



ROZHOVOR  
S NOVÝM PŘEDSEDOU  
SČMBD ING. JANEM  
VYSLOUŽILEM

PŘEDSTAVUJEME  
TŘI NEJÚSPĚŠNĚJŠÍ  
PROJEKTY NAŠÍ  
SOUTĚŽE

VELKÁ ANKETA  
ÚČINNOSTI  
TEPELNÝCH ČERPADEL  
V BYTOVÝCH DOMECH

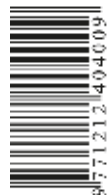
ARTAV INFORMUJE  
O ZMĚNÁCH  
ROZÚČTOVÁNÍ  
V ROCE 2018

ALUMISTR A JEHO  
ELEGANTNÍ ŘEŠENÍ  
BALKONŮ A LODŽIÍ

BAROKO  
V PANELOVÉM  
DOMĚ



## Vítězové Paneláku roku 2016





DUDEK

# Slovo na úvod



**N**aši politici mají poslední prázdniny před parlamentními volbami a mnozí z nich i poslední parlamentní prázdniny vůbec, protože po volbách se už do této instituce, vinou voličů, nedostanou. Přitom odcházejí s restem tří set neprojednaných bodů, což sami poslanci označili za historické maximum. Proto mne zaujala zpráva, že na nejvyšší politické úrovni se řeší takové závažné téma, jako je zdanění robotické práce. Nejsou to témata typu: bytová politika státu, úpravy nesmyslných zákonů, které znemožňují normální život běžným lidem a firmám, protože se do nich dostaly paskvily, přesto, že na většinu z nich před schválením byli poslanci upozorňováni. Chápu, že roboti nahrazují lidskou práci a tudíž následně stát přichází o různá nemalá pojištění a další odvody. Že by to bylo ale téma, která právě teď „hoří“? Která z následujících vlád bude v situaci, že roboti nahradí takové množství lidí, že nastane krizová situace a zdanění robotů bude opravdu ožehavý problém? Za dvacet let, třicet, sto? Možná by stálo za to už dnes, tedy nejlépe ještě po těchto prázdninách a před volbami, otevřít na ministerstvu práce a sociálních věcí samostatný odbor pro péči o roboty, na odborovém svazu otevřít kancelář pro sdružování robotů ROH (Roboti Ohrožení Hloupostí). Ostatně, zahlédl jsem v televizi rozhovor s jednou mladou dámou, která už nyní organizuje společenství na ochranu práv robotů. Záslužné, vsuktu. Asi tak stejně, jako když před časem při Evropském parlamentu ustanovili funkci velvyslankyň pro styk s mimozemšťany. Na první pohled bláznivé, ale ruku na srdce: co kdyby k tomu jednou došlo! Být připraveni na všechno, to je důležité. Robot, mimozemšťan... konec konců, nikdo neví, zda první kontakt s mimozemšťany nebude právě s umělou inteligencí, tedy mimozemskými roboty. A pokud jde o českého velvyslance pro styk s mimozemšťany, adeptů na tuto funkci máme mezi politiky nepřeborné množství. Pravda, jeden před lety už z kandidátky vypadl: pan Paroubek, který by býval sestavil s mimozemšťany i vládu. Jen mě tak napadá, jestli on to tenkrát nemyslel trochu jinak. Například, že věděl, že v poslanecké sněmovně sedí jeden „mimoň“ vedle druhého. Možná by dnes mohla nastat situace, že „živé“ poslance by mohli po volbách nahradit roboti. Neměli by tolik absencí. Zvednout ruku a zmáčknout tlačítko, to je přece to nezákladnější, co roboti už dávno umí.

Takže, nenechte si zatím kazit dovolené a prázdniny, nicméně můžete už nyní lehce přemýšlet, jak to udělat, aby se ve volbách, díky vašim hlasům, dostalo do politiky co nejméně „mimoňů“ či robotů.

Zdraví

Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XIV

Vydává:  
Arteedit, 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:  
Arteedit, 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 4 vyšlo v srpnu 2017,  
následující číslo vyjde v říjnu 2017**

**Inzerenti v tomto čísle:**

ČSOB • ISTA • OKENTĚS • AC HEATING • capinda s.r.o.  
• ALUMISTR • 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 vystavenou fakturou.*

## Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA: .....

JMÉNO A PŘÍJMENÍ: .....

ULICE: .....

MĚSTO, PSČ: .....

TEL./FAX: .....

IČO: ..... DIČ: .....

E-MAIL: .....

150 Kč       270 Kč       375 Kč

DATUM A PODPIS: .....

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:  
spanhel@voccz.cz

# Nový předseda SČMBD a jeho vize bytového družstevnictví



*Ing. Jan Vysloužil, 53 let.  
VŠ strojní a elektrotechnická Plzeň.  
Je činný v bytovém družstevnictví  
29 let, od roku 2009 ředitel a člen  
představenstva SBD Škodovák Plzeň.*



Přijal výzvu a naskočil do rozjetého vlaku, který v posledních letech nabral rychlost i sílu a hlasitě hájí zájmy bytového družstevnictví i společenství vlastníků. Bytová politika nezaslouženě zůstává mimo zájem politických stran a je načase to změnit. Přinášíme rozhovor s novým předsedou SČMBD.

## **🔍 Jak se cítíte po zvolení do čela Svazu českých a moravských bytových družstev?**

Po 24. valné hromadě SČMBD vstoupilo představenstvo svazu zvolené dne 18. 6. 2015 do druhé poloviny svého funkčního období. Bohužel se muselo v průběhu té první poloviny vyrovnat se ztrátou tří svých členů včetně předsedy představenstva, RNDr. Jiřího Bárty. Život však musí jít dál a já jsem delegátům, kteří mi na zbytek funkčního období vyjádřili důvěru, za což jim ještě jednou děkuji, slíbil, že na práci svého předchůdce navážu a ve spolupráci s pracovníky ústředí a řediteli jednotlivých rad uděláme vše pro to, aby svaz beze zbytku plnil své poslání a úkoly uložené mu valnou hromadou.

Hlavní činností svazu a družstev v uplynulém roce byla správa bytových domů ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstev a v rámci podnikatelských aktivit i správa dalších domů ve vlastnictví měst a obcí. *Podle posledních*

*statistických údajů sdružuje SČMBD 641 bytové družstvo a společenství vlastníků, která vlastní či spravují 653 tisíc bytových a nebytových jednotek. Celkem členská družstva a společenství vlastníků zajišťují spokojené bydlení pro zhruba 2 miliony obyvatel České republiky.*

## **🔍 To jsou nemalá čísla! Máte tedy silnou pozici pro jednání a lobbování ve jménu všech, které SČMBD zastupuje.**

Přes tento nezanedbatelný podíl na trhu bydlení necítíme ze strany orgánů státní správy, a bohužel i celé řady politiků, podporu pro zachování a další rozvoj bytových družstev. Na bytové družstevnictví a formu družstevního nájemního bydlení je stále nahlíženo jako na něco, co je překonáno a je pozůstatkem minulosti. Neprávem! Je to omyl, který pramení z neznalosti této problematiky. Zákon o vlastnictví bytů přijatý v roce 1994 byl svým způsobem (nešťastným) vyjádřením názoru, že všichni musí bydlet ve vlastních by-

tech či rodinných domech. Přitom forma družstevního nájemního bydlení je zcela běžná na celém světě. Navíc je prokázáno, že forma družstevního nájemního bydlení je vůbec nejlevnějším bydlením v ČR. Tuto skutečnost jsme si ověřili na nedávném semináři věnovanému roli bytových družstev v systému sociálního bydlení, který se pod záštitou MPSV konal v Plzni. Náklady na bydlení v plzeňských družstevních bytech se pohybují na úrovni 60 % nákladů sociálních bytů, které jsou poskytovány potřebným občanům plzeňským magistrátem. K tomu snad není třeba dodávat vůbec nic. A ještě jedna velmi zajímavá informace na tomto semináři zazněla. Tentokrát z úst zástupce bytových družstev v Německu. Byla o spolupráci družstev a místních samospráv při řešení sociálního bydlení. Bytový fond v Drážďanech tvoří z 80 % byty nájemní, nikoli ve vlastnictví! Chce se mi říci: škoda, že jsme se nepoučili od svých sousedů a schválením zákona o vlastnictví bytů jsme se vydali na hledání vlastní neprobádané cesty. Evropská komise přitom nahlíží na družstva jako na důležitý prvek ekonomické stability a významný faktor snižování nezaměstnanosti.

### **📌 Zmínil jste sociální bydlení. U nás se na toto téma vedou dlouhé debaty již řadu let. Bezvýsledně. Jaký to má dopad pro každodenní život?**

Koncepce sociálního bydlení je v naší zemi dlouhodobě zanedbávána a její absence způsobuje negativní jevy, které všichni známe a jen pokrytci se je bojí nahlas pojmenovat: zneužívání dávek na bydlení, podnikání založené na chudobě, vytváření problémových lokalit a nárůst kriminality patří k těm nejkřiklavějším. S tímto problémem zápasí nejvíce družstva na severu Čech a Moravy. Svaz je v této oblasti připraven úzce spolupracovat s dotčenými orgány a ministerstvy a nabídnout své zkušenosti při řešení této problematiky.

### **📌 Kudy vede cesta k nápravě?**

K nápravě neutěšeného stavu a zvýšení současné nízké povědomosti o družstevnictví v ČR musíme i nadále aktivně oslovovat politiky a budeme se snažit je přesvědčit o nezastupitelné úloze družstevního bydlení. Naším největším politickým stranám jsme v těchto dnech odeslali otevřený dopis s žádostí o formulaci, jak si představují bytovou politiku v České republice. Jak se s tím vypořádaly, a jaké mají (mají-li vůbec) plány a představy o této problematice se se čtenáři našeho časopisu podělíme v příštím čísle. Bude vycházet před volbami, a tak i volič si bude moci udělat představu, kdo a jak chce hájit jeho zájmy. Ve spolupráci s Družstevní asociací ČR, jejímž je náš svaz členem, se budeme snažit upevnit povědomí o bytových družstvech jako o tradičních a kvalitních správcích bytového fondu. Jedním z možných nástrojů, který v příštím roce využijeme pro propagaci družstevních myšlenek, je i skutečnost, že oslavíme 170. výročí od založení družstev v České republice!

### **📌 Problém, který bytová družstva a svj v uplynulých letech dostihl, jsou nevymahatelné dluhy od neplatičů.**

To je další oblast, která nás dlouhodobě trápí. Už dnes se této otázce nerovného postavení družstev a společenství vlastníků v procesu vymáhání pohledávek vznikajících při užívání bytů intenzivně věnujeme. Současná neuspokojivá situace, která ohrožuje samotnou existenci družstev

a společenství vlastníků, nás vedla k návrhům na změny v exekučním řádu či insolvenčním zákoně. Je třeba do budoucna ošetřit tyto související právní úpravy tak, aby se členové družstev a společenství vlastníků byli schopni domoci svých pohledávek za sousedy, kteří nehradí jim předepsané úhrady spojené s užíváním bytů. Podle našeho zjištění trvale narůstá výše dluhů připadajících v průměru na jeden byt a narůstá rovněž i podíl nevymahatelných pohledávek. Tyto pohledávky budou muset v konečném důsledku uhradit řádně platící a své povinnosti si plnící vlastníci a nájemci v domě. Ve světě je tato situace nepředstavitelná, u nás jde bohužel o denní realitu. Všude tam, kde vznikne společenství vlastníků, stává se každý vlastník (řečí zákona) členem této právní osoby, a ze zákona tak přebírá veškeré závazky společenství vlastníků a bere na sebe odpovědnost i za případné škody až do výše svého spoluvlastnického podílu! To vše, aniž by měl možnost toto nějak ovlivnit. Přitom vlastník bytu nemá možnost ovlivnit, kdo se stane novým vlastníkem bytu v domě a tedy i novým členem společenství. Z bydlení v panelovém domě, kde vzniklo společenství vlastníků, se tedy nedobrovolně stává „podnikatelské riziko“. Argumentace, že si výbor společenství musí své dlužníky hlídat a včas je zažalovat neobstojí. Ani pravomocně přiznaná pohledávka totiž neznamená jistotu vymození dlužné částky. Pokud má dlužník více věřitelů a je nemajetný, je za současného právního stavu pro družstvo či společenství vlastníků pravomocný rozsudek téměř bezcenným papírem.

### **📌 Existují ještě další podivnosti, které práci a život bytovým družstvům komplikují?**

Je to současná právní úprava bytového družstva v zákoně o obchodních korporacích, která zejména před velká bytová družstva staví neřešitelné problémy. Snad jeden případ za všechny. Pro schválení změny stanov družstva upravující členská práva a povinnosti je zapotřebí účasti a souhlasu všech členů družstva. Jakým způsobem zajistit 100% účast u družstva majícího 10 tisíc členů? To nám dosud nikdo neporadil. Sám sebe se ptám, co je smyslem této právní úpravy? Je to opomenutí či neznalost, nebo záměr znemožnit fungování větších družstev? Svaz se dlouhodobě snaží vyřešit nejzávažnější problémy družstev a společenství vlastníků vyplývající z nedokonalé legislativy spoluprací s některými poslanci a senátory. Dílčí úspěchy tu už jsou. Je však otázkou, zda v souvislosti s blížícími se volbami a tím nastalou časovou tísní, veškerá práce nespadne pod stůl. I přes všechny vyjmenované překážky a problémy vstupuje SČMBD, jako zdaleka největší organizovaný správce bytového fondu v České republice do dalšího období jako sebevědomý reprezentant velké většiny bytových družstev. Chceme posílit postavení a prestiž svazu, a tak pro prosazení společných zájmů jsme vyvolali jednání se zástupci ostatních menších svazů s cílem spolupráce a vyjádření podpory k návrhu SČMBD, aby byl náš svaz jmenován připomínkovým místem, které by se, podle legislativních pravidel vlády, obligatorně v budoucnu účastnilo připomínkových řízení při přípravě legislativních změn týkajících se oblasti zájmu svazu, potažmo bytových družstev a společenství vlastníků. Chci věřit, že se nám toto společně podaří.

*Redakce děkuje za rozhovor.*

# PANELÁK ROKU 2016

## PŘEDSTAVUJEME TŘI VÍTĚZNÉ PROJEKTY



# PRVNÍ MÍSTO



## CO JE MALÉ, TO JE HEZKÉ

Toto rčení platí v plné míře o vítězi soutěže Panelák roku 2016, domu Společenství vlastníků, Nerudova 1268–1269 v Třešti. Informace o stavbě a celkové rekonstrukci nám poslal František Hubata, předseda stavebního bytového družstva Javořice v Telči, které provádí správu vítěznému společenství vlastníků.

## Pár slov o domě

Dům byl vystaven v pol. 90 let minulého století. Má 24 bytů v čtyřech podlažích. Délka realizace 3,5 měsíce, kdy proběhla demontáž stávajícího zateplení, výměna ocelových balkonů za nové ocelové, zateplení vnější fasády fasádním polystyrenem a fasádní vatou 140 mm, oprava ŽB zábradlí na společných lodžích, nová skladba podlahy na spol. lodžích – vyspravení, izolace + keramická dlažba, zateplení stropů ve sklepních prostorách tepelná izolace tloušťky 80 mm, nová zateplená valbová střecha, nový hromosvod na celý dům, úprava vstupu litou dlažbou.

Dům je vytápěn soustavou zásobování tepelnou energií – (dálkové teplo). PENB (průkaz energetické náročnosti budovy) po rekonstrukci je ve skupině B.

