bytová družstva | SVJ | správa domů

SČMBD

Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev

ročník XV
3/2018

SČMBD LOBBUJE A PŘIPOMÍNKUJE

UMÍ SI SVJ VLÁDNOUT?

SVĚTOVÁ NOVINKA OD BONEGY

TOPNÁ SEZÓNA SKONČILA – STAROST NIKOLI

HORKÝ BRAMBOR – BYDLENÍ PRO NEMAJETNÉ

TEPELNÁ ČERPADLA STÁLE PŘEKVAPUJÍ

KŘIŠŤÁLOVÉ KOMÍNY ROZDÁNY

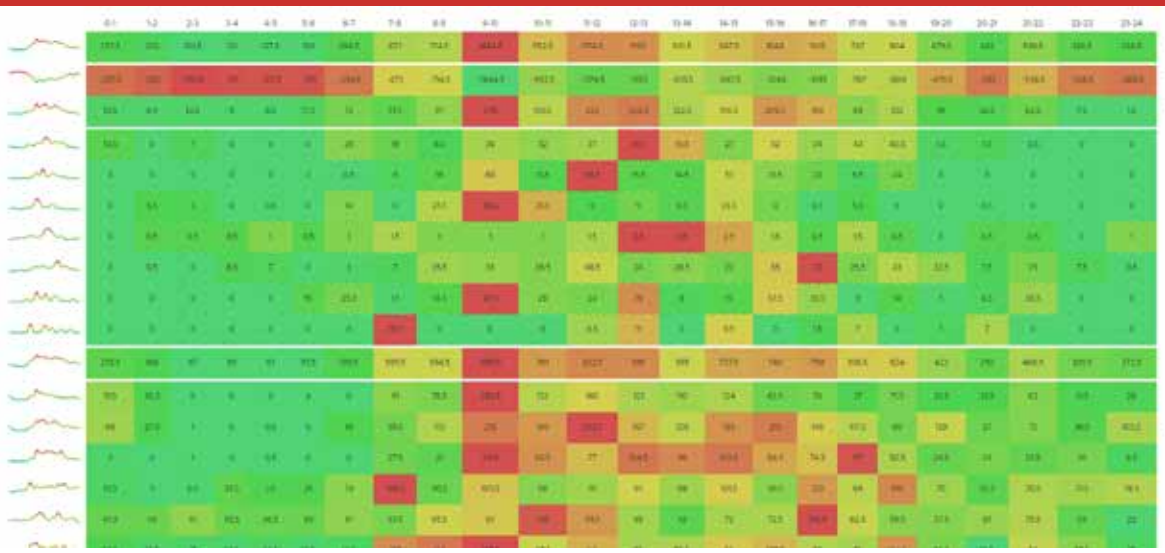
ALUMISTR VARUJE – POZOR NA PADĚLKY

ZÁSTUPCE OMBUDSMANKY TVRDĚ KRITIZUJE

PRÁZDNÝ PANELOVÝ DŮM ZA 350 000 KČ

www.scmbd.cz

CHYTRÉ VODOMĚRY
KTERÉ KONEČNĚ DÁVAJÍ SMYSL
V KAŽDÉM BYTĚ



NOVÉ CHYTRÉ VODOMĚRY BONEGA BOURAJÍ DOSAVADNÍ BARIÉRY PRO ONLINE ODEČTY VODY

- Výrazně nižší pořizovací i provozní náklady
- Kratší interval vysílání (každých 5 minut)
- Cena vody za každou sprchu, koupel, umytí auta atd.
- Aplikace na počítač i telefon uživatelsky přívětivá i pro naprosté laiky
- Automatické odhalení nepoctivých nájemců

BONEGA®
CHYTREVODOMERY.CZ

Více v článku uvnitř →

Speciální nabídka pro bytová družstva a společenství vlastníků

Běžný účet s úročením 0,3 %

Speciální nabídka úročení na běžném účtu pro bytová družstva a společenství vlastníků.

Vedení běžného účtu zdarma

Vedení účtu a nejběžnější transakce jsou zdarma. Ostatní poplatky patří mezi nejnižší na trhu.

Termínovaný vklad až 2,5 %

Výsledná úroková sazba je určena podle doby trvání úložky.

Kontaktujte přímo některého z našich obchodníků.

www.creditas.cz

Karel Řehoř
+420 773 778 928
karel.rehor@creditas.cz

Ondřej Seidlman
+420 770 146 278
ondrej.seidlman@creditas.cz

Lukáš Semela
+420 777 360 035
lukas.semela@creditas.cz

Oldřich Synovec
+420 777 360 018
oldrich.synovec@creditas.cz

BANKA CREDITAS

Chtějte víc od svých úspor

Slovo na úvod

Čau lidi, já jsem Špaňhel a toto je moje šťastné číslo časopisu! To jsem si na úvod zaparafrázoval na účet jakéhosi rádoby satirického pořadu na Seznamu. A aby toho nebylo málo, vypůjčil jsem si následující text z jiného (už nikoli satirického) portálu, který se týká GDPR:

Obecným právním předpisem ochrany osobních údajů je zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, který od 25. 5. 2018 bude nahrazen Nařízením Evropského parlamentu a rady EU o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů, kterým se zrušuje směrnice 95/46/ES (dále jen GDPR). Nařízení EU má přednost před zákonem a je přímo aplikovatelné a závazné pro všechny členské státy EU. Ty si mohou upravit některá pravidla ve velmi omezené míře tak, aby zákon o ochraně osobních údajů byl v souladu s GDPR.

Nějak jsem si představoval, že GDPR se týká jen firem a nás občany, kteří „jen" žijeme, nakupujeme a platíme čas od času kartou, to mine. CHACHACHA. (To je prosím citoslovce smíchu nikoli další zkratka poslaná do světa úředníky z EU!) Smích mě přešel, když u pokladny v Bille paní pokladní všem kupujícím podávala pět listů popsaného formátu A5 a vesele dodávala: "*Tohle si za domácí úkol přečtěte, vyplňte a příště až přijdete nakupovat, mi to vraťte!*" Dostal jsem tu tiskovinu také. Nesla název PROHLÁŠENÍ O OCHRANĚ OSOBNÍCH ÚDAJŮ, obsahovala dvanáct bodů napsaných malým písmem a měl jsem jim tam uvést jméno, příjmení, datum narození, telefon, PSČ a e-mail a ještě nějaké odpovědi na dotazy, aby mohli moje osobní údaje chránit. Teda, že dávám souhlas, že můžou použít moje osobní údaje a budou je chránit. Nemám rád, když mi někdo říká, že něco musím. To se to ve mně zavře a je konec. Vzdor ve mně zavelel, nic nevyplňuj, nic neodevzdávej! Byl jsem se sebou docela spokojený, že mám ještě ducha bojovníka. Jenže pak přišel malý červíček a červíčkoval: *Víš, co se stane, když to neuděláš? Zakážou ti nakupovat v Bille! Nedostaneš důchod! Vnoučata se nedostanou do školky!* Naše generace vyrůstající v totalitě tohle moc dobře zná. Protože, když si soudruzi (ať jsou odkudkoli, třeba z EU) něco vymyslí, nařídí, tak to není dobré si s nimi zahrávat! Abych to zkrátil, papíry jsem vyplnit (pro jistotu), odevzdal u pokladny a do Billy chodím dál. Jen mě žere zvědavost. Co by se bývalo bylo stalo, kdybych to nevyplnil a neodevzdal? Fakt by mi zakázali nakupovat v tom obchodě? A co ten důchod? A vnuci…

Čau lid, já jsem stále Špaňhel a toto je moje, i přes to přezevšechno, šťastné číslo časopisu! Příklad, který jsem uvedl je jen zlomeček toho, co se nyní s GDPR ve společnosti děje. (Společnosti Billa se omlouvám, že jsem ji použil jako příklad a nic „horšího" než že by mi neobnovili zákaznickou kartu by mě určitě nepotkalo.) Když si ale uvědomím, že podobných papírů s žádostí o udělení souhlasu o ochranu vašich osobních údajů teď tisknou a rozesílají milióny firem a institucí (včetně SVJ a BD) v celé EU, tak se mi svírá srdce. Kolik musí na ty papíry padnout lesů!? Ostatně, tuhle otázku jsem nahlas vyslovil u pokladny v Bille a víte, co mi pán stojící přede mnou řekl? „*Dyť je to jedno, stejně nám ty lesy žere kůrovec!*" Taky způsob, jak se s tím „kůrovcem" GDPR vyrovnat.

Takže, do třetice: Čau lidi, já jsem Špaňhel a toto je moje šťastné číslo časopisu! Proč? Protože jsem vám mohl tohle všechno napsat.

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XV

Vydává
Artedit, spol. s r. o.

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

Redakční rada
mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom
Artedit, spol. s r. o.

Tisk
Tisk Horák, a. s.
Ústí nad Labem

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

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

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

Rozšiřování časopisu
SČMBD a krajské rady

A.L.L. Production

Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzerátech redakce neručí.

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT STANOVISKO SČMBD

NAJDETE NÁS NA www.scmbd.cz

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 předcho zích 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

Číslo 3 vyšlo v červnu 2018, následující číslo vyjde v srpnu 2018

POKUS – OMYL – POKUS – OMYL, JAK DLOUHO JEŠTĚ?

Přichází další pokus zastavit obchod s chudobou

Ministryně Klára Dostálová chce dostat sociální ubytovny pod kontrolu státu. Podle připravovaného zákona mají vzniknout sociální domovy. Pro jejich klienty bude povinná sociální asistence.

Pokus bývalé ministryně práce a sociálních věcí Michaely Marksové prosadit chybějící zákon o sociálním bydlení nevyšel – návrh přišel do Sněmovny pozdě a po volbách spadl pod stůl. Nyní se tohoto úkolu ujalo Ministerstvo pro místní rozvoj. Ministryně v demisi Klára Dostálová slibuje, že nová norma bude hotova do dvou let.

„Zákon bude upravovat dva typy bydlení, a to sociální byty a sociální domovy," vysvětlila Dostálová v e-mailovém rozhovoru pro Seznam Zprávy. Sociální bydlení mají potřebným poskytovat obce, systém by ale financoval stát. Míra odpovědnosti obcí zatím není jasná: „Participace obcí se diskutuje, pokud ano, bude minimální," uvedla ministryně. Sociální byty nemají být automaticky pro všechny lidi, pro něž je problém zaplatit tržní nájemné. Hlavním nástrojem pomoci pro lidi s nízkým příjmem mají zůstat sociální dávky na bydlení. Žadatelé o sociální bydlení mají nejdříve prokázat „tržní selhání", tedy zákonem přesně definovanou bytovou nouzi.

„Znamená to, že si domácnost nemůže zajistit velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek. Což posuzuje obec, která ověří selhání trhu na úrovni konkrétní domácnosti," upřesnila ministryně Dostálová.

Kromě nízkého příjmu by tak zájemce o sociální byt musel prokázat, že nemá kde bydlet, případně že jeho byt je nekvalitní, přelidněný nebo zdravotně závadný.

„Sociální byty by měly sloužit lidem, jejichž hlavním problémem je nezaviněná chudoba. Sociální domovy budou přednostně určeny pro osoby v zaviněné bytové nouzi a bude tu povinná sociální práce s jejich obyvateli," uvádí Dostálová.

Náhrada za chudinské ubytovny

Sociální domovy pod kontrolou obcí by měly nahradit soukromé chudinské ubytovny, v nichž se často platí přemrštěné nájemné za nekvalitní bytový standard, a které jsou nevhodné jako dlouhodobé bydlení především pro rodiny s dětmi. Vysoké nájmy v ubytovnách přitom dotuje stát ve formě sociálních dávek. O budoucím systému sociálních dávek na bydlení se podle Dostálové nyní vede debata mezi ministerstvy práce a místního rozvoje. Obce mohou už dnes na budování nových sociálních bytů čerpat dotace Integrovaného regionálního operačního programu. Na tento účel jsou vyčleněny dvě miliardy korun ve dvou nedávno vypsaných nových výzvách. Obce se léta brání převzít za sociální bydlení odpovědnost. Jejich zapojení bylo největším kamenem úrazu už při přípravě minulého návrhu zákona. Původně měly mít povinnost poskytovat potřebným sociální byty, nakonec zůstala v Marksové návrhu jejich účast v programu sociálního bydlení jen na bázi dobrovolnosti. Hlavním problémem předchozího návrhu zákona byla ale podle většiny jeho kritiků příliš široce definovaná skupina osob v bytové nouzi, jimž má společnost pomáhat. „Je dobře, že ten zákon nebyl přijat, protože tak široce vymezená skupina by znamenala jenom to, že by vznikly čekací listiny a na přidělení sociálního bytu bychom zase čekali 10 let," řekl ve Výzvě Seznamu socioekonom bydlení Martin Lux z Akademie věd.

Zuzana Kubátová (seznamzpravy)

Přesvědčujeme a připomínkujeme

Dámy a pánové,
dva měsíce utekly jako voda a je tu další číslo našeho časopisu. V předchozím čísle jsme se začínali těšit z prvních reálných obrysů konečné podoby vlády s důvěrou, ale zdá se, že patová situace ještě stále není úplně zažehnána. I proto jsme poněkud polevili v našich aktivitách přímého oslovování zástupců politických stran, kteří dnes mají trochu jiné starosti.

V čem Svaz naopak nepolevuje, je práce na připomínkování připravovaných změn zákonů upravujících praktické fungování bytových družstev a společenství vlastníků. Ve spolupráci s právníky Družstevní asociace ČR, které od 1. 4. 2018 náš Svaz předsedá, se připravují zásadní připomínky k návrhu novely občanského zákoníku, který byl vyslán do mezirezortního připomínkového řízení. Co se týká připomínkového řízení novely zákona o obchodních korporacích, tak to již bylo ukončeno. V některých bodech Ministerstvo spravedlnosti připomínky Svazu částečně akceptovalo a bylo například upuštěno od prodeje uvolněného družstevního podílu při vypořádání. Naproti tomu nebyly akceptovány naše připomínky týkající se nadřazenosti občanského zákoníku a jeho kogentní úpravy nájmu bytu stanovám bytových družstev.

V současné době je v poslanecké sněmovně projednáván návrh velké novely insolvenčního zákona, která má ulevit v insolvenčním řízení dlužníkům. Návrh novely však negativně dopadá na bytová družstva i společenství vlastníků, která se při uspokojování pohledávek opět propadají na nevýhodnější pozice. Proto v těchto dnech je připravováno konečné znění společného stanoviska našeho Svazu, Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR a Družstevního marketingového sdružení ČR k návrhu novely zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona. V tomto společném stanovisku jsou zrekapitulovány všechny negativní dopady připravované novely, která by v případě jejího přijetí situaci bytových družstev a společenství vlastníků ještě zhoršila.

Zásadní připomínku vnímáme k tzv. „poctivému záměru dlužníka“. Je totiž otázka, nakolik je vůbec možné, aby měl dlužník poctivý záměr, pokud si nechává bydlení platit svými sousedy. Je-li dlouhodobých dlužníků v domě více, často začnou do té doby řádně platící spolubydlící své byty raději opouštět, což v konečném důsledku může vést až k rozšíření vyloučené lokality. Právníci svazů proto doporučují, aby oddlužení nebylo povoleno dlužníkovi, který dluží za užívání bytu ve svém vlastnictví, nebo bytu, jehož užívání je spojeno s družstevním podílem, a aby bylo oddlužení zrušeno vždy, pokud budou dlužníkovi po povolení oddlužení vznikat nové dluhy za užívání bytu. Dnes je to bohužel většinou tak, že soudy zpravidla ani na návrh osoby odpovědné za správu domu o zrušení oddlužení nerozhodují, a po uplynutí pěti let dlužníka oddluží.

V návrhu projednávaném ve sněmovně navíc není zohledněna novela insolvenčního zákona č. 291/2017 Sb., která nabyla účinnosti teprve 1. 12. 2017 a zavedla při prodeji jednotky rezervaci 10 % výtěžku právě pro pohledávky z užívání bytu a správy domu. Pohledávky z bydlení jsou přitom jinde v Evropě zajištěny zákonným zástavním právem nebo přednostním právem z výtěžku a případná oddlužení nedopadají tak citelně na zahraniční bytové korporace. Opět se tedy zákonodárci snaží hledat jiné cesty než ty, které již byly jinde nalezeny a vyzkoušeny. Budeme doufat, že společné stanovisko bytových svazů povede ke sjednání nápravy znění připravované novely.

