

Bytová družstva

SVJ

správa domů



Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev

ročník XIV

2/2017

**AKTUÁLNÍ POHLED
NA BYTOVOU
POLITIKU V ČR**

**VLÁDA PROJEDNALA
MATERIÁL O BYDLENÍ**

**ČSOB A JEJÍ ÚVĚROVÁ
POLITIKA**

**OBSTÁLA
TEPELNÁ ČERPADLA
V MRAZIVÉ ZIMĚ**

**NOVÝ SLOVNÍ POJEM:
BYTOVÍ ŠMEJDI**

TEPLO POD STŘECHOU

SENÁTORKA JITKA SEITLOVÁ LOBBUJE ZA BD A SVJ

**ROZÚČTOVÁNÍ
TEPLA PODLE
NOVÉ VYHLÁŠKY**

**JE MĚŘENÍ JEN
ZBYTEČNÉ PLACENÍ**

CENA VODY 2017



www.scmbd.cz





Artedit – grafické studio

23 let připravujeme pro zákazníky časopisy, výroční zprávy a knihy v prvotřídní kvalitě.

Náš servis zahrnuje tyto práce:

vytvoření grafické podoby tiskoviny, sazba textu, jazykové korektury, překlady, scanování a úprava fotografií pro tisk, příprava kontrolních nátisků, zajištění a kontrola tisku v tiskárně

Portfolio zákazníků:

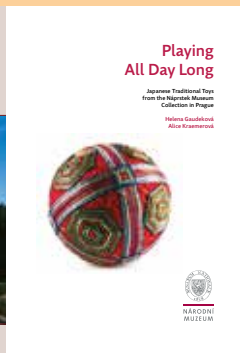
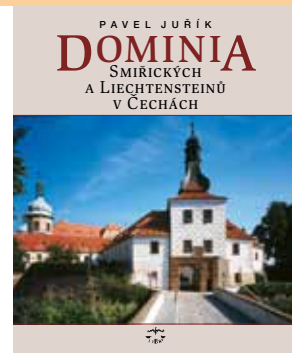
Národní technické muzeum, Národní muzeum, ČOI, Městská část Praha 13, Český svaz včelařů, z.s., nakladatelství Libri, Albatros Media a.s., Academia, Leda, Slovart

Kontakt:

Štěpánská 9
120 00 Praha 2

www.artedit.cz
produkce@artedit.cz

tel.: 774 217 733, 222 322 482



3 SVAZKY Z EDICE CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY JESKYNĚ, OSTRAVSKO A BRNĚNSKO

Knihy z edice Chráněná území ČR jsou unikátním průvodcem krajinou naší země. Najdete tu nejen podrobný popis lokalit ale i mapku a letecký snímek, což vám umožní danou zajímavost skutečně v krajině nalézt. Doporučujeme rodinám turistů ale i školám a úřadům státní správy.

Svazek Jeskyně podává podrobný popis 3 328 známých podzemních prostor na území České republiky. Kniha má 608 stran, najdete v ní barevné fotografie, letecké snímky, mapky.
Cena je 550 Kč vč. DPH + poštovné, balné neúčtujeme.

Svazek Ostravsko popisuje na téměř 500 stranách zajímavé a chráněné lokality v Ostravském kraji.
Cena 400 Kč vč. DPH + poštovné, balné neúčtujeme.

Svazek Brněnsko popisuje na téměř 1 000 stranách zajímavé a chráněné lokality v okolí Brna (kraj Jihomoravský).
Cena je 700 Kč vč. DPH + poštovné, balné neúčtujeme.

Objednávky přijímáme na e-mailu produkce@artedit.cz



Vydává:
Artežit, spol. s r. o.

Adresa redakce:
bytová družstva – SVJ –
správa domů
Podolská 50, 140 00 Praha 4

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

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

Redakční rada:
mediální komise SČMBD

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

Grafická příprava, zlom:
Artežit, spol. s r. o.

Rozšiřování časopisu
SČMBD a krajské rady

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

A.L.L. Production

Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzerátech redakce neručí.

**Číslo 1 vyšlo v lednu 2017,
následující číslo vyjde v březnu 2017**

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB • ISTA • OKENTĚS • ANAG • SOFTLINK
• PEKSTRA

**OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT
STANOVISKO SČMBD**

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 150 Kč

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

ZA 270 Kč

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

ZA 375 Kč

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

*Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi 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



**Za předsedu
Svazu českých a moravských
bytových družstev**

RNDr. Jiřího Bártu.

Ve věku 60ti let zemřel (2. února 2017) předseda Svazu českých a moravských bytových družstev **RNDr. Jiří Bárta**. Těžká a zrádná nemoc mu nedopřála být nejen se svou rodinou, ale ani dokončit práci, kterou jako předseda SČMBD a dlouholetý pracovník v bytovém družstevnictví chtěl udělat. Ve svém stanovisku, které jsme otiskli v našem časopise při jeho nástupu do funkce, jasně popsal, kam posunout bytovou politiku a jak bránit bytové družstevnictví. Připomeňme si jeho slova.



Aktuální problémy bytové politiky v ČR

Dlouhodobě přetrvávající snaha legislativy v ČR o sblížení družstev a ostatních obchodních společností vede k pokřivenému a nesprávnému pohlížení na družstva. Ta jsou nakonec chápána jako „pokažené“ společnosti s ručením omezením a družstevní principy nejsou v obchodních zákonech respektovány nebo jsou dokonce trvale pošlapávány.

Toto nahlížení na družstva je v ostrém kontrastu s postavením družstev v jiných zemích Evropské unie, kde mají družstva svébytné postavení (Francie, Německo, Španělsko i Velká Británie). Evropská komise nahlíží na družstva jako na důležitý prvek ekonomické stability a významný faktor snižování nezaměstnanosti. Družstva totiž nejlépe ze všech typů podniků prošla obdobím hospodářské krize.

Evropská komise trvá na povinnosti platící pro všechny členské země Evropské unie, informovat Komisi i své partnery, jakmile vypracuje novou právní normu v této oblasti, a to ještě před přijetím jejího textu. Vlády by měly při formování a revizi právních předpisů a nařízení použitelných na družstva vést konzultace s družstevními organizacemi a také se zúčastněnými organizacemi zaměstnavatelů a pracovníků.

SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA A PROBLÉMY Z NÍ PLYNOUCÍ

Tyto závazné prvky však nejsou našimi vládami dlouhodobě respektovány a poslední právní úprava bytového družstva obsažená v zákoně o obchodních korporacích uvádí bytová družstva do existenčních problémů, protože před ně staví nesplnitelné podmínky, například při schvalování některých částí stanov.

Postavení bytových družstev v občanském a korporátním zákoně je mnohdy paradoxní. Když se to hodí, jsou bytová družstva obchodní korporace se všemi důsledky. Bytová družstva však nesmí být uzavřená – družstevní podíl si může koupit kdokoli. Bytová družstva nesmí rozdělovat svobodně svůj zisk, ale zároveň jim byl zrušen nedělitelný fond. Už dvě desetiletí musí bytová družstva strpět cha-

otickou privatizaci svých bytů, která je závislá pouze na náladách a přáních jednotlivých členů. Paradoxním důsledkem je například to, že člen družstva, který nechce svůj byt privatizovat se nedobrovolně a proti své vůli octne v nové právnické osobě s úplně jinými pravidly, do kterých navíc nemůže vůbec zasahovat. Toto je jev ve světě naprosto ojedinělý.

Lépe na tom nejsou ani společenství vlastníků v bytových domech. Legislativním diletantismem bylo například dosaženo toho, že dnes existuje asi 6 typů těchto společenství a zároveň existuje v ČR jen několik odborníků, kteří umí tato společenství rozlišit. I pro společenství vlastníků jednotek připravil nový občanský zákoník řadu nesplnitelných podmínek a několik neřešitelných situací. Všechny tyto problémy byly již dříve popsány metodickým odborem svazu a rozeslány na patřičná místa. Navíc na nově vznikající společenství vlastníků tvrdě dopadlo razantní navýšení správních poplatků. Při založení společenství vlastníků, schválení stanov a vložení do rejstříku vznikají náklady mnohdy převyšující deset tisíc korun. Pro bytový dům čítající 8 bytových jednotek je to nemalý náklad na každý byt.

Bytová družstva a společenství vlastníků jsou v zásadě nerovněm postavení oproti ostatním věřitelům dluhů, které souvisí s bydlením. Členové bytových družstev i společenství vlastníků jsou ohroženi zadluženými sousedy, proti kterým jsou vedeny exekuce nebo kteří dosáhli osobního oddlužení. Dluhy, které vznikají v souvislosti s užíváním bytu, pak dopadají na nevinné sousedy, protože jejich vymahatelnost je téměř nemožná. Tento stav je v ostatních evropských zemích nepředstavitelný, u nás je však dlouhodobě považovaný za normální.

Navíc se situace může ještě zhoršit, pokud bude realizován deklarovaný záměr zvýšit počet oddlužení a snížit nebo zrušit minimální třicetiprocentní hranici pro částečné uhrazení dluhů. Ministerstvo spravedlnosti zároveň velmi hloupě radí bytovým družstvům a společenstvím vlastníků, že pokud dlužníci nehradí platby související s užíváním bytu, není společenství povinné plnit služby, které jsou dlužícímu vlastníkovu poskytovány. SČMBD marně opakovaně ve svých dopisech upozorňuje ministerstvo na to, že to není vzhledem ke konstrukci bytového domu technicky realizovatelné. A doporučení ministra, že společenství vlastníků má dlužníkovi odmontovat elektroměr k bytu, je prostě navádění k páchání trestné činnosti. Žádné bytové společenství v ČR totiž neposkytuje svým členům elektrickou energii a plyn do bytu, každý uživatel bytu má uzavřenou smlouvu přímo s místním dodavatelem elektřiny a plynu.

Lze tedy jednoznačně konstatovat, že ministerstva neplní svoji roli. Právě ministerstva by přitom měla v diskuzi s odbornou veřejností napravovat legislativní nedostatky. Situace je však úplně obrácená. Ministerstvo spravedlnosti s odbornou veřejností nekomunikuje, nebo jen velmi nerado a při spolupráci na poslanecké novele se pokouší předkládat další návrhy, které by měly postavení bytových družstev ještě dále zhoršit – konkrétně (mimo jiné) v návrhu na vyřešení problémů s vypořádacím podílem v bytovém družstvu. Podobná situace nastala i při přípravě vyhlášky 269/2015 Sb. (MMR), která vyšla bez konzultace s většící částí odborné veřejnosti a výsledkem je text obsahující chyby a rozpor se zněním zákona 67/2013 Sb.

O nápravu nejvážnějších problémů bytových družstev a SVJ se pokouší v Poslanecké sněmovně prosadit skupina poslanců v čele s JUDr. Jeronýmem Tejcem. (Termín prvního pokusu snad březen 2016.)

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ A BYTOVÁ DRUŽSTVA

Dosavadní absence zákona o sociálním bydlení způsobila, že spekulanti na trhu s byty seskupují chudé obyvatelstvo do určitých lokalit, ve kterých pak roste sociální napětí. Napětí je nejen uvnitř této „komunity“, ale i mezi sociálně vyloučenými a normálně fungujícími obyvateli sídlišť. Místní samospráva i vláda však ponechávají řešení sociálního napětí na bytových družstvech, ale ta nemají k tomuto řešení žádné zákonné prostředky.

Pokud se situace v dané lokalitě vyostří a nastane konflikt, který se přesune na ulici, vše se „vyřeší“ tím, že trpící část sídliště je zbita policií.

Benevolentní zákony umožnily, aby fyzická osoba mohla legálně vlastnit více bytů. Není tak výjimkou, že u jednoho družstva vlastní fyzická osoba čtyřicet až padesát bytů a protože tyto byty zcela jistě není schopna používat k naplňování svých vlastních bytových potřeb, stěhuje si do těchto bytů příjemce dávek a zakládá tím na další konflikty.

Tak vznikly a dále vznikají oblasti takzvaných „sociálně vyloučených lokalit“ na mnoha místech na severu Čech a na severu Moravy a budou se postupně šířit do dalších regionů. Do těchto míst byli soustředěni sociálně slabí obyvatelé i z ostatních krajů. A v těchto oblastech jsou také velmi postižena právě bytová družstva. Tisícům členů bytových družstev a SVJ se zhoršila kvalita bydlení a ceny jejich bytů klesly, v mnoha případech téměř na nulu.

Členové bytových družstev a SVJ se v naší zemi nesmí vyjadřovat k tomu, kdo se do jejich sousedství nastěhuje. Opět se jedná o pravidlo ve světě naprosto ojedinělé a jeho důsledky jsou katastrofální. Praxe v ostatních evropských zemích a i v USA a Kanadě je opačná. Je naprosto běžnou a přirozenou praxí, že uživatelé a majitelé bytů si mezi sebe nepustí toho, kdo nespĺňuje jejich představy o řádném sousedovi.

Bytová družstva dlouhodobě v naší zemi suplují dosud neexistující zákon o sociálním bydlení, protože svým členům poskytují bydlení ekonomicky dostupné a přitom relativně kvalitní. V případě finančních problémů svých členů umožňují družstva uzavírání splátkových kalendářů a vytvářejí podmínky pro to, aby člen ve finanční tísní pokud možno o svůj byt nepřišel a měl možnost se se svou situací co nejlépe vypořádat.

Nyní připravovaný zákon o sociálním bydlení je vůbec prvním vážně míněným pokusem bydlení pro nejchudší obyvatele alespoň nějak řešit. Panuje však obava, že stát tímto zákonem přesune břemeno sociálního bydlení na obce, které na to nejsou vůbec připravené, protože to historicky nikdy nedělaly. Navíc díky výše uvedenému seskupování potenciálních příjemců sociálního bydlení do určitých oblastí bude pro některé obce a města zabezpečení sociálního bydlení opravdu velkým oříškem. Bytovým družstvům v tomto zákoně žádná role přisouzena nebyla, přestože právě bytová družstva v této oblasti již vykonala obrovský kus práce.

RNDr. Jiří Bárta, předseda SČMBD

Vláda projednala

dne 16. ledna 2017 materiál k bydlení, obsahující také podněty z petic

Materiál o plnění úkolů vedoucích ke zlepšení bydlení v sociálně vyloučených lokalitách, který zpracovala Agentura pro sociální začleňování v Úřadu vlády ČR a Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, schválila vláda na svém zasedání v pondělí 16. ledna 2017 usnesením č. 31. Měsíčníku Krušnohor to oznámil ředitel Agentury pro sociální začleňování Radek Jiránek.

„Materiál obsahuje řadu konkrétních kroků vedoucích k zajištění lepší úrovně bydlení pro chudé občany a zajištění efektivního vynakládání příspěvku a doplatku na bydlení. Podnětem ke zpracování materiálu byly i vaše podněty a problémy, které řešíte,“ sdělil Radek Jiránek.

PLÁN PLNĚNÍ USNESENÍ

vlády ze dne 27. července 2016 č. 669 k problémům spojených s bydlením sociálně vyloučených a návrhům jejich řešení a k usnesení č. 670 k identifikaci problémů v oblasti bydlení

2.4 Úkoly pro ministra zdravotnictví

- (UV č. 669) Zpřesnit podmínky pro provádění a úhradu nákladů na provedení opatření deratizace, dezinfekce apod. tak, aby byla návodně popsána součinnost SVJ (majitele nemovitosti), majitele bytové jednotky a míra odpovědnosti zjištěného původce problémů.

Úkol směřuje k upřesnění činnosti orgánů ochrany veřejného zdraví v rámci platné legislativy k předcházení vzniku a šíření infekčních onemocnění, kdy v daných případech mohou vstupovat i do soukromých prostor a provádět zde epidemiologická šetření, nebo nařizovat vlastníkům nemovitosti provedení příslušných opatření. K těmto úkolům ministerstvo zdravotnictví nesdělilo konkrétní návrhy splnění úkolů. Ministr zdravotnictví svým dopisem sdělil, že z pohledu orgánů ochrany veřejného zdraví je stávající úprava dostatečná. Otázky úhrady nákladů na provedení opatření deratizace, dezinfekce nebo dezinfekce jsou z pohledu Ministerstva zdravotnictví interní záležitostí majitele nebo spolumajitelů příslušných domů. V dalším kroku bude proto prozkoumána možnost úpravy této otázky v oblasti soukromého práva.

- (UV č. 669) Zpřesnit podmínky, za kterých může orgán hygienické služby vstoupit do bytu i v nepřítomnosti majitele a provést místní šetření směřující k dodržování hygienických standardů obydlí.
- (UV č. 669) Stanovit hygienické normy omezující po-

čet osob obývajících byt v závislosti na jeho rozloze a dalších vlastnostech.

- (UV č. 669) Zavést pravomoc hygienické služby kontrolovat a v krajním případě zakázat užívání zdravotně závadného bytu alespoň v případě, že osoby pobývající v bytě jsou žadateli o doplatek nebo příspěvek na bydlení.

Ministerstvo zdravotnictví svými dopisy sdělilo, že orgány ochrany veřejného zdraví mají kompetence dané zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, které se ve vztahu k „bydlení“ týkají pouze ubytovacích zařízení a nikoliv bytů (§ 13 a § 21a uvedeného zákona). Ve vztahu k fyzickým osobám mají také orgány ochrany veřejného zdraví kompetence v rámci činností k předcházení vzniku a šíření infekčních onemocnění, kdy v daných případech mohou vstupovat i do soukromých prostor a provádět zde epidemiologická šetření. Tato ustanovení považuje Ministerstvo zdravotnictví z pohledu ochrany veřejného zdraví za dostatečná. Ministerstvo zdravotnictví uvedlo jako možné vodítko pro stanovení přiměřeného počtu osob v bytě např. ustanovení stavebně-technických předpisů o minimální podlahové ploše obytných místností.

