatnou věcí. Jednotku tedy tvoří byt (nebytový prostor), podíl na společných částech a podíl na pozemku (je-li ve vlastnictví SV). Dřívější úprava obsahovala

koncept jinou, kdy byt byl bytovou jednotkou a zároveň samostatnou nemovitou věcí, ke kterému patřil podíl na společných částech domu a pozemku.

Velmi důležitou oblastí právní úpravy je správa nemovitosti. NOZ dává v podstatě na výběr dvě možnosti, a to správa se vznikem SV a bez vzniku SV. V případě, že SV nevzniká, pak se o dům stará většinový vlastník, a to až do vzniku SV, neboť podle § 1192 NOZ platí, že má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou hlasů. Na návrh některého vlastníka jednotky soud správce odvolá a jmenuje nového správce, pokud je pro to důležitý důvod.

Pokud SV vznikne, může dům spravovat pouze za pomoci výboru, nebo si častěji zvolí jinou osobu - komerčního správce nemovitostí.

Zmiňují-li výbor, pak lze doplnit, že výbor jako orgán SV zůstal a i nadále je výkonným orgánem SV. Oproti předchozímu stavu došlo k zásadní změně, neboť pojem tzv. „pověřeného vlastníka“ současná právní úprava nezná a zavádí zcela nový orgán – „předsedu společenství vlastníků“, což se týká obvykle jen malých domů s nízkým počtem jednotek, které nechtějí nebo nejsou schopni ustavit výbor. V těchto případech pak vše obstarává pouze jedna osoba – předseda SV. Výbor, resp. předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství a jedná za SV navenek.

Nejvyšším orgánem SV je Shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Shromáždění je podle nové právní úpravy způsobilé usnášet se pouze za přítomnosti většiny, tzn., že na schůzi shromáždění musí být přítomno tolik vlastníků, aby jejich podíly na společných částech domu přesáhly 50% podílů, přičemž je možno stanovit i vyšší kvótu. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovы nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Při zakládání SV dle § 1200 NOZ je ke schválení stanov zapotřebí dokonce souhlasu všech vlastníků jednotek v domě.

U jednotlivých orgánů SV dochází také ke změně jejich kompetence, uveďme například nově zakotvené rozhodování shromáždění o změně plochy bytu, či o slučování bytů.

NOZ nově obsahuje také některá práva a povinnosti, která byla dříve obvykle obsažena pouze ve stanovách SV. Jedná se například o výčet práv a povinností jednotlivých vlastníků jednotek, nebo o způsob rozúčtování některých plateb.

Nově je také zavedena zákonná povinnost vlastníků jednotek – tzv. ohlašovací povinnost, tzn., že ten, kdo nabude jednotku, musí tuto skutečnost ohlásit správci domu spolu s adresou, počtem osob v domácnosti, popř. uvede také nájemce jednotky a změnu všech těchto údajů. Naopak správce je povinen sdělit jakémukoliv vlastníku jednotky, kdo je vlastníkem (popř. nájemcem) jakékoliv další jednotky v domě. Některé z těchto informací jsou veřejně přístupné, neboť jsou zapsány v katastru nemovitostí, případní nájemci bytové jednotky však nikde oficiálně evidovány nejsou. Toto ustanovení je pak praktické při různých haváriích a usnadní i vzájemnou komunikaci mezi vlastníky jednotek. NOZ zároveň také dává povinnost zvolit si jednoho

zástupce pro jednání za jednotku v případě, že jednotka je ve spoluvlastnictví, nebo ve společném jmění manželů.

Podle současné právní úpravy je Společenství vlastníků právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelné spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

SPRÁVA SV

Vlastní úprava SV a správy domu je obsažena jednak v NOZ (§ 158 – § 1222), jednak i částečně v BytZ, zejména §§ 3 - 11, 23 a 24, týkající se převodů jednotek bytových družstev tam, kde vznikl nárok na převod na základě žádosti nebo rozhodnutí družstva do 31. 12. 2013.

Správa domu a pozemku je upravena v ustanovení § 1189 a násl. NOZ. Je třeba zmínit i ustanovení § 218 a násl. NOZ o spolcích, která jsou pro SV obecně aplikovatelná. Důležitá úprava týkající se zejména vymezení a rozsahu služeb, postupu při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů za služby včetně poplatku z prodlení (pouze však u nepeněžních plnění), je obsažena v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Uvedený právní předpis se vztahuje jak na byty, tak i přiměřeně na nebytové prostory v bytových domech. V této souvislosti bych rád připomněl, že s účinností od 1. 1. 2016 je výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním nově omezena maximální částkou 50,- Kč za 1 den prodlení (jde tedy o snížení z původních 100,- Kč na 50,- Kč za 1 den prodlení). Poplatek z prodlení u peněžitých pohledávek se zcela ruší a případné sankce je možno ukládat dle příslušných ustanovení NOZ, což znamená, že poplatek z prodlení je „nahrazen“ zákonem určeným úrokem z prodlení.

Dalším důležitým předpisem z hlediska správy je zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, upravující zejména soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnuje jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

Neméně důležitým je i zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, upravující např. principy formální a materiální publicity, návrhy na zápis do rejstříků (spolkový rejstřík, nadační rejstřík, rejstřík ústavů, rejstřík společenství vlastníků jednotek, obchodní rejstřík a rejstřík obecně prospěšných společností), zapisované skutečnosti, sbírku listin, zápisy prováděné notářem a rejstříkové řízení obecně.

V době přípravy tohoto článku dochází k průlomové změně v zápisech do veřejných rejstříků, neboť dle informace Ministerstva spravedlnosti byl spuštěn nový systém umožňující „on line“ zapisování údajů do veřejných rejstříků také prostřednictvím notářských kanceláří, a to s účinností od 15. 5. 2015. Notáři budou zapisovat relevantní skutečnosti, které mají podklad v jimi sepsaném notářském zápisu, a zároveň založí příslušné dokumenty dálkovým způ-

sobem do sbírky listin. Podmínkou samozřejmě bude, že navrhovatel o zápis požádá, předloží i veškeré další potřebné listiny a notář ověří soulad obsahu příslušného rozhodnutí s právními předpisy a se stanovami.

Provádění zápisů notářem nejen odlehčí rejstříkovým soudům, ale mělo by být rychlejší a levnější pro navrhovatele. Notář může vydat aktualizovaný výpis z rejstříku okamžitě (v závislosti na technických možnostech aplikace dálkového přístupu) nebo maximálně do 3 pracovních dnů. Za prvotní zápis bude účtován poplatek 2.700,- Kč (oproti 6.000,- Kč u rejstříkového soudu), za změnu zápisu pak 1.000,- Kč (oproti 2.000,- Kč při podání návrhu rejstříkovému soudu).

Z podzákoných (prováděcích) právních předpisů bych zmínil zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, dále pak vyhlášku č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška – včetně metodického pokynu ČÚZK č. 44 k zápisu vlastnictví jednotek.

Aby byl výčet kompletní, musíme též zmínit i nařízení vlády č. 371/2004 Sb., jehož přílohu tvoří vzorové stanovy SVJ (ty lze výlučně použít pro SVJ vzniklá ex lege, tedy ze zákona, ovšem za předpokladu, že SVJ nepřijalo stanovy vlastní).

Jak již bylo zmíněno, správa SV není maličností a jeho představitelé mají v podstatě dvě možnosti. Buď budou správu vykonávat svépomocně, anebo se obrátí na profesionály, kteří za úplatu vezmou správní činnosti spojené s provozem domu do svých rukou. Na trhu je dnes poměrně značný počet společností komerčního typu, jenž se správou zabývají a nabízejí v tomto oboru své služby. V některých případech jde o realitních kanceláří zaměřující se na správu bytových objektů, anebo jde o úzce specializované profesní subjekty – bytová družstva nevyjímaje.

Pokud se rozhodneme delegovat správu domu na jiný subjekt, je třeba pečlivě vybírat, neboť z pohledu finančního, daňového ale i právního, klade současná legislativa enormní požadavky na odbornost, schopnosti a kvalitu osob zabývajících se správou bytového fondu. Nové právní předpisy neustále přinášejí změny, přibývají další požadavky a na bedra správců dopadají stále nové a nové povinnosti, přičemž je častokrát postrádána určitá kontinuita z předchozí úpravou a mnohdy i profesionál je na vážkách, zda postup, který zvolil je opravdu ten správný. Navíc NOZ je (bohužel) dosti založen na uvážení soudu a právo je z tohoto důvodu značně nečitelné a především nepředvídatelné, neboť aktuální judikatura chybí.

Zodpovědnosti se však představitelé SV nezbaví ani tehdy, pokud přenesli různé povinnosti spojené se správou domu na bedra správní společnosti. Tento obecně oblíbený omyl dodnes v hojném počtu přežívá u spousty členů statutárních orgánů. Je mylné se domnívat, že díky podepsané smlouvě se správní společností je statutární zástupce takzvaně z obliga. Nemí.

Při přenesení správy je třeba důsledně oddělit výkon práv a povinností spojených se správou domu a vedení účetnic-



tví SV. V případě, že správní společnost je pověřena i vedením účetnictví, je třeba ji důsledně kontrolovat, neboť ve finále není odpovědná společnost sama, ale především členové statutárního orgánu SV. Správce totiž nemá žádný právní vztah se členy SV, a tudíž odpovědnost za správní činnost je jen a jen na členech statutárního orgánu společnosti. Znovu je třeba zopakovat, že smlouvou lze přenést toliko výkon těchto práv a povinností, nikoliv vlastní odpovědnost. Je samozřejmě možné si smluvně ošetřit odpovídající sankce za chybný výkon správních činností, to však nemá s právní odpovědností nic společného.

Na základě již uvedeného lze doporučit, aby si SV, které neholdá samo vykonávat správu domu a činnosti s tím související, našlo jako správce větší bytové družstvo, které má dostatečné personální a technické kapacity pro výkon těchto činností, jeho zaměstnanci a členové orgánů jsou odborníky s mnohaletou praxí, jsou soustavně aktuálně proškolení ve všech oblastech souvisejících se správou bytového fondu, mají s pracemi tohoto typu praktické zkušenosti, přičemž nelze přehlédnout i stabilní zázemí, kterým disponují. Nejlepší referencí jakéhokoliv podniku je především dobrá pověst vycházející z vynikajících výsledků mnohaleté práce, spočívající v efektivní správě tisíců bytových jednotek.

NAKONEC TO SKONČÍ PLICHTOU ANEB KONEC DOBRÝ VŠECHNO DOBRÉ

Jak již bylo výše popsáno, správa bytového domu je určitým oříškem jak pro bytová družstva, tak pro SV. V případě družstev je situace o dost lepší a za stavu, kdy SV pověří správou jinou vhodnou osobu – nejlépe větší a zkušené bytové družstvo s potřebným fundovaným aparátem a kvalitním zázemím, nevychází z boje fakticky žádný vítěz a lze uzavřít, že je-li správa vykonávána profesionály, úspěch je zpravidla zaručen. I tak však odpovědnost za správu domu nelze delegovat obecně, vždy je třeba důsledné kontroly ze strany SV a jeho orgánů.

