



EDITORIAL

Vážené čtenářky a čtenáři,

čas běží rychle, velmi rychle a možná, že ještě rychleji. Ani jsme se nenadáli a je po prázdninách. Pevně věřím, že jste v průběhu tohoto času načerpali mnoho nových sil, odpočali si, ale také přežili tropické dny a dny relativního chladu, které byly pro letošní léto tak typické.

Jistě i vaše domy toto nelehké období přečkaly v pořádku. Je však důležité nezapomenout na to, že nás z pohledu povětrnostního čeká období náročnější. Podzim a zima jsou pro stavby, bytové domy nevýjímaje, opravdovou zkouškou odolnosti. Ne, nemám obavy, že by nám začaly padat na hlavu, ale to, jaká bude spotřeba energií, jestli se silné a větrné dny, spolu s deštěm a sněhem, doplňováno a prokládáno střídáním kladných a záporných hodnot teplot projeví v podobě zatékání, kondenzace a ostatních negativních jevů. O tom rozhodujeme právě teď, na podzim. Ne nadarmo platí krásné úsloví: „Až se zima zeptá ...“

Je také dobré upozornit na to, že mnohé domy ještě neprošly významnějšími opravami a u těchto je potenciální vznik havárií souvisejících s povětrnostní situací ještě výrazně vyšší.

V průběhu podzimu by měly být zahájeny další podpůrné dotační programy (IROP), které by v rámci celé ČR spolu s programem Nová zelená úsporám měly podporovat další aktivity související s úsporami energií.

Nezapomínejme však, že dům není pouze energetická bilance, ale také ostatní technické prvky, které je nutno udržovat v dobré kondici. Dům je systém a u každého systému platí, že je v takovém stavu, v jakém je ta jeho nejhorší část. Bylo by jistě škoda, abychom investovali vysoké částky na opravu obvodového pláště a následně by došlo třeba k výbuchu plynu kvůli tomu, že na tento prvek nevyšly peníze. Je jistě otázkou, zda byly prostředky investované jenom proto, že byly podpořeny dotací.

I v tomto čísle naleznete soubor článků, které se snaží dotknout a inspirovat v průřezu všech prvků domu.

Uplynulé období bylo pro náš spolek velmi náročné. Začali jsme realizovat značné množství projektů (produktů), které u Vás získaly velmi příznivý ohlas. Z důvodu co nejvyššího působení a snahou o maximální nezávislost jsme pro dofinancování našich aktivit zřídili transparentní účet. Ten je určen pro příspěvky (dary) našich spokojených účastníků. V případě, že byste chtěli i vy ocenit naši práci drobným příspěvkem, naleznete postup i číslo účtu v článku „Podpořte nás“. Předem děkujeme za každý příspěvek, který je pro nás důležitý v jakémkoliv výši.

Přejí hodně úspěchů ve vaší nelehké činnosti související se správou vašeho domu. A nezapomeňte Pro náš dům, je tu stále pro vás

Ing. Petr Němec

šéfredaktor a předseda spolku

PRO NÁŠ DŮM

Informační bulletin PRO NÁŠ DŮM 2/2015

vyšlo v Brně v září 2015

nákladem 20 000 ks

vychází 2x ročně / neprodejné

VYDAVATEL / REDAKCE:

Ing. Petr Němec

Šumavská 35, 602 00 Brno, Česká republika,

IC: 163 33 179

e-mail: redakce@pronasddum.cz,

tel: 541 532 540, www.pronasddum.cz

ŠEFREDAKTOR: Ing. Petr Němec
petr.nemec@pronasddum.cz

VEDOUcí VYDÁNÍ: Mgr. Pavla Šuránová
pavla.suranova@pronasddum.cz

TISK: Moraviapress, a. s., Brěclav

GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ A SAZBA:
MgA. Jan Pohořelický

Obrázek na obálce:
montáž Jan Pohořelický

OBSAH ČÍSLA

Období nízkých úroků trvá	2
Požární odolnost a bezpečnost staveb	4
Termovizní snímkování	6
Správa bytového domu v paragrafech	7
Weber je připraven pomoci žadatelům o dotace	9
Technická správa budov	10
Co dělat, když chceme vlastní zdroj tepla?	12
Proč si vybrat tepelné čerpadlo?	14
Jak vybrat optimální plastová okna pro váš domov	16
Dotační programy pro bytové domy	18
Zapsaný spolek vám nabízí pomocnou ruku	20
Novou zelenou úsporám máte na dosah ruky	22
Jak se zbavit nečistot na fasádě	24
Plísň v bytě, co s nimi	27
Stanovy SVJ: Na poslední chvíli nebo v klidu?	29
Podpořte nás	30
Vzdělávejte se zdarma	31
Dotazy čtenářů	32

Redakce nezodpovídá za obsah inzerce.
Přetiskování článků a fotografií bez písemného souhlasu vydavatelství je zakázáno.

Registrace MK ČR E21268
ISSN 1805-983X
© Ing. Petr Němec 2015



Období nízkých úroků trvá

... a nějakou dobu ještě zřejmě trvat bude. Bankovní rada České národní banky na svém červnovém zasedání potvrdila, že i po zbytek letošního roku bude pokračovat v intervencích za udržení stávajícího kurzu koruny a současně ponechá základní vyhlášené sazby na rekordně nízké úrovni. To je jasným signálem pro peněžní trh i pro cenovou politiku všech peněžních ústavů v České republice, že pro růst úrokových sazeb v nejbližším období není žádný důvod. Proto ti, kteří hledají nějaký lepší způsob zhodnocení svých úspor, pláčou. Současná doba naopak přeje těm, kteří se nebojí zadlužit za smysluplnou věc. Bytová družstva (BD) a společenství vlastníků (SV) tak nyní mohou získat úvěrové prostředky na opravy svých bytových domů za úrokovou sazbu nižší než 2 %. Jak se tato situace projevuje v poptávce BD a SV po úvěrech, jsme se zeptali Ing. Ladislava Kouckého, manažera pro BD a SV z ČSOB.

Jak se letos, s ohledem na rekordně nízké úrokové sazby, vyvíjí poptávka po úvěrech na rekonstrukce bytových domů ve vlastnictví BD a SV?

Pokud porovnáme objem nově schválených úvěrů v ČSOB za srovnatelné období v letech 2014 a 2015, pak musím konstatovat, že zájem BD a SV o čerpání úvěrů na opravy jejich

domů je již druhým rokem na nejnižší úrovni za posledních deset let – a to i přes to, že úvěr se splatností kolem 15 let lze nyní získat za úrokovou sazbu hluboce pod 2 %! Z dostupných statistik přitom vyplývá, že ČSOB si dlouhodobě udržuje třetinový podíl na trhu úvěrů pro BD a SV – jak z pohledu celkového stavu čerpaných úvěrů, tak i v objemu úvěrů v daném

roce nově schválených. Z této skutečnosti lze tedy dovodit, že s obdobně nízkým zájmem o úvěry se setkávají i ostatní banky a stavební spořitelny. Stávající stav nízkých úrokových sazeb tak paradoxně svým způsobem i částečně „znehodnocuje“ jeden ze státních programů, který měl investice do oprav bytových domů podpořit – Program Panel 2013+.

V rámci tohoto programu je na letošní rok připraveno 700 milionů korun zdrojů, určených na úrokově zvýhodněné úvěry pro vlastníky bytových domů. Při splatnosti úvěru např. 15 let jsou ale komerční banky dnes schopné nabídnout úvěr s obdobně nízkou sazbou a navíc s možná jednodušší a rychlejší administrativou. To je jeden z důvodů, proč za prvních šest měsíců tohoto roku byly z předmetného programu poskytnuty úvěry v objemu pouze 342 milionů korun, zatímco v ČSOB za stejnou dobu šestkrát tolik. Je tedy jasné, že obecně nižší zájem o úvěry pro BD a SV nemá svou příčinu ve špatné dostupnosti či příliš vysoké ceně úvěrů, ale že tento stav je jen logickým odrazem skutečnosti, kdy většina (zejména panelových) domů již nějakou formou komplexnější opravy prošla, a domů, rekonstrukcí zatím nedotčených, již tolik není.

Je možné, že zájem o opravy pomohou nastartovat další již spuštěné či teprve připravované státní dotační programy, jako je např. Nová zelená úsporám?

Program Nová zelená úsporám (NZÚ) začal přijímat žádosti o dotace na podporu oprav bytových domů v Praze v polovině května. Tento program nabízí, že po provedení rekonstrukce investor získá dotaci, která mu pokryje až 20 % uznatelných nákladů. Z dostupných informací ze Státního fondu životního prostředí je ale zřejmé, že počet podaných žádostí o dotace je na konci června hluboce za očekáváním. I mezi klienty, žádajícími o úvěr

v ČSOB, je jen několik málo klientů, kteří žádost o dotaci podali či o jejím podání uvažují. O tom, co je důvodem takového stavu, lze zatím jen spekulovat a určitě se to stane předmětem nějaké podrobné analýzy. V této chvíli nelze říci, zda za takovým stavem stojí obecně nižší zájem o komplexní opravy nebo zda je problém na straně nastavení podmínek programu, resp. zda náklady a práce spojené s podáním žádosti o dotaci vyváží výše nakonec skutečně získané dotace. Osobně se obávám, že 500 milionů korun, které jsou v tomto programu na letošní rok na podporu oprav bytových domů připraveny, se do 30. října (kdy je konec příjmu žádostí o dotaci) nepodaří přidělit. Na podzim letošního roku budou zveřejněny podmínky Integrovaného regionálního operačního programu (IROP), který by měl rovněž nabízet přímé dotace na opravy bytových domů – na rozdíl od programu NZÚ, ale bude určen pro vlastníky v celé ČR s výjimkou Prahy. Dnes nejsou podmínky programu sice ještě známe, ale pokud budou obdobné jako u programu NZÚ (což je velmi pravděpodobné), a navíc bude povinné vybrat dodavatele na základě výběrového řízení dle zákona, lze očekávat, že dotace z tohoto programu zůstanou pro řadu SV nedostupné, resp. že takové požadavky je od podání žádosti odradí. Lze tedy konstatovat, že oba dotační programy jsou vítané, ale že v žádném případě nevyvolají takový vzestup v investicích do oprav bytových domů, který jsme zažili v minulém desetiletí díky programům Panel a Zelená úsporám.

Máte tedy nějaké doporučení pro ta BD a SV, která o provedení revitalizace svého domu a o čerpání úvěrů zatím pouze uvažují?

Určitě bych jim doporučil nebát se investice, která jim ve svém důsledku může přinést úspory v nákladech na vytápění a současně zvýšit kvalitu jejich bydlení. Pokud by se zástupci BD a SV rozhodovali, zda si na takovou opravu několik let spořit či si vzít úvěr, pak je jednoznačné, že minimálně do konce letošního roku by úrokové sazby měly být na tak nízké úrovni, že splácení případného úvěru by dané družstvo či SV nijak výrazně nezatížilo. Navíc banky dnes nabízejí řadu dalších benefitů, které čerpání úvěru ještě dále zvýhodňují, např. ČSOB nabízí vybraným klientům možnost získat dotaci z ČSOB Programu energetických úspor. O velkém zájmu o tento program mezi klienty svědčí i skutečnost, že jen za první pololetí letošního roku byly touto dotací podpořeny úvěry v objemu dosahujícím téměř jedné miliardy korun.

Děkujeme za rozhovor.

Autor: PaS



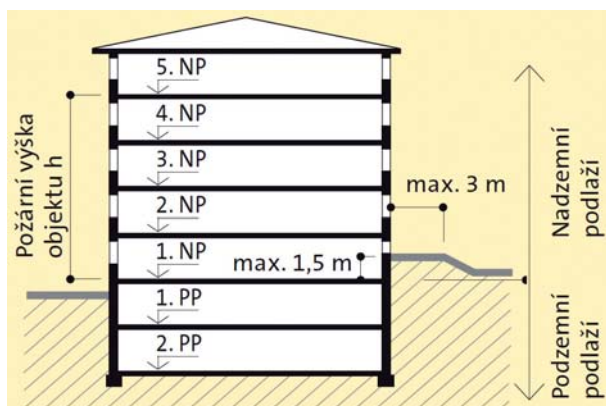
Pro náš dům, z. s.
 Veveří 102
 616 00 Brno
www.pronasdum.cz
 e-mail: info@pronasdum.cz

Požární odolnost a bezpečnost staveb

Požáry bytového domovního fondu (co do počtu požárů) se řadí na první místo mezi odvětvími národního hospodářství. Ve velkých městech představují až třetinu všech požárů. Způsobují nemalé hmotné škody a vybírají si svou daň i na lidských životech. Příčiny se stále opakují: nedbalost dospělých, úmyslné zapálení, hra dětí s ohněm, provozně technické závady (bez topidel) aj.

