



Isover TWINNER tl. 300 mm je základem kvalitního zateplení stěn.

pocit, že v zateplené stěně musí kondenzovat velké množství vlhkosti. Opak je pravdou. U dobře zateplených stěn v běžných případech kondenzuje výrazně méně vlhkosti, než ve stěnách nezateplených.

Aplikace Isover TWINNER

Aplikace desek Isover TWINNER je velmi podobná zateplování s pěnovým polystyrenem, nebo minerální izolací s podélným vláknem. Liší se pouze používání rohových a základních desek u ukončení na okrajích zateplované plochy. Pro kotvení lze používat zapuštěných hmoždinek podobným způsobem jako u zateplování s minerální izolací. Z tohoto důvodu je zaškolení pracovníků, kteří se zateplováním běžně zabývají, jednoduchou otázkou.

Isover TWINNER není třeba při aplikaci stínit

Další výhodou kombinovaných desek Isover TWINNER je dokonalá ochrana proti slunci, která je

zaručena pomocí krycí vrstvy minerální vlny tl. 30 mm. Šedé izolace EPS mají jednu aplikační zvláštnost – při aplikaci za slunečního počasí se musí chránit sítěmi proti přímému účinku slunce. Prvním důvodem pro stínění sítěmi je zvýšená dilatace a další namáhání desky vyplývající z jejich šedé tj. tmavší barvy (tj. většího ohřívání na přímém slunci). Druhým

důvodem je pak menší teplotní odolnost šedých izolantů okolo 70 °C. Tato teplota může být při kombinaci přímého oslnění a odrazu např. od okna překročena a pak může dojít k lokálnímu teplotnímu poškození.

Řada firem tento požadavek podceňuje a v některých případech vznikají související poruchy.

Isover TWINNER díky vrchní vrstvě z minerální izolace zajišťuje dokonalou ochranu šedé EPS izolace proti slunci a tak je možno spolehlivě provádět zateplení i bez použití stínících sítí.

Kombinovaný izolant Isover TWINNER pro zateplení bytových staveb

Desky Isover TWINNER se s výhodou používají také pro zateplování bytových staveb, zejména rekonstrukcí s požární výškou nad 12m. Hlavním důvodem je možnost odstranění střídání EPS a pásů minerální izolace, které s sebou přináší některé zásadní problémy, jako např.:

- Rozdílné difuze izolantů – tj. riziko rozdílných barevných pruhů

na fasádě.

- Nutnost dvojitého vyztužení přechodů EPS/MW tj. vzniklé nerovnosti na fasádě.
- Modulové problémy s umístěním pruhů.
- Komplikované na provádění.

Při použití Isover TWINNER je možno celou plochu zateplit deskami jednoho typu při splnění všech požárních požadavků.

Závěr

Kvalitní zateplení stěn je důležitou, ale zdaleka a logicky ne jedinou podmínkou pro stavbu kvalitního nejen energeticky úsporného domu. Projektant a aplikační firma musí kvalitně zvládnout celou tepelněizolační obálku včetně detailů, řízené větrání, akustiku, hospodaření s dešťovou vodou, a další nezbytnosti.

Isover TWINNER posouvá kvalitu zateplování stěn zase dále, zejména protože využívá nejlepších vlastností osvědčených izolantů EPS a MW a tyto výhodně kombinuje.

Dalším důležitým předpokladem je jednoduchost. Aplikace Isover TWINNER je jednoduchá tj. stávající firmy dokáží po krátkém zaškolení i tento nový typ desek efektivně a kvalitně aplikovat.

Výborná tepelná izolace, požární a akustické vlastnosti, jednoduchost a cenová dostupnost jsou základní argumenty pro zateplování s Isover TWINNER na našich stavbách.

Autor:

Ing. Pavel Rydlo

Divize Isover

Saint-Gobain Construction Products CZ a.s.

Počernická 272/96

108 03 Praha 10

Info linka: 734 123 123

Email: info@isover.cz

www.isover.cz

ISOVER
SAINT-GOBAIN



Zateplení deskami Isover TWINNER je možno provádět bez stínění proti slunci.



K REKONSTRUKCI A KOUPI DOMU JEDNODUŠE

NA JAKÉ ÚČELY JSOU NAŠE PRODUKTY NEJČASTĚJI POUŽÍVANÉ

- FASÁDY A ZATEPLENÍ
- VÝTAHY A ELEKTROINSTALACE
- OKNA A VCHODOVÉ DVEŘE
- KOTELNA A TOPNÉ SYSTÉMY
- INTERIÉRY, CHODBY, SCHODIŠTĚ
- STŘECHA, SUTERÉN, GARÁŽE
- TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ BUDOV

A také samozřejmě na:

- KOUPI DOMU
- REFINANCOVÁNÍ
AKTUÁLNÍHO ÚVĚRU

*Poskytnutí úvěru
bez zajištění a možnost
mimořádných splátek zdarma.*

*Stačí zavolat **567 322 082**
a my vám pomůžeme vybrat
nejvýhodnější úvěrový produkt.*



PRO BYTOVÁ
DRUŽSTVA
A SPOLEČENSTVÍ
VLASTNÍKŮ
JEDNOTEK

SÁDROKARTONEM *proti* FORMALDEHYDU

Novinkou značky Rigips je zdravá sádrokartonová deska Activ'Air, která zlepšuje kvalitu vnitřního ovzduší. Obsahuje totiž unikátní technologii pro rozklad emisí formaldehydu, který je obsažen např. v nátěrech, nábytku, kobercích, lepidlech, osvěžovačích vzduchu, cigaretovém kouři, atd. Patentovaná technologie dokáže během několika dní snížit koncentraci formaldehydu v místnosti o více než 70 % a funguje přibližně po dobu padesáti let. Účinná látka odbourává škodlivý formaldehyd, který přemění na neškodné inertní látky.