V den uzávěrky tohoto čísla finišují přípravy na konferenci pořádanou Senátem parlamentu ČR ve spolupráci s Družstevní asociací ČR a Masarykovo demokratickou akademií na téma Role družstevního podnikání v budoucím vývoji ČR. Konference je pořádána v souvislosti se 170. výročím vzniku prvního družstva na území historických zemí Čech, Moravy a Slezska v roce 1847. Konference bude zaměřená na využití družstevních prvků podnikání v moderních firmách a úspěšné příklady družstevního podnikání v ČR. Rovněž bude prezentována i současná problematika všech družstevních svazů sdružených v Družstevní asociaci ČR, kterými jsou družstva bytová, výrobní, spotřební a zemědělská. Podrobnější informace o průběhu a výsledku konference bude podána v příštím čísle.

Ing. Jan Vysloužil, předseda SČMBD

PROBLÉMY NARŮSTAJÍ

Mluví se o nich, denně přibývají další a další a s nimi přibývají i vyslovené i nevyslovené problémy. Vlastníci bytů v SVJ přijímají na sebe mnoho zodpovědnosti, aniž si to mnozí uvědomují. Ještě větší problém vyvstává pro předsedy představenstva. Není divu, že o tuto funkci se nikdo dobrovolně nehlásí. Přinášíme blok článků upozorňující na některá úskalí.

NEODDISKUTOVATELNÁ ODPOVĚDNOST

Se žalobami na členy výborů SVJ se roztrhl pytel

Více než jinde tady platí pro dobrotu na žebrotu. Většina lidí, kteří vezmou funkci člena výboru Společenství vlastníků jednotek (SVJ), to udělají, protože nikdo jiný se k tomu nemá. Jenže pak se občas nestačí divit. Sousedi na ně podávají žaloby a popotahují je po soudech. Podle právníků takových případů přibývá.

„Těchto sporů je čím dál tím víc, žalob na členy výboru přibývá. Je to fenomén posledních dvou tří let," řekl Právu advokát Ondřej Preuss, provozovatel webu Dostupnyadvokat.cz, a přidává jeden případ z praxe.

„Řešili jsme například to, že paní z Brna přijala funkci předsedkyně SVJ, nicméně neměla na to čas a brala to jen jako povinnost svolat jednou za rok schůzi. Jenže na ni jeden ze sousedů podal žalobu kvůli předražené investici do opravy výtahu," popsal Preuss s tím, že se tak soused domáhal na předsedkyni úhrady škody, kterou měla způsobit. Nakonec se podle slov advokáta věc vyřešila mimosoudně, ale ženu to stálo mnoho času a úsilí, a dokonce i peněz z vlastní kapsy.

Osobní a majetková odpovědnost členů výborů SVJ v čele s předsedou výboru či představenstva bytového družstva s předsedou družstva je v takovém rozsahu relativně nová. Objevila se v roce 2014, kdy začal platit nový občanský zákoník.

Řada lidí vezme funkci ve výboru z důvodu toho, že to nikdo jiný z ostatních členů společenství dělat prostě nechce, a většinou ji vykonává i bezplatně. Neuvědomují si ale, že tím na sebe berou závazek jednat s péčí řádného hospodáře, to znamená s veškerou pečlivostí a osobní odpovědností. Musí tedy například kontrolovat veškeré zakázky, které SVJ zadává, ať již se jedná o potřebné opravy nebo dodávky služeb.

Škodu musí uhradit z vlastní kapsy

„Tím, že člověk přijme funkci, stává se osobně odpovědným za škodu způsobenou v souvislosti s výkonem takové funkce. Této odpovědnosti se nemůže zbavit ani žádnou smlouvou, ani třeba najmutím profesionální správcovské společnosti," vysvětlil advokát a dodal, že typickým příkladem majetkového rizika pro statutární orgány SVJ je otálení ve vymáhání pohledávek.

Pokud se totiž pohledávka jejich vinou například promlčí, může se to obrátit proti členům výboru či představenstva až tak, že škodu budou muset uhradit z vlastních peněz.

Přesto, že se členové výboru snaží ve většině případů jednat pečlivě, někdy i kvůli neznalosti zákona můžou pochybit. V takový moment se mohou dočkat nepěkného překvapení v podobě žaloby, již na ně podá některý z jejich sousedů v domě. A v krajním případě je čeká popotahování po soudech.

Konzultujte, archivujte

„Žalob opravdu přibývá. Setkali jsme se i se soudním rozhodnutím, kdy člen výboru měl nařízeno zaplatit ze svého škodu, kterou svým jednáním způsobil SVJ," uvedl advokát Michal Klusák, který podotkl, že ale poslední dobou se povědomí členů výboru o tom, jaké mají povinnosti a co jim v případě jejich nedodržení hrozí, zvyšuje.

S podobným soudním rozhodnutím se setkala rovněž pražská advokátka Lucie Pražáková, která se zabývá nemovitostním právem. „Jde však o jednotky případů," doplnila.

Právníci proto doporučují všechny podstatné kroky a rozhodnutí SVJ konzultovat s konkrétním odborníkem a nechat si je potvrdit shromážděním SVJ nebo členskou schůzí družstva. Podstatné je provádět transparentní výběrová řízení, dobré je také archivovat veškerou komunikaci a vše podstatné si nechat potvrdit do e-mailu tak, aby veškeré jednání a jeho důvody byly v budoucnu prokazatelné.

Kateřina Severová, Právo

UMÍ SI SVJ „VLÁDNOUT“ ?

Hrozba pro bytová družstva: když o schůzi neinformují na webu, nemusí usnesení platit

Bytová družstva mají ze zákona povinnost zřídit si webové stránky z důvodu povinnosti umístění pozvánky na členskou schůzi na webu. Řada bytových družstev tuto přes tři roky platnou povinnost dodnes nesplnila. Riskují tak možnost zneplatnění usnesení členské schůze až tři roky zpětně. Fatální dopad to může mít nejen na samotná družstva, ale i jejich členy

Pro bytová družstva platí povinnost mít web

Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), který v § 636 stanovil bytovým družstvům povinnost zřídit si webové stránky, kde musí umísťovat pozvánky na členské schůze, vstoupil v účinnost 1. ledna 2014.

V případě bytových družstev je v současnosti situace taková, že některá družstva zákonnou povinnost zřízení webových stránek dodnes nesplnila (nebo se je snaží různě obcházet ve svých stanovách) a vůbec tak neřeší hrozbu zneplatnění usnesení až tři roky zpětně. Jde o oblíbenou taktiku „kde není žalobce, není soudce“ či „případný spor bude trvat roky a výsledek je ve hvězdách“.

Co říká zákon o svolání členské schůze bytových družstev

Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze (Zdroj: zákon č. 90/2012 Sb., § 636)

Co musí být minimálně uvedeno v pozvánce na členskou schůzi

- firma a sídlo družstva
- místo a doba zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit
- označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze
- program členské schůze
- místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce (Zdroj: zákon č. 90/2012 Sb., § 636)

Přitom takové zneplatnění usnesení členské schůze, která rozhodla například o revitalizaci bytového domu nebo uzavření či refinancování úvěru, může napáchat obrovské škody.

Jak se řeší neplatnost usnesení členské schůze

Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení § 259 občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí. (Zdroj: zákon č. 90/2012 Sb., § 663

Některá družstva proto šla cestou nutného zla a zřídila webové stránky zdarma s tím, že jedenkrát za rok zde umístí pozvánku na členskou schůzi. To samo o sobě ovšem ještě nezaručuje, že se o ní všichni dozví, protože ne každý má čas web družstva pravidelně kontrolovat. Taková družstva tedy zákon splnila, ale nikoliv jeho účel – tedy aby se lidé o schůzi elektronickou cestou opravdu dozvěděli, v lepším případě, aby se mohli i seznámit s projednávanými podklady. Ideální variantou tedy je, když se členové o schůzi dozví elektronicky díky automatickému rozesílání zpráv či notifikací z webu družstva na e-maily členů či prostřednictvím SMS zpráv.

Na takový uživatelsky přívětivý web je pak například také možné v uzavřené sekci pro členy vkládat například projednávané podklady na schůzi, zápisy ze schůzí, stanovy, domovní řád, energetický průkaz a označit, kdo vše má k dokumentům přístup. Mohou to být pouze členové, statutární zástupci nebo i široká veřejnost.

SVJ mít web nemusí, ale je výhodou

Jak je to v případě společenství vlastníků jednotek (SVJ)? Názory expertů a různé právní výklady se liší, umožňuje jim to rozporuplná a obsahově neprovázaná legislativa.

Faktem je, že o webových stránkách u SVJ v uvedeném zákoně č. 90/2012 není žádná zmínka – tedy tato legislativa společenství (SVJ) povinnost zřízení webu neukládá a nevyvozuje z jejího nerespektování žádné právní důsledky.

Bezpečnost osobních údajů

Každý, kdo bude rozhodovat o založení webových stránek pro potřeby bytového družstva či SVJ, ale i ten, kdo tam poskytne svá data, by neměl zapomenout na bezpečnost osobních údajů.

Vždy je nutné předem prostudovat obchodní podmínky a vyvarovat se „komerčních“ stránek, kde například dáváte souhlas s tím, že osobní údaje mohou být poskytnuty k marketingovým účelům.

Jak má vypadat bezpečný web bytového družstva či SVJ

Webové stránky mají mít možnost sekcí s uzavřeným obsahem pro členy a také pro statutární orgán. Nic není veřejnosti do vašich zápisů ze schůzí, kde se mohou objevovat například osobní údaje nebo seznamy členů.

Nepřípustné je například i to, když sousedé vidí navzájem svá telefonní čísla nebo e-maily.

Internetové stránky se dnes dají pořídit v neplacené a placené verzi. Placená verze podle kvality (levné od řádu stokorun) mají oproti neplacené variantě mnohem více funkcí a bezpečnostních prvků.

Provozovatelé webů často garantují vrácení peněz v případě nespokojenosti, a to například do 30 dní od aktivace placené verze.

ZDROJ: www.euro.cz

Chytré vodoměry, které konečně dávají smysl v každém bytě

Online dálkový odečet vody pomocí chytrých vodoměrů již několik let existuje, ale byl **dosud velmi drahý a nedostatečně uživatelsky přívětivý**, takže ve skutečnosti jen malé procento nájemců spotřebu vody sledovalo a změnilo své návyky. Programy pro sledování spotřeby často vyvíjeli samotní výrobci vodoměrů a ne odborníci na uživatelská rozhraní, což vedlo ke zbytečně komplikovaným aplikacím, které **nepoužívali s radostí správci nemovitostí ani samotní nájemníci.**

Chytré vodoměry BONEGA toto mění díky:

- **Výrazně nižší pořizovací i provozní náklady** umožňují umístění chytrých vodoměrů do každého bytu.
- Díky **intervalu vysílání až každých 5 minut** stačí k získání veškerých dat pro vyhodnocení spotřeby i alarmů **pouze vodoměry** bez nutnosti instalace dalších čidel.
- Nájemníci tak vidí **cenu spotřebované vody za každou sprchu, koupel, umytí auta** atd., což prokazatelně motivuje k úsporám.
- Webová aplikace je **intuitivní a srozumitelná i pro naprosté laiky**. Není třeba žádná instalace, stačí navštívit www.chytrevodomery.cz na počítači nebo telefonu.
- Snadná montáž **nevyžaduje žádnou konfiguraci**. Jedná se v podstatě o prostou výměnu vodoměrů, kterou zvládne každý instalatér.
- Jednoduché a **průhledné obchodní podmínky** bez složitých administrativních poplatků.

Zkušenosti z pilotních projektů

V posledních měsících probíhalo několik pilotních projektů v kancelářských centrech i SVJ. Testovalo se jak samotné technické řešení, tak přijetí uživateli a dopad na spotřebu vody.

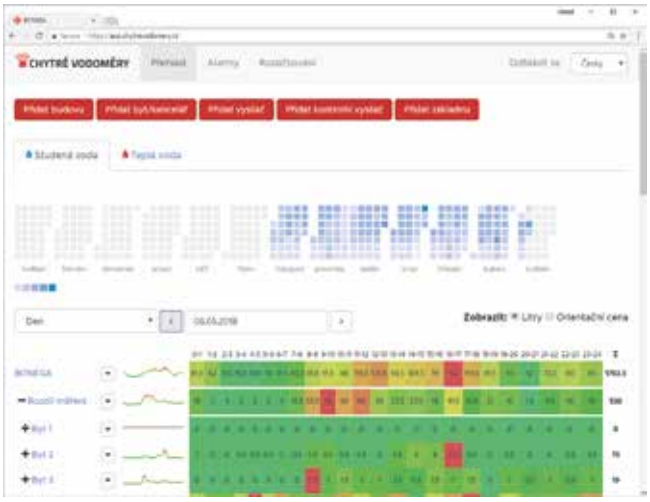
„Instalací tohoto systému měření jsme snížili náklady na dodávku vody průměrně o 30 % a celkově zefektivnili údržbu a řešení případných oprav pro všechny budovy.“
Michal Zelinka, Podnikatelské centrum s.r.o., Hradec Králové

V pilotních projektech se také ukázalo, že díky online systému lze efektivně zabránit ztrátám, které by nebylo možné sebepečlivější fyzickou kontrolou odhalit.

Celý systém firmy BONEGA včetně intuitivní webové aplikace se ukázal jako unikátní i ve světovém měřítku. V současné době tak probíhají pilotní projekty mj. v Řecku pod značkou WaterAdmin.com.

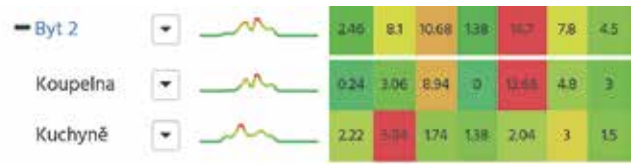
Jak aplikace funguje?

Webovou aplikaci Chytré vodoměry není třeba instalovat. Funguje přímo v prohlížeči na počítači nebo telefonu. Správcům SVJ a nájemníkům se stačí přihlásit na **www.chytrevodomery.cz**. Aplikaci lze také zpřístupnit na vlastní doménové adrese SVJ (např. voda.websvj.cz).



Odhalení úniků vody způsobených technickými poruchami nebo nedbalostí

Aplikace Chytré vodoměry ihned po přihlášení vykresluje barevnou tabulku aktuální spotřeby vody v daný den. Každé pole tabulky je podbarveno od zelené barvy po červenou dle míry spotřeby (vztaženo vždy k danému řádku). Červeně označená pole tak ihned naznačují, kde dochází k vysoké spotřebě.



Díky tomu je možné velmi rychle lokalizovat úniky vody a zapomenuté otevřené “kohouty” a situaci okamžitě řešit.

Alarmová hlášení

Jen české pojišťovny ročně registrují okolo 100 000 případů havárií „vytopených bytů“. Nejen ty však mají výrazné finanční dopady. Mnohdy i větší problémy způsobují dlouhodobé úniky vody v podobě protékajících pojišťovacích ventilů, kdy jsou odvodní hadičky napojeny přímo do odpadů či protékající napouštěcí či vypouštěcí ventily na

WC, neuzavřené ventily ve společných prostorech (sprchy, prádelny), atd.

Aby nebylo nutné neustále kontrolovat případné úniky ručně, umožňuje aplikace Chytré vodoměry i nastavení emailových alarmových hlášení.

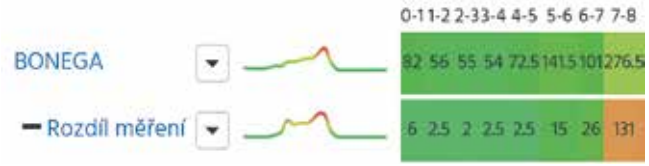
1. **Podezřelý výkyv ve spotřebě** – je vyhodnocován automaticky dle historické spotřeby vody v dané budově, bytu nebo vodoměru (podle toho kde alarm právě nastavujeme). Hodí se především na začátku, kdy ještě neznáte hodnoty, podle kterých nastavit konkrétní alarmy.
2. **Spotřeba za poslední hodinu větší/menší než X litrů** – slouží k upozornění na příliš vysokou spotřebu ať už byla způsobena čímkoliv (i např. jen nehospodárným využitím vody)
3. **Aktuální průtok větší/menší než X litrů za hodinu** – slouží pro varování při prasklém potrubí
4. **Celková spotřeba vody větší/menší než X litrů v daném rozmezí hodin** – pomůže vám pro zjištění drobných úniků vody například z protékajících ventilů na WC v nočních hodinách
5. **Nepřetržitý průtok překračující objem X litrů** – varuje například při opomenutí uzavření ventilu při napouštění vany (X litrů = objem vany)

Poznámka: V návaznosti na výše uvedené alarmy připravuje firma BONEGA i bateriemi napájené uzavírací ventily, které pak mohou v návaznosti na alarm automaticky uzavřít přívod vody. Uzavírací ventily bude možné ovládat i manuálně přímo z aplikace na počítači i telefonu.