2.5 Úkol pro ministra pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu

- (UV č. 669) Aktualizovat materiál s názvem Nástroje pro obce v boji proti sociálnímu vyloučení a zajistit jeho distribuci samosprávám

Uvedený materiál stručně představuje existující aktuální možnosti finanční podpory opatření obcí směřujících k řešení problémů souvisejících se sociálním vyloučením. Dále přináší informace o aktuálních a připravovaných strategických dokumentech a pracovních skupinách. Materiál byl zpracován ministrem pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu v úzké spolupráci s ministerstvy práce a sociálních věcí, školství, mládeže a tělovýchovy, pro místní rozvoj a vnitra. Materiál byl zveřejněn dne 26. 10. 2015.

Ministr pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu požádá příslušné resorty o aktualizaci informací, které jsou v materiálu obsaženy. Na základě nově získaných podkladů bude aktualizovaná verze materiálu zveřejněna na internetové adrese www.socialni.zaclenovani.cz.

2.6 Úkoly k posuzování obyvatelnosti bytů

- (UV č. 669 a č. 670) Vláda uložila zajistit metodické podklady pro provádění místního šetření včetně stanovení podmínek pro obyvatelnost či neobyvatelnost bytu
 - a) **ministru zdravotnictví** z pohledu hygienických předpisů,
 - b) **ministru vnitra** z pohledu požární bezpečnosti,
 - c) **ministryni pro místní rozvoj** z pohledu stavebně technických závad bytu,
 - d) **ministryni práce a sociálních věcí** z pohledu podávání podnětů kompetentním orgánům a koordinaci postupů,

Na základě podkladů od příslušných resortů (Ministerstva zdravotnictví, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva vnitra) byl MPSV vytvořen návrh normativní instrukce pro Úřad práce ČR (viz příloha č. 1). Obsahem návrhu normativní instrukce jsou informace využitelné pro Úřad práce ČR při provádění místního šetření nebo šetření v místě, tj. praktické informace o tom, s jakým konkrétním problémem a na který kompetentní úřad se Úřad práce ČR může obrátit v případě, že má pochyby o obyvatelnosti bytu.

Doposud se nepodařilo vyřešit otázku materiální definice minimálních standardů obyvatelnosti prostoru k trvalému bydlení pro účely vyplácení dávek na bydlení, resp. budoucí systém sociálního bydlení (viz část 3).

Nová legislativní úprava systému sociálního bydlení může zakotvit úpravu definice obyvatelnosti bytu za účelem bytové nouze a nový příspěvek na bydlení. Nesplnění tohoto standardu, zjištěné při provádění sociálního šetření, by bylo důvodem pro odejmutí dávky na bydlení a implementaci nástrojů k zajištění odpovídajícího bydlení pro danou domácnost v rámci systému sociálního bydlení. Úprava definice obyvatelnosti (minimální standardy) bude navržena ve vzájemné spolupráci resortů Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva zdravotnictví a Ministerstva vnitra s Ministerstvem práce a sociálních věcí.

3. Vyhodnocení předložených plánů plnění úkolů

Na základě předložených plánů plnění uložených úkolů lze konstatovat, že jsou připravovány nástroje na řešení pouze některých problémů identifikovaných v materiálech, které dne 27. července 2016 vláda schválila svým usneseními č. 669, resp. vzala na vědomí svým usnesení č. 670.

Nejvíce rozpracované se jeví řešení vysokých nákladů bydlení sociálně vyloučených, a to kombinací zastropování výše dávek dle orientačního modelu nájmu v území, specifikace obsahu nákladů na bydlení (omezení byznysu s chudobou) a řešení výše dalších nepřiměřených nákladů na bydlení v rámci sociální práce zajišťované Úřadem práce ČR (změna nevýhodných smluvních vztahů a spotřebitelského chování). V rámci komplexního řešení ve vládním návrhu zákona bude mimo jiné řešena také otázka vymahatelnosti závazků vlastníka bytové jednotky vůči společenství vlastníků jednotek, resp. správci bytového domu, která zasahuje do široké problematiky bytového spoluvlastnictví nebo oblasti vymáhání pohledávek a insolvenčního práva.

Z předložených plánů plnění uložených úkolů však zároveň vyplynulo, že řešení identifikovaných problémů se



Vyvrcholením dosavadního úsilí o nápravu situace se stala lednová návštěva nového ministra pro lidská práva, legislativu a rovné příležitosti Jana Chvojky v Mostě. V doprovodu své náměstkyně řídící Sekci pro lidská práva při Úřadu vlády ČR Marty Štěpánkové (na snímku), která je na Krušnohoru a ve městě pod Hněvínem vcelku častým hostem, si prohlédl také problémovou lokalitu Stovky. Fotoobjektiv jej zachytil na veřejném prostranství mezi bloky 100 a 99.

Foto: Petr PROKEŠ

jeví jako obtížné v oblasti standardů bydlení, a to zejména v oblastech, které nejsou ošetřeny stavebním řádem (např. otázka přelidnění bytů, výskytu plísní nebo fyzikálních, chemických a biologických vlastností prostředí v bytech). Další mezerortní spolupráce bude nutná zejména v oblasti věcné podstaty takového standardu. Regulace v oblasti stavebního práva v gesci Ministerstva pro místní rozvoj pokrývá základní stavebně technické požadavky na stavby (např. statickou bezpečnost budovy) a zavazuje vlastníka stavbu udržovat (tj. zabezpečovat její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost) po celou dobu její existence. Z hlediska stavebního zákona lze aktuálně platné a účinné předpisy aplikovat pouze na stavby povolené a provedené za účinnosti těchto předpisů. Vzhledem k odlišným stavebně technickým požadavkům v minulosti však řada udržovaných dříve kolaudovaných bytů nebude vyhovovat stávajícím stavebně technickým požadavkům. Některé odlišnosti stavebně technických požadavků nejsou z hlediska důstojného bydlení a účelnosti vyplácení dávky na bydlení zásadní (např. denní osvětlení budov v blokové zástavbě), jiné požadavky jsou z dnešního pohledu jen obtížně přijatelné (např. neexistence koupelny nebo toalety v bytech). Sta-

vební předpisy také neupravují širokou oblast užívání bytu, která byla dříve upravována hygienickými předpisy. Jedná se zejména o počet osob v bytě nebo o fyzikální, chemické a biologické vlastnosti prostředí v bytech. Příslušné hygienické požadavky existují pouze pro pobytové místnosti v jiných stavbách (např. školách, kancelářských budovách apod.), nejsou však účinné na byty*. Z hlediska ochrany veřejného zdraví hygienické požadavky na byty v platné legislativě neexistují†.

Chybějící veřejnoprávní regulace v této oblasti se negativně projevuje také v soukromoprávních vztazích. Občanský zákoník v § 2272 odst. 3 stanoví, že pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pro aplikaci tohoto ustanovení však neexistují závazné ani doporučené postupy, které by mohly přiměřený počet osob pro konkrétní byt stanovit. Potřeba takové regulace se ukazuje také v souvislosti s přípravou zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení, kdy je pro účely posouzení bytové nouze nutné definovat situace nevhodného bydlení.

Meziresortní spolupráce na stanovení těchto standardů bude dále pokračovat tak, aby byl tento úkol splněn do 31. srpna 2017.

Poznámka redakce Krušohoru:

Přílohami k tomuto obsáhlému materiálu jsou dopisy pracovních kolektivů ministerstev zúčastněných na řešení problematiky. Jejich obsahem jsou podněty k dalším jednáním a upřesňování textu námi publikovaného obsáhlého materiálu.

* Např. vyhláška č. 6/2003 Sb., kterou se stanoví hygienické limity chemických, fyzikálních a biologických ukazatelů pro vnitřní prostředí pobytových místností některých staveb

† Případnou výjimkou může být výskyt epidemiologicky významného hmyzu v bytě/domě

— INZERCE —



USNESENÍ VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY

ze dne 16. ledna 2017 č. 31

o Plánu plnění usnesení vlády ze dne 27. července 2016 č. 669,
k problémům souvisejícím s bydlením sociálně vyloučených obyvatel a k návrhu jejich řešení a k usnesení vlády ze dne 27. července 2016 č. 670, k identifikaci problémů
v oblasti bydlení, které vyplynuly při poskytování dávek na bydlení

Vláda

schvaluje Plán plnění usnesení vlády ze dne 27. července 2016 č. 669, k problémům souvisejícím s bydlením sociálně vyloučených obyvatel a k návrhu jejich řešení a k usnesení vlády ze dne 27. července 2016 č. 670, k identifikaci problémů v oblasti bydlení, které vyplynuly při poskytování dávek na bydlení, obsažený v části III materiálu čj. 7/17 s úpravou podle písemně předloženého návrhu k bodu 2.6.

Na vědomí:

hejtmani,
primátorka hlavního města Prahy,
předseda Svazu měst a obcí České republiky

Mgr. Bohuslav Sobotka, v. r.
předseda vlády

NOVÉ KOTVENÍ BEZ MEZÍ

PEKSTRA
www.pekstra.cz

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

Tel.: +420 605 153 700
E-mail: info@pekstra.cz

NOVÁ KONSTRUKCE OCEL HLINÍK

BALKONY A LODŽIE PEKSTRA PRO VAŠE BYDLENÍ

NOVÉ DRUHY MADEL

NOVÉ TYPY SUŠÁKŮ PRO SUŠENÍ I UVNITŘ

Sen nebo realita?

Představte si, že jdete žádat o úvěr na opravu vašeho bytového domu a banka nejen že netrvá na zapojení vlastních zdrojů vašeho družstva či SVJ do financování investice, ale úvěr poskytne za úrokovou sazbu pod 2 % a ani nepožaduje platit měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu. A co víc – banka vám ještě jedno procento z výše vyčerpaného úvěru vrátí na váš účet! Zdá se vám to v dnešních podmínkách jako nesplnitelný sen? Pak se rychle probudte – v ČSOB je to nyní realita.

Od loňského roku mohou vlastníci bytových domů opět plně využít státních dotačních programů, které výslednou cenu provedené investice výrazně sníží. Bytová družstva a společenství vlastníků (SVJ) na území Prahy tak mohou požádat o dotaci z programu Nová Zelená úsporám (NZÚ), ve zbytku republiky pak jsou připraveny zdroje z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP). V průběhu roku 2016 se navíc poměrně sjednotily jak požadavky obou programů, tak i výše možné podpory. Řadě žadatelů se tak jimi realizovanou investicí, právě díky této dotační podpoře, podařilo zlevnit v průměru až o 30 %. Pozitivní zprávou je, že v obou programech je dostatek prostředků i pro rok letošní. Společným znakem NZÚ i IROP je ale skutečnost, že k výplatě dotace dojde po té, co je investice realizována a současně je doloženo splnění projektovaných parametrů. Je proto logické, že většina bytových družstev a SVJ tedy potřebuje minimálně úvěrem překrýt období do vyplacení dotace. Od bank se očekává, že úvěrem nejen pokryjí náklady rekonstrukce, ale současně umožní provedení mimořádné splátky úvěru z dotace. Pokud např. klient před podpisem úvěrové smlouvy ČSOB sdělí, že má zájem požádat o dotaci, kterou bude chtít použít na mimořádnou splátku úvěru, bude mít již v úvěrové smlouvě zakotveno, že takovou splátku může provést i při fixní sazbě bez hrozby jakékoliv sankce.

V době, kdy je reálné získat státní dotace a kdy se úrokové sazby z úvěrů stále drží na rekordně nízké úrovni, se ČSOB rozhodla vyjít vstříc požadavkům bytových družstev a SVJ v oblasti financování oprav a modernizací a nyní přichází s nabídkou úvěrování, která má nejen napomoci ještě více snížit náklady spojené s takovou investicí, ale zejména potencionální klienty opravdu zaujmout. To, že ČSOB je připravena profinancovat i 100 % rozpočtových nákladů investiční akce, je již samozřejmostí. Banka jde se svou nabídkou ještě dále – pokud si její klienti z řad bytových družstev a SVJ zafixují pevnou úrokovou sazbu minimálně na 10 let, automaticky jim po celou dobu splácení úvěru nebude banka účtovat měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu. Navíc pouze ČSOB je schopna nabídnout ještě další

výhodu – formou dotace vrátit 1 % z výše čerpaného úvěru na účet klienta! Umožňuje to její Program energetických úspor, ze kterého jsou dotace vypláceny. Podmínkou získání takové dotace je, že úvěr byl použit na finanční pokrytí investice, která přinese prokazatelnou úsporu energií. Důležité je, že žádost o příspěvek není byrokraticky náročná! Obejde se bez energetického auditu a dalších expertních posudků. Navíc touto dotací je možné podpořit i úvěr na rekonstrukci nepanelových domů a lze jej současně kombinovat s dotacemi z programů NZÚ či IROP. Žádost o ni se ČSOB předkládá současně se žádostí o úvěr.

V období, kdy úrokové sazby z úvěrů jsou na svém minimu, však neroste jen zájem bytových družstev a SVJ o úvěry na revitalizace, ale ČSOB se stále častěji setkává s požadavkem na poskytnutí nového úvěru, účelově určeného na refinancování úvěru stávajícího, který je ale úročen výrazně vyšší sazbou. Zatímco u bankovních úvěrů a překlenovacích úvěrů od stavebních spořitelen, úročených fixní sazbou, je jejich refinancování ve většině případů spojeno s poměrně vysokou finanční sankcí (a je otázkou počítání, zda se refinancování vyplatí), pak u klasických úvěrů ze stavebního spoření žádná taková sankce nehrozí. Již v loňském roce se ukázala správnost ekonomického myšlení členů rady výborů SVJ a představenstev BD, když se rozhodli využít situace na trhu a pokusili se pro svůj dům získat co nejvýhodnější úvěrové podmínky. Jen na ČSOB se obrátilo s žádostí o refinancování svého stávajícího úvěru několik desítek klientů stavebních spořitelen. Po té, co řadu let spláceli pouze úroky z překlenovacího úvěru a dospořovali, se dostali do fáze, kdy se jejich meziúvěr překlátil na klasický úvěr ze stavebního spoření. Přes to, že na tomto úvěru měli nižší sazbu, než jaká byla na úvěru překlenovacím, při srovnání se stávající úrovní úrokových sazeb bankovních úvěrů zjistili, že jejich úvěr je stále v průměru téměř o 2 % dražší. Díky refinancování pak získali úvěr nejen za výhodnějších úrokových podmínek, ale i při zachování dosavadní výše měsíčních splátek, budou takový úvěr splácet kratší dobu než úvěr původní. Že se tak úspora celkových úrokových nákladů vlastně násobí, netřeba dodávat.

7 DŮVODŮ PROČ VYUŽÍT ÚVĚR OD ČSOB PRO FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCE PRÁVĚ LETOS:

- rekordně nízká úroveň úrokových sazeb
- dostupnost dotací ze státních podpůrných programů
- mimořádná splátka úvěru z dotace bez hrozby sankce
- do investice není nutné zapojit vlastní zdroje
- při fixaci sazby min. na 10 let se neplatí měsíční poplatek
- až 20 % objemu úvěru lze převést na běžný účet
- jen u ČSOB lze navíc získat dotaci 1 % z objemu úvěru

Záslužná iniciativa ve prospěch bytových družstev a SVJ

Téma dlužníků a nemožnost bytových družstev či SVJ domoci se alespoň částečné úhrady dlužných částek od majitelů bytů v případech, kdy je na ně uvalena exekuce, jsme podrobně psali v minulém čísle. O problematiku se dlouhodobě zajímá a snaží se ji řešit **senátorka Jitka Seitlová**. Položili jsme jí několik otázek týkajících se praktik schvalovacího procesu v Senátu ČR popřípadě Poslanecké sněmovně ČR i na názor, zda naši politici při schvalování zákonů, kde jsou dodatečně nacházeny hrubé nedostatky, je normální současná praxe, popřípadě jak se dá tomuto jevu (téměř všeobecnému) zabránit.



☛ Poslaneckou sněmovnou i Senátem procházejí zákony, které mají řadu nedostatků a posléze v praxi představují nemalé problémy v různých oblastech života. NOZ a NOK jsou toho konkrétními doklady. Mnoha nedorozuměním by se dalo předejít, kdyby byly mnohem více brány v potaz připomínky institucí, které se k návrhům znění zákonů vyjadřují a upozorňují na možné problémy. Bohužel většinou bez většího výsledku. Dokážete říct, proč se to děje?

Myslím, že ve většině případů se nejedná o nedorozumění, jak v otázce uvádíte. Téměř při každém návrhu zákona dochází ke střetům protichůdných zájmů dotčených skupin. Rozhodující je, které z nich a v jaké míře je dána vládou a Parlamentem přednost. V našem případě, dle současné právní úpravy, získaly zcela výsadní postavení banky a právnické osoby poskytující zástavní úvěry. Bohužel na úkor ochrany vlastníků bytů Společenství. Je přitom nepochybné, že již dříve musely být překladatelům zákonů známé nezbytné formy právní ochrany před neplatiči v obdobných společenstvích např. v Rakousku nebo SRN.

☛ Způsob obhajoby předkladatelů nejen zmiňovaných zákonů, že praxe ukáže a pak případně uděláme novelu, upravíme vyhláškou a podobně, se zdá v praxi náročnější, než schválení původního nedokonalého zákona. Co si myslíte o tomto stále častějším nešvaru?