V současné době se činnost správy nutně pohybuje v mantinelech platných a účinných právních předpisů, které nejsou ideální a je mnoho sporných okruhů, které je třeba řešit a legislativně upravit. Zmíňme alespoň ty nejzávažnější a nejpalcivější, jako je nutný 100% souhlas vlastníků nebo družstevníků s některými přijímanými rozhodnutími, dále vynucené přednostní uspokojování hypotečních bank z rozdělované podstaty v případě výkonu rozhodnutí či exekuce vlastníka bytu (hypoteční banky mají ze zákona přednostní právo na uspokojení svých pohledávek za dlužníkem a v praxi často dochází k tomu, že na SV nezbyde ve finále nic), nedostatečně vyřešená otázka přechodu dluhů nájemce nebo vlastníka bytu na nového nabyvatele, praktická nemožnost přebírání úvěrových závazků bytových družstev Společenstvím vlastníků apod.

Vedení i zainteresování zaměstnanci Svazu českých a moravských bytových družstev dělají vše co je v jejich silách, aby alespoň z části napravili omyly a nedostatky platných právních předpisů upravující bydlení v bytových domech. Je to však činnost náročná, zdoluhavá a takřka Sisypfovská. Současná situace na legislativním odboru Ministerstva spravedlnosti není optimální, došlo téměř k úplné výměně všech pracovníků legislativního oddělení za mladší kolegy. Držme těmto novým adeptům palce, aby co nejlépe a co možná nejrychleji zvládli problematiku moderní legislativy, aby se naučili nám naslouchat a byli si vědomi toho, že právě náš svaz je vhodnou platformou pro jednání ve věcech bytového společenství a bydlení v bytových domech obecně, neboť se v dané problematice velmi dobře orientuje, má tým zkušených specialistů a problematice bytového fondu se profesionálně věnuje více než půl století.

Je třeba být optimisty, neb nakonec nám stejně nic jiného nezbyde, nepolevovat v našem úsilí na změnu a pečlivě, alespoň jednou za čtyři roky, si vybírat toho, kdo nás bude reprezentovat v nejvyšších orgánech této země, a kdo o našich problémech bude hovořit a možná i něco vědět.

JUDr. Daniel Zděnek, právník svazu

Cena vody v roce 2015 předbíhá inflaci

Zlevňuje elektřina, benzín i potraviny. Tuzemská, vlastně celoevropská ekonomika je na hraně deflace: Zlevňování začíná být normální. Spotřebitelské ceny v České republice vloni povyroستly jenom nepatrně: Inflace činila 0,4%. Ovšem životodárná tekutina kapající z kuchyňských a koupelnových kohoutků zdražuje svižněji.

Průměrná cena vody meziročně nabírá další 2,5%. Tento trend je zřejmě nevyhnutelný, protože vodárenské společnosti musejí investovat do lepších čističek, abychom nepili zbytky „svých“ saponátů, kosmetiky nebo léků. Navíc kvůli klimatickým změnám nejsou tolik jako dříve doplňované podzemní zásoby vody, a prokazatelně hrozí velká sucha.

PRŮMĚRNÁ CENA VODY V ROCE 2015 VČ. DPH:

vodné = 42,14 Kč

stočné = 38,9 Kč

cena m³ = 81,04 Kč

zdražení = 2,47%

Cena obsahuje vodné + stočné + někdy také paušální poplatky za vodoměr + DPH

Jak snížit finanční zátěž domácnosti za odběr vody? V rodinných domcích lze použít dešťovou vodu. Zařízení, která umí technicky zvládnout rozvody této vody pro účely například splachování, praní a podobně již existují. Co ale v bytových domech? Snížení spotřeby vody zodpovědným přístupem k užívání vody v domácnosti je jedna možnost, ovšem ne vždy je dostatečná vůle šetřit. Pak přichází měření odběru vody v každém bytě, a spravedlivé rozúčtování pomocí i moderních měřících zařízení.

Vodárenská společnost	Kč/m ³	Zdražení (%)
Krnovské vodovody a kanalizace, s.r.o.	41,89	2,89
Orlická vodohospodářská společnost Česká Třebová, s.r.o.	61,64	5,10
Vodovody a kanalizace Vysoké Mýto, s.r.o.	67,75	3,04
Vodovody a kanalizace Trutnov, a.s.	69,61	9,30
Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s.	71,88	3,25
Vodárenská Svitavy, s.r.o.	72,65	4,72
Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s. Vak Hodonín	73,94	5,20
Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.	76,22	4,28
Moravská vodárenská, a.s.	81,85	4,80
Moravská vodárenská, a.s.	82,28	2,50
Vodárenská akciová společnost, a.s.	83,34	3,50
CHEVAK Cheb, a.s.	83,38	5,07
Vodovody a kanalizace Vyškov, a.s.	84,18	5,65
Vodohospodářská společnost Vrchlice-Maleč, a.s.	84,59	4,55
Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.	86,02	4,00
Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s. Vak	86,83	7,96
Technické služby Strakonice, s.r.o.	87,78	6,90
Vodárny Kladno – Mělník a.s.	92,92	15,00
Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.	96,03	3,90
Plzeň – Sever Vodárenská a kanalizační, a.s.	98,97	7,96

Cena vody 2015 klesá jenom výjimečně a nepatrně: v Klatovech nebo Českém Krumlově. Je také několik lokalit, kde zůstane součet vodného a stočného stejný: například v Českých Budějovicích, Pardubicích, Jihlavě, nebo části Plzně. Pro příklad uvádíme některé CENA VODY v roce 2015.

Jak ale praxe ukazuje například při nákladech na topení, i když spotřeba tepla klesá, ceny za GJ rostou. Podobná situace bude zřejmě přetrvávat i u cen vody. Musíme se s tím tedy smířit. Nebo: Musíme se s tím smířit?



REVOLUCE v montáži oken

samolepicí fólie s extrémní celoplošnou lepivostí



ME350 ME351

samolepicí fólie

EXTRA CENY
30% od 200m

i3



video

PŘECHODOVÉ PROFILY



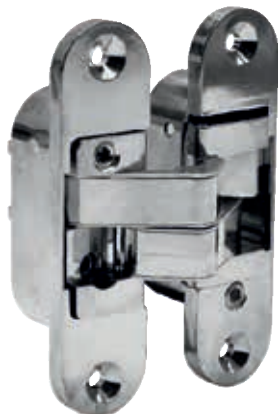
PRINZ

PS 400

**PROFI
TEC
MASTER**

**D.O.S
SYSTEM**

Skryté panty



CEMOM
noatti

Stříkáč lepidla

bez použití kompresoru



video

NorthStar
Chemicals, Inc. ★

Silikonový pás

ROIFAS



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

www.okentes.sk

Jak ušetřit náklady s on-line aplikací měření v bytovém domě

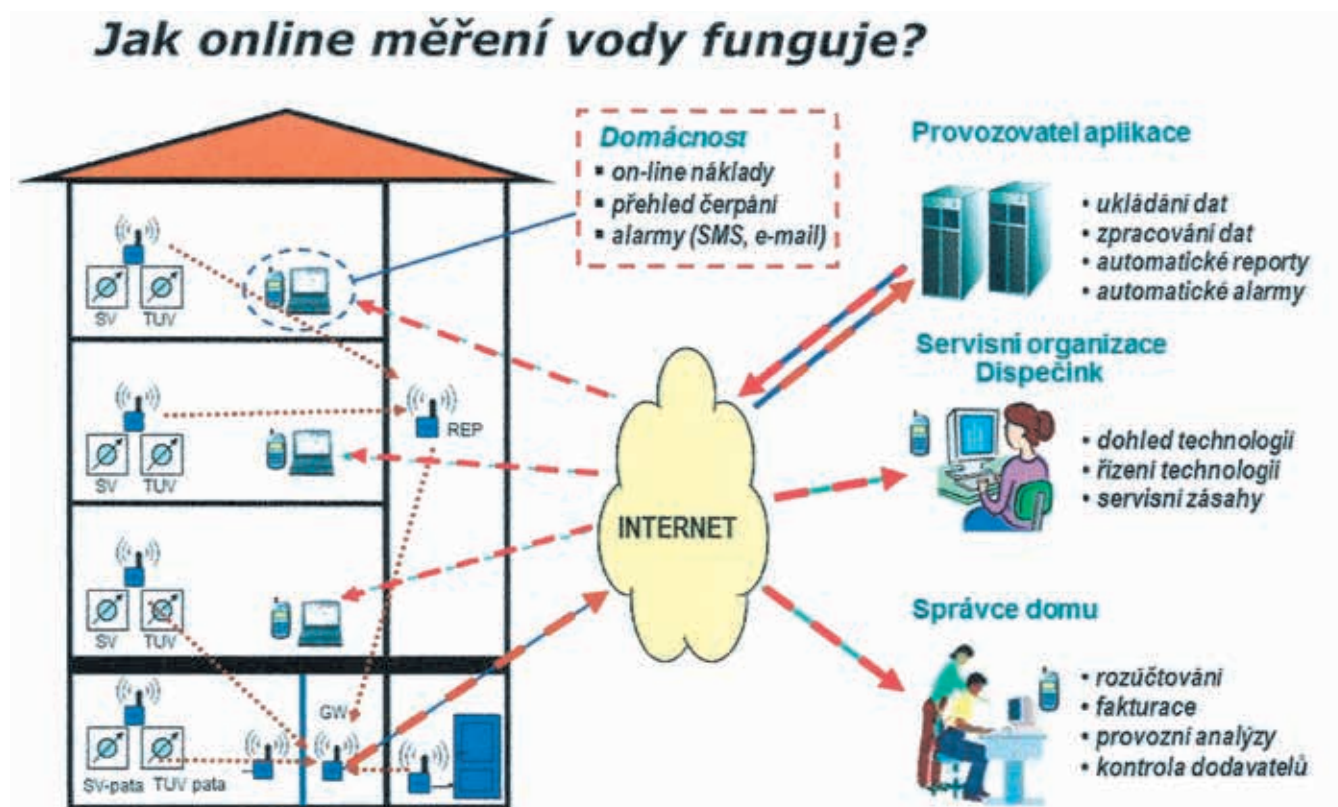
On-line měření spotřeby vody a registrace dodávky tepla v bytových domech byla před pěti lety naprostou novinkou a řada zákazníků si kladla otázku k čemu je to vlastně dobré. Stručně se pokusím přiblížit v čem vlastně on-line měření spočívá a v čem jsou jeho výhody a jak ušetřit na provozních nákladech domu.