**Zhotovitel projektu: Obchodní projekt Jihlava, spol.s.r.o.**

**Projektant Ing. arch. Vácha**

**Zakázku realizoval: MG-REAL s.r.o., Jihlava**

## Jak se rekonstrukce projevila v úspoře energie? Zde jsou údaje.

Průměrný součinitel prostupu tepla obvodového pláště:

Před realizací: 0,664

Po realizaci: 0,478

Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/(m<sup>2</sup>.rok)

Před realizací: 136,2

Po realizaci: 91,3

## Jaké materiály použité na domě vedly k těmto výsledkům?

Fasádní polystyren PCI Multi Therm, izolační kompozitní systém (ETICS) s izolantem z expandovaného polystyrenu (EPS) základní penetrační nátěr PCI Gisoground PGM, lepicí a armovací stěrková hmota PCI Multicret DUO, penetrace s granulátem PCI Multigrund PGU pod tenkovrstvé omítky,

a fasádní vata tl. 140 mm, silikonová tenkovrstvá pastovitá omítky PCI Multiputz ZS, antikoroziční nátěr a kontaktní můstek PCI Nanocret AP na železobetonové konstrukce, flexibilní.

Instalace závěsných ocelových balkonů na objekt jsou postavené v konstrukční soustavě typu Dominant. Konstrukce kovová, chráněna žárovým zinkováním, podlaha protiskluzová z hliníkového plechu. Opláštění je z kompozitních panelů – Alubond. Lodžie je možno uzavřít systémem Optimi.

Výrobce – Bajer group, s.r.o. Plastové výplně sedmikomorového systému SALAMANDER Stremline se stavební hloubkou 76 mm jsou vybaveny celoobvodovým kováním ROTO NT. K zasklení je použito izolační dvojité sklo s koeficientem tepelného prostupu Ug = 1,1W/m<sup>2</sup>K, a rámy prostupu Ug=1,2W/m<sup>2</sup>K.

Nová zateplená valbová střecha, střešní krytina Lindab, trapézové plechy s povrchovou úpravou, izolační materiál Rockwool, izolační materiál DEKWOOL G039, nucené větrání, odvětrávání ventilačních šachet, interiérů a střech – Lomanco – ventilační turbíny.

**Pokud by další dům chtěl využít zkušeností domu Společenství vlastníků, Nerudova 1268–1269 v Třešti, věřím, že uvedené informace mu ulehčí rozhodování.**

**Přejeme majitelům a uživatelům domu, aby si vychutnali chvíle slávy spojené s oceněním a celkovým vítězstvím soutěži Panelák roku 2016, a aby se jim dobře bydlelo.**



**OCENENÍ OD PŘEDSEDY SČMBD ING. JANA VYSLOUŽILA A PŘEDSEDY POROTY SOUTĚŽE PANELÁK ROKU 2016 LADISLAVA KOUCKÉHO Z ČSOB PŘEBÍRÁ: František Hubata, předseda stavebního bytového družstva Javořice v Telči**



## DRUHÉ MÍSTO

### CO JE MALÉ, TO JE HEZKÉ – PODRUHÉ

Zdá se, že ono rčení o „malých a hezkých“ v letošním ročníku soutěže Panelák roku 2016 mělo předplacené stupně vítězů! Druhé místo patří domu v ulici Hošťálkova 559–560, Vsetín. Informace o domu a průběhu rekonstrukce připravil Jakub Přivřel, technik bytového hospodářství Stavebního bytového družstva Vsetín. A opět, jak poznáte z textu, pro následovníky dobrého příkladu se zde informací najde opravdu hodně.

### Trocha historie

Projekt na bytový dům byl zpracován v roce 1989 a dům postaven v roce 1992. V tomto roce byl také zkolaudován. V každém vchodě je šest bytových jednotek různých velikostí a kategorií. V technickém podlaží přízemí je umístěno domovní vybavení objektu (sklepy, sušárny, kočárkárny apod.). V 1. a 2. nadzemním podlaží jsou umístěny byty. V půdním prostoru, který je umístěn v části půdorysu a částečně omezen šikmými plochami střechy jsou sušárny na prádlo a komora.



*původní stav*





Jedná se o budovu zděnou, stropní konstrukce jsou ze železobetonových panelů a stropních desek. Objekt je založen na základových pásech z prostého betonu. Obvodový plášť je proveden z plynosilikátových tvárnic a škvárobetonových tvárnic. Vnitřní nosné a dělicí stěny jsou rovněž ze stejného materiálu jako odvodové stěny. Vnitřní příčky jsou zděné z cihel plných a dvouděrových. Střecha je sedlová členitá. Krov dřevěný. Původní okna dřevěná byla nahrazena uživateli bytů ještě před zahájením rekonstrukce domu.

Bytový dům není dům typový. Je zde mnoho výklenků a relativně složitějších architektonických prvků. Pohledově vypadal dům velice pěkně, ovšem kvalita stavebních prací v době výstavby byla velice nízká. Objekt byl postaven v polistopadovém období, kdy se na realizaci stavby podílely postupně různé firmy. Dle pamětníků probíhala stavba velmi chaoticky. Výsledkem byly nastalé problémy, které bylo v konečném důsledku nutno řešit celkovou rekonstrukcí. Ač je dům poměrně nový, jeho technický stav před rekonstrukcí byl horší než například bytovky na vesnicích, které jsou o mnoho let starší.

Brzy po dokončení stavby se začaly projevovat různé technické problémy domu. Nejvýrazněji problémy se střechou, kterou zatékalo. Navíc ve střeše chyběly některé vrstvy, které jsou nezbytné pro její bezproblémovou funkci. Fasáda domu v některých místech promrzala, především v místech překladů. Dále byly problémy s dlažbou v lodžích, střešními okny, okny skleповými a v některých případech i bytovými. Výsledkem byla nutnost celkové opravy domu. Realizace stavebních úprav ovšem nebyla jednoduchá.

### Peníze vždy na prvním místě

Velkým problémem bylo finanční zajištění celkové revitalizace domu. Dlouhou dobu přispívali uživatelé bytů do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice částkou pouze 4 Kč/m<sup>2</sup>. Ochota přispívat větší částkou z důvodu nutnosti oprav nebyla příliš velká. Teprve v roce 2011 došlo k razantnějšímu navýšení příspěvku na 23 Kč/m<sup>2</sup>. Technický stav domu již byl takový, že každému uživateli bylo jasné, že bez větších investic a oprav se tento dům neobejde. Iniciativu na rekonstrukci domu zahájil bývalý předseda výboru samosprávy domu. Poté co se odstěhoval, přebíral tuto iniciativu nový předseda Martin Mikulík. Po schválení na členské schůzi samosprávy byly zajištěny v roce 2015 projekční práce, stavební řízení, administrace v programu PANEL 2013 +, výběrové řízení atd. V roce 2016 pak proběhla samotná revitalizace domu. Na každý dům byl vyřízen úvěr ve výši 2 700 000 Kč. V dlouhodobé záloze měl každý dům naspořeno cca 650 000 Kč. Cena celkové opravy domu na každý dům byla asi 3 300 000 Kč. Každý byt je tedy zatížen úvěrem průměrně ve výši 450 000 Kč. V současnosti přispívají uživatelé bytů do dlouhodobé zálohy (včetně splácení úvěru) 30 Kč/m<sup>2</sup>. Úvěr bude splacen v roce 2036.

### Vlastní rekonstrukce

V rámci revitalizace byla fasáda zateplena kontaktním zateplovacím systémem ETICS z fasádního polystyrénu 140 mm, obvodové stěny v přízemí byly vyspraveny a nově natřeny. Zateplení lodžiových stěn bylo provedeno fasádním kontaktním zateplením 60 mm. Dále bylo provedeno

zateplení stropu nad technickým podlažím deskami z minerální izolace 80 mm. Stávající tepelná izolace byla odstraněna. Byly zatepleny šikmé části střechy minerální vlnou 150 mm.

Oprava lodžii spočívala v odstranění rzi a nátěru kovových prvků zábradlí, očištění dřevěných prken svislé výplně zábradlí, položení nové keramické dlažby včetně hydroizolace a okapového profilu, provedení nového nátěru zábradlí.

Střecha byla kompletně opravena – nové krokve, celoplošné dřevěné bednění z prken překryto tepelně izolační ochrannou, vysoce difuzní fólií, pojistnou hydroizolací, větraná mezera – dřevěné kontralatě, strukturovaná dělicí rohož, povrch střechy je titan-zinkový falcovaný plech 0,7 mm.

Kompletně byly vyměněny také všechny klempířské prvky.

V předních a zadních vstupech domu byly nevyhovující ocelové dveře nahrazeny hliníkovými a stejná výměna byla provedena u dřevěných garážových vrat.

Výsledkem je úsporný a vzhledově pěkně vypadající dům. Uživatelé bytů si opravu domu velmi pochvalují i přes potřebnou výši úvěru a délku jeho splatnosti.

**Výsledek rekonstrukce, jak je v textu uvedeno, potěšil všechny obyvatele domu i přes nemalou finanční zátěž, kterou ponесou až do roku 2036. Také se ukazuje, jak prozíravé je přiměřené navýšení poplatku do záloh oprav. To už ale lidé z Hošťálkovy 559–560 dnes velmi dobře vědí. Přejeme příjemné bydlení!**



**OCENENÍ OD PŘEDSEDY SČMBD ING. JANA VYSLOUŽILA A PŘEDSEDY POROTY SOUTĚŽE PANELÁK ROKU 2016 LADISLAVA KOUČKÉHO Z ČSOB PŘEBÍRÁ: PeaDr. Antonín Bařák, ředitel SBD Vsetín**



# TŘETÍ MÍSTO



## CO JE VELKÉ, JE TAKY PĚKNÉ!

Třetí stupínek na stupni vítězů obsadil dům, jehož velikost oproti předešlým dvěma domům je přímo obří. Tedy, ne že by v soutěži Panelák roku 2016 nebyly domy ještě větší. Byly tu i celé bloky, jako například „hokejka“ z Mostu. Ale věnujme se třetímu v pořadí, kterým je: dům Hradecká 2658–2659, Česká Lípa. Informace nám poslal Ing. Petr Mertin, ředitel a prokurista OSBD Česká Lípa. Budeme se držet stejného popisu díla, jako u obou předchozích představení oceněných realizací.

## Pohled do minulosti

Dům byl kolaudován v roce 1987. Jedná se o dvou vchodový panelový dům s dvanácti nadzemními podlažními, postavený v panelové soustavě OP 1.21. Dům stojí na severozápadním kraji největšího sídliště v České Lípě.

Historie oprav, zlepšujících tepelnou stabilitu domu:

**2008** – dům byl osazen novými bytovými okny, dřevěné lodžiové stěny byly nahrazeny stěnami z polyuretanových panelů a dodatečně zatepleny,

**2013** – zrušeny společné lodžie u sušáren, vzniklý otvor byl v líci budovy vyzděn, osazen oknem a zateplen v tloušťce 120 mm,

**2014** – zatepleny štítové stěny fasádním polystyrenem o síle 120 mm.

**2015 až 2016** – bylo provedeno zateplení předního průčelí budovy kontaktním zateplovacím systémem WEBER, izolantem z fasádních polystyrenových desek a z desek z minerálních vláken tloušťky 140 mm. Vrchní povrch systému tvoří silikonová tenkovrstvá omítka zrnitosti 1,5 mm. Bylo provedeno rozšíření bytových lodžii pomocí hliníkové vynášecí konzoly o cca 200 mm. Byla vyměněna stávající ocelová zábradlí lodžii za nová, hliníkové konstrukce s výplní z bezpečnostního vrstveného skla CONEX. Dále bylo provedeno vrchní zasklení bezrámovým otočným systémem Alumistr.

**2016** – bylo provedeno zateplení zadního průčelí budovy kontaktním zateplovacím systémem WEBER, izolantem z fasádních polystyrenových desek a z desek z minerálních vláken tloušťky 140 mm. Vrchní povrch systému tvoří silikonová tenkovrstvá omítka zrnitosti 1,5 mm. Na obou průčelích byla použita omítkovina typu Aquabalance, tedy nejvyšší kvality v daném systému, odolná proti řasám.

**2016** – provedena generální oprava střešního pláště včetně vložené vrstvy tepelné pochozní izolace síly 260 mm s finální vrstvou z asfaltových pásů.

Vlivem těchto opatření se dům dostal podle PENB do kategorie B.

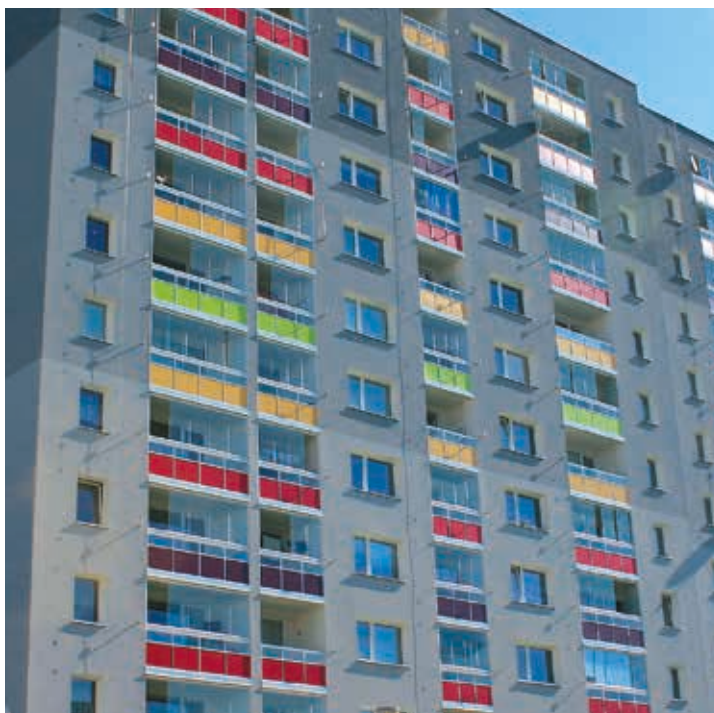
Zateplování domů moderními kontaktními zateplovacími systémy začalo na našem družstvu v roce 1997 a pokračuje dodnes. V letech 1997 až 2010 se dařilo realizovat 5 až 8 domů ročně, od roku 2011 je to až 30 domů ročně. V současnosti zbývá cca 20 % domů buď zateplit, nebo dodatečně navýšit zateplení některé stěny. Zároveň řešíme zateplování domů společenství vlastníků ve správě družstva. Zde je situace trochu slabší, odhadem schází tak 35 % domů, které na zateplení čekají.

**Rovněž do České Lípy posíláme blahopřání a gratulaci za krásné třetí místo v soutěži Panelák roku 2016 a neodpustíme si poznámku: Zateplujte, rekonstruujte, už se těšíme na přihlášku těchto nově zrekonstruovaných domů do soutěže Panelák roku 2018!**

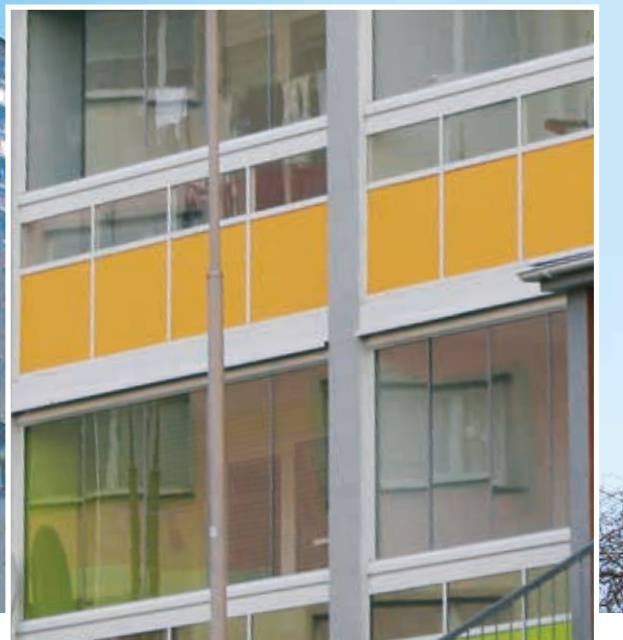


**OCENENÍ OD PŘEDSEDY SČMBD ING. JANA VYSLOUŽILA A PŘEDSEDY POROTY SOUTĚŽE PANELÁK ROKU 2016 LADISLAVA KOUČKÉHO Z ČSOB PŘEBÍRÁ: Ing. Petr Mertin, ředitel a prokurista OSBD Česká Lípa**

# ALUMISTR PANELÁKŮM SLUŠÍ



Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa  
(Hradecká 2658–2659)



Společnost ALUMISTR SE na český trh vstoupila v roce 2000 jako stavební firma zabývající se výrobou a montáží rámového a zasklívacího systému. Načasování to bylo prozíravé, protože rekonstrukce panelových domů se začaly rozbíhat a poptávka po elegantním a důmyslném způsobu zhodnocení starých panelových domů byla nasnadě. Kolik bytových domů za dobu své existence v České republice bylo komponenty ALUMISTRu doplněno dnes už asi nikdo nespočítá. Tři z nejúspěšnějších modernizací panelových domů vyhodnocené v soutěži "Panelák roku 2016" využily hliníkové systémy společnosti ALUMISTR SE. Zábradlí s výplněmi v atraktivních barevných kombinacích i elegantní zasklívací systémy zkrášlily lodžie a významně přispěly k výsledné kvalitě a architektonické hodnotě staveb. Jak jim to „sluší“ přesvědčte se sami.

## Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa (Hradecká 2658–2659)

Modernizace realizovaná v roce 2015 zvýšila obyvatelům komfort bydlení, snížila náklady na energie a navíc zaujala netradičním estetickým řešením. Šedý základ fasády dává vyniknout citlivě rozmístěným pestrým barvám, jejichž nositelem jsou především výplně zábradlí v lodžích.

Součástí revitalizace byly kompletní rekonstrukce lodžii s využitím systémů ALUMISTR. Původní ocelová zábradlí nahradila nová hliníková zábradlí AluPlus vynesena o 20 cm vpřed, což umožnilo rozšířit plochu lodžii a kompenzovat jejich zmenšení dané zateplením. Výplně zábradlí z kompaktních desek a bezpečnostního vrstveného skla CONEX jsou ve spodní části z desek v různých pestrých

barvách, zatímco horní třetina zůstala čirá pro pohodlnější výhled. Většina obyvatel se rozhodla novou lodžii zasklít. Zvolen byl bezrámový posuvný a otočný systém AluVista s křídly z bezpečnostního kaleného skla. Toto jednotné elegantní řešení podtrhuje výslednou estetiku.

Celá realizace trvala pět měsíců. Investorem bylo OSBD Česká Lípa, které je s více než 10 tisíci byty největším správcem bytového fondu v Libereckém kraji. Generálním dodavatelem byla společnost Aulický invest s. r. o., dlouholetý partner společnosti ALUMISTR SE – výrobce hliníkových konstrukcí zábradlí a zasklívacích systémů.



### Společenství vlastníků jednotek bl. 717, Most (Josefa Ševčíka 937–943)

Mezi nejlepší revitalizace panelových domů patří také loňská realizace na sídlišti Liščí vrch v Mostě. Půlroční modernizace bloku 717 zahrnovala kompletní sanaci lodžii a zateplení celého objektu. Vedle kvality provedení zaujalo také vizuální řešení v decentní barevnosti s červenými akcenty a hliníkovými detaily.

Všech 96 lodžii bytového domu bylo rekonstruováno jednotným způsobem včetně zasklení. Na hliníkové zábradlí AluPlus s vodorovným průhledítkem navazuje elegantní bezrámový zasklívací systém AluVista v barvě přírodní elox.

Investorem zakázky bylo Stavební bytové družstvo Krušohor Most. Zdařilou proměnu bloku 717 zajistila společnost Fireclay jako generální dodavatel, montáž systémů ALUMISTR realizovala firma ELA – PLAST s. r. o.

## ALUMISTR SE NABÍZÍ:

**Balkonové konstrukce** se skládají z hliníkových profilů a jsou vyráběny těmi nejnovějšími technologiemi podle požadavků normy ISO 9001:2008. Nabízí vysokou úroveň kvality, dlouhou životnost a minimální požadavky na údržbu. Hliníkové balkóny jsou vhodné jako náhrada za betonové balkóny, jejichž životnost již vypršela. Hodí se ale i tam, kde dispozičně balkon nikdy nebyl a zákazník by si ho přál dodatečně zhotovit.

**Zasklívací systémy** vynikají velmi snadnou ovladatelností a minimálními požadavky na údržbu. Zasklení balkónu či lodžie rozšiřuje užitečnou plochu a přirozeně zvyšuje komfort bydlení. Slouží jako ochrana proti hluku, prachu, exhalacím, dešti či extrémním teplotám a představuje rovněž úsporu nákladů na vytápění bytu. Při využití bezpečnostního skla a uzamkatelné varianty zasklení je navíc účinnou překážkou proti vloupání.

**Hliníkové systémy** najdou uplatnění v oblasti rekonstrukce nebo revitalizace panelových či rodinných domů, interiérech bytů a komerčních prostor v podobě prosklených stěn a dělících příček. Nadčasová kombinace hliníku a skla umožňuje dotvářet nezaměnitelný moderní vzhled. Hliníkové rámy je možné osadit různými typy skel či dalšími druhy výplní (např. polycarbonát, plasty apod.).

**Hliníkové zábradlí** pro balkóny a lodžie, které vychází z rámového systému AluPlus. Skládá se z hliníkových profilů, jejichž barevné provedení rádi přizpůsobíme požadavkům zákazníka. Naše zábradlí nabízí řadu technických řešení, které se dají vzájemně kombinovat a propojovat. Konstrukce moderního hliníkového zábradlí je kvalitní přípravou na dodatečné zasklení balkónu či lodžie pomocí rámových nebo bezrámových systémů.



## Stavební bytové družstvo Vítkovice (Jaroslava Misky 76–77–78)

Další úspěšná realizace s využitím systémů ALUMISTR proběhla v roce 2016 v Ostravě-Dubině. Rekonstruováno bylo celkem 36 lodžii, na hliníkové zábradlí dvoudílný AluPlus FIX navázal bezrámový zasklívací systém AluVista v barvě přírodní elox. Partnerem společnosti ALUMISTR pro tuto realizaci byla STAVEBNÍ SPOLEČNOST ŠURÍK s.r.o.



— INZERCE —

# Prostor pro život

 **ALUMISTR**  
HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

## Hliníkové zábradlí

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

## Zasklívací systémy

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

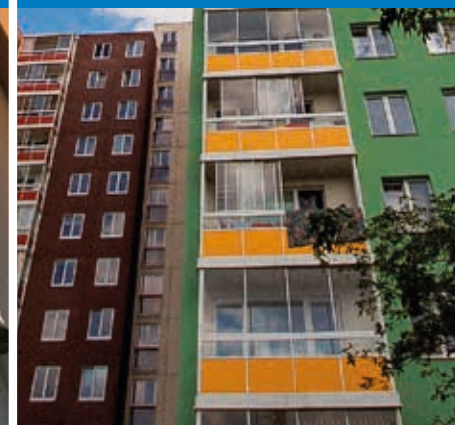
### AluPlus | zábradlí



### AluVista | bezrámový systém



### AluPlus | rámový systém



# Nové technologie IoT pro bezpečnost i kvalitu bydlení



Technologie INTERNETU VĚCÍ (dál jen IoT) předznamenává novou éru netušených možností, které budou zvyšovat komfort nejen vašeho bydlení, ale života jako takového.

Svět měření vody a tepla v bytových domech a hlavně rozúčtování je stále velice konzervativní s minimálním technologickým vývojem za posledních min. 10 let. Tento stav je do jisté míry podmíněn výší nutných investic do takového měření, ale i převládajícím nezájmem na tom, za co kolik zaplatíme. Nicméně na český trh nezadržitelně vstupují nové technologie na bázi IoT, které budou v této oblasti představovat výrazný posun a přinesou vlastníkům a uživatelům bytů nové služby, které zvýší komfort bydlení.

Otázka bezpečnosti bydlení v bytovém domě přijde na pořad dne obvykle poté, co dojde k nějaké mimořádné události a škodám na majetku. Určitě si vzpomenete na reportáž o zničeném domě v důsledku výbuchu plynu nebo domech postižených bytovými požáry. Avšak každodenní realitou, zejména v době prázdnin, jsou vykradené byty nebo byty poničené vytopením, obvykle od sousedů.

Správně namítnete, že výše uvedené lze řešit různými (nabídka je široká) zabezpečovacími systémy, různými čidly a podobně, která jsou napojena přes elektronický zabezpe-

čovací systém na pultu centrální ochrany. Má to jeden malý háček, kterým je jak pořizovací cena takového systému, tak cena měsíční služby.

A právě toto je oblast, kterou bude s úspěchem řešit nová technologie fungující na principu IoT technologií. Jako první přichází na trh čidlo, která umožní levně zvýšit bezpečnost bytu proti nezanedbaným návštěvníkům nebo včas zjistit prasklé potrubí, prasklou hadičku v koupelně nebo na WC.

Prvním představitelem IoT čidel je dveřní kontakt, který je prezentován na [www.senzasen.cz](http://www.senzasen.cz) pod označením VI-LO. Tento produkt na technologii IoT Sigfox může využít každý, kdo chce mít přehled o pohybu v určitém prostoru – dveře v bytě, garáži nebo na chatě, apod. VI-LO jednoduše nalepíte na zárubeň dveří a jediným stisknutím tlačítka jej aktivujete. Od toho okamžiku máte monitorován vstup do svého bytu, resp. vámi zvoleného prostoru. VI-LO můžete ovládat mobilní aplikací kterou si stáhnete do mobilu buď na GooglePlay nebo na AppleStore. Obsluha je naprosto intuitivní a zvládnou ji i děti. VI-LO pořídíte i s ročním předplatným do 1 600 Kč (cena vč. DPH), budete-li chtít předplatné prodloužit o další rok, zaplatíte pouze 600 Kč. Co je ale důležité – nepotřebujete žádné smlouvy, nemusíte se k ničemu zavazovat. Životnost čidla je neomezená a ovlivňuje ji pouze výdrž baterií. Ty lze snadno vyměnit – jedná se o 2 tužkové AAA baterie (které jsou součástí balení při pořízení čidla). Odteď můžete např. kontrolovat, kdy se vám vracejí děti domů nebo kdy odchází do školy a další jiné věci spojené s pohybem vašich bytových dveří (ale i garážových vrat, dveří na chatě, apod.).

V bytových domech, které jsou již vybaveny on-line měřením vody a tepla od společnosti SOFTLINK je možné instalovat VI-LO do každého bytu s daleko nižšími provozními náklady, jelikož v těchto domech funguje on-line radiová síť v pásmu 868 MHz na technologii WACO. Provozní poplatky se v takovém domě pohybuje kolem 300 Kč za rok.

Dalším zajímavým pomocníkem, který pomůže ochránit majetek váš i vašich sousedů, je záplavový senzor FloDe. Jedná se opět o čidlo, které pracuje na technologii IoT Sigfox nebo WACO. Senzor po vložení baterií dáte na stěnu k podlaze a máte zaktivováno. Opět máte vše pod kontrolou v mobilní aplikaci, ve které můžete spravovat všechna vaše čidla umístěná na různých místech – např. již zmíněné VI-LO. Pořizovací cena je obdobná jako u VI-LO, ale provozní poplatky budou nižší, protože čidlo vysílá jen jedenkrát denně, abyste věděli, že žije a hlídá. V domech vybavených technologií WACO budou poplatky ještě levnější, protože on-line radiová síť již v domě funguje.

Jak je zmíněno v úvodu, přichází doba velkých změn. Dveřní kontakt nebo záplavové čidlo jsou jen první vlaštovky... K dispozici budou oba produkty v první polovině září 2017.

# Mechanické vodoměry pro měření spotřeby vody v bytových domech

Výběr vhodného vodoměru ovlivňuje řada faktorů, např. jmenovitý průtok vody v potrubí, prostor pro instalaci, požadavky na přesnost měření a v neposlední řadě i ekonomické možnosti vlastníků bytů. Nejpoužívanějším měřičem pro určení průtoku teplé a studené vody v bytových domech jsou mechanické lopatkové měřiče. Díky dlouholetým zkušenostem s jejich provozem se mechanické lopatkové vodoměry vyznačují vysokou spolehlivostí měření a kvalitními konstrukčními vlastnostmi, mnohokrát ověřenými v praxi. Jejich výhodou jsou i nižší počáteční náklady a variabilita použití. Počítadlo těchto měřičů je mechanické a nevyžaduje připojení na zdroj energie. Důležitou součástí vodoměrů jsou instalační prvky, které významně zjednodušují opětovnou montáž vodoměrů z důvodu ověření nebo výměny. Pokud chceme měřit spotřebu vody s větší přesností pak je možné zvolit pístový vodoměr. Pojďme se podívat na typy vodoměrů ista podrobněji z hlediska jejich vlastností a nejvhodnějšího použití.

## Jednotokový mechanický lopatkový suchoběžný vodoměr domaqua® m

Jednotokové vodoměry jsou konstrukčně nejjednodušší mechanické měřiče průtoku vody. Voda vtéká a vytéká do měřicí komory jedním tangenciálním kanálkem. Lopatkové těleso, které je uloženo v měřicí komoře se dostává působením proudu vody do rotace a pohyb se přenesení na počítadlo. domaqua m je možné kdykoliv doplnit o rádiový modul, který umožňuje dálkový odečet dat. Bytový vodoměr domaqua m je jednotokový lopatkový suchoběžný vodoměr s magnetickou spojkou a válečkovým počítadlem. Počítadlo se nedostává do styku s vodou, což zabraňuje jeho blokaci nebo zpomalení způsobenému usazeninami. Suchoběžný vodoměr tak zaručuje spolehlivý provoz a přesnost měření. Dodává se ve stavebních délkách 80 mm, 110 mm a 130 mm s možností průtoku  $Q_3$  2,5 m<sup>3</sup>/h nebo  $Q_3$  4 m<sup>3</sup>/h.



domaqua m s rádiovým modulem

### ☑ Kdy zvolit tento vodoměr?

Vodoměr domaqua m je vhodným řešením pro zákazníky, kteří hledají spolehlivé a jednoduché řešení měření spotřeby vody za výhodnou cenu.

## Vícevtokový lopatkový suchoběžný vodoměr istameter® m

Konstrukce měřiče tvoří lopatkové kolo, které je uloženo ve speciální měřicí komoře. Voda vtéká do této komory z více tangenciálních kanálků a lopatkové těleso se dostává do rotace, která je přenášena na počítadlo. Výtokové kanálky se nacházejí v jiné rovině než vtokové. Vícevtokovou konstrukcí je zajištěno rovnoměrné zatížení lopatkového kola, čímž je zaručena přesnost měření a dlouhá životnost. Vodoměr je vybaven magnetickou spojkou a válečkovým počítadlem, které se díky důmyslné konstrukci nedostává do kontaktu s vodou. Vodoměr je dodáván s možností průtoku  $Q_3$  2,5 m<sup>3</sup>/h nebo  $Q_3$  4 m<sup>3</sup>/h.

## Instalační prvky pro snadnější manipulaci

Výhodou bytového vodoměru istameter m je bohatá paleta instalačního příslušenství. Díky snadné možnosti závitového připojení vodoměru do instalačních prvků EAS, VAS nebo přípojky můžeme snížit následné náklady na montážní práce při výměně nebo ověření vodoměru. Jednotrubková přípojka EAS se instaluje přímo do vodovodního potrubí, VAS ventilová přípojka je vynikajícím řešením pro dodatečnou montáž vodoměru na stávající uzavírací ventily. Díky oddělené konstrukci se při ověřování měřidel nebo výměně vodoměru, mění pouze průtokoměrná část, vodoměr se jednoduše demontuje vyšroubováním. Potrubí se během doby uzavře závitovým uzávěrem. Vodoměr istameter m je dodáván se zpětnou klapkou, která zabraňuje riziku zpětného průtoku, který zkrusluje údaje o spotřebě vody.