Člověk tráví v interiéru až 90 % svého času a proto je pro něj kvalita vnitřního ovzduší velmi důležitá. V dnešní době, kdy jsou objekty zateplené a v obytných místnostech se používají utěsněná plastová okna, prakticky nedochází k pronikání vzduchu zvenčí. Intenzita větrání je navíc v zimním období velmi nízká, vzhledem k obavám z tepelných ztrát. Člověka tak v interiéru ohrožují kromě mikroorganismů, biologických znečišťovatelů a prachu také těkavé organické látky. Nejčastěji se z těchto sloučenin vyskytuje formaldehyd, který je považován za nejnebezpečnější škodlivinu v interiérech.

Nová sádrokartonová deska Activ'Air obsahuje účinnou látku, která rozloží formaldehyd na zdravotně nezávadné látky a ty se následně naváží na molekuly sádry. Deska Activ'Air zredukuje obsah formaldehydu ve vnitřním prostředí až o 70 %. Pro dosažení maximální účinnosti stačí 1 m² Activ'Air na 1 m³ vzduchu v dané místnosti. Deska neztrácí své schopnosti ani po běžné povrchové úpravě pomocí prodyšných materiálů. Zcela bezpečná technologie nemění ostatní vlastnosti sádrokartonové desky.

Nejčastější zdroje formaldehydu v interiéru:

Stavební materiál a vybavení:

- nábytek z dřevotřísky nebo překližky,



Pro naše děti chceme vždy jen to nejlepší. Netušíme přitom, že nová podlaha, nábytek, textilie a hračky mohou být výrazným zdrojem formaldehydu.

- barvy, fermeže, lepidla, mořidla na dřevo,
- materiály na bázi vinylu – guma, PVC,
- koberce, linolea, OSB, izolace, lamináty.

Předměty běžné domácí spotřeby:

- čistící, dezinfekční a konzervační prostředky,
- osvěžovače vzduchu,
- kopírky, tiskárny,
- spalování paliv - plynové sporáky, kamna,
- nové knihy, časopisy, melaminové nádoby,
- hračky, nový textil, textil při žehlení,

- cigaretový kouř,
- lůžkoviny, matrace.

Autor: Redakce

Více informací:
www.zdravadeska.cz

Saint-Gobain Construction Products CZ a.s.,
Divize Rigips



Omítka regulující vlhkost na povrchu fasády. Pro hezký vzhled po delší dobu.

EKOLOGICKÁ OMÍTKA WEBER.PAS AQUABALANCE



S materiálem *weber.pas topDry* vyvinula firma Weber první hydrofilní fasádní omítku, která nevyužívá k ochraně fasády proti nevzhledným řasám biocidní prostředky. V posledních letech s ní bylo v České republice omítnuto již více než 400 tisíc m² fasády. Ušetřilo se tak příslušné množství biocidního konzervačního prostředku.

Weber.pas topDry byl vyvinut v roce 2008 a připraven pro uvedení na trh v České republice v roce 2011. Až do tohoto okamžiku se výzkum v oblasti fasádních omítek intenzivně zaměřoval na hydrofobní povrch, který silně odpuzuje vodu. Na takovém povrchu dochází k rychlé tvorbě vodních kapek, které stékají po fasádě. Problémem je, že na strukturovaném povrchu fasád zůstávají tyto kapky vody v prohlubních mezi zrny omítky. Tyto vlhké plochy tvoří ideální živnou půdu pro řasy a plísně. Běžně jsou mikroorganismy likvidovány biocidními konzervačními prostředky, které jsou spotřebovávány na boj s těmito mikroorganismy. Dochází také k vymývání a to vede k trvalému zatěžování životního prostředí. Za vývoj inovačního systému vrchní omítky **weber.pas topDry** byl Weber oceněn cenou za ochranu životního prostředí města Vídně 2010. Porota označila tento projekt za nejlepší praktický příklad kvalitativní ochrany životního prostředí. V České republice získala tato pastovitá omítka stříbrné ocenění Českou

Stavební Akademií v soutěži Výrobek/Technologie roku 2011. S novou omítkou **weber.pas aquaBalance** přichází další inovační krok firmy Weber.

I když fasáda byla provedena podle nejlepšího vědomí a svědomí, může po několika málo letech dojít k tomu, že si zákazník stěžuje na změnu dříve přitažlivé plochy, kterou kryje nazelenalý závoj. K takovým případům v našich zeměpisných šířkách dochází stále častěji. A právě nová omítka pomáhá odborným firmám předcházet podobně nepříjemným situacím.

Proti řasám a plísním přírodními prostředky

Zákazník si pro své fasády přeje jediné: hospodárné řešení, které si podrží hezký vzhled co nejdéle. Kromě toho se vzrůstající důraz klade na používání ekologických a šetrných materiálů. **Weber.pas aquaBalance** je progresivní technologie omítek, která

tyto požadavky optimálně splňuje.

Za intenzivnější napadení fasád řasami jsou odpovědné různé faktory. V průběhu globálního oteplování nabízí ve vzrůstající míře teplé letní měsíce a mírné, deštivé zimy, optimální životní podmínky pro mikroorganismy. Podstatným přínosem je také pozitivní aspekt nižšího zatížení vzduchu a vody škodlivými látkami, neboť kyselý déšť kdysi také řasám a plísním ztěžovaly přežití. Vedle toho hrají roli stavební podmínky. Základním předpokladem pro šíření řas a plísní na fasádách je vlhkost. Proto většina výrobců při ochraně povrchu stále sází na hydrofobní povrchové úpravy. Studie však dokládají, že vlhkost a kondenzační voda se právě na hydrofobních omítkách drží zvlášť dlouho. Nebezpečí napadení řasami se tím drasticky zvyšuje. K tomu, aby bylo možné problém dostat pod kontrolu, musí tyto omítky obsahovat biocidy - zdánlivě funkční kompromis, protože v prvních měsících mikroorganismy spolehlivě usmrčuje. Přesto se již po relativně krátké době vodou rozpustné chemikálie





Příliš často jsou moderní fasády napadeny plísněmi již po krátké době.



začnou vymývat deštěm. Ochranná funkce se tak ztratí a biocidy se ukládají tam, kde již nechrání, ale naopak škodí - v podzemních vodách. Data jsou alarmující. Každý rok se tímto způsobem do vodního oběhu dostávají tuny škodlivých chemikálií. Proto přísluší zvláštní význam volbě povrchu fasády.