On-line systém je založen na sběru dat a informací v reálném čase. Bohužel ne každý produkt tento požadavek splňuje. Na trhu je řada systémů, které sice data sbírají v krátkých intervalech několika hodin nebo dnů ovšem nemají vyřešenou prezentaci těchto dat uživatelům, čímž má na mysli majitelům bytů, správci či servisním organizacím.

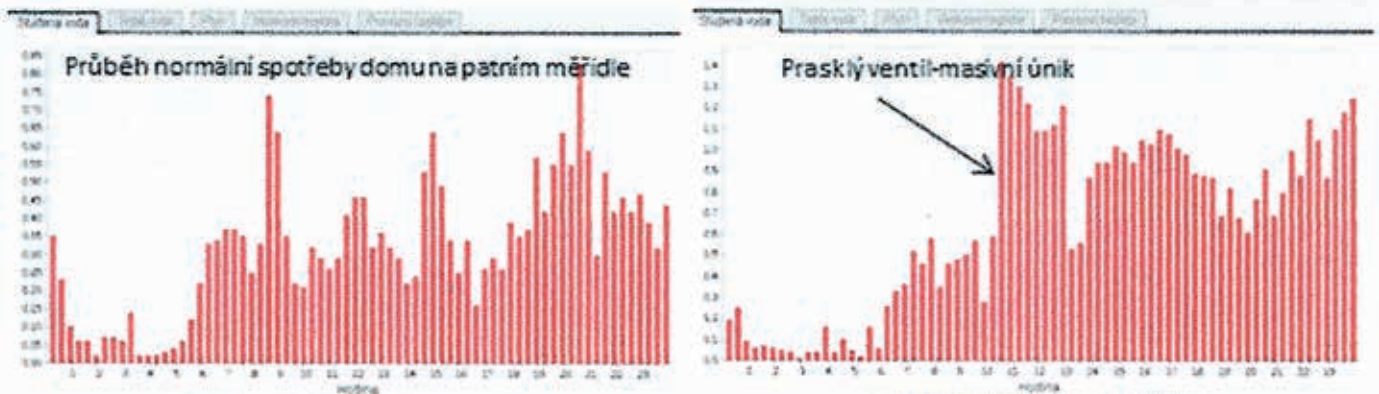
Aplikace CEM BD (Centrální Energetický Management Bytového Domu) se skutečně chová jako on-line systém. Data z různých čidel a senzorů bytového domu automaticky zpracovává a vyhodnocuje. Slovo „vyhodnocuje“ je důležité, to znamená, že pokud je informace důležitá pro uživatele bytu, správce či servisní organizaci, tak tyto subjekty jsou bezodkladně informováni, aby mohli reagovat na vzniklou situaci. Ilustrační schéma naznačuje jak daný systém funguje.

Pokud se rozhodneme investovat do on-line systému mělo by nám to přinést určité výhody kvůli, kterým si tento systém pořizujeme.

Jednou ze základních vlastností systému je měření spotřeby studené a teplé vody. Je na místě, podtrhnout měření teplé vody a to z důvodů ceny, která je až 4 x vyšší než cena vody studené. Platba za vodu se provádí v základu podle bytového vodoměru a další částí platby je podíl na tzv. „ztrátě“, která vzniká rozdílem hodnoty naměřené na domovním vodoměru a hodnoty součtu spotřeby vody v jed-



On-line měření na patním vodoměru



notlivých bytech. Tento rozdíl bývá až 25%, takže k vodě, kterou jste spotřebovali podle svých vodoměrů si připočítejte velmi významnou částku vašeho podílu na ztrátě.

Jak ztráta vzniká? Většinou se na ztrátě podílí nepřesnosti bytových vodoměrů, takže čím levnější a nekvalitnější vodoměry používáte tím je ztráta vyšší. Dále je to skutečnost, že v systému máte nekontrolované úniky vody. Nemusí to být jenom havárie, ale kohoutky v prádelnách a sklepích či jiných společných prostorech, kde někdo čerpá vodu, která je měřena pouze domovním vodoměrem. Často jsou to i nefunkční bytové vodoměry nebo vodoměry, které se bohužel někdo snaží ovlivnit.

Pokud měříme vodu v bytech a na patě domu v on-line systému, většinu těchto negativních vlivů na velikost ztráty eliminujeme. Ztráty se vyhodnocují denně, máme k dispozici přehled o spotřebě jednotlivých bytů, odhalíme nefunkční vodoměry, případně i podvodné jednání.

Výsledkem je skutečnost, že v on-line měřeních domech se pohybují ztráty do 5%, takže neplatíte vodu za sousedy a vaše náklady na studenou, ale i teplou vodu jsou v souladu s tím kolik jste vy sami spotřebovali.

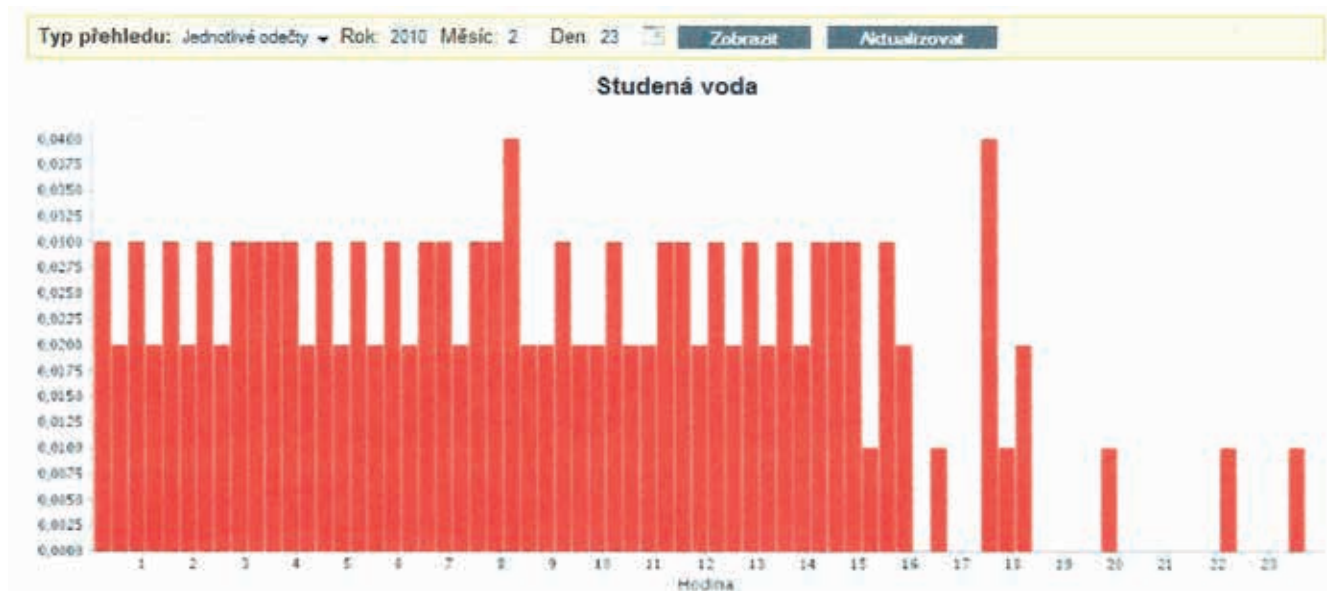
On-line systém je jediný spolehlivý pomocník při odhalování havárií vody. Většina domů se tváří jako by se jim to nemohlo stát, ale bohužel se to stává a docela často. Většinou dochází k poruše přetlakových ventilů v kotelně

nebo výměníku, výjimkou nejsou ani prasklá potrubí na pozemku vlastníka nebo v budově, pochopitelně za vodoměrem. V těchto případech platí majitelé domu (SVJ) obrovské sumy, které jdou i do stovek tisíc korun.

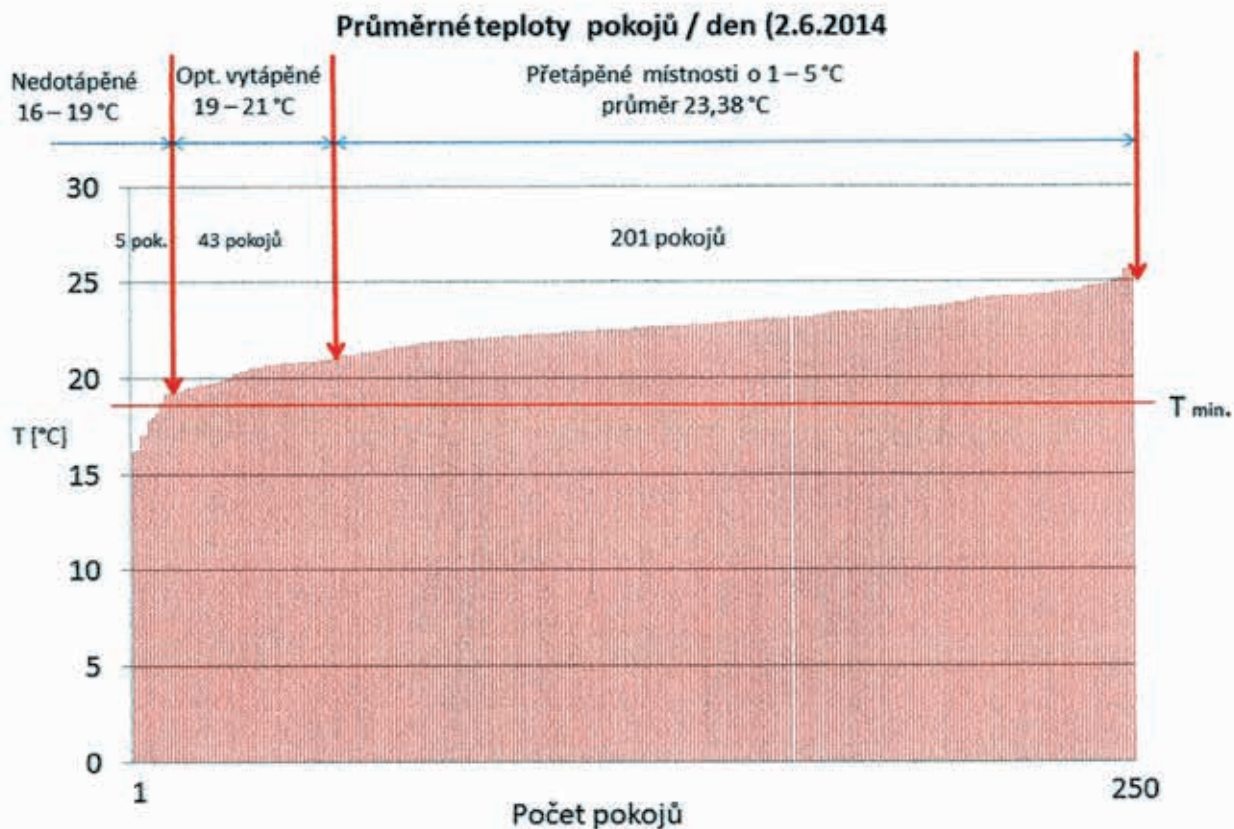
V on-line systému si nastavíte na domovní vodoměr hlídač limitu za určitý časový interval a pokud dojde k překročení tohoto limitu dostane pověřená osoba SMS a e-mail, takže o poruše víme okamžitě, můžeme zabránit škodám na majetku a na financích SVJ. Nastavení limitu můžeme použít i v případě bytových vodoměrů, takže lze ohlídat poruchy či závadu na každém odběrném místě v domě. Tento ochránce pracuje automaticky 24 hodin denně po celý rok a je součástí on-line systému měření.

