

EDITORIAL

Vážení čtenáři a čtenářky,
letošní rok je pro mne a všechny, kteří se podíleli a podílejí na realizaci projektu „Jak to dělají jinde“, rokem výjimečným. Možná se zeptáte proč? Odpověď je prozaická. Letos realizujeme patnáctý ročník sympozií JTDJ.

Patnáct let je již dost dlouhá doba, v lidských poměrech by se snad dalo říci i kousek historie. Za tuto dobu se celý projekt vyvinul až ke své dnešní podobě, která je představována neziskovou organizací Pro náš dům, z.s. Začínali jsme jako leták, následně přidali pár sympozií a dopracovali jsme se ke dnešním dnům. V současné době realizujeme sympozia, konference, školení, provozujeme vlastní webové servery, komunikujeme na sociálních sítích, vydáváme tištěné a elektronické zpravodaje a spoustu dalších aktivit.

Jedno však zůstává a pevně věřím, že zůstane do budoucna stejné. Být zde a snažit se přinášet aktuální informace a rady v oblasti správy a života v našich bytových domech v potřebné šíři.

Nadále chceme být u toho, aby se naplnilo jedno z našich předsevzetí. Moderní bydlení, ekonomické a bezpečné musí být standardem, nikoliv výhodou! Ano, věříme, že společně jej můžeme naplnit. Ano, společně, protože bez vás, kteří trávíte stovky hodin prací pro své okolí, mnohdy bez poděkování, natož s odměnou, bychom zde tak dlouho nemohli být. Dovolte mi, abych vám všem poděkoval.

Také chci poděkovat všem, kteří na nějakou dobu spojili svůj profesní život s JTDJ a Pro náš dům, z.s., zejména těm, kteří v současné době táhnou káru informací pro bytové domy dál.

Děkuji, kolegyně a kolegové, děkuji, přátelé.

Věřím, že i toto číslo přinese další zajímavé a inspirující informace. Přeji příjemné čtení a věřte, stále jsme zde pro vás.

Ing. Petr Němec

Předseda spolku Pro náš dům z.s.

OBSAH ČÍSLA

Sen nebo realita?	2
Máte rušné sousedy?	4
Stavební příručka Rádce 2017	7
Kde hledat ověřené informace o bytových domech a jejich správě?	8
15 let jsme tu pro vás	10
SVJ a nebytové jednotky ve spoluvlastnictví	12
Klimatizace není luxus, ale často nezbytnost	14
Zasklívací systémy zvyšují komfort bydlení	16
Kontrola technického stavu domu po zimě	18
Komunikujte se sousedy efektivně	20
Správa a rozvoj majetku	22
Výměna kotle za kondenzační: Na co si dát pozor?	24
Schůze v bytovém domě	27
Energeticky úsporné bydlení	29
Dron:	
Hračka, nebo významný pomocník?	30
Dotazy čtenářů	32

• PRO NÁŠ DŮM

Informační bulletin
PRO NÁŠ DŮM 1/2017
Vyšlo v Brně v dubnu 2017
Nákladem 20 000 ks
Vychází 2x ročně/neprodejně

Vydavatel:

Ing. Petr Němec
Mánesova 2589/18
612 00 Brno
IČ: 16333179

Redakce:

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

Šéfredaktor:

Ing. Petr Němec
Vedoucí vydání:
Mgr. Pavla Šuráňová
Grafické zpracování a sazba:
Mgr. Pavel Pilch (www.DTPilch.cz)

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

Registrační číslo od MV:
MK ČR E 21268
ISSN 1802-983X
© Ing. Petr Němec 2017



SEN NEBO REALITA?

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

Od loňského roku mohou vlastníci bytových domů opět plně využít státních dotačních programů, které výslednou cenu provedené investice výrazně sníží. Bytová družstva a společenství vlastníků (SVJ) na území Prahy tak mohou požádat o dotaci z programu Nová Zelená úsporám (NZÚ), ve zbytku republiky pak jsou připraveny zdroje z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP). V průběhu roku 2016 se navíc poměrně sjednotily jak požadavky obou programů, tak i výše možné podpory. Řadě žadatelů se tak jimi realizovanou investicí, právě díky této dotační podpoře, podařilo zlevnit v průmě-

ru až o 30 %. Pozitivní zprávou je, že v obou programech je dostatek prostředků i pro rok letošní. Společným znakem NZÚ i IROP je ale skutečnost, že k výplatě dotace dojde poté, co je investice realizována a současně je doloženo splnění projektovaných parametrů. Je proto logické, že většina bytových družstev a SVJ tedy potřebuje minimálně úvěrem překrýt období do vyplacení dotace. Od bank se očekává, že úvěrem nejen pokryjí náklady rekonstrukce, ale současně umožní provedení mimořádné splátky úvěru z dotace. Pokud např. klient před podpisem úvěrové smlouvy ČSOB sdělí, že má zájem požádat o dotaci, kterou

bude chtít použít na mimořádnou splátku úvěru, bude mít již v úvěrové smlouvě zakotveno, že takovou splátku může provést i při fixní sazbě bez hrozby jakékoliv sankce.

V době, kdy je reálné získat státní dotace a kdy se úrokové sazby z úvěrů stále drží na rekordně nízké úrovni, se ČSOB rozhodla vyjít vstříc požadavkům bytových družstev a SVJ v oblasti financování oprav a modernizací a nyní přichází s nabídkou úvěrování, která má nejen napomoci ještě více snížit náklady spojené s takovou investicí, ale zejména potencionální klienty opravdu zaujmout. To, že ČSOB je při-

pravena profinancovat i 100 % rozpočtových nákladů investiční akce, je již samozřejmostí. Banka jde se svou nabídkou ještě dále – pokud si její klienti z řad bytových družstev a SVJ zafixují pevnou úrokovou sazbu minimálně na 10 let, automaticky jim po celou dobu splácní úvěru nebude banka účtovat měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu. Navíc pouze ČSOB je schopna nabídnout ještě další výhodu – formou dotace vrátit 1 % z výše čerpaného úvěru na účet klienta! Umožňuje to její Program energetických úspor, ze kterého jsou dotace vypláceny. Podmínkou získání takové dotace je, že úvěr byl použit na finanční pokrytí investice, která přinese prokazatelnou úsporu energií. Důležité je, že žádost o příspěvek není byrokraticky náročná! Obejde se bez energetického auditu a dalších expertních posudků. Navíc touto dotací je možné podpořit i úvěr na rekonstrukci nepanelových domů a lze jej současně kombinovat s dotacemi z programů NZÚ či IROP. Žádost o ni

se ČSOB předkládá současně se žádostí o úvěr.

V období, kdy úrokové sazby z úvěrů jsou na svém minimu, však neroste jen zájem bytových družstev a SVJ o úvěry na revitalizace, ale ČSOB se stále častěji setkává s požadavkem na poskytnutí nového úvěru, účelově určeného na refinancování úvěru stávajícího, který je ale úročen výrazně vyšší sazbou. Zatímco u bankovních úvěrů a překlennovacích úvěrů od stavebních spořitelen, úročených fixních sazbou, je jejich refinancování ve většině případů spojeno s poměrně vysokou finanční sankcí (a je otázkou počítání, zda se refinancování vyplácí), pak u klasických úvěrů ze stavebního spoření žádná taková sankce nehrozí. Již v loňském roce se ukázala správnost ekonomického myšlení členů rady výborů SVJ a představenstev BD, když se rozhodli využít situace na trhu a pokusili se pro svůj dům získat co nejvýhodnější úvěrové podmínky. Jen na ČSOB se obrátilo s žádostí o refinancování svého stávajícího

úvěru několik desítek klientů stavebních spořitelen. Poté, co řadu let spláceli pouze úroky z překlennovacího úvěru a dospívali, se dostali do fáze, kdy se jejich meziúvěr překlennoval na klasický úvěr ze stavebního spoření. Přestože na tomto úvěru měli nižší sazbu, než jaká byla na úvěru překlennovacím, při srovnání se stávající úrovní úrokových sazeb bankovních úvěrů zjistili, že jejich úvěr je stále v průměru téměř o 2 % dražší. Díky refinancování pak získali úvěr nejen za výhodnějších úrokových podmínek, ale i při zachování dosavadní výše měsíčních splátek, budou takový úvěr splácet kratší dobu než úvěr původní. Že se tak úspora celkových úrokových nákladů vlastně násobí, netřeba dodávat.

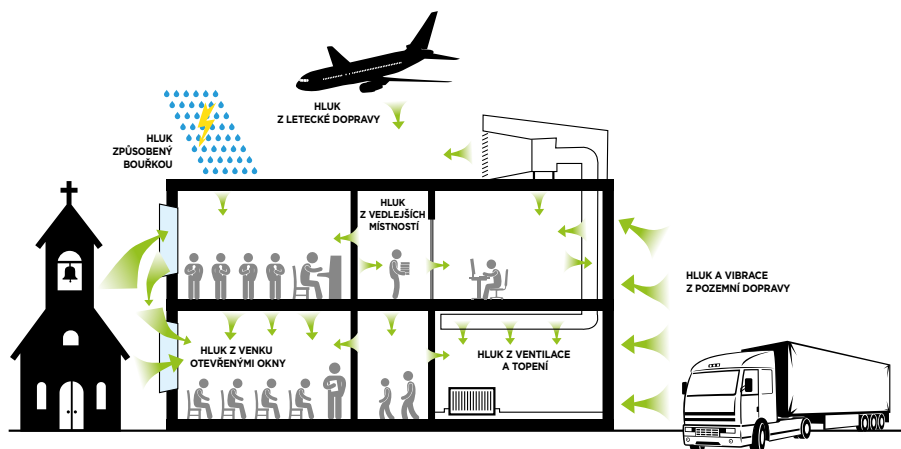
Autor:

Ing. Ladislav Koucký
manažer ČSOB pro BD a SVJ
www.csob.cz



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

1. **REKORDNĚ NÍZKÁ ÚROVEŇ ÚROKOVÝCH SAZEB**
2. **DOSTUPNOST DOTACÍ ze státních podpůrných programů**
3. **MIMOŘÁDNÁ SPLÁTKA úvěru z dotace bez hrozby sankce**
4. **Do investice NENÍ NUTNÉ zapojit VLASTNÍ ZDROJE**
5. **Při fixaci sazby min. na 10 let se NEPLATÍ MĚSÍČNÍ POPLATEK**
6. **AŽ 20 % objemu úvěru lze PŘEVÉST NA BĚŽNÝ ÚČET**
7. **Jen u ČSOB lze navíc získat DOTACI 1 % Z OBJEMU ÚVĚRU**



MÁTE RUŠNÉ SOUSEDY?