Povrch omítky **weber.pas aquaBalance** dokáže regulovat vlhkost. Po zvlhčení deštěm nebo rosou se znatelně rychleji vysouší, protože několikanásobně zvětšuje aktivní odpařovací plochu každé kapky vody. Nejjemnější kapilární póry navíc na přechodnou dobu přijímají přebytečnou vlhkost a při klesající vlhkosti ji ihned vrací zpátky do atmosféry. Vlhkostní režim fasády se udržuje v přirozené rovnováze, takže řasy a plísně zde nenaleznou živnou půdu a fasáda si po dlouhou dobu zachovává hezký vzhled. Vynecháním tenké biocidní konzervační vrstvy se z omítky **weber.pas aquaBalance** nevymývají žádné škodlivé látky.

Fasáda v rovnováze Princip působení **weber.pas aquaBalance**

1. Šetrný koloběh vody

Naprostým vynecháním biocidního konzervačního prostředku pro ochranu fasády bráníme s omítkou **weber.pas aquaBalance** vymývání chemikálií a z toho vyplývajícího zatížení životního prostředí.

2. Minerální charakter

Weber.pas AquaBalance má zdokonalenou formulaci s výraznějším minerálním charakterem a vyznačuje se výbornou zpracovatelností.

3. Složka s hydrofilním účinkem

Inteligentní regulace povrchové vlhkosti bez vymývatelné tenké vrstvy biocidního konzervačního prostředku má také estetickou výhodu. Neboť fyzikální princip působení kapilárního přijímání

a uvolňování vlhkosti se nemění ani po letech. Funguje od prvního dne po celou dobu životnosti fasády. Budovy, které mají na fasádě materiál **weber.pas aquaBalance**, mají tak hezký vzhled po delší dobu.

Autor: Ing. Stanislav Bárta, divize WEBER, Saint-Gobain Construction Products CZ a.s.

Společnost Weber je dnes v České republice jedním z nejvýznamnějších dodavatelů a výrobců vysoce kvalitních fasádní 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.

Weber je znám v oblasti stavebnictví i svou orientací na zákazníka, která se promítá v oblíbené příručce pro stavebníka – **weber. rádce**, která je masově distribuována sítí prodejců stavebních materiálů. Letos vychází již dvanáctým rokem.



Weber – špičkové stavební materiály
Divize WEBER, Saint-Gobain Construction Products CZ a.s.

Radiová 3
102 00 Praha 10 – Štěrboholy
T: 272 701 937
F: 272 701 938
E: info@weber-terranova.cz

www.weber-terranova.cz
www.weber-panel.cz
www.profilklub.cz

ARGUMENTY, KTERÉ PŘESVĚDČÍ:

- ✓ Efektivnější a trvalejší ochrana před řasami a plísněmi.
- ✓ Materiál je šetrný k životnímu prostředí díky inteligentní receptuře, proto může být bez tenké vrstvy biocidního konzervačního prostředku, který je spotřebováván při boji s mikroorganismy a také vymývání do okolního prostředí.
- ✓ Hospodárnosti je dosaženo mnohem delšími intervaly rekonstrukce.
- ✓ Prosté uspořádání: všechny barvy, všechny struktury.
- ✓ Reguluje vlhkost na povrchu fasády, rychle schne.
- ✓ Hezký vzhled po delší dobu, samočistící efekt.
- ✓ Prostá volba: materiál na minerální podkladní omítky a na všechny systémy **weber. therm** s povrchem s tenkovrstvými pastovitými omítkami.



PRAMOS

nejen otvorové výplně pro Váš dům



PRAMOS, a.s.

Plastová a hliníková okna a dveře
Vstupní, posuvné a HST portály.
Požární uzávěry, garážová vrata, fasády.
Zvonková a schránková tabla.
Bezpečnostní prvky pro vchodové dveře.
Kompletní sortiment doplňků.
Stínící technika.

Návrh, výroba, prodej a montáž.

PRAMOS, a.s.

opravdu česká okna
s tradicí od roku 1995.



PRAMOS, a.s.

www.pramos.cz

pramos@pramos.cz

800 100 111



 **PRAMOS**[®]

HORIZONT IP

PRO NATURE



Chystáte se rekonstruovat střechu panelového domu?

ATRAKTIVNÍ ŘEŠENÍ POSKYTUJE SYSTÉM OD LINDABU

Při pohledu kolem sebe vidíme řadu budov z 20. století, které se potýkají s nevhodně navrženými a chybně provedenými plochými střechami. Typickým příkladem jsou panelové domy, jejichž správci vynakládají nemalé finanční prostředky do oprav a nekončící údržby. Tyto problémy může jednou provždy vyřešit rekonstrukce s využitím systému Lindab.

Koncern Lindab je jedním z největších světových designérů, výrobců a prodejců kovových profilů pro stavební účely – ocelových plechů, lehkých střešních krytin, okapových systémů a dalších montážních prvků z prvotřídní tenkostěnné švédské oceli, jakož i potrubních a vzduchotechnických systémů. Tím je schopen poskytovat komplexní systémová řešení pro široké spektrum stavebních požadavků včetně těch na rekonstrukci střech panelových domů. Od roku 1993 působí společnost také v České republice a kromě dvou výrobních závodů zde má i širokou síť obchodních zástupců, takže je schopna realizovat stavby na celém území ČR.

Velmi efektivním způsobem, jak vyřešit problémy nevyhovujících střech panelových domů přirozenou cestou, je **rekonstrukce plochých střech na šikmé**. Lindab vyvinul systém **jednoduché samonosné nástavby**, jež vznikne spojením lehké ocelové konstrukce a trapézových plechů Lindab Coverline. Odvodnění zajišťují okapy Lindab Rainline s kvalitní bezúdržbovou povrchovou úpravou v několika barevných odstínech. Díky **lehké konstrukci** lze celý systém Lindab aplikovat na budovy s podélným i příčným nosným systémem. Vedle panelových domů se konstrukce hodí i pro zděné a ocelové stavby včetně dřevostaveb.