Základní požadavky na zajištění požární bezpečnosti bytových domů, které musí v případě požáru stavební objekt splňovat, jsou tyto:

- Umožnit bezpečnou evakuaci osob z objektu.
- Bránit šíření požáru mezi byty nebo jinými úseky.
- Bránit šíření požáru mimo objekt.
- Umožnit účinný zásah požárních jednotek při hašení a záchranných pracích.



Obr. 1: Požární výška objektu.

Požární požadavky na fasády

Požární požadavky na fasády jsou specifikovány v ČSN 73 0810, nicméně textová forma této normy často vede k různým výkladům, které nemusí být vždy jednoznačné. Z tohoto důvodu řada firem či institucí řešila tento problém tak, aby pomohla zpřesnit výklad normy a zprehlednit aktuální stav.

Rozdíl mezi novostavbou a rekonstrukcí

Problémem a často nepřehledností je především rozdílné řešení zateplení fasády u novostavby a u rekonstrukce a samozřejmě také výšková úroveň stavby. Požární výška objektu

je definována jako výška od podlahy prvního nadzemního podlaží k podlaze posledního užitného nadzemního podlaží. Za nadzemní podlaží z hlediska požární bezpečnosti se považuje každé podlaží, které nemá povrch podlahy níže než 1,5 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu, ležícím ve vzdálenosti do 3 m od objektu.

Požární požadavky pro budovy do požární výšky 12 m

Pro budovy s požární výškou do 12 m je možné použití zateplovacího systému bez zvláštních požadavků (s libovolným

izolačním materiálem). Toto platí pro většinu rodinných domů, menších bytových domů apod. (neplatí pro všechny další).

Požární požadavky pro novostavby požární výšky nad 12 m

Pro vyšší budovy jsou určeny požadavky jak na celý zateplovací systém, tak na tepelný izolant. Čím vyšší je budova, tím přísnější jsou požadavky. Použití pěnového polystyrenu se omezuje pro oblast do výšky 12 m, nad touto oblastí se používá minerální izolace. Výškové stavby nad 30 m se provádějí výhradně z minerálních izolací.



Požární požadavky pro rekonstrukce budov požární výšky nad 12 m

Rekonstrukce vyšších budov je obvyklá v kombinaci s pěnovými polystyreny a minerální vlnou, buďto ve formě střídání pásů vlny a EPS, nebo použitím speciálních desek pěnového polystyrenu chráněného minerální vlnou - např. výrobkem Isover Twinner.

Závěr

V současné době se předpokládá, že bude provedena revize ČSN 73 0810 s tím, že by se v ní měly promítnout jak zkušenosti z okolních států, tak nejnovější

výsledky z požárních měření. Navíc by tato norma měla určitým způsobem řešit i nové typy výrobků v oblasti zateplení fasád jako je výrobek Isover Twinner, který kombinuje výhody šedého polystyrenu a minerální izolace.

Bohužel i přes celou řadu požárních zkoušek v PAVUŠu (pozn. Požárně atestační a výzkumný ústav stavební) dle ČSN ISO 13785-1 i ISO 13785-2 nejsou dodnes názory některých odborníků z řad požárních specialistů či zaměstnanců hasičských záchranných sborů jednotné v názoru na tento výrobek, a to včetně posouzení odstupových vzdáleností u fasád, kde se dodnes vedou spory, zda

lze posuzovat fasádu provedenou tímto výrobkem za požárně uzavřenou plochu, což je aktuálně většinový názor, či nikoliv. Jak pak má investor, realizační firma či projektant volit správné řešení, když ani odborníci nejsou za jedno.

Bohužel vývoj nových výrobků a technologií je dnes výrazně rychlejší než administrativa a s tím související aktualizace norem, zákonů či vyhlášek. Díky těmto nepříjemným zdržením je často velmi složité uvedení inovativních výrobků na trh.

Autor:
Ing. Karel Sedláček, Ph.D.
Divize Isover
Saint-Gobain Construction
Products CZ a.s.
Počernická 272/96
108 03 Praha 10

Info linka: 734 123 123
e-mail: info@isover.cz
www.isover.cz

ISOVER
SAINT-GOBAIN



Obr. 3: Oblast použití výrobku Isover Twinner.



TERMovizní snímkování – poznatky z letošních měření

V průběhu letošní zimy nám opravdu přálo počasí. Dostatečné množství chladných dnů, tedy ráno, večer a nocí. Zatažená obloha, trochu sychravo a minimální vítr – počasí, do kterého by psa nevyhnal, pro nás téměř ideál. Tato situace nám umožnila zrealizovat více jak 6.000 měření, což představuje více jak 120 snímkaných exteriérů bytových domů na celém území Čech, Moravy a Slovenska.

Jaké domy jsme měřili?

Přiznám se, že jsem předpokládal, že dominantní zájem bude o domy, které jsou před procesem obnovy, zejména před zateplením a výměnou oken. V této úvaze jsem se velmi mylil. Výsledkem bylo téměř dokonalé rozložení na 50:50 % z pohledu před a po obnově. Toto rozložení mne ve svém výsledku velmi potěšilo, protože ukazuje, že ty domy, které významnějšími aktivitami prošly, si začaly uvědomovat, že dokončením prací, nic nekončí, ale pouze začíná pravidelná údržba.

Povětrnostní situace nutná pro kvalitní měření

1. Nezbytně nutnou podmínkou je dostatečný teplotní rozdíl mezi vnitřním a vnějším prostorem. Ten by měl být minimálně 15 °C. Měření je možné i při menších rozdílech, případné vady se však vykrešlují výrazně méně ostře a vlastní vyhodnocení tak není dostatečně přesvědčivé.
2. Slunečný svít na měřenou plochu by měl být nulový, nebo alespoň minimální a to nejméně 12 hodin před vlastním měřením.

3. Beze srážek, nebo se srážkami, které mají velmi malou, tedy téměř neměřitelnou hodnotu.
4. Bezvětří, nebo mírný, proměnlivý vítr.
5. Zatažená obloha. Jasná noční obloha je velmi náročná pro vlastní měření, její teplota je až -55 °C, a toto „odražené teplo“ je nutné při měření akceptovat!
6. Venkovní teploty do maximálně +7 °C. Není nutná záporná hodnota (mráz).

Jak má být dům připraven?

Příprava domu není až tak příliš náročná. Je dobré, aby všechna okna, dveře a ostatní otvory byly zavřeny. Tento požadavek jsme předávali každému domu, ale musím bohužel konstatovat, že ani v jednom případě, nebyl tento požadavek naplněn.

Dříve jsme požadovali, aby byly jednotlivé byty temperovány na stejnou teplotu. Na základě zkušeností z letošních měření tuto podmínku již neuplatňujeme. Naopak přirozený průběh topení ukáže, které bytové jednotky žijí na úkor těch ostatních. Je potřeba znát teploty v bytech a teplotu ve společných

prostorách.

Nejčastější nedostatky

Dominantní část domů, které byly po zateplení, ukázaly velmi slušné odvedenou práci, tedy kvalitu.

Ve většině případech jsme zjistili, že největší technické nedostatky jsou v úrovni seřízení mechaniky oken, a že největším nepřítelem neenergetických úspor jsme my sami, my uživatelé bytů. Pravidelně jsme nacházeli v hlubokých nočních hodinách otevřené ventilace.

U domů před obnovou jsme nenalezly žádné významné technické vady obvodových pláštů, pouze tam kde bylo možné srovnání zateplený/nezateplený plášť, bylo prokazatelně vidět, že tepelné vlastnosti pláště bytových domů, které jsou nezateplené je výrazně horší úroveň, než ty zateplené.

Prováděli jsme i několik měření interiérů, které ukázaly, že největší nebezpečí z pohledu vzniku vlhkosti na stěnách a plísní, je velmi nízká teplota vnitřního prostoru a velmi vysoká relativní vlhkost. Tyto dva parametry právě představují největší nebezpečí z aspektu vzniku a rozvoje plísní.

Co na závěr?

Termovizní měření jednoznačně ukázalo, že patří mezi velmi vhodné nedestruktivní metody zjišťování technického stavu konstrukčních prvků budov. Rozhodující je dodržení pravidel měření a následného

vyhodnocování. Měření jednoho domu trvá bez dopravy cca 1–2 hodiny. Vlastní vyhodnocení představuje práci jednoho člověka v délce cca 6 hodin. Z těchto skutečností je možné odvodit i orientační cenu, pokud vycházíme z průměrné mzdy. Pokud Vám tedy bude

někdo nabízet termosnímkování včetně vyhodnocení v podezřelých nízkých cenách, doporučujeme velmi důkladné prověření toho, co vám vlastně nabízí.



Autor: PeN, Vlah
Pro náš dům, z. s.
Veveří 102
616 00 Brno
www.pronasdum.cz
info@pronasdum.cz



Správa bytového domu v paragrafech aneb co nám život přináší?

K 1. 1. 2014 nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen NOZ (nový občanský zákoník). Od tohoto data nám praktický život přinesl celou řadu otázek týkajících se fungování bytového domu v rámci nové legislativy. Pokusili jsme se poskytnout vám pro inspiraci a vyvarování se chyb, kterých se již dopustili vaši kolegové, část nejčastěji se opakujících situací a způsobů jejich řešení. Pokud vám některé situace, které jste si již zažili, v tomto článku chybí, budeme rádi, pokud nám je pošlete i s konečným řešením. Uveřejníme v dalším díle o praktických dopadech nové legislativy na fungování bytových domů.

1. Zastupování vlastníka na shromáždění – úprava ve stanovách

Ano, ve stanovách je možné upravit podmínky pro zastupování vlastníka na shromáždění. Obecné právo dané NOZ umožňuje zmocnit v podstatě kohokoliv. Přesto doporučujeme zpřesnit podmínky zastupování

vlastníků prostřednictvím konkrétní plné moci.

2. Rozúčtování služeb

(vyhl. 372/2001 Sb. *teplo a TV*)

Ve stanovách si můžete zvolit jiný způsob rozúčtování než podle aktuálně platné legislativy. V tom případě je ovšem nutný

100% souhlas všech vlastníků.

3. Stanovy staré vs. nové

Dokud nejsou přijaty stanovy nové, je nutno dodržovat obsah starých. Zde je dobré připomenout, že některá ustanovení stanov jsou v rozporu s NOZ a tudíž již od 1. 1. 2014 neplatná!



Nové stanovy je dobré přijmout jako bod č. 1 shromáždění (s hlasovacím poměrem uvedeným ve stávajících stanovách) s účinností okamžikem schválení. O dalších bodech programu se pak hlasuje již podle nových stanov.



4. Počet členů výboru

Je potřeba uvést konkrétní počet, tj. 2, 3, 4... Jména členů výboru se musí uvést v návrhu na zápis v rejstříku. Pro dobré fungování výboru doporučujeme vždy lichý počet členů.

5. Kontrolní komise

Platí stejně jako u výboru, tj. ve stanovách uvádět konkrétní počet členů a jména zvolených členů se musí objevit i v návrhu na zápis do rejstříku!

6. Finanční limity výboru

Stanoví shromáždění ve stanovách. Platí pro vlastní činnost výboru. Základní částky stanovuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Ve stanovách si můžete tyto limity změnit dle vašich potřeb a zkušeností.

7. Dluhy vlastníků

Výbor má povinnost dle §159 NOZ mj. vymáhat dlužné částky od neplaticího vlastníka. Po schválení shromáždění lze tyto dluhy i prodat. V krajním případě se lze domoci splacení dluhů i prodejem jednotky (soudní rozhodnutí).

