

EDITORIAL

Chtěl bych všem, kteří se do tohoto vydání časopisu začnou, napsat něco optimistického a povzbudivého. Média chrlí záplavu tragických událostí, politici hledají a prosazují způsoby, jak poctivé občany ještě lépe kontrolovat, a tím účinněji plnit státní pokladnu. Někteří ministři prosazují nové návrhy v oblasti sociální politiky s vizí občana, který je především ploditelem budoucích poplatníků než ženou a mužem, a o vývoji situace v návaznosti na migraci škoda mluvit.

Je zde však přece něco, co jistě stojí za připomínku. Jsou to stovky a věřím tisíce občanů, kteří se chopili práce, chopili se podle mne „normálna“ a začali se starat o to, co je jim nejbližší. Začali se starat o to, co jim poskytuje zázemí, úkryt, místo pro radost, místo pro čerpání sil. Výsledkem jsou stovky zmodernizovaných bytových domů. Pohled do našich sídlišť již nepředstavuje pohled na šedou monolitnost unifikovaných typů fasád. Je to pohled, na který mohou být všichni, kteří se do revitalizací pustili, opravdu hrdí. Jistě většina z nich potvrdí, že nejen pohled na zrekonstruované domy je povzbuzující, ale i pohled na platby související s vytápěním je přinejmenším veselejší, než před revitalizací. A co víc, jsou na budoucí období lépe připraveni a růst mnohých cen je nezasáhne tak citlivě jako ty ostatní.

A vám, kteří jste se ještě do obnovy svých domů nepustili, mohu říct, nezoufejte, neváhejte a opravte svůj dům co nejdříve. Vše se dá dohnat, stačí jen chtít. Navíc máte výhodu, můžete se inspirovat, Jak to dělají jinde, můžete se vyvarovat chyb.

Na závěr bych chtěl pouze připomenout, že komplexní revitalizace bytového domu, není pouze oprava pláště, střechy a výměna oken, ale vše ostatní, co s domem souvisí. Máme před sebou všichni hodně práce, práce, na jejímž konci je ekonomické, bezpečné a komfortní bydlení.

Věřím, že i v tomto čísle naleznete inspirace pro zkvalitnění svého bydlení a přejí všem, ať se dílo daří.



Ing. Petr Němec

šéfredaktor a předseda spolku Pro náš dům

Obsah čísla

Vzdělávejte se zdarma	2
Energeticky úsporné bydlení... 3	3
Při rekonstrukci myslíte na budoucnost	4
Čtyřlístek výhod od ČSOB	6
Tmavé odstíny na fasádě díky technologii weber.reflex ... 8	8
Zajímavá aplikace nadkroevního systému	10
Optimalizace otopných soustav	12
Rozúčtování nákladů	14
Vytápění a ohřev vody	16
Moderní technologie v našich bytových domech.....	18
PENB Nová a jasnější pravidla	21
Netopýři.....	23
S chráněnými živočichy pod jednou střechou.....	25
Účast notáře při schvalování stanov	27
Jaký typ okna se hodí pro vaši stavbu či dům?	29
Správa domu.....	31
Dotazy čtenářů	32

• PRO NÁŠ DŮM

Informační bulletin PRO NÁŠ DŮM 1/2016
Výšlo v Brně v dubnu 2016
Nákladem 20 000 ks
Vychází 2x ročně/neprodejné

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

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 2016

VZDĚLÁVEJTE SE ZDARMA V OBLASTI REVITALIZACE A REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ



Stáří bytového fondu překračuje v České republice podle statistik ČSÚ 50 let a řada konstrukčních prvků a částí je tak za hranicí životnosti. Více než polovina budov nespĺňuje hygienické standardy, či dokonce ohrožuje zdraví a život obyvatel. Podle Asociace výrobců minerální izolace každý druhý dům v Česku nevyhovuje nynějším nárokům na bydlení z hlediska hygieny a bezpečnosti či technických norem.

Domácnostem komplikuje život hlavně vysoká vlhkost a s ní související plísně, hluk a riziko požáru či otravy oxidem uhelnatým. Příčinou těchto rizik jsou především nefunkční opláštění budov, nevyhovující cirkulace vzduchu a vytápění, nekvalitní izolace a zateplení budov vč. starých střešních oken, ale také staré rozvody elektřiny a staré plynové spotřebiče.

Špatné vnitřní prostředí budov má přítom negativní dopad na

zdraví obyvatel. Státní zdravotní ústav uvádí, že až 50 % onemocnění souvisí právě s nevyhovujícími podmínkami bydlení.

Bydlení zajišťuje řadu základních lidských potřeb, zejména přístřeší, bezpečí a soukromí. Každý z nás chce bydlet co nejlépe, aby se doma cítil příjemně a bezpečně. Mnozí z nás žijí v rodinných či bytových domech. Jedno nás však spojuje. A to je neustálá potřeba zvyšovat kvalitu našeho bydlení.

Zapsaný spolek Pro náš dům se snaží usnadnit řešení problémů spojených se správou a údržbou našich domovů i s jejich revitalizační formou vzdělávacích seminářů Jak to dělají jinde.

Semináře jsou určeny všem, kteří mají zájem bydlet ekonomicky, ekologicky, bezpečně a moderně. Mezi účastníky bývají však zejména zástupci společenství vlastníků, bytových družstev, správcovských organizací a státní správy.

„Projekt Jak to dělají jinde realizujeme více než čtrnáct let. Za tuto dobu jsme prokazatelně napomohli tisícům domů k jejich obnově a ke zvýšení kvality. Výsledkem naší práce je zejména úspora finančních prostředků modernizovaných domů díky výraznému snížení energetické náročnosti související s vytápěním a výrobou TUV,“ říká předseda spolku Ing. Petr Němec.

Pro náš dům, z. s., se soustavně věnuje osvětě v oblasti zvyšování kvality bydlení související s řešením problémů izolací a zateplování, rozvodů a uplatňování nejmodernějších technologií v oblasti bezpečnosti a nestandardních zdrojů energií.

V případě dalších informací sledujte webové stránky www.pronasdum.cz na kterých naleznete podrobně všechny termíny a místa konání seminářů.

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



ENERGETICKY ÚSPORNÉ BYDLENÍ ANEB DOTACE NEJEN NA ZATEPLOVÁNÍ

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?

Na území celé ČR mimo území hl. m. Prahy (začátkem roku 2016 bude možné na území Prahy žádat o podporu v podprogramu Bytové domy programu Nová zelená úsporám: www.novazelenausporam.cz).

Kdo může žádat o podporu?

Vlastníci bytových domů a společenství vlastníků jednotek, kromě fyzických osob nepodnikajících.

Na co je možné žádat o podporu?

- Zlepšení tepelně-technických vlastností konstrukcí na obálce budovy,
- instalace systémů nuceného větrání s rekuperací odpadního vzduchu,
- výměna zdroje tepla pro vytápění,
- výměna zdroje tepla pro přípravu teplé užitkové vody,
- instalace solárních kolektorů nebo fotovoltaických systémů,
- instalace zařízení pro kombinovanou výrobu tepla a elektřiny využívající obnovitelné zdroje nebo zemní plyn a kryjících primárně energetické potřeby budov, ve kterých jsou umístěny.

Další informace, které byste měli vědět:

Garantovaný podíl podpory při splnění minimálních požadavků vyplývajících ze specifických kritérií přijatelnosti je 25,5 %.

Vlastníci bytových domů, kteří provedou důkladnější zateplení, než jsou minimální požadavky, obdrží podporu ve výši 32,3 %.



Požadavky jsou následující:

1. úspora celkové dodané energie min. 40 %.
2. klasifikační třída celkové dodané energie B nebo lepší.
3. kritéria pro nákladově optimální úroveň podle písm. a) nebo b), odst. 2, §6 vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov.

Jak správně postupovat při podání žádosti o podporu v programu?

1. Najděte si projektanta a energetického specialistu, kteří Vám

zpracují projektovou dokumentaci a energetické hodnocení.

Ke splnění podmínek pro přidělení podpory musíte doložit:

- projektovou dokumentaci,
- energetické posouzení.

Ke zpracování projektové dokumentace je nutná autorizace podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Seznamy autorizovaných osob jsou na internetových stránkách: www.ckait.cz a www.cka.cz.

Energetické hodnocení může zpracovat pouze energetický specialista, který je držitelem oprávnění podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, § 10 odst. 1. Seznam energetických specialistů je na stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu.

2. Projednejte váš stavební záměr s příslušným stavebním úřadem.

3. Vyplňte elektronickou žádost o podporu v informačním systému programu na <https://mseum.mssf.cz/>.

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 sekcí „Kontakty IROP“.

Informace převzaty z webu MMR ČR.

PŘI REKONSTRUKCI MYSLETE NA BUDOUCNOST



Rekonstrukci domovních páteřních rozvodů je dobré předem důkladně promyslet tak, aby ta jednorázová, zdánlivě vyšší investice v případě komplexní sanace zajistila spokojený život obyvatelům domů a ušetřila finanční prostředky při běžné údržbě i provozu. Zajistíme to použitím moderních materiálů od společnosti REHAU.

Tento stav zažilo jistě nemálo domácností v českých bytových domech, ať už těch panelových, nebo klasických činžovních.