Odhalení snahy o ovlivnění vodoměru

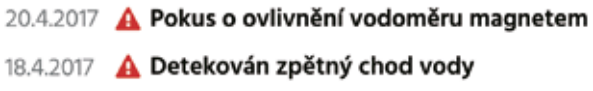
Bohužel existují nájemci, kteří se snaží různými způsoby ovlivnit měření vody a snížit si tím účet za vodu. Online měření spotřeby vody je de facto jedinou cestou jak rychle odhalit takové neférové nájemce.

První indicií je často **neobvyklý rozdíl mezi naměřenou spotřebou patního vodoměru a součtem spotřeby**



poměrových vodoměrů. Teoreticky by neměl také být rozdíl v přesnosti měření studené a teplé vody, když je obvykle konstrukce vodoměrů v principu shodná. Z praxe je běžné, že mnohem větší rozdíly bývají u měření studené vody, kde se bohužel také více podvádí. Oba údaje lze snadno zjistit přímo v aplikaci Chytré vodoměry pokud je do systému zařazen i pomocný kontrolní vodoměr za fakturačním (nebo fyzickým odečtem z fakturačního vodoměru). Ke zjištění spotřeby vody jak v bytech, tak i na hlavním přívodu vody tak dojde v jednom okamžiku.

Aplikace umí registrovat nejčastější pokusy o **ovlivnění suchoběžných vodoměrů přiložením vnějšího magnetu**



a tím snaze o zastavení mechanického počitadla při průtoku vody (obvykle na nějakou část roku). Tato informace se automaticky objeví v aplikaci v sekci Alarmy.

Ve stejné sekci také naleznete upozornění na **nežádoucí zpětný chod vody** způsobený například záměrnou či nezáměrou opačnou montáží vodoměrů nebo kvůli nekvalitním vodovodním bateriím.

Přehledné denní spotřeby pomohou ihned odhalit, že je **naměřené spotřeba vody nulová, přestože jsou nájemníci prokazatelně v bytě**. Fyzickou návštěvou v bytech je následně možné podvodné pokusy odhalit. Obvykle se jedná o tyto dodatečné způsoby přerušení sledování spotřeby vody (mnohdy i přes ochranu plombováním):

Zablokování otáčení turbínky vloženým drátkem

- Úplná demontáž vodoměru z potrubí
- Demontáž strojku počitadla od spodního tělesa u suchochoběžných vodoměrů
- Odejmutí snímače z vodoměru
- Zablokování pohybu strojku počitadla u suchochoběžných vodoměrů pomocí například nahřátého špendlíku
- Zablokováním horních koleček počitadla stlačením víčka stolářskou svěrkou
- Odklon toku vody „černým odběrem" ještě před vodoměrem

V případě měření po 5 minutách lze **odhalit i kapající vodu, kterou vodoměr nezaznamená.** Nepoctiví nájemci v takových případech záměrně zaškrtí průtok a pouze kapáním postupně naplní vanu či dopustí nádobku na WC.

Mnohdy i jen **zveřejnění toho, že došlo k nasazení online systému**, který umí odhalit nepoctivé nájemce, vede k rychlému **ukončení pokusů o podvody**.

Porovnání ceny vody za sprchu a koupel

Správce SVJ má možnost nastavit cenu studené i teplé vody zvlášť (např. včetně stočného). Nájemci pak díky tomu mohou přepnout u tabulky zobrazení orientační ceny místo litrů a vidět tak spotřebu vody za každou koupel, sprchu atd.. Samotnou cenu vody nájemci měnit nemohou.

Kontrola přesnosti měření fakturačního vodoměru

Nic není technicky dokonalé, což platí i pro fakturační vodoměry. Jednou z cest kontroly měření, je umístění pomocného kontrolního vodoměru za fakturační vodoměr. Pořizovací cena od 1 000 Kč výše není vůči možnému přínosu nijak vysoká. Porovnání přesnosti měření vás buď utvrdí, že je vše v pořádku, nebo naopak potvrdí podezření. Následujícím krokem je pak odeslání žádosti na vodárny nebo metrologické pracoviště o ověření přesnosti měření fakturačního měřidla. Bez takového přeběžného porovnání jsou to jen dohady či zbytečně vynaložené náklady na prověření.

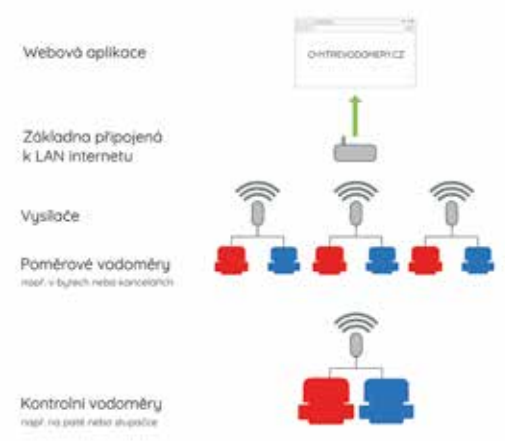
Rozúčtování spotřeby vody za libovolné období a to i zpětně

Například i po dodatečně nahlášené výměně nájemníka je možné zjistit celkovou spotřebu v daném bytě v libovolném období (i měsíce nazpět) a automaticky tento údaj přepočítat na cenu v Kč.

Technické řešení

1. K jednomu či výhodněji ke dvěma vodoměrům současně je připojen jeden radiový vysílač.

2. Vodoměry při průtoku vody generují pulzy, které se přes snímače a kabely přenesou do radiového vysílače.
3. Vysílač informace v nastavené časově periodě (např. každých 5 či 20 minut) rádiově odvysílá.
4. Tyto zprávy jsou zachyceny a zpracovány základnou.
5. Základna připojená k LAN pak data zasílá do internetové sítě na zabezpečené servery.
6. Data se na serverech zpracovávají do podoby grafů, tabulek, alarmových hlášení, atd.
7. Majitelé, provozovatelé či nájemci pak mají vše k dispozici na www.chytrevodomery.cz bez nutnosti instalace jakékoliv aplikace.
8. Pro účely kontroly fakturačního vodoměru lze namontovat kontrolní vodoměr připojený do online systému.



Pořizovací náklady		
Chytrý vodoměr BONEGA na studenou nebo teplou vodu	520 Kč	
Vysílač BONEGA s vyměnitelnou baterií	800 Kč	jeden na dva vodoměry
Základna BONEGA	3 500 Kč	jedna na stovky vysílačů v okruhu cca 5 pater všemi směry
Kontrolní domovní vodoměr Sensus 420 020 L165 R160	995 Kč	typicky jeden na budovu
Snímač HRI Pulse Unit A1/D1, D10, D100, D1000	980 Kč	jeden pro každý kontrolní vodoměr
Provozní náklady		
a) veškeré online služby při vysílání každých 20 minut	18,20 Kč/ vysílač/ měsíc	typicky na dva vodoměry = jeden byt
b) veškeré online služby při vysílání každých 5 minut	35,10 Kč/ vysílač/ měsíc	typicky na dva vodoměry = jeden byt
Montážní náklady		
Odpovídají běžným nákladům na klasickou výměnu vodoměru v daném regionu. Obvykle si zajišťuje samo SVJ nebo můžeme doporučit montážní firmu.		

Orientační základní ceny

Z uvedených základních cen **poskytujeme množstevní slevy**. Pro výpočet celkové ceny pro Vaše SVJ nás neváhejte kontaktovat.

Neúčtujeme žádné další poplatky mimo ceny uvedené v tabulce (např. za zavedení měřidel do systému, aktivace, udělení přístupu nájemcům, režijní náklady atd.)

Kontakt

Ing. Roman Hudeček
Jednatel firmy
roman.hudecek@bonega.cz
603 542 347

Podrobné ukázky aplikace a popis technického řešení naleznete na **www.chytrevodomery.cz**.

INZERCE

Skvělý start banky je motivací k další práci

Banka CREDITAS má za sebou první rok po transformaci z největší tuzemské záložny na banku. Získala velký počet nových klientů, splnila stanovené plány a první rok své existence zakončila v černých číslech. Jasně tak ukázala, že i na vysoce konkurenčním bankovním trhu v České republice se může prosadit nový hráč. „Musí se ale zaměřit na jednu nebo dvě konkrétní tržní oblasti, ve kterých bude lepší než konkurence. Odlišovat se jen cenou už dnes nestačí," říká v rozhovoru **generální ředitel banky Vladimír Hořejší.**

Skončit hned první rok v černých číslech se podaří málokteré společnosti. Jak se to podařilo Bance CREDITAS?
Jako banka jsme sice prožívali svůj první rok, máme ale za sebou dlouhou historii jako jedna z nejúspěšnějších tuzemských záložen. Přestože pro nás první rok znamenal značné náklady, například na vývoj a spuštění moderního internetového a mobilního bankovnictví, dokázali jsme si připsat zisk 66 milionů. Dlouhodobě máme výbornou klientskou základnu, kterou jsme si udrželi i po transformaci na banku, a podařilo se nám oslovit i nové klienty. Nabídli jsme jim bezplatné služby a produkty, které navíc zhodnocují jejich úspory. Díky tomu se počet našich klientů zdvojnásobil. K tomu jsme přidali dobře zvolené úvěrové portfolio z řad především českých firem.

Jak se může malá banka prosadit na vysoce konkurenčním trhu?
Tím, že se specializuje na jednu nebo dvě tržní oblasti, ve kterých je lepší než konkurence. Proto jsme se zaměřili na vybrané tržní niky (úzké segmenty trhu – pozn. red.), v nichž jsme a budeme lepší než ostatní. Víme ale, že úspěchu nedosáhneme pouze cenou, spolu s ní je nutné nabízet i maximální kvalitu produktů a služeb.

Na jaké konkrétní oblasti se tedy Banka CREDITAS zaměřuje?
Snažíme se nabízet našim klientům co nejlepší zhodnocení peněz a dodržovat tak naše motto: „Chtějte víc od svých úspor". Specializujeme se rovněž na korporátní financování. V něm vynikáme především individuálním přístupem k jednotlivým úvěrovým klientům. Pro každého se snažíme připravit řešení přesně na míru jeho potřebám a možnostem. A co je pro firemní klienty rovněž velmi důležité – jsme velmi rychlí a maximálně flexibilní. Procesy, které ve velkých bankách trvají i měsíce, dokážeme v případě naléhavé potřeby klienta zvládnout i za několik dní.

Vaše banka rozšiřuje svoji pobočkovou síť, v čem vidíte budoucnost – v pobočkách, nebo spíše v internetovém bankovnictví?
Budoucnost je v maximální spokojenosti klienta. Stále ještě je mnoho lidí, kteří chtějí mít se svojí bankou osobní kontakt. Chtějí se o svých osobních finančních plánech poradit s živým bankéřem, nikoli komunikovat přes displej počítače nebo po telefonu. Proto připravujeme na letošek i následující roky další rozšiřování pobočkové sítě. Zároveň ale budeme výrazně posilovat i naši elektronickou komunikaci s klienty. Jsme a i nadále chceme být bankou, která dává klientům na výběr, zda přijdou za bankéřem osobně, nebo s ním budou jednat elektronickou cestou.

V moderních technologiích jste už nyní na špičce českého bankovního trhu. Vloni na podzim jste mezi prvními spustili vlastní API, letos jste jako první v otevřeném bankovnictví integrovali účty jiných bank…
Jsem přesvědčený o tom, že pokud banka zaváhá při zavádění moderních technologií, může mít později problémy. V současnosti už technologické novinky zdaleka nejsou jen doménou mladé generace, značný zájem o ně jeví i senioři. Ať jde o mladé nebo starší generace, o fyzické osoby nebo korporátní sféru, priority jsou stejné: očekávají všechny služby na jediném místě. Proto přistupujeme aktivně k otevřenému bankovnictví a ještě v letošním roce představíme zcela novou multibankovní digitální platformu, která umožní z jednoho místa přistupovat ke službám jiných bank a propojit bankovní a nebankovní služby.

Jednou z vašich priorit je korporátní financování. Jak se vám daří v tomto tržním segmentu?
Myslím, že se nám daří a jsme spokojeni my i naši klienti. Jak jsem již řekl, s klienty pracujeme individuálně a velmi pružně. Jsme česká banka a financujeme především české firmy. Korporátní klientela u nás nachází osobní přístup a návrh financování přesně na míru. Letos plánujeme zavedením nových technologií výrazně rozšířit i nabízené korporátní služby. Naším cílem je, aby bankovní produkty a služby byly pro podnikatele, podniky a další subjekty maximálně jednoduché, dostupné a v nejvyšší možné míře bez poplatků.

Co nového nabídnete klientům v letošním roce?
O technologických novinkách jsem se už zmínil. Klíčovým a letos nejdůležitějším projektem je získání licence pro poskytování služeb obchodníka s cennými papíry. Chceme naši nabídku rozšířit o investiční produkty, především fondy a dluhopisy. Jednoduše řečeno – pokračujeme v naplňování našeho hesla: „Chtějte víc od svých úspor".

Tepelná čerpadla stále překvapují

Postupem času instalací tepelných čerpadel na obytných domech přibývá. Nahrazují tak dodávky tepla a teplé vody za drahé zdroje, například z některých tepláren. Přinášíme další zkušenosti těch, kdo si spočetli výhodnost tohoto způsobu vytápění a tepelná čerpadla jim již nějakou dobu přinášení hmatatelné úspory.

Zkušenost první:
Dům v ulici Josefy Faimonové 19, Brno-Líšeň
počet bytů 32
Odpovídá: Ing. Miloš Freiberg – místopředseda SVJ

Chtěli jste jít do tepelných čerpadel. Byl na vaší straně nějaký jiný důvod než ušetřit to, co jste za teplo platili Teplárnám?
Upřímně řečeno šetření byl hlavní důvod. Nicméně nežijeme ve vzduchoprázdnu, a přece jen byl i další vedlejší důvod: My si v našem domě už můžeme mnout ruce, my šetříme, a ne málo. Ale co ti další vedle nás.

Jen v Líšni je takových domů, jako je náš, a kteří platí zbytečně velké peníze brněnským Teplárnám hodně, nechce se mi je počítat. A kolik je jich v dalších městských částech Brna-Bohunice, Starý Lískovec, Nový Lískovec, Bystrc atd. atd. Ne každému se chce jít do toho čelem a prošlapat neprošlapanou cestičku. Tak ten vedlejší důvod byl, že jsme měli chuť tu cestičku prošlapat i pro ty ostatní. Teď je prošlapaná.

Jak s odstupem času vaše rozhodnutí, nelitujete toho?
Ani náhodou. Energetika a ekonomika s ní spojená je mým koníčkem. Rád se tomu věnuji a jsem dvojnásob rád, že tím mohu přispět k tomu, že moji spolubydlící v našem domě teď nemusí zbytečně sahat tak hluboko do kapsy.

Kolik vlastně oproti tomu, co jste platili Teplárnám, šetříte?
V loňském roce to bylo „jen" 42 %. Zdá se vám to málo? Na to je trošku složitější odpověď: My zatím nemáme dům klasicky zateplený, to teď teprve budeme dělat. Zatím jsme na naši fasádu aplikovali tzv. Thermo Shield, který nám odrážel sluneční světlo, nebyl tak drahý jako klasické zateplování a do tepelných čerpadel jsme neinvestovali tak moc. Teď, až opravdu dům zateplíme, ale ne polystyrénem, ale skelnou neboli minerální vatou, tak nám výkon našich TČ bude stačit a očekáváme úspory proti platbám brněnským Teplárnám ve výši nad 65 %.