Přínosy rekonstrukce plochých střech na šikmé s využitím systému Lindab shrnuje Petr Hynšt, technický manažer společnosti a specialista na produkt Lindab Stavby:

„Velkou výhodou systému Lindab je suchá a jednoduchá montáž z kvalitních ocelových materiálů, která je hotova v řádu několika týdnů. Ocelové materiály mají velmi dlouhou životnost, takže veškeré problémy současných plochých střech panelových domů trvale odstraní. Výborně čelí rozmarům počasí, aniž by vyžadovaly speciální údržbu. Konstrukce zatěžuje svou hmotností stávající stavbu jen minimálně: přitížení střechy je jen zhruba 15 kg/m². Majitelé panelových domů si navíc pochvalují, že původně fádňící budovy prošly díky takto zrekonstruovaným střechám velkou estetickou proměnou k lepšímu.“



Slavkov u Brna



Prostějov



Mariánské Lázně

Příklady realizací s využitím systému Lindab: rekonstrukce panelových domů ve Slavkově u Brna, Prostějově a Mariánských Lázních, které se změnou původně ploché střechy na šikmou výrazně změnilo k lepšímu. Zastřešení systémem Lindab Roof, sedlové a valbové střechy - konstrukce, střešní krytina, odvodnění – Lindab Rainline.

Autor: Redakce

Kontakt:
Lindab, s.r.o.
Na Hůrce 1081/6
161 00 Praha 6 – Ruzyně

Tel.: 233 107 200

E-mail: info@lindab.cz
www.lindab.cz
www.lindab-stavby.cz



TERMovIZNÍ SNÍMKOVÁNÍ

odhalí nesprávnosti v zateplení a příčiny vlhka a plísní

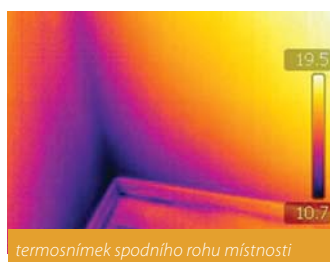
Potřebujete objektivně zjistit, kde se nacházejí úniky tepla z budovy, v jakém stavu je váš dům po několika letech od revitalizace, nebo se chcete pouze ujistit, že veškeré stavební práce byly provedeny v souladu s projektovou dokumentací a nedochází nadále k únikům tepla z budovy? Řešením je termovizní snímkování, které odhalí chyby v zateplení fasády a možné příčiny vlhkosti a plísní.

V roce 2013 bylo provedeno společností ISOVER posouzení správnosti zateplení bytového domu v Novém Boru, ve kterém přízemní byty trápily plísně. Situace uvnitř v bytě byla neúnosná, neboť se v bytě tvořily plísně.

Situace uvnitř v bytě

Problematickým místem byl roh místnosti bytu v přízemí, kde z vnější strany chyběla tepelná izolace.

Po odsunutí skříně se provedlo focení termovizní kamerou, které zjistilo velice nízké povrchové teploty konstrukcí. Jak je vidět z pořízeného snímku, na teplota 10,7 °C způsobovala kondenzaci vzdušné vlhkosti a následnou tvorbu plísní.



termosnímek spodního rohu místnosti



bovala kondenzaci vzdušné vlhkosti a následnou tvorbu plísní. Tato situace byla pro obyvatele bytu velmi nepříjemná a také nebezpečná, zvláště v případě kdy jsou v bytě přítomny malé děti.

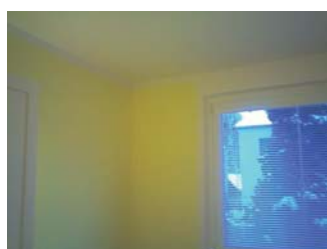
CO TO JE TERMOGRAFIE?

Každé těleso s teplotou vyšší než -273°C vydává infračervené tepelné záření lidským okem neviditelné. Termokamera umí toto infračervené záření přeměnit na elektrické signály a zobrazit je do termosnímku pro lidské oko viditelným.

Pro ilustraci uvádíme také fotky horního rohu téže místnosti, kde není žádný problém. Povrchové teploty vyšší než 19 °C zabezpečují ochranu před kondenzací a plísněmi. V tomto místě je vnější izolace v souvislé vrstvě.

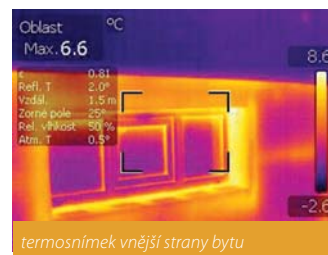


termosnímek horního rohu místnosti

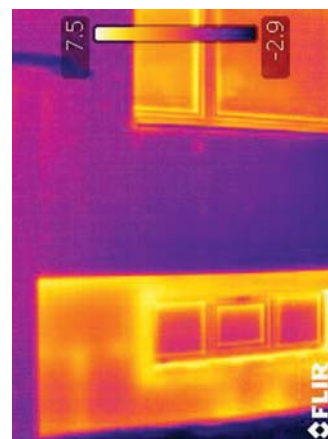


Pohled z venku

Na dalších snímcích je vidět nezateplený sokl z vnějšku a jeho termovizní snímek. Vyšší povrchové teploty z exteriéru (jasně žlutá barva) značí, že v těchto místech uniká poměrně dost tepla, což způsobuje ochlazování vnitřních konstrukcí, zejména koutů u podlahy.



termosnímek vnější strany bytu



Závěr

Takto provedené zateplení fasády způsoboval problémy vnitřního prostředí zkoumaného bytu, kde se

kondenzovala vlhkost, a vznikaly plísňe. Termovizní snímkování ukázalo, že chybou bylo jednoznačně nezateplení soklové části domu. Bytový dům v Nových Borech dostal na základě termovizního snímkování doporučení doplnit tepelnou izolaci domu od roviny současného zateplení až k chodníku (tloušťkou izolace

cca 8 cm), čímž se sníží tepelné ztráty u podlahy zkoumaného bytu, zvýší se tak i vnitřní teplota v místech koutů a zabrání se vzniku tvorby kondenzace a plísní.