Po vcelku nedávné rekonstrukci rozvodů vody přijde havárie kanalizace a následuje rozhodnutí o rekonstrukci jejích rozvodů. V bytech, kudy před sotva pár lety prošli dělníci, je opět nepořádek, nové obložení koupelny či jiné místnosti, které si majitelé instalovali po předchozí rekonstrukci, je poničeno a společenství vlastníků či družstvo opět řeší náklady na rekonstrukci.

Těmto nepřijemným stavům se ovšem dá poměrně snadno předcházet, rekonstrukci páteřních domovních rozvodů stačí důkladně promyslet. A také je dobré zvolit moderní materiály, které zajistí nejen dlouhodobou trvanlivost zvoleného řešení. Každé družstvo nebo společenství vlastníků, které zvažuje větší zásahy do kteréhokoliv z páteřních rozvodů nebo samotných bytových jader, by tak mělo důkladně zvážit, zda nebude kompletní rekonstrukce nakonec tím nejlepším a nejhospodárnějším řešením.

Cesta k nižším nákladům

Pokud totiž práce probíhají postupně třeba v průběhu několika let, výrazně se zvýší celkové náklady na rekonstrukci. Práce na demontáži jednoho bytového jádra totiž často tvoří i 30 % dané zakázky a těmto opakovaným nákladům se lze snadno vyhnout právě kompletní rekonstrukcí. Při té by tedy měly být zrekonstruovány jak kompletní stoupací rozvody kanalizace, studené i teplé vody, plynu, tak například vzduchotechniky, ale i samotné bytové jádro.

Rekonstrukce bytového jádra totiž elegantně uzavře obnovu bytového domu a promění zastaralá umakartová jádra v moderní koupelny. Aby ovšem nebylo potřeba z důvodů poruch do nově zrekonstruovaných rozvodů zasahovat, je třeba myslet na životnost materiálů i trvanlivost použitých technologických postupů. Správně zvolené řešení totiž znamená, že nebude nutné přistupovat k opravám třeba i po desítky let.

Právě takovou trvanlivost zaručují materiály RAUPIANO a RAUTITAN od firmy REHAU. V jejich případě totiž výrobce poskytuje desetiletou záruku na stálost kvalitativních parametrů instalovaného potrubí. Většina používaných materiálů je náchylná na zanášení vodním kamenem, který snižuje tlak a průtok vody. Materiály REHAU ale tímto neduhem netrpí a jsou tak vhodné i pro použití v místech s vysokou tvrdostí vody.

RAUTITAN na vodu

Systém RAUTITAN je určený pro rozvody pitné vody a vyznačuje se snadnou montáží, dlouhodobou trvanlivostí a špičkovou hygienou. Vhodný je i pro rozvody teplé vody. Velká část



kladů řešení RAUTITAN je přitom založena na jeho systému montáže. Ta totiž probíhá bez tepelného namáhání materiálu a díky speciální konstrukci spojů s násuvnými objímkami také bez výraznějšího snížení průřezu.

Při montáži nejsou využívána žádná lepidla, spoj s násuvnou objímkou není třeba jakkoli svařovat, pevnost spoje je zaručena právě tímto mechanickým spojením. Rovněž nejsou potřeba další těsnění nebo O-kroužky. Tyto vlastnosti zaručují stabilní kvalitu všech spojů, což je při rekonstrukci stoupacích rozvodů nesmírně důležité. V bytovém domě je potřeba učinit stovky a někdy i tisíce spojů, jejichž kvalita může u běžných materiálů kolísat a vyústit tak v budoucí netěsnosti, které se přitom bezprostředně po montáži těžko odhalují.

Spoje u materiálu RAUTITAN se vyznačují vysokou pevností a snadnou optickou kontrolou kvality. Materiál sám o sobě se díky nadstandardní tloušťce stěn chlubí nejvyšší mírou bezpečnosti, odolností vůči nízkým teplotám a skvělou životností.

RAUPIANO na kanalizaci

Podobně je pro rozvody kanalizace určený systém RAUPIANO. Ten se pro změnu vyznačuje špičkovou úrovní zvukové izolace a spolehlivě minimalizuje šíření hluku vytvářeného průtokem odpadní vody v potrubí. Je to moderní alternativa za původní silnostěnné a hluk pohlcující materiály jakými jsou litina a osinkocement (azbest). I v tomto případě je předností snadná montáž, stabilní kvalita všech spojů a výsledná vysoká životnost celé instalace.

S materiály REHAU v tomto případě s trochou nadsázky nelze udělat chybu. Ke svým řešením navíc firma dodává i schválené protipožární řešení, které bývá jednou z problematických částí rekonstrukce stoupacích rozvodů.

Řešení od REHAU samozřejmě nemusí být využito jen v rámci domovních rozvodů, vybudovat z nich lze i veškeré rozvody v samotném bytovém jádře, krom rozvodů studené i teplé vody se materiál RAUTITAN výtečně hodí i k napojování otopných těles.

Autor:

REHAU
251 01 Čestlice
gt.cz@rehau.com



ČTYŘLÍSTEK VÝHOD OD ČSOB



Foto: Archiv společnosti Pramos, a. s.

Zatímco v roce 2015 měli možnost požádat o dotace na revitalizaci své nemovitosti z programu Nová zelená úsporám (NZÚ) pouze vlastníci bytových domů v Praze, tak v roce letošním se podobná šance otevřela i pro bytová družstva (BD) a společenství vlastníků (SV) v celé České republice.

Od 15. 12. 2015 je možné podávat žádosti o dotace z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP), který podporuje opatření vedoucí k úsporám energií v bytových domech na území ČR (s výjimkou Prahy). Program NZÚ se mezi vlastníky bytových domů v Praze nesetkal s příliš velkým zájmem a finanční prostředky z tohoto programu nebyly vyčerpány ani z poloviny. Otázkou tak zůstává, s jakou poptávkou se setká dlouho očekávaný program IROP?

Je sice pravdou, že program IROP (oproti programu NZÚ) nabízí BD a SV možnost získat vyšší procento dotací ve vztahu k uznatelným nákladům (25,5 % až 32,3 %), ale na druhou stranu se jedná o dotaci z prostředků

Evropské unie, a tomu odpovídají jak přísné požadavky na náležitosti spojené s podáním žádosti o dotaci, tak poměrně složitá administrativa s takovým krokem spojená. Už první signály ukazují, že zvládnout bezchybně celý proces podání žádosti o dotaci z programu IROP bude pro většinu SV velkým oříškem a většina z nich se bude muset (samozřejmě za úplatu) obrátit s prosbou o radu nebo pomoc na některou z dodavatelských či poradenských společností.

Podmínky programu IROP

V podmínkách programu je např. uvedeno, že před podáním žádosti o dotaci nesmí být

provedeno výběrové řízení na dodavatele, nesmí být uzavřena dodavatelská smlouva, zahájeny stavební práce či čerpán úvěr. Navíc výběrové řízení musí proběhnout v souladu se zákonem, s čímž se menší BD či SV dosud ještě nesetkala. Každopádně ale platí, že i v případě, kdy se BD či SV podaří o dotaci úspěšně zažádat, dotace bude vyplacena až po ukončení a případné kolaudaci předmětné investiční akce. Je tedy logické, že většina BD a SV, která se rozhodnou svou investici krýt úvěrovými prostředky, bude požadovat, aby po obdržení dotace na svůj účet mohla tyto prostředky použít na provedení mimořádné splátky úvěru tak, aby ji za to nehrozil žádný sankční postih.

ČSOB si je tohoto požadavku svých klientů vědoma, a protože by ráda proces rekonstrukcí bytových domů (stejně jako stát programem IROP) také podpořila, přichází s ucelenou nabídkou, která zahrnuje čtyři výhody, které by měly přispět k dalšímu zatraktivnění podmínek úvěrování, a tudíž i zvýšení zájmu BD a SV o revitalizaci a snížení energetické náročnosti svého domu. Všechny bankou nabízené výhody lze využít v případě, kdy BD a SV uzavře s ČSOB úvěrovou smlouvu kdykoliv v průběhu roku 2016.

Mimořádná splátka z dotace bez sankce

I při fixní úrokové sazbě je tato splátka u ČSOB možná, ale pouze za předpokladu, že klient o takovou možnost požádá banku ještě před schválením úvěru. V takovém případě bude mít klient možnost splátku zakotvit

v úvěrové smlouvě. Současně si bude moci i vybrat, zda po provedení mimořádné splátky bude chtít zachovat výši anuitní splátky a zkrátit konečnou splatnost úvěru nebo zachovat původní splatnost a snížit výši měsíční splátky.

Dotace 1 % z programu ČSOB

Dotaci 1 % z objemu úvěru z ČSOB Programu energetických úspor bude moci získat každé BD a SV, které bude úvěrem od ČSOB financovat takovou investiční akci, která ve svém důsledku přinese určitou úsporu energií. Na rozdíl od všech ostatních typů dotací je u dotace od ČSOB vše daleko jednodušší – stačí při žádosti o úvěr bance současně vyplnit jednostránkovou žádost o dotaci, aniž by banka požadovala dokládání jakýchkoliv dalších podkladů. Dotaci od ČSOB lze získat i při souběžném využití dotace z programu IROP či NZÚ.