Majitelé bytů mohou kdykoliv nahlédnout do systému a z grafů spotřeby bez hluboké analýzy mohou zjistit zda jim neprotéká záchod či zda nemají jiné úniky vody.

Registrace dodávky tepla pomocí teplotních senzorů je další přednost on-line systému CEM BD, který může významně snížit náklady za teplo v domě. Systém registruje teploty v jednotlivých místnostech a bytech v 20 minutových intervalech. Lze opět v reálném čase sledovat vývoj teploty v jednotlivých bytech. Tato informace je velmi cenná pro nastavení-vyvážení otopné soustavy bytového domu. Systém nám odpoví na otázku, jaké jsou vlastně teploty v jednotlivých bytech v průběhu dne během celého roku.



Protékající WC



Těm co nevědí k čemu je to dobré bych chtěl poskytnout základní informaci, kterou potvrdí každý odborník na teplo. Pokud snížíme teplotu v domě v průměru o 1°C, získáme na úsporách za vytápění asi 6% z celkových nákladů. Úspory v tomto případě nás nic nestojí, pouze se podíváme do on-line systému, kde uvidíme o kolik můžeme teplotu vytápění domu snížit, a přitom neohrozit komfort bydlení. Pro ilustraci uvádím graf z jednoho 100 bytového domu. Z grafu je patrné, že většina bytů je přetápěna a lze teplotu snížit až o 2°C, takže lze ušetřit až 12% nákladů za vytápění a zde už se bavíme o 100 tis. Kč a více za rok.

I v případě měření teploty lze využít systém nastavování limitů a pohlídat si přetápěné a nedotápěné místnosti.

On-line systém CEM BD není jenom o měření. Každého zajímá kolik ho vlastně bydlení stojí. Zavedený systém placení záloh během roku s následným vyúčtováním záloh jedenkrát za rok nám většinou poskytne pouze základní informaci zda budeme doplácet nebo zda máme přeplatek. Toto je běžná praxe a nemění na ní nic ani investice SVJ do dálkových radiových odečtů, které nemají žádný vliv na hlídání nákladů a jejich případné snižování.

On-line systém má jednu výraznou vlastnost, která přináší majitelům domů a výboru SVJ zásadní informaci o nákladech za bydlení s měsíční periodou. Znamená to, že každý měsíc může majitel bytu a SVJ sledovat jaké byly jeho náklady na bydlení v minulém měsíci, zda zálohy, které platí pokrývají jeho spotřebu či nikoliv. On-line systém provádí každý měsíc automatické měsíční uzávěrky na základě náměrů měřidel.

Hlídání nákladů za bydlení lze využívat pro efektivní řízení provozu domu, ve spojení s on-line měřením lze motivovat majitele bytů k úspornému chování a zamezit zbytečnému plýtvání.

On-line systém má možnost selektivně poskytovat data o provozu majitelům bytů, výboru SVJ, ale také servisním a správcovským organizacím. Tato vlastnost usnadňuje výboru SVJ řídit provoz domu, zajišťuje mu přehled o spotřebě a nákladech. Pro zvýšení úrovně technické podpory lze poskytnout některé provozní informace servisním organizacím, které tak mohou operativně zajišťovat opravy technologií.

On-line systém zvyšuje bezpečnost bydlení v bytovém domě. Není asi nutné zdůrazňovat, že bytový dům je technologický celek a provoz jednotlivých bytů se vzájemně ovlivňuje. Největším nebezpečím je možnost vzniku požáru, výbuch plynu nebo úniky vody a v neposlední řadě násilné vniknutí do domu a bytu, které ohrožuje majetek uživatelů domu.

I pro tyto případy má on-line systém řešení. Tam, kde již je systém nainstalován lze ho rozšířit o instalaci senzorů zajišťujících vstup do bytů. Připravuje se řešení pro monitoring zatopení bytů, napojení požárních čidel a detektorů úniku plynu.

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

Napsal: Ing. Jaromír Charvát

Chcete bezpečně bydlet ve svém domě

Zvolte pro svůj dům on-line monitoring spotřeby a provozu!

CEM BD

Centrální Energetický Management Bytového Domu



Využijte nové Smart technologie v bytovém domě.

DenoStupňová Metoda – spravedlivé rozúčtování tepla pro váš dům

SOFTLINK
SW & HW Solutions

Vývoj a výroba radiových teplotních sensorů a modulů pro
dálkový odečet vodoměrů Maddalena , SENSUS, Itrón.

SOFTLINK s.r.o., Tomkova 409, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Tel.: 315 707 111; Fax: 315 707200; e-mail: sales@softlink.cz; www.softlink.cz

Voda, samá voda...

Nezdá se vám, že některá důležitá témata v oblasti bytových domů jsou opomíjena a jsou vlastně jakousi Popelkou mezi ostatními? Já ten pocit v případě vody mám. Hovoří se o revitalizacích domů, o zateplování, o úsporách tepla na vytápění, o dalších technických opatřeních jakými jsou všechny druhy rozvodů, výtahy, lodžie, atd. Voda – ve všech podobách a kontextech zůstává jaksi stranou.



Hovoříme-li o vodě v kontextu bytových domů, máme na mysli její dodávku a odvádění odpadních vod, zajímá nás vývoj její spotřeby i problematika měření. Protože téměř ve všech domech je běžná dodávka studené i teplé vody, je velkým tématem spotřeba tepelné energie pro dodávky teplé vody a její jednotková cena v kontextu způsobu a místa její přípravy. Samotná distribuce teplé vody v objektech dokáže dramaticky ovlivnit celkové náklady spojené s jejím poskytováním.

Je obecně známo, že spotřeba vody postupně klesá a její jednotková cena (vodné a stočné) stoupá. Stoupá tak, že náklad za vodu se oproti minulosti stává významnou složkou nákladů na bydlení. V případě nákladů na teplou vodu, v níž dominuje náklad na tepelnou energii potřebnou k její výrobě, dosahují u plně revitalizovaných domů srovnatelných nebo i vyšších hodnot, než náklad na vytápění. Podle našich podkladů klesla celková spotřeba vody v bytových domech za posledních 5 roků o 7% (studená o 6%, teplá o 8%), přičemž podíl teplé vody na celkové spotřebě vody se trvale drží lehce nad úrovní 35% z celkové spotřeby. Vodné a stočné je nákladem, který je sumárně fakturován na objekt (zúčtovací jednotku) a teprve následně se podle určitého klíče dělí mezi konečné spotřebitele. Optimální je, je-li objekt osazen měřidly (bytovými vodoměry), podle jejichž náměrů k rozdělování nákladů dochází. Jiné rozdělovací klíče nelze doporučit pro jejich značnou míru nejistoty (počty osob). Analogicky je tomu u nákladu na tepelnou energii pro ohřev a dodávku teplé vody – optimem je opět bytový vodoměr. Moderní bytové vodoměry kromě své základní funkce, tedy měřit spotřebované množství, disponují dalšími vlastnostmi a funkcionalitami, které zvyšují bezpečnost a spolehlivost měření a poskytují nadstavbové užitečné informace. Za zmínku stojí kromě antimagnetické a mechanické ochrany i signalizace zpětných toků, trvalých průtoků při netěsnostech, pokusy o magnetické a mechanické ovlivňování a v neposlední řadě i signalizace chybových stavů přístrojů. Takové nadstavbové funkcionality jsou účinným nástrojem pro minimalizaci, resp. eliminaci v praxi dosud běžných drastických rozdílů mezi náměrem patního vodoměru a součtem náměrů jednotlivých bytových vodoměrů. V praxi se setká-

váme s případy, kdy tento rozdíl překračuje hranici 20 i více procent, přičemž technicky odůvodnitelný rozdíl by neměl být vyšší než cca 7%.

Teplá voda, oproti studené, disponuje více aspekty, jež si zaslouží naši pozornost. V první řadě je to místo společné přípravy teplé vody. Pokud je příprava teplé vody společná pro více objektů, máme co činit se dvěma dosti závažnými problémy. Prvním z nich jsou značné ztráty tepelné energie v často rozsáhlých rozvodech, kdy podle skutečných měření v terénu ztráty dosahují až 70%; tedy pouze 30% zaplacené tepelné energie využije konečný spotřebitel v nakupovaném produktu, tedy v teplé vodě. Dalším problémem je skutečně dodané množství teplé vody do objektu a její kvalita, míněno obsah tepelné energie. Ani jedno z toho není dnes v praxi dostatečně ošetřeno. Dodané množství se stanovuje poměrovým způsobem na základě náměrů bytových vodoměrů teplé vody, kvalitativní aspekt není ošetřen vůbec – jediným kritériem je, že by dodavatel měl dodržet na výtoku teplotu v rozmezí 45-60 °C. Spolehlivé měření, byť bylo jednou dobu zákonem o hospodaření energií vyžadováno (a následně pod tlakem dodavatelů tepla další novelizací zrušeno), je jedinou cestou pro vlastníky bytových domů, jak mít jistotu, že opravdu platí jen za to, co skutečně pro svou potřebu odebrali. Patní měření teplé vody, to je to, oč tu běží, totiž poskytne vlastníkovému objektu 3 nesmírně užitečné informace. První z nich je odebrané množství teplé vody (m³), druhou je množství tepelné energie v odebrané teplé vodě (GJ) a tou poslední je velikost tepelných ztrát ve vlastních (domovních) rozvodech teplé vody (GJ). Je-li teplá voda připravována přímo v objektu, měl by vlastník objektu sledovat její množství, dále pak množství tepelné energie spotřebované pro ohřev a měl by optimalizovat cirkulační rozvody teplé vody v objektu. To v praxi znamená zaměřit se v zásadě na 3 oblasti - tepelnou izolaci vnitřních rozvodů, přiměřenost cirkulace a její regulaci. Z provedených měření v reálných objektech víme, že cirkulované objemy často mnohonásobně překračují skutečnou potřebu. Je tedy užitečné zaměřit se jednak na omezení průtoku jednotlivými větvemi cirkulačních rozvodů (nejlépe termostatickými armaturami na zpětných potrubích), dále pak přehodnotit (často předimenzované) výkony oběhových čerpadel a volit cestu čerpadel s automatickou regulací výkonu. To přináší úsporu jak tepelné, tak elektrické energie. Instalace termostatických armatur na zpětná potrubí navíc zlepšuje rovnoměrnost zatékání teplé vody i do nejvzdálenějších částí objektu a je také účinnou ochranou proti tzv. zpětnému toku, kdy při velkých odběrech může dochá-



zet v některých výtokových místech k zásobování nikoli z přívodního, nýbrž ze zpětného potrubí.