JAKÉ JSOU VHODNÉ SKLADBY PODLAH Z AKUSTICKÉHO HLEDISKA?

Mezi nejčastěji rušivé elementy spokojeného bydlení patří hluk z dopravy, hluk ze sousedního bytu a hluk z parkování. Toto je výsledek mezinárodního výzkumu, který provedla Světová zdravotnická organizace v roce 2004 na území členských států EU. Od té doby se situace mírně zlepšila, nicméně problémy s hlukem nejsou vyřešeny zcela a nadměrnému hluku je vystaveno téměř 44 % obyvatel EU (220 mil.).

Na rozdíl od zraku, sluch funguje 24 hodin denně. Je to pozůstatek dávného reflexu, který nás chránil před napadením během noci. Klidný a nerušený spánek je neméně důležitý pro regeneraci po celodenní práci. Má vliv na imunitní systém člověka, probíhá během něho třídění paměti a další důležité procesy nezbytné pro zdraví. Bez kvalitního spánku je zkrátka regenerace obtížná a člověk se nejenom necítí dobře, výrazně se mu snižuje i pracovní výkonnost. Přepočteno na peníze, roční ztráty díky nadměrnému hlu-

ku se můžou vyšplhat až na 57 miliard eur (860 € na obyvatele). Toto je oficiální odhad francouzské národní rady „Hluk“ ministerstva životního prostředí (Conseil national du bruit, 2016).

Zaměříme se nyní na hluk v budovách. Trávíme v nich až 90 % veškerého času, proto už jejich správný návrh je klíčový. Ne vždy je totiž možné při revitalizaci domu provést i jednoduchou opravu z pohledu akustiky. Platí to zejména u podlah. Pokud jsou od začátku navrženy nevhodně, nebo jsou chybně realizovány, následné opravy ve-

dou pouze k částečnému zlepšení akustiky.

Akustickou úroveň stropu či podlahy je možné popsat pomocí parametrů vzduchové a kročejové neprůzvučnosti. Obě veličiny se měří v decibelech. Pokud nás nezajímá, jaký televizní seriál si oblíbili sousedé o patro výš, nebo co všechno se řeší u jejich nedělního oběda, měli bychom se ptát, jak vysoká je vzduchová neprůzvučnost stropu. Současná minimální hodnota je v ČR nastavena na 53 dB a všechny novostavby musí tuto hodnotu splnit. Dle

průzkumu mezi obyvateli EU (Rasmussen a kol., 2003) ji ale za komfortní považuje pouze 40 % dotázaných. Hodnotu 63 dB už považuje 80 % dotázaných za plně dostatečnou. Na tuto hodnotu je možné cílit už při projektování domu, nicméně následné zvýšení vzduchové neprůzvučnosti je možné poměrně snadno docílit pomocí instalace akustického podhledu s minerální vlnou. Tloušťka izolace se pohybuje od 4 do 8 cm a díky mine-



rální vlně je možné zvýšení neprůzvučnosti až o 12 dB (tedy na komfortní úroveň).

Na kročejovou neprůzvučnost bohužel toto opatření příliš nefunguje. Zvuk od dupání, kle-

pání a nárazů předmětů na zem, se šíří tvrdými konstrukcemi (např. betonem) a akustický podhled většinou obejde bočními cestami. Nejúčinnějším řešením je provedení plovoucí podlahy s akustickou podložkou tloušťky 2–4 cm. Existují plovoucí podlahy těžké, s betonem či anhydritem, nebo plovoucí lehké, kde je kročejová podložka doplněna o 1–3 roznášecí desky z OSB nebo sádrovlákna (podle pevnosti).

Ukázka těžké plovoucí podlahy



1. Náslapná vrstva [1–20 mm],
2. separace k vyrovnání podkladu [2–3 mm],
3. vyztužená betonová deska (C16/20 s kari sítí W4 150/150 mm [tl. 50 mm], nebo W4 200/200 [tl. 60+ mm], nebo anhydrit [40–80 mm],
4. separace kvůli zamezení průniku vody do minerální izolace),
5. kročejová izolace např. Isover N, Isover T-N, Isover TDPT [15–50 mm], nebo elastifikovaný polystyren Isover EPS RigiFloor 4000 (20–50 mm),
6. konstrukce stropu.

Ukázka těžké plovoucí podlahy



1. Náslapná vrstva [1–20 mm],
2. separace k vyrovnání OSB [2–3 mm],
3. 1–2 × OSB, nebo 2–3 × sádrovláknitá deska [20–40 mm],
4. kročejová izolace např. Isover T-P, Isover TDPT [15–50 mm],
5. konstrukce stropu.

Tloušťka takovéto podlahy se pohybuje od 5 do 10 cm, není tedy vhodná pro rekonstrukce, protože by se musely předělat všechny dveře v domě.

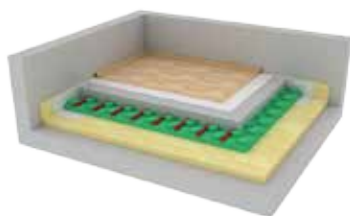
Vhodným akustickým mate-

riálem do podlah jsou tvrzené čedičové a skelné vlny, dále pak také elastifikovaný pěnový polystyren. Maximální stlačení těchto desek je při správné aplikaci 2–5 mm. Čím je pevnost podla-

hových desek vyšší, tím je zpravidla nižší jejich schopnost tlumit kročejový hluk. V projektu i během realizace by se z tohoto důvodu měl najít správný balanc mezi pevností a akustickou

Výrobek	Rozsah tloušťek [mm]	Maximální stlačení [mm]	Kročejový útlum ΔL_{nw} v tloušťce 25 mm [dB]	Použitelnost výrobku TP - těžká podlaha LP - lehká podlaha
Isover N	20–50	5	27 (s betonem 50 mm)	TP, rodinné domy
Isover T-N	25–50	3	24 (s anhydritem 40 mm)	TP, bytové domy, kanceláře
Isover T-P	20–40	2	22 (s OSB 22 mm)	LP + TP s velkým zatížením
Isover TDPT	15–50	2	27 (s OSB 2×15 mm)	LP + TP s velkým zatížením
Isover EPS RigiFloor 4000	20–50	3	30 (s betonem 50 mm) 27 (s anhydritem 40 mm)	TP, rodinné i bytové domy, kanceláře
Isover EPS RigiFloor 500	20–50	2	23 (s betonem 50 mm) 21 (s anhydritem 40 mm)	TP s velkým zatížením

Těžká plovoucí podlaha s podlahovým vytápěním



1. Nášlapná vrstva [1–20 mm],
2. separace k vyrovnání podkladu [2–3 mm],
3. anhydrit [35–60 mm],
4. EPS tvarovky pro podlahové vytápění [30 mm],
5. kročejová izolace např. Isover T-P, Isover TDPT [15–50 mm], nebo elastifikovaný polystyren Isover EPS RigiFloor 4000 [20–50 mm],
6. stropní konstrukce.

schopností. Tabulka výše popisuje pevnosti jednotlivých výrobků sortimentu ISOVER a jejich akustické vlastnosti. Kromě standardní plovoucí podlahy je možné provést i variantu s podlahovým vytápěním. K tomu se většinou využívají polystyrenové tvarovky, do kterých se pokládají vytápěcí hadice, a následně se celá konstrukce zpevní vrstvou anhydritu.

Požadovaná hladina akustického tlaku při posuzování kročejové neprůzvučnosti je v České republice 58 dB. Podle výše zmíněného průřezu je ale tato hodnota na hraně akceptovatelnosti běžného obyvatele bytového domu. Za plně komfortní ji považuje

pouze 40 % respondentů. Při dosažení kročejové neprůzvučnosti 48 dB (čím nižší hodnota, tím lepší – na rozdíl od vzduchové neprůzvučnosti) bylo naopak plně spokojeno 80 % účastníků výzkumu. Kročejovou neprůzvučnost, čili odolnost vůči přenášení hluku z klepání a tukání, je možné zvýšit i pomocí koberce nebo PVC. Těžko budeme ale přemlouvat souseda, aby si do bytu položil koberec, když právě zaplatil za novou dlažbu.

Přehled podlahových a stropních systémů ISOVER je součástí katalogu ISOVER pro izolaci podlah, který je k dispozici na stránkách www.isover.cz. Pro mobilní telefony a tablety je určena apli-

kace Isover SmartAPP, která je zdarma ke stažení v rámci Google Play nebo Apple App Store.

Autor:

Ing. Petr Vacek, Ph.D.
manažer technické podpory

Divize ISOVER

**Saint-Gobain Construction
Products CZ a.s.**

Počernická 272/96

Praha 10, 108 03

technickedotazy@isover.cz

www.isover.cz

ISOVER
SAINT-GOBAIN



STAVEBNÍ PŘÍRUČKA RÁDCE 2017 PRÁVĚ VYŠLA

Weber v rámci osvěty stavebního řemesla opět vydává na vlastní náklady unikátní publikaci pro stavebníky - **RÁDCE 2017**. Letos přichází na trh již patnáctý ročník.

Divize Weber, Saint-Gobain Construction Products CZ a.s. nabízí a to nejen stavební veřejnosti, trhem osvědčenou, stavební příručku RÁDCE 2017.