### ☑ Kdy zvolit tento vodoměr?

Vodoměr istameter m se vyznačuje precizní měřicí technikou ověřenou v praxi, která zaručuje vysokou spolehlivost provozu a přesnost měření. Možností snadné výměny vodoměru díky instalační přípojce je přidanou výhodou, která dokáže zjednodušit proces výměny vodoměru i ušetřit v průběhu času zákazníkům náklady.



istameter m s rádiovým modulem

## Rotační objemový vodoměr modilys® m

Vodoměr modilys m je vybaven rotačním pístem pro měření průtoku studené a teplé vody. Splňuje třídu přesnosti R 160 dle MID, která klade na vodoměry vysoké požadavky.



davky. Přesnost a citlivost měření tohoto vodoměru není závislá na poloze instalace. Díky vysoké citlivosti měření dokáže modilys m zaznamenat hodnoty při průtoku nižším než 1 l/h, a významně tím snižuje rozdíly mezi hodnotami naměřenými na hlavním vodoměru a hodnotami z bytových vodoměrů. V rozsahu běžných používaných průtoků a v případě přetížení sítě je jeho přesnost blízka 100 %. Dodává se ve stavebních délkách 105 mm, 110 mm, 115 mm, 170 mm a 190 mm, s průtokem  $Q_3$  2,5 m<sup>3</sup>/h.

#### Kdy zvolit tento vodoměr?

Vodoměr modilys m měří s velkou přesností již při nízkém průtoku. To je výhodou zejména tehdy, pokud chceme s co největší přesností porovnat spotřebu bytových vodoměrů vůči hlavnímu vodoměru v objektu, nebo přesněji analyzovat například nežádoucí úniky vody.



modilys m



ventilová přípojka EAS a VAS

Všechny vodoměry ista samozřejmě splňují požadavky příslušné legislativy včetně Evropské směrnice 2014/32/EU (MID) a procházejí důkladným testováním na opotřebení

a metrologickou stálost. Mají elegantní design, malé rozměry a dobře čitelný displej.

#### Dálkový odečet a správa dat

Všechny bytové vodoměry společnosti ista jsou v základní verzi dodávány s krytkou modulární části, kterou je možné kdykoliv doplnit o rádiový modul. Zařízení je tak schopné předávat informace o naměřených hodnotách prostřednictvím rádiové sítě bez nutnosti vstupu do bytů či objektů.

Odečet dat se realizuje dvěma způsoby:

- sběrnici dat memonic 3, instalované ve společných prostorech objektu
- mobilní sběrnici dat PDA pochůzkovým způsobem (bez vstupu do bytů)

Životnost rádiového modulu je 10 let s rezervou 2 roky. V případě výměny vodoměru například z důvodu metrologických požadavků se jednoduše instaluje nový, nebo případně ověřený vodoměr, který se opět osadí stávajícím modulem. Systém správy dat přes sběrnici funguje automatizovaně, data se zpracovávají elektronicky, čímž se významně zjednodušuje proces získávání údajů a jejich přenos do rozúčtovacího systému. Současné rádiové moduly fungují na principu obousměrné komunikace, kdy měřicí zařízení komunikují navzájem, čímž se zvyšuje spolehlivost přenosu dat. Vodoměry lze integrovat spolu s měřicí tepla nebo poměrovými rozdělovači tepla do jednoho funkčního systému a údaje o spotřebách za různá časová období mohou správci či vlastníci bytů sledovat prostřednictvím internetového portálu [www.ista24.cz](http://www.ista24.cz). Správci tak mají možnost přístupu k aktuálním datům o spotřebě objektu a stavu měřičů, což jim umožní rychleji odhalit případné nežádoucí stavy, např. únik vody, zpětný průtok či manipulaci s přístroji.

*Autor: ista Česká republika, s.r.o.*

# 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](http://www.ista24.cz) Vám umožní kdykoliv sledovat spotřebu energií



# Vlastníci bytů, zpozorněte!

## Nové předpisy platí od 1. 7. 2017



Období jarního schůzování skončilo. To platí nejen pro družstevníky, ale i pro vlastníky bytů. Ti se v řádu týdnů scházeli v domech na svých shromážděních a na nich si schválili celou řadu záležitostí.

Na mnoha shromážděních se vlastníci usnesli na určitých změnách. Týkají se samozřejmě peněz. Jak jinak. Jaké důležité změny platí pro všechny, zpracovali kolegové z časopisu Krušnohor. I když jsou informace v tomto článku adresné, platí pro všechna SVJ a jejich výbory. Informace jsou natolik užitečné, že článek rádi přetiskujeme.

### DZO

V rámci hodnocení hospodaření domu často došlo ke schválení navýšení dlouhodobé zálohy na opravy (DZO), kterou mnozí znají pod obecným označením fond údržby (FÚ). Byla ale také shromáždění, kde si vlastníci schválili snížení této částky. Ať šlo o navýšení či snížení finanční částky, v obou případech se jedná o změny oproti původnímu stavu a tyto změny se proto promítnou do nově zpracovaných předpisů plateb. Budou platit ode dne 1. července tohoto roku.

### ODMĚNY

Upravují se také některé funkcionářské odměny. To jsou finanční částky, jejichž výši vlastníci upravují například podle toho, jak jsou či nejsou s prací domovního výboru SVJ

(DV SVJ) spokojeni. Krušnohor za výkon funkce předsedy SVJ (statutárního orgánu) žádnou odměnu nepobírá. Pokud má SVJ svůj výbor, i pro něj se schvalují odměny. Ve společenství může dojít k úpravám funkcionářských odměn dvakrát do roka. Jarní schůzovní období je tedy tou první vhodnou příležitostí v roce. Vlastníci rozhodují také o odměnách vyplývajících z výkonu pracovní funkce – tedy o měsíčním platu, který pobírá domovník, údržbář, uklízečka. I toto je změna zachycená do nových předpisů, jež začnou platit od 1. července.

### ELEKTRINA

„Od ledna tohoto roku se změnilo rozúčtování elektřiny spotřebované ve společných prostorách domů. Nově se spotřeba přepočítává na spoluvlastnické podíly SVJ. Dříve se spotřeba proudu počítala na osoby,“ zdůraznila Lucie Zvěřinová, vedoucí oddělení členských záležitostí SBD Krušnohor.

### ÚKLID

Úklid není od ledna vyúčtovatelnou (zálohovou) položkou ve vyúčtování záloh za rok 2016 a samozřejmě tomu bude

i za rok 2017. „Je to nyní pevná položka, kterou mají vlastníci započítanou v předpisu do kolonky týkající se příspěvku na správu domu a pozemku,“ upozornila Lucie Zvěřinová. U těchto poplatků dochází také k častým změnám. Vedoucí oddělení členských záležitostí v souvislosti se zpracováním nových předpisů upozornila na skutečnost, že položky jsou měněny vlastníky v domech z vlastního podnětu. Patří mezi ně také zajišťování úklidu. „Zvýšení poplatků za úklid se hodně vyskytuje. Kupříkladu proto, že se vlastníci bytů rozhodli podepsat smlouvu s novou firmou, která jim nabídla jiné finanční podmínky než ta předchozí, nebo si našli na úklid někoho z domu.“

## JAK SE K VÁM DOSTANOU

Změn je docela hodně. O všech musí být vlastníci informováni. Stane se tak předáním či zasláním nových předpisů. Ty budou roznášet předsedové/ předsedkyně DV SVJ (ostatně jako vždy). Budou obcházet jednotlivé byty a předpisy předávat proti podpisu. Ti vlastníci, kteří byli přítomni na shromážděních ve svých domech, vědí o tom, co se všechno změní a zda se jim například DZO sníží nebo zvýší. Proto při předání předpisu nebudou překvapeni.

„Avšak ti, kteří nebyli na shromáždění, nic nevědí a budou následně zbytečně bombardovat pracovníce správy družstva velkým množstvím telefonátů s výčitkami, ačkoliv ty za nic nemohou. Vlastníci rozhodují o svých záležitostech sami prostřednictvím shromáždění vlastníků. Úřednice správy družstva jejich rozhodnutí pouze zpracují. Proto pokud nastanou nějaké nejasnosti ohledně výše položek v předpisu, je zapotřebí se s dotazy a připomínkami obracet nejprve na předsedu/ předsedkyni DV SVJ. Veškeré změny vycházejí z usnesení shromáždění vlastníků jednotek,“ zdůraznila Lucie Zvěřinová.

Ten, kdo nebude zastižen doma, aby předpis vlastnoručně převzal, dostane ho zásilkou poslanou prostřednictvím České pošty. „Zásilka bude automaticky považována za doručenu, takže případné stížnosti na nedoručení nebudeme vyřizovat. Je povinností každého vlastníka bytu mít poštovní schránku v pořádku,“ podtrhla Lucie Zvěřinová a dodala: „Pokud se vlastníci přestěhují nebo mají podnájemníka

v bytě a chtějí, aby předpis byl doručen jim, je nutné, aby nahlásili kontaktní adresu na sebe, jinak předpis nedostanou do ruky. Správné kontaktní adresy jsou velmi důležité,“ řekla Lucie Zvěřinová.

## NEDOPLATKY = ZVÝŠENÍ

Vlastníkům, kteří mají nedoplatky na vyúčtování zálohových položek za rok 2016, byly automaticky navýšeny zálohy. S ohledem na to, aby tito lidé neměli příští rok velké nedoplatky. Proto těmto problémům předcházíme zvýšením záloh.

## ČÍSLO ÚČTU

„Zdůrazňuji, že vlastníci bytů musí platit na správné číslo účtu. Jde o číslo účtu SVJ. Každé společenství vlastníků jednotek má vlastní účet,“ upozornila Lucie Zvěřinová a dodala: „V žádném případě není možné, aby vlastníci bytů platili zálohy na účty Krušnohoru. Ten, kdo nezná číslo účtu SVJ, si může zajít za předsedou/ předsedkyní společenství v SVJ a vyžádá si číslo účtu. Je možné zavolat pracovním oddělení členských záležitostí a ony číslo účtu sdělí. Přednostně by se však měl vlastník obracet na předsedu/ předsedkyni svého DV, SVJ. Pokud vlastníci mají z družstva přihlašovací jméno a heslo, lze jeho prostřednictvím se přihlásit na informační server SBD Krušnohor a tam potřebnou informaci také zjistit,“ sdělila Lucie Zvěřinová. I když k této změně došlo – v souladu s českou legislativou – již v roce 2015, dodnes řada vlastníků platí svůj příspěvek („nájem“) družstvu, nikoliv společenství.

„Částky se musejí dodatečně přeposílat na správný bankovní účet SVJ. Dohledávání plateb a jejich přeposílání je časově docela náročnou záležitostí – a hlavně zbytečnou prací,“ zdůraznila Lucie Zvěřinová.

„Velkým problémem jsou také špatně zadávané variabilní symboly (VS), nepřesná výše pravidelných měsíčních plateb, následně dohledávání plateb a jejich přeposílání, toto je časově docela náročnou záležitostí – a hlavně zbytečnou prací,“ uzavřela Lucie Zvěřinová.

Petr PROKEŠ

— INZERCE —



**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

**NOVÉ KOTVENÍ STROPNÍMI TÁHLI**

**ROZŠÍŘENÍ BETONOVÉ LODŽIE**

**BALKONY A LODŽIE PEKSTRA PRO VAŠE BYDLENÍ**

# Jak se připravit na rozúčtování roku 2018

## Povinnosti vlastníka domu s byty

Vlastníci domů s nejméně čtyřmi byty již mají první zkušenosti s rozúčtováním nákladů na vytápění podle nových pravidel, stanovených zákonem 67/2013 Sb. a zejména vyhláškou 269/2015 Sb.

Chceme upozornit soukromé vlastníky, bytová družstva a zejména společenství vlastníků, že jsou ze zákona odpovědní za správné a včasné provedení rozúčtování všech služeb spojených s užíváním bytu a předání vyúčtování vlastníkům, nebo uživatelům jednotlivých bytových i nebytových jednotek. I v případě, že svěřujete správu domu profesionální firmě, nezabýváte Vás to odpovědností jako vlastníka domu. Správce nebo specializovaná rozúčtovací firma Vám mohou dobře poradit, ale konečné rozhodnutí o způsobu rozúčtování musí vždy učinit vlastník domu.

Od 1. 1. 2015 platí pro vlastníky bytových domů (s nejméně čtyřmi byty) povinnost instalovat ve všech bytech i nebytových jednotkách vodoměry na měření spotřeby teplé vody, pokud je v domě centrálně připravována, a zařízení na registraci spotřeby tepla na vytápění, pokud je dům centrálně vytápěn. Tímto registračním zařízením jsou přednostně měřiče tepla pro každou jednotku, pokud je do jednotky teplo přiváděno na jednom místě, nebo indikátory pro rozúčtování topných nákladů, pokud je do jednotky teplo přiváděno na více než jednom místě. Tyto povinnosti jsou uvedeny v zákoně o hospodaření energií 406/2000 Sb. v platném znění. Důležité jsou zejména novely tohoto zákona, tedy zákony 318/2012 Sb. a 103/2015 Sb. Podrobnější rozvedení je pak ve vyhlášce MPO 237/2014 Sb.

Pokud jde o rozúčtování nákladů na vytápění, je tam kritické zejména rozhodnutí o rozdělení nákladů na základní a spotřební složku. Nová vyhláška 269/2015 Sb. rozšířila možnost volby poměru obou složek od 50:50 až po 30:70. Vlastníky domů to může vést k neuváženému zvyšování spotřební složky nákladů. Podívejme se, jaké to může mít následky.

V zásadě platí to, že základní složka (ZS) nákladů představuje podíl tepla, jehož velikost nemůže uživatel bytu ovlivnit. Část tepla, kterou může svým jednáním ovlivnit (regulací přívodu topné vody do otopných těles) by měla odpovídat spotřební složce (SS) nákladů.

V nových a revitalizovaných domech se zvýšením tepelného odporu obvodového pláště snížily celkové tepelné ztráty domu a spotřeba tepla se snížila v posledních 15 letech na polovinu až na jednu třetinu ve srovnání se standardy domů v minulém století. Uvnitř domů však žádné tepelné izolace nejsou a teplo prostupuje mezi jednotlivými byty i podlažními stejně jako dřív. Čím je lepší izolace pláště domu, tím jsou menší tepelné ztráty mimo dům, ale tím větší podíl tepla proudí mezi byty a teplejší byty předáva-

jí teplo chladnějším. Rozdíly teplot mezi byty se zmenšují, protože obvodové stěny jsou dobře izolované a teplo se drží uvnitř domu. Prakticky nelze dosáhnout většího teplotního rozdílu mezi byty než 3K (odpovídá třem stupňům Celsia). Při rozdílu tří stupňů už může mít uživatel bytu uzavřená otopná tělesa a všechny tepelné ztráty bytu jsou plně kompenzovány prostupem z ostatních bytů. Říkáme, že dům se vždy vytápí jako jeden celek.

Zmíněný rozdíl vnitřních teplot v rozsahu tří stupňů (K) je také fyzikálním zdůvodněním dolního limitu celkové výše nákladů (20 % pod průměrnou částkou nákladů na 1 m<sup>2</sup>), protože na zvýšení teploty v bytě o 3K spotřebujeme asi 20 % tepelné energie (a tudíž i nákladů na teplo).

To ovšem znamená, že do některých bytů se větší část tepla dostává prostupem a jen menší část otopnými tělesy. Tomu by měl odpovídat větší podíl základní složky a menší podíl spotřební složky. Tuto situaci, specifickou pro lépe zateplené domy, již reflektují předpisy v některých zemích. Na Slovensku je vyhláškou stanoven základní poměr 60 % ZS a 40 % SS nákladů. V Německu někteří vlastníci na základě doporučení svých rozúčtovatelů používají i 70 % ZS.