Některé kroky k optimalizaci vnitřních rozvodů teplé vody jsou nákladnější, jiné téměř zadarmo. Typickým příkladem je montáž zpětných klapek do bytových vodoměrů na teplou vodu, jejichž cena je v pravdě nepatrná, a přesto přináší obrovský efekt. Nežřídko se setkáváme s problémem tzv. přetlačování studené vody do rozvodů vody teplé, nejčastěji přes vadné pákové baterie. Tento jev se sebou přináší jednak (často významnou) deformaci údajů o spotřebách teplé a studené vody, jednak negativně ovlivňuje kvalitu (teplotu) teplé vody v podlažích nad místem, kde k přetlačování aktuálně dochází.

Posledním „vodním“ tématem je stav současné legislativy, která upravuje způsob rozdělování nákladů na teplou a studenou vodu mezi konečné spotřebitele. Cílem této stati není ani rozbor ani kritika současného stavu, ale pouze doporučení pro vlastníky a správce objektů, jak si nejlépe v této oblasti počínat. Budiž pouze řečeno, že legislativa v obou případech, zejména však v případě studené vody,

není dostatečná. Proto lze jednoznačně doporučit, aby si vlastníci vypracovali a schválili vlastní závazná pravidla, která budou v této oblasti uplatňovat. Ušetří si tím do budoucna spoustu problémů při řešení sporů a reklamací. Protože se jedná o nepochybně odbornou záležitost, není třeba, aby statutární zástupci vlastníků „vymýšleli vymyšlené“ – asociace rozúčtovatelů ARTAV nabízí na svých stránkách (www.artav.cz) vzorová „Pravidla pro rozúčtování nákladů na teplo a vodu“, která jsou plně v souladu s platnou legislativou a tedy chrání vlastníka před případným nelegálním zněním.

Jak vidno, voda není – nebo přesněji řečeno, neměla by být – okrajovým a opomíjeným tématem. Opak je pravdou, je to oblast, kde je mnoho věcí k přemýšlení i vylepšování. Cenové trendy budou i do budoucna jednoznačně rostoucí, podobně jako budou růst i environmentální tlaky a případné regulace vyvolávající určitá omezení či přísnější limity. Zkusme se společně vodě věnovat více – určitě se to vyplatí!

Ing. Jiří Zerzaň

Techem, spol. s r. 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



5,2 x 1,3 m



BALKONY



SAMONOSNÉ LODŽIE



ZÁBRADLÍ

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

„Rozhodli jsme se správně“

konstatuje předseda SVJ Ing. Josef Valeš po zkušenostech s tepelným čerpadlem v kombinaci s fotovoltaickou elektrárnou

Ing. Josef Valeš vykonává funkci předsedy SVJ Poznaňská 12 v Brně opravdu příkladně. Bytový dům, kde je předsedou SVJ a samozřejmě i bydlí, prošel v posledních letech řadou úprav. V tomto článku se s námi podělí o své poznatky, především o provedená opatření, díky kterým se **snížily náklady na teplo o 86%!**

☛ Pane inženýre, co Vás přimělo řešit úspory ve Vašem domě a jak jste postupoval?

„Pro zateplení domu jsme se rozhodli již v roce 2004. Zateplení jsme realizovali ve dvou etapách. V roce 2007 jsme realizovali opravu střešního pláště včetně tepelné izolace. Výměnu oken si každý vlastník jednotky zajistil sám a byla postupně provedena dle možností majitelů. Kromě jednoho bytu byla okna vyměněna do konce roku 2011. V roce



2012 jsme provedli výměnu oken ve sklepních prostorách. V roce 2012 jsme také začali uvažovat o možnosti využití rovné střechy pro vybudování solárního ohřevu užitkové vody. K tomu však nakonec nedošlo.

Také jsme již několik roků přemýšleli o možnosti odpojení od CZT, protože cena tepla stále rostla. V první fázi jsme uvažovali s vybudováním plynové kotelny. V rámci stavebního povolení to bylo neprůchodné a tak jsme hledali další možnosti. V úvahu přicházela tepelná čerpadla, jejichž vývoj jsem sledoval již několik let.

V roce 2013 jsme se rozhodli místo solárně-termického systému vybudovat na střeše fotovoltaickou elektrárnu (FVE). Vlastní realizaci provedla firma Silekro s.r.o..

Následně jsme se rozhodli instalovat vlastní zdroj tepla s tepelným čerpadlem. Oslovili jsme šest firem. Z nich jsme vybrali dvě, mezi kterými jsme se rozhodovali. Nakonec

volba padla na společnost **KUFI INT, s.r.o.**, která vyrábí a dodává tepelná čerpadla **AC Heating**. Jedním z hlavních důvodů byl regulační systém **AC Heating xCC**, který mimo jiné umožňuje efektivně využít elektrickou energii vyrobenou FVE tepelnými čerpadly.

Koncem roku 2013 začala vlastní instalace obou systémů. FVE jsme zprovoznili 30. 11. 2013 a vlastní zdroj tepla s tepelnými čerpadly pak 14. 2. 2014.“



☛ Můžete nám prosím popsat, v jakém stavu byl bytový dům před realizací všech opatření vedoucích k úsporám?

„Dům byl předán do užívání v roce 1971. Je panelový s 16 byty. Každý byt má dvě lodžie s balkonovými dveřmi a oknem. Všechna okna byla dřevěná, dvojitá. Postupně se všechna okna začala křížit a šla obtížně otvírat. Okna byla ve špatném stavu a díky tomu docházelo k velkým únikům tepla. K únikům docházelo i mezi panely, kde v panelových spojích vznikaly otvory. Proto jsme realizovali zateplení a to ještě v době, kdy nebyly žádné dotace, a vše jsme si financovali sami.“

☛ Jaký byl průběh jednotlivých opatření, jaké byly rozpočty, prozradíte nám to?

„Zateplení pláště domu bylo realizováno systémem TERRANOVA – EPS tl. 10mm v termínu září až říjen 2004. Cena dodávky 440.721 Kč včetně DPH (5 %).

Střecha byla opravena a zateplena systémem Elastek 50SD a Polydek EPS 100TOP. Realizace probíhala v termínu duben až červen 2007. Cena 284.215 Kč včetně DPH (5 %).

Výměnu oken si zajišťoval každý majitel bytu sám. Výměna probíhala postupně a skončila v roce 2011.

Výměna sklepních oken byla provedena v roce 2012 v ceně 37.731 Kč včetně DPH.

Fotovoltaickou elektrárnu jsme realizovali v měsíci říjnu 2013. Bylo instalováno 72 ks panelů Kyocera KD240GHYB, 2 ks měniče Fronius IG Plus. Celkový instalovaný výkon je



17,28 kWp. Cena instalace byla 683.531 Kč včetně DPH. Dodávka byla provedena na klíč, včetně projektové dokumentace. My jsme zajišťovali jen statický posudek. Průběh a realizace byla bez problémů a s dodavatelskou společností byla až na malé výjimky spokojenost.

Tepelné čerpadlo jsme začali řešit počátkem roku 2013. Byli jsme se podívat na instalacích tepelných čerpadel dvou vybraných firem. Celkem jsme viděli v rámci republiky osm instalací tepelných čerpadel s různými výkony. Od června 2013 jsme začali zajišťovat s pomocí RNDr. Františka Krejčího ze společnosti capinda s.r.o. všechny potřebné podklady a dokumenty pro Stavební řízení. Realizaci topného zdroje s tepelným čerpadlem jsme plánovali na prosinec 2013. Postupně jsme zajistili všechny podklady. Největší problém vznikl se souhlasným vyjádřením Tepláren Brno a.s., které bylo negativní. Postupně se nám však podařilo obdržet stavební povolení, proti kterému již stávající dodavatel tepla nepodal námítky. I tak došlo k prodloužení zahájení montáže a konečné realizace o dva měsíce.

Nejprve byly provedeny topenářské a elektroinstalační práce na základě podrobných podkladů zpracovaných dodavatelem tepelných čerpadel (AC Heating). Dále jsme provedli vyvážení topného systému na jednotlivých radiátorech. Toto opatření významně přispělo k efektivnímu provozu nového topného zdroje.

S ohledem na tepelnou ztrátu domu (byla stanovena výpočtem z konstrukce domu a zároveň spočítaná ze spotřebovaného tepla na topení za přechodí tři roky) vyšel potřebný výkon tepelného čerpadla na 46 kW (A2W35). Rozhodli jsme se však na základě mnoha informací z odborné litera-

tury a praktických zkušeností realizační firmy, naddimenzovat výkon tepelného čerpadla a instalovat tepelné čerpadlo s celkovým výkonem 56 kW (A2W35), konkrétně 2 x tepelné čerpadlo **AC Heating Convert AW28-3P**, která využívají venkovní jednotky Toshiba. To se ukázalo po vyhodnocení provozních nákladů jako správné rozhodnutí.

Jako bivalentní zdroj jsme původně chtěli zachovat CZT. Záměrem bylo uzavřít smlouvu o snížených dodávkách tepla. Dodavatel tepla však stanovil tak nehorázné požadavky placení paušálu, že jsme od tohoto záměru upustili a zvolili jsme jako druhý zdroj (bivalentní/záložní) elektrický kotel o výkonu 36 kW.

Instalace tepelného čerpadla včetně topenářských, elektroinstalačních a stavebních prací, dokumentace pro stavební povolení vč. inženýringu vyšla na 1.447.000 Kč včetně DPH. Vyvážení topného systému přišlo na 65.810 Kč včetně DPH."

Prozradil by jste nám, jaké byly úspory jednotlivých opatření?

„Po provedení zateplení a výměny oken prokazatelně došlo k úspoře spotřeby tepla o **25 %**.

V roce 2014 v období do zprovoznění nového topného zdroje s tepelným čerpadlem jsme odebírali teplo od stávajícího dodavatele tepla Tepláren Brno a.s.. Cena tepla byla **668 Kč/GJ**. Od 1. 1. 2014 do 15. 2. 2014 jsme spotřebovali na vytápění a TUV **89,92 GJ** a zaplatili dodavateli **60.059 Kč**.

Od 15. 2. 2014 do 31. 12. 2014 topný zdroj s tepelným čerpadlem vyrobil celkem **286,64 GJ** a za elektrickou energii jsme zaplatili **66.681 Kč** (bez započtení bonusu z výroby fotovoltaické elektrárny). Cena **GJ vyrobeného tepelným čerpadlem** vychází od 15. 2. 2014 do konce roku 2014 na **232,63 Kč** včetně DPH.

Fotovoltaická elektrárna za rok 2014 vyrobila 14,310 MWh. Prodej do distribuční sítě činil 8,901 MWh. Vlastní spotřeba pro provoz tepelných čerpadel byla 5,409 MWh.