V Senátu PČR jsem, s přerušením mé působnosti jako zástupkyně veřejného ochránce práv, již od jeho počátku v roce 1997. Tehdy nebylo možné, aby byl návrh zákona předkládán bez návrhů podzákoných předpisů. Dnes je to bohužel běžná praxe, přestože v rozporu s legislativními pravidly vlády. Podzákonné nařízení schvaluje vláda, vyhlášky po meziresortním vypořádání již jen ministerstvo. Je to nešvar, který umožňuje vyhnout se kontrole a projednávání často citlivých bodů Parlamentem.

Je třeba si uvědomit, že žádný zákon není dokonalý. Jsem ovšem přesvědčena, že pokud se ví o nedostatku návrhu, který může lidem v praxi způsobit potíže, neměl by být právní předpis přijat.

☛ Co Vás vedlo k tomu, že jste se začala oblastí bytové politiky více zabývat? Jste jedna z mála, která se snaží nedostatky způsobující bytovým družstvům a SVJ nemalé problémy řešit. Konkrétně dluhové pasti, do kterých se tyto společenství dostávají vinou nerovnocenného postavení oproti bankám a dalším institucím (exekutorům a podobně).

S nevymahatelnými stasisíčovými dluhy se na mne obrátilo několik Společenství v mém volebním obvodu. Stav, kdy poctiví členové Společenství musejí hradit dluhy za neplatiče a nezřídky tak dochází až k jejich existenčnímu ohrožení, považuji v právním státě za nepřijatelný.

📌 Jak probíhá příprava pro takovou v tomto případě senátní iniciativu, která má následně napravit nedostatky v zákoně?

Již více než rok běží celá řada nekonečných jednání. S exekutivou, zástupci bank, exekutorů... Stále jsou předkládány důvody, proč nemůže dojít k nápravě.

📌 Jak vypadá následný proces schvalování, kterým musí budoucí zákony projít?

Návrh nyní prochází výbory Senátu a zřejmě v polovině dubna bude předložen plénu Senátu. Pokud dojde ke schválení, bude předložen Poslanecké sněmovně, kde proběhne opět celé kolečko projednávání, stanovisko dává vláda a její legislativní rada. Pak půjde opět do Senátu a nakonec k panu prezidentovi. Legislativní proces je poměrně zdlouhavý.

📌 Je téma bytové politiky a bydlení obecně pro senátory zajímavé? Nebo hraje v Senátu spíše druhé housle?

Když si promítnu zákony za poslední dva, tři roky procházející Senátem, dominují jednoznačně opakované novely zákonů týkající se procesních a regulatorních kompetencí úřadů. Většina návrhů a novel je vyvolána předpisy EU. Bytová politika není součástí evropské agendy. Jedním z důsledků je, podle mého názoru, dlouhodobé odkládání potřebných změn v oblasti bytového práva.

📌 Voličům se zdá, že na řešení problémů má zvolená politická garnitura jen zhruba dva roky ze čtyřletého volebního období, protože první rok se noví politici (ministři) seznamují s agendou a rok před volbami už nic nechtějí schválit, protože budou „přece“ volby a po nich se uvidí. Jak tento fakt hodnotí z pozice dlouhodobé senátorky?

Dostatečný přehled ve svěřené oblasti kompetence by měl



být jedním z předpokladů pro nominaci do funkce ministra. Argument „rok před volbami“ považuji za výmluvu.

📌 Víím, že na tuto otázku je téměř nemožná odpověď, ale zkusím to: Existuje způsob, nátlak nebo páka na to, aby evidentní špatné znění navrhovaných zákonů bylo změněno (po jasných upozornění lidí z praxe), před tím, než dojde ke konečnému schvalování jejich znění? Ve světle posledních událostí se to zdá bohužel skoro nemožné.

Ano, prostě to nevzdávat. Nenechat se odradit. Vždyť právě nemožnost domoci se vymahatelnosti dluhů za neplatiče v bytových společenstvích se týká tolika občanů! Vláda a Parlament nemůže tuto zjevnou nespravedlnost stále přehlížet!

Redakce děkuje za rozhovor a za snahu, kterou věnuje nápravě problémům bytových družstev a SVJ.

Jak hradit škodu po vymahačích?

📌 Banda vymahačů při vymáhání dluhu u jednoho podnájemníka rozbila v domě vchodové dveře a dvě skleněné výplně oken. Pojistné plnění bude uplatňovat společenství vlastníků. Spoluúčast 2x 1 000 Kč jde na vrub domu. Může společenství vlastníků po vlastníkově bytu, který byl pronajímán problémovému člověku, kvůli kterému vznikla škoda na domě, vymáhat těchto 2x 1000 Kč?

Z. B., úřední správce domu, Litvínov-Janov

Otázku škody a její náhradu v obecné rovině upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, když povinnost k náhradě škody má ten, kdo škodu způsobil porušením dobrých mravů, zákona nebo povinností vyplývajících ze smlouvy. Právní úprava navíc dává přednost tomu, aby ten, kdo škodu způsobil, ji nahradil uvedením v předešlý stav, pokud poškozený nepožádá o úhradu v penězích. V tomto případě by tedy primárně mělo dojít k náhradě škody ze strany osob, které dveře a výplně oken rozbily, a to buď zajištěním jejich opravy, nebo úhradou nákladů na opravu. V případě, že není prokazatelné nebo z jiného důvodu jasné, jaké konkrétní osoby škodu způsobil, lze uvažovat i o odpovědnosti dalších osob – např. vlastníka bytu. Nicméně aby bylo možné požadovat náhradu škody po vlast-

níkovi bytu, je nutné, aby byly splněny podmínky stanovené zákonem. Z ustanovení § 1175 občanského zákoníku vyplývá, že vlastník jednotky nesmí poškodit společné části domu a z ustanovení § 1176 pak vyplývá povinnost vlastníka zajistit dodržování pravidel v domě rovněž osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Z uvedeného lze tedy dovodit odpovědnost vlastníka za škodu, pokud do domu umožnil přístup osobám, které pak poškodily společné části domu. Konkrétní úpravu mohou rovněž obsahovat stanovky společenství vlastníků případně domovní řád nebo jiné rozhodnutí přijaté společenstvím vlastníků, kde zpravidla bude povinnost k náhradě škody upravena podrobněji. V situaci, kdy se společenství vlastníků rozhodne škodu řešit jako pojistnou událost, a ze strany společenství je potřeba uhradit sjednanou spoluúčast, lze obdobně v případě, že vlastník jednotky umožnil do domu vstup osobám, které poškození způsobil, požadovat úhradu částky odpovídající výši spoluúčasti po tomto vlastníkově. Rovněž tuto otázku je možné a vhodné mít podrobněji upravenou ve stanovách společenství vlastníků. Není také vyloučené, aby společenství pro tyto případy přijalo pravidla postupu, se kterými vlastníky seznámí a která pak budou pro vlastníky závazná a vymahatelná.

Mgr. Věra VALNÁ, advokátka

Stanislav Křeček

obohatil češtinu o nový pojem – bytoví šmejdi



Poslanec a zástupce ochránkyň lidských práv Stanislav Křeček je kritikem špatné legislativy vztahující se k segmentu bydlení.
Foto: David SEDLECKÝ (wikipedia.org)

Bez zájmu sdělovacích prostředků se konal v Poslanecké sněmovně seminář o postavení bytových družstev a společenství vlastníků jednotek (SVJ), inspirovaný peticí Za důstojné bydlení, kterou podali zoufalí občané z Jirkova.

To, co zde zaznělo z úst nejen petentů, ale i od dalších představitelů obyvatel domů, zdaleka nejen v Ústeckém kraji, ukázalo na jeden paradox: v nedávných krajských volbách kdekdo z kandidátů mluvil o ochraně před migranty, které zde nikdo neviděl, ale o ochraně diskriminovaných obyvatel, které máme denně před očima, se zmínil málokdo.

UŽ CELOSTÁTNÍ PROBLÉM

Existence „vyloučených lokalit“, která byla před několika lety jen lokálním problémem, se pomalu stává, bez efek-

tivního zájmu odpovědných, problémem celostátním. Za přihlížení Agentury pro sociální začleňování a desítek dalších, státem placených institucí. Za vyloučenou lokalitu dnes mnozí považují nejen nějaká sídliště, ale už celý Jirkov, Most a další severočeská města.

SPLÁCEJÍ SLUŠNÍ

Nejde však o ubytovny, o kterých často mluví ti, kteří nevědí kde je skutečný problém, ale o byty ve vlastnictví, které vlastník dává do nájmu „nepřízřivým“, ale sám za služby spojené s bydlením těchto osob nikomu neplatí. Stovky vybydlených bytů, desítky prázdných a zdevastovaných domů, milionové dluhy, jež splácejí řádní občané, kteří sami nic nedluží, ale musejí doplácet na své sousedy, za jejichž bydlení platí stát, ovšem jen do kapes soukromých vlastníků.

INKASUJÍ STATISÍCE

O „šmejdech“, kteří prodávají předražené nádoby důchodcům, kteří ovšem zcela dobrovolně na jejich akce chodí, se dozvídáme pomalu každý týden. Ale o počínání „bytových šmejdu“, kteří za ochotného přispívání státu pro sebe inkasují z tohoto podivného „podnikání“ zisk, slyšíme jen občas a jen v souvislosti s jakýmsi anonymním „kšeftováním s chudobou“. Lidé, jejichž jména jsou ale ze soudních sporů dobře známa – pan J. K., paní L. M. a další – vlastní stovky bytů nejen v Ústeckém kraji. Z nájmu svých bytů „nepřízřivým“ inkasují od státu měsíčně statisíce. Tito vlastníci však celá léta neplatí družstvům a SVJ vůbec nic a sociální



Nemáte zájem o „luxusní“ bydlení v Litvínově-Janově? Takových bytů je tady více než dost. Pokud velice rychle stát nezačne problémy řešit, hrozí devastace dalších domů.

Foto: Petr PROKEŠ (Krušnohor)

dávky, které od státu za uživatele svých bytů inkasují, si ponechávají jako svůj příjem. Dluhy, které v domech za údržbu, spotřebu vody, elektřiny a další služby takto vznikají, musejí platit ostatní obyvatelé, jinak jim hrozí, že od dodávky energií budou odstaveni. Devastaci bytů a domů však zabránit nemohou...

DÁVKY ŠMEJDŮM

Ale proč to stát trpí? Proč Ministerstvo práce a sociálních věcí vyplácí podle sdělení autorů zmíněné petice například v Jirkově oněm šmejdům 54 Kč za metr podlahové plochy, když ostatní nájemci platí jen 22 – 39 Kč? Proč se tyto „sociální dávky“ vyplácejí bez ohledu na to, zda jsou ke svému účelu vůbec použity? A řádní občané nemají žádnou ochranu: státní zastupitelství a policie kupodivu neshledávají v takovém počinání žádný trestný čin a například Krajský soud

v Ústí nad Labem nyní projednává žaloby na dluhy z roku 2010.

KDO JE DISKRIMINOVÁN?

Připravovaný zákon o sociálním bydlení, pokud nedojde k radikálním a okamžitým změnám, tento stav nezmění. Nejen pro své „kvality“, ale také proto, že nic nebude nutit „nepřízpůsobivé“ k tomu, aby se stěhovali do nějakých chimérických sociálních bytů a podřizovali se jakési „sociální práci“, když zde mohou žít na úkor státu, tedy ostatních občanů, v bytech patřících bytovým šmejdům, klidně dál. Takže: kdo je v tomto státě vlastně diskriminován?

Zdroj: ParlamentniListy.cz

Titulek a mezititulky:

KrušnohorPokyny

Kdo s vámi může pobývat v nájemním bytě?

I když nájemní smlouvu uzavírá jako nájemce jediná osoba, mohou v bytě bydlet i jiní lidé. Kdo a za jakých podmínek může v nájemním bytě kromě nájemce pobývat a jaké povinnosti jsou s tím spojené? Jaký počet osob žijících v pronajímaném bytě je ještě únosný? A co když vám pronajímatel zakáže vodit si domů návštěvy?

Podle zákona může nájemce žít v pronajatém bytě s kýmkoli dalším. Nájemní smlouva však může stanovit, že je to možné až po písemném souhlasu pronajímatele. Ten ale není třeba v případě, že s nájemcem má v bytě žít osoba blízká, tedy třeba jeho předek, potomek, manžel, druh, partner či sourozenec.

„Souhlas pronajímatele s bydlením jiných osob také není potřeba, pokud se jedná, slovy zákona, o případy zvláštního zřetele hodné. Pod tím si můžeme představit například situaci, kdy nájemce do své domácnosti dočasně přijme nezletilé dítě své přítelkyně, která pobývá v nemocnici,“ vysvětluje Lukáš Zelený, vedoucí právního oddělení dTestu.

Pronajímatel má právo požadovat, aby v pronajímaném bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a umožňuje žít v obvyklých pohodlných

a hygienicky vyhovujících podmínkách. „Jaký počet osob žijících v bytě je ještě únosný, je třeba posuzovat vždy individuálně. Roli hraje i to, zda se počet osob v bytě zvýšil postupně během nájmu, nebo byl pronajímateli znám již při sjednávání nájmu,“ vysvětluje Zelený.

Vedle osob, které nájemce přijímá jako členy své domácnosti, může v nájemním bytě žít i podnájemce. Pronajímatel ovšem musí s podnájemem souhlasit, přičemž takový souhlas lze dát i dopředu bez vztahu ke konkrétní osobě a začlenit jej do nájemní smlouvy. Souhlas pronajímatele s podnájemem není potřeba v případě, že nájemce bude s podnájemcem v bytě trvale žít.

Zvýšení i snížení počtu osob v bytě je nájemce povinen pronajímateli ohlásit bez zbytečného odkladu. „Pokud nájemce neoznámí zvýšení osob v bytě do dvou měsíců, může to být důvodem k výpovědi z nájmu bytu,“ upozorňuje Lukáš Zelený.

Návštěvy, tedy osoby, které se v bytě zdržují jen omezenou dobu, nájemce pronajímateli hlásit samozřejmě nemusí. Jestliže by pronajímatel nájemci zakazoval, aby si do bytu vodil návštěvy, bylo by takové ustanovení smlouvy neplatné. „V praxi může být obtížné rozlišit, zda se jedná o osobu žijící s nájemcem v domácnosti, nebo pouze o návštěvu. Určující může být nejen délka pobytu, ale i například to, jestli návštěva užívá jiný byt, nebo má v bytě nájemce své věci,“ uvádí Zelený.

Pro návštěvy stejně jako pro osoby žijící s nájemcem v domácnosti a podnájemce však platí, že musí při pobytu v bytě i domě respektovat stejně jako nájemce pořádek a místní poměry.

Autor: EuroZprávy.cz

Je měření jen **zbytečné** placení?

Nedávno (26. ledna 2017) vyšel na titulní straně MF Dnes článek se striktním nadpisem „Měřáky tepla jsou k ničemu“. Vzhledem k tomu, že s takovým tvrzením do značné míry nesouhlasím, dovolím si uvést fakta a souvislosti, které se úzce k problematice měření energií vztahují.

V prvé řadě si musíme odpovědět na základní otázku: „Přináší měření spotřeby vody a tepla v bytových domech užitek pro jejich majitele a obyvatele?“ Pokusme se odpovědět na tuto otázku z pohledu majitelů bytů, kteří jsou stávající legislativou nuceni měřit, a to doslova za každou cenu. Měření spotřeby vody a tepla je dnes povinným nákladem každého majitele bytu a je nutné zdůraznit, že to není zrovna náklad malý.

Pro objasnění nákladů na měření je třeba zohlednit dané podmínky – měřit vodu znamená investovat každých 5 let do nových vodoměrů (SV+TV) cca 2 000 Kč (beru v úvahu levnou variantu vodoměru, byť s radiovým odečtem, s odchylkou měření i více jak 8 %) a zhruba 250 Kč za služby spojené s vyúčtováním. Pokud se obyvatelé domu rozhodnou připlatit si za přesnější vodoměr s radiovým odečtem, aby eliminovali tzv. ztráty (rozdíl mezi spotřebou bytů a tím, co bylo naměřeno na patě domu), potom celková investice bude až 3 500 Kč.

Měření tepla se většinou realizuje pomocí:

- a) poměrové metody – instalací RTN na radiátory;
- b) poměrové metody – instalací teploměrů do obytných místností u Denostupňové metody;
- c) měřením spotřeby – instalací kalorimetrů u nových bytů, kde jsou horizontální rozvody tepla.

V souvislosti s měřením tepla je záhodno zdůraznit, že všechna uvedená měření jsou z pohledu výsledku velmi problematická, protože až na tzv. Denostupňovou metodu naprosto pomíjejí prostupy tepla mezi byty v domě. Abych byl v tomto bodě konkrétní, pokusím se objasnit proč.

Měření, přesně řečeno indikace tepla pomocí RTN (Rozdělovačů Topných Nákladů), měří teplotu na radiátoru a dokonce některé typy i teplotu místnosti (asi 2 cm od tělesa radiátoru). Je-li radiátor vypnut, tak podle nastaveného systému rozúčtování platí majitel za spotřební složku tepla 0 Kč, ačkoli v bytě nemá 0 °C, ale minimálně 19 °C. Tato skutečnost byla objektivně zjištěna měřením teplot v domech, kde se pro poměrové měření používá Denostupňová metoda. Podobně je na tom systém VIPA, taktéž poměrová metoda, kterou vyhláška také povoluje. Rozdíly v nákladech za teplo jsou v takto měřených domech značné a často dosahují až 45 %, přičemž v bytech s vypnutými radiátory bylo min. 19 °C. Odkud se teplo vzalo? No přece od sousedů, kteří musí topit výrazně více, aby doma měli požadovanou tepelnou pohodu v podobě příjemných 22 °C.