Současné platné předpisy v ČR takový poměr neumožňují, maximální podíl ZS nákladů je 50 %. Určitě dostaneme v rozúčtování lepší výsledky, zachováme-li poměr 50:50 pro klasické otopné systémy, kde pro registraci spotřeby budete používat indikátory vytápění na otopných tělesech. To platí pro nové i starší domy.

Neuvážené a odborným posouzením nezdůvodněné zvýšení podílu spotřební složky se projeví větším počtem bytů, které se při prvním rozúčtování dostanou výši celkových nákladů za vytápění mimo stanovené tolerance. To má negativní vliv na rozlišení účtovaných nákladů podle chování uživatelů bytů. Jestliže se pod dolní limit (80 % průměrných nákladů na m<sup>2</sup>) dostane, např. třetina všech bytů, budou všichni v této skupině platit stejně, bez ohledu na to kdo šetřil víc a kdo méně. Při snížení podílu SS nákladů se trochu potlačí význam náměrů a méně bytů spadne pod dolní limit. Pro větší počet bytů bude pak platit, že kdo víc topil, bude také víc platit, a naopak.

Zvýšení podílu spotřební složky nad 60 % je vhodné jen pro tzv. denostupňové systémy, které však postrádají přímou motivaci k hospodaření s teplem, a proto je nelze s klidným svědomím vlastníkům domů doporučit. U rozúčtování na základě denostupňové metody, tj. podle registrace vnitřních a venkovních teplot, dostaneme vždy velmi malé rozdíly v účtech pro jednotlivé byty, protože

díky prostupům tepla mezi byty se vnitřní teploty nebudou nikdy lišit o víc než 3K. V praxi jsou největší rozdíly nákladů při rozúčtování podle denostupňů asi 10–12 %, bez ohledu na to, kolik který byt odebral tepla z otopné soustavy, případně kolik tepla vyvětral pootevřeným oknem. Navíc v účtu za vytápění zaplatí podruhé spotřebovanou elektřinu nebo plyn, jejichž spotřeba přispěla ke zvýšení teploty vzduchu v bytě. Vyšší podíl základní složky pak tyto poměrně malé rozdíly ve spotřební složce nákladů ještě snižuje – proto je pro denostupňové systémy snížení podílu základní složky na 30 % výhodné a vítané.

Druhým problémem, který bývá častou příčinou nedorozumění, je stanovení korekčních koeficientů pro polohu jednotlivých místností, případně bytů v domě. V platných právních předpisech se uvádí, že potřebné koeficienty, stejně jako podíly nákladů, má stanovit vlastník domu. V obou záležitostech se však jedná pro vlastníky domů o velice obtížné rozhodování, protože tito ve většině případů nemají pro samostatné rozhodování potřebné technické znalosti, vědomosti ani zkušenosti. Je proto potřeba poradit se s odborníky a nechat si vysvětlit význam jednotlivých parametrů a případně i důsledky chybného rozhodnutí.

Pokud jde o stanovení výše tzv. zohledňovacích koeficientů, nebo koeficientů polohy místnosti, jsou v zásadě dva možné přístupy. Dosud převážně používaný způsob je využití empirických tabulek koeficientů, které vznikly na základě dlouholetých zkušeností (poprvé byly publikovány v brožurce *Teplota v domě* v roce 1995). Většina profesionálních rozúčtovatelů má tabulky vlastní, ale navzájem jsou velmi podobné. Jsou vyzkoušené a většinou dobře použitelné, zejména pro domy s jednoduchou geometrickou dispozicí (kvádry, desky). Pro složitěji tvarované domy je určitě spolehlivější druhý způsob stanovení – výpočtem na základě znalosti tepelných ztrát jednotlivých vytápěných místností.

Pokud jsou v domě problémy s akceptováním koeficientů podle tabulek, může vlastník domu objednat výpočet u zkušeného projektanta vytápění. Ten musí především vypočítat tepelné ztráty jednotlivých vytápěných místností a pak jednoduchou početní operací z nich vygenerovat konečné zohledňovací koeficienty. Je nutno počítat s tím, že práce projektanta něco stojí, a prosadit v rámci společenství, že náklad na tuto službu přinese koeficienty, proti kterým lze těžko něco namítat.

Zmiňujeme se o koeficientu pro zohlednění místnosti nebo bytu. Kdy bude třeba koeficient pro každou místnost a kdy pro byt? Pokud je v domě klasická otopná soustava se stoupačkovými rozvody, jde o případ, kdy nelze instalovat jeden měřič tepla pro celý byt, a tudíž budete potřebovat koeficient pro každou místnost s otopným tělesem. Pro domy s novějším rozvodem tepla – horizontálním rozvodem v každém bytě s bytovými měřiči tepla, postačí jeden koeficient pro celý byt.

Po zateplení pláště, nebo střechy, nebo po výměně oken by měla být vždy provedena revize koeficientů polohy. Při rovnoměrném zvýšení tepelného odporu všech vnějších konstrukcí, nemusí dojít ke změnám koeficientů, nebo případně změny nebudou příliš významné. Ztráty tepla budou i po zateplení rozdělovány v podobném, poměru, tj. část tepla odchází vždy střechou, část vždy pláštěm domu včetně oken a menší část také do země pod domem. Po



zateplení mohou být všechny tepelné ztráty menší, ale koeficienty polohy nekorigují velikost tepelných ztrát, ale jen jejich poměr. Proto nemusí vždy dojít k jejich změnám. Lze však doporučit, aby po každé změně tepelných izolací budovy novou situaci posoudil odborník, protože po zateplení může také dojít k tomu, že původní proporce poměru tepelných ztrát zachovány nebudou a že bude nutno znovu stanovit koeficienty polohy. Protože tato oblast je sociálně velmi citlivá (jde o peníze všech obyvatel domu), není asi namístě řešit ji od stolu a laicky, ale raději investovat do kvalifikovaného posouzení.

Způsob rozúčtování, včetně nastavení parametrů, je potřeba rozhodnout vždy před začátkem účtovacího období. Rok 2017 již tedy musíte rozúčtovat podle dosud platných pravidel, včetně rozhodnutí o poměru mezi ZS a SS nákladů na vytápění. Zvažte však dobře výše uvedené důvody pro podíly ZS a SS nákladů a včas rozhodněte o změně pro rok 2018. Také si, v případě potřeby, připravte revizi koeficientů pro zohlednění polohy více ochlazovaných místností.

Shrňme si tedy, co je potřeba udělat a připravit pro rozúčtování nákladů na vytápění za rok 2017 a co připravit pro rok 2018.

Pro účtování roku 2017 již nemůžete upravovat pravidla, ale zkontrolujte správnost výměr podlahových ploch a započítatelných podlahových ploch. Měli byste vědět, že nová vyhláška 269/2015 Sb. přinesla v této oblasti nový pohled (a nový způsob výpočtu ZPP) na místnosti odpojené od ústředního vytápění.

Pro rok 2018 je potřeba před začátkem tohoto roku (tedy do konce roku 2017) rozhodnout o novém poměru mezi ZS a SS nákladů a zodpovědně připravit sady koeficientů pro správné kompenzování náměrů pro více ochlazované místnosti, případně byty. Společenství vlastníků by se měla na nových parametrech, platných pro rok 2018, usnést na letošním shromáždění vlastníků. Vyzýváme výbory společenství, aby předložily shromážděním dobře zvážené návrhy se zřetelem k výše uvedeným skutečnostem a vysvětlením.

Všechny právní normy citované v tomto článku najdete přehledně na stránkách [www.artav.cz](http://www.artav.cz) v části odkazy/legislativa.

*RNDr. Jaromír Pohanka a Ing. Jiří Zerzaň, ARTAV*

## Děkujeme paní senátorko Seitlová

*Už už to vypadalo, že blížící se volby a s tím spojená neochota poslanců měnit na poslední chvíli chod „dějin“ zhatí několikaměsíční snahu senátorky Jitky Seitlové o zlepšení postavení vlastníků bytů při sporech s neplatiči. Nestalo se tak! Možná za to může i snaha poslanců naklonit si voliče, protože nespojených s dosavadním stavem, kdy poctiví lidé platili dluhy za nepoctivé, bylo nějaké to nezanedbatelné voličské procentíčko.*

### ZPRÁVA Z TISKU

#### Sousedé se již nebudou muset skládat na neplatiče, rozhodli poslanci

Poslanci ve středu zrychleně v prvním čtení schválili senátní novelu, která má posílit práva majitelů bytů vůči těm, kteří neplatí za služby spojené s užíváním bytu a poplatky na správu domu. Společenství vlastníků jednotek mají získat přednostní právo na uhrazení pohledávek v případě nuceného prodeje bytů neplatičů.

Novela se týká občanského soudního řádu, zákona o veřejných dražbách a insolvenčního zákona. Předpokládá, že pohledávky související se správou domu by byly uspokojovány přednostně až do desetiny výtěžku z prodeje bytu ve prospěch společenství vlastníků.

V současnosti jsou podle autorů předlohy řádní vlastníci nuceni ručit za závazky těch vlastníků, kteří příspěvky na správu domu nehradí. Jde například o platby za vodné a stočné, teplo, za osvětlení společných prostor a příspěvky do fondu oprav.

„Pokud dlužník dobrovolně dluh neuhradí a nemá jiný majetek, lze sice přistoupit k výkonu rozhodnutí prodejem jednotky nebo k dražbě, ale ve většině případů na úhradu pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku nezbude nic, protože výtěžek z prodeje jednotky připadne v celém rozsahu zástavnímu věřiteli,“ stojí v důvodové zprávě.

Jako nevymahatelné jsou podle zdůvodnění klasifikovány zhruba dvě třetiny pohledávek. Předloha by měla podle autorů napravit současný stav, kdy poctiví doplácí na nepoctivé.

Novinky, ČTK

#### Komentář předsedy Ing. Jana Vysloužila k otištěné informaci:

**Z pohledu společenství je škoda, že neprošel původní návrh, podle kterého mělo být na úhrady pohledávek spojených se správou domu vyčleněno celých 25 % z výtěžku, ale i tak jde o velký úspěch a krok správným směrem, který částečně odstraní dosavadní nerovnocenné postavení společenství vlastníků. Velké díky senátorce Jitce Seitlové.**

..... Právní poradna .....

## Nesouhlasím s vyúčtováním záloh

*Dostala jsem vyúčtování zálohových plateb za rok 2016 a nesouhlasím s ním. Byla jsem ho reklamovat. Na správě SBD Krušnohor (sumář vyúčtování), v Techemu (vyúčtování spotřeby tepla) a Ulimexu (vyúčtování spotřeby vody) na mě byli milí, hodní a snažili se mi všechno vysvětlit – ale já jim stejně nevěřím. Je nějaká možnost ověřit správnost vyúčtování mimo jejich zpracovatele?*

M. R., Most

Vyúčtování zálohových plateb se provádí podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty (dále jen „zákon o službách“) a ode dne 1. ledna 2016 rovněž vyhláškou č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Poskytovatel služeb a zpracovatelé vyúčtování při vyhotovení vyúčtování zálohových plateb vycházejí z uvedených právních předpisů, kde je stanoveno, jakým způsobem se u jednotlivých služeb vyúčtování provádí a provedené vyúčtování zálohových plateb je tedy možné si podle těchto předpisů zkontrolovat. V případě, že si s kontrolou vyúčtování zálohových plateb nevíte rady a vysvětlení zpracovatele věc neobjasnilo, lze zřejmě dopo-

ručit kontrolu vyúčtování zálohových plateb jinou osobou, která se prováděním vyúčtování zálohových plateb zabývá a je tedy seznámena s platnou legislativou a způsobem, jak má být vyúčtování zálohových plateb správně provedeno. V případě, že vyúčtování zálohových plateb není správné, je možné podle zákona o službách proti němu podat námitky, a to jak proti způsobu vyúčtování, tak proti obsahu vyúčtování. Námitky je třeba podat neprodleně, nejpozději však do 30 dnů od doručení vyúčtování zálohových plateb, případně od doložení podkladů pro vyúčtování. V námitkách k vyúčtování zálohových plateb je třeba uvést to, v čem spatřujete nesprávnost, nelze pouze namítat, že výše preplatku nebo nedoplatku není správná. Námitky pak musí být vyřízeny do 30 dnů od jejich doručení. Vyúčtování zálohových plateb spojených s užíváním bytů v současné době nepodléhá dohledu správních úřadů, v jejichž kompetenci by bylo kontrolovat provedené vyúčtování zálohových plateb nebo případně ukládat sankce za nesprávně provedené vyúčtování zálohových plateb. Pokud tedy nebudete souhlasit s vyúčtováním zálohových plateb a s vyřízením námitek, lze případné spory z toho vyplývající řešit pouze soudní cestou.

Mgr. Věra VALNÁ, advokátka

# Patent českých vědců požírá plísně z fasád domů



Aby fasáda trvale zářila . Ilustrační foto

Čeští vědci z několika vysokých škol, ústavů a firem po pěti letech výzkumu a testování vymysleli unikátní samočisticí nátěr na bázi fotoaktivních látek, který likviduje plísně a řasy na fasádách zateplených bytových domů.

Nátěr se už dva roky úspěšně aplikuje hlavně na paneláky. Vzorky a jejich analýzy ukazují, že chemické procesy ve spojení se světlem dokážou mikroorganismy likvidovat po dobu deseti let.

„Fotoaktivní nátěrový systém, nazvaný Balclean, je velkým úspěchem českých vědců, který realizujeme v praxi. Jeho mimořádnost spočívá ve využívání fotoaktivních reakcí ke stále se opakující likvidaci všech mikroorganismů na zateplených fasádách. V Česku není jiné podobné řešení k likvidaci mikroorganismu s tak dlouhou účinností a desetiletou zárukou,“ chválí vynález Radek Kubálek, šéf společnosti Pragothem, servis fasád, která omítkového „plísňožrouta“ používá.

Český fotoaktivní nátěr byl vyvinut pod záštitou Technologické agentury ČR s celkovými náklady 24 miliónů korun.

Na tomto projektu spolupracovaly Centrum pro nanotechnologie Technické Univerzity v Liberci, Ústav fyzikální chemie J. Heyrovského Akademie věd ČR a Ústav anorganické chemie Akademie věd ČR spolu se společnostmi Barvy a Laky Teluria a Denas Color.

První aplikace na bytových domech proběhly už před více než dvěma lety, takže nátěr má za sebou i ostrý provoz. „Mikroskopická analýza odebraných hloubkových sond neukázala po téměř třech letech od aplikace žádnou změnu tloušťky či morfologie povrchové fotoaktivní vrstvy,“ poznamenal Kubálek.

„Nátěrový systém byl také podroben několikaletému testování urychleného stárnutí v přístroji simulujícím zesílené povětrnostní vlivy,“ doplnil Kubálek. Proběhla i kvantitativní optická měření pomocí speciálního skeneru.

Praxe i testy ukazují, že dezinfekční efekt nanokompozitního nátěrového systému se časem nesnižuje.

## Do dalších dvou let tři tisíce vzorků

„Po deseti a více letech je samozřejmě třeba očekávat, že i tyto nátěry podlehnou erozi a stanou se neškodnou součástí životního prostředí. Obě minerální složky systému, oxid křemičitý a oxid titaničitý, se totiž v přírodě běžně vyskytují,“ dodal Kubálek.

Do konce roku 2019 budou výzkumníci disponovat třemi tisíci odběry, které se stanou základem k dalšímu výzkumu všech druhů mikroorganismů na fasádách.