Úvěr bez měsíčního poplatku

ČSOB poskytuje automaticky tento úvěr bez poplatku za služby a práce spojené s realizací úvěru v případě, že BD či SV zafixuje úrokovou sazbu na 10 a více let. Touto nabídkou chce banka nejen vybidnout své klienty, aby využili dnešní rekordně nízké úrovně úrokových sazeb na trhu (a proto si ji zafixovali na co možná nejdelší období), ale současně tím sleduje i snížení rizik těchto klientů při splacení úvěru. Pokud se totiž delší dobu nezmění úroková sazba, tak to znamená, že se současně nezmění ani výše měsíční splátky úvěru, a tudíž po celé toto období nebude BD či SV muset zvyšovat stávající příspěvky do fondu oprav.

Až 20 % úvěru bez doložení účelu

Čtvrtou výhodou je, že posledních 20 % objemu úvěru lze čerpat bez dokládání účelovosti, a to přímo na běžný účet klienta u ČSOB. BD či SV tak nemusí bance dokládat účelovost, závěrečné faktury a platby dodavatelům provede tehdy, kdy to uzná za vhodné, a to z prostředků na svém běžném účtu.



Autor:
Ing. Ladislav Koucký

manažer ČSOB pro bytová
družstva a SVJ





VÍTE, ŽE ... S TECHNOLOGIÍ WEBER.REFLEX JE MOŽNÉ POUŽÍT I VELMI TMAVÉ ODSTÍNY NA ZATEPLENÉ FASÁDY?

Tmavé barvy na zateplovací systémy s Weber žádný problém! Z důvodů nadměrného tepelného namáhání zateplovacích systémů obecně platí omezení pro použití příliš tmavých odstínů. S technologií weber.reflex lze rozsah použitelných odstínů rozšířit. Tato opatření v některých případech umožní snížit teplotní namáhání exponované části fasády až o 25 %.

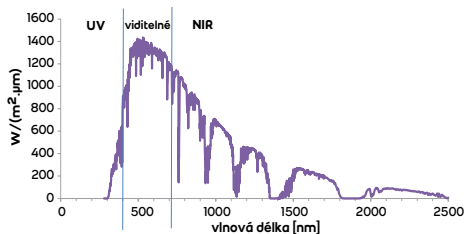
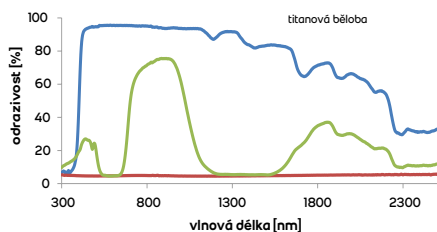
Principem barevného vjemu, který získáme pohledem na barevný předmět je to, že ze světla, které na daný předmět dopadá je část absorbována a zbylá odražena. Odražená část potom, po dopadu na sítnici lidského oka a přenosu do mozku, vytváří barevný vjem. Stejně tak

jako se typ a množství absorbované části viditelného spektra projeví na barvě předmětu, tak se typ a množství absorbované další části elektromagnetického záření, tzv. infračerveného záření (zkr. IR), projeví na jeho teplotě. Čím má předmět větší schopnost absorpce IR

záření, tím více a rychleji se ohřívá. Parametrem, který popisuje, kolik viditelného ($\lambda = 400\text{--}700\text{ nm}$) a infračerveného (na zem dopadá $\lambda = 700\text{--}4\ 000\text{ nm}$) záření se odrazí od povrchu materiálu je parametr TSR (total solar reflectance, tj. celková sluneční odrazivost).

Výhody

- snížení nákladů na ochlazování interiéru z důvodů nižšího zahřívání vnějšího pláště budovy
- prodloužení životnosti zateplovacího systému z důvodu snížení teploty, která urychluje chemickou a fyzikální degradaci jak tenkovrstvé omítky, tak polystyrenové izolace.



Vyhřátí plochy je nepřímou úměrné hodnotě TSR. Je-li např. hodnota TSR 29, znamená to, že se odrazí 29 % záření a zbytek 71 % se absorbuje. Často se k hodnocení těchto „tepelně-absorpčních“ vlastností finálních estetických úprav používá parametr HBW. Parametr HBW (stejně jako TSR) popisuje, kolik záření se od materiálu od-

razí, na rozdíl od TSR ale pouze v oblasti viditelného světla, pro účely popisu tepelného namáhání tedy není dostatečný.

Hodnota TSR je, mimo vlastního odstínu, ovlivněna typem použitého pigmentu, velikostí částic, kryvostí vlastního materiálu apod. Pod názvem „weber.reflex technologie“ nabízíme opatření, které v některých

případech umožní snížit teplotní namáhání sluncem exponované části fasády i o více než 25 %, oproti obvykle používané pigmentové skladbě.



Autor:

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 společnosti 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.



ZAJÍMAVÁ APLIKACE NADKROKEVNÍHO SYSTÉMU

Nadkroevní systém zateplení šikmé střechy od společnosti Isovver je již na trhu několik let a za tu dobu byl aplikován na celé řadě staveb. Hlavní aplikace je především u rodinných domů, ale nejsou výjimkou i větší stavby.

Systém jako takový byl v roce 2012 inovován a kromě varianty celovátové, byla doplněna i varianta s trámky z expandovaného polystyrenu. Dnes nejsou výjimkou ani tloušťky tepelné izolace na úrovni 300 či 340 mm.

Výhody nadkroevního systému

Výhod má tento nadkroevní systém celou řadu, z těch hlavních je to především cena, která je nižší oproti podobným alternativám, dále eliminace tepelných mostů vlivem krokví, jež jsou také izolované. Koncoví

zákazníci ocení možnost nechat podkroví volné, otevřené, mohou tedy v interiéru přiznat trámy, což je v poslední době velmi oblíbená varianta. Díky tomu není třeba dělat podhledy ze sádkartonu, což představuje ještě další úsporu nákladů a neubírá se, někdy velmi potřebné, místo v interiéru.

Nadkroevní systém Isovver je odzkoušen v CSI (pozn. redakce: Centrum stavebního inženýrství) a prověřen dvaceti lety praxe na stavbách. Realizačním firmám pomáhá eliminovat chyby v konstrukci. Díky inovacím se podařilo snížit i riziko protržení parobrzdý při montáži.

Systém je vymyšlen tak důkladně, že nedochází ke zbytečným prořezům, což ve finále znamená také úsporu nákladů i času.

Kvalitní projektová dokumentace

Důležitá je především kvalitní projektová dokumentace a následné provedení zateplení na stavbě. Velmi zajímavá stavba stímto nadkroevním systémem byla dokončena v Teplicích na Prosetickém svahu, kde byl tento systém poněkud netradičně aplikován na několika bytových domech, které tvoří řadový objekt.



Projektová dokumentace byla velmi pečlivě zpracována, ale i v tomto případě byla ještě místa během realizace upravována.

Zajímavým řešením je především detail vzájemného napo-

jení střešních rovin u vzájemně přilehlých bytových domů, kde vzniklo jakési ploché úžlabí. Řešení vzájemné návaznosti a napojení atiky a žlabů zde bylo řešeno v rámci vrstvy pěnového

polystyrenu Isover EPS 100. Stejně se muselo vyřešit a překótovat výše napojení folie kvůli vodě a sněhu.



Autor:
Ing. Karel Sedláček, PhD.

Divize Isover
Saint-Gobain Construction
Product CZ a. s.
Počernická 272/96
108 03 Praha 10
Info linka: 734 123 123
e-mail: info@isover.cz
www.isover.cz





OPTIMALIZACE OTOPNÝCH SOUSTAV PO REVITALIZACI OBJEKTŮ

KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ PRO ÚSPORU ENERGIÍ TECEM

Z minulosti známe řadu opatření, jejichž realizací lze dosáhnout značných úspor v nákladech za energii. Nejčastěji se jedná o instalaci přístrojů pro registraci a měření spotřeby tepla a vody (rozdělovačů topných nákladů, měřičů tepla a bytových vodoměrů), osazení termostatických ventilů s hydraulickým vyváženíím otopné soustavy, regulaci a měření SV a TV a v neposlední řadě kompletní revitalizace objektu (zateplení, výměna oken, atp.).

Záměrně říkáme v „neposlední řadě“, protože po realizaci výše uvedených opatření vzniká zejména u vytápění nutnost revize parametrů dodávky tepelné energie a regulace. Revitalizací domů dochází k výraznému

snížení tepelných ztrát, čímž je stávající otopná soustava zpravidla silně předimenzována a nadzásobena, a to zejména u domů s dálkovým vytápěním bez lokální regulace teploty přívodu (někdy až o 50 %). Pokud

se k tomu přidají neduhy z minulosti v oblasti neodborně instalovaných nebo nekvalitních termostatických ventilů (mnohdy instalovaných výměnou „kus za kus“ bez projektové dokumentace a následného vyregulování

hydrauliky, nekvalitní nebo dokonce chybějící izolace rozvodů, neodborné zásahy třetích stran do stávající regulace) je výsledek očekávaných úspor z revitalizace dle energetických auditů a projektů mnohdy velmi nepřijemným překvapením.

Zejména samostatní vlastníci domů (SVJ apod.) zpravidla ani netuší, že je potřeba v souvislosti s revitalizací domů řešit také následné kroky. Dodavatel tepla by měl přizpůsobit vytápění modernizovanému objektu, a tím zamezit plýtvání tepelnou energií i vašimi penězi. Praxe je však bohužel značně odlišná - většina dodavatelů tepla tuto novou potřebu nereфлекtuje, neboť v jejich zájmu je teplo vyrábět, dodávat a prodávat, a to pochopitelně v nejvyšší možné míře. Kromě ryze ekonomických důvodů však existují i technické důvody pro nadbytečnou dodávku tepelné energie; některé objekty jsou často značně přetápěny jen z důvodu, aby dodavatel tepla uspokojil nároky na dodávku tepelné energie pro vzdálenější odběratele, kteří navíc nemají své objekty revitalizovány. Potom se parametry dodávky tepla řídí tímto „nejslabšími články“ distribuční linie.