Doporučili byste jiným bytovým domům, aby do toho taky šli?
Ano, doporučil bych to, ale za jedné, jediné podmínky: Že je u vás v domě někdo, kdo se o to bude zajímat (píšu schválně zajímat, ne starat, protože starost je minimální) anebo si na to najme profesionální firmu. Sedm let máme záruku, starat se nemusím o nic než o to, že kontroluji sítka, která se zanášejí, protože je nekvalitní voda. Když jsou zanešená, tak je vyčistím. V zimě pak kontroluji, jestli topné kabely na střeše opravdu topí a zamezují tak kondenzátu z tepelných čerpadel aby na střeše nevzniklo kluziště. To jsou dvě „slabá místa", které si buď musíte hlídat sami, nebo za to někoho platit. Kromě toho se taky chodím dívat, jestli teplota vody v zásobnících je opravdu 50 °C, jak jsme si ji nastavili. Ručička na teploměru je ale na 50 °C jako přibitá. Ale je ještě jedna věc, na kterou je potřeba pamatovat: Pokud někdo mění v bytě radiátor, tak se do systému dostane vzduch a je potřeba ho odvzdušnit. To není žádná legrace a je to práce pro odborníka.

Pokud by chtěl nějaký další bytový dům přejít na tepelná čerpadel, na co by si měl dát pozor?
To je jednoduché: Nedívejte se jen na cenu. Firmy, které se dnes chtějí svézt na vlně odpojování od CZT, rostou jako houby po dešti. Je jednoduché oddělit solidní firmu od té,

která se chce jen zalíbit a nikdy to vlastně nedělala. Proto doporučuji: Podívejte se na zveřejněné reference, jak dlouho to ta která firma v bytových domech provozuje a s jakými výsledky. V neposlední řadě – běžte se do bytového domu, který je uváděn jako referenční podívat a promluvte si, ne s firmou, ale s lidmi v domě.

Zkušenost druhá:

Rolnická 3, sídliště Brno-Bohunice
12. podlažní panelový dům, 60 bytových jednotek, 4 000 m^2 obytné plochy
Odpovídá: Ing. Miloš Vrážel, předseda představenstva bytového družstva ZLATÝ DOMOV

Pane předsedo, už třetím rokem jste odpojeni od brněnských Tepláren a teplo pro ústřední topení a ohřev vody si vyrábíte sami pomocí kaskády pěti tepelných čerpadel. Máte už kompletní výsledky z loňského roku 2017? Kolik ušetříte oproti původní ceně účtované provozovateli CZT?

Ano, vyúčtování máme. Není to nijak složité. Tepelná čerpadla spotřebovávají jen elektřinu, jejíž měření i vyúčtování je jednoduché. Totéž platí i pro odečet vyrobených GJ tepelnými čerpadly na jednotlivých kalorimetrech. Tedy za provoz tepelných čerpadel, včetně doplňkového (bivalentního, 100% záložního) elektrokotle, jsme za celý rok 2017 zaplatili cca 270 000 Kč. To při celkové výrobě a spotřebě 1 245 GJ znamená náklad 217 Kč za GJ tepla. Za takové množství tepla bychom Teplárnám Brno zaplatili 790 000 Kč. Tedy finanční úspora činí 520 000 Kč. Na procenta je to téměř 66%. Myslím si, že je to velmi slušný výsledek. Zajímavostí je, že i přes silné mrazy v loňském únoru se doplňkový elektrokotel podílel na výrobě tepla jen v rozsahu 4 %. A to celoročně každý sedmý den nahříváme tři tisíci litrové zásobníky na teplou užitkovou vodu na teplotou 65 ºC, jako nutné profylaktické opatření proti možnému rozmnožení škodlivé legionely.

Současně jsme však i ušetřili na elektřině, kterou platíme za provoz výtahů a za osvětlení chodeb společných prostor. Využili jsme totiž možnosti nechat si v domě zřídit tzv. JOM – jednotné odběrné místo. Takže díky výhodné „tepelnočerpadlářské“ odběrové sazbě i zde šetříme neuvěřitelných 70 % dřívějších finančních nákladů na elektrickou energii. V absolutních číslech je to 35 tisíc korun. Ale to je nakonec i jiná „písnička“, mimo úvodní téma.

Na základě reálných výsledků lze konstatovat, že návratnost investice je tedy skutečně předpokládaných 6–7 let. A pokud teplárny své služby časem zdraží, takže to půjde rychleji…

A jak jste jinak spokojeni? Žádné problémy nenastaly?

No, upřímně řečeno, ze začátku jisté provozní mouchy byly. Například vznik deseti centimetrové vrstvy ledu na střeše, když přestal fungovat topný kabel v potrubí odvádějící kondenzovanou vodu do střešního dešťového svodu. Nebo se zcela neočekávaně hned v prvním roce provozu pokazil jeden z pěti kompresorů ve vnějších jednotkách čerpadel. Ani v jednom z případů jsme však v bytech nemrzli. Systém je totiž dálkově monitorován dodavatelem technologie, který vše opravil a například o výměně kompresoru jsme byli informování až, když už byla závada odstraněna. Rovněž sami můžeme funkčnost systému sledovat přes webové rozhraní. Toto rozhraní nám umožňuje i jisté uživatelské ovládání a nastavení.

A co říkají vaši spolubydlící v domě? V 12. podlažním panelovém domě máte 60 bytů, to je hodně lidí. Jistě se mezi nimi najdou nějací šťouralové nebo nespokojenci.

Na rovinu, v podstatě nikdo neříká nic. Jsou spokojeni. A to je snad i dobře. Jen inkasují úspory, které vyplácíme. Investici jsme totiž hradili z fondu oprav a refinancováním předchozího úvěru. Jen si museli zvyknout a někteří i v praxi pochopit, že radiátory nemají 80 ºC ale jen 50 ºC. Tedy, že je skutečně výhodnější nechat obytné prostory temperovat průběžně. Že není efektivní točit termohlavicemi v rozsahu 0–5, ale je optimální trvalé nastavení mezi 2–3. To na tepelnou pohodu v bytě a pokrytí tepelných zrát našeho zatepleného domu plně postačuje. A navíc systém si sám stanovuje požadovanou teplotu otopné vody v závislosti na venkovní teplotě.

Druhou a jistě i neočekávanou stránkou je estetika instalace. Zkrátka je to taková poctivá trubkařina ve spojení s moderní technologií. Mám za to, že nejen konstruktér světoznámé ponorky Nautilus, kapitán Nemo by byl spokojen. Vždyť jistým způsobem se realizace líbila nejen úřednicím ze stavebního úřadu při kolaudaci, ale i členkám družstva při prezentaci a zahájení provozu.

Na kolik ohříváte teplou užitkovou vodu?

Teplou vodu máme nastavenu na max. 50 °C. Dá se i přidat. Ale bylo by to neefektivní. Přece nebudeme vyrábět zbytečně horkou vodu, kterou bychom pak na kohoutcích stejně museli mísit se studenou. I cirkulace přehřáté vody, jak to bylo v minulosti, je energeticky (tedy finančně) velmi ztrátová. A pokud přeci jen by někdo bažil po skutečně horké vaně, i ten má šanci. Po každé nedělní půlnoci „sanitujeme" proti legionele 65 °C teplou vodou.

A jak je to s hlukem? Toho se hodně případných nových zájemců o tepelná čerpadla bojí.

Bojlery, výměníky a oběhová čerpadla, tedy to, co máme v domě je v podstatě bezhlučné. Navíc jsou to prostory bývalé kotelny a výměníku CZT, respektive strojovny výtahů, takže o tom mluvit nemusím.

Jistý hluk však vydávají vnější jednotky tepelných čerpadel na střeše. Jsou umístěny na boku výtahové nadstavby domu. Vrtule v nich prohání vzduch přes výparník a uvnitř každé pracuje kompresor. Součástí kolaudace bylo i zátěžové hlukové měření. V bytech pod hranou domu (pod střechou) nebyly naměřeny žádné zvýšené hladiny hluku oproti širšímu okolí. Ani jejich obyvatelé i při otevřených oknech nic negativního nezaznamenávají.

Další důležitá otázka je, jak je to se servisem – kdo se vám o nový topný systém stará?

Odpověď na tuto otázku rozdělím do dvou částí: První část je servis a záruka, což musí provádět profesionál. Obojí máme v době záruky zdarma. A tu jsme si sjednali na 7 let! Nemyslím, že je to standard, tedy hlavně ta délka. Ale když jste „referenční instalací v Brně", tak tu jistou provozní opatrnost členů družstva musíte nějak „eliminovat". Samozřejmě máme nasmlouvané i podmínky následné. Bude to pár tisícovek ročně navíc, ale to hravě uneseme.

Druhá část odpovědi se týká běžných kontrol a provádění případných jednoduchých provozních úkonů, jako je například udržování čistoty všech filtrů. I tady je základem to, že systém je dálkově plně monitorován. Takže dostávám spíše „pokyny" na telefon, než abych k předsednictví družstva přijal roli angažovaného „kotelníka". Přesto do budoucna předpokládáme, že si „teplo bez starostí" nasmlouváme přes místní profesionály... Ale uvidíme, třeba to „kotelnictví" vezmu nakonec přeci jen sám, a to i pro jiné domy…

Čtenáře by jistě zajímalo, jak jste se dohodli s původním provozovatelem CZT?

Teplárny Brno měly, abych tak řekl, „hodně připomínek". Zvláště pak v průběhu stavebního řízení. Po kolaudaci jsme s nimi chtěli uzavřít novou dohodu na nižší odběr jejich tepla. Nové podmínky s třistatisícovým ročním paušálem však byly pro nás neakceptovatelné. Tak jsme dodavatelskou smlouvu vypověděli. Nakonec i vlastní projekt s takovou variantou počítal. Doplňkový elektrokotel má potřebný výkon.

Oba uvedené rozhovory připravil RNDr. František Krejčí, CSc. technický ředitel firmy BLUENET NTS, a.s., která navazuje na dlouholetou činnost firmy capinda s.r.o. Ta s úspěchem nabízela tepelná čerpadla (TČ) jako alternativu levného a ekologického topení a výroby teplé vody pro bytové domy, které jsou připojené na drahém CZT od tepláren. Firma capinda s.r.o. postupně přidala k nabídce TČ nabídku fotovoltaických panelů na výrobu elektřiny (FVE) umístěných na střeše bytového domu. Takto vyrobenou elektřinu využívají TČ, což je díky svému topnému faktoru ekonomicky velmi efektivní. Firma capinda s.r.o. v poslední době do svého portfolia přidala ještě jednotné odběrné místo pro elektřinu (JOM), o kterém se v rozhovoru zmiňuje předseda Vrážel.

Firma BLUENET NTS, a.s. převzala produkty firmy capinda s.r.o., tj. TČ, FVE a JOM a přidala k tomu další produkty CLE (cleaning) = vyčištění otopné soustavy a REG = regulace napětí v síti objektu (např. bytového domu).

Komplexní nabídka uvedených produktů je doplněna nabídkou zafinancování, ať už částečného, pokud dům má něco našetřeno, nebo úplného, pokud ještě splácí úvěr například ze zateplení a do dalšího úvěru jít nechce. Všechny nabízené produkty firmy BLUENET NTS, a.s. jsou pro bytové domy zajímavé cenou, úsporami a rychlou návratností investice.

www.bluenet.as

Teplárenské sdružení České republiky je zklamáno rozhodnutím vlády nepřipojit se ke sporu Polska s Evropskou komisí

Vláda podlehla nátlaku nevládních organizací a odmítla návrh ministra průmyslu a obchodu Tomáš Hünera, aby se Česká republika připojila k žalobě Polska na Evropskou komisi ve věci Prováděcího rozhodnutí Komise, kterým se stanoví závěry o nejlepších dostupných technikách. Česká republika tak bude odkázána pouze na zprostředkované informace o tomto soudním sporu, jehož výsledek bude mít podstatný vliv na potřebu dalších investic v energetice a tím i na cenu elektřiny a tepla.

Polsko se u Evropského soudního dvora domáhá zrušení Prováděcího rozhodnutí Komise (EU) 2017/1442 ze dne 31. července 2017, kterým se stanoví závěry o nejlepších dostupných technikách. Ministerstvo průmyslu a obchodu navrhlo, aby se Česká republika k žalobě připojila a získala tak status vedlejšího účastníka. Vláda však tento návrh odmítla.

„Mrzí mě, že vláda podlehla nátlaku nevládních organizací a znemožnila tak České republice přímý přístup k informacím o probíhajícím soudním sporu Polska s Evropskou komisí, jehož výsledek je pro spotřebitele elektřiny a tepla poměrně důležitý. Bude teď muset spoléhat na to, jaké informace jí poskytnou státy, které se budou sporu s Evropskou komisí účastnit," řekl ředitel výkonného pracoviště Teplárenského sdružení České republiky Martin Hájek a dodal: ***„Vláda měla příležitost vyslat signál, že nebude tolerovat porušování evropské legislativy a je připravena hájit zájmy České republiky i soudní cestou, bohužel se k tomu neodhodlala."***

Žaloba již byla polskou vládou podána a Evropský soudní dvůr o ní bude rozhodovat bez ohledu na to, jestli se k ní Česká republika připojí nebo nepřipojí. Evropský soudní dvůr je zcela nezávislý na členských státech EU. Řídí se výlučně právem a jeho rozhodování nemůže nijak ovlivnit, jestli žalobu na Evropskou komisi podporuje jeden nebo 10 států. Pokud by se Česká republika k žalobě připojila, získala by status vedlejšího účastníka, což by především znamenalo, že by měla přímý přístup k informacím o probíhajícím soudním sporu. V politické rovině by pak vláda ČR svým připojením k žalobě vyslala signál Evropské komisi, že nebude tolerovat porušování evropské legislativy a je připravena se bránit i soudní cestou.

Teplárenské sdružení ČR souhlasí s názorem polské vlády, že v rámci procesu přijímání Prováděcího rozhodnutí došlo k závažným pochybením, a to jak věcným, tak procesním. Na tuto skutečnost také Sdružení včas upozorňovalo dopisem komisaře Karmenu Vella. Evropská komise se ovšem rozhodla Prováděcí rozhodnutí vydat, místo aby věcné chyby odstranila a napravila svá procesní pochybení. Tím Evropská komise zavdala příčinu k žalobám Polska a řady dalších subjektů a bude teď muset svůj postup obhájit před Evropským soudním dvorem.

Provozovatelé tepláren v České republice investovali do splnění přísných emisních limitů vyplývajících ze směrnice o průmyslových emisích za posledních 5 let více než 20 miliard korun. Prováděcí rozhodnutí Komise tyto limity v horizontu 4 let dále zpřísňuje a jejich splnění by si vyžádalo další miliardové investice a v některých případech i nutnost náhrady nově pořízených technologií. Tyto investice by v konečném důsledku zaplatili spotřebitelé elektřiny a tepla, aniž by došlo k významnému snížení emisí znečišťujících látek, protože energetika je již dnes jejich minoritním původcem.

Prováděcí rozhodnutí Komise (EU) 2017/1442 ze dne 31. července 2017, kterým se stanoví závěry o nejlepších dostupných technikách (BAT) podle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/75/EU pro velká spalovací zařízení je prováděcí akt doplňující podmínky provozu spalovacích stacionárních zdrojů nad 50 MW instalovaného tepelného příkonu. Závěry o BAT pro všechna odvětví zahrnutá ve směrnici 2010/75/EU jsou schvalovány a pravidelně revidovány, požadavky na tento proces jsou definovány v příslušné navazující legislativě.

Co možná nevíte…
o nahrazení centrálního zásobování jinými zdroji tepla

Jste napojeni na systém centrálního zásobování a prodejci alternativních zdrojů tepla vám nabízejí jiné řešení?

Centrální zásobování teplem (CZT) je systém dodávek tepla pro vytápění a ohřev teplé vody, ve kterém je teplo vyráběno centrálně ve vzdáleném zdroji a následně rozváděno teplárenskými sítěmi odběratelům do městských čtvrtí, sídlišť a bytových domů. CZT je jedním z nejekologičtějších a zároveň i nejhospodárnějších způsobů vytápění, který má dlouholetou tradici v ČR, Rakousku, Německu, Dánsku či Finsku.

Proč se začaly objevovat snahy o odpojení od centrálního zásobování teplem?