V příručce naleznete celou řadu návodových listů výtýpovaných nejčastějších závad, kde je nejen problém popsán, ale i systémově vyřešen. Dále jsou v RÁDCI 2017 uvedeny veškeré výrobky, které Weber v letošní stavební sezóně nabízí, včetně

návodů k použití a technických parametrů.

Na závěr jsou zařazeny i vzorkovnice barev a struktur.

RÁDCE 2017 je k dostání ZDARMA v každých dobrých prodejnách stavebnin nebo je možnost si tuto publikaci objednat e-mailem: info@weber-terranova.cz.

RÁDCE 2017 je členěn do jednotlivých kapitol:

- Zateplovací systémy
- Fasády
- Vnitřní nátěry
- Podlahy
- Lepicí tmely
- Technické malty
- Sanace

Kontakt:

divize Weber Saint-Gobain
Construction Products CZ, a.s.
Radiová 3
102 00 Praha 10
T: 272 701 137;
F: 272 701 138;
www.weber-terranova.cz

NĚCO O WEBER

Weber je dnes v České republice jedním z nejvýznamnějších dodavatelů a výrobců vysoce kvalitních fasádních a zateplovacích systémů, štukových, tepelně izolačních a sanačních omítek, nátěrů, vyrovnávacích a samonivelačních podlahových hmot, lepidel na obklady a dlažby.

Nabízí komplexní škálu řešení, využívá moderní technologie, založené na nejvyšších technických požadavcích.



KDE HLEDAT OVĚŘENÉ INFORMACE O BYTOVÝCH DOMECH A JEJICH SPRÁVĚ?

Jak správně vyúčtovat? Co předchází rekonstrukci? Jak řešit problematické sousedské vztahy? To je jen slabý výčet problémů, které jsou na denním pořádku obyvatel bytových domů. Informaci bývá především na internetu nepřeberné množství. Často jsou ale pro mnoho zástupců SVJ nesrozumitelné nebo nenabízí požadované řešení.

DÁVEJTE POZOR NA AKTUÁLNOST

Při zadání hesla do vyhledávacího vám je nabídnuto množství internetových stránek. Jedna z prvních věcí, které byste měli věnovat pozornost, je aktuálnost. Vyhledávače často zabrousí do historie webů. Některé weby dokonce uvedení data při zveřejnění informace úplně vynechávají. Jelikož jde o jednu ze zásadních informací, z těchto stránek nové poznatky určitě nenabývejte.

NE VŠE JE SROZUMITELNÉ

Cílem hledání informací by měla být odpověď, která bude pro zástupce SVJ skutečně užitečná. Takovou pomoc nabízí komplexní informační portál Okolobytu.cz. „Ne každý je právník či ministerský zaměstnanec, a proto se snažíme jednotlivé problematiky předávat maximálně srozumitelnou cestou. Zakládáme si také na komplexnosti a aktuálnosti, proto jsme v kontaktu s odborníky, kteří nám pravidelně posky-



tují informační servis,“ podotýká šéfredaktorka komplexního informačního portálu Okolobytu.cz Dominika Bučková.

OVĚŘTE SI, KDO K VÁM S INFORMACEMI PŘÍCHÁZÍ

Naše moto: „Ověřte si, kdo k vám s informacemi přichází,“ považujeme v současné době za velmi důležité. Stále se setkáváme s tím, že zástupce SVJ oslovují nejrozličnější společnosti. Často se však stává, že jejich nabídka není pro formu SVJ vhodná, případně nesplňují některou z důležitých podmínek. Proto na Okolobytu.cz postupně doplňujeme adresář firem, které prostředím SVJ dobře znají a pod-

le referencí jsou schopny dostát svým závazkům.

S tím souvisí i diskusní fórum Okolobytu.cz, kde naleznete s jasným označením odpovědi, které zpracovali spolupracující odborníci z oblasti správy, rekonstrukcí, legislativy a řady dalších. Každý z odborníků má navíc na Okolobytu.cz vytvořen svůj profil, takže jej lze, díky našim stránkám, v internetovém prostředí snadno dohledat.

V současnosti je na diskusním fóru Okolobytu.cz již více než 1 400 diskusních vláken na témata, která SVJ často řeší a každý den přibývá několik dalších. Zapojte se i vy do diskuse na Okolobytu.cz.

Co vás právě nejvíce zajímá?

Rozúčtování spotřeby tepla

Jak pronajímat byt

Příspěvky do fondu oprav

Ochrana osobních údajů

Právo nahlížet

OKOLO BYTU

komplexní informační portál pro BD a SVJ

www.okolobytu.cz



PŘEČTĚTE SI

PTEJTE SE

DISKUTUJTE

SDÍLEJTE

www.okolobytu.cz





VZDĚLÁVÁNÍ, PORADENSTVÍ A PODPORA PRO KAŽDÝ BYTOVÝ I RODINNÝ DŮM

15 LET JSME TU PRO VÁS!

Zapsaný spolek Pro náš dům je pořadatelem historicky nejúspěšnějšího projektu setkávání se zástupců vlastníků a správců bytových domů s odborníky, kteří se podílejí na činnosti související s bezpečným a hospodárným provozem bytových domů. V dubnu letošního roku začne již 15. sezóna těchto setkání pod názvem *Jak to dělají jinde*.

Semináře proběhnou, stejně jako v předcházejících letech, v 8 městech České republiky na jaře a 8 městech ČR na podzim. Proč zdůrazňují místo konání v České republice? Inu proto, že na Slovensku pořádáme obdobné semináře pod názvem Bezpečný domov na 14 místech v průběhu roku. Všech 30 seminářů můžeme uspořádat pro cca 1 300 účastníků (včetně občerstvení) zdarma jenom díky finanční podpoře ze strany našich partnerů. Společností, jejichž vedení si uvědomují, že vzdělávání zástupců bytových domů, kteří re-

prezentují bydlení pro cca 50 % obyvatel, je proces dlouhodobý. Že bydlení je a bude prioritou pro naprostou většinu z nás i pro generace po nás.

Uspořádat 30 seminářů od Karlových Varů po Sninu, to by bylo pro nás málo. Proto jsme si přidali další, povětšinou na počet účastníků menší, semináře pod názvem **Praktická správa domu**. Zde se v rozsahu cca 4–5 hodin snažíme postihnout co nejpodrobněji většinu situací, do kterých se můžou společenství vlastníků při své činnosti dostat. Přinášíme zkušenosti

s pořádáním shromáždění vlastníků, se zápisem změn do sbírky listin, upozorňujeme na možná rizika z hlediska legislativy, dáváme vzory a pomůcky pro práci výboru, atd... Jako uklidnění pak může působit část věnovaná technické správě domu, kde účastníci zjišťují riziková místa bytového domu, kontroly a revize technických zařízení, nebo diagnostické metody zjišťování poruch. Semináře jsou již bez účasti partnerů, tudíž hrazené z kapes vlastníků. A tady začíná být trošku problém. Pokud vlastníkům hrozí sankce, tak

něco udělají. Pokud jim to nařizuje zákon, tak vytáhnou peníze a se skřípěním zubů je vydají. Pokud mají „pouze“ získat informace, které jim můžou ušetřit (a že se tak již mnohokrát stalo) násobně více peněz, to už se jim nechce. Na závěr odstavce si dovolím krátkou citaci z Listiny základních lidských práv a svobod, které jsou součástí Ústavy České republiky:

“Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnictví zavazuje.”

A pojďme dál k aktivitám, kterými pomáháme, aby citát nebyl pouze prázdnou slupkou vznešených slov. Součástí práv zaručených ústavou je právo sdružovací. Proto nabízíme každému subjektu, ať je to společenství, bytové družstvo, obchodní společnost, nebo jedinec, fyzická osoba, možnost přidružit se k našemu spolku. Společně pak můžeme dosáhnout změn prospěšných obyvatelům bytových domů, nebo se o to alespoň můžeme pokusit. Čistě pragmaticky, součástí ročního členského příspěvku jsou členské ceny všech spolkem poskytovaných služeb. Aktuálně se jedná o:

- termovizní měření budov,
- stanovy pro společenství vlastníků,
- služba provozu webových stránek,
- poradenství pro společenství vlastníků,
- mezinárodní konference Tepny domu.

Vidíte, málem bych zapomněl, konference. Letos pořádáme již 2. ročník mezinárodní konference Tepny domu. Tentokrát ve dnech **11.–12. 9. 2017 v hotelu Holiday Inn Brno**. Po loňské účasti 230 posluchačů z České a Slovenské republiky očekáváme obdobnou účast i v letošním roce. Problematika kvalitní, chutné pitné vody v každém kohoutku a doušku, funkční a nehluchý odvod odpadních vod, čistý vzduch bez zbytečné vlhkosti, kyslíčnický uhlíkatého a uhlíkatého, to jsou nutné předpoklady pro zdravé bydlení nejen v bytových domech. Náplň konference bude daleko bohatší, a to nejen ta oficiální, vzdělávací, ale i ta společenská. Více v průběhu času na www.tepny-domu.eu.

Pomalu se blížíme do finále. Stačí snad jen vyjmenovat činnost nakladatelskou zastoupenou tištěným časopisem Pro náš dům vycházejícím zdarma pro potřeby bytových domů 2x ročně. Do nakladatelství patří paradoxně i elektronická verze časopisu, kterou sice netiskneme, ale rozesíláme na tisíce e-mailových adres, kde již nedočkavě čekají naši čtenáři. Aby nemuseli čekat na 1 číslo za čtvrt roku, posíláme jim v mezidobí speciální elektronické zpravodaje, které se věnují vždy jedné konkrétní oblasti ze života bytového domu. Takže pokud si chce takový předseda počíst, může mít 12–16 časopisů ročně! Kromě toho provozujeme několik specializovaných serverů s měsíční návštěvností

celkem cca 70tisíc návštěvníků. Vlakovou lodí našich serverů je www.pronasdum.cz, kde je možné získat ty nejaktuálnější informace ze života spolku, nabídky služeb, aktuálních seminářů, nebo zajímavostí, které přinášíme našim čtenářům z jiných zdrojů.