CO VÁM TERMORIZNÍ MĚŘENÍ PŘINESE?

- Snížení nákladů na vytápění odhalením tepelných mostů a netěsnosti stavebních výplní.
- Snížení spotřeby energie.
- Okamžité nalezení závad (např. prasklé teplovodní potrubí v podlahách).
- Vyhledání neznámých zdrojů vlhkosti a eliminace výskytu plísní.
- Průběžnou kontrolu technického stavu obvodového pláště, např. po velkých přírodních úkazech (silné bouřky, vítr, krupobití aj.)
- Argumenty pro členskou základnu v procesu schvalování oprav a rekonstrukcí.

Autor: redakce PND ve spolupráci s Ing. Petrem Vackem, manažerem technické podpory společnosti Isover.

Omlouváme se za sníženou kvalitu fotografií.

V případě vašeho zájmu o termosnímkování nás kontaktujte:

Pro náš dům o. s.
Šumavská 35
60200 Brno
E-mail: info@pronasdum.cz
Tel.: 541 532 540
www.ospronasdum.cz
www.pronasdum.cz



Nový občanský zákoník pohledem právníka:

Jak moc jsou úpravy občanského zákoníku zdařilé?

Uplynulo již přes půl roku od data, kdy na scénu našeho právního řádu přibýly nové předpisy a zároveň nejedny staré dosloužily. Jakkoliv někoho nejvíce potrápí zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.) se svými notářskými zápisy, krátkou lhůtou na přizpůsobení, internetovými stránkami a smlouvami o výkonu funkce, pro většinu z nás je tím pravým oříškem (nový) občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.).

NOZ (což je nejčastější zkratka pro nový občanský zákoník) je v základních principech poměrně odlišný od předchozího občanského zákoníku. Jiné formulace, jiná struktura předpisů, nezůstal nám kámen na kameni. Ale koho to opravdu zatíží? Změna pojmů trápí možná hlavně nás, právníky. Jako slovíčkaření působí změny jako např. místo „způsobivosti k právním úkonům“ nově „svěprávnost“, nebo namísto „právních úkonů“ používáme od ledna „právní jednání“ atd. Nesrozumitelný jazyk, který měl být údajně odstraněn, dle mého pohledu však přetrvál i přes všechny rozsáhlé změny. NOZ měl být zákoníkem lidovým, ale na první pohled, stejně jako dřív, neví čtenář téměř nic. Je to ale vlastně jen hra s pojmy – vždyť růže nazývaná jinak, voní stále stejně. Ve formě se tedy nic moc nezměnilo.

A co samotný obsah NOZu? Přihlédnuto blíže, málokterý běžný občan znal dřívější právní předpisy původního občanského zákoníku nebo třeba zákonu o vlastnictví bytů. Nebude pro něj tedy rozdíl, jestli se bude snažit vyznat v džungli několika zákonů nebo v jednom rozsáhlejší. Judikatura (neboli soudní rozhodnutí, podle kterých se mohou stejně rozhodovat podobné případy) bude k dispozici nejdříve za 5 let, takže k některým paragrafům měl zákonodárce rovnou přidat i křišťálovou kouli. To ale také není nic převratného. Problematická ustanovení jsme měli i v dřívějších předpisech. Také jsme čekali na judikaturu, která se navíc průběžně měnila a mění. Některé paragrafy nás netěšily dříve, jiné se nám nelíbí nyní v NOZu. Ani zde tedy nepřichází žádná překvapení.

Shrnuto a podtrženo, vždyť se vlastně nic moc nezměnilo. Můžeme se na to dívat negativně, ale tím si nijak nepomůžeme. Tak proč to nevzít jako dobrou příležitost začít znovu. Dát si třeba celý dům do pořádku. Konečně zjistit, jak má vše správně fungovat?

Na první pohled jednoduchá otázka, zda je nový občanský zákoník dobrý, nebo špatný, je nakonec vcelku složitá. A to je možná dobře. Kdybychom se na NOZ dívali od začátku pouze skrze prsty, určitě by nám nikdy dobře nesloužil.

Autorka:
JUDr. Jarmila Nedoma,
advokátka se sídlem v Brně

PRÁVNÍ ŠKOLENÍ PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ A BYTOVÁ DRUŽSTVA

Opět pokračujeme v oblíbených právních seminářích zaměřených na problematiku rekodifikace občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích v kontextu SV a BD.

**BUĎTE PŘIPRAVENI NA VÝZNAMNÉ ZMĚNY
A SEZNAMTE SE S JEJICH NOVOU PRÁVNÍ ÚPRAVOU!**

Od 1. ledna 2014 vstoupil v účinnost zákon č. 89/2012 Sb. - „nový občanský zákoník“, který mimo jiné upravuje bytové spoluvlastnictví a právní rámec společenství bytových jednotek (zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostor přestal platit k 31. 12. 2013).

Nabízíme Vám účast na semináři, který Vás seznámí s touto novou právní úpravou a připraví Vás na změny, které podstatně zasahují do života ve Vašem bytovém domě. Semináře jsou určeny zejména společenstvím vlastníků a laické veřejnosti se zájmem o problematiku bydlení.

Vzhledem k odlišnosti v právní úpravě bytových družstev (nově upraveno v zákoně o obchodních korporacích s účinností od 1. 1. 2014), pořádáme obdobné semináře i pro zástupce bytových družstev.

Témata semináře pro SV:

- » Relevantní právní úprava
- » Nové pojmy, výklad nových pojmů
- » Dům jako součást pozemku
- » Nové určení podílu na společných částech domu a pravidla pro rozpočítávání příspěvků na správu
- » Společné části domu
- » Nové stanovy společenství (rozdíly oproti stávající úpravě, shrnutí potřebných změn ve stanovách, lhůty pro přizpůsobení)
- » Způsob hlasování, hlasování mimo zasedání
- » Zálohy na služby, vyúčtování, splatnost vyúčtování
- » Oznamovací povinnost vlastníka
- » A další...