Náklady na výše uvedené způsoby měření se pohybují okolo 2 500 Kč (asi pro 5 radiátorů) a provozní poplatek asi 1 000 Kč za 5 let. Při životnosti RTN 10 let pak 5 –ti leté období představuje částku 1 250 Kč + 1 000 Kč služby, takže celkem to dělá 2 250 Kč.

Poměrové měření pomocí RTN nebo teploměry pro Denostupňovou jsou metody cenově srovnatelné, nicméně Denostupňová metoda má určité výhody v tom, že zohledňuje prostupy tepla mezi byty. Majitelé tak platí za teplo, které v bytě skutečně mají. Výsledkem je skutečnost, že rozdíly ve vyúčtování tepla se pohybují v rozmezí maximálně +/- 11 %. Samozřejmě i Denostupňová metoda má svá negativa, protože měří teplotu v místnosti, která je ale vytvářena různými zdroji tepla – nejen výkonem radiátorů a prostupy tepla od sousedů, ale také např. vyzářováním tepla elektro spotřebičů či dokonce samotnými uživateli (dospělá osoba „vzárí“ cca 70 W). Dalším výrazně ovlivňujícím faktorem bývá trvale otevřené okno. Z nákladového hlediska se dostaneme na velmi podobné částky, jako u poměrového měření pomocí RTN – teploměry do bytu o velikosti 3+1 budou stát 2 700 Kč a služby spojené s rozúčtováním budou taktéž okolo 1 000 Kč za 5 let. Celkem tedy 2 500 Kč.

A jak jsou na tom tzv. moderní byty, které mají vlastní kalorimetry? Podobně jako u poměrových metod nezohledňují příspěvky tepla od sousedů, navíc náklady na pořízení kalorimetru jsou podstatně vyšší – okolo 3 800 Kč. A pozor – každé čtyři roky by se měl vyměnit za nový kvůli cejchu. Služby spojené s rozúčtováním tepla činí opět cca 1 000 Kč za 5 let, celkem tedy 4 800 Kč. Zjišťujeme tak, že moderní byty mají patrně nejdražší způsob, jak měřit teplo.

Pro nákladovou rekapitulaci níže jsme vzali v úvahu 2 životní cykly měřidel, tzn. 2x 5 let (vícekrát se použít nedají, a ano, kalorimetry mají životnost jen 8 let, tzn. 2x 4 roky), a metody měření:

Měření vody		Měření tepla		celkem	metoda
měření	rozúčtování	měření	rozúčtování		
4000	500	2500*	2000	9000	RTN
4000	500	2700	2000	9200	Denostupňě
4000	500	7600	500	12600	Kalorimetry

* při měření 5 ks radiátorů

Oproti tomu majitelé rodinných domů nezaplatí za stejné období více jak 1 000 Kč (někteří dodavatelé energií služby odečtu a fakturaci zpoplatňují 100 Kč, přičemž k odečtu dochází 1x ročně), avšak s provozem domu mají jiné, mnohem vyšší výdaje.

Čísla hovoří jasně – majitelé bytů, zejména těch moderních, ač dostávají stejné rozúčtování, si musí připlatit. A dokonce to mají předepsané od státu. Stát nařizuje měřit, ale náklady si musí zaplatit majitel bytu sám.

Osobně i profesně k popsání problematice přistupuji tak, že když už musím měřit, tak pokud možno levně a chci k tomu nějakou přidanou hodnotu. Rozhodně má cenu měřit vodu, když ne kvůli spotřebě nebo únikům, tak rozhodně kvůli ceně za m³, která se v některých krajích ČR už přehoupla přes 100 Kč, za TUV mnohdy zaplatíme i 200 Kč za m³.



VÁŠ PARTNER V ON-LINE MĚŘENÍ VODY, ENERGIÍ A TEPLA V DOMĚ VČETNĚ ROZÚČTOVÁNÍ. PŘESNÝ A RYCHLÝ.

SOFTLINK s.r.o. • Tomkova 409 • 278 01 Kralupy nad Vltavou • sales@softlink.cz
tel. +420 315 707 111 • www.softlink.cz • www.merenitepla.cz • www.wacosystem.com

SVJ nebo BD vyhodnocují ztráty (to jest rozdíl naměřené spotřeby v bytech a na patě domu). Pokud jsou okolo 5 %, potom by měl majitel 1 bytu na SVJ i TUV dopláct asi 600 Kč/rok. V případě, že se provádí odečet, byť radiově, jen 1x ročně, může dojít k nepříjemnému překvapení v podobě X tisícového doplatku. Proč? Protože se může stát, že některé byty vodu neměří, nebo vykazují téměř nulovou spotřebu, může být vadný vodoměr anebo vyloženě špatný úmysl majitele bytu. Těmto situacím můžeme předejít pomocí měření spotřeby on-line, alespoň každou hodinu, kdy se ztráty vyhodnocují denně. On-line systém měření může správcům či výborům SVJ pravidelně přinášet reporty, kde je vyhodnocována minimální spotřeba vody nebo nulová a pak je na jejich vyhodnocení a rozhodnutí, jaká příjmová opatření k nápravě. Totéž platí pro měření tepla, kde je situace trochu komplikovanější. Nicméně on-line odečty vám minimálně poskytnou informaci o funkčnosti systému, odhalí případné závady a ukáží byty, kde je topení zavřeně (ať už záměrně, nebo není byt obýván). **A to je ta přidaná hodnota, o které jsem se zmínil v předchozím odstavci.**

On line monitoring nám může přinést i další služby s přidanou hodnotou, o některých bych se rád zmínil.

Monitoringem patního vodoměru lze hlídat havárie, masivní úniky vody, odhalovat špatně fungující pojistné ventily. Jinými slovy zabránit zbytečným škodám. V bytech rychle odhalíte protékající záchody. On-line měření paty domu a bytů vede k minimalizaci ztrát a majitelé bytů tak platí opravdu jenom za vodu, kterou spotřebovali.

Měřením teploty v bytech zase rychle zjistíte, jak máte vyváženou otopnou soustavu, zda jsou jednotlivé byty vytápěny rovnoměrně a zda nedochází v některých větvích otopné soustavy k přetápění nebo naopak k nedotápění. Měřením teplot na výstupu tepelného zdroje lze analyzovat jak a kdy je do našeho domu dodávané teplo. Pokud

měříte zdroj tepla (např. kalorimetr ve výměníku nebo plynoměr u plynové kotelny), zjistíte, jak je zdroj tepla regulován. Správně nastavená regulace zdroje tepla ušetří na nákladech prakticky stejně jako nákladné zateplení domu. Nelze tvrdit, že zateplování je špatná cesta, ale zateplení s kvalitní regulací přinese vaší kapse dvojnásobný užitek.

Monitoring spotřeby společné elektrické energie je také velmi užitečný, protože zjistíte, jak funguje např. chodbové osvětlení, kolik spotřebují společné prostory a zda na rozvody nejsou připojeny spotřebiče, které tam být nemají.

Monitoring spotřeby energií může významně pomoci v případě, že pronajímáte nebytové prostory. On-line měření pomůže odhalit odběry energií, které vybočují z předpokladů a neodpovídají placeným zálohám.

Vedle samotného on-line měření vody a tepla lze do systému zapojit další čidla, které mohou např. zvýšit bezpečnost bydlení ve vašem domě. Vzhledem k faktu, že dům je 24 hodin denně připojen do telekomunikační sítě, lze využívat aplikace, které potřebují interakci – např. čidla pro zabezpečení dveří či oken, záplavová čidla, požární čidla nebo čidla pro detekci plynů. Všechny tyto aplikace mohou využívat instalovaný systém pro on-line monitoring vody a tepla při velmi nízkých nákladech.

Závěrem mi dovoluete shrnout – měření vynucené zákonem v konečném důsledku dostává daleko širší rozměr a přidaná hodnota takového měření je z mého pohledu prokazatelná.

Ryze 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 on-line odečítaných dat z různých měřidel energií a vody. Naše technologie využívají zákazníci z řad SVJ a bytových družstev, ve státní správě a samosprávě, správci administrativních budov, obchodních center a logistických parků. Všechny námi vyvíjené systémy pracují na principu on-line komunikace v reálném čase.

Napsal: Ing. Jaromír Charvát
www.softlink.cz

Teplárny

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

musí přejít od obranné politiky k aktivnímu řešení energetických potřeb odběratele



Komplexní komfort dodávky tepla až do bytu, bezpečnost či cenová výhodnost. To jsou jen některé z výhod centrálního zásobování teplem (CZT). „Teplárny by ale měly vnímat také zájmy zákazníka,“ říká místopředseda představenstva Teplárny Otrokovice František Foltýn. Právě odpojování od CZT a péče o zákazníka budou jedním z aktuálních témat, která se budou diskutovat na Dnech teplárenství a energetiky. Ty se budou konat 25.–26. 4. 2017 v Hradci Králové.

📌 *Odpojování od CZT je stále větším problémem pro řadu tepláren. Jaká je situace u vás, v Teplárně Otrokovice?*

Samozřejmě, že se s odpojováním také setkáváme, protože část našich zákazníků je zásobována prostřednictvím dalšího článku (distributora), kde nemáme možnost přímo pracovat s konečným zákazníkem. Nicméně u nás jsou to případy spíše výjimečné a spíše se nám daří nové odběratele připojovat.

📌 *Co mohou tedy teplárny dělat, aby k odpojování nedocházelo?*

Především je potřeba aby teplárny vnímaly, že zájmy zákazníka – mít kvalitní a cenově uspokojivé zabezpečení tepelné energie – je i zájemem tepláren. Zákazníkům nemůžeme mít za zlé, že hledá optimální variantu uspokojování jeho tepelných potřeb. Teplárny by měly v tomto snažení být aktivní a nabízet zákazníkům celou řadu doplňkových služeb s cílem snižovat jeho spotřebu tepla.

📌 *Jaké to například jsou?*

Odborná a případně i finanční pomoc při návrhu a realizaci úsporných opatření (zateplování, výměna oken, výměna termoventilů, osvětlení atd.), snímkování domů termokamerou před rekonstrukcí a po rekonstrukci, převzetí vyúčtování tepla u jednotlivých SVJ a družstev, včetně dodávky a zafinancování osazení poměrových měřidel, převzetí starosti o vnitřní domovní teplovodní systém, pomoc při získávání dotací v rámci realizace úsporných opatření. Jedná se o komplexní systém péče o zákazníka a jeho energetickou potřebu.

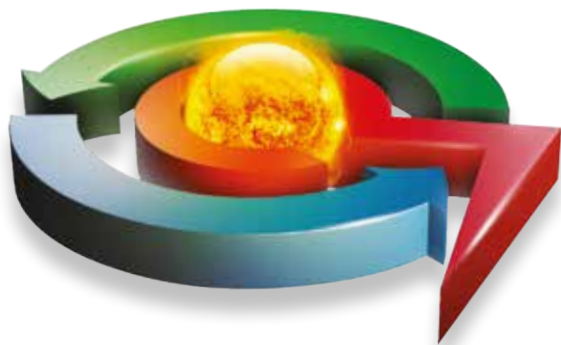
📌 *Stejně jako u řady jiných oborů i teplárenství prodělalo za poslední dobu řadu zásadních, zejména technologických změn a vylepšení – jaké jsou dnes trendy v rozvoji?*

Je to především kombinovaná výroba tepla a elektřiny, která má nejenom pozitivní vliv na ekologii, ale také na ekonomiku výroby a tím i na cenu tepla. Další zásadní otázka je snižování ztrát a to jak při vlastní výrobě, tak i především při distribuci. A také diverzifikace zdrojů na více palivový mix a také výkonová diverzifikace. Důležitým aspektem je rovněž snaha o větší využití zdrojů formou dalších služeb (podpůrné služby, dodávky chladu atd.)

📌 *Teplárny v posledních letech investovaly velké částky do investic pro opravy, údržbu a rozvoj sítí a snížení*

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

25.–26. 4. 2017 | HRADEC KRÁLOVÉ
Kongresové, výstavní a společenské centrum ALDIS



PŘIPRAVOVANÉ TEMATICKÉ BLOKY

- Dálkové zásobování teplem a chladem
- Využití teplárenských zdrojů ve světě smart grid a decentralní energetiky
- Příležitosti pro rozvoj dálkového vytápění v ČR
- Technika a technologie pro teplárenství
- Energetická legislativa
- Odpady a jejich využití v energetice

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

Pořadatel:

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

Organizátor:

EXPONE

Záštita:

Ministerstvo životního prostředí

MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU

HRADEC KRÁLOVÉ

HOSPODÁŘSKÁ KOMORA
ČESKÉ REPUBLIKY

Svaz měst a obcí
SMO
ČESKÉ REPUBLIKY

SCMBO

— INZERCE —

emisí. V jakém stavu je distribuční síť v Otrokovicích a jak probíhá modernizace?

Naše distribuční tepelné sítě jsou nejenom v Otrokovicích, ale také ve Zlíně Malenovicích a Napajedlech. V minulosti jsme věnovali rekonstrukci tepelných sítí velké a nemalé finanční prostředky, takže distribuční sítě ve všech třech městech máme rekonstruované na horkou vodu, pomocí předizolovaného potrubí, v jednotlivých odběrných místech jsou osazeny DPS (domovní předávací stanice), které umožňují nejenom efektivní výrobu TUV ale především individuální nastavení každého domu v závislosti na jeho energetické potřebě. Další výhodou naší horkovodní sítě je, že v době odstávky velkého zdroje v Otrokovicích je teplo do celé sítě dodáváno z náhradního plynového zdroje. Tím je zajištěna nepřerušovaná dodávka tepla odběratelům po celý rok bez přerušení.

✓ Jakou věštíte budoucnost CZT a teplárnám?

Budoucnost CZT bude taková, jakou jsme schopni si zajistit. Tam kde teplárny budou aktivně spolupracovat s odběrateli, kde budou hledat další využití (i mimo hlavní topnou sezónu) kapacit, snižování ztrát při přenosu tepla a jeho užití, tak tam vidím poměrně velkou šanci na udržení i na případný další rozvoj CZT. Samozřejmě musí se k tomu vytvářet i příhodné legislativní prostředí (např. obdobná dostupnost dotačních titulů jako mají alternativní řešení atd.). Jde o to aby CZT přešlo od obranné politiky k aktivnímu řešení energetických potřeb odběratele a hledalo cesty jak doplnit portfolio výrobků a služeb a tím mohlo výhodně rozložit své stálé náklady, což ve svém důsledku umožní nastavit i akceptovatelnou cenu tepla.

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

Kdy: út 25. 4. – st 26. 4. 2017

Pořadatel: Teplárenské sdružení ČR

Kde: Kongresové, výstavní a společenské centrum ALDIS, Hradec Králové

23. ročník nejvýznamnější a největší konference v oboru v České republice, kterou pořádá Teplárenské sdružení ČR, představí novinky, inovace a zajímavá témata v kontextu aktuálních změn. Dny teplárenství a energetiky jsou odborným fórem pro zástupce tepláren, technologických firem, bytových družstev i představitelů měst a obcí. Dvoudenní konference vytváří platformu pro diskusi významných odborníků, VIP osobností z oboru energetiky, teplárenství i dalších klíčových oblastí hospodářství a zástupců z ministerstev, asociací či vysokých škol. Kromě několika desítek odborných přednášek je součástí akce také doprovodná výstava.

Více na: www.dnytepen.cz

Zateplení dvouplášťových střech



Odizolování ploché dvouplášťové je kapitola sama o sobě. Řešení může být snadné i ekonomicky zajímavé.

Stávající bytové domy trpí řadou neduhů, jedním z nich je problematika zateplení dvouplášťových rovných střech. Původní koncepce dnešním požadavkům na energetickou úspornost nestačí. Tento problém se týká i plochých střech nově postavených. V praxi to při kvalitní sanaci znamená nejen více tepla, ale i možnost úspory 10–20% u střech bytových domů. Při použití kvalitní izolace to může znamenat i další úspory za energii vynaloženou na chlazení. A konec konců správně fungující dvouplášťová střecha je méně náchylná k opravám a to je úspora přímo zásadní.

Proč nefungují

Konstrukce dvouplášťových rovných střech mohou být dřevěné nebo jejich horní plášť mohou tvořit keramické hurdisky s betonovou vrstvou, předpjaté panely či žebírkové panely. Nevýhody tohoto typu střešního pláště u stávajících bytových i panelových objektů spočívají zejména v nedostatečně dimenzované tepelné izolaci, která má za následek nejen větší spotřebu tepla na vytápění, ale i přehřívání podstřešních bytů v letních měsících. Ve špatné funkci odvětrávání v případě malých nebo ucpaných atikových odvě-

trávacích otvorů. Důvodem může být také stáří a původní kvalita tepelné izolace, která „věkem“ degradovala a neplní tak svou funkci. Špatná parotěsnost spodních konstrukcí s nedostatečnou izolací tak způsobuje tvorbu velkého množství vodního kondenzátu. Ve vrchních pláštích, které jsou obvykle tvořeny asfaltovými pásy v mnoha vrstvách, se navíc udržuje skrytá vlhkost, způsobující opakované poruchy hydroizolační funkce pláště.

Zejména konstrukce s dřevěným záklopem jsou náchylné ke kondenzaci vodních par, které mohou nastartovat hnilobné procesy. V těchto konstrukcích pak bují plísně a dřevokazné houby, které urychlují degradaci materiálu. Příkladem může být poměrně častá situace, kdy se například v bytovém domě vymění okna. Tím se sice obvodový plášť utěsní, ale na druhé straně se v objektu výrazně zvýší koncentrace vlhkosti, která má snahu unikat stropní konstrukcí a kondenzuje v dutinách plochých střech často odizolovaných minimálně 10ti cm minerální izolace, škvárou nebo třeba keramzitem. Horní dřevěný plášť je zcela uzavřen několika vrstvami živičných izolací. Na spodním panelu pod stávající izolací není žádná parobrzdá. Konstrukce posledního stropu bytového domu je tedy difuzně otevřená a veškerá vlhkost jde do prostoru dvoupláště, pod horní dřevěný záklop.