Závěrem si dovolím podruhé a naposledy citovat: „Člověk není bohatý majetkem, ale lidmi, které má kolem sebe.“ My, tím míním spolek, nejsme bohatí majetkem. Spíše opak by se více blížil pravdě. Jsme bohatí lidmi, které k sobě přitahujeme, svojí vírou ve slušnost, vzdělání a vzdělávání, svým optimismem i dobách, kdy se krutě nedaří, svojí pracovitostí a loajalitou. Máme to štěstí potkávat se s předsedy, kteří dělají obrovské penzum práce pro jejich domy. Máme to štěstí jednat s partnery, kteří by mohli peníze na reklamu vložit do jakéhokoliv masmédia, ale oni je investují do rozvoje stovek a tisíců bytových domů. Přeji nám i vám, ať jsme bohatí lidmi kolem sebe.

Autor:

Ing. Vladislav Hrdlička

Pro náš dům, z. s.



SVJ A NEBYTOVÉ JEDNOTKY VE SPOLUVLASTNICTVÍ

Častým případem je, že v domě, rozděleném na jednotky, se nachází nebytová jednotka rozdělená původním vlastníkem domu, většinou BD nebo s.r.o., mezi vlastníky bytových jednotek. Po rozdělení pronajaté nebytové jednotky podílovým spoluvlastníkům, obvykle sjedná novou nájemní smlouvu společenství vlastníků. Toto právní jednání společenství je v rozporu se zákonem.

Podle § 1194 odst. 1) občanského zákona společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Rovněž je v rozporu se zákonem přijímání nájemné jednotky na účet společenství, byť je zisk z pronájmu rozdělován mezi její spoluvlastníky.

Výbory SVJ si neuvědomují, že jednotka ve spoluvlastnictví více osob nemá pro svoji „vnitřní činnost“ nic společného se SVJ. Jedním z důvodů nesprávné úvahy SVJ o vnitřním řízení jednotky ve spoluvlastnictví je fakt, že katastr nemovitostí sloučí podíl vlastníka bytové jednotky s podílem téhož vlastníka na nebytové jednotce (NJ). Při počátečním rozdělení domu na jednotky současně s rozdělením NJ na podílové spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek jsou všichni vlastníci bytových i NJ členy společenství. Do budoucna tomu

tak nebude, protože časem některý vlastník bytové jednotky prodá svůj byt, ale ponechá si podíl na NJ nebo naopak převede svůj podíl na NJ na jinou osobu, která v domě žádnou jednotku nevlastnila. Proto sloučený podíl vlastníka bytu s podílem na NJ nemůže být důvodem, aby SVJ jednalo s podílovým vlastníkem NJ jako se členem SVJ. Společenství rozhoduje o hospodaření společenství, avšak nikoliv o hospodaření a vnitřní činnosti spoluvlastníků NJ.

Vnitřní činností jednotky ve spoluvlastnictví se rozumí zejména evidence spoluvlastníků v jednotce, schůze spoluvlastníků a pořizování zápisů, rozhodování o investicích do jednotky, osobě nájemce a výši nájmu, evidence výnosů a nákladů jednotky, rozdělení zisku jednotky mezi její spoluvlastníky. Spoluvlastníci pronajaté NJ musí mít bankovní účet, kam její nájemce zasílá nájemné a tento účet nemůže být účtem SVJ.

Popsaná činnost spoluvlastníků jednotky se řídí § 1115 a násl. občanského zákona. Z popsaných povinností spoluvlastníků jednotky vyplývá nutnost volby Správce společné věci podle § 1134 a násl. občanského zákona, který bude zajišťovat správu pronajaté NJ ve spoluvlastnictví. Správcem společné věci nemůže být SVJ, neboť, jde o činnost pro třetí osobu za úplatu, kterou SVJ nesmí vykonávat. Správcem společné věci může být fyzická i právnická osoba. Podle našich zkušeností je praktická správa společné věci velmi podobnou činností, jako řízení malého SVJ, neboť rozdělené NJ mívají i několik desítek spoluvlastníků a např. jednotky garážového stání mají i přes sto spoluvlastníků. Proto lze doporučit, obdobně jako u řízení SVJ, zvolit profesionálního správce společné věci. Optimálním stavem pak je, když profesionálním správcem společné věci, v domě rozděle-

ném na jednotky, je profesio-
nální předseda SVJ.

Praxe nám ukazuje nutnost vol-
by správce společné věci i u po-
zemků okolo nových bytových
domů, rozdělených, na jednot-
ky. Jde o případy, kdy tyto pozem-
ky nejsou společnou částí domu,
ani přídatným spoluvlastnictvím
jednotky neboť byly rozprodány
vlastníkům bytových jednotek
samostatně. Známe případ, kdy
spoluvlastníci pozemků založili
spolek, což má zásadní nevýhodu
ve faktu, že spoluvlastník pozem-
ku nemá povinnost do spolku
vstoupit. Proto je řešením volba
správce společné věci.

Od Správce společné věci, kte-
rý se stará o vnitřní hospodaře-
ní rozdělené NJ, je nutno rozlišit
zmocněného Společného zástup-
ce jednotky ve spoluvlastnictví.
Statut zmocněného zástupce se
řídí § 1185 (2) občanského zákona.
„Spoluvlastníci jednotky zmocní
společného zástupce, který bude
vykonávat jejich práva vůči oso-
bě odpovědné za správu domu (tj.
SVJ). To platí i v případě manže-
lů, kteří mají jednotku ve společ-
ném jmění“. Zmocněný zástupce
tedy zastupuje spoluvlastníky
jednotky vůči společenství a vý-
bor na něj přenáší povinnosti
jednotky, tj. zejména povinnost

příspěvků na správu domu a pla-
cení služeb spojených s užívá-
ním jednotky. Takže jde o zastu-
pování spoluvlastníků jednotky
„navenek“. Jak si povinnosti jed-
notky rozdělí její spoluvlastníci
mezi sebou je jednou z činností
Správce společné věci.

Autor:

Jan Halík

Obyvatelé - Servis s.r.o.



Mezinárodní konference Tepny domu 2017

11.-12. 9. 2017

Hotel Holiday Inn, Křížkovského 20, Brno.

Konferenci pořádá spolek Pro náš dům s cílem prohloubit zájem veřejnosti o stav, výhled, způsob a nutnost řešení problematiky obnovy tepen bytových domů:



Hlavní otázky konference

- ✓ Jak zabezpečit kvalitu pitné vody u konečného spotřebitele?
- ✓ Co může přinést renovace instalačních materiálů pro rozvod plynu?
- ✓ Co obnáší rekonstrukce rozvodů elektřiny?
- ✓ Jakým způsobem lze docílit lepší kvality ovzduší v domácnostech?
- ✓ Jsou naše domovy dostatečně zabezpečeny a jak je lépe chránit?



www.pronasdum.cz

info@pronasdum.cz

www.tepny-domu.eu

Co získá každý účastník?

Nové poznatky a informace o technickém zařízení budov (TZB).

Rady, zkušenosti a možnost setkání a diskuse s odborníky na TZB jak z akademického prostředí, tak technicky-praktického.

Konferenční sborník.

Účast na společenském večeru s bohatým programem.

Parkování v areálu hotelu Holiday Inn po celou dobu konání konference.

**Podrobnosti o konferenci a možnostech přihlášení
naleznete na webových stránkách konference.**

Konferenční poplatek na osobu: 800 Kč, členové PND 400 Kč

KLIMATIZACE NENÍ LUXUS, ALE ČASTO NEZBYTNOST

Pokud nemáte okna domu, bytu či kanceláře obrácené k severu, v období letních měsíců poznáte, jak úmorné mohou být tropické letní teploty. Ty totiž ve vnitřních prostorách dosahují ještě větších hodnot, než je venkovní teplota. Ovšem jen v případě, že nemáte prostory klimatizované.

„V současné době jsou klimatizace zcela běžným domácím zařízením. Důležitým faktorem pro pořízování klimatizací je oteplování, kdy v letních měsících dosahuje teplota vzduchu nad 35 stupňů Celsia, ale také v přechodném období, na jaře a na podzim, lze klimatizaci nahradit klasické topení, které se nevyplácí spouštět na krátkodobé topení,“ říká Stanislav Smrček, jednatel společnosti Aiseco, která se zabývá komplexními dodávkami klimatizací, vzduchotechniky a tepelných čerpadel.

Podle Smrčka jsou dnešní klimatizace výrazně výkonnější a díky dokonalé technice je lze použít kdekoliv. Zkušený technik podle odborníků dokáže navrhnout klimatizaci do jakéhokoli prostoru.

A JAK VHODNĚ NASTAVIT TEPLOTU CHLAZENÍ?

Častou chybou je, že uživatelé se snaží chladit na co největší výkon. Pak ovšem hrozí

onemocnění při přechodu z venkovního prostředí do prostředí klimatizovaného.

„Nastavení teploty závisí na individuální potřebě jednotlivých osob. Ovšem, co se týká zdraví a snesitelnosti klimatizovaného prostoru, měli bychom se řídit rozdílem teploty mezi 6–8 stupni Celsia pod teplotou ve venkovním prostředí v letním období. Pokud máme raději výrazně chladnější klima, než je venkovní teplota, např. při venkovní teplotě 35 stupňů Celsia a nastavení klimatizace na 22 stupňů Celsia v prostoru, je vhodné 20 minut před odchodem do venkovního prostředí snížit klimatizování místnosti na doporučený rozdíl teploty,“ podotýká Smrček.

UŠETŘETE ZA VYTÁPĚNÍ DÍKY TEPELNÉMU ČERPADLU

Opačným problémem, než je chlazení, je také vytápění. Ceny energií včetně tepla přitom neustále stoupají a trendem posledních let je přechod na nezávislé

a alternativní zdroje vytápění. Zajímavou možností představují tepelná čerpadla, která jsou použitelná od rodinných po bytové domy či administrativní objekty. Fungují na jednoduchém fyzikálním principu a dokáží vyrobit několikanásobně více tepelné energie, než je jejich příkon v elektrické energii. Navíc se jedná o ekologický zdroj a zařízení tzv. čisté energie bez zplodin.