Po započítání elektrické energie vyrobené FVE na provoz tepelných čerpadel vychází za období od 15. 2. 2014 do konce roku 2014 cena GJ tepla na **92,00 Kč!**

Úspora za rok 2014 (necelý rok) činila zhruba 150.000 Kč. A to jsme za prvních šest týdnů odevzdali teplárně neuvěřitelných 60.000 Kč).

Včetně započtení spotřeby z vlastní výroby fotovoltaické elektrárny úspora dosáhla 207.000 Kč!

Úspora provozem tepelného čerpadla činí 65%. Ve spojení tepelného čerpadla a FVE pak úspora činí neskutečných 86 %!

Závěrem chceme panu inženýrovi Valešovi poděkovat za rozhovor a poskytnutí velmi zajímavých a cenných informací. Zároveň mu přejeme mnoho sil do další práce v rámci SVJ i mnoho osobních úspěchů.

*Ing. Josef Valeš
Ing. Michal Fiala a Ing. Jiří Honzík (AC Heating)*

NA OBRANU DOBRÉHO JMÉNA A PRÁCE



Jednatel společnosti F. Krych

V zájmu zachování dobrého jména společnosti DK CHEMO s.r.o. a činnosti chemického čištění, které se díky naší soustavné profesionální práci stalo neoddelitelnou součástí servisních prací v oblasti energetiky, průmyslu a především v bytovém sektoru, vznikl tento článek, který je přirozenou reakcí na nově vzniklé firmy z let 2013 a 2014, zejména pak důležitým upozorněním na podvodné jednání a nekalé praktiky firmy **Finex Technology**.

Ta mylně nebo i účelně chybně informuje potenciální zákazníci, a to bez podložených skutečností z vlastních realizací, navíc argumentující převzatými nebo přímo podvodnými materiály. Konkurenční prostředí musí být bráno jako další motivační faktor pro neustálé zlepšování služeb, čímž

se DK CHEMO s.r.o. řídí od počátku, ale přehlížen nekalé praktiky či neodborný přístup, který je prezentován zákazníkům, nelze.

Příkladem je také článek, publikovaný v tomto časopisu začátkem letošního roku, v němž není jediná číselná zmínka o úsporách a jakékoli vyhodnocení z praxe. Je odkazováno na postupy a již několikrát řečené pravdy naší společnosti (viz uvedené články DK CHEMO s.r.o. pro ročníky 2013-2014), stejně tak popis fotografie v tomto článku je mylný – nejedná se o „vnitřek teplovodní soustavy...“, nýbrž o hrdlo výměníku. Nápadnou formulaci textů, které prezentujeme v celorepublikově distribuované brožurě bytovým družstvům a zástupcům bytových společenství do detailů rozebírat nebudeme, ale je smutné, že je v naší republice přáno lidem bez invence, stejně tak je přehlíženo duševní vlastnictví a další náležitosti s tím spojené, což je bezesporu nejen naše zkušenost, ale i řady dodavatelů služeb či samotných výrobců v jiných oblastech.

Vrcholem v této pyramidě neférových jednání je použití našich referencí, především pak uměle vytvořené realizace pro našeho významného obchodního partnera Bytové družstvo Svitavy. V padělané referenci jsou uváděny údaje, které jsme uveřejnili v čísle 2/2014 tohoto časopisu a byly tedy volně dostupné. Jedinou právoplatnou referencí je však dokument, který uvádíme jako součást této výzvy a jež shrnuje výsledky chemického čištění za dvě topná období (2013, 2014).

Tímto článkem chceme upozornit zájemce o čištění, ale de facto i o další produkty a služby, protože tento problém je obecného charakteru, aby důkladně zvažovali výběr dodavatele. Nelpěli například na spojení „nejnižší cena je nejlepší“, protože je to naprostá pošetilost. Bez srozumitelného a detailního popisu problematiky nelze zákazníka přesvědčit a k tomu je zapotřebí také dostatečný počet referencí, které by si zákazník měl vždy ověřit (telefonicky a nejlépe i návštěvou).

Zajímá-li čtenáře jak zefektivnit topný systém bez nutnosti rekonstrukce nebo jej trápí nedotápění ve vyšších patrech, ať kontaktuje společnost(i), která má za sebou historii a dostatek zkušeností.

PROČ ZVOLIT DK CHEMO s.r.o.

Prostřednictvím článků v tomto časopisu (čísla 4, 5, 6/2013; 1, 2/2014) a bezpočtu seminářů po celé ČR dostatečně dokázala, že jde o seriózní činnost, přinášející deklarované snížení tepelných ztrát a také výrazné zlepšení tepelné pohody uživatelů domácností, což považujeme za nejvýznamnější přínos. Zavedli jsme metody a postupy, s nimiž se chemické čištění stalo kontrolovatelné – průmyslová kamera a termovizní snímek.

Zkušenost BD Svitavy slovy předsedy představenstva Ing. Nováčka:

„Společnost DK Chemo je naším jediným partnerem v chemickém čištění a snížení tepelných ztrát bylo stěžejním faktorem, proč jsme si vybrali právě tuto společnost, která byla jako jediná z oslovených firem doložit i dostatek referencí včetně vyhodnocení těchto realizací. Ve spolupráci budeme nadále pokračovat.“

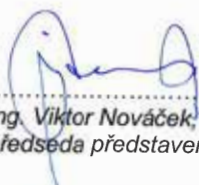
Chemické čištění topného systému provedené společností DK CHEMO s.r.o.

Ve spojení s revitalizacemi (zateplením fasád, výměnou oken, rekonstrukcí střechy apod.) se naše BD snaží jako správný hospodář a správce majetku o příkladnou péči o bytový fond. Je to naše povinnost. Součástí této péče je také pravidelné čištění topných soustav. Kromě úspor nákladů za topení, které jsou nemalé, se tím prodlužuje i životnost, provozuschopnost a účinnost topné soustavy. Toto čištění by se mělo provádět jednou za šest až osm let.

V roce 2012 přistoupilo BD Svitavy k chemickému čištění topné soustavy s tímto výsledkem :

Spotřeba (přepočtená) 2013	16 069,2 GJ/rok
Spotřeba (přepočtená) 2014	13 817,6 GJ/rok
Skutečná úspora 2013	16,64% / 3 207,96 GJ/rok
Skutečná úspora 2014	15,98% / 2 627,12 GJ/rok
Celková skutečná úspora 2013	2 082 286,7 Kč/rok (649,1 Kč/GJ dle CÚ 2011)
Celková skutečná úspora 2014	1 705 263,6 Kč/rok (649,1 Kč/GJ dle CÚ 2011)

Společnost DK Chemo je naším jediným partnerem v chemickém čištění a snížení tepelných ztrát bylo stěžejním faktorem, proč jsme si vybrali právě tuto firmu, která byla schopna doložit jako jediná z oslovených firem i dostatek referencí včetně vyhodnocení těchto realizací. Ve spolupráci budeme nadále pokračovat.



Ing. Viktor Nováček,
předseda představenstva BD Svitavy

BYTOVÉ DRUŽSTVO SVITAVY
568 02 Svitavy, Školní 335/5
IČO: 00045853 - DIČ: CZ00045853
TEL: 481 622 728



**Profesionální partner
v chemickém čištění topných soustav**



DK CHEMO s.r.o.
Slavíkova 1499/22
130 00 Praha 3 - Žižkov
+420 607 256 624
info@dkchemo.cz



www.dkchemo.cz

Nová energetická koncepce

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

Schválení aktualizace Státní energetické koncepce je nesporným úspěchem a pomůže investorům při rozhodování a plánování investic. Nová koncepce by však neměla zůstat jen na papíře, je potřeba ji rychle uvést do praxe.

Vláda 18. 5. 2015 schválila Státní energetickou koncepci, po které dlouhodobě volali zástupci průmyslu

i energetiky včetně Teplárenského sdružení České republiky. Dokument stanovuje koncepci a strategické cíle energetiky ČR do roku 2040. Obsahuje také řadu konkrétních úkolů v tvorbě legislativy nebo výkonu státní správy.

„Koncepce z pohledu teplárenství samozřejmě není úplně ideální, ale je to dobrý základ, který umožní provádět konkrétní prospěšné kroky k postupnému narovnání podnikatelského prostředí v energetice. V dnešní hektické a turbulentní době je důležité, že máme alespoň základní vodítko pro budoucí rozhodování a investice,“ řekl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek.

Novela zákona o hospodaření energií, která nedávno vyšla ve Sbírce zákonů pod číslem 103/2015 a nabyde účinnosti 1. července letošního roku, významně posiluje závaznost Státní energetické koncepce. V zákoně se doslova píše: „Státní energetická koncepce je závazná pro výkon

státní správy v oblasti nakládání s energií.“

Na schválení Státní energetické koncepce by také měla navázat řada konkrétních kroků v exekutivní i legislativní oblasti, aby nezůstala jen na papíře.

„Je nesporným úspěchem této vlády, že po 11 letech konečně schválila aktualizaci zásadního strategického dokumentu v energetice. Schválením energetické koncepce ovšem práce nekončí, ale vlastně teprve začíná, protože bude potřeba ji uvést do praxe,“ upozornil Mirek Topolánek.

Na schválení Státní energetické koncepce by měly navázat další konkrétní kroky. Vláda by měla udělat zásadní rozhodnutí o zpřístupnění zásob hnědého uhlí a o jeho přednostním využití v kombinované výrobě elektřiny a tepla v teplárnách a schválit Surovinovou politiku. Současně je potřeba významně zjednodušit povolovací procesy pro energetické stavby, schválit nový zákon o odpadech a tak dále. ČR by také měla aktivněji prosazovat své zájmy v Bruselu, kde se nyní pokládají základy budoucí Energetické unie. V rámci možností daných evropskou legislativou by mělo být postupně kultivováno podnikatelské prostředí v domácí energetice.

Na aktualizovanou Státní energetickou koncepci by měla navázat také aktualizace 14 Územních energetických koncepcí pro jednotlivé kraje a hlavní město Prahu.

„Stávající Územní energetické koncepce jsou v mnoha případech již překonané vývojem a nefunkční, a tak je potřeba je aktualizovat, aby byly v souladu se Státní energetickou koncepcí a současně byly dobrým základem pro tvorbu zá-

Europoslanci potěšili Gazprom

ENVI výbor odhlasoval pozici k návrhu směrnice o omezení emisí ze středních spalovacích zdrojů, která by měla pro Českou republiku vážné ekonomické dopady. Návrh do budoucna prakticky vylučuje využití hnědého uhlí v této skupině zdrojů, ale je problematický i pro biomasu nebo bioplyn. Nepřímo tak nahrává dovozu zemního plynu.