Teplý a studený vzduch

Větrání funguje tzv. atikovými otvory – jeden na návětrné straně a druhý na závětrné straně a tím se mezi nimi vytváří proudění. To umožňuje vysychání konstrukce. Funguje to i za bezvětří, kdy se vzduch nahříváním dává do pohybu (daný rovněž sklonem střechy). Když se do dutiny, např. 50 cm hluboké, nafouká na již nefunkční minerální vatu 20 cm velmi účinné celulózové izolace Climatizer Plus, odizoluje mezistropní dutinu tak, že se výrazně sníží teplota v dutině dvouplášťové střechy. Do „plna“ se střešní dutina nezaplňuje proto, aby provětrávací mezera plnila svou funkci. Když se sníží teplota vzduchu, výrazně se tím sníží i jeho schopnost přijímat vlhkost. Sníží se i vyhřívání prkenného záklopu, který tím pádem zůstane studený a jakmile na něj narazí teplý vzduch, dojde k orosení. To znamená, že se v mezistropní dutině musí zintenzivnit provětrávání. Toho se dosáhne provětrávacími komínky, které jsou rozmístěny



na ploše střechy. Četnost a schéma rozmístění větracích komínků je poměrně náročná kapitola, která tvoří důležité know-how.

Praxe a různá řešení

Ploché dřevěné střechy u starších objektů jsou opravitelné klasickou cestou pouze za cenu demontáže horního pláště nebo změnou celé konstrukční koncepce. Pak je to ale otázka velkých výdajů s povětšinou malou návratností.

Poměrně časté jsou příklady, kdy si bytové družstvo například panelového domu objedná stavební firmu na rekonstrukci střechy. Pokud horní záklop ještě drží, většinou se to obejde návrhem na novou hydroizolaci a nátěr. U dvouplášťové střechy to není dostatečná rekonstrukce, protože mezi hlavní požadavky by mělo patřit zateplení střechy ze strany spodního pláště.

V praxi některé firmy navrhnou tuto situaci řešit totálním rozebráním horního střešního záklopu a vytvořením jednopláště, což je velký a zároveň zbytečný zásah do konstrukce střechy. Při takovém řešení by navíc přišly vniče stávající hydroizolace a původní skladba střechy. Pokud se navíc na místě kontrolní sondou zjistí, že horní záklop (dřevěný) je v pořádku a nemá žádnou degradaci, pak je jeho rozebrání zcela neodůvodnitelné. A drahé. V neposlední řadě dojde k dramatickému nárůstu rizika zatečení do objektu, a tím vzniku reálných škod na majetku bytového domu a jeho obyvatel.

Jak bylo výše naznačeno, řešení uvedených problémů je u tohoto typu střech často proveditelné metodou doplnění izolace do stávajícího prostoru střechy. Tím zároveň dochází i k nápravě problému s nedostatečnou tepelnou izolací.

Proč Climatizer Plus

Optimálním řešením pro tyto případy je foukaná celulózová izolace Climatizer Plus z portfolia Comprí, vyráběná firmou Ciur. Technologie zafoukávání garantuje vyplnění i těch nejmenších škvír a zákoutí. Eliminují se tím tepelné mosty i stavební netěsnosti. Dalšími přednostmi jsou velmi dobrá tepelná akumulace, která dosahuje až dvojnásobku ostatních běžných izolantů, schopnost rychlého vyrovnávání vlhkosti i šetrný přístup k životnímu prostředí. Velmi důležitou vlastností je také schopnost absorpce a distribuce vlhkosti vznikající průběžnou činností v domě. Je schopna do své buněčné struktury pojmout vlhkost pronikající stropní konstrukcí (jedná se o difúzně otevřený systém) i vlhkost, která vzniká kondenzací a průsaky na horním záklopu. Vlhkost se na principu pijáku rozprostře v objemu a je prouděním vzduchu postupně odvětrána.

Izolace se provádí s požadavkem na minimální stavební úpravy. Aplikace je rychlá, v řádu hodin. Climatizer Plus také nabízí dlouhou životnost a nadstandardní záruku 20 let na materiál. Doporučit lze i pro novostavby. Pokud byla u novostavby izolace dvouplášťové střechy provedena, ale nekvalitně, je Climatizer Plus ideálním řešením i v tomto případě. Pro členy bytových družstev, majitele rodinných domů, ale i pro provozovatele průmyslových objektů, by mohla být také zajímavá informace, že cena práce je zahrnuta do ceny izolantu. A ta je velmi přijatelná.

Více informací na www.vseproizolace.cz
text: Ing. Miroslav Straka, CIUR a.s. foto: archiv Ciur

PŘÍRODNÍ
FOUKANÁ IZOLACE
Climatizer Plus

EKOLOGICKÁ, RECYKLOVANÁ Z PAPIŘU

RYCHLÁ A SNADNÁ APLIKACE

TEPELNÁ POHODA V LÉTĚ I V ZIMĚ

VÝBORNÁ ZVUKOVÁ IZOLACE

WWW.VSEPROIZOLACE.CZ
INFOLINKA 800 888 959

COMPRI
IZOLACE
SYSTEMY OD CIUR a.s.



Zasklívací systémy zvyšují komfort bydlení

Zasklení balkónu či lodžie se stalo nedílnou součástí revitalizace panelových sídlišť a stále častěji je poptáváno také klienty z bytových či rodinných domů. Moderní zasklívací systémy v kombinaci hliníku a skla představují velmi elegantní způsob, jak rozšířit užitnou plochu bytu a umožnit celoroční využití jeho venkovní části. Zároveň chrání proti hluku, prachu, exhalacím a extrémním teplotám, snižují náklady na vytápění a zvyšují bezpečnost. Jedničkou mezi českými výrobci zasklívacích systémů je společnost ALUMISTR SE, kterou před 16 lety založil v Hrušovanech u Brna švédský majitel.

Skandinávie má s ochranou otevřených obytných prostor proti nepřízní počasí dlouhodobé zkušenosti, které se podařilo přenést na český trh a dále rozvinout. Společnost ALUMISTR začínala jako výrobce rámového systému, ale vsadila na inovace a vývoj nových produktů s cílem zvýšit uživatelský komfort a zajistit maximální variabilitu konstrukčních řešení. Postupně vyvinula již sedm vlastních zasklívacích systémů, zároveň vyrábí také hliníková zábradlí, zimní zahrady a interiérové příčky. Součástí nabídky jsou různé doplňky k zasklívacím systémům: elegantní hliníkové dveře, stínící technika, sušáky na prádlo, truhlíky na květiny, držák na satelit aj. Klienti tak mají zaručen výběr z nejširšího sortimentu na českém trhu a mohou si zvolit řešení přímo na míru jejich potřebám.

Pro balkóny a lodžie je dnes nejoblíbenější bezrámové zasklení tvořené skleněnými tabulemi s transparentním meziskelním těsněním, což opticky vytváří dojem celoskleněné plochy. Obyvatelé bytů v panelových domech na tomto řešení oceňují především elegantní design a vysokou funkčnost. K výhodám moderních zasklívacích systémů patří snadné ovládání, dlouhá životnost a bezúdržbový provoz, lze je také uzamykat a jsou vybaveny inteligentním řešením odtoku vody drenážními otvory. ALUMISTR používá nejvyšší kvalitu nerezové spojovací materiály, vlastní oplechování a silikonu, díky čemuž poskytuje až desetiletou záruku na provedené dílo.

Zasklívací systémy lze instalovat i na původní železná zábradlí, ale nejvíce jejich přednosti vyniknou v kombinaci se zábradlím z hliníku. Řešení společnosti ALUMISTR vynášá zábradlí na hliníkových konzolách před stávající podestu, čímž rozšiřuje plochu balkónu či lodžie. Obyvatelům bytů se tak vrací užitná plocha, o kterou je při

revitalizaci připravuje zateplení. Navíc jde o velmi estetické řešení. Hliníkové zábradlí lze doplnit skleněným průhledítkem, které umožňuje výhled i při sezení a současně zachovává soukromí. Na výběr jsou výplně hliníkových rámců v různých dekorech a barvách včetně bezpečnostního skla. Konstrukční systémy si poradí také s balkóny atypických tvarů a zábradlí mohou doplnit rovněž boční stěny chránící proti větru a poskytující větší soukromí.

Velká pozornost je vždy věnována kvalitě montáže. Hliníkové systémy společnosti ALUMISTR jsou distribuovány prostřednictvím sítě tří desítek proškolených obchodních partnerů a koncovým zákazníkům mohou být dodány pouze včetně montáže, což zaručuje výslednou kvalitu díla a plnou funkčnost konstrukce. Každý balkón i lodžie má originální rozměry, proto musí být individuálně zaměřen a díly se vyrábějí přesně na míru. ALUMISTR zajišťuje montáž v rámci Jihomoravského kraje a nově nabízí také samostatnou stavbu balkónů z hliníkových profilů.

S osvědčenými konstrukčními řešeními společnosti ALUMISTR se dnes setkáte již ve všech krajích České republiky, výjimkou nejsou ani celá sídliště revitalizovaná s pomocí hliníkových systémů této značky. Vedle českého trhu má ALUMISTR obchodní zastoupení také na Slovensku, v Polsku, Švédsku a Norsku. S kompletní nabídkou se můžete seznámit na stránkách www.alumistr.cz.


HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

Prostor pro život



ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

Hliníkové zábradlí

- > originální vzhled
- > bezúdržbový provoz
- > bezpečnost
- > variabilita barevného provedení
- > příprava na dodatečné zasklení

Zasklívací systémy

- > jednoduchá manipulace
- > bezpečný provoz
- > snadná údržba
- > možnost uzamčení
- > estetický komfort
- > komplexní řešení

AluPlus | zábradlí



AluVista | bezrámový systém



AluPlus | rámový systém



Rozúčtování tepla poprvé podle nové vyhlášky

V letošním roce se bude teplo v bytových domech poprvé rozúčtovávat podle nového zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 269/2015 Sb., která má do celého procesu rozdělování nákladů vnést větší spravedlnost a reagovat na požadavek povinné instalace měřidel. Změnit se mohou obě složky vyúčtování tepla – základní i spotřební. Až několik tisíc korun ročně si mohou připlatit ti, kteří zbytečně přetápěli, nebo naopak ti, kteří netopili vůbec na úkor ostatních obyvatel domu.

Každé vyúčtování za teplo, které nájemník či vlastník bytové jednotky od správce svého domu dostane **do konce dubna** (nebo do 4 měsíců od konce účtovacího období), obsahuje dvě složky – základní a spotřební.

Základní složka představuje náklady rozpočítané na plochu bytu či nebytového prostoru a pokrývá také fixní náklady na pohotovostní výkon otopné soustavy, prostupy tepla, tepelné ztráty anebo vytápění společných prostor domu. Spotřební složka pak pokrývá náklady na teplo, které se dostane do bytu, kde ho nájemník může prostřednictvím termostatických hlavice na radiátorech regulovat. Tyto náklady se počítají buď podle údajů z měřičů na přívodu tepla do bytové jednotky nebo poměrových měřičů – indikátorů, jimiž **musí být povinně osazeny všechny radiátory v každém bytě bytového domu.**

Nová vyhláška mění obě složky. Podle započítatelné podlahové plochy (základní složka) se nyní může rozpočítat jen 30–50 % celkových nákladů na teplo a zbytek podle skutečné spotřeby indikované měřiči. Spotřební složka se však zároveň musí pohybovat v rozmezí 80–200 % průměrné ceny tepla na m² v daném domě. V praxi to znamená, že i v prázdných bytech, ve kterých se netopí, stejně zaplatíte 80 % průměrné ceny tepla. A naopak, pokud jste výrazně přetápěli, může se vaše spotřební složka vyšplhat až na dvojnásobek průměru.

Pokud neumožníte ve svém bytě montáž měřičů nebo indikátorů, nebo přístup do bytu pro odečet hodnot (když nejsou hodnoty odečítány radiově), vystavujete se také riziku stanovení spotřební složky nákladů odhadem. Ta se pak stanovuje ve výši trojnásobku průměrného nákladu na m² v objektu.

„K nejčastějším otázkám, které jsme doposud k této nové vyhlášce zaznamenali, patří dotaz na to, jak správně stanovit poměr spotřební a základní složky. Na základě našich zkušeností je optimální postupovat na základě odborného posouzení tepelně izolačních vlastností objektu. Obecně je doporučováno (s ohledem na instalovaný typ poměrového měření v objektu) stanovení poměru spotřební a základní složky takto: v případě rozpočtu pomocí indikátorů použít poměr 50 % základní a 50 % spotřební složka, v případě měřičů tepla pak počítat spotřební složku 60 % a základní 40 %. Pokud se neuváženě a bez odborného posouzení sníží podíl základní složky, projeví se to ve vy-

účtování zvýšením počtu bytů, které jsou mimo stanovené hranice limitů, a musí být při výpočtu dále korigovány,“ říká Jarmila Trčková, vedoucí rozúčtovacího oddělení společnosti ista Česká republika.

🔍 Jak probíhá vyúčtování tepla pro vytápění? Příklad výpočtu

V současné době poskytovatelé rozúčtovacích služeb dokončují přípravu podkladů pro roční vyúčtování. Pojďme se blíže podívat na konkrétní postup rozúčtování tepla podle nové vyhlášky na příkladu:

Celkové náklady objektu	1 000 000 Kč
Celková plocha objektu	1500 m ²
Celkové přepočtené dílky objektu	190 000 dílků

Celkové náklady objektu se v prvním kroku rozdělí na základní a spotřební složku. Podíl složek stanovuje vlastník objektu. Pro tento příklad je použitý poměr 50/50.

Základní složka nákladů na otop	500 000 Kč
Celková plocha objektu	1500 m ²
Cena za m ²	500 000/1500 = 333,33 Kč

Spotřební složka nákladů na otop	500 000 Kč
Celkové přepočtené dílky objektu	190 000 dílků
Cena za dílek	500 000/190 000 = 2,63 Kč

Hodnota nákladů na vytápění příjemce služeb se stanovuje následovně:

- Započítatelná podlahová plocha bytu x cena za m² = Náklady za základní složku na otop v Kč
- Počet dílků x cena za dílek = Náklady za spotřební složku na otop v Kč
- Základní složka na otop + Spotřební složka na otop = celkové náklady za vytápění v Kč

Dále je třeba porovnat průměrné náklady na m² jednotlivých bytů oproti průměrnému nákladu objektu.

Celkové náklady v Kč za vytápění každého bytu / m² bytu = průměrná cena za m² jednotlivých bytů.

Celkové náklady v Kč objektu / celková plocha objektu = průměrný náklad na m² objektu.

Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel rozúčtovacích služeb úpravu výpočtové metody u příjemců, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice, a to opakovaně, dokud všichni příjemci služeb nevyhoví stanovené přípustné odchylce rozdílu v nákladech na vytápění připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období. V případě ostatních příjemců služeb se vychází pouze z náměrů bytových přístrojů. Výpočtová metoda se upraví takto:

Hodnota nákladů na vytápění příjemce služeb, jehož podíl překročil stanovenou limitní hodnotu se stanoví jako 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku (v případě nedodržení spodní hranice) nebo 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku (v případě nedodržení horní hranice). Postup je podrobněji popsán v metodickém pokynu k zákonu a vyhlášce, který byl aktualizován dne 31. 1. 2017.

„V České republice lidé obecně vnitřní prostory přetápí. Zatímco jinde v Evropě lidé topí skutečně na maximálně 20 °C, u nás je obvyklé mít v bytě 22–24 °C, ale najdou se i tací, kteří topí ještě výrazně víc. K nim je nová vyhláška z dílny MMR nekompromisní,“ dodává ke změnám v rozúčtování nákladů na teplo Jarmila Trčková z ista ČR.



✓ Kdo na nové vyhlášce prodělá?

Kuřáci, kteří topí naplno, a přitom hodně větrají. Zimomřiví lidé, kteří přetápějí, ale i otužilci, kteří se naopak snaží na teplo ušetřit. A nesmíme zapomenout ani na majitele prázdných bytů, v nichž se netopí vůbec.

✓ Kdo si s novou vyhláškou polepšil nebo zůstal na svém?

Lidé, kteří udržují ve svém bytě optimální teplotu kolem 20–21°C.

Energie pod kontrolou

symphonic[®] 3 - úspora energií a nákladů díky rádiovému systému nové generace

- snadné provedení odečtů bez návštěvy odečtové služby v bytech
- naměřené údaje z měřičů jsou automaticky a bezchybně odečteny
- služba online www.ista24.cz Vám umožní kdykoliv sledovat spotřebu energií



Bytový dům s tepelnými čerpadly v mrazivém lednu

Byla v bytech zima, nebo naopak měli majitelé bytů vyšší tepelný komfort než s CZT?

Často se na nás obracují zástupci bytových domů s dotazy na téma, zda tepelná čerpadla vytopí dům i při velmi nízkých teplotách. Jeden z dotazů: Sledujeme se zájmem veškeré informace o instalacích tepelných čerpadel v bytových domech v časopise SČMBD. Uvažujeme o jejich instalaci a odpojení od CZT, ale znejistili jsme při letošních dlouhotrvajících mrazech. Prý byl nejstudenější leden za posledních 77 let! Jak se v těchto extrémních podmínkách chová dům vytápěný tepelnými čerpadly? Nebyla v bytech zima?