V zájmu majitele objektu či jeho správce, ale především v zájmu konečných spotřebitelů, je odebrat přesně tolik tepla, kolik objekt potřebuje pro dosažení požadované tepelné pohody, a pochopitelně i pro respektování spotřebních limitů, které od počátku roku 2013 aktualizuje novela zákona o hospodaření energií, zákon č. 318/2012 Sb., a to zejména v článku I, § 7, odst. 4, písmeno c.

Společnost Techem, jako největší poskytovatel služeb pro registraci, měření a rozúčtování energií, od svého vzniku také aktivně zajišťuje jejich regulaci a optimalizaci. Správci a majitelé bytových domů využívají odborného poradenství Techem s komplexním řešením, které neduh současného systému řeší s úsporou až 20 % tepelné energie pro vytápění. Jde o soubor komplexních opatření a doporučení s největším důrazem na individuální ekvitermní regulaci domu, resp. teploty přívodu kombinovanou s dynamickým regulačním systémem adapterm. Kromě toho, zákazníci mohou využít i portál Techem Smart System, který jim umožní komplexní splnění požadavků energetické směrnice EED. Zákazníkovi tak vzniká další úspora nákladů, protože větší na ostatních online systémech jsou pouze náklady odběratele, ale Techem adapterm dokáže zajistit návratnost celé investice, a to ve velmi krátké době.

S řešením TECHEM získáte:

- posouzení, projekt a realizaci úsporných opatření pro konkrétní objekt;
- zamezením přetápění objektu uspoříte náklady na jeho vytápění – garance úspor a návratnosti;
- stabilizujete hydraulické poměry v soustavě, snížíte hluchost a úroveň zavzdušnění;
- možnost revitalizace termostatických ventilů a vyvážení vnitřních rozvodů;
- prodloužíte životnost rozvodů a armatur snížením dilatačního a teplotního namáhání;
- ukazatele hodnot odečtů

v jednotlivých bytech – online – Techem Portál, archiv rozúčtování energií;

- systém je kompatibilní se směrnicí o energetické účinnosti EED (2012/27/EU);
- úspora nákladů v budoucnu – u systému adapterm nejsou nutné další investice do zařízení pro online data.

S řešením Techem snížíte své náklady na nezbytné minimum a umožníte díky inteligentní regulaci podstatně zrychlit návratnost finančních prostředků, které jste do revitalizace vašeho objektu investovali.

Co je adapterm?

Adapterm je inteligentní snížení spotřeby a snadná úspora energie. Systém adapterm zaručuje, že topný systém reguluje dodávku tepla na úroveň, která je skutečně potřeba. V průměru je dosahována úspora 10 %, a je tak zaručena velmi rychlá návratnost počáteční investice s následným profitem zákazníka. Dalším přínosem je možnost online odečtů, monitoring přístrojů a spotřeb a dalších služeb nabízených Techem Portálem.
Více informací: www.adapterm.cz

Autor:
Techem, spol. s r. o.
www.techem.cz

techem

ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ



VYTÁPĚNÍ A PŘÍPRAVA TEPLÉ VODY POROVNÁNÍ VYHLÁŠKY Č. 372/2001 A Č. 269/2015

Rozúčtování a následné vyúčtování nákladů spojené s centrálním zásobováním tepla a teplou vodou patří k jednomu z nejvíce kontroverzních bodů hospodaření každého domu či domácnosti.

Žádný z vlastníků nikdy nebude spokojen s platbou za teplo, neboť skutečnou spotřebu tepla ovlivňuje celá řada faktorů. Od vlivu klimatických, přes umístění bytu až po způsob vytápění bytu. Stejně tak ovlivňuje celkové náklady na vytápění

chování sousedů, kteří buď svůj byt přetápějí, nebo naopak nedotápějí.

Cílem tohoto článku není „vymyslet“ objektivní způsob výpočtu nákladů, to ani nejde, ale upozornit na rozdíly mezi současně platnou vyhláškou

č.372/2001 Sb., kterou se řídí rozúčtování nákladů na letošní topnou sezónu, a vyhláškou č.269/2015 Sb., podle které se bude již rozúčtovávat topná sezóna 2016/2017. Hlavní rozdíly jsou uvedeny v tabulce:

VYTÁPĚNÍ	DO 31. 12. 2015	OD 1. 1. 2016
ZÁKLADNÍ SLOŽKA NA VYTÁPĚNÍ	40–50 %	30–50 %
SPOTŘEBNÍ SLOŽKA NA VYTÁPĚNÍ	50–60 %	50–70 %
ROZDÍLY V NÁKLADECH	-40 % AŽ +40 %	-20 % AŽ +100 %
„SANKČNÍ“ ROZÚČTOVÁNÍ: NEUMOŽNĚNÍ INSTALACE MĚŘIDEL A ODEČTU	1,6NÁSOBEK PRŮMĚRNÉ HODNOTY SPOTŘEBNÍ SLOŽKY	TROJNÁSOBEK PRŮMĚRNÉ HODNOTY SPOTŘEBNÍ SLOŽKY

V souvislosti s novou vyhláškou je také nutné upozornit na novelizaci zákona o službách č. 67/2013 Sb., která nabude účinnosti k 1. 1. 2016 a o které jsme vás v minulosti informovali v jednom čísle elektronického zpravodaje. Tento zákon mimo jiné upravuje i „sankční“ rozúčtování pro příjemce služeb, kteří neumožnili instalaci měřidel nebo jejich odečet a to tak, že u tohoto příjemce činí spotřební složka trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky. S výpočtem spotřební složky pak zákon odkazuje na prováděcí vyhlášku 269/2015 Sb.

Rozdíly v nákladech na vytápění nesmí překročit limity dané zákonem jako minimální (pod 20 % průměrné odečtené spotřeby) a maximální (nad 100 % průměrné odečtené spotřeby). V případech překročení pak

poskytovatel služby musí provést úpravu výpočtové metody. Všichni, kteří budou mít spotřebu o 20 a více procent nižší než je průměrná spotřeba, zaplatí 80 % průměrné spotřeby (příplatí si i za nenaměřené teplo). Naopak ti, kteří protopí dvojnásobek průměrné spotřeby a více (tj. překročí hranici 100 % průměru), zaplatí jen za dvojnásobek průměrné spotřeby. Ačkoliv je tento systém pro příjemce s vyšší naměřenou hodnotou opticky výhodnější, příplatí si za teplo víc, než tomu bylo v roce 2015.

Na závěr ještě drobné upozornění

Vyhlášku č. 269/2015 Sb. i novělu zákona č. 67/2013 Sb. bude možné použít až pro rozúčtování za

rok 2016, změny se tedy fakticky projeví až ve vyúčtování, které příjemci služeb obdrží v roce 2017. Pro rozúčtování tepla a teplé vody za letošní rok 2015 využijete vyhlášku č. 372/2001 Sb.

**Autoři:
EIF, V1aH**

Pro náš dům, z. s.



Pro náš dům, z. s., si Vás dovoluje pozvat na:

Mezinárodní konferenci Tepny domu 2016

26.–27. 9. 2016

Tématem konference bude problematika obnovy tepen bytových domů:

- rozvodů pitné vody, elektrické energie a plynu,
- odvodu odpadních vod,
- provozu vytáhů,
- instalace zabezpečovacího zařízení.

Více informací budeme průběžně zveřejňovat na našich webových stránkách www.pronasdum.cz



CHYTRÁ VOLBA PRO VYTÁPĚNÍ A OHŘEV TEPLÉ VODY

INTERGAS – originální kondenzačníbytový kotel, který budete rádi instalovat

Majitelé bytů a rodinných domů, napojených na zemní plyn, mají jasno. Chtějí kondenzační kotel. Řádově čtyři pětiny z nich chtějí kotel, na který se budou moci spolehnout dalších 10 i více let bez ohledu na společenskou prestiž jeho značky. Chtějí kotel účinný, mechanicky solidní, přitom malý a takový, jehož servis bude snadný. Chtějí mít prospěch z technologie kondenzačního využití zemního plynu a přitom nepotřebují kotel nadměrně konstrukčně sofistikovaný, omezený v jeho elektronické a softwarové výbavě.

Zvláštnosti bytových plynových kondenzačních kotlů

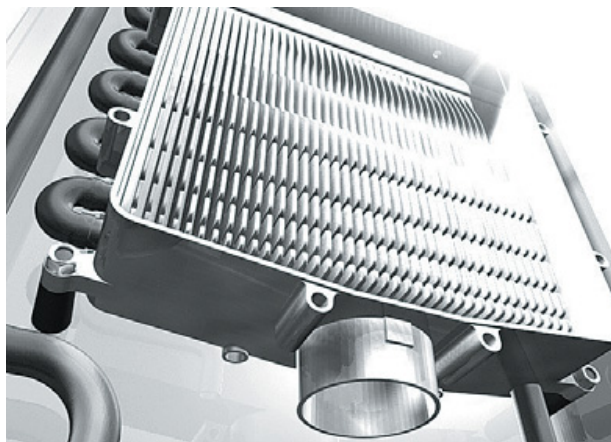
Stovky tisíců českých domácností se již naučilo využívat výhody nekondenzačních závěsných, konstrukčně jednodušších atmosférických kotlů nebo turbokotlů určených jen pro vytápění nebo s průtokovou přípravou teplé vody. Toto řešení jim vyhovuje, plní jejich potřeby. Vytápění bytu a přípravu teplé vody berou jako nutnost, dokteré chtějí investovat jen nezbytně nutnou část svého rozpočtu.