Souvisí to s fenoménem nezávislosti a očekáváním, že si majitelé domů dokážou teplo vyrábět levněji. Není to ale vůbec tak jednoduché, jak se na první pohled zdá. Decentralizačních vln bylo v minulosti hned několik a všechny nakonec ustaly. Proč? Ukázalo se, že odpojit se zase až tak výhodné není. První decentralizační vlnu na přelomu tisíciletí zastavil růst cen ropy a zemního plynu. Druhá vlna kolem roku 2004 skončila v momentě „narovnání" ceny zemního plynu. Třetí decentralizační vlnu v roce 2007 zastavil prudký nárůst cen všech komodit, kdy vzaly za své sliby, že liberalizace trhů přinese dlouhodobý pokles cen všech energetických médií. Poslední vlna zasáhla ČR na přelomu let 2015/2016 v souvislosti s propadem cen energetických komodit a také nástupem dodavatelů tepelných čerpadel a trvá s různou intenzitou doposud.

Nabízejí vám prodejci přechod na alternativní zdroje vytápění?

Před případným rozhodnutím investovat do nového způsobu vytápění je dobré pečlivě posoudit všechny ekonomické i technické aspekty. Nejedná se o řešení na jeden či dva roky. Je třeba si ověřit, zda tento krok bude pro vás skutečně výhodný. Zkušenosti ukazují, že se nevyplácí spoléhat jen na výpočty prodejců alternativních tepelných zdrojů, jako jsou domovní plynové kotelny nebo tepelná čerpadla.

Na co si dát pozor?

- Prodejci mnohdy účelově podhodnocují investice, zamlčují další vstupní náklady a zkreslují provozní náklady tak, aby za každou cenu dosáhli významně nižší ceny tepla oproti stávajícímu zdroji.
- Do nákladů na výrobu tepla prodejci mnohdy zahrnují pouze část toho, co odběratelé za zajištění dodávky tepla a teplé vody skutečně zaplatí, a zamlčují další složky

ceny, jako je promítnutí odpisů z investice, promítnutí nákladů na odpojení ze strany dodavatele atp.

- Prodejci mnohdy záměrně bagatelizují problematiku reálného provozu a s ním spojených povinností i nákladů (revizí, obsluh, údržby, legislativu).
- Prodejci mnohdy nadhodnocují účinnost nového zdroje a při kalkulaci návratnosti nevychází z reálných spotřeb tepla.
- Prodejci mnohdy neuvádějí pravdivé informace o dodávce, spotřebě a cenách tepla z tepláren.

Při jaké ceně tepla má smysl o změně uvažovat?

Pojďme se podívat na příklad kalkulace, ze kterého je patrné, jaké náklady je nutné brát v úvahu.

Alternativní zdroj vytápění bytového domua – náklady (02/2018)	Domovní kotelna zemní plyn pro 40 bytů Kč/GJ
Zemní plyn	389,64
El. energie	15,69
Údržba	15,46
Obsluha	87,72
Investice	24,34
Cena finančních prostředků 5%	24,44
Cena celkem	**557,29 Kč/GJ**

Nachází-li se cena tepla z centrálního zdroje na úrovni stejné nebo nižší než u alternativního zdroje, neexistují ekonomické důvody k odpojení od centrální soustavy. I pokud se cena tepla z centrálního zdroje nachází jen mírně nad cenami z nových substitučních kotelen, není stále ještě ekonomicky výhodné se od centrálního zásobování odpojit. Tento stav nastává až od ceny ve výši cca 610 Kč/GJ na patě objektu včetně DPH.

Ztrácíte komfort a přebíráte zodpovědnost

Je třeba si také vědomit, že změna na alternativní zdroj je vždy doprovázena nemalou investicí a ztrátou současného komfortu. Centrální zásobování je komplexní službou, která v sobě zahrnuje nepřetržitý monitoring provozu a kvality dodávky tepla a teplé užitkové vody prostřednictvím centrálního dispečinku, zásahy pohotovostní službou, odborné zajištění veškerých servisů, oprav a revizí instalovaného zařízení, optimalizovaný provoz a údržbu zařízení, bezplatnou zákaznickou linku 24 hodin denně 365 dní v roce, realizaci úsporných opatření na provozovaných zařízeních, jistotu celoroční a bezpečné dodávky tepla a teplé užitkové vody a také minimalizaci ekologických dopadů na životní prostředí. Všechny tyto služby jsou zahrnuté v konečné ceně za dodávku tepla z centrálního systému. Při změně všechny zmiňované činnosti přecházejí na bedra odběratelů.

Velmi často se při instalaci alternativních zdrojů zapomíná také na to, že nový provozovatel (představenstvo bytového družstva nebo předseda SVJ) ponese plnou právní zodpovědnost za provoz nízkotlaké kotelny. Provozovatel se musí postarat například o následující revize, zkoušky a odborné prohlídky:

- Odb. prohlídka plynové kotelny dle vyhlášky č. 91/1993 Sb. a NV č. 101 /2005 Sb. u kotlů při výkonu přes 50 kW, nebo součtu výkonů nad 100 kW
- Výchozí revizi plynových zařízení dle vyhl. č. 21/1979 Sb a č. 85 /1979 Sb.
- Výchozí revizi TNS dle vyhlášky č. 128/1978 Sb. a ČSN 69 0012
- Výchozí revizi elektrického zařízení a hromosvodů
- Kontrola spalinových cest a komínů dle vyhl. č. 34/2016 Sb.
- Revize hasičských přístrojů dle vyhlášky č.246/2001 Sb
- Zápis o zkouškách dle ČSN 060310, 060830, ČSN EN 12828 – propláchnutí, zkouška dilatační a topná zkouška
- Zápis o funkčnosti stabilních detektorů úniku plynu ČSN 07 0703
- Zápis o servisu uvedení kotle do provozu včetně hořáku
- Zápis o bezpečnostní výstroji otopné soustavy dle ČSN 060830 (pojistný ventil, nanometr, teploměr, bezpečnostní systémy)

Malí znečišťovatelé neplatí, ale…

Jak je to s ekologií provozu? Pravda je, že dle české legislativy „pouze velký znečišťovatel platí“, což znevýhodňuje centrální zdroje. Osvobození malých decentrálních zdrojů od všech poplatků ale neznamená, že jsou ekologičtější, čistší a ekonomičtější. V řadě případů je tomu právě naopak. Průkazné studie dnes dokládají, že při masivním odpojování od CZT a přechod na domovní plynové kotelny, by došlo k nárůstu koncentrace NOx na sídlištích. V některých případech byl pak v minulosti důsledkem rozpadu centrálního zásobování také přechod části zákazníků na spalování tuhých odpadů v lokálních topeništích, bez jakékoli kontroly znečišťování okolí.

Rozpad soustav centrálního zásobování?

Odpojení domu je poměrně jednoduché, ale zpětné vybudování centrálního systému velmi obtížné a nákladné. Je dobré si tedy uvědomit důsledky potenciálního masivního odlivu zákazníků ze systému centrálního zásobování. Ne u všech je totiž odpojení možné. Vznikla by tak velká skupina zákazníků, kteří by museli zůstat připojeni na zbytkovou centrální soustavu s mnohem vyšší cenou než před započetím odpojování. Tím by se roztočila tzv. cenová spirála.

V minulosti je známo několik případů, kdy vzrostla cena tepla pro zbývající (tzv. zajaté) zákazníky až na trojnásobek původní ceny! Změny portfolia koncových zákazníků navíc ovlivňují i funkčnost celé soustavy, tzn. vliv na komfort a spolehlivost dodávek.

Konečný rozpad centrální soustavy by pak představoval nutnost vybudování vlastních zdrojů tepla pro všechny odběratele tepla, tedy i ty, kteří se odpojit nechtěli, a také nutnost investice do nových zařízení bez ohledu na podmínky a finanční možnosti odběratelů.

Před rozhodnutím je dobré se poradit

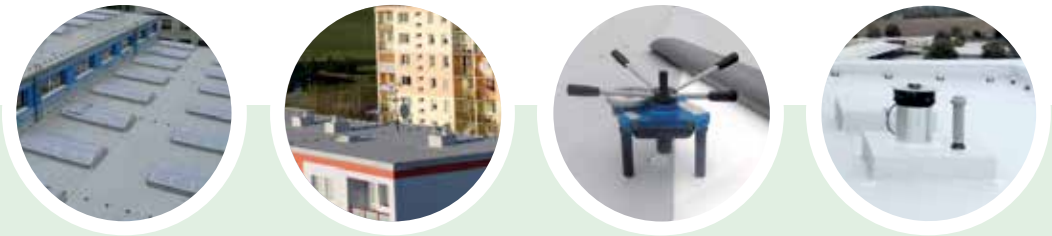
Pokud výhledově zvažujete alternativní zdroje vytápění, je vždy dobré provést detailní technicko-ekonomickou analýzu zohledňující všechny parametry daného objektu a navrhovaného alternativního zařízení. K tomuto účelu dodavatelé centrálního zásobování teplem často nabízejí možnost bezplatné konzultace s odborníky.

Zdroj: Invicta BOHEMICA, s. r. o. – poradenská, informační a konzultantská společnost v oblasti energetiky a financí, 05/2018

KDK eko IZOL CZ S.R.O.

PROVĚŘENO ZÁKAZNÍKY A 20LETOU TRADICÍ

Naše kompletní služby spojené s vaší plochou střechou: hydroizolace, dešťové svody, světlíky, hromosvody, centrální ventilátory, anténní stožáry, tepelně technické výpočty.



I PLOCHÁ STŘECHA MŮŽE BÝT BEZ STAROSTÍ

ÚHRADA MOŽNÁ FORMOU SPLÁTEK BEZ NAVÝŠENÍ

STŘEŠNÍ EL. VENTILÁTORY CENTRÁLNÍHO ODVĚTRÁNÍ
VČETNĚ TLUMIČŮ HLUKU A ZATEPLENÍ JEJICH PODSTAVCŮ

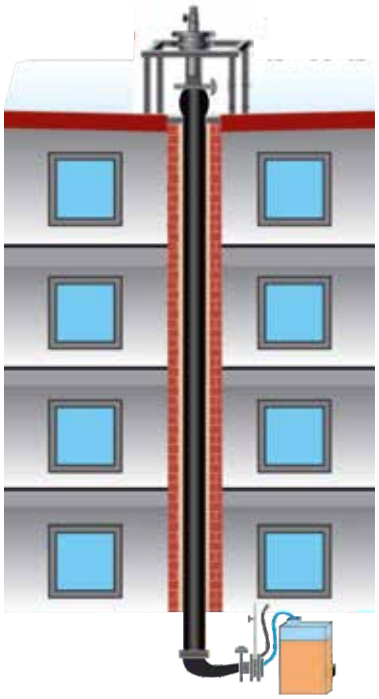
Nefunkčnost, opotřebovanost a hlučnost původních jednotek je důvodem výměny za nové. Odpojením starého střešního elektrického ventilátoru nebo nahrazením za hlavice poháněné větrem není řešení, dojde k znefunkčnění celého vzduchotechnického zařízení.

Proč je větrání tak důležité?

Snižuje vysoké koncentrace vlhkosti, CO_2, těkavých látek, ftalátů i formaldehydů. Zajišťuje zdravé prostředí bez bolesti hlavy, únavy, podrážděných očí, kašle, alergie a zánětů dýchacích cest.

OPRAVA DEŠŤOVÝCH SVODŮ SANAČNÍ VLOŽKOU

10 let záruka



FuranFlex®
bez bourání
a vstupu do bytů

Potřebujeme jen vstup na střechu a do suterénu budovy.

GARANCI KVALITY ZAJIŠŤUJE NAŠE TECHNICKÉ ODDĚLENÍ

Naše služba **STŘECHA plus** obsahuje pravidelný servis a údržbu pro prodloužení životnosti. Náš zákazník už nemusí na střechu, vše zařídíme, zrealizujeme, zdokumentujeme a předáme k archivaci.

- Bezplatné konzultace
- Bezplatné návrhy opravy střechy
- Tepelně technické výpočty
- Projektová dokumentace
- Sondy na stávající střeše
- Tahové zkoušky na stávající střeše
- Prohlídky dešťových svodů inspekční kamerou
- Měření průtoku vzduchu stávající vzduchotechniky
- Servis a údržba plochých střech
- Revize elektro zařízení
- Revize hromosvodů

ČSN EN ISO 14001 : 2005 KDK eko IZOL ČSN EN ISO 9001 : 2009

Odborná a kvalitní realizace = Dlouhá garance a vysoká životnost

www.kdkekoizol.cz, +420 **487 823 911**, KDK eko IZOL - CZ s. r. o., Česká Lípa

VLÁDO, MÁME PROBLÉM…

Parafrází na známé: Houstone, máme problém, které se ozvalo v roce 1970 z kosmické lodi Apollo 13, otevíráme dnešní blok článků o problémech v oblasti bydlení. Volání o pomoc, které přichází z nejrůznějších oblastí České republiky, nejčastěji ze severu Čech sice časově nezapadá do roku 1970, jako ona známá hláška Jima Lovella, velitele Apolla 13, ale naléhavost problému je už několik let stejná. Jde také o život, tentokrát o spokojený život v místech, kde se střetají zájmy různých skupin lidí. Přinášíme články, které jsou více než výmluvné.

NEOBVYKLE VYHRANĚNÝ NÁZOR

Zástupce ombudsmanky přijel z terénu naštvaný a má jasno: Chudí lidé byty neničí, ale Romové…

Chudí lidé byty neničí a nevyhazují odpadky z oken. Nechceme si přiznat, že problém u nás spočívá v tom, že nemajetní na jedné straně a Romové na straně druhé potřebují něco jiného… To si myslí zástupce ombudsmanky STANISLAV KŘEČEK.

Potíž je i v tom, že kde je práce, tam není dostupné bydlení, a kde práce není, tam byty jsou…Důvěra v to, že stát je schopen řešit trápení svých obyvatel, je v rozkladu. Lidem se dostává jen obvinění z rasismu… „Ne každý, kdo poukazuje na vážné problémy, je anticigánista," dodává Stanislav Křeček.

Na sociální síti zástupce ombudsmanky Stanislav Křeček popsal co se děje v Sokolově poté, kdy radnice odmítla uznávat příspěvky na bydlení některým přistěhovalcům, kterým drahé bydlení zajistili soukromí vlastníci bytů. V rozhovoru pro ParlamentníListy.cz Stanislav Křeček podrobněji rozebírá, proč by obchodníci s chudobou měli skončit v propadlišti dějin, a jak by na tom měl „vydělat" stát, ale především lidé, kteří jsou chudí, nikoliv však líní. Citujeme z článku.

Nevyplývá z toho, o čem jste napsal, opět jen to, že rozprodávání obecních bytů byla chyba, která zhoršila situaci víc, než jaká byla za socialismu? Jeden z diskutérů pod váš příspěvek napsal, že „privatizace bytů byl jeden z mála dobrých počinů v oblasti privatizace…"

Nemyslím si, že by privatizace obecních bytů byla chybou – a to ze dvou důvodů. Obce dostaly od státu velké množství bytového fondu, stát vlastnil v podstatě všechny nájemní byty, a představitelé obcí se mají starat především o správu obce a ne dělat něco, co připomíná podnikání. Obce mohou vlastnit byty pro zvláštní a mimořádné účely, ale nikoliv spravovat byty pro obyvatele. Požadavky na bydlení jsou velmi různorodé, každý chce něco jiného a tato přání „obecné bydlení" zajišťovat nemůže.

Takže by obce měly řešit „jen" bydlení pro méně majetné?

Obce by jistě mohly, jako v minulosti, zajišťovat bydlení pro své chudé, ale u nás je problém v tom, že nevíme vlastně, kdo je to „obyvatel obce". Je to každý, tedy i ten, kdo se tam včera přihlásil k trvalému pobytu?

Dobře je to vidět ve městech na českém severozápadě – i v Sokolově: Tamní Romové si na radnici stěžují na chování těch Romů, kteří se přistěhovali jen za sociálními dávkami.

A druhý problém spočíval v tom, že lidé nechtěli platit nesmyslně vysoké nájmy a podrobovat se svévoli mnohých pronajímatelů, a tak naléhali na představitele obcí, aby se privatizovalo.

Tento tlak ostatně trvá dodnes. A nelze se divit. Soukromý pronajímatel v Praze požaduje nájemné za metr čtvereční podlahové plochy už téměř 250 Kč, ale v privatizovaném domě stačí na údržbu a bezproblémové fungování domu 35 Kč.