„Zpravidla je návratnost mezi 5 až 9 lety, při životnosti tepelného čerpadla 20–30 let. Jde tedy o výhodnou investici. Navíc lze získat prostředky z dotačního programu na výměnu kotlů (na uhlí) za tepelné čerpadlo, a to až 50 % z ceny investice,“ uzavírá Smrček.

Kontakt:

Aiseco s.r.o.

Vinohradská 74

618 00 Brno-Černovice

Tel.: 733 125 180

obchod@aiseco.cz





ČISTÁ PITNÁ VODA

se systémem RAUTITAN na celý život

Voda je život – a čistá pitná voda je naším nejcennějším jméním. Lidé, kteří si uvědomují hodnotu svého zdraví, dnes přikládají maximální význam kvalitě pitné vody, vyhovující vysoce náročným hygienickým standardům.

Systém RAUTITAN od REHAU splňuje nejvyšší požadavky na zachování kvalitní pitné vody v rozvodném systému. Zajišťuje plný průtok vody bez zarůstání nečistotami.

Objevte svůj svět REHAU technologií na www.rehau.cz.



ZASKLÍVACÍ SYSTÉMY ZVYŠUJÍ KOMFORT BYDLENÍ

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

Skandinávie má s ochranou otevřených obytných prostor proti nepřízní počasí dlouhodobé zkušenosti, které se podařilo přenést na český trh a dále roz-

vinout. Společnost ALUMISTR začínala jako výrobce rámového systému, ale vsadila na inovace a vývoj nových produktů s cílem zvýšit uživatelský komfort

a zajistit maximální variabilitu konstrukčních řešení. Postupně vyvinula již sedm vlastních zasklívacích systémů, zároveň vyrábí také hliníková zábradlí, zim-

ní zahrady a interiérové příčky. Součástí nabídky jsou různé doplňky k zasklívacím systémům: elegantní hliníkové dveře, stínící technika, sušáky na prádlo, truhlíky na květiny, držák na satelit aj. Klienti tak mají zaručen výběr z nejširšího sortimentu na českém trhu a mohou si zvolit řešení přímo na míru jejich potřebám.

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

Zasklívací systémy lze instalovat i na původní železná zábradlí, ale nejvíce jejich přednosti vyniknou v kombinaci se zábradlím z hliníku. Řešení společnosti ALUMISTR vynáší zábradlí na hliníkových konzolách před stávající podestu, čímž rozšiřuje plochu balkónu či lodžie. Obyvatelům bytů se tak vrací užitná plocha, o kterou je při revitalizaci připravuje zateplení. Navíc jde o velmi estetické řešení. Hliníkové zábra-



díli lze doplnit skleněným průhledítkem, které umožňuje výhled i při sezení a současně zachovává soukromí. Na výběr jsou výplně hliníkových rámu v různých dekorech a barvách včetně bezpečnostního skla. Konstruktivní systémy si poradí také s balkóny atypických tvarů a zábradlí mohou doplnit rovněž boční stěny chránící proti větru a poskytující větší soukromí.

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

kraje a nově nabízí také samostatnou stavbu balkónů z hliníkových profilů.

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

Kontakt:

ALUMISTR SE
U Výzkumu 603
664 62 Hrušovany u Brna

www.alumistr.cz
alumistr@alumistr.cz
 infolinka: 800 100 907





KONTROLA TECHNICKÉHO STAVU DOMU PO ZIMĚ

Více jak patnáct let se zabývám problematikou bytových domů. Za tuto dobu došlo i v oblasti stavebnictví k obrovskému technologickému pokroku. Dovolil bych si říci, že většinu technických problémů, které v domě vzniknou, dokážeme řešit a úspěšně vyřešit.

Co však zůstalo beze změny, nebo spíše se zhoršilo? Jsou to vztahy v jednotlivých domech. Je až s podivem jak dlouho přetrvává názor, že byt je můj, ale dům, ten není můj. O ten ať někdo jiný se stará. Bydlím v přízemí, proč bych se zajímal o střechu! A pod střechou? Tam mne přece nezajímají základy.

O tom, jak se k sobě a ke svým voleným zástupcům mnozí vlastníci či družstevníci chovají, raději nebudu psát.

Mám ověřeno, že v domech, kde se lidé slušně zdraví, baví se spolu, komunikují o problémech, hledají řešení, nenapadají se, pokud má někdo jiný názor, snaží se pragmaticky, jasně a jednoduše argumentovat, nedochází k problémům s řešením technických problémů včetně zabezpečování finančních prostředků pro jednotlivé schválené aktivity.

Návod, jak tohoto stavu dosáhnout je na první pohled jednoduchý. Komunikujte spolu, říkejte

pravdu, pro sdělování informací používejte všechny dostupné komunikační kanály, setkávejte se, prostě vytvořte partu.

Jednoduché, ne? Víím, že ne! Je to složité a náročné. Je to cesta dlážděná samými úskalími. Věřím však, že je to jedna ze správných cest.

Rozhodující je dostatečné množství informací, které pochopí každý, nebo alespoň každý. Pro to, abychom informace mohli předávat, musíme je mít. A právě obdo-

bí po zimě, zejména té letošní, nebta opravdu naše domy po technické stránce dostatečně prověřila, je tím vhodným momentem. Je normální, zkontrolovat dům po větší zátěži, kterou zima je.

Vyzvete své spolumajitele a spolubydlící, abyste se do tohoto procesu pustili společně. Využijte tohoto období pro start normálních vztahů v rámci vašeho domu. Pokud tyto vztahy jsou na dobré úrovni, jistě se na vás nikdo nebude zlobit, když kontrolu domu zorganizujete.

Cílem je zjistit stav domu a tam kde nejsou vztahy úplně v pořádku začít s jejich budováním.

Doporučuji na domovní nástěnku umístit výzvu typu:

„Letošní zima byla velmi silná a mohla se projevit vznikem vad. V týdnu tom a tom provedeme kontrolu jeho částí. Bez vaší pomoci se nám to nepovede. V případě dotazů mi své podmínky vha-
zujte písemně do schránky.“

Navazující informace by měla přinést informaci o tom, co a jak budeme kontrolovat. Upozorníme i na to, že se jedná o základní zjištění, nikoliv odbornou prohlídku. Tu budeme muset realizovat, pokud najdeme něco podezřelého. Mnozí z vás jistě v této části mých rad jistě začínají cítit problém v tom, jak rozsáhlé sdělení bude nutno umístit na nástěnku. A všichni víme, že dlouhý a drobným písmem psaný text zůstává bez povšimnutí. Zde doporučuji využít elektronického sdělení, například na vašich domovních elek-

tronických stránkách. Na nástěnkou na chodbě pak doporučuji umístit text, psaný velkým tučným písmem. Plánujeme kontrolu domu po zimě. Prosíme o vaši spolupráci. Další informace naleznete na našich stránkách. Text nese veškeré potřebné informace a je k nepřehlédnutí.

No a nyní co a jak by vše mělo být zkontrolováno. Prvně jak. Jedná se o „amatérskou, selsky normální“ kontrolu. Budeme tedy kontrolovat vizuálně, pohmatem, případně provedeme měření. Vše zdokumentujeme formou textovou a fotografickou. Jako technické pomůcky využijeme například dalekohled (kukátko) fotoaparát, třeba i v mobilu.

A co kontrolovat? Doporučím vše, kam dohlédneme, dosáhne.

Jedná se tedy především o tyto části budovy:

> **Střecha rovná:**

- Oplechování
- Vstupy
- Stojící voda
- Pukliny v plášti
- Ukotvení technických prvků
- Odvod vody

> **Střecha sedlová:**

- Prasklá střešní krytina
- Rizikovým místem je „přechod, zlom, ...“
- Hřebenáče
- Oplechování průchodů, průvlaků a vstupů
- Vizuální kontrola během zimy (při sněhu)
- Kontrola krovů (konstrukce střechy)

> **Okapy**

> **Balkony a lodžie**

- Zábradlí
- Výplně zábradlí
- Oplechování
- Ukotvení (zavěšení)

> **Okna a dveře**

Dobré využití informace od majitelů a uživatelů domů

- Průvan při zavřeném okně
- Rosení
- Vlhkost, plíseň v okolí okna
- Špatné (zhoršené) ovládání

> **Obvodový plášť**

- Pukliny a mikro pukliny
- Vystoupenutí, propadnutí (dobré jsou dlouhé stíny, ran-
ní světlo)
- Zátěky
- Jiný barevný odstín
- Jiná změna oproti podzimu

> **Dodatečné prvky na domě**

Jedná se zejména o ukotvení:

- Hromosvodů
- Antén
- Satelitů

Ve většině případů je vhodné oslovit uživatele (majitele) bytů

Je nutné zkontrolovat prostory jak společné, tak individuální, kde je potřeba získat spolupráci vlastníků.

Autor:

Ing. Petr Němec

předseda Pro náš dům, z. s.



Vážení sousedé,
v období 11.-17. června
bude probíhat
rekonstrukce
bytu č. 3.

omlouváme se za zhor-
šené podmínky a hluk
v domě.

S pozdravem
Jan Novák

KOMUNIKUJTE SE SOUSEDY EFEKTIVNĚ, MY VÁM S TÍM POMŮŽEME

Projekt Domovní internetové nástěnky (zkráceně DIN) jsme rozjeli před 2 lety. Jeho hlavní myšlenkou bylo vytvoření komunikačního kanálu, který by ulehčil a zkvalitnil komunikaci mezi jednotlivými obyvateli daného bytového družstva či SVJ. Tato myšlenka zahrnuje webovou stránku s jednoduchým ovládáním, s jedinečnou lehce zapamatovatelnou webovou adresou a minimálními ročními náklady.