Kotle INTERGAS jsou koncipovány tak, aby tito lidé mohli zůstat u toho, co si oblíbili, s čím mají zkušenosti, ale se zásadním zvýšením využití energie v zemním plynu a pokud mají zájem, tak s plným komfortem ovládání přes internet.

Konstrukce

Základem závěsných plynových kondenzačních kotlů INTERGAS je teplosměnný výměník, který na straně se spalinami tvoří podélně žebrovaný hliníkový odlitek a na straně s otopnou vodou, nebo ohří-

vanou pitnou vodou, měděná trubka, která je v odlitku zalita. Použité kovy mají nejvyšší tepelnou vodivost mezi kovovými materiály používanými pro výrobu kotlů, měď je na prvním místě a hliník na druhém. Dokonalý přestuptepla mezi nimi je dán zalitím měděného potrubí do odlitku při jeho tlakovém lití do ocelové formy.



Z obrázku je vidět, po sejmutí čelní desky s hořákem, plochý, odshora dolů podélně žebrovaný výměník. Zásadní předností je délka výměníku, při které mají spaliny dost času na předání tepla.

Trubkový výměník na straně vody

Na straně vody je had z měděného potrubí. V případě solo kotle jeden had pro vytápění. V kotli kombinovaném jeden had pro vytápění, blíže k ploše s lamelami ve styku se spalinami a druhý za ním, pro ohřev vody. Měděné potrubí v otopné vodě odstra-

ňuje problémy s její kvalitou, které jsou známé u výměníků jen z hliníkových slitin. Měděné potrubí je jeden z nejoblíbenějších materiálů pro rozvody otopných soustav. Dostatečně velký a konstantní průřechový profil trubky



výměníku omezuje potenciál vzniku usazenin. Vysoká tepelná vodivost kovů odstraňuje místní přehřátí, která se občas vyskytnou v ocelolitíně a jsou iniciátory tvorby usazenin. Kladně se projevuje i velká tepelná kapacita těla výměníku, která vyhlazuje teplotní špičky od zapálení nebo zhášení hořáku, nárazového proudění ohříváné vody.

Regulace vytápění a řízení

Nástěnné kombinované kotle INTERGAS jsou primárně určeny pro záměny starých kotlů v bytech, kde je obvykle využíváno řízení prostorovým termostatem podle teploty ve vybrané místnosti. Proto lze pro základní ovládní kotle poněkud dosavadní oblíbený drátový termostát On-Off, na který jsou uživatelé zvyklí.

Teplá voda během okamžiku

Díky komfortní dodávce teplé vody, při které je zajištěn pře-

dehřev výměníku, je dodávka teplé vody bez zpoždění. Tím je garantován rychlý a stabilní ohřev teplé vody pro napuštění vany o objemu 120 litrů během 10 minut. Volbou Eco funkce se ovlivní chod s ohledem na chování uživatele a snižuje se spotřeba plynu.

Vytápění

Závěsné kondenzační kotle INTERGAS jsou primárně určeny pro záměny starých kotlů v bytech, kde se využívá řízení prostorovým termostatem podle teploty ve vybrané místnosti.

Podmínky instalace, servis a opravy

Zajímavým bezpečnostním konstrukčním prvkem kotle, na vyžádání, je zpětná klapka za ventilátorem před vstupem do hořáku. Brání zpětnému chodu spalin v případě napojení kotle do společného odvodu spalin. Může nahradit klapku, která by musela být instalována na

odvod spalin za kotel, a která by svými rozměry mohla znemožnit jednoduchou instalaci. Instalaci na stěnu lze provést pomocí upevňovacího pásu a konzoly, nebo pomocí rámu. Servisní výhodou je minimum náhradních dílů, které jsou stejné pro všechny typy kotlů.

Bližší informace naleznete na webu: www.kondenzacni-kotle.cz

Kontakt:

Brilon a.s.
Sezemická 6/A3
193 00
Praha 9 – Horní Počernice
Zelená linka: 800 11 4567
e-mail: info@brilon.cz

brilon

MODERNÍ TECHNOLOGIE V NAŠICH BYTOVÝCH DOMECH

Vývoj cen primárních energií je v současné době příznivý, a tak by se mohlo zdát, že úvahy nad vlastním, nezávislým zdrojem tepla mizí do pozadí. Opak je však pravdou. Nemůžeme očekávat, že ceny zdrojů zůstanou nadále na své nízké úrovni. Odhad předních specialistů říká, že ke změně může dojít velmi brzy, a to celkem radikálně. Současné ceny téměř všech komodit klesají, a tak je jistě optimální čas i na zvážení, jak posílit a využít tyto trendy i v našich bytových domech.

Bezesporu obrovský krok kupředu udělaly technologie v oblasti nestandardních zdrojů tepla a teplé vody. Jedná se zejména o tepelná čerpadla.

Před deseti lety tyto technologie nevykazovaly možnost efektivního využití obráceného Carnotova cyklu. Toto bylo dáno relativně nízkou účinností tehdy vyráběných zařízení. I cena v té době byla na úrovni takové, že finanční návratnost výrazně přesahovala jejich životnost.

Neuplynulo ani deset let a vývoj se hnul mílovými kroky kupředu. Stávající technologie tepelných čerpadel mají účinnost výrazně vyšší, cena za vyrobenou jednotku tím výrazně klesla. Klesla i pořizovací cena, a tak se z této technologie stává velmi zajímavý a efektivní zdroj tepla a teplé vody pro naše bytové domy.

Obrovskou výhodou je nezávislost na energetických zdrojích, které jsme nuceni dovážet. K fungování tepelného čerpadla potřebujeme elektrickou energii, u které jsme velkým vývozcem. A nyní se pustíme do vlastních „čerpadel“ a popíšeme si situaci konkrétněji.

V drtivé většině bytových domů se setkáváme s centralizovaným zásobováním tepla (CZT), které se mnohdy ohřívá

odpadním teplem z továren apod. Lze tedy předpokládat nižší cenu za jednotku tepla, než by poskytla jiná varianta vytápění. Doba, kdy centralizované zásobování teplem vznikalo, bylo efektivním a levným řešením spotřeby tepla. V současnosti však lidé, kteří bydlí v objektu vytápěným prostřednictvím CZT, mají možnost nahradit tento stále dražší systém vytápění tepelným čerpadlem.

Proč právě tepelné čerpadlo?

Lidé, kteří bydlí v domech vytápěných pomocí CZT, nemají jinou možnost, než tento zdroj využívat. Tohoto faktu jsou si vědomi obchodníci, kteří jsou spojeni s firmami zajišťujícími přísun tepla do objektu. Stále častějším jevem je pak enormní nárůst ceny za vytápění bytové jednotky. Vývoj technologie však pokročil natolik, že existují efektivní varianty vytápění objektu. Tento trend se nejdříve projevil u rodinných domů, nyní se konečně dostává i na bytové domy.

Nahrazovat systém centrálního zásobování teplem z tepelného čerpadla bylo v minulosti mnohdy spojené s legislativními

problémy. Naštěstí již existují postupy, jak tyto problémy vyřešit. Tepelná čerpadla jsou totiž v současnosti jedinou dostupnou možností, jak snížit náklady na vytápění bytových domů.

Firma AISECO, s.r.o. je zřizovatelem škály moderních technologií zajišťujících levnější náklady na vytápění. Hlavním produktem jsou tepelná čerpadla pro ohřev TUV a topení s doplňky technologií s přímým solárním ohřevem vody nebo fotovoltaickými elektrárnami.

Nyní je soustředěna pozornost na maximální zateplení domu, opravy a revitalizace objektů, modernizace interiérů, ale zapomíná se především na to, že vynaložené prostředky na ohřev TUV a topení v objektech jsou peníze, jež se počítají do spotřeby. Proto je třeba, aby tato částka vynaložená na ohřev a TUV byla co nejnižší.

Novela zákona o emisích s účinností od r. 2016

V průběhu roku by měla vejít v účinnost novela zákona o emisích, kdy jsou centrální dodavatelé tepla nuceni k vysokým investicím do čistého provozu kotelen. Tato investice se samozřejmě promítne do zvýšení cen



Tepelné čerpadlo

Pracuje na principu obráceného Carnotova cyklu. Chladivo v plynném stavu je stlačeno kompresorem a poté vpuštěno do kondenzátoru. Zde odevzdá své skupenské teplo. Zkondenzované chladivo projde expanzní tryskou do výparníku, kde skupenské teplo (při nižším tlaku a teplotě) přijme a odpaří se. Poté opět pokračuje do kompresoru a cyklus se opakuje.

tepla, a to i bez návaznosti na relativně nízké ceny primárních zdrojů energií.