Požádali jsme proto zástupce tří SVJ, kde byla nově technologie tepelných čerpadel AC Heating nainstalována, aby řekli své zkušenosti z první zimy a zda se při dlouho trvajících nízkých teplotách osvědčila náhrada CZT za tepelná čerpadla.

Oslovili jsme zástupce SVJ Laudova 1013–1014 v Praze Ing. Borůvku, SVJ Zalužanská 1270 v Mladé Boleslavi Ing. Formánka a zástupce SVJ Josefy Faimonové 19 v Brně Ing. Freiberga. Otázky jsme směřovali na následující témata:

Zkušenosti s vytápěním tepelnými čerpadly během letošní zimy

Dovoluujeme si zde citovat vyjádření zástupce SVJ Josefy Faimonové 19, pana Ing. Freiberga: „*Takovou tepelnou pohodu jsme dosud nepoznali!*“ Je třeba doplnit informaci, že původní dodavatel tepla prováděl noční útlum dodávek tepla a nedostatečná akumulací schopnost dosud nezatepleného domu způsobovala nepříjemné a často reklamované výkyvy teplot v bytech. Instalací tepelných čerpadel došlo k dosažení tepelné pohody v bytech a nastavená teplota kolísala pouze v rozmezí necelého 1 °C i při lednových extrémních mrazech.

V obdobném duchu se nesly odpovědi i ostatních dvou zástupců SVJ.

Všichni se pak shodli na faktu, že před spuštěním nového topného zdroje s tepelnými čerpadly bylo nutné provést vyregulování hydraulických obvodů otopných soustav. V případě bytového domu Laudova 1013–1014 v Praze muselo být provedeno kompletní vyčištění rozvodů otopné soustavy z důvodu snížené průchodnosti (otopná soustava je provozována od roku 1980). Po vyregulování a odvzdušnění otopné soustavy a doladění nastavení ekvitermní křivky otopné vody bylo dosaženo ve všech případech předpokládaných projektovaných parametrů topného zdroje s tepelnými čerpadly. Jejich provoz v součinnosti se záložními zdroji plně nahradil CZT.

Cena za 1 GJ vyrobeného tepla během nejchladnějších dnů

Bytový dům Laudova 1013–1014, Praha

V prosinci 2016 se projeví problémy se zanesením rozvodů. Důsledkem byl velký tepelný úbytek na stoupačkách otopné soustavy, dům má 12 nadzemních podlaží. Z tohoto důvodu bylo nutné navýšit teplotu topné vody a zvýšit tak podíl bivalentního zdroje při nízkých venkovních teplotách. Po vyčištění otopného systému, které proběhlo 9. 2. 2017, bylo možné teplotu topné vody snížit na původně předpokládanou úroveň. Ceny vyrobeného tepla v jednotlivých měsících udává pan Ing. Borůvka takto: prosinec 2016 – 336 Kč/GJ; leden 2017 – 404 Kč/GJ a únor 2017 – 314 Kč/GJ. Ceny jsou včetně DPH 21 %.

Bytový dům Josefy Faimonové 19, Brno

Tento dům nemá dosud zateplený obvodový plášť. Při dimenzování výkonu topného zdroje s tepelnými čerpadly se však již se zateplením uvažovalo. Z tohoto důvodu je prozatím vyšší využití bivalentního zdroje. Cena vyrobeného tepla v nejchladnějším období (25. 12. 2016 – 12. 2. 2017) je přibližně 500 Kč/GJ, cena je včetně DPH 21 %.

Bytový dům Zalužanská 1270, Mladá Boleslav

Během podzimu a zimy 2016 došlo ke komplikovaným jednáním se společností ČEZ o změně sazby elektrické energie na sazbu D57d, která byla SVJ přiznána až ke konci ledna 2017. Dle vyjádření zástupce SVJ se cena vyrobeného tepla pohybuje kolem 300 Kč/GJ, cena je včetně DPH 21 %.

Pro porovnání, průměrná cena 1 GJ tepla z CZT se v České republice pohybuje kolem 700 Kč včetně DPH 15 %.

Zkušenosti s technickou podporou AC Heating při uvádění nového topného zdroje s tepelnými čerpadly do trvalého provozu a během provozu. Hodnocení využívání dálkové správy a automatické diagnostiky, které zahrnuje také monitorování provozních parametrů topného zdroje dispečinkem AC Heating

Ing. Formánek, zástupce SVJ Zalužanská 1270 v Mladé Boleslavi konstatoval: „*Spolupráce s technickou podporou AC Heating hodnotím velice kladně, výborná spolupráce. Dokázali pružně a okamžitě reagovat na naše problémy nebo připomínky a bylo dosaženo rychlé nápravy. Dálková správa a monitorování parametrů je výborná věc a velký pomocník, zvláště při uvádění do provozu, nebo při zjišťování a odstraňování nedostatků. Lze provádět nejen kontrolu, ale i změny nastavení ze strany dodavatele.*“

Na velkém významu dálkové správy a automatické diagnostiky podpořené dispečinkem se shodli všichni zástupci SVJ a to především z pohledu záruky bezproblémového a ekonomického provozu.

Filozofie společnosti AC Heating

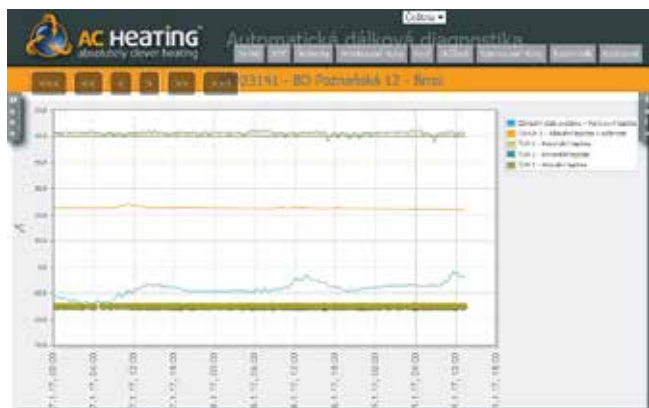
Společnost AC Heating vnímá poskytování kvalitní technické podpory svým zákazníkům jako bezpodmínečně nutné. Pro zákazníky z řad SVJ by byla každá odstávka a nevhodné stavení parametrů topného zdroje s tepelnými čerpadly velmi citlivé, pocítilo by to najednou mnoho lidí.

Systém automatické dálkové diagnostiky **AC Heating** byl vyvinut speciálně pro instalace na bytových domech, ale nyní je již standardní součástí dodávky tepelných čerpadel AC Heating i pro rodinné domy. Umožňuje monitorovat celý topný zdroj i jednotlivé prvky otopné soustavy. Každou minutu jsou odesílána data z **regulace xCC** do centrálního serveru. Ten zajišťuje automatické vyhodnocování veškerých stavů a veličin. Díky této online nepřetržité analýze dat je možné ihned reagovat na vzniklé stavy, kontrolovat bezchybný chod a hlavně efektivně zajistit individuální nastavení otopného systému.

Občasná kontrola na dálku, nebo prohlídka technika topného zdroje nemůže systému permanentní automatické dálkové diagnostiky jakkoliv konkurovat. Zmíněný přístup přináší možnost systém optimálně nastavit a zajistit tak uživatelům úspory v řádu desítek procent oproti systému, který se pouze napevno nainstaluje a dále nemá žádnou zpětnou vazbu na způsob provozu.

Pro dokumentování možností využití informací **automatické dálkové diagnostiky AC Heating** přikládáme výstup některých monitorovaných dat v nejchladnějším období tohoto roku z bytového domu **Poznaňská 12 v Brně**.

- časový úsek záznamu:
7. 1. 2017 00:00 hod. – 9. 1. 2017 13:36 hod.B
- oba provozu bivalentního zdroje: 24,5 hod.
- celková doba provozu topného zdroje: 61,5 hod.



- křivky v horní části grafu znázorňují teplotu v zásobnících TUV, teplota užitkové vody byla **48 – 52 °C**
- prostřední křivka je záznam teploty v bytech, **22 – 23,9 °C**
- spodní křivka ukazuje venkovní teplotu, **- 14 až – 2,1 °C**

Ze zaznamenaných hodnot vyplývá, že i během nejchladnějších dnů topného období zdroj s tepelnými čerpadly bez problémů zajistil požadovanou vnitřní teplotu v bytech i teplotu užitkové vody.

Uvedené zkušenosti zákazníků okomentoval Ing. Michal Fiala ze společnosti AC Heating takto:

Letošní zima nás přesvědčila, že systémy vytápění tepelnými čerpadly jsou spolehlivou a ekonomicky výhodnou náhradou CZT i v extrémních klimatických podmínkách, které se vyskytly během této topné sezony.



TEPELNÁ ČERPADLA

- český výrobce
- vlastní regulační systém xCC
- certifikovaná technologie ve zkušebně EHPA
- certifikace MCS pro anglický trh
- registrace v německém systému BAFA
- udělena značka kvality Q Label
- energetická třída účinnosti A+++/A++
- záruka 7 let
- ověřeno provozem v rodinných i bytových domech

- realizace lokálních výtopen v bytových domech „na klíč“
- zajištění projektové dokumentace
- vyřízení stavebního povolení
- bezplatné odborné konzultace
- bezplatné ekonomické posouzení investice a provozu
- dlouholeté zkušenosti s provozem v bytových domech
- prokazatelné úspory
- reference
- automatická diagnostika
- nepřetržitý dispečink
- vysoká účinnost = nízké provozní náklady

KUFI INT, s.r.o.
Letkov 177
326 00 Plzeň– Letkov
www.ac-heating.cz
info@ac-heating.cz
+420 775 640 374
+420 373 749 032



Blíží se nejvýznamnější akce
v oboru vodohospodářství.

Na mezinárodní výstavě VODOVODY-KANALIZACE

se bude hovořit
o nejaktuálnějších tématech



Jedním z největších problémů je současné hospodaření s dešťovou vodou. Je dlouhodobě neudržitelné, říká ředitel a člen představenstva Sdružení oboru vodovodů a kanalizací ČR (SOVAK ČR) Oldřich Vlasák. Nejen o těchto tématech se bude hovořit na mezinárodní výstavě Vodovody-kanalizace, kterou Sdružení pořádá ve dnech 23.–25. května v Praze.

🔗 Regulace vodárenství je stále dost roztříštěná. Jak by podle vás měla vypadat?

Je pravdou, že obor vodovodů a kanalizací je v kompetenci sedmi ministerstev. A protože voda je jen jedna a začíná

být velmi horkým tématem jak na evropské tak i na globální úrovni, jsem přesvědčen, že je možné uvažovat o zařazení problematiky vodního hospodářství výhradně pod jedno ministerstvo, jako tomu je v některých zemích EU.

Toto rozhodnutí však ponechávám plně na odpovědnosti představitelů státu.

✔ Považujete tedy současný způsob regulace za dobrý?

Vzhledem k tomu, že v ČR existuje několik tisíc vlastníků a provozovatelů vodohospodářského majetku s velmi odlišnou právní formou, způsobem vlastnictví, technickou a technologickou strukturou vodohospodářského majetku atd., považuji stávající způsob regulace za vhodný, přiměřený, transparentní a dostatečně efektivní pro regulaci jednotlivých subjektů na trhu. Pouhým využitím postupů, které mají oporu v současně platné legislativě, je možné velmi efektivně oblast vodohospodářských služeb regulovat a nevzniká tak důvod pro razantní změnu způsobu regulace odvětví. Návrh na superregulační úřad, který se objevuje ve vládní strategii a zahrnoval by kromě vodního hospodářství například i elektřinu, plyn, teplo, telekomunikace či železnice, je potřeba podrobit velmi důkladné analýze. Další nárůst administrativních nákladů nelze připustit.

✔ Českou republiku sužují stále častěji období sucha. Co pro zmírnění dopadů mohou dělat vodohospodáři, příp. stát?

Zásadním problémem ČR zůstává současné hospodaření s dešťovou vodou, která je v naprosté většině případů během dešťových srážek odváděna buď přímo oddílnou kanalizací do vodních útvarů či jednotnou kanalizací na místní čistírnu odpadních vod a následně do vodotečí. Tento způsob hospodaření s dešťovou vodou je dlouhodobě neudržitelný – přispívá k rychlému odvádění srážek mimo území ČR a v případě menších vodních toků tak dochází k pravidelným hydraulickým stresům, které poškozují koryta řek a vodní společenstva. Z těchto důvodů je nutné více využívat retenční a zasakování dešťových vod přímo v místě jejich dopadu.

✔ Co s tím?

Pokud jsou srážkové vody odváděny kanalizací pro veřejnou potřebu, podléhají obecně zpoplatnění, a to ve výši stočného, které je platné v příslušné lokalitě. Za subjekty, které nemají povinnost podle zákona platit za odvádění srážkových vod – to jsou vlastníci dálnic, silnic, místních a účelových veřejně přístupných komunikací, ploch celostátních a regionálních drah nebo ploch nemovitostí určených k trvalému bydlení a domácností – ovšem platí v konečném důsledku poplatky za čištění dešťových vod občané a podnikatelé napojení kanalizací na čistírny odpadních vod v cenách stočného. Přestože žádné srážkové vody do kanalizace nevypouštějí nebo dokonce v případě podnikatelů za srážkové vody platí. Bilančně je objem čištěné odpadní vody v ČR dvakrát vyšší než objem fakturovaného stočného a spotřebitelé tak platí za jiné znečišťovatele. Odstranění výjimek by tak umožnilo změnu chování zpoplatněných subjektů. Ti potom raději přikročí k výstavbě retenčních nádrží a vsakovacích míst, s budováním oddílné kanalizace. Dešťové vody poté neskončí na čistírnách odpadních vod a dojde sekundárně i k posílení zdrojů vody.

✔ Existuje v souvislosti s klimatickými změnami dlouhodobá vodohospodářská koncepce, která by řešila například zásobování obyvatel pitnou vodou či další dopady sucha?
V současné době připravuje ministerstvo zemědělství no-



VODOVODY-KANALIZACE

Mezinárodní výstava VODOVODY-KANALIZACE

20. ročník největší a nejvýznamnější
oborové akce v ČR

Kdy: út 23. 5. – čt 25. 5. 2017

Pořadatel: Sdružení oboru vodovodů
a kanalizací ČR, z.s. (SOVAK ČR)

Kde: PVA EXPO PRAHA, Letňany

Více na www.vystava-vod-ka.cz

velu vodního zákona, která by po vzoru problematiky povodní uceleně řešila i problematiku vyrovnávání se s negativními projevy sucha. V rámci této novely by měly být zpracovány plány pro zvládání sucha na státní i krajské úrovni, které by jednoznačně stanovovaly způsob vyhlášení sucha i vyrovnávání se negativními projevy. SOVAK ČR vítá krok ministerstva zemědělství, které umožnilo se našemu oborovému spolku zapojit do přípravy pro nás tak klíčové novely vodního zákona. Současně jsme již jednotlivým členům přípravného výboru zaslali již zpracovaný plán pro zvládání sucha jako možný vzorový dokument. Ucelená vodohospodářská koncepce zahrnující hospodaření na zemědělské půdě, výstavbu, ochranu zdrojů pitných vod atd. však stále chybí.

✔ I o tom, předpokládám, se bude diskutovat na blížící se výstavě VODOVODY-KANALIZACE. Jak hodnotíte její minulý ročník a co očekáváte od letošního, jubilejního? Jaká témata tam budou nejvíce rezonovat?

Velká pozornost bude jistě věnována problematice pokročilých procesů čištění k odstraňování nejrůznějších specifických polutantů, především látek ze skupiny souhrnně označovaných jako prostředky na ochranu rostlin. V oboru čistírenství lze očekávat zaměření na nové technologie zpracování přebytečného kalu, které si stále zpřísňující národní i evropská legislativa v blízké budoucnosti vyžádá.

Minulého ročníku výstavy se zúčastnilo více než 9 000 návštěvníků, kteří měli možnost se seznámit s výrobky a službami 340 firem. V průběhu výstavy probíhal i bohatý doprovodný program pod záštitou ministerstva zemědělství, životního prostředí a průmyslu a obchodu. Podle reakcí jak vystavovatelů, tak i návštěvníků lze minulý ročník hodnotit jako úspěšný a já doufám, že jubilejní 20. ročník bude pro obor vodovodů a kanalizací stejně ne-li více prospěšný a užitečný.

Teplárny

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

přispívají ke snížení škodlivých dopadů smogu



Zatímco většina obyvatel by mohla vnímat vysoké kouřící komíny tepláren jako jednu z příčin současné smogové situace, opak je pravdou. Většina z nich totiž spaliny vypouští do nadinverzních vrstev, tedy nad pomyslnou pokličku inverze. Navíc tyto zdroje nahrazují tisíce lokálních topenišť, jejichž komíny by chrlily tuny prachu přímo do ulic a ještě více by zhoršovaly již tak nepříznivou situaci s kvalitou ovzduší na většině území České republiky.

Vedoucí observatoře ČHMÚ Tušimice Josef Keder ve zpravodajském pořadu České televize Hyde Park na téma Česko dusí smog poznamenal k možnostem dalšího zlepšení a ochrany před smogem, že rezervy snižování emisí u průmyslu a energetiky už narážejí na své ekonomické limity. Potenciál dalšího snižování emisí vidí hlavně v ekologizaci provozu domácích lokálních topenišť, která byla dlouho opomíjena. A také v omezení dopravy, která bývá významným viníkem smogu ve městech.