Mikroorganismy některých druhů plísní, které se objevují na fasádách, mohou u lidí se sníženou imunitou způsobit alergické reakce. Pokud se na fasádě objevují nečistoty, řasy, plísně, lišejníky a mechy patnáct dvacet let, tak je pravděpodobné, že prorostly již hlouběji do dalších vrstev.

## Problém se týká zateplených objektů

„Samotné řasy, které se na fasádách objevují v raném stadiu, ve své podstatě povrchovou omítku nijak nepoškodí. Jedná se především o estetický problém,“ uklidňuje Kubálek. Růst řas a plísní podle něho ale není problémem jenom panelových domů. Týká se to všech objektů, které jsou zateplené.

„Panelové a zděné bytové domy, rodinné domky, komerční objekty a rovněž developerské bytové domy,“ připomněl Radek Kubálek.

Jindřich Ginter , Právo



# Neuvěřitelná proměna: Důchodce přetvořil panelák na barokní zámek



„Musíte mít opravdu hodně trpělivosti, abyste tohle zvládli,“ řekl britské BBC Olexandr Jakubenko, soused pozoruhodného muže, který se rozhodl změnit vizáž oprýskaného kyjevského paneláku. Šestašedesátiletý důchodce, který pobírá invalidní důchod, přeměnil interiér panelového domu ve věrně vyhlížející kopii barokního paláce.



Volodymyr Chajka žije na kyjevském předměstí v bloku paneláků, které vypadají jako většina ostatních: jsou šedivé a připomínají kolemjdoucím komunistické časy, kdy zažívaly panelové domy, jejichž stavba netrvá dlouho a není příliš nákladná, velký boom napříč Sovětským svazem i jeho satelity. Volodymyr Chajka se se vzhledem svého paneláku nesmířil a rozhodl se jednotlivá poschodí proměnit tak, aby připomínala zdobné a hravé baroko.

Výsledek je skutečně pozoruhodný – je na něm vidět obrovské úsilí, pečlivost a precizní práce, kterou kyjevský důchodce na přetváření schodiště panelového domu vynaložil. Práce mu trvala celých 15 let. Jak uvedl Chajka pro britskou BBC, práce nebyly příliš nákladné – formy získal od známého a barvy prý v Kyjevě nijak drahé nejsou. Muž pobírá již dvacet let invalidní důchod, a tak mohl veškerý volný čas věnovat práci na schodišti.

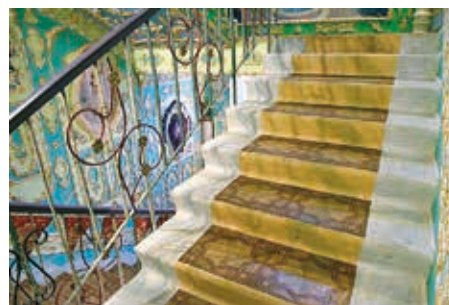
Chajka tvrdí, že právě událost, která jej přivedla do invalidního důchodu, jej přiměla k tomu, začít vnitřní prostory panelového domu přetvářet. „V roce 1997 jsem se po nehodě nacházel v klinické smrti. Kterou jsem přežil,“ uvedl důchodce. „Když jsem se probudil, chtěl jsem, aby po mně zůstalo něco krásného. Něco, z čeho se budu moci těšit já i ostatní,“ doplnil Chajka.

Chodby panelového domu tedy vypadají jako interiér barokního zámku. Vnitřek panelových bytových jednotek, které se v domě nacházejí, však zůstal nedotčen. Baroko se neskví ani v Chajkově vlastním bytě – proměnou prošly pouze společné chodby.

*Tereza Stonišová, FOTO: livemaster*

Bylo by zajímavé zjistit, jak výzdoba vypadá po pár měsících. Ze zkušenosti z našich paneláků víme, že společné prostory svádí spíše k vandalismu.

poz.red.





# TEPELNÁ ČERPADLA POD DROBNOHLEDEM

(ANKETA MEZI UŽIVATELI)

NÁSLEDUJÍCÍ STRÁNKY NEDOPORUČUJEME ČÍST  
LIDEM ZAUJATÝM PROTI TEPELNÝM ČERPADLŮM



# Jak se osvědčila tepelná čerpadla v praxi?

Tři roky v našem časopise informujeme o tepelných čerpadlech pro bytové domy. Hledáme odpovědi na otázku, zda tato zařízení jsou či nejsou vhodná jako alternativní řešení pro levnější způsob vytápění a výrobu teplé vody. Odbornými poradci nám jsou lidé z firmy AC HEATING. Při naší první návštěvě, před uvedenými lety, nás překvapilo, s jakou otevřeností hovořili o výhodách, ale především úskalími, před kterými je nutné zájemce o tepelná čerpadla varovat. Nedělali si ani iluze o tom, že všichni dodavatelé tepelných čerpadel přistupují k zákazníkům čestně a říkají jim úplnou pravdu. V takových případech pak může přijít zklamání a rozčarování z nedodržení slibů o účinnosti a výhodnosti tohoto zařízení. Využili jsme proto možnosti oslovit sedm zástupců domů, kde tepelná čerpadla nahradila CZT. Položili jsme jim dvanáct anketních otázek. S výsledkem, který není nijak redakčně korigován, vás nyní seznámíme.

## 1. Je tepelné čerpadlo pro bytový dům plnohodnotným zdrojem vytápění?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Ano

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Ano

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. l.:** Tepelné čerpadlo je pro bytový dům naprosto plnohodnotným zdrojem. Navíc např. proti CZT umožňuje vyrobiť jenom teplo, které se skutečně spotřebuje, při správné regulaci nedochází v bytech k přetápění.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Ano TČ je plnohodnotný zdroj vytápění s bivalentním zdrojem

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Ano, po doladění systém TČ pracuje bez závad.

## INFORMACE O DOMECH:

**Nám. 28. října 25, Brno**

7NP, jeden vchod, 28 bytů

**Pražská 2881, 2882, Česká Lípa**

8NP, dva vchody, 48 bytů

**Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. l.**

3NP, jeden vchod, 7 bytů

**Poznaňská 12, Brno**

4 NP, jeden vchod, 16 bytů

**Zalužanská 1271, Mladá Boleslav**

8NP, dva vchody, 48 bytů

**Laudova 1013 a 1014, Praha**

12NP, dva vchody, 90 bytů

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Systém tepelného čerpadla s instalovaným výkonem 225 kW (osm split agregátů s výkonem 28 kW) byl uveden do provozu v listopadu 2016. Výkon čerpadel kryje veškerou spotřebu tepla domu pro vytápění i teplou vodu. Z tohoto důvodu je čerpadlo plnohodnotným zdrojem tepla. Objekt je dvojdům s dvanácti patry a 90 byty.

## 2. Jaké jsou zkušenosti běžných uživatelů, vlastníků bytů, nebo nájemníků?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Museli si zvyknout na jiný způsob vytápění. Dříve byla do radiátorů dodávána voda o 10–15°C vyšší než bylo třeba a lidé si

teplotu v bytě regulovali. V minulé sezóně s TČ byla do bytů dodávána voda o teplotě umožňující vytápět byty max. na 22,5°C. Přetápění bytů nebylo možné, což zejména starším lidem vadilo.

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** První topné období proběhlo, po vychytání některých drobných nedostatků, k naší spokojenosti.

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. l.:** Zkušenosti běžných uživatelů jsou pozitivní, z jejich pohledu není žádný negativní rozdíl proti ostatním zdrojům tepla.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Ze strany nájemníků, nebyly doposud žádné připomínky, objevily se připomínky na teplotu TUV. Ty však byly odstraněny. Byla provedena rekonstrukce rozvodů TUV systémem Rehaus a provedeny úpravy funkce oběhového čerpadla.

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Zatím máme s vytápěním dobré zkušenosti. Nastavili jsme ekvitermu 3 stupně nad provedený výpočet, abychom uspokojili požadavky všech nájemníků i v nejvyšším patře. Provedli jsme osvětlu a lidem vysvětlili, jak mají topit, nezavírat termohlavice topení na nulu, ale ponechat na stupni dva, aby bylo zajištěno temperování BD.

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Vzhledem k tomu, že systém je v provozu relativně krátkou dobu, není možno vyvodit komplexnější závěry, které by zahrnuly i ekonomiku. Uživatelské zkušenosti zatím pozitivní.

### 3. Jsou informace dostupné na internetu, v časopisech, v médiích obecně dostatečné, relevantní, nebo zkrácené autorem?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Jsou většinou tendenční. Buď realitu zkracují ve prospěch TČ (prodejci a dodavatelé) nebo se naopak snaží účinnost technologie a návratnost investice zpochybnit (nejčastěji teplárny).

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Jsou dostatečné

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. l.:** V podstatě se dá říci, že převážná většina informací je relevantních, nezkrácených.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Je přesně vidět kdo případné informace poskytuje. Vždy jsou podávány informace potřebně upravené dle toho, kdo má jaký zájem na případné montáži. Nejvíce zkrácené informace poskytuje centrální dodavatel tepla. Některé jeho informace jsou zcela nepravdivé.

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Informace v médiích jsou dostatečné na prvotní informaci a seznámení. Z vlastní zkušenosti více informací jsem získal po osobním kontaktu firmy a po podrobném vysvětlení od odborníka.

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Informace o problematice dostupné na internetu a v literatuře je pro zpracování zodpovědné ekonomické rozvahy nutno doplnit reálnými zkušenostmi již existujících uživatelů.

### 4. Co Vás motivovalo k řešení změny vytápění, topného zdroje?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Drahá energie z centrálního zdroje tepla. Nemožnost pořídit si v centru města plynový kotel. Dále pak nutnost výměny vý-

měníkové stanice. Naše čtvrt přecházela z vytápění párou na vytápění horkou vodou, což by pro nás znamenalo investici zhruba 0,5 mil. Kč při zachování ceny tepla. Takto jsme investovali 2 mil. a cena tepla klesla zhruba na polovinu.

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Příliš drahé teplo z ČLT

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. l.:** Velmi vysoká cena za topení a ohřev TUV z CZT.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Svobodné rozhodování při dodávce tepla a TUV, cena GJ, naprostá závislost na centrálním dodavateli tepla.

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Prvotní impuls byl problém s mineralizací vody v systému dodávky do BD, kde nám minerály zanášely potrubí. Použili jsme proti úpravu vody Anticalk Plus a provádíme ohřev do 55°C

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Úvodním impulsem pro rozhodnutí o změně zásobování teplem byla stále rostoucí cena za GJ tepla.

### 5. Co rozhodlo, že jste se rozhodli investovat do změny vytápění? Drtivá většina vlastníků bytů je už středního a staršího věku a ty neradi dělají změny, popřípadě chtějí měnit jistoty (CZT)?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Viz výše (změna média z CZT)

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Navštívili nás pracovníci z Ulimexu a AC Heatingu a podali bližší vysvětlení jak provozních podmínek, tak předpokládaných nákladů a očekávaných úspor.

INZERCE

<p><b>Těsnící prvky</b></p> <p><b>SILLEN</b> <b>PRIMO</b></p> <p>B2 3967</p> <p><b>TRELLEBORG</b></p> <p>D profil TLT</p> <p><b>z novinek</b> <b>LINEAR</b></p> <p>PP lišta s kartáčkem</p> <p><b>padací prahy</b></p> <p>EM SoundProof</p> <p>51dB</p> <p><b>Planet HS</b></p>	<p><b>ESTETIC 80/A</b></p> <p>pravelevý 3D skrytý závěs</p> <p><b>GEMOM</b></p> <p>univerzální skrytý pant 90 kg na 3 závěsy při dveřích širě 80 cm</p> <p>chrom satín 0800 nikl satín 0854 bílý 0910 černá 0905</p> <p><b>NOVINKA</b></p> <p><b>PU tmely Emfimastic</b></p> <p><b>Stříkací lepidla pro profesionály</b></p> <p><b>Tensorgrip</b> <b>GEKKO</b> <b>PODLAHY, KOBERCE, PVC, STĚNY</b></p> <p>TRuhlářství ČALOUNICTVÍ IZOLACE</p> <p><b>Správná montáž oken se systémem</b></p> <p><b>illbruck</b> making it perfect. <b>i3</b></p>
<p><b>OKENTĚS</b></p> <p>pro řemesla a obchod</p> <p>www.okentes.cz / sk</p>	<p><b>OKENTĚS, spol. s r.o.</b></p> <p>VAL, MEZIRŮČÍ Hemy 920 571 751 571 777 777 999</p> <p>BRNO Kulkova 4001/4 548 226 060 777 777 990</p> <p>PRAHA-Smichov Radlická 1305/69 257 951 480 777 777 997</p> <p><b>OKENTĚS Slovakia s.r.o.</b></p> <p>ŽILINA Žitná 8623/7A 041/5008022-3 0905887720-1</p>



**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. I.:** Viz předchozí odpověď. Ceny od původního dodavatele byly tak vysoké, že ekonomické zdůvodnění pořízení vlastního zdroje tepla a to i přes 100% hrazení z úvěru bylo jednoduché. Pro tepelné čerpadlo jsme se rozhodli i proto, že jsme údajně největší lokalita v Čechách, kde není zaveden zemní plyn.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Struktura obyvatel domu je 50/50. První jsou starousedlíci, druhá mladé rodiny. Nikdo nebyl při hlasování proti změně systému vytápění.

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Byl to nápad člena výboru a po provedeném průzkumu a vyhodnocení návratnosti jsme se rozhodli pro realizaci. Proti původním předpokladům do toho během času vstoupil ČEZ, který podstatně změnil podmínky pro poskytování sazeb na TČ.

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Rozhodnutí vlastníků pro změnu systému zásobování teplem bylo založeno na aktuálních cenách tepla od dodavatele (CZT), detailním zpracování ekonomické rozvahy se zahrnutím reálných dat od uživatelů a na „lidsky přístupné“ prezentaci výsledků rozboru pro časový horizont cca 10 let

#### 6. Je změna vytápění skutečně jednoduchá a šetří opravdu peníze?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Teď už ano.

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Ano.

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. I.:** Spíše odpovím, že není zas tak komplikovaná, jak se na první pohled zdá. A peníze, alespoň v našem případě, šetří jednoznačně.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Změna není jednoduchá, největší problém je vyřízení všech náležitostí na přípravu provedení změny. Především přístup ze strany CZT, která ovlivňuje případná vyjádření jednotlivých složek při vyřizování Stavebního povolení. Vlastní montáž a realizace výstavby je jednoduchá. Ekonomická efektivnost je naprosto zřejmá.

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Určitě to není jednoduchá věc. Protože jsem v pracovním procesu a tuto činnost jsem musel dělat ve svém volnu,



sebralo mi to plno času. Doporučuji, pokud to jde, vyčlenit osobu, které se tím bude zabývat.

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Změna vytápění šetří peníze (investice se zaplatí v horizontu cca pěti až šesti let). Pokud se týká jednoduchosti změny, je nutno počítat s urputným odporem stávajícího dodavatele, který využívá všechny jemu dostupné způsoby zastavení, nebo alespoň prodloužení doby instalace systému.

#### 7. Kolik byla předpokládaná úspora nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody, jaká je skutečnost v porovnání se starým typem vytápění?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** 52 % a zhruba to vychází.

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Cena GJ z teplárenské společnosti bylo 709 Kč a naše skutečná cena je 285 Kč za GJ.

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. I.:** Tepelná čerpadla u nás nahrazovala CZT a úspora i při započítání splátek úvěru a všech provozních nákladů je v řádu mnoha desítek procent.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** V porovnání s teplárnou byla úspora v roce 2015 zhruba 171 tisíc korun a v roce 2016 pak 176 tisíc korun.

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Předpokládaná úspora byla cca 50 %, dnes ještě nedokážu říci, jaká je skutečná úspora, protože TČ provozujeme od listopadu 2016.

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Zodpovědné ekonomické vyhodnocení bude možné zpracovat až po zahrnutí výsledků celého roku.