8. „Zhodnocení“ finančních prostředků společenství

Úroky na bankovních účtech se pohybují okolo 0,05 %. Společenství, která mají zůstatek

fondů pro správu domu a pozemku v dostatečné výši a neplánují v dohledné době větší investice, se snaží získat z této sumy peněz více než jen výnos na pokrytí bankovních poplatků. Zde je třeba si uvědomit, že shromáždění může odsouhlasit takřka cokoliv, jedná se o peníze vlastníků. Pro správné, odpovědné investování (uložení) volných finančních prostředků, by mělo platit:

a) Ve fondu je třeba ponechat částku odpovídající možné krizové situaci (oprava výtahu, kanalizace, střechy,...),

b) Peníze z fondu zhodnotit pomocí pojištěných bankovních finančních produktů. V případě problémů jsou tak vklady pojištěny do výše odpovídající 100 tis. euro.

c) Je třeba naplnit §1194 NOZ – společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Tedy peníze z fondu by měly být použity v první řadě vždy na zhodnocení bytového domu.

d) Dále je pak třeba brát v úvahu §159 NOZ – člen voleného orgánu se zavazuje svoji činnost vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

9. Vymezení společných částí nemovitosti

Základním materiálem, ze kterého se vychází, je prohlášení

vlastníka uložené na katastru nemovitostí. V případě změn prohlášení se postupuje v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb.

10. Členství ve výboru

Členem (předsedou) výboru může být fyzická i právnická osoba (zastoupená fyzickou osobou), svéprávná a právně bezúhonná (§152 NOZ). Tj. pokud nebude mezi vlastníky dostatečný počet zájemců o práci ve výboru, lze výbor doplnit členem (členy) z kruhu osob mimo vlastníků. Např. ze správcovské společnosti. Samozřejmě je třeba počítat s finančními náklady za práci člena výboru (předsedy) v řádu tisíců korun měsíčně. Odpovědnost však vždy zůstane na vlastních jednotkách.

Jak jsem napsal v úvodu, život nám neustále přináší nové a nové situace, které je třeba řešit. S dalšími dotazy a odpověďmi se budete moci setkat v dalším Elektronickém zpravodaji speciál s právní problematikou, který bude distribuován před zahájením podzimních právních seminářů v průběhu září 2015.

Autor: Vlah

Pro náš dům, z. s.
Veveří 102
61600 Brno
www.pronasdum.cz
info@pronasdum.cz



Weber je připraven pomoci žadatelům o dotace

V roce 2015 odstartoval program Nová zelená úsporám jak pro majitele rodinných domů, tak i pro bytové domy na území Prahy. Zároveň se očekává vyhlášení programu pro bytové domy v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (IROP)

Společnost Weber díky tradici, přístupu a především kvalitním materiálům si rychle získala velmi dobré jméno na trhu mezi výrobci stavebních hmot.

Právě díky zmíněným skutečnostem se společnost výrazně uplatnila již v první vlně Programu Zelená úsporám. Kde zaregistrovala do SVT celou řadu zateplovacích, systémových řešení s příslušnou certifikací.

Nicméně musíme zdůraznit, že se nejedná pouze o materiály a technologie, ale především o lidi, kteří tvoří kvalitní základ této firmy.

Odpovídající informace, odbornou erudici a bohaté zkušenosti uplatili v programu Zelená úsporám po celé republice, kdy se velmi intenzivně objevily požadavky od realizačních firem, investorů a projektantů.

Ve vyhlášené výzvě Nová zelená úsporám 2015 jsou nejvýraznějšími změnami pouze doporučení využívat výrobků uvedených v SVT a zrušení povinnosti provádět práce pouze s firmou zaregistrovanou v seznamu odborných dodavatelů (SOD).

Velké zkušenosti s programem Panel nám postavily potřebné základy i k využití v dalších programech se státní podporou. A právě podobný program s podporou bytových domů je IROP 2015, který netrpělivě očekává mnoho zájemců z řad majitelů a uživatelů.

Weber připravil k dotačním titulům následující podporu:

- **weber.zelená kalkulačka:** zde má žadatel možnost počítat předpokládanou výši dotace;
- **weber.calc:** program pro vyhodnocení energetického stavu objektu;
- **oficiální informace** na stránkách programu Nová zelená úsporám;
- **seznam specialistů v každém regionu;**
- **Seznam registrovaných materiálů a technologií** Weber (tzv. SVT kódy) pro program Nová zelená úsporám 2015: tato informace je významná zejména pro zpracovatele, realizační firmy, ale i investory jako záruka a jistota použití certifikovaných materiálů.

Dále Weber nabízí komplexní řešení od projektu po realizaci. Pomoc může být zahájena posouzením objektu, výběrem optimální varianty řešení, doporučením projekce, včetně následné realizační firmy.

Pro více informací navštivte web:
<http://www.weber-terranova.cz>
nebo nás kontaktujte na e-mailové adrese:
info@weber-terranova.cz.





TECHNICKÁ SPRÁVA BUDOV

aneb prevence je levnější

S hrдостí mohu říci, že jsem doposud prožil svá jednotlivá životní období v různých domech. Mládí jsem strávil v rodném rodinném domku svých rodičů postaveném v roce 1924, pak jsem se přestěhoval do panelového výškového domu z let sedmdesátých se 72 bytovými jednotkami, následovalo několik let opět v domě panelovém, ale menších rozměrů, pouze 14 bytových jednotek, který byl kolaudován na přelomu let sedmdesátých a osmdesátých. Nyní žiji v domě pravda cihlovém, ale postaveném v roce 1906.

Získané zkušenosti mne snad opravňují k drobnému srovnání a zejména pak k poznání, že byt se jednalo o domy různých soustav a věků, mají mnohé společné a v principu potřebují to stejné!

Tedy prvně srovnání

Každý dům má svá pro a proti. V rodinném domku nemusíte získávat souhlas spoubdlících v rámci jakékoliv aktivity související bezprostředně s Vaší stavbou. Nenechte se však mýlit, mnohé úpravy musíte realizovat až na základě souhlasu sousedů, a i to je mnohdy nadlidské úsilí.

Zásadní rozdíl je v ekonomické rovině. Na vše jste sami a ona taková oprava střechy u rodinného domku je mnohdy cenově srovnatelná s domem, kde žije více spolumatelů, kteří

se na danou akci složí, a tak zatíží svůj rodinný rozpočet výrazně méně než jednotlivá domácnost. Rodinný dům nezbytně nutně potřebuje pravidelnou technickou správu.

Bytový dům cihlové konstrukce se mnohdy řadí svojí kvalitou před domy panelové. Bohužel moje zkušenost je jiná, proto tento názor nesdílím. Je pravda, že mnohé úpravy v takovémto domě jsou jednodušší. Nejčastěji proklamované rozdíly v oblasti akustiky však nemohu potvrdit. Hluk od sousedů je v cihlovém domě stejný, či podobný, jako v domě panelovém.

Značnou nevýhodou je způsob umístění technických rozvodů jako jsou rozvody vody, odpady a elektro instalace ve zdech domu.

Panelové bytové domy nesou svoji hlavní nevýhodu v oblasti bytových jader. Technologie tohoto prvku představují potenciální nebezpečí v několika rovinách. Je to hygienické hledisko a hlavně potenciální nebezpečí vzniku požáru. Materiál jader je na bázi umakartu (lisovaný papír spojený syntetickými pryskyřicemi jako obalová část). Dřevěná kostra vyplněná polystyrenem dává tušit, že tento

Ukázka špatného technického stavu budovy



materiál je velmi dobře hořlavý s velmi nízkým bodem zapálení. Tento problém navíc umocňuje elektrický, poddimenzovaný rozvod z hliníku. Hliník má velmi špatnou vlastnost v podobě tak zvaného tečení za studena. Kvůli tomuto jevu postupně rostou přechodové odpory šroubovaných spojů, roste jejich zahřívání při průchodu proudu až do hodnot stejných, jako je zápalná hodnota okolního materiálu (jádra) a na „průšvih“ je tím zaděláno.

A jako druhé poznání

Společným jmenovatelem pro bytové domy všech konstrukcí jsou lidé. Mezilidské vztahy jsou nejnáročnějším společným „prvkem“. Tam, kde se k sobě lidé chovají slušně, a dovolím si říci normálně, se daří vše. Tam, kde jsou tyto vztahy neúplně v pořádku, bývají mnohdy neřešitelné problémy. Problematice mezilidských vztahů a jejich pozitivnímu budování se budeme věnovat v rámci našich podzimních seminářů v rámci projektu Jak to dělají jinde. Jedná se totiž o problematiku velmi rozsáhlou.

Nezapomínejme na technickou správu budovy

Druhým jednoznačně společným prvkem pro všechny domy, je jejich údržba a správa. Každý dům, potřebuje pravidelnou správu! Pod pojmem správa bytového domu si každý představí asi trochu něco jiného.

Z osobních zkušeností v průběhu konání sympozií Jak to dělají jinde, jsem však nabyl dojmu, že většina z nás si pod tímto pojmem představuje ekonomiku a energetiku. Na co se

zapomíná? Je to průběžná kontrola a správa domu v technické úrovni. Oblast, která je mnohdy nahrazována jednorázovými akcemi souvisejícími s obnovou a modernizací bytových domů. Musíme si však uvědomit, že výměnou oken, opravou střeš, zateplením fasády a realizací ostatních jednorázových opatření, naše práce nekončí. Ona totiž začíná! Pokud chceme, aby vynaložené prostředky související s modernizací byly opravdu využity efektivně, musíme zahájit pravidelný technický servis domu. Je to stejné jako s automobilem. I když je úplně nový, chodíme do autoservisu, abychom hned v zárodku odstranili případné potenciální nedostatky. Platí totiž prověřené pravidlo:

„Prevence je levnější, než oprava zanedbaného stavu.“

Plně si uvědomujeme, že práce, která souvisí s chodem domu a která „visí“ na členech výborů, zabere obrovské množství úsilí a času. Je nám také jasné, že většina z nich nejsou odborníky ve stavebnictví.

Počátkem letošního roku jsme realizovali velké množství termovizních měření (viz článek o Termovizi). Naše poznatky u domů po obnově, která proběhla před několika lety, ukazují, že realizované práce byly provedeny ve většině případů velmi dobře. Čas však nezastavíme a ten se opět neúprosně začíná do těchto domů „zakousávat“.

Tento stav nás vedl ke službě, kterou nabízíme: Technická správa budov. V rámci této služby realizujeme komplexní dozor nad technickým stavem budovy v průběhu času.

Provedeme detailní fyzickou vstupní prohlídku vašeho domu, doslova od pudy po

střechu. Zabezpečíme jasnou a prokazatelnou dokumentaci. Vytvoříme „technickou kartu domu“, do které zaznamenáme všechny zjištěné skutečnosti. Vysvětlíme srozumitelným způsobem, v jakém skutečném stavu a kondici se váš dům nachází. Navrhne a doporučíme další postup včetně časových doporučení.

Cílem celého projektu je nastartování pravidelného technického servisu, který zabezpečíme jako pravidelnou službu každému, kdo má zájem o to, aby jeho dům, byl v dokonalé technické kondici co nejdéle, a aby potřebné finanční prostředky na technické udržování byly co nejmenší.

Součástí služby je pravidelný monitoring výjimečných povětrnostních událostí a v případě jejich výskytu kontrola potenciálních vzniklých poškození a doporučení jejich efektivního odstranění.

V případě zájmu o bližší informace nás kontaktujte.

Autor: PeN

**Pro náš dům, z. s.
Veveří 102
61600 Brno
info@pronasdum.cz
www.pronasdum.cz**





Co dělat, když chceme vlastní zdroj tepla?

Postavit vlastní kotelnu? Tak s touto myšlenkou už jste se na domovní schůzi možná zaobírali. Ale jak na to? A vyplatí se to vůbec? Tak to jsou potom dotazy, které si musíte zodpovědět, a my vám k tomu můžeme být nápomocni.

Před vlastním projektem – fáze rozhodnutí

V této fázi je nutné, aby lidé, kteří společně bydlí v jednom domě, našli konsensus a aby schválili společně záměr investice. Rozhodnutí by mělo být přijato na základě stanov SVJ. Musíme si také říct, že pokud se jedná o nový zdroj tepla v domě, je potřeba získat na něj stavební povolení a stavební úřady mnohde vyžadují 100% souhlas všech vlastníků. K samotnému rozhodnutí a odsouhlasení záměru však potřebujete celou řadu informací.