Výbor pro životní prostředí, veřejné zdraví a bezpečnost potravin (ENVI) Evropského parlamentu přijal pozici k návrhu směrnice o omezení emisí některých znečišťujících látek do ovzduší ze středních spalovacích zařízení, která stanoví pravidla pro omezování emisí vybraných znečišťujících látek (oxidu siřičitého, oxidů dusíku a tuhých znečišťujících látek) ze spalovacích zařízení se jmenovitým tepelným příkonem 1–50 MW. Návrh směrnice se v ČR dotýká přibližně 5 tisíc provozoven (přibližně 3 tisíce provozovatelů), které však vypustí jen necelé 1 % celkových emisí prachových částic.

„Pokud by takto vypadala finální podoba směrnice, mělo by to výrazný dopad do cen tepla z menších tepláren, poškodilo by to i stovky malých a středních podniků a podvázalo rozvoj využívání biomasy a bioplynu v České republice,“ vypočítává negativní dopady návrhu předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR.

„Europoslanci udělali radost Gazpromu, protože téměř nic jiného než zemní plyn by nebylo možné ve středních spalovacích zdrojích využít,“ shrnul ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek. „Bohužel, ne všichni naši europo-

slanci ve výboru hlasovali v souladu s národní pozicí české vlády," dodal.

Výbor pro životní prostředí nejen potvrdil nerealistické emisní limity navržené bývalou Evropskou komisí Manuela Barrosa, ale navíc požaduje jejich dřívější zavedení.

„Jsou tam například nesmyslně přísné limity pro oxid siřičitý, což je likvidační pro menší teplárny využívající domácí hnědé uhlí, ale znamená to i velký problém pro energetické využití slámy nebo bioplynu, přitom nikde v ČR nejsou u této látky překračovány limitní koncentrace v ovzduší

a emise budou dále výrazně klesat kvůli přísnějším požadavkům na velké elektrárny a teplárny," vysvětlil Hájek.

Podle platné národní legislativy má dojít k podstatnému zpřísnění limitů pro emise oxidu siřičitého u středních spalovacích zdrojů od roku 2018.

„Malé uhelné teplárny i podnikové kotelny se zatím připravovaly na zpřísnění emisního limitu podle národní legislativy, teď ale vůbec netuší, jak se zachovat, protože evropská legislativa by mohla tyto investice do čistšího ovzduší úplně zmařit," upozornil Topolánek.

Česko zůstává skládkovací velmocí

Česká republika potvrdila postavení skládkovací velmoci, ukazují to čerstvě zveřejněná data Eurostatu o množství skládkovaného komunálního odpadu za rok 2012. Podle Eurostatu skončilo v roce 2012 v Česku na skládkách přibližně 2,5 milionu tun komunálního odpadu, to je 243 kg na obyvatele. Průměr EU byl přitom téměř poloviční (136 kg). Před ČR se dostaly nejen vyspělé země západní Evropy, ale už i státy bývalého východního bloku – Estonsko (96 kg), Slovinsko (151 kg), Polsko (188 kg), Slovensko (220 kg) a dokonce i Rumunsko (227 kg).

Alarmující jsou data o skládkování recyklovatelných odpadů, kterých v roce 2012 skončilo v ČR na skládkách téměř 100 tisíc tun, tedy přes 9 kg na obyvatele. Větší množství vykázal v EU pouze Kypr (247 kg), Bulharsko (19 kg), Francie (18 kg) a Řecko (14 kg).

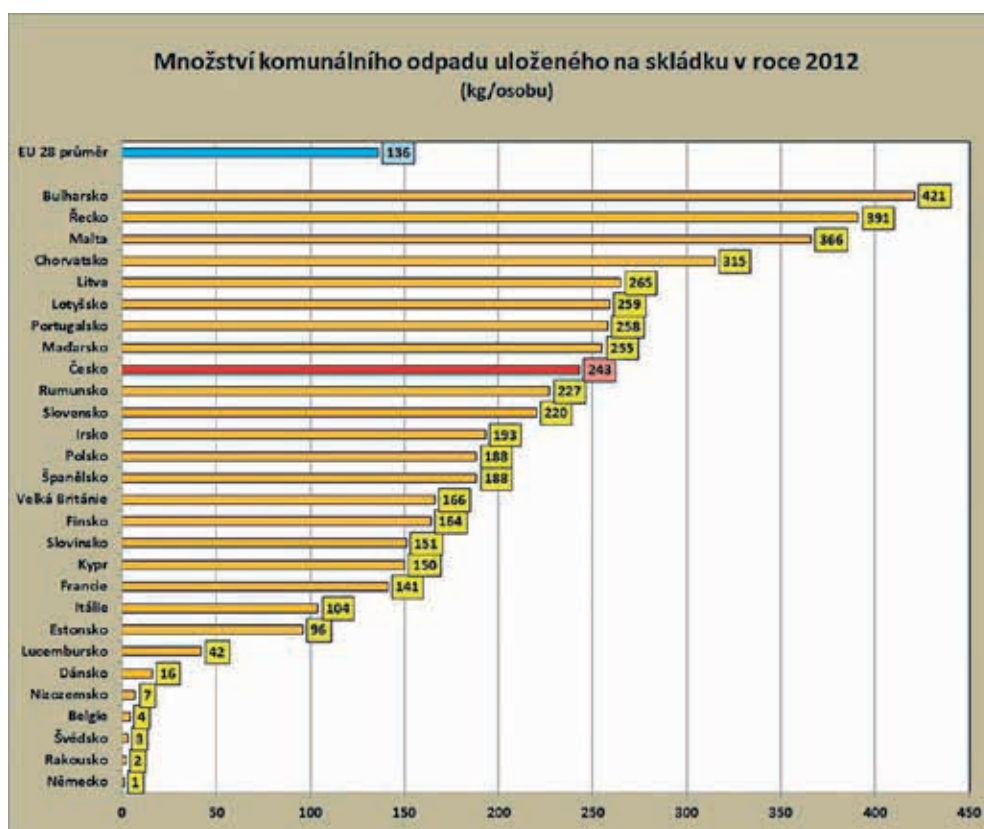
„České republice, bohužel, v odpadovém hospodářství naprosto ujíždí vlak. Předběhly nás už i státy východní Evropy, které měly často významně horší startovací podmínky," konstatoval ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

Vláda sice loni schválila nový Plán odpadového hospodářství na roky 2015 až 2024, který počítá s významným omezením skládkování, ale ten sám o sobě situaci nezlepší, pokud zůstane jen na papíře.

„Dobré plány a předsevzetí nestačí. Česko nutně potřebuje nový zákon o odpadech, který zásadně omezí skládkování komunálního odpadu," myslí si Hájek.

Nový zákon o odpadech je však zatím teprve ve stádiu věcného záměru a jeho projednávání navíc vláda včera odložila.

„I když vláda věcný záměr nového zákona o odpadech brzy schválí, k jeho finálnímu přijetí parlamentem je ještě velmi dlouhá cesta. Pokud se bude legislativní proces dál protahovat, pak tato vláda už nový zákon o odpadech vůbec nemusí stačit prosadit," obává se Hájek a dodává: „To by jistě potěšilo skládkovou lobby, ale pro životní prostředí České republiky by to byla velká prohra.“



Zdroj: Eurostat

Odečítáme na dálku

U vodoměrů i indikátorů tepla se definitivně prosadily dálkové odečty dat. Nejmodernější dvoucestné systémy nevytvářejí v domácnostech zbytečný radio-smog.

U bytových „měřáků“ vody i indikátorů tepla se definitivně prosadily dálkové odečty dat, které zvyšují komfort obyvatel bytů a také odstraňují náklady na odečtové komisaře, kteří dříve museli obejít všechny byty. „Odečty pomocí bezdrátových radiových vln fungují tak, že každý indikátor tepla či „měřák“ vody je vybaven radiovým modulem s integrovanou baterií. Tyto moduly pak přenášejí náměry na dálku bez nutnosti kabeláže,“ vysvětluje obchodní ředitel společnosti ista Daniel Nový s tím, že současným trendem správců domů je sjednotit odečet tepla i vody pod jedinou bezdrátovou síť, což náklady na odečet zlevňuje v řádu desítek procent.

Obousměrný provoz měřičů nevytváří trvalý radio smog

Nejnovější radiové systémy dokáží pracovat obousměrně, což znamená, že odečty vody nebo tepla jsou prováděny pouze na dotaz, tedy signál, vyslaný třeba jednou měsíčně. Nevytváří tak trvalý radio smog, který by zatěžoval okolí a je slabinou jednodušších systémů, kde měřáky i indikátory stále vysílají bez ohledu na to, zda vysílané údaje někdo zaznamenává či ne. Dalším benefitem obousměrných systému je jednoduchost a minimální počet prvků. Systém je složen pouze z „měřáků“ vody a indikátorů tepla, které jsou napájeny bateriově. Pro cca 200–500 měřičů je pak v domě instalován společný koncentrátor dat. Tento koncentrátor dat je opět bateriový, obsahuje SIM kartu pro přenos dat. Tato nezávislost na vnějším připojení elektrického napájení či internetu činí tento systém velmi atraktivní pro stávající i budoucí vybavení bytů.

Webové portály zpřístupní průběžná data o spotřebě

Systém lze následně doplnit i o vstup na webový portál, kde spolu s aktuálními náměry nalezne jak správce objektu, tak i každý uživatel bytu (pod svým heslem) historii spotřeby včetně minulých vyúčtování. Tím se zamezí snahy o manipulaci s měřiči, zlepší hospodaření s dodávkou vody a tepla a ušetří domácnostem peníze. Navíc tato technologie měření vody a tepla pomocí radiových vln v předstihu splňuje směrnici EU 27/2012, která ukládá všem členským státům, aby umožnily uživatelům bytů získávat častější informace o spotřebě tepla a vody. Evropská komise tím chce motivovat obyvatele bytů k šetření.

Legislativní garance rozúčtování přináší jistotu

„Představenstva bytových družstev by ale měla vybírat ucelené a prověřené systémy od renomovaných firem, které jsou schopny zajistit i následný provoz včetně odečtů a rozúčtování,“ radí ředitelka společnosti ista Jana Machková. Podle ní svým klientům ista nabízí legislativní garanci rozúčtování. To pro družstva i jejich členy znamená jistotu, že veškeré vyúčtování bude v souladu s posledním zněním všech vyhlášek a dalších legislativních norem, které v současnosti procházejí častými a někdy i nečekanými změnami.

ista

Váš partner pro energetický management budov

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

www.ista.cz

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



Slovo, které zmizelo

Konečně dochází definitivně ke sjednocování ověřovacího období (cejchu) u teplých bytových vodoměrů jednotně na 5 let.

Doposud bylo rozdělováno ověřovací období u teplých bytových vodoměrů pro bytové domy na základě vyhlášky č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu, ve znění pozdějších předpisů. U domů, kde součet náměrů teplých vodoměrů sloužil jako podklad k fakturaci pro dodavatele tepla, je ověřovací období 4 roky, zatímco pro všechny ostatní domy platí 5 let. Tato nejednotnost způsobovala velké zmatky u mnoha SVJ, bytových družstev a dalších vlastníků bytových domů, navíc mnohá SVJ a vlastníci domů tento parametr z neznalosti vůbec nedodržovali.