Témata semináře pro BD:

- » Relevantní právní úprava
- » Nové pojmy, výklad nových pojmů
- » Způsob hlasování, hlasování per rollam
- » Shromáždění delegátů
- » Odlišnosti v převodu a přechodu podílu
- » Odlišnosti v režimu společného členství a nájmu manželů
- » Informační deska
- » Stanovy bytového družstva
- » Hospodaření družstva
- » Orgány a organizační jednotky družstva
- » A další...

Právní školení pro SV

MĚSTO	DATUM	ČAS
Plzeň	14.10.	09:00–14:00
České Budějovice	15.10.	09:00–14:00
Brno	21.10.	09:00–14:00
Ostrava	4.11.	09:00–14:00
Olomouc	5.11.	09:00–14:00
Praha	11.11.	09:00–14:00
Hradec Králové	12.11.	09:00–14:00

Právní školení pro BD

MĚSTO	DATUM	ČAS
Ostrava	4.11.	14:00–19:00
Praha	13.11.	14:00–19:00

Prezence účastníků začíná vždy 30 minut před začátkem semináře. Přihlásit se můžete prostřednictvím formuláře na webových stránkách www.pronasdum.cz.

Cena za seminář činí pro přidružené členy občanského sdružení Pro náš dům 875,- Kč vč. DPH, pro ostatní zájemce 2120,- Kč vč. DPH.

V ceně jsou zahrnuty studijní materiály i občerstvení. Po vyplnění přihlášky Vám budou na zadanou e-mailovou adresu zaslány údaje pro provedení platby. Vaše přihlášení bude kompletní až po zaplacení poplatku za školení. Neuhrazené přihlášky budou stornovány.

Právní školení pořádá občanské sdružení Pro náš dům pod metodickým vedením JUDr. Pavly Schödelbauerové, vedoucí právního oddělení odboru politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Lektorkou semináře bude advokátka JUDr. Jarmila Nedoma.

**VÍCE INFORMACÍ ZÍSKÁTE NA WEBOVÝCH STRÁNKÁCH WWW.PRONASDUM.CZ.
KONTAKTOVAT NÁS MŮŽETE TAKÉ NA TELEFONNÍM ČÍSLE 541 532 540
(VE VŠEDNÍ DNY 9. – 15. HODINA) NEBO NA E-MAILU INFO@PRONASDUM.CZ.**

„Kromě konkrétního poradenství je jedním z hlavních cílů tohoto školení především prevence, která je vždy méně nákladná a „bolestivá“, než řešení již vzniklých problémů. Protože v právních záležitostech neznalost skutečně nikoho neomlouvá, mělo by školení přispívat k tomu, abyste měli těchto neznalostí co nejméně.“

Ing. Petr Němec, ředitel sdružení Pro náš dům.



DOMOVNÍ INTERNETOVÁ NÁSTĚNKA (DIN)



Komunikační kanál pro každý dům, každou domácnost, každého obyvatele.

Chcete informovat své spoluvlastníky o aktuálním dění v domě, vytvořit prostor pro diskusi nebo pouze archivovat podklady o bytovém domě (projektovou dokumentaci, zápisy ze shromáždění, účetnictví) a to vše mít na jednom místě? Pak máme pro vás řešení!

Domovní internetová nástěnka je webová aplikace provozovaná občanským sdružením Pro náš dům na vlastním serveru zabezpečeném dle požadavků Úřadu na ochranu osobních údajů.

Nabízíme Vám:

- Internetový prostor v podobě domovní nástěnky.
- Jednoduchý redakční systém.
- Ojedinelou, lehce zapamatovatelnou www adresu, tvořenou unikátním způsobem názvu: **ulice číslo města**.
- E-mailovou adresu a schránku pro každého obyvatele domu, včetně jejího vytvoření.
- Garantovanou ochranu uložených dat a informací.
- Minimální náklady na roční provoz.
- Zdroj aktuálních informací v oblasti bydlení.

Navíc z hlediska informační povinnosti, kterou ukládá nový občanský zákoník a také zákon o obchodních korporacích (§ 636), je DIN vhodným a také nutným komunikačním kanálem, jež vám umožní včas, přesně a nepochybně informovat spoluvlastníky o všech důležitých věcech, které jsou spojeny s fungováním bytového domu.

Umožní vám archivovat všechny důležité dokumenty vztahující se k domu:

- Oznámení o svolání schůze.
- Zápisy ze shromáždění.
- Stanovy SVJ.
- Domovní řád.
- Technickou dokumentaci.
- Průkaz energetické náročnosti budovy.
- Hospodářské výsledky, smlouvy s dodavateli energií, služeb, aj.
- Dále zde můžete uvést všechny důležité kontakty – výbor SVJ, seznam vlastníků s kontakty, důležitá telefonní čísla pro chod domu (police, RZS, hasiči, správa výtahu,...).



Dobrá informovanost obyvatel v domě je důležitá nejenom pro kvalitní sousedské vztahy, ale také patří mezi stěžejní momenty v rámci schvalovacích procesů souvisejících se správou a údržbou domu.

Jak to celé funguje?

Název vaší nástěnky je unikátní tím, že obsahuje adresu, která je pro každý dům jedinečná, např.:

www.sumavska35brno.cz

Stejným způsobem jsou tvořeny e-mailové adresy, které nastavíme v požadovaném počtu dle vašich požadavků. Konstrukce e-mailu je tvořena obdobně, jako u názvu nástěnky, např.:

vladislav.hrdlicka@sumavska35brno.cz

Práce s nástěnkou je podobná práci s textovým editorem, doplněna o vkládání souborů (texty, fotografie, obrázky). Pro jednodušší práci jsou v základní verzi přednastaveny základní záložky s nejčastěji se vyskytujícími činnostmi (v levé části nástěnky). Zde je prostor pro vaše texty a přílohy.

Kolik nás to bude stát?