Zákonodárci nebyli schopni několik let přijmout zákon o sociálním bydlení. Byl by ovšem skutečně řešením i pro ty situace, kdy člověk na bydlení nedosáhne a – třeba i díky obecnímu opatření – nedostane příspěvek na bydlení tam, kam se přestěhoval třeba proto, aby tam hledat práci a žil v levnější lokalitě?

Nedaří se reálně definovat, co by měl vlastně tento zákon upravovat. Respektive nechceme si – s ohledem na politickou korektnost – přiznat, v čem vlastně problém bydlení u nás spočívá. Totiž to, že potřebujeme pomoc s bydlením pro dvě odlišné skupiny občanů: Jednak pro chudé, kteří nemají dost peněz na placení vysokých nájmů. A jednak pro tu část romské populace, která se svým způsobem bydlení podstatně odlišuje od majority a s níž je soužití v podstatě nemožné. A obě tyto skupiny mají zcela jiné požadavky na pomoc státu. To nechce nikdo slyšet. Když se přijímal zákon o sociálním bydlení, o kterém se zmiňujete, ptali se starostové obcí – proč máme zajišťovat bydlení lidem, kteří už několik bytů zničili, vybydleli, byty jen devastují a vytvářejí z části obcí vyloučené lokality?

Kde jsou ty miliony vydávané ze státního rozpočtu nevládním i vládním organizacím, které se mají starat o integraci těchto lidí? A není to problém rasismu nebo chudoby: Chudí lidé neničí byty, nevyhazují odpadky z oken, neruší své sousedy hlučnými oslavami dlouho do noci. Dokud si tento rozsah problému neuvědomíme, nemůžeme jej vyřešit.

S vyloučenými lokalitami má zkušenosti třeba Litvínov. Takzvané „prostupné bydlení" se tam údajně s velkými úspěchy praktikovalo už minimálně kolem roku 2010, kdy se ještě žádný zákon o sociální bydlení neřešil. Tehdy se tím zabýval tuším sociálnědemokratický místostarosta Martin Klika. Proč to tam šlo?

Nejde jen o „osvíceného" starostu nebo o schopné zastupitelstvo, ale také o to, pro jaké občany pomoc s bydlením zajišťujeme. Pokud je problém v nízkém příjmu, v nedostatku peněz, pak je pomoc relativně snadná. Zde by stát měl pomáhat potřebným, ale opět to vzbuzuje dvě otázky – je potřebným ten, kdo nikdy nepracoval, a když má jít na obecně prospěšné práce, vymluví se, že má alergii na trávu?

To je skutečný případ z Ostravy. A za druhé: Nemohou to dělat obce, protože z obecního rozpočtu je možné pomáhat řádným obyvatelům obce, ale ne těm, kteří migrují jen za sociálními dávkami.

Obce vůbec nemají přehled o tom, kdo se „k nim" přistěhoval. Zde se stát své povinnosti garantovat sociální práva (a bydlení je sociálním právem) nezbaví.

Kde vlastně tedy obec – nebo stát – může vzít byty, aby prostupné bydlení bylo reálné pro dostatek lidí v praxi, nejen teoreticky? Když vidím příspěvky či doplatky na bydlení ve výši třeba 7 500 Kč, nebylo by pro stát levnější pronajímat vlastní byty (asi ne výstavba, spíš odkup nebo rekonstrukce brownfieldů?), když by stát dostal na nájmu třeba 3 000 Kč, místo aby naopak vydával 7 500 Kč soukromníkovi?

To je přesně ten aktuální problém, který souvisí se zajištěním bydlení osob, kterým bydlení nikdo nenabídne, a sami si ho opatřit nemohou. Neschválený zákon o sociálním bydlení počítal se zánikem tzv. ubytoven, ale současně obsahoval ustanovení, že ti, kteří nebudou plnit podmínky zákona a podmínky nájemní smlouvy, budou ze zákona vyloučeni.

A co dál? Kam půjdou ti, kterým výhody zákona budou odepřeny? O tom nikdo nechtěl nic slyšet. Podle mého názoru je však zřejmé, že se tito občané vrátí do ubytoven – a pak by bylo vhodnější, aby tyto ubytovny pro takové občany vlastnil a provozoval stát, než aby platit nesmyslné částky podnikavcům, kterým říkáme „obchodníci s chudobou". Ale nikdo jiný než oni některým těmto lidem bydlení nenabídne. A to asi není zcela v pořádku…

Pro lidi, kteří si nemohou byt hned koupit, ale nepatří přímo mezi nejchudší, existuje jinde v Evropě například možnost částečného odkupu bydlení, kdy zbytek je splácen v rámci nájemného. Bylo by to i u nás vhodné řešení? Možná by to trochu kompenzovalo chybějící někdejší manželské půjčky na bydlení.

Takových způsobů pomoci je mnoho, ale já si vůbec nemyslím, že vlastnické bydlení je nějak mimořádně výhodné a že by mělo mít přednost před nájemním bydlením. Myslím si, že na to přijdeme časem i u nás.

INZERCE

Proč?
Vlastnické bydlení například znemožňuje mobilitu pracovních sil. Problém je však v tom, že nájmy musí být úměrné příjmům lidí, a to u nás není. Za první republiky judikoval Nejvyšší soud, že nájemné může tvořit jen 20 procent příjmů nájemce, pokud nemají být podvázány jeho další nezbytné aktivity. A nyní jak je to u nás? Nájemné důchodců tvoří někdy až 80 procent jejich příjmů. To je zcela nepřijatelné. Je ovšem také třeba vidět, že problémy s dostupným bydlením jsou lokální – mají je velká města. A pak to, že dostupné byty jsou tam, kde není práce, a naopak. Ale to se dostáváme na ekonomické a sociologické vztahy centra a periferie, měst a venkova. Začíná to být už i celoevropský problém.

Co si po vaší návštěvě Sokolova myslíte o tom opatření, že obec může rozhodnout, že nově přistěhovaným nepřizná příspěvek na bydlení? Je skutečně více prospěšné, než problematické?
Zmíněná opatření obecné povahy jsou složitým právním problémem a jako právník bych, přes jejich aktuální efektivnost, za jejich soulad s Ústavou ruku do ohně nedal. Vidím hlavní problém v devastaci veřejného mínění, v devastaci důvěry ve schopnost státu řešit problémy občanů, v efektivitu a reálnost lidí a právního a sociálního státu. Všichni občané to vidí, děje se tak každodenně před jejich očima. Oni osobně znají lidi, kteří nikdy nepracovali a spokojeně si žijí, ale i ty, kteří berou – nechci říct „vydělávají" – statisíce od státu za poskytování bydlení těm, kteří mění části obcí ve vyloučené lokality. Děje se tak již mnoho let – a jediné, čeho se občanům dostává, je obviňování z rasismu a zděšení nad výsledky voleb.

Ve svém příspěvku jste popsal to, že pokud soukromý pronajímatel řádně nevybaví byt, tak úřad práce poskytne potřebnému nájemci na zařízení bytu až 65 tisíc Kč. Kdo na to má vlastně nárok? Osobně to ze zkušenosti neznám, ale zmiňoval mi to před časem ubytovatel J. M. Sieber z Mostu v souvislosti s tím, že prý chanovští Romové pak nově získané pračky a ledničky vozí do zastaváren prodat... Je to možné?
Každý občan nejen severních Čech a Moravy by mohl takových případů vyprávět mnoho. Občanský zákoník jen velmi obecně upravuje to, jak má být určený pro nájem vypadat, a naprosté většině občanů to tak vyhovuje.

Pokud to skutečně existuje, nemohla by tomu nějaká průběžná kontrola zamezit?
Kontrola? Ta v tomto systému, jak se ukazuje, prakticky neexistuje. Potřebujeme jeho zásadní přestavbu, a ne jen „policajta" za každým rohem.

Problém se skutečně netýká jen Sokolova. Budete – a můžete – navrhovat nějaké kroky ke zlepšení?
Do občanskoprávních vztahů – a bydlení je takovým vztahem – ombudsman zasahovat nemůže.

Jeho působnost je primárně vůči státním orgánům. Celá tato problematika se ale týká obecně lidských práv, rovnosti lidí a otázky diskriminace. A zde by názor ombudsmana již měl být slyšen. Aby lidé v obcích neměli – jak je tomu často dnes – dojem, že práva jsou jen pro některé lidi.

Ne každý, kdo poukazuje na vážné a zjevné problémy, je anticigánista, rasista a xenofob. Práva, ač to někteří nechtějí slyšet, jsou v moderní společnosti neoddělitelně spojena s povinnostmi, a lidé nepřipustí realizaci práv bez povinností a bez odpovědnosti k sobě, obci a státu.

Text: Lucie BARTOŠ
Zdroj: ParlamentniListy.cz

KŘEČCI ZE SOKOLOVA

Zpráva o návštěvě Sokolova z pera Stanislava Křečka (jako kdyby to psal přes kopírák o Mostecku).

Obec Sokolov byla mezi těmi obcemi, které využili zákonnou možnost vydat opatření obecné povahy, které umožňuje, aby jedna ze sociálních dávek – příspěvek na bydlení – nebyla vyplácena všem, kteří na tuto sociální dávku mají nárok, ale nebyla přiznána těm, kteří se do obce nově přistěhují. Z mnoha hledisek jistě problematické opatření. Obecně se soudí, že toto opatření má zabránit negativnímu jevu plynoucímu z naší neschopnosti zajistit podmínky bydlení lidem, kterým pro jejich vztah k bytovému majetku, ke spoluobčanům a spolubydlícím a k veřejnému pořádku nikdo běžně byt nepronajme a které jsme si zvykli nazývat „obchodníky s chudobou".

Navštívil jsem obec Sokolov, abych se na místě přesvědčil o tom, jaké jsou příčiny a důsledky tohoto opatření v praxi. Hovořil jsem se starostou, místostarostkou a ředitelem firmy spravující obecní bytový fond. Obec má přibližně 24 000 obyvatel. Nově, před vydáním shora uvedeného opatření, se do obce přistěhovala asi 600 nových obyvatel (zpravidla Romů), kterým bydlení nově zajistili soukromí vlastníci bytů.

Jaké jsou podmínky takového bydlení? Vlastník bytové jednotky uzavře s novým nájemcem nájemní smlouvu, ve které stanoví nájem ve výši 250 Kč za metr čtvereční podlahové plochy – tedy nájem, který by i v Praze byl považován za vysoký. Tyto peníze mu samozřejmě nikdo nezaplatí, neboť tato částka uvedená v nájemních smlouvách slouží jen k tomu, aby se navyšovala úroveň „místně obvyklého" nájemného, podle kterého úřady práce vyplácejí na bydlení sociální dávky, v tomto případě příspěvek na bydlení. Zatímco v obecních bytech se v Sokolově platí podle kvality bytu 33–65 Kč za metr čtvereční, úřad zde vyplácí jako příspěvek na bydlení 100 Kč za metr čtvereční podlahové plochy. Pokud takových bytů v obci vlastní pronajímatel několik set, snadno si každý spočítá jeho měsíční příjem… Nejde však o příjem jediný. Pronajímatel stanoví nízké zálohy na služby, čímž nájemcům po vyúčtování vzniká vysoký nedoplatek. I ten úřad práce, po předložení vyúčtování, zaplatí. Pokud byt není řádně vybaven, úřad poskytne potřebnému nájemci na zařízení bytu až 65 000 Kč. Když se ten po nějaké době vystěhuje, poskytne úřad na vybavení bytu stejnou částku novému nájemci.

HLEDÁ SE ŘEŠENÍ K ŘEŠENÍ

Sociální bydlení? Vláda chce stavět ghetta, děsí se odborníci

Odborníci z Platformy pro sociální bydlení odmítli nový návrh zákona z dílny ministerstva pro místní rozvoj o sociálním bydlení. Resort navrhuje tzv. integrovaný systém komunitního bydlení. Podle expertů, k nimž se přidali i někteří poslanci, by tak stát vytvořil na tisíce ghett. Podle návrhu zákona by vláda měla stavět sociální domovy, jednalo by se o ubytovny s buňkami. Podle předsedy platformy Štěpána Ripky to nedává žádný smysl. Resort tvrzení platformy odmítá.

„Ubytovny nejsou řešením bytové nouze, ale jejím původcem. Koncentrují chudobu i sociální vyloučení. Za peníze daňových poplatníků by stát postavil tisíce nových ghett," uvedl Ripka na úterní tiskové konferenci.

„Současná vláda se v programovém prohlášení zavázala, že bude snižovat počet lidí v bytové nouzi. Návrh zákona by ji ale spíše zvyšoval," uvedl Ripka. Platforma připravila ve spolupráci s poslanci napříč politickým spektrem dokument nazvaný Desatero předpokladů pro řešení bytové nouze, který hodlá ministerstvu předložit. S ministryní pro místní rozvoj Klárou Dostálovou (ANO) se platforma sejde začátkem dubna.

Ministerstvo pro místní rozvoj se proti slovům platformy ohradilo, podle nich jde o šíření poplašné zprávy.

Ubytovny vedou k segregaci

Jedním z bodů desatera je, že sociální bydlení by mělo být rozptýlené v rámci běžné zástavby a mimo vyloučené lokality, aby se tak zabránilo segregaci a na ni navázaným negativním jevům.

Emil Jíra z Asociace lidí pro domov, která sdružuje lidi se zkušeností s bytovou nouzí, potvrdil z vlastní zkušenosti, že život na ubytovně nutně k segregaci vede. „Zařízení tohoto typu neumožňuje lidem návrat do společnosti ani k normálnímu životu. Vytváří se segregované prostředí, které ve finále překáží shánění práce," řekl na tiskové konferenci Jíra, který žil na ubytovně po rozvodu s manželkou.

Drahé a neefektivní řešení

V bytové nouzi v ČR žije zhruba 200 tisíc Čechů, z toho až 20 tisíc dětí. Zákon o sociálním bydlení měla připravit minulá vláda Bohuslava Sobotky (ČSSD), kvůli neshodám mezi jednotlivými resorty ale spadl pod stůl.

K návrhu se vyjádřila například poslankyně Kateřina Valachová, exministryně školství za ČSSD. „Stavět ghetta nic neřeší, musíme jít složitější, ale správnou cestou. Je třeba zajistit lidem, že opravdu každý dosáhne na dostupné bydlení," uvedla Valachová.

Proti stavění státních ubytoven se postavila i první místopředsedkyně Pirátů Olga Richterová. „Zkušenosti ukazují, že nejjistější pomocí je kombinace intenzivní sociální práce a bydlení ve standardních bytech rozmístěných v běžné zástavbě. Stavět sociální domovy je to nejdražší a nejméně efektivní řešení," uvedla.

Ghetta nehrozí, odmítá ministerstvo

„Způsob komunikace Platformy pro sociální bydlení mě zaráží. Kdykoli požádali o schůzku, přijala jsem je osobně a na jednání všech partnerů jsou samozřejmě také zváni," uvedla pro Právo ministryně Dostálová.

„Sociální domovy nebudou určeny k dlouhodobému nebo trvalému bydlení, ale budou předstupněm vstupu do sociálních bytů, které budou naprosto klasickými nájemními byty," řekl Právu mluvčí MMR Vilém Frček.

Vznik ghett podle něj nehrozí. „Obce budou zavázány dodržovat principy zamezení vzniku prostorově vyloučené segregované lokality, stejně jako je tomu při výstavbě sociálních bytů podporovaných z evropských fondů," řekl Frček. Maximální počet bytů v rámci objektu bude podle něj omezen.

Jan Martinek, Právo

Po skončení topné sezony je dobré provést revizi otopné soustavy v bytových domech

Bytové domy, zejména ty po zateplení fasády a výměně oken, velmi často trpí naddimenzovaným topením nebo špatně vyregulovanou otopnou soustavou. Aby domu taková rekonstrukce skutečně přinesla kýžené úspory, je třeba povolat odborníka z firmy, která se regulací zabývá. Ten technický stav soustavy posoudí a případně vypracuje projekt na její zlepšení.

„Cenově se takové seřízení otopné soustavy v bytovém domě pohybuje kolem několika málo set korun na jeden radiátor, pokud je ale soustava ve velmi špatném technickém stavu, nebo je dokonce nutná kompletní výměna regulačních prvků, pak jde zhruba o částku kolem 1 500 Kč na jeden radiátor," uvádí Daniel Nový, obchodní ředitel společnosti ista Česká republika, která mj. kompletní servis spojený s posouzením stavu a regulací otopných soustav v bytových domech nabízí.