1. **Dostupnost zemního plynu** – je v naší lokalitě dostatečná kapacita zemního plynu?
2. **Kolik nás to bude stát** – jaká bude výše investice, jaké budou náklady na provoz?
3. **Vrátí se nám vložené prostředky a za jak dlouho** – jaké je porovnání se stávající dodávkou tepla?
4. **Financování** – máme dost vlastních prostředků nebo budeme potřebovat externí financování a jakou formou?

Tyto informace získáte buď od nezávislé osoby, např. od

projektanta nebo energetického specialisty, nebo od dodavatele kotelny, např. výrobce nebo montážní firmy. Tady ale musíme varovat před neseriózními nabídkami. Získejte si reference s historickými daty spotřeb a návratnosti a nechejte si zpracovat Studii proveditelnosti a návratnosti investice od potenciálních dodavatelů, či projektanta. Tato studie poslouží jako podklad pro stavební řízení.

Vlastní projekt – fáze po rozhodnutí

Pokud se zodpovědně rozhodnete uskutečnit záměr, je třeba se obrátit na kvalitního projektanta s referencemi. Dobrý projektant za vás také kromě projektu a vyjádření dotčených orgánů vyřídí stavební povolení včetně případného posouzení vlivu na životní prostředí. Projekt vás ale již bude stát několik desítek tisíc korun. Proto než projekt zadáte, zjistěte si, jestli už v okolí vašeho bydliště nějaké kotelny vznikly a za jakých podmínek. Pokud se budete chtít odpojit od centrálního zdroje tepla, připravte se





na obstrukce ze strany tohoto dodavatele. Ze zákona po vás může tento dodavatel nárokovat náklady na odpojení. Tyto náklady je třeba započítat do investičních nákladů. Prostudujte si pozorně i smlouvu s dodavatelem tepla, zejména pak za jakých podmínek lze smlouvu s tímto dodavatelem vypovědět.

Výhodné je, když realizační firma převezme i odpovědnost a záruky i za projektové řešení. Dejte přednost dodavateli, který vás dopředu upozorní na výhody i nevýhody řešení či případná rizika a nabídne Vám úplné řešení na klíč. Ve fázi projektu musí být vyřešeny všechny problémy technické i administrativní. Vyvrcholením by mělo být vydání stavebního povolení na kotelnu. Výjimkou je případ, kdy řešíte pouze výměnu technologie ve stávající kotelně – tam stavební povolení není potřeba. Pokud je projekt v pořádku a nebudou významné změny v průběhu stavby, nebude ani problém s kolaudací po dokončení díla.

Po technické stránce by měl projekt obsahovat kromě kotlů i vhodný typ regulace. Ta ovlivňuje ekonomiku provozu

kotelny v řádech až desítek procent. Je dobré zvážit i dálkovou správu kotelny např. pomocí SMS nebo počítače. Nejproblematičtější bodem projektu je pak odtah spalin. Je třeba zvážit technické možnosti komína po fasádě nebo použít nějaké stávající průduchy vedoucí uvnitř budovy. Projekt musí obsahovat i ochranné prvky systému pro jeho bezpečný a bezproblémový provoz jako jsou úprava vody, filtry, odlučovače kalů, expanzomat atd.

Vyvrcholení – fáze realizace

Pokud máte stavební povolení, můžete začít. Kvalitní projekt je základ úspěchu jakékoliv stavby a nejenak je tomu i u domovní kotelny. Velmi důležitou fází je výběr realizační firmy. Máte v podstatě dvě možnosti.

a) První je výběr dodavatelské firmy již ve fázi projektu, kdy celou dodávku kotelny včetně projektu a stavebního povolení vložíte na bedra realizační firmy.

b) Druhá možnost je oddělení projektu od realizace. Zpracovaný projekt s výkazem výměr

necháte ocenit více realizačních firem. Je třeba se orientovat nejen podle ceny, ale je třeba si zjistit jaké má zájemce o realizaci zázemí pro řešení následného servisu, zastupitelnost pracovníků, jestli má dostatečnou kapacitu pro provádění samotných prací, jaké práce bude realizovat subdodavately apod.

Nesmírně důležitým bodem je uzavření smlouvy o dílo. Je třeba velice dobře číst návrh smlouvy dodavatele a neváhat nechat si zkontrolovat i smlouvu o dílo od právního zástupce. Kvalita smluv o dílo je obecně u nás nízká a často jednostranná. Smlouva musí minimálně obsahovat rozsah samotného díla, jeho cenu a splatnost. Důležitým bodem je pak délka a rozsah záruk za předané dílo. Pozor také na odkaz na Všeobecné podmínky dodavatele (VOP), které jsou pak nedílnou součástí smlouvy a řeší další vztah mezi zhotovitelem a objednatelem. Součástí smlouvy by měl být i položkový rozpočet realizovaného díla. Pokud by např. nějaká část nebyla zhotovitelem dodána, je možné u něj žádat slevu za nedodanou část.

Konečnou fází je pak zkušební provoz a kolaudace. Je dobré pak minimálně po dobu záruk zůstat v kontaktu s dodavatelskou firmou. Je možné následný vztah řešit servisní smlouvou či smlouvou o údržbě.

Autor: Milan Kubiček
zástupce spol. Thermona
web: www.thermona.cz
e-mail: thermona@thermona.cz

25 **Thermona**[®]
1990-2015
všechno co děláme hřeje



Proč si vybrat tepelné čerpadlo?

Při současných průměrných nákladech cen za teplo a TUV z centrálních vytopen (CZT) v České republice v rozmezí 520–790 Kč / GJ je základní velkou výhodou při použití tepelných čerpadel nízká provozní cena získání tepla a TUV za cenu 195–280 Kč / GJ. Je to v současné době nejlevnější způsob vytápění. Roční provozní náklady na vytápění se po instalaci tepelného čerpadla sníží o 50 až 70 % oproti CZT.

Vzhledem k charakteru provozu nevznikají žádné exhalace, tepelné čerpadlo je šetrné k životnímu prostředí, tím pádem nehrozí zatížení tohoto způsobu vytápění ekologickou daní, jak se uvažuje u tuhých paliv a dokonce i u plynu. Doba návratnosti investice je cca 7 let. Vyšší pořizovací náklady jsou nahrazeny nízkými provozními náklady. Vaše závislost na energiích se uplatní pouze na dodávce el. energie. Ta je zařazena do lepší tarifní sazby (D56d) oproti současnému tarifu (D02d).

Je tepelné čerpadlo vhodné pro otopný systém bytových domů?

Tepelné čerpadlo pro bytový dům je vhodné jak pro vytápění bytového domu, pro výrobu teplé vody. S umístěním čerpadla také

není žádný významný problém, lze jej umístit kamkoliv v domě (do sklepa, do staré kočárkárny, sušárny nebo prádelny, i na střechu bytového domu).

Je možno použít jiný zdroj tepla jako doplňkový?

Ano, je to možné. Jedná se o tzv. bivalentní zdroj. Pro tento náhradní zdroj tepla je vhodné použít elektrokotel, ovšem není problém použít kotel plynový, nebo i páru či teplou vodu (z rozvodů CZT), je-li dostupná.

Jaká je hluchost tepelného čerpadla?

Hluchost tepelného čerpadla se dá přirovnat k hluchosti ledničky nebo mrazničky.

V současné době z pohledu instalací dosahuje TČ velmi nízké hluchosti a to především proto, že převážná část realizací je umístěna uvnitř budov. Pro ventilaci jsou budovy opatřeny průduchy, jež jsou osazeny tlumicími mřížkami, takže v okolí domu dosahuje nejvyšší hluchost 38 dB. TČ instalované v kočárkárně bytového domu, nebo v kotelně, je pro byt nad tímto prostorem nelslyšitelné především díky použití speciálních silentbloků k odpružení a akustických krytů.

Jaká je životnost tepelných čerpadel?

Srdcem TČ je kompresor, či více kompresorů, a elektronická část. Životnost kompresorů je 20–25 let. Po skončení jeho



Cena
od stávajícího
dodavatele
660,- Kč/GJ
Cena z TČ
292,- Kč/GJ

Cena od stávajícího dodavatele 520,- Kč/GJ
Cena z TČ 312,- Kč/GJ

Cena od stávajícího dodavatele 740,- Kč/GJ
Cena z TČ 265,- Kč/GJ

životnosti jej lze bez jakýchkoliv problémů vyměnit za nový. Spočítáme-li, že životnost kompresoru je v minimu 20 let, tak při návratnosti celé investice za 7 let máme TČ celkem 3x zpět.

Jaké jsou prostorové nároky na umístění tepelného čerpadla „vzduch-voda“?

Nároky na prostor jsou dle našich zkušeností minimální. Pro vnitřní umístění TČ je potřeba místnost s akumulací nádrží pro bytový dům 40 bytů o velikosti 16–18 m². Tato plocha může být využita i prostřednictvím 2 či 3 menších místností. Pro větrání se použijí průrazy zdí do venkovních prostor o velikosti 600 x 600 mm a to dle možností. Variantním řešením je umístění jednotek na střeše objektu.

Je nějaký příklad řešení úspor?

Ano, příklady jsou a pro lepší objasnění, jak vysoká může být úspora při provozu TČ, je níže daný příklad úspor s návratností,

jak bude energie dále zdražovat na našem trhu. V současné době se ceny mírně snižují, ale do budoucna opět porostou. Při započítání inflace je výsledek úspor dle následující tabulky. Od částky, kterou uspoříte, je třeba odečíst vstupní investici a ta je při 40 bytech mezi 1,4–1,6 mil. Kč. Takže i přes vysokou pořizovací je TČ velmi úspornou a zajímavou verzí přívodu tepla a teplé vody.

Dobré společnosti nabízí možnosti podílení se na nákladech formou splátkování systému nebo provozování tepelné soustavy, vše je na individuálním

přístupu a momentální situaci zúčastněných.

Jak máme postupovat?

Napište si o informace na obchod@aiseco.cz nebo si rovnou domluvte nezávaznou informační schůzku s naším specialistou na úspory v bytových domech na čísle 739 577 583 nebo 733 125 180.

Vypočteme Vám úspory, vypracujeme cenovou nabídku, předvedeme vzorové instalace.

	<i>Roční úspora</i>	<i>Úspory celkem</i>
1. rok	315 000 Kč	
2. rok	340 200 Kč	655 200 Kč
3. rok	367 416 Kč	655 200 Kč
4. rok	396 809 Kč	1 419 425 Kč
5. rok	428 554 Kč	1 847 979 Kč
10. rok	629 686 Kč	4 563 267 Kč
15. rok	925 216 Kč	8 552 916 Kč
20. rok	1 359 446 Kč	14 415 019 Kč

Kontakt:

Aiseco s. r. o.
Vinohradská 74
618 00 Brno
obchod@aiseco.cz
www.aiseco.cz

AISECO



Jak vybrat optimální plastová okna pro Váš domov

V současné době je prakticky každý zájemce o koupi nových oken zahlcen obrovským počtem informací, které se předhánějí ve vychvalování toho či jiného okenního profilu. Velice často jsou jako zásadní faktor zmiňována kritéria, která ve skutečnosti investora a uživatele výrobku spíše matou. Výsledkem jsou pak situace, kdy investor hodnotí nabízené výrobky pouze podle kusých hledisek, ale prakticky nikdy podle toho, co výrobek vlastně umí a čím může investorovi být dlouhodobě prospěšný.

Na jaká kritéria klást při výběru plastového okna důraz?

Především je nutné si uvědomit, že jakákoli budova je v principu technická sestava, jejíž všechny prvky musí být konstruovány a použity v souladu s účelem a charakterem stavby (např. splnění požadavků na vzhled stavby, bezpečnost, stínící techniku, dimenzování otopné soustavy, atd.).

Jednoduše řečeno jiné požadavky bude mít investor na okenní prvky v novostavbě pasivního domu anebo při rekonstrukci panelového bytu.

Rozlišujte výrobce oken, prodeje a montážní firmu

Rozlišení subjektu, od kterého okna kupujete, je důležité především s ohledem na poskytnutou záruku. Obecně platí, že záruku za montáž i okna nese ten, kdo okna montuje. Velice

často se však jedná o externí montážní firmy, tedy ne přímo výrobce oken. V případě reklamace se pak tato montážní firma obrací na vlastního výrobce daných oken. Další komplikace mohou nastat v případě, kdy výrobcem oken je zahraniční firma, kde je vymahatelnost reklamace daleko komplikovanější, a to i s ohledem na případnou nutnost komunikovat v cizím jazyce.