To potvrzuje i ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek: „**Díky masivním investicím se v posledních 4 letech podařilo zásadně snížit podíl velkých energetických a průmyslových zdrojů znečišťování na celkových emisích, rozhodujícími znečišťovateli jsou dnes v České republice především doprava a lokální topeniště. Na severu Moravy se k nim přidává také přeshraniční transport emisí z Polska.**“

V porovnání s rokem 1990 dnes při výrobě 1 GJ tepla vypustí komíny tepláren do ovzduší méně než desetinu původního množství emisí síry, dusíku, oxidu uhličitého a prachu. Za uplynulé čtvrtstoletí tak klesla ekologická emisní zátěž dálkového zásobování teplem při vytá-

pení domácností z tepláren i díky podobně výrazným úsporám ve spotřebě tepla přímo v domácnostech skoro dvacetkrát.

„Jeden rodinný domek se starým kotlem na pevná paliva vypustí do ovzduší stejně prachu jako modernizovaná teplárna při výrobě tepla pro tři sta bytů,“ přidává porovnání Martin Hájek.

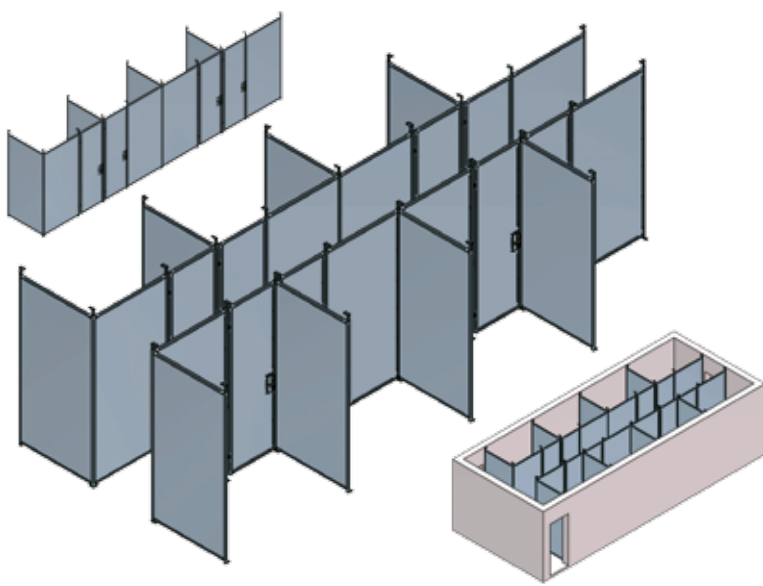
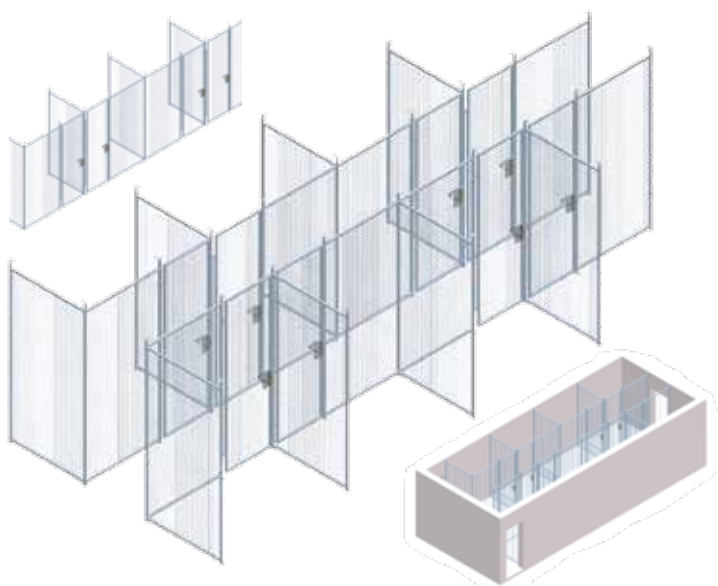
Teplárny, které dodávají teplo do městských soustav zásobování teplem, jsou lokalizovány zpravidla mimo obytná centra a jejich spaliny díky vysokým komínům mají rozptylové parametry takové, aby nezasahovaly centra měst ani jejich obytné čtvrti. Jsou proto optimálním a ekologickým dodavatelem tepla bez příspěvku do smogu ve městech.

Probíhající měsíční mrazivé období navíc prokázalo i jejich spolehlivost. Teplárny dodávají tepelnou energii a zajišťují pro více než 1,5 milionu domácností i další odběratele vysokou tepelnou pohodu i při současných dlouhotrvajících mrazích. Existence sítí dálkového vytápění jednoznačně přispívá ke snížení škodlivých dopadů smogu na obyvatelstvo.

SKLEPNÍ KÓJE

PEKSTRA

OD FIRMY PEKSTRA spol. s r.o.



Firma PEKSTRA spol. s r.o., která se specializuje na kompletní servis a dodávku balkonů a lodžii rozšířila svoji nabídku služeb o výrobu a montáž SKLEPNÍCH KÓJÍ.

Majitelé obytných domů neustále řeší, jak si vylepšit bydlení. A tak po splnění snu a rozšíření svých bytů o balkon či lodžii řeší i potřebu uskladnění svých věcí ve společných sklepních prostorech. A tady firma PEKSTRA nabízí řešení pomocí jejich sklepních kójí.

Kóje vyrábí ve dvou variantách možných sestav: sestava plechy, sestava síť a jejich kombinace. Do rámu z ocelových profilů je pevně zabudováno buď pletivo z drátů nebo plný plech. Tyto jednotlivé rámy se spojují sváry nebo šrouby ke sloupkům a vytváří tak požadované sestavy. Do podlahy a stěn jsou rámy kotveny pomocí ocelových kotev. Křídlo dveří je vybaveno visacím zámekem nebo standardní vložkou. Ve dveřích není žádný práh a šíře je volitelná. Tyto kvalitní sklepní kóje lze instalovat jak do nových, tak i do starších prostor. Pro výrobu sklepních kójí se používají osvědčené materiály a moderní postupy, aby byla zachována jejich dlouhá životnost a celkové kvalitní zpracování výrobku. Pozinkovaná konstrukce našich ocelových kójí

umožňuje umístit tyto kóje i do velmi vlhkého prostředí, kde neomezují cirkulaci vzduchu.

Sklepní kóje se vyrábí na míru dle konkrétních požadavků zákazníka.

Výhody sklepních kójí:

- rychlá montáž
- snadná údržba
- vysoká variabilita
- malá prostorová náročnost

Kóje jsou výbornou volbou nejen k zabezpečení věcí a majetku ve sklepních prostorech bytových domů, ale i zvyšují kvalitu bydlení a vytvářejí nový úložný prostor pro domácnost.

V případě zájmu nebo dotazů se můžete obrátit přímo na firmu PEKSTRA spol. s r.o. mailem: info@pekstra.cz nebo telefonicky na číslo: **605 153 700**, kde Vám s výběrem poradí. Jejich systémy sklepních kójí jsou dostatečně všestranné, aby se přizpůsobily Vaším konkrétním požadavkům.



Měřidla v bytech

aneb K čemu nám slouží a jak o ně pečovat?

V každé domácnosti najdeme spoustu měřidel a popravdě řečeno se příliš nezabýváme tím, zda se k nim váže nějaká legislativa či nějaké povinnosti. Asi každý z nás má doma váhu, kuchyňské odměrky, pravitko, krejčovský metr či hodiny, někdy i přístroj na měření krevního tlaku. Všechna zařízení, která měří ve fyzikálních jednotkách (v metrech, litrech, gramech, sekundách, atp.), jsou měřidla podle zákona o metrologii (zákon č.505/1990 Sb.), o které je třeba určitým způsobem pečovat. Pokud taková měřidla používáme pouze pro vlastní potřebu, nemáme jako uživatelé povinnosti žádné. Jakmile však by takové měřidlo mělo sloužit jako pomůcka pro stanovení nějaké ceny či množství prodávaného zboží, stane se tzv. „stanoveným měřidlem“, jehož správná funkce je pod státním dozorem. Všichni víme, že v obchodech musí mít pravidelně „kontrolované“ váhy, že u benzínových čerpacích stanic jsou metrologické plomby garantující správnost měření množství pohonných hmot odebraných z výdejního stojanu. V zásadě platí, že o stanovená měřidla je třeba náležitým způsobem pečovat, přičemž tuto povinnost má vždy provozovatel či uživatel konkrétního měřidla. Obvykle je to ten, kdo prodává či dodává produkt, jehož množství a tím i cena se stanoveným měřidlem určuje. Na konstrukci, výrobu a zkoušení těchto měřidel se vztahuje řada speciálních předpisů (zákonů, vyhlášek, norem, atp.).

V bytových domech a v bytech máme paletu stanovených měřidel poměrně pestrou a proto stojí za to, podívat se na ně blíže.

1. Elektroměry a plynoměry

Tato měřidla, bez ohledu na to, zda slouží jednotlivým bytům či celému domu, jsou vždy v majetku a správě příslušného dodavatele, tedy poskytovatele elektrické energie nebo plynu. Jejich povinností je péče o měřidla a zabezpečování jejich pravidelného ověřování. V případě plynoměrů činí tato lhůta 10 roků, pro elektroměry pak 16 roků. V případě těchto měřidel nemá vlastník domu žádné povinnosti.

2. Vodoměry

Vodoměrů můžeme v domě najít více druhů a také se na ně vztahují různá pravidla. U hlavního (tzv. patního či fakturačního) vodoměru na studenou vodu platí obdobná pravidla, jako u plynoměrů a elektroměrů – měřidlo je v majetku a správě dodavatele vody a doba trvání platnosti úředního ověření činí 6 roků. Ani v tomto případě nemá vlastník domu žádné povinnosti. Druhou důležitou skupinou vodoměrů jsou vodoměry bytové pro studenou a teplou vodu. Ty by měly zabezpečit měření pro všechna výtoková místa v domě (tedy nejen v bytech). Zatímco pro instalaci bytových vodoměrů pro

studenou vodu není uložena zákonná povinnost a jejich instalace je vždy na rozhodnutí vlastníka objektu, v případě měření teplé vody je tato povinnost stanovena zákonem o hospodaření energií a příslušnými prováděcími vyhláškami (vyhláška č. 194/2007 Sb. novelizovaná vyhláškou č.237/2014 Sb.) a jejich instalace je povinná.

Uživatelem této skupiny měřidel je vždy vlastník objektu, který na základě náměrů bytových vodoměrů rozpočítává náklady na dodávky vody pro jednotlivé byty a k jeho povinností patří zabezpečování jejich pravidelného úředního ověřování. Vlastníkem bytových vodoměrů je zpravidla také vlastník domu. V případě domů ve společném vlastnictví SVJ je někdy v prohlášení vlastníka uvedeno, že bytové vodoměry patří k bytu. Vzhledem k tomu, že vodoměry (podobně jako radiátory ústředního topení) jsou součástí systému technického zařízení budovy, bylo by lépe, kdyby i v prohlášení vlastníka byly uváděny jako součást společného technického zařízení domu. Ale i v těch případech, kdy jsou bytové vodoměry majetkově ve vlastnictví vlastníka bytu, nic to nemění na odpovědnosti vlastníka domu, tedy SVJ jako právnické osoby, zastoupené obvykle výborem nebo pověřeným vlastníkem, za správnou funkci těchto vodoměrů a jejich pravidelné ověřování. Tato povinnost vyplývá z toho, že vlastník domu vodoměry užívá k rozúčtování nákladů na dodávky vody.

Pro bytové vodoměry na studenou a teplou vodu platí, dnes už sjednocená, ověřovací lhůta v trvání 5 roků (vyhláška č. 285/2011 Sb.). Jsou-li v domě další vodoměry na studenou či teplou vodu, které z jakéhokoliv důvodu neslouží k poměrovému rozdělování nákladů na poskytování studené či teplé vody, potom je doba trvání platnosti jejich úředního ověření odlišná, a to pro studenou vodu v trvání 6 roků a pro teplou vodu v trvání 4 roků. Běžným příkladem může být vodoměr na studenou vodu, který měří množství studené vody spotřebované pro přípravu teplé vody v domovní kotelně či domovní boilerové/výměňkové stanici. Patní měření teplé vody (v případě napojení více objektů na jednu výměňkovou stanici) není příliš časté – v takovém případě činí doba trvání platnosti úředního ověření patního měření 4 roky.

3. Měřiče tepla

Měřiče tepla (jiným slovem kalorimetry) slouží k měření množství dodané tepelné energie a toto množství vyjadřují v případě menších měřidel v kWh (kilowatthodinách), v případě větších množství v GJ (gigajoulech – 1GJ=278kWh, 1kWh=3,6MJ). Opět mohou být, podobně jako v případě vodoměrů, v zásadě dvojího druhu. Patní (fakturační) kalorimetr, podle jehož náměru fakturuje dodavatel dodávku tepla (tepelné energie) vlastníkovu objektu, je opět ve

vlastnictví a správě dodavatele tepla a jeho provozování se vlastníka objektu netýká. Kromě tohoto patního měřidla může být objekt vybaven i podružnými, tzv. bytovými kalorimetry. Ty slouží k registraci množství tepelné energie dodané otopnou soustavou objektu do jednotlivých bytů či nebytových prostor. Toto poměrové měření tepelné energie pro jednotlivé byty či nebytové prostory je rovněž povinné (na základě stejných předpisů jako bytové vodoměry na teplou vodu) a ve stanovených případech se uskutečňuje prostřednictvím bytových kalorimetrů, v ostatních případech pomocí jiných zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (zejména indikátorů). Za instalaci a řádné provozování bytových kalorimetrů je zodpovědný vlastník objektu a doba trvání platnosti jejich úředního ověření činí 4 roky.

4. Indikátory vytápění

Indikátory vytápění, na rozdíl od všech dosud zmíněných přístrojů, nejsou měřidly ve smyslu zákona o metrologii, a tudíž se na ně nevztahují pravidla a zásady shora zmínované. Na standardní indikátory se vztahuje pouze norma (ČSN EN 834), která stanovuje některé jejich technické parametry, montážní požadavky a údaje potřebné k vyhodnocování jejich náměrů. Indikátory tedy nemají stanovenou dobu použitelnosti (žádnou ověřovací lhůtu) – ta je dána v zásadě pouze jejich předpokládanou životností, kde limitujícím faktorem bývá životnost vestavěné baterie. Dnešní moderní indikátory mají obvykle zaručenou dobu životnosti v trvání 10 roků a potom (i když navenek se jeví stále v dobré kondici) je vhodné uskutečnit jejich plošnou výměnu a tak předejít tomu, že na konci zúčtovacího období bude chybět řada odečtových údajů z indikátorů, které v průběhu roku přestaly z důvodu vyčerpání baterie fungovat. Zbývá dodat, že i když indikátory nejsou měřidly ve smyslu zákona, zodpovědnost za jejich řádné provozování nese, podobně jako u veškerého poměrového měření v domě, vlastník objektu.

Závěrem několik obecných informací, které jsou v praktickém životě bytového domu velmi důležité. Je dobré vědět, že délku ověřovacích lhůt pro jednotlivé skupiny měřidel stanovuje příloha vyhlášky č. 345/2002 Sb., která je prováděcím předpisem k zákonu o metrologii, a že náklady spojené s pravidelným ověřováním či obměnou jdou vždy k tíži správce měřidla. Je také dobré vědět, že nerespektování či zanedbání zákonných povinností při provozování měřidel je zatíženo velmi vysokými pokutami, které jdou k tíži jejich provozovatele, a tudíž v případě poměrového měření v bytovém domě k tíži vlastníka objektu, potažmo k tíži statutárních orgánů odpovědných právnických osob. Členové výborů SVJ či představenstev BD by měli mít na paměti, že používání náměrů z měřidel, u nichž platnost ověřovací lhůty již vypršela, je nezákonné a tudíž podle takto „vadných“ náměrů je nepřipustné provádět rozdělování jakýchkoliv nákladů.

Protože všechna jmenovaná měřidla jsou technická zařízení, u nichž samozřejmě nemůžeme vyloučit poruchu či technickou závadu, je třeba jejich provoz průběžně sledovat a v případě podezření, že zařízení nepracuje či nefunguje správně, učinit vše pro zjednání nápravy. Tzn. informovat v tomto smyslu správce měřidla, který má povinnost jeho funkčnost prověřit. Je-li i nadále druhá strana (tj. ten, kdo dané zařízení neprovozuje ani nespravuje) přesvědčena

o nesprávnosti měření, zákon o metrologii jí dává možnost takové pochybnosti uplatnit písemnou formou u správce měřidla a požadovat jeho úřední přezkoušení u nezávislého metrologického pracoviště. Této žádosti je správce měřidla povinen vyhovět a zabezpečit úřední přezkoušení do 30 dnů. Shledá-li metrologický orgán, že měřidlo je z hlediska metrologických vlastností nevyhovující, je správce měřidla povinen uhradit náklady spojené s úředním přezkoušením a tento stav na vlastní náklad napravit. Shledá-li však metrologický orgán, že měřidlo vyhovuje zákonným požadavkům, náklady spojené s úředním přezkoušením jdou k tíži zadatele.

Je třeba dodat, že v případě indikátorů tato možnost vyplývající ze zákona neexistuje, protože zákon o metrologii problematiku indikátorů (či jiných podobných zařízení pro poměrové rozdělování nákladů na vytápění) neřeší. Obecně existuje sice možnost nechat „podezřelý“ indikátor přezkoušet u výrobce, ale je to jednak velmi nákladné a také právoplatnost výsledného nálezu není nikde právně zakotvena. Proto je v praktickém životě bytového domu v případě nutnosti mnohem rychlejší a levnější provést výměnu diskutabilního přístroje na náklad vlastníka a tak operativně vyřešit a odstranit jinak časově i finančně velmi náročný problém.