#### 8. Jak probíhala legislativní část změny vytápění, jak se k ní stavěl stavební úřad, jak místní teplárna a co bylo zdrojem největších problémů při vyřizování stavebního povolení?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Čas. Lhůty jednotlivých institucí, které se k záměru vyjadřovaly.

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Na základě plné moci vše vyřizovali pracovníci Ulimexu.

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. I.:** Legislativní část změny byla asi nejnáročnější část, ale náročnost byla ještě akceptovatelná. Stavební úřad např. požadoval

vyjádření HS jak v úvodní části, tak poté byla před kolaudací požadováno měření hluku, jak uvnitř, tak vně objektu. Díky kvalitní technologii, jsou tepelná čerpadla (máme dvě zapojená do kaskády, jsou umístěna na střeše) v podstatě pro okolí neslyšná.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Největší problém bylo povolení od teplárny, projevilo se i jejich snahou ovlivnit rozhodnutí stavebního úřadu. Chtěli jsme TČ zprovoznit do konce roku 2013. Od ostatních dotčených úřadů nebyly komplikace. Vše bylo vyřízeno během 3 měsíců. Šťastnou náhodou bylo stavební rozhodnutí vystaveno během Vánoc 2013 a v odvolací lhůtě nebyly připomínky. (Asi díky termínům vánočních svátků.)

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Na stavební úřadu jsme provedli jednání, dříve než jsme podali žádost, činnost byla koordinována a v podstatě z jejich strany bez závažných problémů. Značné problémy jsme měli s teplárnou (Centrotherm), kde jsme museli platit více náklady za odpojení a překonávat byrokratické překážky. Nechali nám provést výkopové práce, kde si za tuto činnost chtěli nechat zaplatit více jak 240 000 Kč. Práce byly provedeny ve výsledku za 24 000 Kč jinou firmou. I po uzavřené smlouvě na odstranění potrubí jsme museli zaplatit o 10 000 Kč více, než byla dohodnutá cena. V místním tisku vedli proti nám negativní kampaň a jejich činnost se projevila i v jednání města, které je vlastníkem firmy, že změnilo svoje postupy na výročních schůzích SVJ potom blokuje usnesení, kdy SVJ projednává investice v této oblasti.

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Legislativní část změny vytápění je téměř nejnáročnější část celé akce, speciálně z hlediska časového. Zatímco stavební úřad byl relativně vstřícný, stávající dodavatel se snažil zastrašováním a požíváním argumentů, které byly i v rozporu se zákonem, co nejvíce blokovat celou akci. Nezanedbatelné bylo i zdržení (více jak tříměsíční), způsobené Magistrátem HMP při rozhodování o odvolání dodavatele proti stavebnímu povolení.

#### 9. Jak probíhala realizace změny vytápění? Omezilo to chod a užívání domu, majitele bytů?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Ano. Museli jsme dočasně odpojit domácnosti od elektřiny (1,5 dne), TUV (týden) a začali jsme topit asi tři týdny po začátku topné sezóny.

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Realizace probíhala od konce května do poloviny září, tedy mimo topnou sezónu, tak nedošlo k žádnému omezení chodu domu a bez teplé vody jsme byli pouze jediný den.

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. l.:** Změna vytápění byla realizována v několika dnech v letním období, takže majitele bytů to prakticky neomezilo.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Ne, napojení jak topení, tak TUV bylo plynulé a nevznikla žádná pauza.

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Realizace po stavební stránce bez závad. Problémy jsme měli a dodnes máme s postupem ČEZ, kdy nám nejdříve nechtěli přiznat sazbu D57D, což se stalo až po dlouhých 3 měsících intenzivního jednání. Jejich hlavní problém byl, že jsme SVJ a máme IČO, tím pádem jsme prý podnikatelé a máme nárok na sazbu C a ne pro domácnost sazbu D. Do dnešního dne s ČEZ bojujeme s nastavením záloh na elektro-



**AC Heating**<sup>®</sup>  
absolutely clever heating

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

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

+420 775 640 374

+420 373 749 032



měry, což se už táhne od ledna 2017. Proběhlo už několik reklamačních řízení, ale stále se nemůžeme dobrat konce. Dnes máme stanoveny všechny sazby podle našich požadavků.

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Realizace změny zdroje tepla proběhla s maximálním ohledem na chod a provoz domu. K omezení vnitřního užívání bytů nedošlo. K určitému omezení došlo ve společných prostorech (chodba domu) při instalaci teplovodního kanálu mezi střechou domu (agregáty tepelných čerpadel) a suterérem (bojlery na TV).

#### 10. Jak jste řešili financování?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Úvěr, cca ½ finální částky realizace, na 0,81% úspory z fondu oprav.

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Hypotékou u KB, která bude splacena do 5 let.

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. l.:** Přechod na tepelné čerpadlo jsme byly nuceni financovat ze 100 % z úvěru a i přesto se potvrdila ekonomická analýza a přechod se nezpochybnitelně vyplatil.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Byl použit úvěr od České spořitelny.

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Refinancováním našeho hypotečního úvěru, kdy se nám podařilo získat nový výhodný úvěr.

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Akce byla financována z vlastních zdrojů.

#### 11. Byla pro Vás při výběru technologie a dodavatele rozhodující kompetentnost dodavatele – dostatek informací o technologii, reference, ekonomické analýzy, nebo jen cena?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Reference hrály klíčovou roli.

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Dostatek informací a reference.

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. l.:** Jednoznačně ekonomické analýzy a kompetentnost dodavatele. Považuji také za důležité, obzvláště u tepelného čerpadla, zohlednit nejenom pořizovací cenu, ale zejména provozní náklady.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Ne, cena nebyla rozhodující. Rozhodující byla technologie a hlavně skvělý řídicí systém od dodavatele, který umožnil i využití naší FVE (foto-voltaické elektrárny).

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Rozhodující byla cena, ale i technologie dodavatele, kompetentnost dodavatele – dostatek informací o technologii, reference a provedené ekonomické analýzy.

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Rozhodnutí o výběru dodavatele bylo učiněno po komplexním posouzení kritérií, které byly pevně stanoveny předem, před zahájením výběrového řízení. Kritéria s největší vahou zahrnovala investiční cenu, technologii, náklady servisu, životnost zařízení, dlouhodobou ekonomiku provozu.

#### 12. Kdybyste se měli znovu rozhodnout, udělali byste všechno stejně, nebo jinak?

**Ing. Lukáš Kala, PhD., Nám. 28. října 25, Brno:** Zvolili bychom jiného projektanta, sami bychom si dělali projek-

tový management nebo bychom si více hlídali celý proces postupu projektu.

**Jiří Šikl, Pražská 2881, 2882, Česká Lípa:** Asi stejně.

**Petr Slánský, Dr. Trippé 1053, Kostelec n. Č. l.:** V podstatě bychom udělali vše stejně, rozdíly by byly jenom v detailech.

**Ing. Josef Valeš, Poznaňská 12, Brno:** Pokud bychom se znovu rozhodovali, tak bychom určitě udělali změny. Tyto změny ale nejsou spojeny s technologií TČ ale s efektivnějším využitím FVE a použitím kvalitnějších technologických prvků v rozvodech, řízení a ohřevu TUV.

**Ing. Zdeněk Formánek, Zalužanská 1271, Mladá Boleslav:** Osobně bych zvažoval znovu tuto činnost podstoupit. Pro SVJ je to správná volba. O nákupu TČ jsem přesvědčen, že je to správná cesta a doufám, že po počáteční bouři bude naše další cesta už klidná.

**Ing. Otto Borůvka, Laudova 1013 a 1014, Praha:** Na základě současných zkušeností bychom pravděpodobně zvolili stejné řešení.



## ZÁLEŽÍ NA LOKALITĚ A CENĚ ZA GJ

Jak se ukazuje, tepelná čerpadla mají využití a smysl tam, kde je cena za dodávky tepla a teplé vody od centrálních dodavatelů tepla vysoká. Následující dva příklady jsou z Brna. Oproti roku 2016 letos Teplárny Brno dodávky tepla měřené na patě domu svým zákazníkům zlevnily o 5 %. Cena i přes zlevnění je 634,80 Kč za GJ. Otiskujeme ještě následující odpovědi na naši anketu v neupravené verzi. Autorem je Ing. Miloš Vrážel, předseda představenstva ZLATÝ DOMOV, bytové družstvo, Rolnická 3, Brno-Bohunice. Velikost objektu: 12NP, jeden chod, 60 bytů.

## Uživatelská recenze tepelného čerpadla v bytovém domě

### 1. Je tepelné čerpadlo pro bytový dům plnohodnotným zdrojem vytápění?

Ano. Tepelná čerpadla vyrábějí potřebné množství tepla, stejně jako předchozí dodavatel přes CTZ. Jde o to celou

instalaci dobře dimenzovat. To se u nás, jak se zdá z roku a půl trvajících provozu, podařilo.

## **2. Jaké jsou zkušenost běžných uživatelů, vlastníků bytů, nebo nájemníků?**

Ti, kteří se nezajímají, si změnu ani v podstatě neuvědomili. Reálný příklad: jeden z členů družstva se mne právě minulý týden při společné cestě výtahem zeptal, proč má tek velké přeplatky za rok 2016. Prý není-li to příliš velkými předepsanými zálohami. No, to člověku nakonec i přijde líto...

Ti, kteří měli obavy z chladu, z hluku nebo vibrací jsou potěšeni, že se jejich obavy nenaplnily. Topí se komfortně, teplá voda je k dispozici kdykoliv, i v noci. Jen je to všechno na 50 °C místo původních 70 a 60.

## **3. Jsou informace dostupné na internetu, v časopisech, v médiích obecně dostatečné, relevantní, nebo zkrácené autorem?**

To, co se dá dočíst od našeho dodavatele TČ, odpovídá tomu, co teď zažíváme.

To, co se lze dočíst od Tepláren Brno například na jejich webu, v jejich zpravodaji či v městském časopise Šalina, bylo a je často hrubě zkráceno oproti skutečnosti. Tedy zkráceno ve prospěch tepláren.

## **4. Co Vás motivovalo k řešení změny vytápění, topného zdroje?**

Chtěli jsme ušetřit. A to jak hlavně finančně, tak i snížit spotřebu GJ nutných k provozu domu.

A aktuální výsledky ukazují, že se to povedlo.

## **5. Co rozhodlo, že jste se rozhodli investovat do změny vytápění? Drtivá většina vlastníků bytů je už středního a staršího věku a ty neradi dělají změny, popřípadě chtějí měnit jistoty (CZT)?**

Protože jsme jako představenstvo dokázali naše spolubydlicí přesvědčit o jednoznačné výhodnosti a návratnosti této investice. A nejen o její finanční ale i provozní „bezpečnosti“. Na členskou schůzi jsme postupně pozvali jak zástupce městské teplárny, tak techniky z firmy zabývající se montáží a provozem TČ.

## **6. Je změna vytápění skutečně jednoduchá a šetří opravdu peníze?**

Co je jednoduché v domě se 190 obyvateli? Ano, technologicky a konstrukčně to zvládnutelné je. Peníze již reálně šetříme. Očekáváme návratnost čtyř milionové investice do 7–8 let. Po proběhu 100 000 Mh (18 let) bude, dle předpokladů, nutno měnit kompresory v jednotkách čerpadel v celkovém nákladu cca 200 000 Kč, v dnešních cenách.

## **7. Kolik byla předpokládaná úspora nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody, jaká je skutečnost v porovnání se starým typem vytápění?**

Za GJ jsme Teplárnám v roce 2015 platili 668 Kč (s DPH, nejsme plátcí).

Podle poslední ekonomické rozvahy, kterou jsme od firmy dostali v červnu 2015, jsme počítali s těmito provozními úsporami:

Na topení 53 %, tj. GJ za 314 Kč, na TUV 60 %, tj. GJ

za 267 Kč; celkově průměrná úspora nám byla kalkulována 56 %, tj. GJ za 294 Kč. Jak vidíte, to se těžko odmítá.

Skutečnost je prozatím dokonce i optimističtější:

Za prvních 5 měsíců roku 2017 nám vychází GJ v průměru za 230 Kč.

Ještě je třeba zmínit, že ve výsledné ceně GJ je současně zahrnut i provoz oběhových čerpadel pro ÚT a TUV domu, který je jinak účtován mimo obchod s teplárnami. Je to (byl to) náklad provozu společných prostor domu...

A je předpokladem, že přes letní měsíce budou TČ ve výrobě tepla ještě efektivnější, takže roční průměrná cena GJ by mohla ještě i klesnout (pozn.: v mrazivém lednu a v únoru 2016 musely z 15 % vypomáhat tepelným čerpadlům doplňkové elektrokotle, které vyrábějí teplo „stejně draze“ jako teplárny). Tedy očekávám celkovou průměrnou cenu GJ za 2017 něco málo nad 200 Kč. V instalačním roce 2016 jsme dosáhli ceny 350 Kč/GJ – TČ nebyly v optimálním provozu – odběrová sazba D56d pro TČ byla přidělena až koncem dubna, nějakou dobu trval přechod na jiného, levnějšího dodavatele elektrické energie...

## **8. Jak probíhala legislativní část změny vytápění, jak se k ní stavěl stavební úřad, jak místní teplárna a co bylo zdrojem největších problémů při vyřizování stavebního povolení?**

O tyto záležitosti se nám starala místní inženýrská firma capinda s.r.o. (www.capinda.cz), která má za sebou několik vyřizovaných stavebních povolení pro instalaci tepelných čerpadel v bytových domech v Brně. „Papíry“ jsme si u nich objednali, jak se říká „na klíč“, včetně finálního měření hluku a doložení potřebné dokumentace ke kolaudačnímu souhlasu. Takže jsme s tím neměli až tak mnoho problémů. Ale téměř v každodenním, alespoň telefonním styku jsme byli...

Centrální dodavatel tepla Teplárny Brno dělají vše možné, aby bytové domy odradily od přechodu na tepelná čerpadla. Nám dokonce začaly nabízet i jistou slevu, nebo jednu chvíli dokonce rozvíjeli úvahu, že TČ na náš dům nainstalují pokusně sami. Ale především používají neférové argumenty, odkazují se na neplatnou Energetickou koncepci města Brna, na dnes již protiústavní pasáže Energetického zákona a straší bytové domy, co všechno budou muset zaplatit, když se budou chtít od tepláren odpojit. Mám za to, že jsou takto instruovány i stavební úřady jednotlivých městských částí. Víím o konkrétním případě, kdy stavební úřad podmiňoval vydání stavebního povolení vykopáním celé teplárenské přípojky k jich domu s tím, že to bytový dům bude muset zaplatit včetně vypěstování nového trávníku po výkopu. V jiných případech se teplárny dovolávají neexistujících věcných břemen k odběru tepla, tedy nemožnosti domy odpojit od jejich „služeb“. Od realizační inženýrské firmy jsou mi známy i případy, kdy stavební úřady opakovaně jako účastníky řízení obesílají i teplárny, které svým negativním stanoviskem prodlužují celý proces stavebního řízení. Ano, jen prodlužují, protože pokud stavebník vydrží, tak nadřízený celoměstský stavební úřad odvolání stavebníka nakonec musí akceptovat a nařídí stavební řízení dokončit. Tato zdržovací taktika nejenže bere chuť a elán, ale tyto obstrukce stojí i peníze. A ne málo. Pro náš 60 bytový dům je to více než půl milionu korun ročně.



### 9. Jak probíhala realizace změny vytápění? Omezilo to chod a užívání domu, majitele bytů?

Vše se dělo na střeše, požárním schodišti, v technických místnostech domu. Samotná instalace technologie trvala nějakých 14 dnů, z toho se dva dny vrtaly prostupy mezi jednotlivými patry schodiště... V bytech jsme letos provedli nové zaregulování a částečnou výměnu ventilů termohlavic radiátorů.