Každá služba má svoji cenu, DIN ji má rovněž. Skládá se z jednorázových poplatků za systém a aktivaci. Dále pak z každoročního poplatku za provoz DIN. Ceny jsou uvedeny v *Ceníku poskytovaných služeb pro majitele bytových domů*.

Reference

Jistě chcete znát, jestli a jak taková nástěnka už někde funguje. S laskavým svolením předsedy SVJ I. P. Pavlova Olomouc, pana Otokara Tupy, můžeme poskytnout odkaz na jejich nástěnku umístěnou na:

www.sv-pavlova-olomouc.cz

Zde uvidíte konkrétní využití nástěnky. Toto SVJ má v současnosti veřejně přístupné veškeré informace. S ohledem na ustanovení §1179 NOZ bude vhodné informace, které to vyžadují, zpřístupnit pouze osobám s povoleným přístupem.



Neváhejte a kontaktujte nás!

Ing. Vladislav Hrdlička
Pro náš dům o. s., Šumavská 35, 602 00 Brno
Tel: 730 518 804
vladislav.hrdlicka@pronasdum.cz; info@pronasdum.cz

ZMĚNY V PRÁVNÍ ÚPRAVĚ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ A JEJICH APLIKACE V PRAXI

Mnozí pravidelní čtenáři tohoto bulletinu zaznamenali v čísle 2/2013 článek, který se zabýval základními změnami týkajícími se společenství vlastníků (dále jen SV) vyplývající z nového občanského zákoníku. Dnes se zaměříme na podrobnosti některých legislativních témat, která budou korespondovat s častými otázkami, jež zaznívají na právních seminářích pořádaných o. s. Pro náš dům.

Nejdříve se budeme věnovat **zákonným lhůtám**, které stanoví nový občanský zákoník **pro povinné změny týkající se SV a BD**. V médiích se rojí alarmující zprávy o likvidacích a pokutách (častěji zatím pro BD), které většinu lidí zneklidní. Na základě obchodního rejstříku je nutno brát v potaz důležitou věc – úřad Vás nejdříve informuje a vyzve k opravě. Teprve když s příslušným soudem SV nespolupracuje, pak mohou přijít sankce. Není třeba se ničeho obávat, bude dostačující si racionálně vyhodnotit situaci a vše dopředu promyslet. Základní lhůty pro změny udává zákon č. 89/2014 Sb., *občanský zákoník* (dále jako „NOZ“), a to v ust. § 3041 odst. 2 NOZ a v ust. § 3042 NOZ. Pro změnu názvu SV je uvedena lhůta 2 roky (tzn. do 1. 1. 2016), pro přizpůsobení celých stanov nové právní úpravě je lhůta tříletá (tzn. do 1. 1. 2017). Máme zde ale ještě ust. § 122 *zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob* (dále jako „zákon o veřejných rejstřících“). Toto ustanovení nepřikazuje měnit stanovy, ale žádá přizpůsobení zápisu v obchodním rejstříku do 6 měsíců, tzn. do 30. 6. 2014. Zamýšlený princip je takový, že by SV pouze doplnilo do obchodního rejstříku některé údaje – jako například počet členů statutárního orgánu nebo zápis členů kontrolní komise. Ve skutečnosti zde ale nastává problém, neboť většina SV nemá potřebné údaje k dispozici.

Například právě počet členů statutárního orgánu – ve stanovách bývá formulace „nejméně 3“, což není dostatečně určité. Zdali úřad obchodního rejstříku přijme ustanovení o počtu členů pouze rozhodnutím shromáždění SV je nejisté až na-prosto nepravděpodobné. Podobná situace nastává u kontrolní komise. Ve většině stanov SV je kontrolní komise zmíněna. Pokud je ve stanovách SV uvedena, je potřeba komisi nejen řádně zvolit ale také nechat zapsat do obchodního rejstříku. Tato povinnost se řídí § 25 odst. 1 písm. h) *zákona o veřejných rejstřících*. Řada SV má kontrolní komisi ve stanovách pouze zmíněnou, přitom se ale jedná o mrtvé ustanovení, které SV nepoužívá. Je tedy zřejmé, že důsledky ust. § 122 *zákona o veřejných rejstřících* mohou být více než jen aktualizací údajů. Někdy je zapotřebí přímo změna stanov, aby byly údaje k dispozici.

V této souvislosti lze dát jedno zásadní doporučení. **Jakmile budete cokoliv potřebovat změnit v obchodním rejstříku, proveďte vše zároveň, tj. změna stanov či názvu SV, zápis nově zvoleného výboru (i kdyby to byli stejní lidé) a aktualizace údajů v obchodním rejstříku.** Kdybyste provedli jen některé body, mohl by Vás úřad obchodního rejstříku vyzvat k provedení aktualizace údajů, což by mohlo znamenat potřebu změny stanov. Obchodní rejstříky samozřejmě budou průběžně provádět kontroly plnění zákonných

požadavků, ale když tzv. „vezmou do ruky Váš spis“, tím spíše si povšimnou nedostatků. Samozřejmě obecně platí, že pokud je ve SV něco v nepořádku, pak neotálejte s aktualizací stanov. Ohledně společného podání změn u obchodního rejstříku myslete také na poplatky za provedení těchto změn. **I SV platí za změnu v obchodním rejstříku 2.000,- Kč.** Podáte-li vše dohromady, bude to pouze jeden poplatek oproti tomu, kdybyste vše podávali odděleně.