Provozovatelé CZT samozřejmě takové osamostatnění a odpojení budov od jejich sítě neradi vidí, neboť přicházejí o zisk. V mnohých případech je kvůli nepříznivé situaci s uhlím, plynem, a často i kvůli špatnému technickému stavu izolací a rozvodů CZT, 1 GJ prodáván za 560 až 700 korun. Pomocí tepelného čerpadla jej však můžete vyrobit reálně za 280 korun.

V dnešní době společnost AISECO nabízí tři základní varianty, jak takový zdroj pro bytové domy pořídit.

1. **Přímá investice:** vlastník, resp. sdružení vlastníků technologii zakoupí. Toto je pro obyva-

tele domu neefektivnější z globálního pohledu, ale ne vždy je tato cesta reálná. Například proto, že veškeré finanční prostředky (třeba i z úvěru) byly spotřebovány na rekonstrukci objektu.

2. **Částečná investice:** vlastník, resp. sdružení vlastníků technologii zakoupí jen částečně a poté technologii splácí a po určité době ji zcela odkoupí od provozovatele.

3. **Nulová investice:** technologie vytápění je instalována zcela zdarma a je vlastníkům bytových jednotek účtováno teplo

s garancí nižší ceny tepla za GJ, než jaká by byla účtována za původních podmínek. Po sjednané době bude tepelné čerpadlo předáno vlastníkovu zdarma.

Návratnost této realizace je počítána na 72–96 měsíců při dnešních cenách energií.

Všechny instalace tepelných čerpadel jsou závislé na správné regulaci především pro kvalitu a správnost provozu. Systém, dálková zpráva i automatická analýza provozních nákladů, kterými je lokalizován provoz tepelného čerpadla a jeho průběh a chybové hlášení. Na zá-

Výhody tepelných čerpadel:

- chod bez emisí,
- bezpečný provoz,
- minimální nároky na revizní náklady,
- minimální nároky na místo.

kladě těchto dat je spol. AISECO schopna upravit i provozní křivky, optimalizovat provoz a v případě chybového hlášení předejít výpadku a poruchám celého zařízení, a to především s důrazem na správné hospodaření s teplem. Rovněž náš systém zajišťuje informace o případných výkyvech či výpadku tepelného čerpadla. Neustálý servisní dohled zajistí opravu nebo optimalizaci provozu v jakoukoliv dobu. Díky tomu, že máme informaci o výpadku takřka okamžitě, náš nepřetržitý servis vždy zasáh-

ne v jakoukoliv denní či noční dobu. Pomocí našeho systému může na dálku analyzovat stav, identifikovat výpadek a rychle uvést zařízení do běžného provozního stavu. V takových případech se náš klient o výpadku dozví až prostřednictvím zprávy. Oproti jiným systémům u nás odpadají nákladné roční revize na bezpečnost komínů, provozů plynových spotřebičů, zplodin a ostatních provozních nákladů. Životnost tepelného čerpadla je minimálně 30 let.

Autor:**Aiseco s.r.o.****Vinohradská 74****618 00 Brno – Černovice****Tel.: 733 125 180****obchod@aiseco.cz**

Nabízíme stanovy pro společenství vlastníků

v souladu s novým občanským zákoníkem a navazující legislativou

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

Co musí ve stanovách SV přizpůsobit?

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

Do kdy musí být změny provedeny?

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

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

PENB: NOVÁ A JASNĚJŠÍ PRAVIDLA

Od loňského roku platí nová pravidla pro průkazy energetické náročnosti budov. Nabyla účinnosti novela, která dává odpověď na dřívější nejasnosti. Kdo se bez průkazu energetické náročnosti neobejde?

Průkaz energetické náročnosti budov (PENB) vyhodnocuje energetickou náročnost budovy, vyčísluje energie spotřebovávané při běžném provozu, obdobně jako energetický štítek třeba na ledničky, a řadí budovy do třídy energetické náročnosti: od A (nejúspornější) do G (energeticky nejnáročnější, tudíž na provoz nejdražší).

Pro koho je průkaz povinný?

Povinně si ho musí obstarat stavitelé a vlastníci všech novostaveb. A také každý, kdo stávající nemovitost jako celek pronajímá, prodává nebo ji výrazněji renovuje. Podpis smlouvy o pronájmu či prodeji nemovitosti je podle zákona možný jen v případě, že si předem obstaráte průkaz energetické náročnosti. Jinak hrozí prodejci či pronajímateli až stotisícová pokuta, právníkům osobám dokonce až dvousetisícová.

Pokud se chystáte stavět či přestavovat, musíte si štítek zajistit dřív, než zažádáte o stavební povolení – průkaz se přikládá k žádosti nebo k ohlášení stavby.

Když jde jen o ucelenou část nemovitosti, typicky byt v bytovém domě, je průkaz potřebný jen při jeho prodeji. Posuzuje

se ale celková energetická náročnost budovy, nikoli pouze bytové jednotky – podrobněji k tomu níž.

K pronájmu bytu budete průkaz energetické náročnosti potřebovat od ledna 2016. Opět se bude posuzovat energetická náročnost celé budovy, nikoli jen spotřeba bytu.

Novoty a upřesnění

Od července 2015 platí ještě několik novinek a upřesnění dřívějších pravidel:

Staré domy bez průkazu

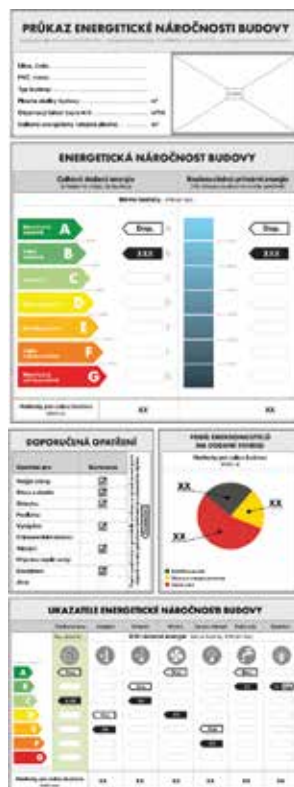
Domy postavené před rokem 1947, které od té doby neprošly zásadní rekonstrukcí, při prodeji (ani pronájmu) energetický průkaz mít nemusí v případě, že se tak kupující a prodávající písemně dohodnou. Stavba automaticky spadne do nejhorší energetické třídy (G).

Bytové domy

Majitelé a správci bytových domů a administrativních budov si průkaz energetické náročnosti plošně a povinně opatřovat nemusí. Nepotřebují ho do chvíle, než se bude některá

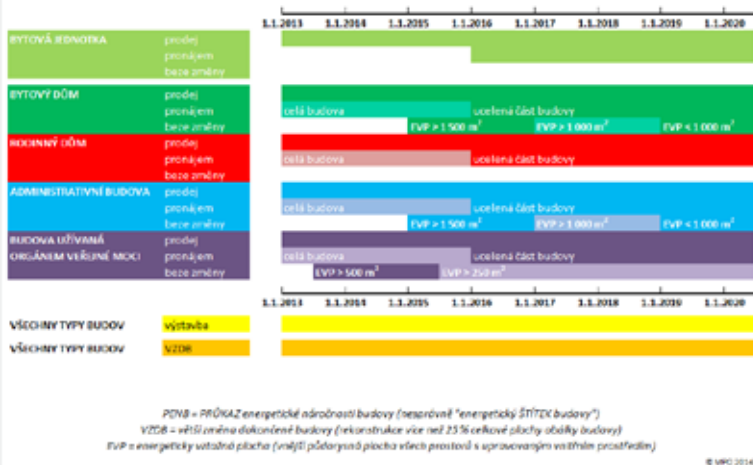
z jednotek domu (typicky byt) prodávat. Pak už průkaz nezbytný je.

(Výjimkou jsou družstevní byty, na které se povinnost nevztahuje – nejde totiž o prodej, ale převod práva k užívání. Při pronájmu jde z hlediska zákona o podnájem. Průkaz tudíž není nutný.)



Harmonogram povinnosti zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB)

podle § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií



Kdy průkaz nepotřebujete?

Průkaz energetické náročnosti nepotřebujete, když jde o:

- budovu s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m²,
- budovu určenou pro bohoslužby a náboženské účely,
- památkovou budovu,
- průmyslovou nebo zemědělskou budovu s roční spotřebou do 700 GJ,
- stavbu pro rodinnou rekreaci.

Jaký je postup?

Vlastník bytu musí písemně vyzvat společenství vlastníků jednotek o vystavění ověřené kopie průkazu na dům. Když ho

! Od ledna 2016 bude třeba energetický průkaz i při pronájmu bytu nebo kanceláře.

ani po písemné žádosti neobdrží, může průkaz energetické náročnosti nahradit vyúčtováním dodávek energií za poslední tři roky, ale než majitel bytu průkaz dostane, musí v případných inzerátech, kde byt nabízí k prodeji, uvádět nejhorší energetickou třídu G.

Státní energetická inspekce bude PENB a dodržování pravidel aktivně kontrolovat – ať už jde o zveřejňování energetické třídy v inzerátech nebo předání průkazu kupujícímu či novému nájemci. Kontrola by měla proběhnout zhruba u každého dvacátého průkazu – a to i zpětně, u dříve vydaných. Aby mělo Ministerstvo obchodu a průmyslu a Státní energetická inspekce dohled nad kvalitou vydávaných energetických průkazů, bude nově každý prů-

kaz opatřován identifikátorem, podle kterého půjde jednoduše vysledovat energetického specialistu, který průkaz zpracovával, a unikátnost průkazu.