### 10. Jak jste řešili financování?

S tím jsme konkrétně u nás neměli problém. Půlku peněz jsme měli ve FO a tu druhou jsme si půjčili, přičemž jsme současně refinancovali předchozí úvěr použitý na modernizaci balkonů, jejich celkové zasklení a uzavření. Takže nebylo nutno nijak navyšovat příspěvek do fondů oprav. Ba naopak, úspory z roku 2016, tedy hned prvního roku provozu jsme již vyplatili.

### 11. Byla pro Vás při výběru technologie a dodavatele rozhodující kompetentnost dodavatele – dostatek informací o technologii, reference, ekonomické analýzy, nebo jen cena?

Rozhodovat se při takovéto nemalé investici a změně vytápění jen podle ceny a kalkulace úspor by bylo neodpovědné diletantství. Samozřejmě jsme velmi pečlivě zvažovali, koho vybrat. Dokonce jsme si smluvně dohodli sankce, pokud budeme teplo vyrábět dražší, než bylo kalkulováno. Velkou roli pro nás hrály reference a chuť do toho jít s námi. Neříkáme překvapivě, že takto zaměřených firem není mnoho, neboť úspěšně vyprojektovat a nainstalovat TČ do dvanácti podlažního panelového bytového domu není až zas tak jednoduché. Chce to nakonec i získat vzájemnou důvěru v úspěšnost projektu. A nakonec i se samotnými nájemci v domě to není vždy úplně jednoduché. Mnozí chtějí mít svůj klid a pro těch 10 000 Kč ročních úspor se z něj, jak deklarují, nenechají vytrhnout... Je to tak trochu občas „proti všem“.

### 12. Kdybyste se měli znovu rozhodnout, udělali byste všechno stejně, nebo byste něco dělali jinak?

Předsedu představenstva družstva již dělám od roku 1998. V zásadě, když se ohlížím zpět, tak jsme neudělali nějakou zásadní chybu, byť problémy jako na každé stavbě byly... Vždyť ta TČ jsou tak trochu vrcholem celého předchozího dlouhodobého úsilí – výměna okem, zateplení domu, rekonstrukce a modernizace výtahů a mnoha dalšího. A to jsou vždy příležitosti, kdy se takzvaně láme chléb...

PS. V letech 2010–2014 jsem byl starostou MČ Brno-Bohunice, tak jsem si užil nejen „ekonomického monopolního nátlaku“, ale tak trochu i moralizování ze strany výkonného managementu Tepláren Brno coby městské firmy. Na straně druhé se místně příslušný stavební úřad tehdy choval přiměřeně...

## ZÁVĚREM

Děkujeme všem, kteří ochotně odpověděli na naše otázky. Do jaké míry byly inspirativní pro další zájemce o tepelná čerpadla, ukáže čas. Za naši redakci pouze doporučujeme, abyste vždy dobře zvážili, zda odpojení od CZT je nutné a vybírali si dodavatele tepelných čerpadel a celkové instalace po zralé úvaze. Jak v anketě zaznělo, důležité jsou reference od domů, kde již tepelná čerpadla mají. Kontakty na ně máte v naší anketě.

Sestavil: Vít Špaňhel



# Levně znamená chytře

V seriálu článků o tepelných čerpadlech v obytných domech hledáme rozumné argumenty, které hovoří pro jejich instalaci a nahrazení tak stávajícího centrálního zdroje vytápění. Ne vždy je nutné vyhledávat změnu. Například tam, kde cena za GJ z CZT je rozumná a únosná. Následující příspěvkem se ještě jednou vrátíme do Brna. Není to záměr, jen shoda náhod.

## Proč si bytové domy pořizují tepelná čerpadla místo CZT?

K tomuto článku mě inspirovala další reklamní dvoustrana v brněnském časopisu Šalina číslo 5/2017: [https://www.salina-brno.cz/images/casopis\\_pdf/05%20-%202017.pdf](https://www.salina-brno.cz/images/casopis_pdf/05%20-%202017.pdf) – strany 4 a 5.

Když si to člověk přečte a ví o tom, že další domy v Brně se odpojují od tepláren a jejich CZT a jdou na tepelná čerpadla, tak si řekne, jak je to možné, když je to CZT tak vychvalované? Co přiměje nějaký bytový dům k tomu, aby se od toho úžasného CZT odpojil a investoval svoje finance do vlastního zdroje tepla, když mu to Teplárny Brno přivádí až do domu a o nic se nemusí starat? Při tom u bytových domů se nejedná o rozhodnutí jediného vlastníka nebo o rozhodnutí pár lidí ve výboru. O odpojení od tepláren a přechodu na vlastní zdroj tepla v podobě tepelných čerpadel se rozhoduje na shromáždění delegátů všech bytů bytového domu!

Odpověď není úplně jednoduchá, ale jedno je jisté: Jestliže mohu mít teplo ve svém bytovém domě za 250 Kč z tepelných čerpadel místo za 635 Kč z CZT od Tepláren Brno, tak ten, kdo přemýšlí, má jasno.

Dívám se na reklamu tepláren Brno, kde vybízí „Staňte se součástí týmu, který hřeje Brno“ a ptám se sám sebe, proč jsou ty postavičky na tom obrázku tak vysmáté: <https://www.teplarny.cz/novinka/689/kariera-hledame-nove-posily-do-naseho-tymu/>

No bodejť by nebyly! Když se chlubí tím, jak je firma zisková a svým zaměstnancům nabízí velmi nadstandardní platy. Proč ne, když lidé z bytových domů to zaplatí. Nebylo by vstřícnější si ty zisky trochu snížit a netahat tolik peněz z kapes lidem bydlícím v panelácích? Uvědomuji si, že toto asi neprojde, ale pokud jsem 100% městská firma, tak se tou ziskovostí na úkor občanů, z jejichž peněz vlastně žiju, aspoň nechlubím.

## 10 důvodů proč chtít TČ do bytového domu

1. Cena tepla o průměrně 60 % nižší než například u Tepláren v Brně.
2. Co si v bytovém domě vyrobím, to si spotřebuji, neplatím ztráty při dopravě tepla z místa výroby do místa spotřeby (do mého bytového domu).
3. Teplotu vody v radiátorech si volím sám optimálně tak, abych měl co největší teplotní pohodu a spotřeboval na to co nejmenší množství energie a tedy peněz.
4. Teplotu TUV si taky volím optimálně, jakou chci, aby mi vytékala z kohoutků tak, abych byl s teplotou spokojen a stálo mě to co nejmíň peněz.
5. Zapínání a vypínání topení si určuji sám, jak sezónně = při začátku topného období a při jeho konci, tak každodenně = zda v noci dům temperuji, aby nevychladl, a kdy topení úplně vypínám (podle dohody všech vlastníků bytů).
6. Provoz tepelných čerpadel v mém bytovém domě je 24 hodin monitorován. Díky monitorování ví o jakékoliv závadě firma, které TČ dodala i správce dřív, než si toho všimnou vlastníci bytů.
7. Tím, že TČ jedou na nižší teplotní spád než teplárny, tak se celoročně ušetří velké množství tepla: 10–15 %.
8. Návratnost investice do tepelných čerpadel je v průměru 5–6 let. Pokud by OŽP povolil místo CZT z tepláren novou vlastní plynovou kotelnu na topení a výrobu TUV, tak návratnost této investice by byla cca 9 let a provozní náklady skoro dvakrát větší než u tepelných čerpadel.
9. Pokud se bytový dům rozhodne investovat i do fotovoltaických panelů umístěných na vlastní střeše a vyrobenou elektrickou energii použít do tepelných čerpadel, může jeho úspora oproti teplárnám dosáhnout až na 84 %.
10. Nebojte se – při instalaci tepelných čerpadel do bytových domů se vůbec nezasahuje do jednotlivých bytů – a nebojte se hluku a vibrací – solidní dodavatel vám TČ nainstaluje tak, aby vás to ani trochu neobtěžovalo.

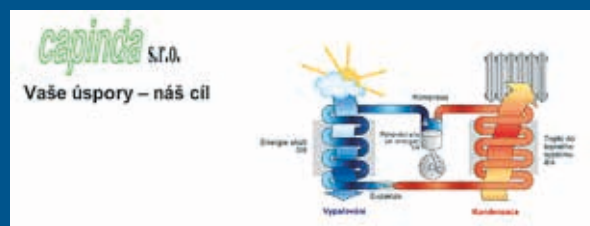
## Pojďme na další důvody, proč bytové domy volí teplo z tepelných čerpadel, a ne od tepláren.

Představte si, že máte v bytovém domě starou topenišskou „výměníčku“, která už dosloužila a musíte ji vyměnit za novou. Zeptáte se tepláren na cenu a dozvíte se 500 000 až 600 000 Kč. Když potom oslovíte nějakou topenišskou soukromou firmu, dozvíte se cenu 250 000 Kč. Chcete pak ještě něco brát od tepláren?

Následující odstavec je trochu náročnější – kdo nechce jít do technických detailů, prosím, přeskočit. Vezměte tuto situaci: Rozvody topení po vašem bytovém domě už máte hodně dlouho a rozhodnete se, že je necháte prověřit a zjistit, zda nejsou někde zanešené anebo zda za tu dlouhou dobu, co je máte a co ve vašem domě proběhla v bytech celá řada změn, není potřeba v rozvodech někde něco změnit, či upravit. Říká se tomu „zaregulování otopné soustavy“. Objednáte si na to topenišského projektanta, ten pro vás udělá projekt a přitom zjistí, že vy začínáte uvažovat o tepelných čerpadlech pro váš bytový dům. Nutno podotknout, že při výběru dodavatele tepelných čerpadel je dobré posuzovat nejenom cenu instalace, ale, kromě jiného, také následné provozní náklady na výrobu tepla s tepelnými čerpadly. Toto je trochu složitější, proto to mírně rozvedu: Tepelná čerpadla vyrábí teplo velmi levně, v průměru o 60 % levněji než teplárny. Ale v zimě, kdy hodně mrzne, tak jsou málo výkonné a je potřeba jim pomoci tzv. bivalentním zdrojem, ve většině případů elektrokotlem. A jsme u toho: Teplo z elektrokotle je samozřejmě dražší než z tepelného čerpadla a není úplně jedno, jestli za celý rok budu muset elektrokotel zapnout v 5 % nebo v 15 % případů. Čím víc musím zapínat elektrokotel, tím jsou provozní náklady dražší. A teď přijde topenišský projektant, který pro vás dělal projekt zaregulování a řekne vám: Pokud do vašich kuchyní přidáte pár nových článků na radiátor, tak, když půjdete do uvažovaného tepelného čerpadla, tak ta bivalence čili, ten drahý elektrokotel nebudete muset zapnout za celý rok ani jednou, tepelné čerpadlo, tak, jak vám je navrhli, zvládne vytopit všechny vaše byty po celý rok, i v zimě, a váš provoz s tepelným čerpadlem bude extrémně levný. Opět o důvod víc, proč do toho jít a proč se od tepláren odpojit.

Další důvod, který se zvažuje, zda jít do tepelného čerpadla, je tento: Teplárny v noci přisun tepla do bytových domů vypínají. Dům za noc docela prochladne. Ráno to zase zapnou a měřiče tepla se mohou strhat. Pochopitelně. Kdyby se dům nechal přes noc jemně temperovat, tak by tolik nevychladl a ráno by se jen mírně zvedl výkon a bylo by to. Jenže to by teplárny prodělaly kalhoty, protože dodávají teplo z velké dálky, a i v noci by musely hradit ty velké ztráty, které jsou po celé délce potrubí od topenišské výtopny do bytového domu.

A konečně tento důvod týkající se TUV: Každý chce, aby, když otočí v bytě červený kohoutek, tak aby mu hned tekla teplá voda, aby nemusel čekat, až odečte studenou a doteče teplá ze zdroje tepla nebo z „výměníčky“. K tomu slouží tzv. „cirkulace TUV“, tzn. teplá voda se honí v trubkách dokola, aby byla k dispozici v okamžiku, kdy otevřete ten červený kohoutek. A víte, jak to je v bytových domech, které jsou připojeny na lokální výtopnu, jako třeba v Bohunicích, Starém Lískovci, Novém Lískovci, Bystřici a dalších a dalších městských částech? Cirkulace probíhá v trubkách, které se



## Firma capinda s.r.o.

- se přednostně věnuje tomu, že se snaží přinést lidem do bytových domů levné teplo, čili levné topení a levnou TUV.
- Velmi nás potěší, když můžeme přinést do rodin bydlících v bytových domech radost.
- Za všech 32 bytů v bytovém domě Josefy Faimonové 19 v Brně Líšni to vyjádřil pan Ing. Freiberg: „Takovou tepelnou pohodu (jako s tepelnými čerpadly) jsme ještě nepoznali.“
- Lidé v bytových domech oceňují, že jsou po instalaci tepelných čerpadel (TČ), pokud jde o teplo a TUV, soběstační a nejsou na nikom závislí.
- Stejně tak hodně lidí oceňuje, že maximálně šetří životní prostředí, protože tepelná čerpadla „jedou“ jen na elektřinu, žádné exhalace.
- No, a tam, kde mají ve Fondu oprav dost peněz, tak nelitují dalšího vydání a k TČ si pořídí i fotovoltaické panely na střechu svého bytového domu.
- I to jim capinda s.r.o. zařídí na klíč.
- Elektřina vyrobená ze slunce ve fotovoltaické elektrárně (FVE) jde přednostně do TČ na výrobu tepla pro topení a TUV.
- Máme v Brně referenci, kde provozují ve svém bytovém domě TČ i FVE a oproti tomu, co platili Teplárnám Brno během posledních tří let, šetří 81,6 %.

táhnou od lokální výtopny, která je třeba několik set metrů daleko od vás. A to všechno platíte. Takže, další důvod, proč jít do lokálního zdroje tepla a TUV: Vyrábět si to ve svém domě a cirkulaci si honit jen ve svém domě, a to ještě jen tehdy, kdy vy se rozhodnete – to znamená třeba od půlnoci do 5 do rána cirkulaci zastavíte, a šetříte.

*RNDr. František Krejčí, CSc.  
samostatný jednatel  
capinda s.r.o., Čápkova 37/34, 602 00 Brno  
Mobil 774 589 252  
krejci@capinda.cz*

**TEPELNÁ ČERPADLA a FOTOVOLTAIKA  
pro bytové a rodinné domy**



**PRŮVODCE**  
PO NÁRODNÍM TECHNICKÉM MUZEU

bytová družstva | SVJ | správa domů

Český svaz včelařů a moravských bytových družstev

12.5.2015 5/2015

**Využijte výhod úvěru s dotací**  
Úvěry pro bytová družstva a SVJ

Mimofádní nabídka pro bytová družstva a SVJ



**Včelařství**

6/2016

ČESKÝ MED POD DROBNOHLEDEM  
Quido Skleňar – zakladatel linie 47  
Nejnáročnější včelařský měsíc



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

[produkce@artedit.cz](mailto:produkce@artedit.cz)

tel.: 774 217 733, 222 322 482



**ČOI**  
VÝROČNÍ ZPRÁVA

ČESKÁ OBCHODNÍ INSPEKCE

2015 PRAHA 2016

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

**STATISTICKÁ ROČENKA**  
trhu práce v ČR v roce 2015

2016 MIP SVJ

PAVEL JURÍK  
**DOMINIA**  
SMÍŘICKÝCH  
A LIECHTENSTEINŮ  
V ČECHÁCH

Playing  
All Day Long

Japanese Traditional Toys  
from the Nagasaki Museum  
Collection in Prague

Hlína Gaudíková  
Alena Krumlovská

Krajina  
kovaných  
křížů

Jiří Belis  
Natalie Belisová  
Petra Cervinková

**Mach a Šebestová**  
MILOS MACOUREK  
ADOLF BORN

**na cestách**

## 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 Jeskyňe** 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](mailto:produkce@artedit.cz)**



# 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.