Tepeľně-izolační vlastnosti

V nedávné minulosti byl milně pokládán za hlavní kritérium tepelně-izolačních vlastností oken počet komor – čím je již dávno známa skutečnost, že stupeň zlepšení izolačních vlastností klesá úměrně k použitému počtu komor – čím je jich více, tím se jejich vliv méně projeví. Prakticky mohou například systémy s menším počtem komor, díky konstrukční úpravě

nebo díky použití speciálního materiálu dosáhnout, stejných nebo i lepších výsledků v energetické bilanci, než dosahují systémy s mnoha komorami.

O něco lepším kritériem je stavební hloubka profilových systémů. I zde však platí, že od určité stavební hloubky nedochází k žádnému významnému zlepšení tepelně-izolačních vlastností oproti nárůstu ceny. Dalším částečně omezujícím faktorem mohou být problémy ve spojení s některými tvary a velikostmi oken, např. okna se šikminami, trojúhelníkové prvky nebo výklopná okna s malou výškou nemusí být v některých případech vůbec vyrobitelná a funkční. Prakticky platí, že čím je stavební hloubka profilů větší, tím jsou okenní konstrukce více omezeny směrem k malým rozměrům (úzká okna) a ostrým úhlům. Z tohoto důvodu vnímáme na trhu momentálně trend k systémům se stavební

hloubkou okolo 80 mm, kde se jeví kombinace ceny a tepelně-izolačních vlastností jako nejoptimálnější.

Daleko přesnějším kritériem je hodnota součinitele prostupu tepla U_w , tedy celého okna. Tento údaj zahrnuje nejen parametry profilů, ale i skla, použitého distančního rámečku i velikost okna.

Požadavky na bezpečnost versus větrání pomocí mikroventilace

Dalším důležitým kritériem je třída odolnosti vůči vloupání, která nám sděluje míru odolnosti oken vůči fyzickému násilí. Z řady policejních statistik je patrné, že okna a balkonové dveře jsou zdaleka nejčastějšími místy, kudy zloději pronikají do budovy. Zkušený zloděj vypáčí okna či balkonové dveře i během několika vteřin. Proto je smysluplné vybavit především lehce dostupná okna i dveře odpovídajícími bezpečnostními prvky. Praxe ukazuje, že u oken s vyšší třídou odolnosti pachatelé zanechají marných pokusů okna vypáčit a raději se soustředí na lépe napadnutelný objekt.

V určitém rozporu s tématem zabezpečení je funkce mikroventilace – větrávání při zavřeném křídle. Toto spárové větrání „odtěsní“ křídlo v úrovni zhruba 5 milimetrů a zajišťí výměnu vzduchu v místnosti. Jedná se o opatření pomocné, které nedokáže nahradit větrání otevřením křídla. Přesto je výhodné tuto možnost využít třeba za větrného počasí.

Ale pozor: mikroventilace, tzn. prakticky otevřené okno! V případě vloupání takto „otevřeným“ oknem nevzniká nárok na pojistné plnění.

Na druhou stranu zajištění výměny vzduchu v místnosti je nutností. Téma „vznik plísní“ např.

u rekonstruovaných budov osazených novými okny by vydalo na další samostatný článek.

Jak tedy tato 2 témata ideálně zkombinovat? I v této oblasti probíhá v posledních letech intenzivní vývoj, jehož výsledkem je např. zajištění nuceného větrání s rekuperací přes okenní rám (viz obrázek).

Individuální vzhled

Především z pohledu koncového uživatele oken je jedním ze zásadních kritérií vzhled/design. Trendy z posledních let ukazují pokles zakázek na bílá okna a naopak významný nárůst objektů s okny barevnými. U plastových oken si může zákazník vybrat z 3 variant, jak svá okna barevně upravit. Nejčastěji jsou používány nakaširované profily (jednostranné nebo oboustranné), kde jsou v nabídce stovky různých barev a dekorů. Druhou alternativou jsou lakované plastové profily, kde si lze vybrat z barevné škály RAL. Poslední alternativou je osazení plastových oken tzv. obložkou, která imituje vzhled hliníkového okna za daleko příznivější cenu.

Kromě výše uvedených kritérií existuje ještě celá řada dalších parametrů více či méně technických, která jsou však již spjata s konkrétním typem budovy (např. požadavky na pasivní dům) nebo s konkrétním požadavkem uživatele objektu (např. zamezení hluku z rušné ulice). Výše uvedený text je tedy především souhrnem nejdůležitějších parametrů, na které by si měl zájemce koupí oken dát pozor.

Na závěr je třeba poznamenat, že i perfektně vyrobené okno splňující veškeré požadavky investora může být



znehodnoceno neodbornou a nekvalitní montáží. Tímto tématem a radami na co si dát pozor se budeme zabývat v dalším článku.

Autor:
Ing. Martin Chrt, MBA.

Firma REHAU je prémiová značka pro řešení na bázi polymerů v oblasti stavebního a automobilového průmyslu i ostatních průmyslových odvětví. Nabízíme energeticky úsporné systémy a materiály jako plastová okna, balkonové a vchodové dveře, podlahové a stěnové vytápění/chlazení, domovní instalace, zemní vzduchové výměníky, hospodaření s dešťovou vodou, geotermální jímací sondy, kompletní inženýrské sítě, prvky pro nábytkový design.

Pro získání více informací navštivte stránky www.rehau.cz

Kontakt:
REHAU, s. r. o.
Obchodní 117
251 70 Čestlice
Tel: 272 190 111
E-mail: [praha@rehau.com](mailto:p Praha@rehau.com)





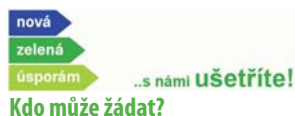
DOTAČNÍ PROGRAMY PRO BYTOVÉ DOMY



Po několika letech, kdy bytový fond v České republice byl zvyklý na nekontinuálně otevírané a leckdy s napětím očekávané a pravidelně existující podpůrné programy, vyústila tato situace souběhem programů Panel+ a Zelená úsporám. Po jejich doběhu nastala jakási dělicí hranice, kdy se MMR snažilo navázat novou generací programu Panel+, ovšem tento se nesetkal s požadovaným zájmem, protože se jednalo o nízkouročený úvěr a na tento fakt záhy reagovaly komerční bankovní subjekty snížením úrokové míry velmi blízké té státní. Tím nastalo značné ochlazení zájmu o tento program a představitelé bytových domů to řešili komerčními úvěry.

Nyní se snad blýská na lepší časy a přicházejí programy, jež by mohly poskytovat nejen finanční podporu, ale i kontinuitu příjmu žádostí ve sledovaném období do roku 2020 a to ze dvou zdrojů: pro území hlavního města Prahu a pro ostatní oblasti republiky.

NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM 2015



Kdo může žádat?

- Podat žádost o podporu mohou vlastníci (spoluvlastníci) bytových domů, a to jak fyzické osoby, tak i právnické osoby

- Žádat mohou pouze vlastníci (spoluvlastníci) bytových domů na území hl. m. Prahy. Důvodem je překryv s Integrovaným regionálním operačním programem (IROP), který spadá pod Ministerstvo pro místní rozvoj, a ze kterého bude poskytována podpora mimo území hlavního města.
- Budova, na kterou je poskytnuta podpora, musí splňovat definici bytového domu, a to jak před realizací podporovaných opatření, tak i po celou dobu udržitelnosti (tzn. 10 let od vyplacení dotace).
- Na 1 objekt lze uplatnit jen 1 žádost, která ale může obsahovat kombinaci opatření z více podoblastí podpory.

Na co lze podporu získat?

- Podporována jsou opatření vedoucí ke snížení energetické náročnosti stávajících bytových domů prováděná na obálce budovy (jako např. zateplení obvodových stěn, střechy, stropu, podlahy či výměna oken a dveří) a dále výměna neekologických zdrojů tepla za efektivní, ekologicky šetrné zdroje, instalace technologií využívajících obnovitelné zdroje energie a zpětného získávání tepla z odpadního vzduchu.
- Podpora může být poskytnuta pouze na podporovaná opatření realizovaná na budovách, které byly schváleny k užívání před 1. 7. 2007.

Co musí žadatel doložit?

- podepsaný formulář žádosti o podporu,
- odborný posudek zpracovaný autorizovanou osobou (projektantem) a energetickým specialistou,
- krycí list technických parametrů s výkazem výměr potvrzený energetickým specialistou,
- doklad o právní osobnosti (pouze u právnických osob či fyzických osob podnikajících),
- souhlasné prohlášení ostatních spoluvlastníků nemovitosti (pouze v případě, že objekt je ve spoluvlastnictví/vlastnictví více osob; v případě společenství vlastníků jednotek a bytového družstva je tento dokument nahrazen kopií usnesení shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek/členské schůze bytového domu s odsouhlasením podání žádosti o podporu a realizaci opatření),
- plná moc (pouze v případě zastoupení třetí osobou),
- doklad o projednání stavebního záměru s příslušným orgánem památkové péče (pouze u památkově chráněných budov),
- formulář „Dokumenty předkládané k vydání Registrace a rozhodnutí nebo Registrace a stanovení výdajů“ – v případě žádosti podávaných po realizaci podporovaných opatření se formulář nedokládá,
- výpis z katastru nemovitostí – vyžadován originál tohoto dokumentu nebo jeho prostá kopie, ne však starší 90 dní,
- soupis faktur opatřený vlastnoručním podpisem žadatele,
- doklad o projednání stavebního záměru s příslušným stavebním úřadem – originál

nebo prostá kopie,

- vlastníci bytových domů a společenství vlastníků bytových jednotek - budovy se čtyřmi a více byty.

Informace převzaty z webu SFZP.

INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM



Specifický cíl: snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení

Kdo může o podporu žádat?

- vlastníci bytových domů a společenství vlastníků bytových jednotek - budovy se čtyřmi a více byty.

Na co bude možné podporu získat?

- zateplení obvodového pláště, stěnových, střešních, stropních a podlahových konstrukcí,
- výměna a rekonstrukce oken a dveří,
- prvky pasivního vytápění a chlazení,
- stínění a instalace systémů řízeného větrání s rekuperací odpadního vzduchu,
- výměna zdroje tepla pro vytápění využívajícího pevná nebo tekutá fosilní paliva,
- za efektivní ekologicky šetrné zdroje; u objektů napojených na soustavu CZT výměna předávací stanice včetně vyregulování nebo modernizaci celkové soustavy vytápění objektu výměna zdroje tepla bytového domu pro přípravu teplé vody, využívajícího pevná nebo tekutá fosilní paliva, za

efektivní, ekologicky šetrné zdroje pořízení kondenzačních kotlů na zemní plyn nebo zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla, využívající obnovitelné zdroje nebo zemní plyn výměna rozvodů tepla a vody a instalace systémů měření a regulace otopné soustavy.

Předpokládaný termín výzvy

- Podzim 2015

Důležité informace:

- Výběrové řízení je vypisované dle zákona o zadávání veřejných zakázek.
- Projektová dokumentace provedena dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.
- Změna proti původním programům, které žádný způsob výběrového řízení nevyžadovali. Takto je i zabezpečen jasný způsob výběru jak pro transparentnost v celém společenství, tak i z důvodu dohledu administrátora programu!
- Udržitelnost projektu včetně uchování všech dokumentů spojených s žádostí.

Autor:

Pro náš dům, z. s.
Veveří 102
61600 Brno
info@pronasdum.cz
www.pronasdum.cz
www.dotacepronasdum.cz





ZAPSANÝ SPOLEK VÁM NABÍZÍ POMOCNOU RUKU

KONZULTACE

Poskytujeme služby zdarma zejména v oblasti revitalizace a rekonstrukce bytových domů, úspor energií a obnovitelných zdrojů energie. Informační osvěta, podpora i doplňkové služby jako jsou naše semináře JTDJ, které jsou stěžejně zaměřeny na širokou veřejnost spravující a provozující budovy, pro oblasti dotačních programů Nová zelená úsporám, IROP, Panel 2013+. Našími úzkými spolupracovníky a poradci jsou naši partneři, kteří jsou předními subjekty v rámci svých odborných oblastí a tím je zaručena kvalita poradenství a navrhovaných řešení.