V případě dalších informací o PENB nás kontaktujte, rádi vám pomůžeme s výběrem vhodného zhotovitele.

Autor:
Pro náš dům, z. s.



NETOPÝŘI

ŽIVOT NOČNÍCH LOVCŮ

Netopýři, správně letouni (Chiroptera), jsou druhou nejpočetnější skupinou savců. Na světě je popsáno téměř 1200 druhů, přičemž obývají prakticky celou zeměkoulí s výjimkou polárních oblastí. Od ostatních savců se však zásadně odlišují svoji schopností aktivního letu, což vedlo k vývoji jejich obrovské rozmanitosti a k vytvoření jedinečných adaptací.

Netopýři jsou živočichové s převážně noční aktivitou, některé druhy však vylétají z úkrytů ještě před soumrakem. Za tmy se orientují pomocí tzv. echolokace. Vydávají pro lidské ucho neslyšitelné ultrazvuky a podle jejich ozvěny dokážou určit svoji polohu v prostoru, rozpoznat okolní překážky nebo lokalizovat případnou kořist. Všichni evropské netopýři se živí výhradně hmyzem, případně jinými drobnými bezobratlými živočichy, např. pavouky.

Životní cyklus netopýřů v mírném pásmu je velmi rozmanitý a ještě výraznější než u jiných živočichů se v něm odráží rozdílnost čtyř ročních období. Řada druhů evropských netopýřů je přítom silně vázána, alespoň v některých částech roku, na člověka, resp. na jeho nejrůznější stavby. Od konce dubna do srpna vytváří samičky netopýřů seskupení, tzv. letní kolonie, ve kterých rodí a odchovávají mláďata. U některých druhů netopýřů (např. netopýř velký a netopýř brvitý) se přítom tyto kolonie nenacházejí nikde jinde než na lidských stavbách (nejčastěji půdy kostelů, zámků nebo dutiny za obložení domů nebo na panelácích). Zároveň jsou netopýři v tomto období velmi zranitelní, protože mláďata se

rodí holá, slepá a neschopná letu. V úkrytu zůstávají něco více než měsíc. Na podzim se kolonie rozpadají a netopýři se přesouvají na zimní úkryty. Během těchto migrací využívají tzv. přechodné úkryty, kterými opět mohou být lidská obydlí (často se dostanou do bytů nebo kanceláří). Tentokrát se zde ovšem objevují jiné druhy netopýřů (např. netopýř hvízdavý), než které najdeme na půdách během léta.

Během října a listopadu se začínají netopýři stěhovat do zimních úkrytů, kterými jsou především různé sklepy, staré štoly a jeskyně, ale pro některé druhy také štěrbinu na panelových domech (např. netopýř rezavý a netopýř večerní). Zde postupně upadají do stavu tzv. hibernace, kdy se snižuje jejich tělesná teplota na úroveň teploty okolního prostředí a zpomalují všechny životní procesy. I v tomto období jsou netopýři zranitelní, jelikož časté rušení, a tím i probouzení ze zimního spánku, může vést k vyčerpání tukových zásob nutných k přežití zimního období. Koncem dubna netopýři zimoviště opouštějí a opět se přesouvají do letních úkrytů.

Je tedy jasné, že netopýři jsou silně synantropní živočichové, tj. žijící v blízkosti člověka. To přináší netopýřům své výhody

i nevýhody. Bez úkrytů, které jim poskytují lidské stavby, by se řada druhů nemohla rozšířit do oblastí mírného pásma. Zároveň se však někdy mohou střetávat zájmy člověka a potřeby netopýřů.

Netopýři – naši dobří sousedi nebo nepřátelé?

Řada druhů netopýřů, vyskytujících se v České republice, využívá během svého života nejrůznější úkryty v lidských stavbách. To se bohužel vždy neseťkává s pochopením obyvatel domů a přítomnost netopýřů nemusí být vítána. Ať už je důvodem strach způsobený zakořeněnými pověrami, strach z přenosu nemocí, znečišťování budovy trusem či rušení, většinou se v těchto případech lidé snaží dalším výskytu netopýřů v objektu zamezit. Řada stanovišť je ovšem také v posledních letech ohrožena rozsáhlými rekonstrukcemi a zateplováním budov, při nichž dochází nejen k ničení samotných úkrytů, ale často také k přímé likvidaci netopýřů.

Netopýři jsou přítom významnou součástí naší přírody a jejich ekologický význam, ač není na první pohled patrný, je nenahraditelný. Důvodem je jejich unikátní adaptace k ak-



Netopýr rezavý (*Nyctalus noctula*) je v posledních letech jedním z nejběžnějších druhů využívajících úkryty na panelových domech (Foto: Jaroslav Červený)

tivnímu letu a noční způsob života. Jsou totiž jedinými živočichy, kteří jsou schopni lovit v noci hmyzí škůdce lesních porostů a zemědělských plodin, podobně jako ptáci ve dne. Navíc je známo, že netopýři jsou schopni zkonsumovat za jedinou noc množství hmyzu odpovídající až 100 % jejich vlastní váhy. V severní Americe vypočetli, že jedna 150 kusová kolonie netopýrů hnědých, kteří jsou příbuzní našich netopýrů večerních, pochyťtá za

rok přibližně 1,3 milionů kusů hmyzu a významně tak ovlivní jeho početnost. Výzkum ve Španělsku ukázal, že přínos netopýra nejmenšího v ochraně zemědělských plodin jen díky snížení spotřeby chemických insekticidů dosahuje více než 21 eur na hektar.

Jak již bylo řečeno, rychlý úbytek vhodných úkrytů je v současnosti jednou z hlavních příčin ohrožení některých druhů netopýrů. Zachování každého jednotlivého úkrytu má

proto klíčový význam z hlediska jejich ochrany. Jde jen o to najít kompromis mezi zájmy člověka a potřebami netopýrů.

Autor:
Dr. Jan Zukal

**Ústav biologie obratlovců
AV ČR
Květná 8
603 65 Brno**

S CHRÁNĚNÝMI ŽIVOČICHY POD JEDNOU STŘECHOU

V posledních letech se díky různým dotačním programům EU výrazně zrychlilo tempo oprav panelových domů. Především v souvislosti s projekty na zateplení domovního pláště dochází k ničení úkrytů netopýrů a hnízdišť rorýsů. Pokud záměr nového projektu může zasáhnout úkryty netopýrů, je třeba mít na paměti, že primární snahou je zachovat stav vhodný pro netopýry i po realizaci projektu revitalizace domu. V některých případech není zachování úkrytu možné, i tehdy je však potřeba postupovat tak, aby negativní dopad na netopýry byl co nejmenší.

Legislativní problematika

Všechny druhy netopýrů vyskytující se v České republice jsou totiž chráněny zákonem (Zákon 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a prováděcí vyhláška č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů zejména novely č. 175/2006). A právní ochranné podléhají také netopýry užívaná sídla – a to jak přirozená, tak umělá. To poskytuje netopýrům dostatečnou legislativní ochranu. Všechny druhy netopýrů podléhají přísné ochraně navíc i na základě evropské legislativy, tzv. Směrnice o stanovištích (č. 92/43/EEC), která byla v naší legislativě implementována do zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění zákona č. 218/2004 Sb. Zmíněné zákony doplňuje ještě zákon č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání zabývající se ochranou jedinců, a který zakazuje týrání a bezdůvodné usmrcování všech obratlovců, včetně letounů.

Rekonstrukce domů bez problémů

Při rekonstrukci a zateplování budov je třeba brát ohled na

vyskyt rorýsů a netopýrů. Dle patričních zákonů, které jsme zmínili výše, je hnízdiště rorýsů či netopýrů třeba ohlásit a projednat na příslušném orgánu ochrany přírody. A to před zahájením stavebních prací.

Ochrana hnízdišť našich malých kamarádů je zakotvena i v dotačním programu Nová zelená úsporám, který vyžaduje zoologické zhodnocení vlivu revitalizace na zvláště chráněné živočichy, tedy zejména netopýry a rorýse obecného.

Jak je třeba postupovat před zahájením stavebních úprav bytového domu?

V první řadě je nutné zjistit, zda se rorýsi či netopýři ve stavbě vyskytují a tuto skutečnost zohlednit v projektové dokumentaci. To je velmi důležitý krok, ať již ve vztahu k žádosti o vydání stavebního povolení, kterou kromě stavebního úřadu posuzují také odbory životního prostředí, nebo v souvislosti s podáním žádosti o poskytnutí dotace.

Ve většině případů je pro zjištění přítomnosti těchto živočichů nezbytné provedení orientačního zoologického průzkumu, což platí zejména v případě netopýrů,

kteří se mohou vyskytovat v různých typech úkrytů a v různých fázích životního cyklu v průběhu celého roku. Průzkum by měl ukázat, jaké druhy netopýrů se v domě vyskytují, v kterém období, jaké úkryty a výletové otvory používají. Na základě konkrétní situace je pak doporučen nevhodnější postup. Vše je však třeba řešit s dostatečným předstihem, protože průzkum lze spolehlivě uskutečnit jen v určitém období roku – přítomnost rorýsů se dá zjistit pouze v období hnízdění, mimo toto období je to prakticky nemožné, neboť nezanechávají téměř žádné bytové stopy. Podobně výskyt netopýrů lze detekovat pouze v sezóně, kdy jsou aktivní, naopak v průběhu zimování je to velmi obtížné. V tomto období totiž zůstávají netopýři ve svých úkrytech, kde upadají do stavu hluboké letargie

Víte, že ...