Dle sdělení Českého metrologického institutu by uvedení nerovnosti měla být uplatněna, a to na základě návrhu změny v rámci připomínkového řízení ze strany uznávané odbornice v oboru paní Věry Brodecké z firmy I.RTN, členky České společnosti pro rozvoj bydlení. Odstranění disproporce je uvedeno v návrhu konečného znění vyhlášky Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky, která má dosud platnou vyhlášku nahradit. Stanovisko Českého metrologického institutu přetiskujeme:

...na základě Vašeho dotazu jsem požádal o informaci pana ředitele odboru metrologie ÚNMZ Ing. Veseláka. Dnešního dne jsem od něj dostal informaci, že vaše společnost uplatnila návrh změny, na který se dotazujete, v rámci mezirezortního připomínkového řízení a že po dohodě s MPO byla zavedena v návrhu úprava přílohy v položce 1.3.9 písm. e) vypuštěním slova „pouze“, což by mělo mít dopad ve sjednocení doby platnosti ověřování (bytových) vodoměrů na teplou vodu bez ohledu na způsob dodávky (s měřením v objektu, tzv. na patě či neměřením v objektu), a takto je zachována i v návrhu konečného znění vyhlášky.

Účinnost předmětné novelizační vyhlášky se předpokládá v tomto čtvrtletí, podle informací dostupných panu řediteli Veselákovi se však ještě upřesňují přechodová ustanovení, která jsou důležitá pro aplikaci novely vyhlášky.

S pozdravem

Jindřich Pošváv, ČMI

Tímto krokem by mělo MPO po čtyřech letech sjednotit ověřovací (cejchovací) období všech bytových vodoměrů a výrazně tak zjednoduší život miliónům lidí žijících v bytových domech.

Z tiskové zprávy České společnosti pro rozvoj bydlení

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 2 vyšlo v červnu 2015,
následující číslo vyjde v srpnu 2015**

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB ● ISTA ● KASTEN ● SOFTLINK ● DK CHEMO
● OKENTĚS ● PEKSTRA ● 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

Zkušenosti SBD Krušnohor s optimalizací vytápění v revitalizovaných objektech

Stavební bytové družstvo Krušnohor má zrekonstruovanou většinu objektů (zateplení, výměna oken, zateplení střech, poměrové měření), ale revitalizaci – včetně realizace vytápění na míru pro tyto objekty – byste spočítali na několika prstech svých rukou.

Komplexní revitalizace domů by měla zahrnovat kromě stavebních změn i optimalizaci vytápění spojenou s tím, že dodavatel tepla musí přizpůsobit dodávku tepelné energie modernizovanému objektu a tím zamezit plýtvání teplem i penězi obyvatel domu. Skutečnost bývá často jiná, dodavatelé tepla nejsou v tomto ohledu nikterak vstřícní.

Vybrali jsme pět objektů po revitalizaci, u nichž jsme nechali posoudit stávající stav objektů, tepelnou ztrátu před revitalizací a po revitalizaci a následně zpracovali model vytápění na míru. Tepelná ztráta objektů po revitalizaci klesla u některých až o 50 procent. SBD Krušnohor chce pro své objekty odebrat přesně tolik tepla, kolik objekt potřebuje pro dosažení požadované tepelné pohody a pochopitelně i pro respektování spotřebních limitů, které aktualizuje novela zákona č. 318/2012 Sb. o hospodaření energií, a tím samozřejmě šetřit peníze družstevním samosprávám a společenstvím vlastníků.

Petr Šmídl, který v této oblasti dlouhodobě spolupracuje se SBD Krušnohor, a má velkou řadu praktických zkušeností, zodpověděl několik praktických otázek, které mohou zajímat mnoho statutárních zástupců revitalizovaných objektů.

☛ Na jakém principu funguje zařízení umožňující úspory v dodávkách energie?

Zařízení je optimalizováno pro každý dům zvlášť. Jeho princip je postaven na ekvitermní regulaci. To je regulace na základě venkovní teploty. Vyhodnocuje se venkovní teplota a automaticky se upravuje teplota topného média v objektu. Bližší princip zařízení rádi zájemcům objasníme za použití ukávek z referenčních míst při jejich osobní návštěvě.

☛ Zařízení pracuje v automatickém režimu, nebo je zapotřebí zajistit a platit obsluhu?

Zařízení běží v plně automatickém režimu. Nikdo se o něj nestará. Je plně naprogramováno na konkrétní objekt. Na konci topné sezony se automaticky přepne do pohotovostního režimu, uzavře veškeré uzávěry, vypne čerpadlo a čeká opět na začátek topné sezony. Zařízení má i dálkovou komunikaci, kde je možno po telefonu či internetu nastavovat požadované hodnoty, popřípadě zjistit aktuální stav vašeho objektu (stav čerpadla, průtok, teploty).

☛ Když máme v bytě nainstalovány termostatické ventily, dá se ještě něco při odběru tepelné energie uspořit?

Termostatické ventily jako takové neřeší úpravu topného média, řeší pouze otevření a zavření ventilu v závislos-

ti na teplotě v místnosti, je to totiž kvantitativní regulace (řeší se jen množství média) a nikoliv kvalitativní regulace (úprava teploty topného média).

☛ Jaký máte názor na sílu izolace zateplení objektu?

Z hlediska komfortu je pro uživatele bytu zateplený objekt k nezaplacení. V objektech, kde je instalována naše ekvitermní regulace, se pohybuje tloušťka izolace od 8 do 16 cm. V objektech do síly izolace 10 cm máme nastavenou topnou křivku s hodnotou 1. Nad tloušťku izolace 10 cm se pohybujeme s topnou křivkou 0,8 a níže. Topná křivka je závislost venkovní teploty na teplotě topného média na vstupu do objektu. Dodavatel tepla v současné době dodával topnou křivku 1,8 – což je při venkovní teplotě 0 °C teplota topné vody 60 °C. Pro topnou křivkou 0,7 je tatáž teplota topné vody jen 46 °C. Tedy rozdíl oproti původnímu stavu až 14 °C.

☛ Vyplatí se izolace na rozvodech ústředního topení?

Je pravdou, že ztráty tepla z rozvodů před revitalizací ústředního topení zůstávají v domě. Ale co s teplem, jež nepotřebujeme? Proč zbytečně přetápět nebytové nebo společné prostory? Účelem izolace je zefektivnit dodávku tepla nájemníkovi a chovat se hospodárně vůči celému objektu. Pro představu uvedu příklad: V roce 1993 dosahovala spotřeba tepelné energie na jednu bytovou jednotku 60 GJ. V roce 2014 se průměrně pohybujeme pod 30 GJ/byt. Tyto hodnoty zahrnují i tepelnou energii pro ohřev teplé vody.

☛ Na koho se mohou zájemci o toto zařízení obrátit?

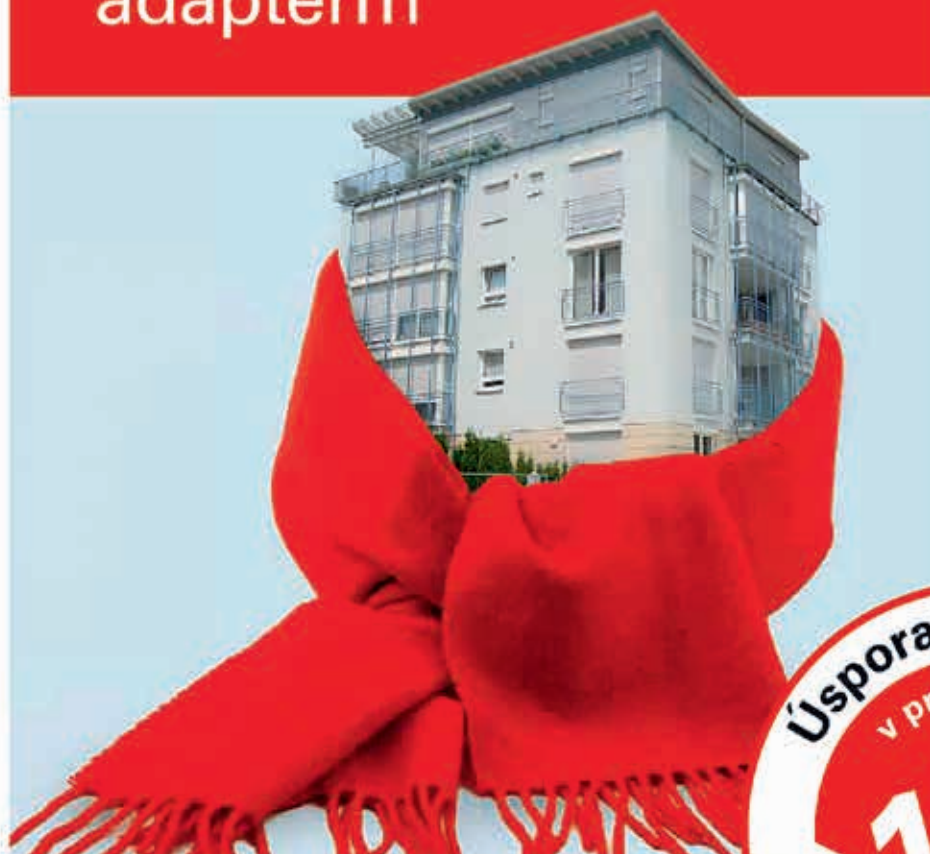
Základním předpokladem je již provedená komplexní revitalizace objektu. My následně dům zmapujeme, stanovíme jeho novou tepelnou ztrátu, vypracujeme projektovou dokumentaci a na jejím základě provedeme potřebné práce a úpravy. Sama realizace netrvá déle než 10 dní včetně potřebných revizí a schválení od dodavatele tepla. Po uvedení do provozu a uložení nastavených dat pro konkrétní objekt je dům kompletně zrevidován a připraven „spořit peníze“ beze ztráty tepelného komfortu v bytech.

Závěrem bychom chtěli poděkovat SBD Krušnohor za projevovou důvěru a možnost v praxi realizovat opatření pro úspory ve vytápění v objektech po revitalizaci. SBD Krušnohor je jedním z osvědčených vlastníků a správců, kteří se nebojí investovat do moderních zařízení s rychlou návratností a tím šetřit peníze družstevníkům a vlastníkům bytů.

Zkrácený a upravený text z časopisu Krušnohor 5/2015 (autoři P. Prokeš a P. Šmídl)

techem
Jsme blíž. Vidíme dál.

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 CO₂.

Využijte výhod úvěru s dotací

Úvěry pro bytová družstva a SVJ

Mimořádná nabídka pro bytová družstva a SVJ

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



800 150 150 | www.csob.cz

Firemní bankovníctví