STUDIE

Připravujeme modelové a prováděcí studie, které poskytují ucelený přehled o daném objektu, a tím můžeme lépe ukázat všem účastníkům, co chystané změny přinesou, nejen po stránce finanční, ale i po stránce uživatelské ve vztahu k platné legislativě.

REVIZE ENERGETICKÝCH DOKUMENTŮ

V našem týmu pracují energetičtí experti s certifikací MPO, pro vytváření všech požadovaných energetických dokumentů dle platné legislativy. Tito připravují posouzení již zpracovaných energetických

dokumentů v závislosti na stáří těchto dokumentů, případně tyto dokumenty zhotovíme.

REVIZE PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

Náš tým tvoří odborníci v jednotlivých oblastech rekonstrukcí domů, energetických opatření a nízkoemisních technologií, kteří prověří stávající stav domu, nebo již připravenou dokumentaci pro vlastní rekonstrukci i pro žádost o poskytnutí subvence z přístupných programů. Pokud váš objekt žádnou dokumentaci nevlastní, připravíme pro vás dokumentaci v požadovaném rozsahu dle platné legislativy, nebo potřeb zvoleného programu.

DALŠÍ PORADENSTVÍ

V rámci našeho občanského sdružení je možné využívat výhod přidruženého členství, které spočívá ve vysoké znalosti právních předpisů dle NOZ a s tím spojených činností, komunikačních a informačních prostředků, které pomohou v každodenní činnosti SVJ/BD.

PROČ KONZULTOVAT PROBLEMATIKU S NÁMI?

- Dlouhodobá zkušenost s problémy kolem bytových domů a SVJ.
- Znalosti a ověřené postupy

při získávání podpor.

- Komplexní nabídka jednotlivých potřebných činností.
- Provázanost všech etap realizace projektu (od myšlenky po udržitelnost projektu).
- Jednoduchá komunikace po celou dobu realizace.
- Otevřenost a propojení všech činností sdružení.
- Možnost lepší kontroly projektu s pozice přidruženého člena sdružení.
- Plná odpovědnost za celý dobře zvládnutý projekt.

PŘEDNÁŠKY

Dotační problematiku přednášíme také v rámci vzdělávacích seminářů. Jak to dělají jinde. Zapsaný spolek Pro náš dům nabízí vzdělávací semináře, které poskytují komplexní informace o revitalizaci a rekonstrukci bytových fondů. Tyto semináře jsou navíc pro registrované zájemce zcela zdarma.

Autor: Aleš Kmínek

Pro náš dům, z. s.
Veveří 102
61600 Brno
info@pronasdum.cz
www.dotacepronasdum.cz
www.pronasdum.cz



A jak bydlíte Vy?



PANEL PLUS

časopis nabitý inspiracemi a tipy
pro přestavbu a proměnu bytu



www.panelplus.cz



Novou zelenou úsporám máte na dosah ruky

Premýšlíte nad zateplením rodinného nebo bytového domu? V tom případě nastražte uši. Dotační program Nová zelená úsporám otevřel v dubnu nové kolo žádostí. Pokud máte o finanční příspěvek zájem, je nejvyšší čas začít s chystáním podkladů. Co všechno vás čeká v rámci příprav a jak si to celé zjednodušit?

O program Nová zelená úsporám by se měli zajímat všichni majitelé nemovitostí, které nejsou ještě kompletně zateplený. Proč nevyužít příspěvek od státu, když se nabízí? Stát vám může významně pomoci s financováním, případně snížit výši nutného úvěru. Rozhodování to ulehčí nejen majitelům rodinných domů, ale rovněž společenství vlastníků jednotek a družstvům, která spravují bytové domy.

Na co všechno můžete získat příspěvek? Na zateplení některé části budovy, především pláště, střechy nebo oken a dveří, ale také na nový zdroj energie. Stát vám tedy může usnadnit koupi nového kotle na biomasu, solárních panelů či tepelného čerpadla. A hlavní podmínka úspěchu? Příspěvek dostanete, pokud stihnete **včas předložit všechny podklady v naprostém pořádku.**

Investice, která se vám brzy vrátí

Proč vůbec zateplovat? Především proto, že se vám **sníží náklady na vytápění.** „U rodinných domů činí úspora díky zateplení 40 až 70 procent, u bytových domů 40 až 60 procent,“ říká Ing. arch. Jana Kuncířová ze společnosti IKA Buildog, která se na zateplování specializuje.

Ale to není vše. Izolovaný dům nabízí svým obyvatelům větší pohodlí, protože se významně **omezí tepelné výkyvy.** Budova navíc **méně trpí vlhkostí**, a minimalizuje se tak riziko plísní (když pravidelně větráte).

Úspory budou po zateplení nejvyšší u starších nemovitostí, kde se významně zvýší efektivita vytápění. Velmi výhodné je přistoupit ke komplexnímu řešení a například rovnou zateplit střechu, vyměnit okna a pořídit nový, účinnější zdroj vytápění. Nejen že významně uspoříte na nákladech, ale pokud se později rozhodnete dům prodat, bude mít mnohem větší hodnotu (stejně jako jednotlivé byty v zatepleném domě).

Nová zelená úsporám platí také pro bytové domy, a tedy může významně ulehčit rozhodování společenství vlastníků jednotek nebo družstev. Pochoptitelné obavy z vysokých splátek úvěru a dlouhé návratnosti investice se rozpływají v momentě, kdy podstatnou část zaplatí stát. Dotace navíc zkracuje dobu, kdy se vlastníkům bytů **peníze investované do izolace vrátí v nižších nákladech za vytápění.**

Jak vybrat správné řešení pro svou nemovitost

Podle čeho tedy poznáte,

jaké opatření pro vás bude nejvhodnější? Jakou tloušťku izolace zvolit? Mají mít okna tři, nebo jen dvě skla? Má zateplení střechy vůbec smysl? Nebojte se zeptat na radu odborníka a vyhněte se nejčastějšímu riziku, že nákladná investice do zateplení nepřinese kýženou úsporu v nákladech na vytápění.

Společnost IKA Buildog vám na základě mnohaletých zkušeností v oblasti energetické náročnosti budov pomůže vybrat ideální variantu. Spočítáme návratnost a navrhneme kombinaci vlastních zdrojů s dotací. Dostanete od nás energeticko-ekonomickou studii, která vám bude sloužit také jako cenný podklad pro další realizaci. Chcete se přesvědčit sami? **Přijďte se s námi poradit zcela zdarma.**

Ani před cílem neponechávejte nic náhodě

Jakmile si vyberete, co chcete zateplovat, potřebujete odborný posudek, který popisuje energetické a ekologické parametry řešení, které jste si zvolili. Zpracovávají jej energetičtí auditoři, jejich odměnu můžete naštětí taky částečně pokrýt z dotace. Na rozdíl od energeticko-ekonomické studie jde ovšem o dokument čistě pro účely úřadů, ze kterého jako laik nemáte příliš velký prospěch.

Posledním a nejzdlouhavějším krokem je **podání žádosti**. Pokud nemáte chuť ztrácet čas kompletací lejtér a nechcete udělat chybu, kvůli které by byla vaše žádost smetená ze stolu, rádi vám tyto starosti ušetříme. Postaráme se o to, aby všechny dokumenty dorazily včas do rukou úřadů, které poskytují dotaci, a zajistíme vše potřebné až do rozhodného okamžiku.

Ten nastává, když **obdržíte akceptační dopis**, který je vaším oznámením o výhře v loterii. S námi si můžete být jisti, že vyhrajete, máme **stoprocentní úspěšnost** u všech žádostí, které jsme pomáhali podávat. Přesvědčte se o tom od našich klientů.

Poslední krok je doložení všech faktur a položkových rozpočtů. Na základě toho obdržíte do šesti týdnů Registraci a rozhodnutí o dotaci a peníze putují na váš účet.

„Přímý proces získání dotace není příliš dlouhý. Pokud máte hotový projekt, žádost o dotaci zpracujeme do čtrnácti dnů. Potom následuje kontrola ze strany Státního fondu životního prostředí, což zabere maximálně dvanáct týdnů. Poté můžete využít dvouleté lhůty na to, abyste svůj záměr zrealizovali,“ dodává Ing. arch. Kuncířová.

Pozor, i ve fázi realizace můžete snadno udělat chybu. Nezapomeňte například na **stavební dozor**, který je u dotací povinný. IKA Buildog pro vás zajistí nejlepší řešení od prvního kroku až po zdárné ukončení projektu a úspěšné obdržení dotace.

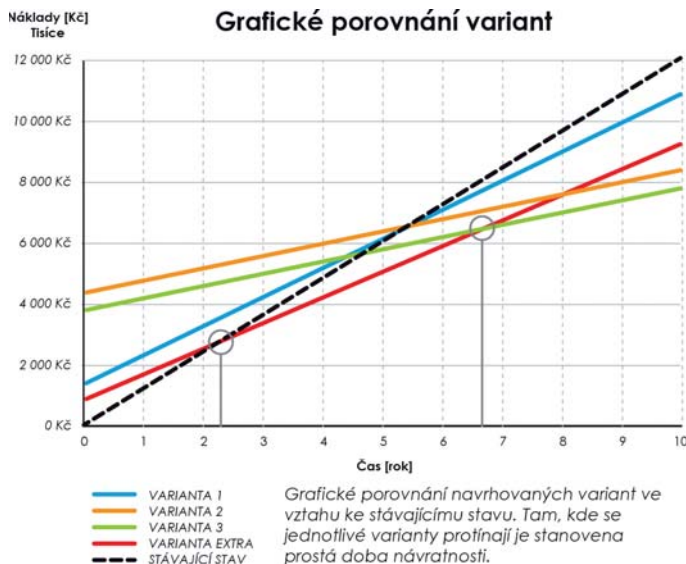
Užitečné informace o dotačním programu Nová zelená úsporám 2015, a jak získat dotaci se dozvíte na <http://www.zelenaseusporam.cz> nebo nás kontaktujte přímo na emailu sluzby@buildog.cz.

Autorka:

Ing. Arch. Jana Kuncířová,
výrobní ředitelka a specialista
na energetiku, IKA BUILD OG, s.r.o.
Tel.: +420 734 159 338
E-mail: jana.kuncirova@ikagroup.cz

IKA BUILD OG, s.r.o.

Vinohradská 112, Praha 3
IČO: 01489208
E-mail: sluzby@buildog.cz
www.buildog.cz



„Součástí energeticko-ekonomické studie, kterou je vhodné zpracovat před požádáním o dotaci z programu Nová zelená úsporám, je přehledný grafický výstup znázorňující výhodnost navržených variant“



Jak se zbavit nečistot na fasádě...

Fasáda je vizitkou každého stavebníka nebo majitele nemovitosti, vyjadřuje jeho vztah ke světu a životu, podává zprávu o jeho vkusu, postavení i estetickém citění. Oblíbené rčení „šaty dělají člověka“ platí v našem případě dvojnásob, neboť „fasáda dělá dům“. Snem každého majitele domu bývá co nejhezčí fasáda, a to pokud možno co nejdéle.

Čistá fasáda není jen estetickou záležitostí, ale má také vliv na zdraví obyvatelů domu. Fasáda znečištěná řasami či plísní produkuje do ovzduší spory, které se šíří vzduchem, např. otevřeným oknem. Aniž bychom to však viděli, můžou nám tyto spory působit na kvalitu našeho zdraví. Ty se nemusí projevit hned, ale třeba za pár let. Znečištěné ovzduší, nepříznivé klimatické podmínky, nedostatek slunečního svitu, blízkost zeleně, nadměrná vlhkost, to vše přispívá k rozmnožování těchto negativních jevů. Aniž bychom si to uvědomili, poskytujeme řasám a plísním příležitost k šíření.

Životnost a údržba fasády

Vzduch ve městech a přilehlých lokalitách obsahuje spoustu nečistot, prachu a výfukových plynů z aut. Proto po několika letech může nová fasáda vypadat, jakoby ani neprošla revitalizací. Řešení nabízí důkladné čištění fasád, které obnoví jejich původní vzhled

a krásu. Majitelé domů by proto neměli na údržbu fasády zapomínat. Zvláště v prašném prostředí nebo v blízkosti frekventované komunikace je nutné

vytvářejí se praskliny, puchýře a vrchní část systému (omítka) se pomalu drolí. Proto je nutné fasádu umýt a natřít fasádní barvou s přídavkem fungicidních prostředků.