Otopnou soustavu je tedy třeba odborně zkontrolovat a případně provést znovu tzv. **hydraulický výpočet pro vyvážení otopné soustavy a všech jejích regulačních prvků**. Mezi ně nepatří jen termostatické ventily a hlavice v bytech, ale také stoupačkové či patní regulační armatury, které jsou zodpovědné za regulaci tepla v celém domě nebo jeho jednotlivých částí.

Podle novely zákona o hospodaření energií č. 406/2000 Sb. musely být všechny radiátory v dálkově vytápěných bytových domech osazeny termostatickými ventily do konce roku 2006 (původně zákon ukládal tuto povinnost do konce roku 2004), jinak hrozily bytovým družstvům a SVJ vysoké pokuty. V této době se tedy instalovalo velké množství termostatických ventilů a hlavic. „Termostatické hlavice instalované před patnácti lety jsou dnes na konci své životnosti a blíží se doba jejich výměny. Také termoregulační ventily je vhodné zkontrolovat a obvykle je třeba v nich alespoň vyměnit tzv. kuželku," vysvětluje Daniel Nový. **Po hromadné výměně termostatických ventilů a hlavic je opět nutné nové zregulování (seřízení) celé otopné soustavy.**

Kontrola Vašeho topení může uspořit budoucí náklady

Nabízíme Vám kontrolu stavu topné soustavy s cílem optimalizovat vytápění a zajistit dlouhodobou životnost celého systému. Pojďme se společně podívat na následující oblasti, které potřebují Vaši pozornost:

Termostatické hlavice a ventily

Věděli jste, že termostatické hlavice ztrácejí po 15 letech svojí regulační schopnost?
Termostatické hlavice spolu s ventily řídí průtok vody do radiátorů v závislosti na změně teploty v místnosti například vlivem působení tepelných zisků (sluneční záření, přítomnost osob).
Vlivem nečistot v topné vodě dochází k postupnému zanášení dosedacích částí ventilů a tím i ke snížení jejich regulačních schopností. Může také docházet k zatuhnutí ventilů, syčení nebo pískání.
Pro správnou funkci termostatických ventilů je důležité jejich správné nastavení, které je určeno projektovým výpočtem otopné soustavy.

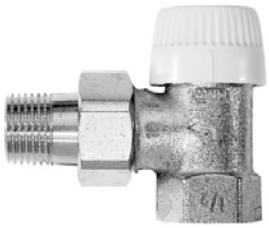
Poznámka:
Toto nastavení neprovádí uživatel - pouze reguluje teplotu vzduchu v místnosti termostatickou hlavicí.

Dojde-li například k zateplení objektu, je vhodné projekt vytápění a nastavení ventilů přepočítat.

Snížením přetápění místnosti o 2 °C dosáhneme úsporu až 13 %.

mechanická termostatická hlavice*

elektronická termostatická hlavice*



termostatický ventil*

redukční ventil*

Prvky pro vyvážení topné soustavy

Správná funkce termostatických hlavic a ventilů ještě neznamená, že je vše v pořádku. Důležitou podmínkou jejich správného fungování je hydraulické vyvážení celé soustavy, které zajišťuje, že topná voda proudí v celém systému rovnoměrně. Právě toto vyvážení zohlední i předimenzované radiátory, po zateplení objektu a výměně oken.
Voda v topení vždy proudí cestou nejmenšího odporu. Pokud se zavře jeden ventil, voda, která jím pak nemůže proudit, se rozdělí mezi ostatní „otevřené“ ventily. V praxi pak nastane situace, kdy uzavře třeba polovina ventilů v domě a průtok těmi zbývajícími se tedy zdvojnásobí a místnosti jsou pak dvojnásobně přetápěné.

Správného stavu a rovnoměrného vytápění místností v objektu se docílí instalací a jemným seřízením stoupačkových vyvažovacích ventilů, regulátorů tlakové diference, čerpadel a případných dalších regulačních prvků. Seřízení se provádí podle předem připraveného projektu, jehož důležitou částí je právě hydraulický výpočet soustavy. Bez dobře zpracované dokumentace není v praxi možné docílit ani se významně přiblížit „optimálnímu stavu“.

Posunuli jsme hranici ve vytápění bytových domů

AC HEATING® absolutely clever heating

Tepelná čerpadla pro dům se 120ti byty se stávají realitou

S rozvojem nových technologií se mění i trendy v energetice a ve vytápění. Stále větší důraz se klade na efektivitu a ekologii. Uhlí a plyn se pomalu stávají historií, budoucnost je v ***moderních technologiích a obnovitelných*** zdrojích energie. Odborníci i veřejnost sledují výsledky českých firem v oblasti vytápění, zejména při využití ekologických a obnovitelných zdrojů. V plném proudu jsou přípravy instalace tepelných čerpadel pro bytový dům se 120ti byty. Budou tepelná čerpadla s celkovým výkonem 280 kW technologickou novinkou, nebo jen slepou cestou znamenající návrat k drahému a neekologickému uhlí?

Novodobý fenomén

Dříve ojedinělý způsob vytápění se stává novodobým fenoménem. Vytápění rodinných domů tepelným čerpadlem vzduch-voda je dnes běžné a stále více rozšířené. Moderní tepelná čerpadla jsou sofistikované systémy, které bez problému zvládnou vytopit i větší množství bytových jednotek. Průměrná životnost těchto systémů je více než dvacet let.

Pro majitele bytových domů a bytů, kteří hledají spolehlivé a levné vytápění svých domácností, je tepelné čerpadlo ideální volbou. To podporuje tvrzení předsedy SVJ v Brně Ing. Valeše. „Když jsme investovali do změny vytápění, byli jsme téměř první v České republice. To nemůže fungovat, slyšel jsem velmi často. Výsledky hovoří jasně. Jsem rád, že jsme tehdy sebrali odvahu a změnu udělali. Odpojili jsme se od teplárny. Krok, dříve naprosto nemyslitelný."

Reálné úspory

Majitelé bytů v domě se 16ti byty v Brně dříve platili za teplo teplárně více než 300 000 Kč ročně. Dnes je to jen necelých 50 000 Kč. Úspory dosáhli kombinací několika opatření. Dům zateplili, instalovali FVE a především tepelná čerpadla. Tím také zhodnotili nemovitost, která stoupla na ceně, a inspirovali ostatní. Dnes je po celé naší republice více než 50 bytových domů vytápěných tepelnými čerpadly. A každým měsícem přibývají další. „Mohu potvrdit trend, kdy vlastníci domů a bytů mají dnes už odvahu změnit starý způsob vytápění za moderní tepelné čerpadlo" komentuje situaci Ing. Jiří Polívka, specialista na tepelná čerpadla.

bytový dům v Brně – vlastní kotelna s tepelnými čerpadly od r. 2014

panelový dům v Kladně – vlastní kotelna s tepelnými čerpadly od r. 2011

Udáváme směr

Technologie s tepelnými čerpadly instalované pro vytápění bytových domů v České republice jsou sami o sobě unikátem. Je to směr, kde jsme na světové špičce a to nejen technikou, ale především zkušenostmi. To dokládá příprava instalace kaskády tepelných čerpadel o celkovém výkonu 280 kW. Devítipatrový dům se 120ti byty bude mít vlastní kotelnu s tepelnými čerpadly. Také ohřev užitkové vody budou zajišťovat tepelná čerpadla vzduch-voda. Pro představu, takový výkon by pohodlně stačil pro vytápění více než 30 rodinných domů. Za celým projektem stojí společnost KUFI INT, s.r.o. a její tepelná čerpadla AC Heating.

panelový dům v České Lípě – vlastní kotelna s tepelnými čerpadly od r. 2015

Tepelná čerpadla a bytové domy

Mezi vytápěním rodinného a bytového domu tepelným čerpadlem je rozdíl pouze ve výkonu tepelného čerpadla. Pro větší bytové/panelové domy je nutné pro dosažení potřebného výkonu a spolehlivosti spojit více tepelných čerpadel.

Spojení několika tepelných čerpadel do kaskády umožňuje efektivně využít jejich výkon pro současné vytápění a ohřev užitkové vody. Prim v kaskádním řazení hrají tepelná čerpadla s plynulou regulací výkonu, kdy výsledný výkon celé kaskády je možné regulovat ve velmi širokém rozsahu. Samotné řazení do kaskády však nestačí. Pro efektivní využití, a tím pádem i pro co nejnižší provozní náklady a dlouhou životnost, je nutná vhodná regulace. Ta musí nejen zajistit optimální využití výkonu, ale i rovnoměrné vytížení jednotlivých tepelných čerpadel. Kaskády tepelných čerpadel AC Heating řídí regulace xCC 7.02.

Výhled do budoucna

Úspory ve vytápění a ohřevu užitkové vody při využití tepelného čerpadla dosahují v průměru 60 %. Proto je možné využít na profinancování jejich instalace i úvěr od banky, který je splácen z vytvořených úspor a to obvykle po dobu pěti až sedmi let. To je zhruba 1/3 životnosti technologie tepelných čerpadel. Při obnově navíc už neinvestujete celou částku, ale jen do výměny určitých komponent.

„Jsme rádi, že lidé této technologii věří. Není pro ně již nová. A výsledky vidí u svých sousedů." Říká Ing. Jiří Polívka ze společnosti KUFI INT, s.r.o. (AC Heating). „Je jen otázka času, kdy se v regionech, kde centrální výtopny neinvestovali do nových technologií, mnoho bytových domů osamostatní a přejde na vytápění tepelným čerpadlem."

AC HEATING®
absolutely clever heating

TEPELNÁ ČERPADLA

A+++

- Realizace lokálních výtopen na klíč
- Prokazatelné úspory ověřené provozem
- Nepřetržitý dispečink a automatická diagnostika

- Český výrobce
- Záruka 7 let
- Certifikovaná technologie ve zkušebně EHPA

Kontaktujte nás!

AC HEATING
Staroplzenecká 177
326 00 Plzeň – Letkov

pengelmaier@ac-heating.cz
+420 720 036 245
+420 373 749 032

www.ac-heating.cz

5 hlavních důvodů pro CAPATECT CARBON

Český Caparol s.r.o. je dceřinou společností německé firmy DAW SE. Na našem trhu působí Český Caparol od roku 1994 a jako dodavatel pro oblast stavebnictví a hobby si během let vybudoval stabilní postavení. Vzhledem k tomu, že klade velký důraz na kvalitu materiálů včetně komplexního servisu a poradenství, řady klientů a spokojených koncových zákazníků se neustále rozšiřují. V současnosti je Caparol dodavatelem kontaktních zateplovacích systémů ETICS, interiérových i fasádních barev, laků na dřevo a kov na rozpouštědlové i vodní bázi.

Zateplení CAPATECT CARBON z materiálů na bázi uhlíku – CARBON EDITION

Dosud běžně používané komponenty systémů dodatečného zateplení ETICS na bázi polymercementových malt nezaručují dlouhodobou odolnost vůči mechanickému namáhání, zejména v soklových oblastech. S rostoucí tloušťkou izolantů rostou i nároky na odolnost krycích vrstev systému. To platí i pro stále vyšší poptávku po barevných odstínech s nízkým součinitelem odrazu světla.

Autoři systému **Carbon Edition** se inspirovali přírodou. Uhlík se vyskytuje v přírodních látkách a na druhé straně i v high-tech materiálech současnosti. Forma přidání uhlíku byla zvolena, s ohledem na výrobní možnosti ta nejjednodušší, přímý přídavek rozptýlených uhlíkových vláken. V sortimentu výrobků řady Carbon Edition najdete minerální i pastovité tmely na zateplovací systémy, tenkovrstvé omítky **CarboPor** a fasádní silikonovou barvu **CarboSol**.

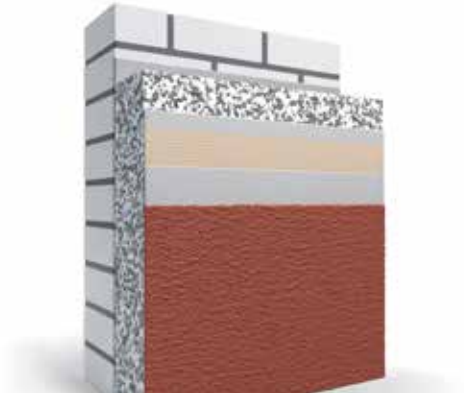
Capatect Carbon je moderní vnější tepelně izolační systém vhodný pro regeneraci panelových a bytových domů, stejně jako pro domy rodinné. Materiály v tomto systému využívají rozptýlená uhlíková vlákna jako volnou výztuž ve vnějším souvrství. Díky jejich pevnosti je potom celý sys-

tém nejen mimořádně odolný mechanickému poškození, ale je i méně náchylný vzniku termicky podmíněných poškození. Proto je vhodný i na tepelně izolační systémy s výrazně tmavými barevnými odstíny omítky.

Dokonalá ochrana v zimě i v létě. Moderní izolační materiály, například deska Capatect Dalmatin, složená ze dvou druhů polystyrenu, bílých a černých kuliček. I při menší tloušťce udrží Váš dům v teple i ve velkých mrazech. V létě ochrání proti přílišnému přehřívání. Tím zároveň brání proti povětrnostním a teplotním vlivům zdi Vašeho domu a výrazně prodlužuje jeho životnost.

Rozptýlená uhlíková vlákna v materiálech vnějšího souvrství zaručí vysokou odolnost proti proražení. A to nejenom v oblasti soklové části, kde je nebezpečí poškození největší. Časté poškození je i od ptáků nebo krupobití apod. Se systémem Carbon tyto problémy nemusíte řešit. Celý systém chrání tepelnou izolaci dokonale. Například při použité tmelu **Capatect CarboNit** je odolnost proti proražení až 60 J, což odpovídá pádu ocelové koule o váze 1 kg z výšky 6 m. Systém má též certifikaci na největší zatížení od krupobití dle švýcarské stupnice EMPA v kategorii V.

Omítka **CarboPor** poskytuje vysokou propustnost pro vodní páry. Ale vodu v kapalném stavu do sebe nepustí. Fasáda proto velmi rychle po dešti nebo po ranní rose vysychá. To je důležité pro ochranu proti řasám a plísním. Navíc omítka obsahuje oxid titaničitý, který spolu se slunečním



světlem vyvolává chemickou reakci zvanou fotokatalýza. Ta pomáhá ničit případné biologické znečištění na povrchu fasády. Díky moderní vědě a řešení firmy Caparol budete mít krásnou a čistou fasádu na Vašem domě.

Uvažujete o regeneraci Vašeho domu? Jde o investičně náročné rozhodnutí. Jeli pro Vás důležité, aby navržená opatření správně a dlouhodobě fungovala, je výběr kvalitních materiálů prvořadým kritériem. S fasádou Capatect Carbon dosáhnete nejlepšího zhodnocení vložených prostředků. Při použití kvalitních izolací je možné zmenšit celkovou tloušťku systému. Ušetříte na tloušťce izolačních desek i kratších hmoždinkách. Lepší izolant výrazně sníží náklady na vytápění (celkově se dosahuje běžně u rekonstrukcí starších domů 50 a více procent snížení potřeby dodávaného tepla). A v neposlední řadě se systémem Capatect Carbon máte zaručenou dlouho životnost bez častých a nákladných oprav.

Se zateplením Capatect Carbon od firmy Caparol si můžete zvolit, jakou barvu bude mít Vaše fasáda. Bez omezení sytosti odstínu, či výrazných odstínů. Dlouhodobá barevná stálost a odolnost proti špinavění udělá z Vašeho starého domu „novou adresu“, kam se budete rádi vracet. Vybírat můžete například z nové palety barev vzorníku Fassade A1.