U změny stanov vše začíná i končí, takže zmiňme v této souvislosti i změnu názvu a název samotný. Z ust. § 1200 odst. 2 písm. a) NOZ vyplývá, jak má správný název nově vypadat – **Společenství vlastníků + označení domu**, pro který společenství vzniklo. Můžete se setkat s různými názory, ale všem klientům doporučuji využít ty nejpravděpodobnější a nejvíce bezpečné varianty. V praxi tedy odstraňte všechna další slova, která Váš název obsahuje například u názvu „společenství vlastníků jednotek...“ odstraňte slovo „jednotek“, nebo u názvu „společenství pro dům...“ odstraňte formulaci „pro dům“ a přidejte část „vlastníků“. Tehdy budete mít bezproblémové řešení formulace názvu. Dále zdůrazněme, že podle NOZ je název součástí stanov. Znamená to tedy, že **změnu názvu provádíte současně ve stanovách. A změna stanov se provádí za přítomnosti notáře, jenž schválí změnu stanov**

(nové stanovy) a opatří je notářským zápisem. Teprve poté je třeba nové stanovy založit do obchodního rejstříku. Stejně jako již posledních pár let je třeba využít **pro zápisy v obchodním rejstříku předepsané formuláře**. Bez nich Vám úřad obchodního rejstříku zápis nebude chtít provést. Formuláře jsou volně dostupné na internetu.

Hovoříme-li stále o změně stanov, bude se jistě hodit i další obecná rada. Ze **stanov odstraňte všechny části, které nejsou aktuální** – například máte-li výbor, nedávejte tam již variantu předsedy SV (dříve pověřený vlastník), nebo neuvádíte-li kontrolní komisi, ze stanov ji také vymažte. Ze shora uvedeného již víte, že nadbytečnosti mohou působit problémy např. u aktualizace údajů v obchodním rejstříku.

Z praktického hlediska nesmíme svoji pozornost zúžit pouze na NOZ, ale je třeba připomenout i **další právní předpisy, kterými se SV od 1. 1. 2014 musí řídit**. Důležitý je **zákon č. 67/2013 Sb.**, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (lidově se mu říká „zákon o službách“) a ještě i **nařízení vlády č. 366/2013 Sb.**, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jako „nařízení vlády“). Oba tyto předpisy obsahují informace důležité pro SV a lze je doporučit k přečtení. Nyní zmíníme některé body těchto právních předpisů, které by pro SV mohly být zajímavé, jakkoliv je jistě dobré věnovat pozornost předpisům jako celku.

V **zákoně o službách** najdete například způsoby, jakými se rozúčtovávají služby, pokud není shromážděním SV rozhodnuto jinak. Můžete se zde inspirovat pro nastavení pravidel, lze však předpokládat, že již pravidla schválená máte. Také zde najdete výši poplatků z prodlení jako sankci pro opozdilce s úhradou záloh na služby či vyúčtováním. Pro ty domy, kde je aktuální dodávka tepla a centralizované dodání teplé vody je podstatné ust. § 6 tohoto zákona – buď se dohodou všech vlastníků v domě určí způsob

rozpočítávání, nebo se bude i nadále užívat známá **vyhláška č. 372/2001 Sb.**, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Důležité pravidlo obsažené až v posledních ustanoveních je, že tímto zákonem se řídí až vyúčtování služeb za rok 2014. Rok 2013 se samozřejmě měl účtovat dle původních pravidel.

Z nařízení vlády bych doporučila Vaší pozornosti například ust. § 12 a § 17, kde jsou uvedeny ty položky nákladů SV, které se mají v souladu s § 1180 odst. 2 NOZ rozpočítávat nikoliv podle podílů, ale poměrně na každou jednotku stejně (máme-li např. 10 bytů, zaplatí každý byt desetinu těchto nákladů). Také pozorně projděte ust. § 13 a 14 **nařízení vlády**, neboť tam jsou uvedeny částky, do kterých je statutární orgán (např. výbor) oprávněn jednat, pokud stanovy SV neurčí něco jiného. Pokud tedy máte ve Vašich stanovách vlastní pravidla – například, že výbor smí samostatně rozhodovat do částky 50.000,- Kč, pak platí pravidla ve stanovách. Pokud žádná vlastní pravidla tohoto druhu nemáte, pak se řídíte nařízením vlády a to do doby, než si upravíte sami ve stanovách.

A nakonec ještě malá douška k výkladu právních předpisů. V našem právním řádu **neexistuje nic takového, jako závazný právní výklad**. Ani názor ministerstva ani názor soudu v (zdanlivě) podobné věci není stoprocentně podstatný pro Vaši věc. Málokdy lze ten opravdu správný výklad rozpoznat na první pohled. Nenechte se tedy vyděsit ani internetovými diskusemi, ani novinovými články. Naprostá většina záležitostí je běžně řešitelná, ať už to zvládnete sami, nebo za pomoci notáře, či advokáta.

*Autorka:
JUDr. Jarmila Nedoma,
advokátka se sídlem v Brně*

PTALI JSME SE

Bytové domy mají ze zákona 318/2012 Sb. povinnost osadit radiátory měřiči tepla, a to do konce tohoto roku. Jaký názor na to mají zástupci BD a SV, mají už tuto povinnost splněnou nebo se na ni teprve chystají? Ptali jsme se na sympoziu Jak to dělají jinde konaném v Praze.

M. Václavka, Praha

Doposud jsme to odmítali a instalace nás teprve čeká. Pro náš panelák s 98 byty by náklady činily cca 1 milion za 10 let a náklady na vytápění jsou asi 1 milion za rok. Je to skryté zdražení o 10 %, když je to ze zákona. Takové úspory jen na variabilní složce nákladů za teplo se asi nedežejou.

T. Krob, Kladno

Měřáky instalované nemáme. Pokud by nebyla zákonná povinnost, měřáky bychom neinstalovali. Nevěříme, že tento systém s koeficienty měří skutečně, působí zde psychologický efekt.

F. Prchal, Praha

Měřáky máme na radiátorech již 10 let. Jakmile jsme je nainstalovali, klesla spotřeba tepla o 30 %. Projevily se velké rozdíly ve spotřebě tepla, které jsou zdrojem sporů. Máme v domě několik vlastníků, kteří topí na 200-250 % průměrně a ostatní na ně dle vyhl. 307/2001 sb. doplácí. V jednom případě až 12.000,- Kč. Spotřebu rozúčtováváme na +/- 40.

Z. Matoušek, Praha

Instalace elektronických indikátorů topných nákladů není v našem bytovém domě doposud realizována. Jejich instalace je naprosto nutná, neboť šetřit lze pouze to, co lze měřit!