V letošním roce náš spolek *Pro náš dům* oslaví 15 let s mottem „Návrat ke kořenům.“

Naším cílem je poukázat na myšlenky, se kterými jsme před lety začínali a znovu si je připomenout a ukázat v novém světle. Z tohoto důvodu jsme se rozhodli po letech provozu změnit a zaktualizovat celý projekt domácí internetové nástěnky.

Při zamyšlení nad projektem DIN a možnosti jeho zlepšení jsme se nechali inspirovat dnešní dobou. Kdybych chtěla popsat dnešní dobu jedním slovem, bylo by to slovo spěch. I když je to klišé, tak při pohledu z okna nevidím lidi na procházce nebo děti v parku, ale strhané, neustále spěchající osoby koukající do mobilního telefonu. Nikdo nemá čas posedět a povykládat s lid-

mi ve svém okolí. Jak může mít čas starat se o nějaký produkt, který je od roku 2014 tak nějak povinností?

VY ŘEKNETE, MY UDĚLÁME

Proto naším novým cílem je změnit stávající produkt na službu. Co to znamená? Obrazně řečeno: „Vy řeknete a my uděláme!“ Od teď uživatelům nabízíme kro-

mě nástěnky i možnost, že se oni budeme starat místo nich. Jejich jedinou prací bude nám sdělovat svá přání a aktuality, které máme na nástěnku umísťovat. Tímto krokem se snažíme, aby nástěnka nebyla jen pouhou nutností a nástrojem, který vám krade čas. Proto se tato hlavní změna nepoděpí na ceně. Ta zůstane stejná.

Další možnou změnou je možnost převodu dosavadní domény (adresy DÍNu) na subdoménu II. řádu, která by byla pod našimi webovými stránkami. Tato změna se může hodit pro subjekty,

kterým se dosavadní cena DÍNu může zdát vysoká v porovnání s možnostmi free verzí na internetu. Tímto krokem dojde ke snížení ceny z toho důvodu, že vypadne pořizovací cena domény, která je dána pro každou samostatnou webovou stránku (doménu I. řádu). Možnost převodu na subdoménu, budou mít samozřejmě jak noví, tak současní uživatelé DÍNu.

Naším největším cílem je, aby všichni lidé bydleli ve zdravém a co nejvíce ekonomicky výhodném bydlení, a proto každému

novému přidruženému členovi poskytneme službu DÍN zdarma, jako uvítací dárek.

Věřím, že díky těmto změnám se domovní internetová nástěnka stane více populárním a užívaným prvkem komunikace, mezi obyvateli jednotlivých domů.

Autor:

Ing. Michaela Němcová
technická podpora



NESTIHLI JSTE SJEDNOTIT STANOVY DLE NOZ? ...OBRAŤTE SE NA NÁS A MY TO ZA VÁS VYŘEŠÍME!

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 PŘÍZPŮSOBIT?

- **Název SV,**
- **popis způsobu uplatňování práv členů SV,**
- **popis práv a povinností a způsob jednání a usnášení 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 měly být změny provedeny?

- **Přizpůsobení názvu mělo být do roku 2015.**
- **Ostatní změny ve stanovách měly SV provést do konce roku 2016.**

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

SDRUŽENÍ TAJEMNÍKŮ MĚSTSKÝCH A OBEČNÍCH ÚŘADŮ:

SPRÁVA A ROZVOJ MAJETKU

Sdružení tajemníků městských a obecních úřadů ČR je obdobně jako Pro náš dům spolek. Od svého založení v roce 1994 působí jako profesní asociace tajemníků (vedoucích úřadů) magistrátů, městských a obecních úřadů, úřadů městských obvodů nebo městských částí s celostátní působností, jediná podobného charakteru v naší republice.

Hlavním cílem činnosti sdružení, které má aktuálně okolo 370 členů, je prosazování profesních zájmů, pomoc při zvyšování efektivit, kvality, ale i přívětivosti jednotlivých úřadů měst a obcí a spolupráce na rozvoji veřejné správy v ČR.

Kromě typických „úřednických“ oblastí – připomínkování připravované legislativy, zlepšování informovanosti mezi úřady v oblasti chodu a řízení úřadů a při výkonu veřejné správy, vzdělávání úředníků městských a obecních úřadů či spolupráci s institucemi či asociacemi podobného zaměření se sdružení zaměřuje i na ostatní problematiku dobré správy měst a obcí. Následující řádky přibližují některé konkrétní případy.

SPRÁVA MAJETKU A ENERGETICKÝ MANAGEMENT

Města, obce a jimi zřizované organizace jsou vlastníky majetku včetně budov a jiných staveb v souhrnné hodnotě stovek miliard korun a současně veřej-

noprávními subjekty, na které se vztahuje přísnější legislativa, finanční i veřejná kontrola.

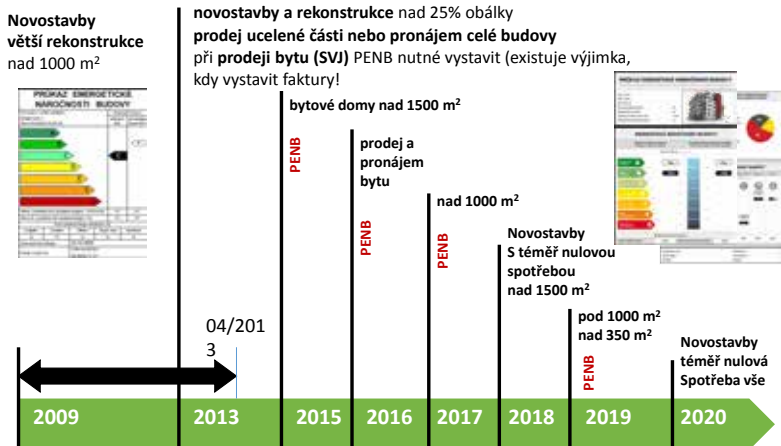
V oblasti správy majetku, objektů a jejich facility managementu se sdružení tajemníků snaží poskytnout městům a zejména obcím podporu zejména v informacích o platné legislativě, technických řešení a inovacích. Uspořádalo semináře k novému občanskému zákoníku – například ke změnám smluvních vztahů - zprostředkovává stanoviska nejrozličnějších ministerstev institucí či soudních rozsudků (třeba pravidla a omezení pro umístování a provoz kamerových systémů uvnitř i vně objektů či bytových domů) a zveřejňuje tzv. příklady dobré i špatné praxe z konkrétních měst.

V minulých letech sdružení tajemníků připravilo pro města a obce i pro další zájemce **celostátní konferenci a dvanáct krajských seminářů v oblasti hospodaření s energiemi**. O tyto vzdělávací akce byl poměrně velký zájem, podařilo se proškolit na tři sta posluchačů z více než 200 obcí z celé republiky.

Posluchači se na seminářích dozvěděli základní informace o legislativě, povinnostech měst a obcí a důvody, proč má vůbec smysl sledovat spotřebu energie a proč se snažit o její snížení. Podrobně byli seznámeni se zákonem o hospodaření s energií a s principy a základními úkoly energetického managementu municipalit. Velkou pozornost věnovali jak lektori, tak účastníci možnostem realizace úsporných opatření a zkušenostem z jejich realizace, kdy reálné výsledky opatření nemusí naplnit počáteční očekávání, nebude-li současně s provedenými opatřeními upraven režim užívání a provozu daného objektu do vzájemného souladu.

Velmi zajímavou a při každém semináři specifickou částí vzdělávacího programu byly příklady dobré praxe z měst a obcí v oblasti úspor a udržitelné energetiky. Sborník ze seminářů a několik metodik jsou zveřejněny pro širokou veřejnost na webových stránkách sdružení.

BYTOVÉ A ADMINISTRATIVNÍ OBJEKTY



UPLATNĚNÍ ZAHRA- NIČNÍCH ZKUŠENOSTÍ

Sdružení tajemníků je aktivní i v mezinárodním měřítku. Je členem celosvětové asociace komunálních manažerů the International City/County Management Association (ICMA), intenzivně spolupracuje i dvoustranně s některými evropskými zeměmi, asi nejvíce se sousedním Slovenskem a pobaltským Lotyšskem. Příkladem může být zkušenost z prosincové cesty zástupců sdružení do Lotyšska.

Ve dvacetitisícovém městě Salaspils, které se nachází v těsném sousedství zhruba 30 km od hlavního města Rigy, se uskutečnilo zasedání lotyšské asociace komunálních manažerů. Salaspils trpí typickými problémy satelitního města – obyvatelé dojíždí za prací do hlavního města, kde sídlí i většina zaměstnavatelů a kam tito zaměstnavatelé odvádějí daně ze svých příjmů. Město se přesto snaží o maximální samostatnost

a nezávislost na hlavním městě. Funguje zde spolupráce veřejného, podnikatelského i občanského sektoru při plánování rozvoje města a rozhodovacích procesech v něm.

Jedním ze zajímavých příkladů spolupráce je místní závod na zpracování zeleniny – kromě vlastní farmy vykupuje zeleninu (mrkev, brambory, zelí a další plodiny) i od místních a okolních farmářů, po celý rok pak zpracovává uskladněnou zeleninu pro dodávky do obchodů, restaurací či školních jídelen, v rámci státního programu zajišťuje i denní příděl čerstvé zeleniny formou malých balíčků oloupané a porcované zeleniny školákům v základních školách téměř v celém Lotyšsku a veškerý odpad ze zpracování včetně svozu biodpadu z města a okolí spotřebuje v bioplynové stanici, která produkuje teplo a elektřinu nejen pro celý závod, ale přebytek elektřiny dodává i do sítě pro město.

Přímo ve městě jsou vidět výsledky spolupráce samosprávy, ve-

řejnosti i podnikatelského sektoru téměř v živém přenosu – rozvíjejí se místní podniky, ty zase podporují například mládežnický sport a kulturu. Některé zavedené postupy jsou jednodušší, některé složitější, ale většina z nich je celkem bez problémů uplatnitelná i v podmínkách měst a obcí České republiky.