Ochránit tak fasádní systém před jeho destrukcí. Ptáte se jak opět dosáhnout čisté fasády?

Čištění bez nutnosti léčení

Čištění a natěry fasád je v dnešní době

možné provádět pouze za pomoci pracovních plošin a hořolezecké techniky. Výhodou tohoto pracovního postupu je zejména krátká časová doba provádění prací a úspora nákladů. Neboť není potřeba složitě stavět a zase bourat lešení, což navíc šetří náklady za pronájem lešení a manipulování s ním.

Jak to celé probíhá?

Stále nemáte konkrétní představu o tom, jak takové čištění fasády probíhá? Přinášíme Vám proto reportáž přímo z místa provádění čištění fasády v Přerově.

ZDRAVOTNÍ RIZIKA POROSTLÝCH DOMŮ:

- **alergické reakce,**
- **oslabení imunitního systému, a tím častější nemocnění,**
- **usídlování spor z plísní i v plicích se může projevit za pár let tzv. stíny na plicích, ale i rakovinou.**

povrch fasády umýt či alespoň opláchnout. Ideálně by se čištění fasády mělo provést po cca 4 až 6 letech. Kromě odstranění nečistot byste měli myslet také na odstranění biologických škůdců (např. plísně, řasy, lišejníky) a po vyčištění fasády aplikovat fungicidní prostředky, které zabrání po dobu přibližně 5 let nové tvorbě plísní, řas a lišejníků (dle kvality a stavu fasády). Barva, která je součástí fasádního systému má životnost cca 12 až 14 let, během této doby barva plní svoji funkci a chrání tak fasádu a odpuzuje vodu. Po uplynutí této doby barva zvětrá, zpráškovatí a už nechrání fasádní líc, voda nasává do systému, fasáda vlhne,

1. PŮVODNÍ STAV ZNEČIŠTĚNÉ FASÁDY

Po příjezdu na místo proběhne označení pracovního prostoru výstražnou páskou a rozmístění výstražných kuželů. Dále následuje zajištění přístupu pracovníků zajišťovací firmy k vodě pro napojení vysokotlakových myček a elektrického proudu pro napájení pracovních plošin.



2. PROCES MYTÍ FASÁDY

Fasáda se začíná omývat od spodní části domu. V první fázi se fasáda namočí pouze vodou a až po té jsou aplikovány čisticí prostředky (fungicidů a tenzidů), které se nechají působit cca 15 až 20 minut. Po této době jsou plísňe na fasádě zahubeny. Dalším krokem je mytí fasády nízkým tlakem vody, který nesmí být vyšší než 70 barů, aby nepoškodil barevnost fasády.



3. FASÁDA PO ČIŠTĚNÍ

Po dokončení mytí celkové plochy od spodní části až nahoru, se celková plocha fasády oplachuje čistou vodou, a tím se opláchnou také okna a zneutralizuje se celkový proces mytí fasády. Na kompletně umytou fasádu se následně prostřednictvím vysokotlakého postřikovače aplikují protiplísňové prostředky. Po dokončení veškerých prací je zeď před domem dána do původního stavu a zasypaná travním semenem.



Autor:
PaS
Pro náš dům z. s.



Společnost Daniel Menšík - HousePro.cz zajišťuje čištění a nátěr fasád vč. kompletního servisu. Čištění a nátěry fasád provádí za pomoci vlastních pracovních plošin a horolezecké techniky po celé České republice bez příplatku na dopravu. Dále také odstraňuje organické nečistoty (řasy, plísňe, mechy, houby) a atmosférické nečistoty (prachové částice, smog, saze), nátěry fasád provádí pomocí Airlless technologie. Společnost poskytuje na své práce záruku až 5 let, v závislosti na stáří fasády.

Kontakt:
Daniel Menšík – HousePro.cz
Střední 1
702 00 Ostrava
e-mail: housepro@email.cz
www.myti-fasad.cz
tel.: 776 102 175

Vyřešte izolaci domu na generace dopředu.

Chytrá pěna® vám vydrží i 100 let

Zatímco minerální vata nebo polystyren jsou už po pár letech tak zkroucené a prořídle, že je musíte vyměnit, stříkaná Chytrá pěna vám na domě vydrží i 100 let – aniž by změnila své vlastnosti. Konečně řešení, na kterém se v družstvu shodnete úplně všichni.

Kde se vzala?

Stříkaná izolační pěna není na trhu žádným nováčkem, poprvé se objevila už v 60. letech ve Spojených státech. Od té doby ušla obrovský kus cesty – a stala se pravděpodobně nejlepším izolantem na světovém trhu.

Jaké má klady?

Extrémně nízký součinitel tepelné vodivosti, díky kterému uspoříte desítky procent nákladů na vytápění. Snadno se aplikuje, vydrží desítky let, v čase nemění vlastnosti. Dokonale utěsní všechny mezery a spáry, není nutné ji kotvit, nechutná hlodavcům. Uff... bude lehčí vyjmenovat slabé, než silné stránky.

Jaké jsou tedy její slabiny?

Moc toho není. Citlivost na UV záření, kterou snadno vyřešíte aplikací ochranného nátěru. A nemožnost aplikovat pěnu svépomocí – vždy si na to musíte zavolat firmu. To je vše. Opravdu.



Skvělé izolační vlastnosti

Tvrdá pěna má součinitel tepelné vodivosti $\lambda = 0,023 \text{ W/m.K}$. Lepší materiál na trhu neseženete.



Dokonalé zatěsnění

Pěna se aplikuje nástřikem ve formě tekutiny a po dopadu několikanásobně expanduje. Dokonale tak zatěsní všechny mezery.



Rychlá aplikace

Díky nástřikové technologii dokážeme zateplit až 200 m² za den. To, co jinde trvá několik dní, my zvládneme za několik hodin.



30 let záruka

Za kvalitou Chytré pěny si stojíme. Proto vám na ni dáme záruku 30 let – i když ji nejspíš nebudete potřebovat.



Německá kvalita

Němci jsou přísní a nekompromisní – a platí to i o jejich výrobcích. Pěna PUR-Systems GmbH je toho důkazem.



100% ekologická

Chytrá pěna nepráší, nechutná hlodavcům, neplesniví. Vytváří zdravé prostředí, je vhodná i pro alergiky.



+420 734 179 868

email: info@chytrapena.cz

web: www.chytrapena.cz

PLÍSNĚ V BYTĚ, CO S NIMI



Plísně jsou jednoduché houby, existuje jich tisíce druhů, Zemi obývají zhruba tři sta milionů let a o právo „na život“ s námi tvrdě bojují.

Nebýt plísní, nemáme penicilin, na camembertech a gorgonzolách bychom si asi také tolik nepochutnali, jenže pak už se nám začínají vybavovat spíše problémy. Zvláště v případech, když se plísně stanou našimi věrnými spolubydlicemi. Paradoxně jim ale sami připravujeme ideální podmínky pro expanzi. Nic jim potom nebrání narušovat stavební materiály, rozlézat se po stěnách a se stejným nasazením ničit naše tělo.

Co všechno plísně do bytů a domů přivábí

Faktorů je mnoho a jdou ruku v ruce, tedy jsou komplexní, což v důsledku velmi znesnadňuje boj s urputným nepřítelem. Odborníci je shrnují zhruba do těchto bodů:

- špatné provedení stavby; plísně jsou už součástí obvodového pláště budovy (nedostatečné tepelné izolace neodpovídající současným normám – tepelné mosty, kondenzace par, zatékání do objektu, vztlínání vody do objektu),
- možné havárie, které konstrukci objektu naruší,
- špatně provedené dodatečné stavební úpravy (neodborně provedené práce na zateplování domu, výměně oken a dveří),
- nerovnoměrné vytápění v domech, bytech či jiných stavbách,
- situace v bytech samotných (kuchyně bez digestoří, nedostatečné větrání koupelen

i celých bytů, sušení prádla, ale i staré potraviny ve spížích a lednicích).

Co dělat?

Boj s plísní mnohokrát připomíná práci nebohého Sisyfa. Prvním krokem, máme-li v úmyslu vypudit plíseň definitivně, je nutné **odstranit zdroj vlhkosti stavebně izolačně**. Pomoci může zateplení pláště (přestane se na něm kondenzovat voda), rekonstrukce střechy, odstranění tepelných mostů, výměna okapů a podobně.

K **tepelným mostům** drobnou poznámku, neb jsou velkým problémem i v nově postavených objektech. Jedná se o místo, kudy z interiéru do exteriéru uniká teplo (kovové konstrukce ve zdi, již zmíněné chybějící nebo špatně provedené zateplení) či na něm kondenzují páry, což jsou vlastnosti, které plísně milují. Zjistit, kde tepelné mosty jsou, pomohou specialisté, kteří se touto problematikou zabývají.

Dalším krokem je **desinfekce** objektu. Diskusi vyvolává už samotný fakt, jak a čím desinfikovat. Ideálně bychom se měli radit s odborníky, ale pomoci mohou třeba i sousedé se stejnou zkušeností. Někdy bude ovšem nezbytné přistoupit k chemické desinfekci celoplošné, ovšem tu musí provést odborná firma.

Vyplatí se též řešit otázku **dostatečného větrání**, což je však častokrát složitější, než se může zdát. Klasické větrání okny nemusí být dostačující, někdy situace vyvolá potřebu nainstalovat ventilátory či větrací potrubí, a to v celém domě, nikoli pouze v jednotlivých bytech, protože tím se prakticky nic nevyřeší. Instalací digestoře v kuchyni, pravidelným větráním (minimálně delší dobu ráno a večer), zakoupením sušičky prádla či vyklizením špajzu a lednice nic nezkazíme.

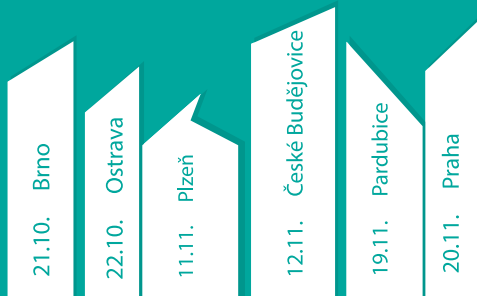
Zdroj: Portál o bydlení

PRÁVNÍ ŠKOLENÍ - NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK A BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

Seznamte se s významnými změnami v oblasti bytového spoluvlastnictví!

Právní školení pořádá zapsaný spolek Pro náš dům. Lektorkou semináře bude advokátka JUDr. Jarmila Nedoma.

Kdy a kde školení probíhají?



Komu je školení určeno?

- společenstvím vlastníků
- správcovským organizacím
- veřejnosti

Změna termínu vyhrazena. Aktuální informace o místech konání školení a možnost přihlášení sledujte na webových stránkách www.pronasdum.cz.

Nabízíme stanovy pro společenství vlastníků

v souladu s novým občanským zákoníkem a navazující legislativou

POZOR: Původní stanovy nemusí obsahovat všechny povinné náležitosti, které určuje nový občanský zákoník, anebo je sice obsahují, ale v některých bodech je znění určitého ustanovení stanov v rozporu se zákonem.

Co musí ve stanovách SV přizpůsobit?

- název SV,
- popis způsobu uplatňování práv členů SV,
- popis práv a povinností a způsob jednání a usnání orgánů SV,
- pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše,
- a další.

Do kdy musí být změny provedeny?

- Přizpůsobení názvu musí být do konce roku **2015**.
- Ostatní změny ve stanovách musí SV upravit do konce roku **2016**.

Pro účastníky právního školení výrazná sleva!

Neváhejte a kontaktujte nás, pomůžeme Vám s novými stanovami!



Pro náš dům z. s., Veveří 102, 61600 Brno
Tel: 730 518 804 info@pronasdum.cz
www.pronasdum.cz

STANOVY SVJ: Na poslední chvíli nebo v klidu?