Pro návrh systému a další poradenství se prosím obraťte na naše specialisty.

www.caparol.cz

Pět křišťálových komínů získalo nové majitele

Od roku 2002 získalo toto prestižní ocenění již 55 teplárenských projektů. Tradiční vyhlášení výsledků 16. ročníku Projektů roku proběhlo při slavnostním večeru Dnů teplárenství a energetiky v Hradci Králové. Do užší nominace bylo v 5 kategoriích vybráno 16 projektů, do nichž teplárenské společnosti investovaly přes 1,5 miliardy korun. Teplárenské sdružení České republiky ocenilo křišťálovými komíny tuto pětici Projektů roku 2017:

Snížení tepelných ztrát, přechod na efektivnější horkovodní rozvody

Teplárna České Budějovice, a.s.: Náhrada parovodů horkovody v areálu Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích

Cílem projektu za 10 milionů korun bylo dosažení energetických úspor při rozvodu tepelné energie v lokalitě Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. Původní parovodní úsek dlouhý 856 metrů byl vyměněn za nový horkovodní a zkrátil se na 332 metrů s tím, že byly zachovány všechny původní odběry. Díky této optimalizaci došlo k roční úspoře 2 539 GJ primární energie. Dosluhující parovody byly nahrazeny novým horkovodním předizolovaným potrubím a tři původně parní výměníkové stanice: Biologické centrum Akademie věd ČR, Jihočeská univerzita a Přírodovědecká fakulta, byly zrekonstruovány na médium horká voda/teplá voda. Nový horkovod a přechod z páry na horkou vodu vedly ke snížení tepelných ztrát v potrubí o 78 % oproti výchozímu stavu.

Snižování emisí znečišťujících látek do ovzduší

Veolia Energie ČR, a.s.: Komplexní ekologizace, denitrifikace a odsíření Teplárny Karviná

Ekologizace Teplárny Karviná začala v roce 2013 a stála 650 milionů korun. Výsledkem je snížení emisí oxidů síry vypouštěných do ovzduší o tři čtvrtiny a oxidů dusíku a prachu o polovinu. Množství škodlivin se tak snížilo o stovky tun ročně a významně přispívá ke zlepšení kvality ovzduší v regionu. Při denitrifikaci byl u kotlů K1 až K4 upraven spalovací proces instalací nízkoemisních hořáků a seřízením spalovacího vzduchu a do kouřových plynů je dávkována směs vody a močoviny. Při reakci se rozloží oxidy dusíku na jednotlivé molekuly dusíku a vody. Odsíření bylo v teplárně realizováno polosuchou metodou dávkováním CaO ve společném odsiřovacím reaktoru umístěném za kotly. Tkaninový filtr u odsiřovacího reaktoru také výrazně snižuje emise prachu.

Rozvoj a využití KVET a obnovitelných a druhotných zdrojů energie

Teplárny Brno, a.s.: Akumulace tepla v teplárně Červený mlýn

Na provozu Červený mlýn vzniklo unikátní technické dílo, největší systém akumulace tepla do horké vody, který v objemu 9 900 m^3 vody dovolí přechodně uložit až 345 MWh tepelné energie získané provozem teplárny. To je asi tolik, kolik by stačilo na pokrytí roční spotřeby tepla pro 50 bytů nebo denní spotřeba pro 17 000 domácností s 50 000 obyvateli. Teplo lze akumulovat jak z vlastní technologie tepláren, tak z tepelné sítě, tedy i z dalších tepelných zdrojů, jako je pro Teplárny Brno například zařízení pro energetické využití odpadů SAKO Brno. Akumulace umožní využít veškeré teplo ze spalovny SAKO, s níž teplárny úzce spolupracují, aniž by SAKO muselo omezovat výrobu, a v době zvýšených požadavků se teplo z akumulátorů okamžitě uvolní do soustavy vytápění.

Rozvoj a modernizace zdrojů a soustav zásobování teplem

Elektrárny Opatovice, a.s.: Připojení vojenské části pardubického letiště na soustavu zásobování teplem

Připojení vojenských objektů pardubického letiště na soustavu zásobování teplem Elektráren Opatovice, a.s. (EOP) bude mít pozitivní vliv na životní prostředí. Původní lokální kotelny v areálu byly na hraně životnosti a v budoucnu by nebyly schopny plnit emisní limity. Složitost projektu dokazuje nutnost výstavby horkovodu v délce 600 metrů až k letišti pod železniční tratí i silnicí I. třídy. Velké investiční náklady budou v budoucnu kompenzovány vysokým odběrem tepla. Plánovaných 20 000 GJ za rok odpovídá průměrné roční spotřebě tepla zhruba 800 domácností. Z pohledu EOP se jedná o největší připojení za poslední roky.

Zlepšování služeb a péče o zákazníky

IROMEZ s.r.o. (skupina MVV Energie CZ): Dlouhodobé partnerství se zákazníky pro rozvoj CZT v Pelhřimově

Unikátní projekt věrnostního programu pro zákazníky dodavatele tepla, jenž úspěšně realizovala pelhřimovská teplárna IROMEZ, je postaven na konceptu vzájemnosti se zákazníky. Do programu se během roku 2017 zapojilo přes 87 % zákazníků teplárny z řad domácností i ostatních skupin zákazníků. Dlouhodobé partnerství díky stabilizaci zákaznické základny současně vytvořilo příhodné podmínky pro technicko-ekonomický rozvoj teplárny. Právě jistota víceletých odběrů, podpora Města Pelhřimov a posílení schopnosti zajistit návratnost investic přináší zákazníkům možnost čerpat benefity za věrnost a teplárně další rozvoj sítě centrálního zásobování teplem. V rámci souběžného projektu GreenNet tak společnost provede rekonstrukci většiny primárních rozvodů a parní potrubí vymění za efektivnější teplovodní. IROMEZ, jež vyrábí teplo z ekologické biomasy, tím sníží tepelné ztráty soustavy CZT o 35 %.

V Jirkově se vyprazdňují domy, které odstřihli od tepla. Lidé opouštějí byty kvůli spekulantům

Lednová hrozba, že obyvatelé jirkovských domů odpojí od dodávek energií, se stala v dubnu realitou. Po třech měsících je situace daleko horší.

Do bytového domu v severočeském Jirkově už jsou objednáni řemeslníci, aby do přízemí namontovali uzamykatelné mříže. Dům je prázdný, většina nájemníků z bytů odešla. Zůstávají tam poslední dva. O jednoho se přitom postarala radnice.

„Skutečně za nic nemůže a bydlí tam dlouhodobě. Sehnali jsme mu náhradní byt," říká Dana Jurštaková, místostarostka Jirkova.

Dům je odpojen od dodávek tepla a teplé vody a odpojení pitné vody akutně hrozí. Společenství vlastníků (SVJ) neplatilo dodavatelům, i když řada zdejších obyvatel zálohy řádně posílala. V mnoha bytech žili sociálně slabí občané, kterým byty pronajímali spekulanti. Ti sice nájemné vždy dostali, protože jejich nájemníci na něj dostávali sociální dávku, ale poplatky za energie už z vybraných peněz neuhradili. Celé domy se tak dostávají do finančních dluhů.

Problémy s nedostatkem peněz na zaplacení dodávek energií má hned několik dalších bytových domů v Jirkově. Je to jeden z učebnicových případů, kam vede v Česku obchod s chudobou.

„Majitelé to pojali formou: koupíme levně, budeme na tom vydělávat velké peníze, nebudeme platit SVJ. Tak tohle je výsledek toho všeho," říká Miroslav Rozsypal, předseda společenství vlastníků, který se o domy stará. Podle místostarostky Jurštakové se lidé v bytech tak rychle střídají, že to ani časté kontroly nezvládají registrovat.

„Tím, že je migrace tak rychlá, jsou ti lidé v bytech vyměněni dřív, než si stačí někdo požádat o posílání dávek přímo na účet společenství," vysvětluje Dana Jurštaková. Podle místostarostky se lidé v bytech tak rychle střídají, že to ani časté kontroly nezvládají registrovat.

Petr Švihel

Na sídlišti, kde žijí lidé na podpoře, se prodávají prázdné paneláky. Cena začíná na 350 tisících za jeden

Společnost CPI, patřící čtvrtému nejbohatšímu Čechovi podle žebříčku Forbes Radovanu Vítkovi, nabídla vybydlené domy na sídlišti Janov.

Na litvínovském sídlišti Janov, které patří na seznam sociálně vyloučených lokalit, se prodávají tři panelové domy. Cena u každého je jiná, nejlevnější je za 345 tisíc korun, nejdražší za 505 tisíc.

Domy opouští společnost CPI Byty miliardáře Radovana Vítka. Objekty koupila v roce 2010, ale nyní už nevěří v budoucnost místa, do kterého tehdy investovala.

„Nějaké záměry jsme s těmi domy měli. Samozřejmě, je to vždy otázka toho, jak vypadá celé okolí, podle toho se podnikatelské záměry vyvíjejí. V tuto chvíli nám čtvrť Janov nepřipadá jako perspektivní z pohledu dlouhodobého pronájmu bytů," řekla Seaznamu mluvčí CPI Michaela Winklerová.

O domy projevilo zájem město Litvínov, které už souhlasilo s cenou. Smlouva na prodej je před podpisem, ale uzavření záležitosti ještě nějakou dobu potrvá.

„Samozřejmě právní záležitosti spojené s koupí takových domů trvají několik měsíců," říká mluvčí CPI.

Domy, které se prodávají, jsou vybydlené a až do výšky prvního patra zazděné. Litvínovská radnice plánuje jejich demolici a na uvolněném místě nechá volný veřejný prostor.

„Je to také koupeno pod touto podmínkou. Předpokládáme, že tam bude zeleň. Je tam předběžný odhad, že nás likvidace bude stát zhruba 35 milionů. Předpokládáme, že bychom na to čerpali dotaci od Ministerstva pro místní rozvoj," uvedla pro Seznam Erika Sedláčková, místostarostka Litvínova.

Petr Švihel

DLUHY, KTERÉ BOLÍ

Jak postupovat při dražbě neplatičova bytu, aby SVJ získalo dluh na nájemném zpět

Řádní vlastníci bytů už podle platné legislativy neručí za závazky neplatících členů Společenství vlastníků jednotek (SVJ). V případě dražby dlužníkova bytu připadne SVJ až 10 procent z vydražené částky, což většinou pokryje všechny dluhy. Pozdní přihlášení pohledávky přitom znamená ztrátu nároku na její uplatnění. Majetkovou zodpovědnost za takto způsobenou škodu pak nesou předsedové a členové výborů SVJ.

Desetitisíce nebo i statisíce korun. Takové výše obvykle dosahují částky, kterými řádní členové SVJ doplácejí na jednotlivé sousedy, kteří SVJ nehradí příspěvky do fondu oprav, na správu domu, vodné, stočné, teplo, osvětlení společných prostor či nepřispívají na další potřebné úpravy domu.

Předejít tomu lze včasným přihlášením pohledávky do exekučních a insolvenčních řízení, což musí učinit výbor SVJ. Novela občanského soudního řádu, která platí od podzimu roku 2017, přitom počítá s tím, že pokud dojde k rozhodnutí o dražbě bytu dlužníka, získá až 10 procent z vydražené částky právě SVJ.

Vydražený obnos se nejčastěji podle regionu a lokality pohybuje mezi 100 a 300 tisíci korunami a dokáže tak obvykle zacelit škody, které dlužník SVJ způsobil.

Jak to bylo dříve a co se změnilo

Dosavadní praxe fungovala tak, že pokud dlužník své závazky dobrovolně nesplatil a jiný majetek neměl, muselo SVJ nejprve získat exekuční titul, tedy jít k soudu a vyhrát. Ani poté ale SVJ nemělo jistotu, že na něj v často dlouhé frontě věřitelů dojde.

U exekucí a dražeb rozhodovalo jejich pořadí, a pokud bylo SVJ mezi posledními, výtěžek uspokojil ty, kteří se přihlásili do dražby dříve.

Uvedená novela občanského soudního řádu situaci zásadně mění: SVJ se jako osoba ze zákona odpovědná za správu domu, stává upřednostněným věřitelem. V praxi to znamená, že věřitel, kterým je SVJ, bude uspokojen před ostatními pohledávkami, tedy hned po odměně exekutora.

Dražba musí být zveřejněna

Soud (exekutor) má povinnost na konání dražby upozornit v dražební vyhlášce, kterou zveřejní ve veřejném rejstříku. Zásadní je proto i nadále sledovat veřejné rejstříky. Legislativa totiž nenařizuje soudu (exekutorovi), aby dražební vyhlášku zasílal přímo SVJ.

Zcela identická situace platí i podle novely insolvenčního zákona: SVJ není o insolvenci informováno, a proto jeho výbor musí sám, respektive s pomocí insolvenčního rejstříku, pravidelně sledovat, zda dlužník není v úpadku.

Předsedové a výbory SVJ musí podle nového občanského zákoníku plnit roli řádného hospodáře. To znamená nést plnou majetkovou zodpovědnost za škodu, kterou by způsobili.

Ustanovení se vztahuje také na situaci, kdy včas nepřihlásí pohledávku SVJ vůči členovi k dražbám, exekucím a insolvencím, které dopady dluhů na poctivé členy SVJ zásadně zmírňují.

Co říká zákon

Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli právnické osoby za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci. (Zdroj: zákon č. 89/2012 S. § 159 odst. 1,3)

Jak je to v praxi

„Pakliže výbory nebo předseda nárok SVJ včas k exekučnímu či insolvenčnímu řízení nebo dražbě nepřihlásí, i když o nich jednoduše neví, způsobí SVJ škodu, za kterou jsou podle občanského zákoníku zodpovědní svým osobním majetkem," potvrzuje Michal Gondár ze služby Rejstriky-SVJ.cz.Více na: https://www.euro.cz

Aby k takové situaci nemohlo dojít, je třeba důkladně sledovat veřejné rejstříky, tedy insolvenční rejstřík a jednotky v katastru nemovitostí, a to nejlépe každý týden, zákonné lhůty pro přihlášení nároků jsou opravdu krátké. SVJ k tomu mohou využít na trhu nabízené komerční služby, které nabízejí pravidelnou kontrolu jednotek v katastru nemovitostí a vlastníků v insolvenčním rejstříku.

Výbory tak obdrží zprávu o změnách v rejstřících, které se týkají všech vlastníků v SVJ, například jednou za týden na určené e-mailové adresy nebo jinou formou předem dohodnutého sdělení.

V Česku soudy ročně rozhodnou o 700 tisících exekucích a 30 tisících nových insolvenčních řízeních. Většina lidí přitom žije v bytech v osobním vlastnictví, které jsou součástí SVJ. Je tak pravděpodobné, že se většina SVJ se s takovou situací do budoucna setká.

Více na: https://www.euro.cz/

Pozor na padělky, není Vista jako Vista

Originál zasklení AluVista

Pokud opravujete balkony nebo lodžie a pořizujete na ně zasklívací systém, dejte si pozor, aby vám dodavatel namontoval originální výrobek. Na českém trhu se vyskytují napodobeniny, které vás mohou přijít pěkně draho.

Jako každá úspěšná věc, která se prosadila na trhu, i zasklívací systémy lákají padělatele. Už dlouho se objevují kopie systémů společnosti Alumistr, českého výrobce s téměř dvacetiletou tradicí. Zákazníci bývají podvedení, když jim dodavatel místo požadovaného originálu namontuje napodobeninu, případně dokonce úplně jiný zasklívací systém, ale s dokumentací a smlouvou na vybraný výrobek. Papírově je tedy vše v pořádku, ale pouze zdánlivě. Systém AluVista je totiž patentově chráněn a bytová družstva nebo SVJ se takto snadno mohou dostat do konfliktu se zákonem. Společnost Alumistr jako výhradní uživatel patentu může požadovat demontáž již instalovaného systému a oklamaní vlastníci bytů tak zůstanou bez zasklení i bez peněz, které nezbývá než vymáhat zpět po podvodném dodavateli. Tento případ se právě řeší v Brně.

Jak situaci předejít a získat skutečně kvalitní zasklívací systém? Investoři – bytová družstva a SVJ – si mohou snadno a rychle ověřit, zda od dodavatele dostanou originál. Stačí jen kontaktovat společnost Alumistr telefonicky nebo e-mailem. Odměnou jim bude jistota, že neporušují zákon, nepřijdou o své peníze a kupují skutečně originál se všemi zárukami kvality.

Prostor pro život

ALUMISTR
HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

Hliníkové zábradlí

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

Zasklívací systémy

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

AluPlus | zábradlí

AluVista | bezrámový systém

AluPlus | rámový systém

ALUMISTR SE

U Výzkumu 603, 664 62 Hrušovany u Brna
tel.: +420 547 236 428 **e-mail:** alumistr@alumistr.cz

www.alumistr.cz

Za každým novým výtahem vidíme váš úspěšný projekt

Výhodné úvěry pro bytová družstva a SVJ

ČSOB

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 spokojení. 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.

Člen skupiny KBC

800 150 150 | www.csob.cz

Firemní bankovnictví