Autor:

**Ivo Bělonohý
jednatel STMOÚ ČR**

**Sdružení tajemníků městských
a obecních úřadů ČR, z.s.**

**Dlážděná 1004/6
110 00 Praha 1**

**www.tajemnici.cz
stmou@mmdecin.cz**





VÝMĚNA KOTLE ZA KONDENZAČNÍ: NA CO SI DÁT POZOR?

Kondenzační kotel je nejúčinnějším zařízením pro vytápění a ohřev vody. V porovnání se starším plynovým kotlem může znamenat snížení provozních nákladů až o třetinu. Zejména proto jej instaluje stále více domácností s plynovou přípojkou. Kondenzační kotle ale mají i svá úskalí. Jak se jim vyhnout a na co dát pozor při jejich instalaci?

RODINNÉ DOMY

Kondenzační kotle nahrazují v rodinných domech buď staré plynové kotle, nebo kotle na pevná paliva. V obou případech je potřeba počítat s nutností instalace odvodu kondenzátu. Toho při provozu vzniká velké množství a v praxi je tedy nutné kotel připojit k odpadu. To může být problém v například ve sklepech nebo kotelnách, kde není instalován vodovodní rozvod. Řešením je pak tzv. přečerpávací stanice kondenzátu. Je to vlastně malé

čerpadlo, které kondenzát přečerpá do kanalizace, která se nachází nad úrovní výstupu z kotle.

Druhou často nečekanou investicí je nutnost vyvložkování komínové cesty. Spaliny z kondenzačního kotle mají nízkou teplotu a působí jako slabá kyselina, proto se používají trubky na bázi polypropylenu. Jejich výhodou je snadná instalace i nízká cena, která se pohybuje kolem 300–400 korun za běžný metr.

Rekonstrukce topného systému se provádí většinou po deseti

a více letech. Je tedy třeba zvážit, nakolik se od instalace původního kotle změnily parametry domu. V případě zateplení nebo výměny oken došlo ke snížení tepelné náročnosti budovy, a tak není třeba osazovat kotel o stejném, naddimenzovaném výkonu. „Kondenzační kotel dosahuje nejvyšší účinnosti při nižší teplotě topné vody. Je tedy vhodné provést kompletní revizi topného systému, včetně radiátorů, které jsou většinou dimenzovány na vyšší teplotu topné vody,“

doporučuje Milan Kubíček, obchodní ředitel firmy Thermona, českého výrobce kotlů.

„Často se setkáváme s obavou, že při výměně kotle za kondenzační bude třeba také vyměnit radiátory. Je sice pravda, že u starších domů byla jejich plocha dimenzována na vyšší teplotu topné vody, zároveň však pokud došlo k výměně oken nebo zateplení, se naopak výrazně snížila energetická náročnost budovy,” dodal Kubíček.

KONDEZAČNÍ KOTEL V BYTĚ

Pro byty je jedním ze zásadních požadavků na zdroj vytápění jeho velikost, protože pokud k bytu nenáleží technická místnost, instaluje se kotel do koupelny, chodby, nebo dokonce kuchyně. Na trhu je dostatek kondenzačních kotlů, jejichž rozměry nejsou větší, než rozměry klasické “karmy”. Stejně tak se dají zavěsit na zeď a ohřívat teplou vodu pomocí průtokového ohřevu nebo vestavěného zásobníku. „Například závěsný kondenzační kotel THERM 14 KDZ5.A lze zavěsit na zeď i s integrovaným zásobníkem teplé vody o objemu 55 litrů, který je ukryt pod opláštěním kotle,” uvedl Milan Kubíček.

Protože moderní kotle vynikají i tichým provozem, konkrétní umístění kotle v bytě tak většinou určuje možnost napojení na odtaž spalin a přívod vzduchu. Pokud je kotel v trvale větřané místnosti lze nasávat spa-

lovací vzduch z prostoru kolem něho. Při umístění přímo v interiéru bytu je možné využít komínovou šachtu a použít dvojité polypropylenové trubky k odvodu spalin i přívodu spalovacího vzduchu. Spalinové cesty kondenzačního kotle je možné instalovat jak s prostupem střešinou, tak i obvodovou zdí v závislosti na výhodnějším řešení v konkrétním místě instalace. I zde je třeba myslet na odvod kondenzátu.



V případě, že je kotel instalován jako komínový, tzn., že saje spalovací vzduch z prostoru místnosti, je nutné se pokud možno vyvarovat instalaci dalšího spotřebiče, který odsává vzduch z tohoto prostoru. Zvláště při instalaci kotle v kuchyni se nedoporučuje nasávání spalinového vzduchu z místnosti, z důvodů blízkosti digestoře, která může negativně ovlivňovat komínový tah, a také z důvodu vyšší koncentrace vzdušných nečistot způsobených vařením, které způsobují zanášení kotle. „U každého kotle platí, že po-

kud nasává spalovací vzduch ze svého okolí, neměl by být instalován v prostoru s dalšími ventily, které mění tahové podmínky v místnosti,” doporučuje Kubíček.

MÁ KONDEZAČNÍ KOTEL JEŠTĚ ALTERNATIVU?

Podle statistik je více než 80 procent prodáváných plynových kotlů kondenzačních. I přes zřejmé výhody kondenzačního kotle může dojít k situacím, kdy jej není možné instalovat. Pro tyto případy jsou k dispozici závěsné atmosférické kotle, které rozměry a možnostmi použití odpovídají kotlům kondenzačním. Nižší účinnost může být pro některé spotřebitele vyvážena menšími pořizovacími náklady a také nižšími náklady na stavební úpravy, jako například zajištění odtoku kondenzátu. Čím je energetická náročnost budovy vyšší, tím více se vyplatí instalace kondenzačního typu vzhledem k jeho nízké spotřebě paliva. Navíc výběr typů atmosférických kotlů je však omezen nařízení EU. V prodeji jsou už jen pouze některé typy komínových atmosférických kotlů spalujících zemní plyn.

Kontakt:

Thermona, spol. s r. o.

thermona@thermona.cz

ústředna | +202 544 500 511



Pomůžeme Vám, aby správa Vašich nemovitostí byla efektivnější

Náš on-line zákaznický portál pro efektivní správu nemovitostí



Jednoduchý a efektivní zákaznický portál Techem Vám nabízí celou řadu výhodných on-line služeb a informací pro správu nemovitostí - 24 hodin denně / 7 dní v týdnu. K dispozici jsou přehledy, odečty či archiv: všechny relevantní údaje máte hned po ruce - v počítači, tabletu nebo smartphonu.

Techem, spol. s r. o. | Služeb 5 | 108 00 Praha 10 - Malešice
tel.: +420 272 088 777 | e-mail: info@techem.cz
www.techem.cz



techem
Jsme blíž. Vidíme dál.



SCHŮZE V BYTOVÉM DOMĚ OD A DO Z

Začátek roku je pro bytové domy obdobím, kdy se ukončuje rok předcházející. Provádí se závěrka účetnictví, jsou provedeny odečty, na jejichž základě se provede vyúčtování služeb. Následuje krátké období zpracování a předání vyúčtování vlastníkům (družstevníkům). Tato činnost bývá většinou součástí schůze, na které rovněž zazní výsledky hospodaření domu.

Najít vhodný termín, vhodný čas a v některých případech i vhodné místo není úplně jednoduché. To vše proto, aby byla zajištěna aspoň jednou za rok taková účast, aby byla schůze usnášitelná. K tomu, aby příprava, průběh a výstupy ze shromáždění byly co nejjednodušší a správné, je zapotřebí několik kroků:

1. POZVÁNKA NA SCHŮZI

Pozvánka musí být (v souladu se stanovami) zaslána v časovém předstihu, který udávají stanovy. Obvykle to bývá 15 dnů. Pokud není doba daná stanovami, pak se řídí občanským zákoníkem, který dává na doručení pozvánky dobu 30 dnů.

Pozvánka musí obsahovat místo a čas schůze, program a podpis svolavatele. Pokud některý z bodů vyžaduje pro svoje jednání a schválení podklady, je nutné je buď přiložit k pozvánce, nebo uvést, kde a kdy jsou podklady k nahlédnutí (v dostatečně dlouhé době před konáním schůze).

Program schůze:

- 1) Zpráva o hospodaření,
- 2) zpráva o činnosti výboru,
- 3) stavy účtů a pokladny,
- 4) informace o stavu úvěru.

2. PODKLADY K PROGRAMU SCHŮZE

Jarní schůze obvykle schvaluje zprávu o hospodaření, zprávu o činnosti výboru (případně správce) a další informace důležité z hlediska fungování společenství (stavy účtů, pokladny, informace o stavu úvěru, o vývoji dluhů,...).

3. REALIZACE SCHŮZE

Body 1 a 2 máme zajištěny, teď už jen aby přišli lidi. K tomu, aby byla schůze usnášeníschopná, potřebujeme nad 50 % hlasů aktuálních vlastníků (družstevníků). Prezenci vedeme ve fyzické podobě (podpisový arch kvůli prokazatelnosti) a elektronické (při každém hlasování okamžitě ověříme aktuálnost usnášeníschopnost). Schůzi vede svolavatel (obvykle předseda), dále funguje zapisovatel, který současně zadává údaje o hlasování do tabulky a sčítatel (hlásí, jak který vlastník hlasuje). U malých domů do 10–15

účastníků se může funkce zapisovatele a sčítatele kumulovat. U vyššího počtu účastníků to již nedoporučujeme.

Zapisovatel rovněž funguje jako pomocník vedoucího schůze z hlediska kontroly správnosti projednávání programu schůze a úplnosti podkladů, zapíše i obsah závěrečné diskuse.

4. VÝSTUPY ZE SCHŮZE

Pokud ze schůze nevyplyvá žádná činnost směrem k rejstříkovému soudu, podepíše předseda zápis, tím schválí jeho správnost a zajistí předání vlastníkům. Od okamžiku předání běží lhůta pro přehlasované účastníky schůze.