Jednou z typicky českých vlastností je nechávat řešení problémů a povinností na poslední chvíli. V souvislosti s povinnostmi společenství vlastníků se jedná zejména o sjednocení názvu společenství vlastníků s požadavkem zákona č. 89/2012 občanského zákoníku, nebo jak se již vžilo lidově, nového občanského zákoníku (NOZ). Ten dává lhůtu na sjednocení názvu do 31. 12. 2015! Zdá se tedy, že společenství, která dosud změnu neprovedla, mají dostatek času.



**Opak je však pravdou. Pro-
tože, to máte ...**

1. vytvořit (koupit) nové stanovy,
2. dát je všem vlastníkům předem k posouzení,
3. shromáždit všechny podmínky od vlastníků, posoudit, zda jsou v souladu s legislativou a zpracovat je do stanov,
4. objednat v dostatečném časovém předstihu notáře, který musí ověřit správnost schválení nových stanov na shromáždění,
5. v dostatečném časovém předstihu poslat notáři stanovy k přečtení,
6. poslat pozvánku na shromáždění včetně podkladů (stanovy, které se budou schvalovat bez dalších připomínek na shromáždění),
7. úspěšně schválit nové stanovy obsahující správný název společenství jako bod č. 1 programu shromáždění,
8. vytvořit zápis ze shromáždění a zaslat všem vlastníkům,
9. podat návrh na změnu do rejstříku společenství vlastníků jednotek na krajském obchodním soudu.

A to vše za necelých 8 měsíců, které obsahují období dovolených, státních svátků, Vánoc a konce roku. V období, kdy se o totéž budou pokoušet nejméně tisíce dalších uvědomělých společenství vlastníků, neboť ti neuvědomělí buď o NOZ ještě neslyšeli, nebo čekají až na vyzvání a pokutu od obchodního soudu.

Zde je třeba říci, že je rozumné dát vlastníkům na přečtení a posouzení nových stanov 1–2 měsíce. A hlavně, najít notáře, který bude mít na daný termín volno a bude ochoten (byť to není jeho povinnost) předem si prohlédnout stanovy, které budete schvalovat, aby se ujistil, že jsou v souladu s platnou legislativou.

Nové stanovy přijmete podle hlasovacího poměru, který máte uvedený v současných stanovách. Okamžikem schválení nových stanov již podle nich pokračujete při schvalování bodů následujících. Proto doporučujeme, i na základě zkušeností vašich kolegů, kteří již mají přijetí nových stanov za sebou, přijmout nové stanovy jako první bod shromáždění. V mnoha případech tento

postup umožnil společenství schválit např. opravu výtahu, kterou by podle původních stanov neschválilo.

A kde získáte nové stanovy napsané plně v souladu s aktuálně platnou legislativou za příznivou cenu? Jednoduše buď na www.pronasdum.cz na titulní straně kliknutím na banner *Vzorové stanovy*, nebo naapište na info@pronasdum.cz.

Autor: Vlah

**Pro náš dům, z. s.
Veveří 102
61600 Brno
info@pronasdum.cz
www.pronasdum.cz**





PODPOŘTE NÁS SVÝM DAREM

Spolek Pro náš dům byl založen na jaře roku 2013 s cílem podporovat kvalitu bydlení občanů v bytových a rodinných domech. Společenstvím vlastníků (SV) a bytovým družstvům (BD) nabízíme komplexní a relevantní informace ve formě poradenství a vzdělávacích seminářů, které nabízejí cestu k modernímu a důstojnému bydlení za rozumnou cenu.

Svým úsilím nabízíme východisko pro společné řešení problémů v oblasti správy a údržby bytových a rodinných domů a jejich rekonstrukcí a revitalizací. Pomáháme vám zorientovat se nejen v legislativě, v možnostech financování, v nových technologiích a materiálech, ale i v dalších mezioborových tématech souvisejících s bytovou problematikou.

Velice si vážíme přízně, kterou nám projevujete, neboť jenom díky Vám se nám daří vytvářet tak ojedinělý prostor pro diskusi o Vašich osobních

zkušenostech a názorech, které nám dávají řadu podnětů pro zlepšování našich služeb. Pozitivní ohlasy nás ujišťují v tom, že naše snažení má smysl a je třeba v něm i nadále pokračovat a rozvíjet.

Naší snahou je poskytovat maximálně objektivní, ověřené informace. To je obtížné v situaci, kdy jsme do značné míry závislí na zdrojích poskytovaných partnery projektu. Poskytnutím finančního příspěvku nám pomůžete snížit závislost na financích z nestabilních zdrojů. Naši

práci nejlépe podpoříte tím, že se stanete pravidelným dárcem či pravidelnou dárkyní, čímž nám umožníte dlouhodobě plánovat naše aktivity.

Pomůže nám jakákoli libovolná částka, kterou nám můžete zaslat i jednorázově. Všechny dary jsou pro nás vyjádřením velké morální podpory a hlavně umožní vytvoření prostoru pro naši další práci pro Vás. Za Vaši podporu děkujeme a moc si jí vážíme.

ČÍSLO NAŠEHO TRANSPARENTNÍHO DÁRCOVSKÉHO ÚČTU JE:

2700818558/2010

Ještě jednou děkujeme za každý dar, který od Vás obdržíme, protože pro naši další nezávislou činnost je významný.

(Jako variabilní symbol uveďte vaše IČO, v případě že je nemáte, nás kontaktujte na info@pronasum.cz)

Ing. Petr Němec
Předseda spolku Pro náš dům



VZDĚLÁVEJTE SE ZDARMA s projektem Jak to dělají jinde

Bydlení zajišťuje řadu základních lidských potřeb, zejména přístřeší, bezpečí a soukromí. Každý z nás chce bydlet co nejlépe, aby se doma cítil příjemně a bezpečně. Mnozí z nás žijí v rodinných či bytových domech. Jedno nás však spojuje. A to je neustálá potřeba zvyšovat kvalitu svého bydlení. Zapsaný spolek Pro náš dům bude opět nabízet vzdělávací semináře, které poskytují komplexní informace o revitalizaci a rekonstrukci bytových fondů. Tyto semináře budou navíc pro registrované zájemce zcela zdarma.

Projekt s názvem „Jak to dělají jinde“ byl založen v roce 2001 s primárním cílem informovat zástupce bytových družstev (BD) a společenství vlastníků (SV), případně i správce bytových domů o stále aktuálnější problematice revitalizace a rekonstrukce bytového fondu. Tento projekt se specializovaně zaměřuje na aktivity spojené s opravami, rekonstrukcemi a revitalizacemi bytových domů a na životní styl v těchto domech. Za dobu jeho existence jsme oslovili desetitisíce osob a napomohli k revitalizaci tisíců bytových domů.

Komu je projekt určen?

Primárně je tento projekt určen zástupcům BD, SV a správcovským organizacím. Stále častěji však na tyto semináře chodí i zástupci bytové a investiční státní správy, a také samotní vlastníci bytů.

Odborná sympozia a workshopy

Každý rok realizujeme na 40 odborných sympozií a workshopů zaměřených na problematiku revitalizace

a rekonstrukce bytových domů a bytů. Zájemce informujeme o novinkách, trendech, osobních zkušenostech a doporučených postupech při revitalizacích a rekonstrukcích bytového fondu. Každý účastník sympozia tak získá celkový přehled o problematice týkající se správy bytového fondu a zároveň dostane rady, jak dále postupovat, aby jeho dům byl místem kvalitního a bezpečného bydlení. Ročně tyto akce celkem navštíví kolem 1200 posluchačů.

Odborná sympozia v našem podání znamenají nejenom možnost získat komplexní a relevantní informace o problematice rekonstrukcí a revitalizací bytových domů. Každý posluchač získá základní orientaci v legislativě, ve financování a dotačních titulech v kontextu BD a SV.

Kromě prostoru pro vzdělávání dostane každý posluchač možnost setkat se s dalšími zástupci BD a SV, v rámci otevřeného prostoru pro diskusi mohou zájemci sdílet své zkušenosti s chodem a správou bytových domů. Dále mají posluchači možnost se setkat s přednášejícími společnostmi a partnery projektu JTDJ a získat nové kontakty. Své problémy

a dotazy s nimi mohou přímo na místě konzultovat.

Jaká témata semináře nabízejí?

Na posluchače čekají každý rok témata, která se těší své oblíbenosti. Každý rok se snažíme témata aktualizovat. Zařazeny bývají přednášky vztahující se k tématům z oblasti:

- stavebních technologií,
- zateplovacích a izolačních systémů,
- okenních a dveřních kování,
- výtahových a zabezpečovacích systémů,
- financování a dotačních titulů,
- vytápění a zdrojů tepla,
- úspory energií (PENB, termovizní měření aj.)
- údržba fasády,
- komunikace v domě,
- legislativa v kontextu BD a SV,
- bezpečnost v domě,
- a mnoho dalších.





Dotazy čtenářů

Je užitečné a využitelné Pojištění odpovědnosti členů orgánů a existuje nějaká právní nebo jinak závažné doporučení o vhodnosti uzavřít toto pojištění? Dále by nás zajímalo, zda je možné pojištění hradit z finančních prostředků společenství, nebo si je má hradit každý jeden člen výboru ze svých finančních prostředků?

Děkuji za odpověď.

MUDr. Rostislav Důbrava,
předseda výboru Společenství
vlastníků

Dobrý den pane doktore, asi jako jakékoliv jiné pojištění. Vždy se to pozná až v okamžiku, kdy nastane nějaký problém. Doporučuji se zástupcem pojišťovny probrat modelové případy a ověřit si, v kterých případech pojišťovna bude plnit pojistnou událost a ve kterých ne. Patrně největším „doporučením“ je § 159 NOZ, který mluví o odpovědnosti člena statutárního orgánu právnické osoby obecně, nicméně platí i pro členy výboru společenství vlastníků. Je kladen důraz na odbornou způsobilost, loajálnost a péči dobrého hospodáře. V praxi to vidím asi tak, že pokud byste jako předseda rozhodl o nějaké záležitosti společenství nad rámec pravomoci dané předsedovi (výboru) bez schválení (nebo dokonce v rozporu) shromáždění a nastala by společenství nějaká škoda, pak by bylo možné tuto škodu vymáhat po Vás. Otázkou je, zda by v tomto případě

(tedy porušení stanov, případně i NOZ) pojišťovna plnila. Pojišťují se členové výboru jako voleného orgánu společenství. Tudíž pojistná smlouva bude sjednávána se společenstvím, které ji bude hradit. Navíc, pojištění odpovědnosti výboru se standardně sjednává v rámci pojištění nemovitosti. Tím je dáno, že pojistné platí společenství.

Jako doporučení vašeho dalšího postupu uvádím:

Nechat si zpracovat návrh na změnu současně platné smlouvy o pojištění nemovitosti s doplněním pojištění odpovědnosti výboru. Je možné, že za stejné peníze (nebo i menší) budete mít dům pojištěn lépe a k tomu i odpovědnost výboru

Určitě si nechte zpracovat, předložit typické situace, ve kterých předpokládá pojišťovna pojistné plnění.

Oproti tomu rovněž žádejte o seznam výluk, tj. situací, kdy pojišťovna plnit rozhodně nebude.

Následně se rozhodněte.

Ing. Vladislav Hrdlička
Pro náš dům, z. s.

Na nadcházející schůzi shromáždění společenství vlastníků budeme v rámci prvního bodu programu schvalovat za účasti notáře stanovy respektující nový Občanský zákoník. Dále máme v plánu v rámci druhého bodu programu zvolit nový výbor

společenství, přičemž bychom již chtěli uplatnit ustanovení nových stanov o možnosti volit za člena výboru „nevlastníka“ bytové jednotky, tj. nečlena společenství. Nejsme si však jisti, zdali stanovy vstupují v platnost okamžitě po jejich schválení na schůzi (v nových stanovách máme formulaci „stanovy byly schváleny schůzí shromáždění vlastníků dne ... ten se kryje s datem konání schůze)“ nebo až budou umístěny v rejstříku?

Petr Sysel

Převažující názor právní obce je, že okamžikem schválení usnesení shromážděním vlastníků se stává obsah usnesení účinným. Jinak řečeno, když jako první bod programu schválíte nové stanovy (což přítomný notář osvědčí), pak body další se již řídí obsahem těchto nových stanov (máme ověřeno v konkrétním případě). Tento postup je doporučen i Notářskou komorou.

Ing. Vladislav Hrdlička
Pro náš dům, z. s.