Protože tato problematika, když se do ní ponoříme trochu hlouběji, není úplně snadná a jednoduchá, je vždy dobré mít možnost případné problémy či nejasnosti včas konzultovat. Proto se v takových případech vždy obraťte na svého správce, abyste se tak vyhnuli možným problémům zaviněným nepochopením, opomenutím či prodlením.

Ing. Jiří Zerzaň a Jaromír Pohanka, ARTAV



ilustrační foto

CENA VODY 2017



- **Vodné**
Jako vodné se označuje voda dodávaná prostřednictvím vodovodu. Cena zahrnuje nejen cenu samotné vody, ale také náklady na její dodání.
- **Stočné**
Za stočným se skrývají náklady na odvod a čištění odpadní vody.

Cena za odběr vody se spočítá tak, že se vynásobí odebraný objem cenou za 1 kubík vody.

V některých případech může být cena vody stanovována dvěma složkami – pohyblivou (čím více odeberete, tím více zaplatíte) a k ní přičtenou pevnou složkou. O tom, jestli bude cena tvořena jednou, nebo dvěma složkami rozhoduje obec. Výše pevné složky ceny se zpravidla liší v závislosti na velikosti používaného vodoměru.

Dvousložková cena vody má vyrovnat rozdíly mezi malými a velkými odběrateli. Náklady na správu nebo opravu potrubí např. u malého odběratele a odlehlem místě totiž platí odběratelé z míst, kde je jejich koncentrace vyšší.

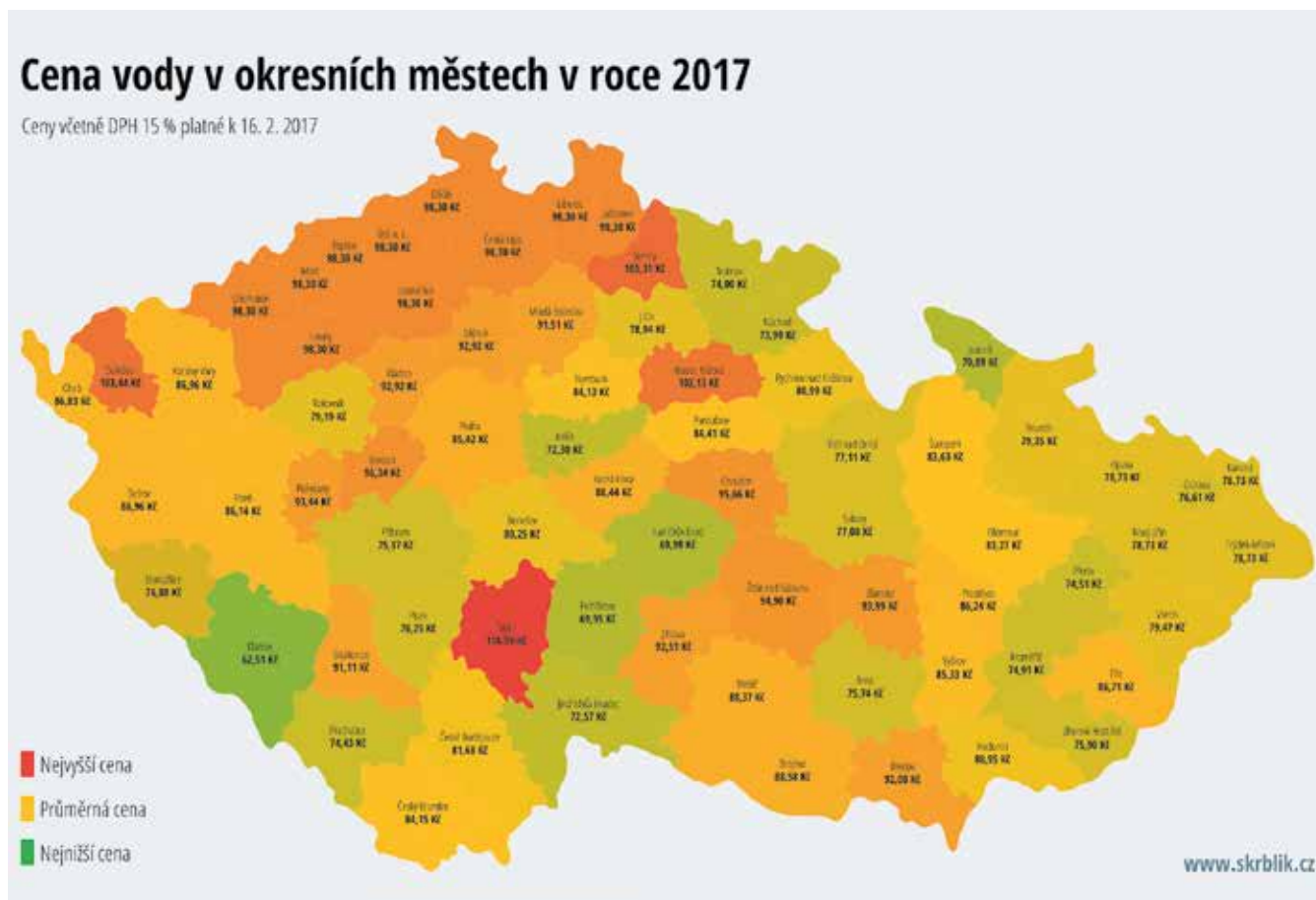
O kolik vzrostla cena vody za posledních 20 let? Jaký je rozdíl mezi vodným a stočným? Kolik stojí litr vody? A kolik platíte za vodu přímo ve vaší obci?

Co tvoří cenu vody

Cena vody se uvádí za 1 metr krychlový, což odpovídá 1 000 litrům, setkat se můžete také s lidovým označením 1 kubík. Cena se vždy uvádí zvlášť za vodné a za stočné.

Kolik stojí voda?

Na následující mapě jsou zobrazeny výhradně ceny vodného a stočného. V některých obcích je uplatňována dvou-složková cena vody, která obvykle zohledňuje velikost vodoměru.

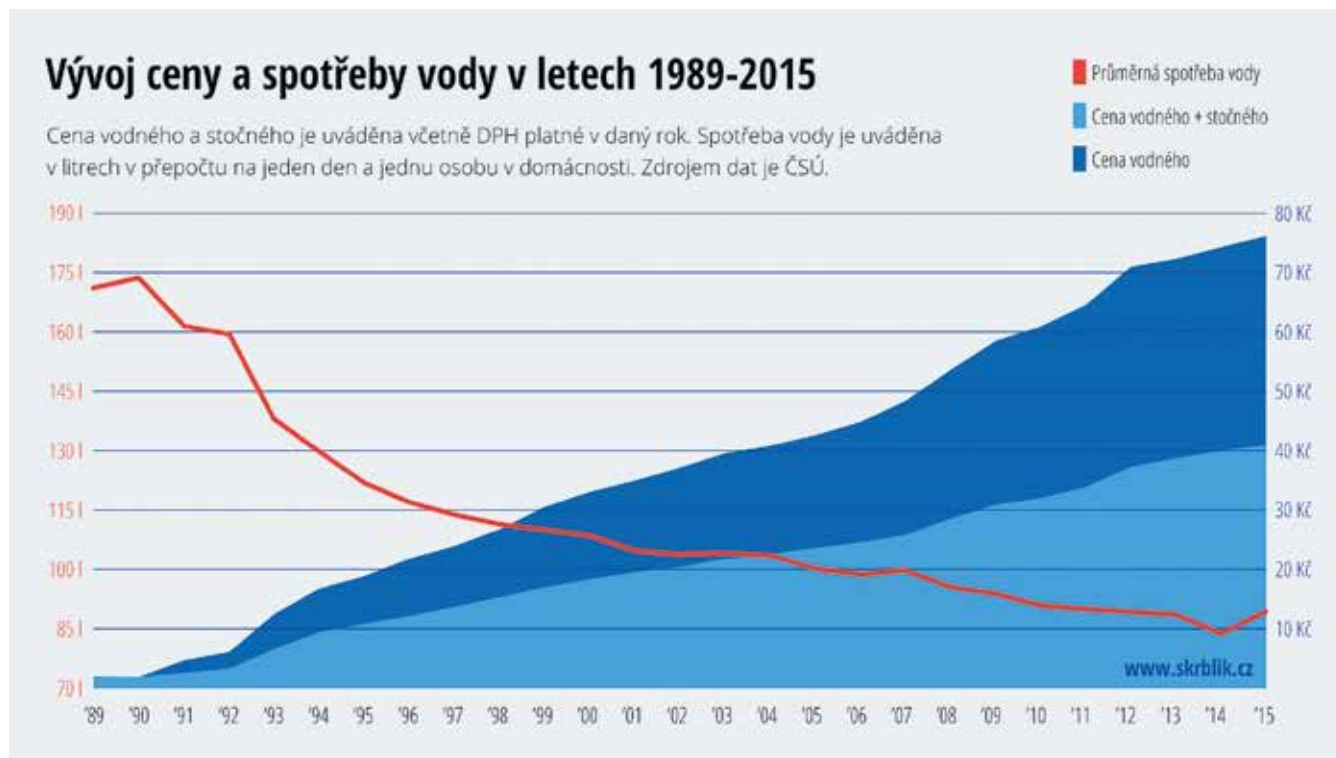


Jak a proč zdražovala voda

Cena vody mezi léty 1989 a 2017 vzrostla více než stonásobně – bez ohledu a to, že spotřeba vody mezi stejným obdobím klesla na polovinu.

Jedním z hlavních důvodů zdražení nad rámec běžné inflace

je to, že dříve cena vody neodpovídala skutečnosti. Stát tehdy dotoval její čištění, dodání nebo budování kanalizací a fakticky tak platil větší část nákladů za spotřebitele. Po následné privatizaci zajišťují tyto služby soukromé společnosti bez dotací ze státního rozpočtu.



Lze přepsat vlastnictví na nezletilce?

🔍 Koupil jsem si byt. Lze přepsat vlastnictví tohoto bytu na nezletilého syna, abych měl jistotu, že se stane po nabytí zletilosti jeho novým vlastníkem? Pokud to tak nelze, jak mám jinak postupovat? A jak je to v případě družstevního bytu?

H. H., Meziboří

Fyzické osoby mají způsobilost mít práva a povinnosti bez ohledu na dosažení zletilosti, proto je možné nezletilému synovi darovat bytovou jednotku, kterou má rodič ve svém vlastnictví. Nezletilý syn není nicméně sám způsobilý k právnímu jednání – k uzavření darovací smlouvy, a je proto zapotřebí, aby byl při právním jednání – uzavírání darovací smlouvy – zastoupen. Při právním jednání zastupují nezletilce zákonní zástupci, což jsou zpravidla rodiče. Pokud se nejedná o běžnou záležitost, což přijetí daru v podobě nemovité věci není, je třeba, aby právní jednání za nezletilého schválil soud. Postup tedy bude takový, že podepsanou darovací smlouvu předložíte s návrhem ke schválení soudu, který rozhodne, zda přijetí daru nezletilým schvaluje a teprve následně je možné podat návrh na zápis vlastnického práva nezletilého podle darovací smlouvy do katastru nemovitostí. V případě splnění všech podmínek se pak nezletilý stane vlastníkem bytové jednotky k datu podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V případě, že chcete, aby nezletilý syn nabyl bytovou jednotku až dosažením zletilosti, je možné uzavřít darovací smlouvu s odkládací podmínkou, která se naplní tehdy, až syn dosáhne zletilosti. Nicméně uzavření takové smlouvy by rovněž vyžadovalo schválení soudem a vlastnické právo by katastr zapisoval až po dosažení zletilosti syna, takže se tento postup nejeví příliš praktický, neboť bezprostředně po dosažení zletilosti syna lze darovací smlouvu uzavřít bez nutnosti schvalování právního jednání soudem.

Co se týká družstevního bytu, tedy převodu družstevního podílu a s ním spojeného práva nájmu bytu, postup bude obdobný výše uvedenému. Stanovy družstva nicméně mohou určit podmínky vzniku členství – a pokud podmínkou vzniku členství bude zletilost, pak nebude možné platně převést družstevní podíl na nezletilé dítě a bude nutné vyčkat nabytí zletilosti syna, případně uzavřít smlouvu o převodu družstevního podílu s odkládací podmínkou.

Mgr. Věra VALNÁ advokátka



Údržba termostatických ventilů



V roce 2003 jsme osadili v našem osmipodlažním družstevním domě BD Skřivánek v Ústí nad Labem se 72 byty 200 radiátorů dvojregulačními termostatickými ventily s nastavitelnou předregulací od firmy Danfoss s hlavici Danfoss RAE 5054.

Nebyli jsme informováni o nutnosti jejich údržby po určité době. Jen se doporučovalo před letní odstávkou topení nastavit hlavici na maximální teplotu. Po šesti letech se vyskytly na desíti ventilech, po 11 letech na dalších 26 ventilech, problémy. Hlavice měly v oblasti maximálních teplot volný chod, nebo při nastavení minimální teploty se teplota nesnížila. Dodavatel nakonec doporučil provést údržbu následujícím způsobem: sundala se termostatická hlavice a ve většině případů se zjistilo, že dřík vlastního regulačního ventilku nebyl pohyblivý, nebo měl omezený zdvih. Bylo nutné trpělivě opakovaným zatlačováním na dřík dosáhnout toho, že hodnota zdvihu byla 3–4 mm, což je plný zdvih u nového ventilu. Pak bylo také slyšet kovový

zvuk dorazu ventilku do sedla. Při tomto „rozhýbání“ se zřejmě uvolnily a odplavily pevné usazeniny ze sedla, ventilku a jeho dříku. Pocházejí pravděpodobně ze solí topného média případně korozních produktů systému.

Po třinácti letech jsme se rozhodli, že provedeme popsanou údržbu v celém objektu. V 64 bytech (190 radiátorech) jsme našli 71 % funkčních ventilů (s plným, nebo zanedbatelně omezeným zdvihem regulačního ventilku) a 29 % ventilů prakticky nefunkčních, které byly zablokované v poloze, která odpovídala jisté požadované teplotě, v ložnicích obvykle teplotě nízké. S hlavici těchto ventilů se většinou vůbec nehýbalo, často byly obtížně přístupné, obestavěné nábytkem nebo kryty. Zajímavé bylo také zjištění, že v bytě, který nebyl obýván, byla ve všech čtyřech místnostech při zavřených funkčních ventilech a skutečně studených radiátorech, teplota 20 stupňů (otevřené dveře mezi místnostmi). Šlo o byt uprostřed zatepleného domu při dlouhodobé venkovní teplotě kolem nuly. Průnik tepla mezi stěnami, podlahami a stropy sousedních bytů, je tedy značný. Zanedbatelný je zřejmě i ohřev trubkami stoupaček.

Při návštěvě prakticky všech bytů jsem měl možnost provést osvětu o funkci a správném používání regulace topení a zkonzultovat i jiné aktuální problémy v domě. Pokládám tedy popsanou akci za užitečnou.

Josef Mareček, technik střediska



těsnící profily do drážky

S LLEN



B2

PRIMO



3967

Q LON



samolepicí těsnění z EPDM



D profil TLT

Kronlist



TRELLEBORG
ENGINEERED SYSTEMS



Cellband

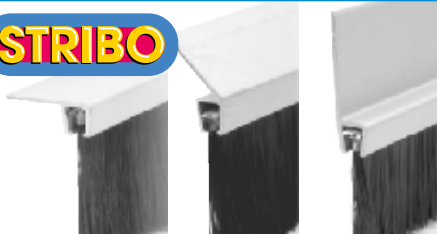
přechodové
lišty

PRINZ



Největší výběr kartáčů
vlas 10 až 120 mm

STRIBO



držák F držák Y držák H

Flexibilní kartáčky pro posuvné aplikace

samolepicí



do drážky



z novinek

PP lišta
s kartáčkem



LINEAR
grouphomesafe

Nová generace padacích prahů Ellen-Matic



Ellen-Matic
Soundproof

Ellen-Matic
Uniproof

Ellen-Matic
Brush

Opravné hliníkové a laminované
samolepicí pásy do **CHLADNÉHO POČASÍ**

1577 CW Venture Clad

pětivrstvý laminovaný pás - samolepicí 0,18mm
aplikace do -23°C cw - cold weather



video



parotěsně

nyň nejvýhodněji, s pevnou cenou až xx%

PU Tmely a lepidla
Emfimastic

až s **36%**

Nové ekotmely
Illbruck řady

SP až **40%**

Stříkací lepidla
TensorGrip a Gekko

až **40%**

Výrazné slevy pro firmy již od 600 Kč / 24 Eur

OKENTĚS, spol. s r.o.

VAL. MEZIŘÍČÍ

Hemy 920

571 751 571
777 777 999

BRNO - Židenice

Kulkova 4001/4

548 226 060
777 777 990

PRAHA - Smíchov

Radlická 1305/69

257 951 480
777 777 997

OKENTĚS Slovakia s.r.o.

ŽILINA

Žitná ulice 8623/7A

041/5008022
0905887720-1

další novinky, akce na www.okentes.cz/sk

Za každým novým výtahem vidíme váš úspěšný projekt

Výhodné úvěry pro bytová družstva a SVJ



Rozumíme potřebám vašeho domu, proto nabízíme úvěr na výměnu výtahu a další rekonstrukce.

Vážíme si práce členů bytových družstev nebo výborů společenství vlastníků a víme, kolik toho musí zvládnout, aby byli všichni sousedé spokojeni. Pro usnadnění jejich práce přinášíme komplexní služby, které odpovídají jejich finančním potřebám. Nyní mohou například čerpat úvěr s dotací. V případě, že úvěrovaná investice přinese úsporu energií, ČSOB jim vrátí jedno procento z objemu úvěru zpět.