Pokud byl v programu schůze bod, který má vazbu na rejstřík (typicky převolení, nebo doplnění výboru), je potřeba co nejdříve tuto informaci rejstříku oznámit prostřednictvím tzv. inteligentního formuláře, který je k dispozici na www.justice.cz a následně ve zvolené formě na

rejstříkový soud změnu doručit.

Jak je vidět, není těch činností, které má na bedrech většinou předseda, málo. Tam, kde funguje těsná spolupráce se správcem, je správce tím, kdo je předsedovi oporou. V ostatních případech se předsedové pohybují na hraně zákona. V tomto případě občanského zákoníku, zejména §159, který, mimo jiné, mluví o tzv. péči řádného hospodáře a zákona o veřejných rejstřících, který podání do rejstříku upravuje a jejich absenci sankcionuje.

O správném postupu při realizaci schůze a mnoho dalších informací se můžete dozvědět na seminářích **Praktická správa domu** pořádaných zapsaným spolkem **Pro náš dům**.

Autor:

Ing. Ladislav Hrdlička



ENERGETICKY ÚSPORNÉ BYDLENÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR spustilo program na energeticky úsporné bydlení, který je spolufinancovaný z Evropského fondu pro regionální rozvoj a státního rozpočtu ČR. V tomto programu lze žádat o podporu na snížení energetické náročnosti bytových domů.

V JAKÉ LOKALITĚ JE MOŽNÉ ŽÁDAT O PODPORU?

Podpora je poskytována pro bytové domy na území ČR s výjimkou hl. m. Prahy (zde bude poskytovat podporu pro obdobná opatření program Nová zelená úsporám).

KDO MŮŽE O PODPORU ŽÁDAT?

Žadatelé mohou být vlastníci bytových domů (s výjimkou fyzických osob nepodnikajících) a společenství vlastníků jednotek. Bytovým domem se rozumí více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na bydlení a je k tomuto účelu určena.

NA CO JE MOŽNÉ ŽÁDAT?

Podporována je řada aktivit, které přispívají k energetickým úsporám. Tyto aktivity je možné kombinovat, a tím zvýšit jejich efektivnost: např. se zateplením obvodových konstrukcí a výměnou oken lze současně provést

také výměnu zdroje tepla nebo instalaci dalších systémů pro získání energie.

KOLIK JE MOŽNÉ ČERPAT FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ?

Pro žadatele je připraveno 3,5 mld. Kč z Evropského fondu pro regionální rozvoj, národní spolufinancování činí max. 5,25 mld. Kč. Maximální výše celkových způsobilých výdajů na jeden projekt je 90 mil. Kč, minimální výše celkových způsobilých výdajů na jeden projekt je 300 000 Kč.

JAK SPRÁVNĚ POSTUPOVAT PŘI PODÁNÍ ŽÁDOSTI O PODPORU V PROGRAMU IROP?

1. Najděte si projektanta a energetického specialistu, kteří Vám zpracují projektovou dokumentaci a energetické hodnocení.
2. Projednejte váš stavební záměr s příslušným stavebním úřadem.
3. Vyplňte elektronickou žádost o podporu v informač-

ním systému programu na <https://mseu.mssf.cz/>

DŮLEŽITÉ TERMÍNY:

Žadatelé mohou žádsti o podporu podávat do **30. listopadu 2017**. U projektů s celkovými způsobilými výdaji do 5 mil. Kč je doba realizace do **30. září 2019**, u projektů s celkovými způsobilými výdaji nad 5 mil. Kč do **30. září 2020**.

Projektové záměry a žádosti je možné konzultovat s kontaktními pracovníky Centra pro regionální rozvoj České republiky v jednotlivých krajích, tyto kontakty jsou k dispozici na stránkách www.crr.cz v sekci „Kontakty IROP“.

Kontakt:

www.crr.cz

www.mmr.cz





DRON: HRAČKA, NEBO VÝZNAMNÝ POMOCNÍK?

Bezpilotní letoun, někdy UAV z anglického Unmanned Aerial Vehicle nebo také dron z anglického drone (Trubec, bzučení) je letadlo bez posádky, které může být řízeno na dálku, nebo létat samostatně pomocí naprogramovaného letového harmonogramu

Bezpilotní letadla se používají často v armádě k průzkumným i útočným letům. Používají se také k mnoha civilním úkolům, například k hašení požárů, policejnímu sledování nebo průzkumu terénu.

V poslední době se drony začínají uplatňovat velmi často i v ostatních civilních oblastech. Využívají se především při monitoringu technického stavu sta-

veb (bytové domy, průmyslové komplexy, nákupní centra, most a podobně), využití nalézájí i při kontrolách systémů rozvodů energií. Nesmíme zapomenout ani na oblast modelářství.

Rozmach dronů je dán jak rozvojem špičkových technologií řízení od vlastních procesorů, přes velmi kvalitní polohová čidla a systému GPS. Průlom přináší jejich miniaturizace, snižová-

ní jejich energetické náročnosti. Velký význam má i rostoucí účinnost elektromotorů a minimalizace baterií při zvyšování jejich kapacity. Velkou roli hraje i rostoucí počet vyrobených kusů, díky které prudce klesá cena. Jsou tak dostupnější daleko většímu okruhu zákazníků.

V praxi se setkáváme s pojmem kvadroptéra. To je bezpilotní letoun (dron) se čtyřmi

UPOZORNĚNÍ

V případě užití bezpilotního letounu jakékoliv váhové kategorie pro komerční užití je nutno splnit veškeré podmínky jako u letounů nad 20 kg. Při nedodržení pravidel hrozí pokuta až 5.000.000,- Kč.

virtulemi. Počet vrtulí může být vyšší a je závislý v plánovaném použití, zejména však výrobem. Nejspíše až čas ukáže, kolik vrtulí je optimální.

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ

Z pohledu legislativy je hlavním kritériem váha. Drony (bezpilotní letouny) tak dělíme do těchto základních skupin:

- Do 0,91 kg
- 0,91 kg až 7 kg
- 7 kg až 20 kg
- Nad 20 kg

Je nutné upozornit, že všechny podléhají legislativním pravidlům.

Pokud létáme pro potěšení, nebo pro svoji potřebu provádíme třeba snímkování, nebo videozáznam a náš letoun má váhu do 20 kg primárně podle zákona o ochraně osobních údajů. U letounů do 0,91 kg nejsou dokonce definovány ani specifické vzdálenosti od překážek a osob. Zde platí pravidla bezpečnosti, respektive nehrožení. U dronů s hmotností od 0,91 kg do 20 kg jsou již definovány specifické vzdálenosti.

Veškeré v současnosti platné podmínky a požadavky na provoz bezpilotních letadel nad územím České republiky jsou

uvedeny zejména v Doplňku X, Leteckého předpisu L2 – Pravidla létání. Podmínky o leteckém provozu se řídí dle Zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.

V případě komerčního využití je také nutné vlastnit správná živnostenská oprávnění dle živnostenského zákona.

Autor:

Ing. Petr Němec

předseda Pro náš dům, z. s.



Základní legislativa týkající se provozu bezpilotních letounů

Zákon č. 49/1997 Sb.,

o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška MDS č. 108/1997 Sb.,

kteou se provádí zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb.,

správní řád ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška MD č. 410/2006 Sb.,

o ochraně civilního letectví před protiprávními činy a o změně vyhlášky Ministerstva dopravy a spojů č. 108/1997, kterou se provádí zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb.,

o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 200/1990 Sb.,

o přestupcích ve znění pozdějších předpisů.

DOTAZY ČTENÁŘŮ

Dobrý den,
obracím se na vás s prosbou o pomoc vyřešit problém, který se týká vyhrocených sousedských vztahů. V našem bytovém domě je zakázáno ve společných prostorách kouřit. Tento zákaz máme zavedený v domovním řádu. Bohužel jedna rodina tento zákaz nerespektuje. Zřídila si v mezipatře kuřárnu, s vlastním posezením a popelníkem. Cigaretový kouř se tak permanentně udržuje v celém baráku a zalézá do okolních bytů. Všechny sousedy tím obtěžují, vlastníci si neustále stěžují. Rodina byla několikrát upozorňována (ústně i písemně) a vyzývána k likvidaci kuřárny a dodržování pravidel. Bohužel slušná domluva s nimi není možná. Jak bychom tedy měli postupovat v řešení této situace?

Dagmar Šimková,

Předsedkyně BD, Kačnárůva

Paní Šimková,
popsaný problém je opravdu závažný a řešení velmi neisté. Poradil bych vám následující postup.

1. Dle vašeho dopisu dochází k výhradnímu využívání části společných prostor. To vede ke



zvýšeným nákladům za úklid. Toto by měl hradit ten, kdo takovou výhodu využívá. Na shromáždění můžete přednést návrh na zpoplatnění využívání takovýchto částí spolu s náklady na úklid. Pokud navržené shromáždění dle vašich stanov odsouhlasí, budete moci tyto částky uplatnit. Je možné, že v tomto případě se ten, jenž prostory využívá, tohoto zřekne. Pokud ne a bude prostory dále využívat, tak sice stále nebude vyřešeno kouření, alespoň však nějakým způsobem narovnáte daný stav.

2. Je možné obrátit se na kontrolu v rámci prevence požární ochrany. Ta zjistí nedostatky (zejména umístění nábytku v oblasti únikového prostoru), stanoví povinnost odstranit tyto nedostatky i potenciální vyšší sankce.

Tuto potenciální sankci můžete uplatňovat po tom, kdo situaci svým chováním způsobil. Tady upozorňuji na tu skutečnost, že pokud částka bude vyměřena na vrub celého domu, a ten pak následně bude uplatňovat svůj nárok oproti viníkovi.

3. Je možné situaci řešit v rámci občanskoprávního sporu. Ze zákona musí vlastníci a uživatelé dodržovat stanovy.

Je mi jasné, že řešení mezilidských vztahů je to nejnáročnější v rámci správy bytových domů. Držím pěsti, aby se Vám situace podařilo vyřešit. Přeji pěkný den,

Ing. Petr Němec

Pro náš dům, z.s.