... rorýsi jsou velmi rychlí? Při střemhlavém letu dokážou vyvinout rychlost až 220 km/h. Rychlejší jsou v Evropě už jenom jejich příbuzní rorýsi velcí (Apus melba) a pak také sokol stěhovavý (Falco peregrinus).

(tzv. hibernace). Při tom se jim zpomalují veškeré životní funkce a jejich organismus čerpá energii pouze z předem vytvořených tukových zásob. V tomto stavu zůstávají prakticky po celou zimní sezónu.

vány v době výskytu letní kolonie s nevzletnými mláďaty nebo zimujících netopýrů. Existence letních kolonií se z větší části překrývá s obdobím hnízdění rorýsů, zimování spadá do období přibližně od poloviny listopadu do poloviny

chy, které slouží jako vletové otvory do úkrytů za nimi jak rorýsům, tak netopýrům. Při realizaci zateplení nesmí otvory zůstat uzavřeny ani na přechodnou dobu, ale po instalaci izolační vrstvy se musí ještě tentýž den obnovit. Otvory v tepelně izolačním materiálu je třeba následně zabezpečit proti zatékání srážkové vody mezi izolační vrstvou a pláštěm budovy.



Potenciální úkryty netopýrů na panelovém domě (1 – odvětrávací šachty, 2 – odvětrání střechy, 3 – spáry mezi panely, 4 – štěrby na balkónech, 5 – štěrby za obložení střechy, 6 – štěrby nad okny)

Zachování štěrbinového úkrytu netopýrů při zateplování

Spáry mezi panely a jiné štěrby mají být v průběhu zateplování vesměs překryty izolační vrstvou polystyrenu. I přesto lze tyto úkryty pro netopýry zachovat. Jakým způsobem? Pokud je to technicky možné, instaluje se na místo, kudy netopýři do štěrby pronikají, speciální budka, která po zateplení funguje jako průlezný tunel tepelně izolační vrstvou do původního úkrytu mezi panely. K dispozici jsou různé typy dřevobetonových budek, které mají v zadní stěně otvor nebo ji mají zcela otevřenou. Budky se na stěnu přilepují stejně jako polystyrenové desky zateplení, případně se mohou navíc upevnit pomocí kovových vinklů a šroubů umístěných na bocích. Povrch budek se ve finální fázi překryje perlínkou a opatří stejným nátěrem jako okolní plocha, takže na budově nejsou nijak nápadné, viditelné jsou pouze úzké vletové otvory.

S průzkumem mohou pomoci např. členové České společnosti pro ochranu netopýrů nebo České společnosti ornitologické. Další možností je nahlédnout do databáze registrovaných hnízdišť rorýsů volně přístupné na www.rorysi.cz nebo do databáze údajů o výskytu netopýrů v panelových sídlištích prostřednictvím www.ceson.org.

března v závislosti na průběhu počasí v daném roce. Důvodem pro toto načasování je nutnost eliminace rušení živočichů při odchovu mláďat a zajištění přežití hibernujících netopýrů. I v případech, kdy nelze ze závažných důvodů stavební práce vhodně načasovat a musí být provedeny v některém z uvedených kritických období, existují určitá řešení (např. použití tzv. jednosměrné uzávěry).

Vhodné načasování prací

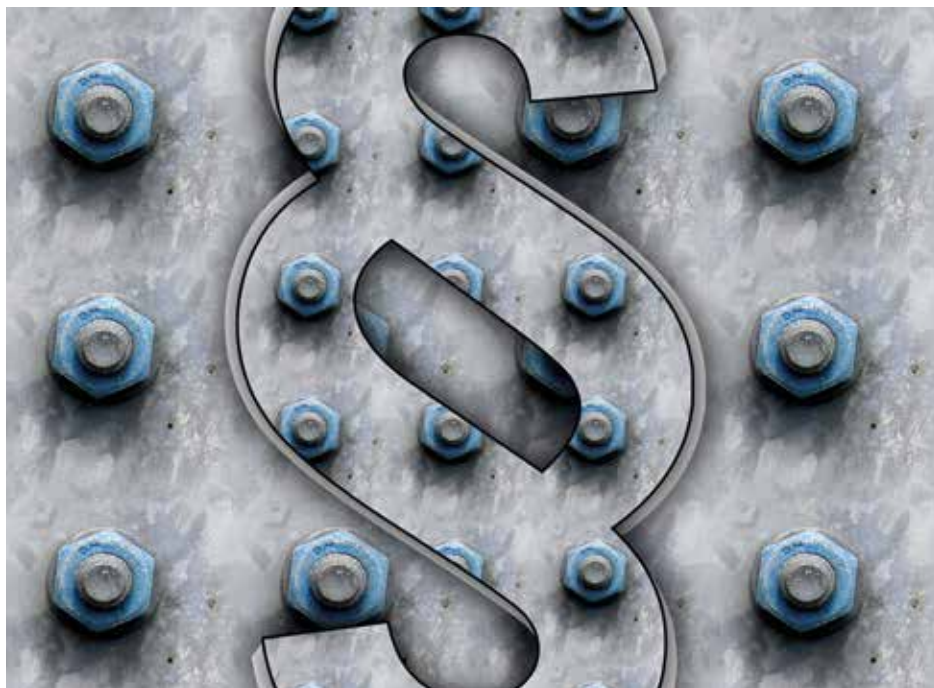
Pro rorýse je z pohledu stavebních prací nejdůležitější jejich načasování. Práce by neměly kolidovat s hnízdní sezónou, tj. s obdobím od 20. dubna do 10. srpna. Podobně v případě netopýrů nesmí být stavební práce realizo-

Zachování větracích otvorů

Pokud při stavebních úpravách domu nedochází k úpravě větrané střechy na nevětranou, je nutné zachovat i po provedených úpravách propustné nejlépe všechny dosud existující ventilační průdu-

Autor:
Dr. Jan Zukal

Částečně převzato z webu
TZB-info.cz.



ÚČAST NOTÁŘE PŘI SCHVALOVÁNÍ STANOV

Oblast bytového spoluvlastnictví prochází od 1. 1. 2014, kdy nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, postupným vývojem. Dalo se čekat, že řada ustanovení se vyjasní teprve praxí, tj. soudními rozhodnutími, které budou následně akceptovány rejstříkovými soudy a vytvoří tak celospolečenskou dohodu o fungování společenství vlastníků. Jaká je současnost a jaký bude další vývoj v této oblasti? Z hlediska soudních rozhodnutí vychází jako nejdůležitější pro fungování společenství tyto dva body: 1) změna názvu společenství a 2) účast notáře na shromáždění vlastníků při změně stanov.

Změna názvu společenství

Občanský zákoník v §3042 určuje lhůtu pro sjednocení názvu společenství s požadavky OZ do 31. 12. 2015. Otázkou je, jak má správně znít název společenství, a jestli je v tomto případě (pouhá změna názvu) nutná účast

notáře na shromáždění? OZ v § 1200 odst. 2) říká: „Stanovy obsahují alespoň název obsahující slovo společenství vlastníků a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo.“ Pomiňme, že společenství vlastníků jsou slova dvě, nikoli slovo. Zůstává nám, že název se skládá

z pojmenování subjektu a jeho adresy (přeloženo do srozumitelné češtiny).

Takový název by tedy mohl vypadat asi takto: „Společenství vlastníků Veverčí 102, Brno.“

- subjekt = společenství vlastníků,
- označení domu = Veverčí 102, Brno.

Takto jednoduše a v souladu s požadavky OZ může název znít a takto jej rejstříkový soud v Brně běžně zapisuje.

Pokud některá společenství si chtějí ponechat současný název, např. Společenství vlastníků pro dům Veveří 102, Brno, pak můžeme pouze doporučit konzultovat tento název buď s rejstříkovým soudem, nebo notářem. Tím se dá předejít potížím s nezapsáním názvu do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Účast notáře na shromáždění, kde se mění stanovy

V ČR máme dva Vrchní soudy – jeden v Praze a druhý v Olomouci. Oba soudy již vydaly v letošním roce usnesení v této věci a „kupondivu“ jsou jejich názory naprosto protichůdné. Chronologicky vzato:

a) Usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 79/2015 z 28. 7. 2015, v němž soud vyjádřil stanovisko, že zákonný požadavek notářského zápisu ohledně změny stanov vycházející z § 1200 odst. 3 NOZ platí jen pro SVJ vzniklá až podle NOZ od 1. 1. 2014 a na SVJ vzniklá před tímto datem (tedy přede dnem nabytí účinnosti NOZ) se toto ustanovení nevztahuje.

b) Usnesení Vrchního soudu v Olomouci č. 8 Cmo 278/2015 z 22. 9. 2015, v němž soud zaujal stanovisko odlišné od stanoviska Vrchního soudu v Praze. Vrchní soud v Olomouci v odůvodnění svého usnesení mj. poukázal na to, že při založení SVJ podle NOZ musí mít stanovy SVJ (s výjimkou uvedenou v § 1200 odst. 3 NOZ) formu

veřejné listiny. Z toho pak soud dovodil, že je nepředstavitelná „dvojkolejnost“, tedy stav, že jiný právní režim by platil pro SVJ vzniklá před účinností NOZ a jiný pro SVJ vzniklá po účinnosti NOZ.

Co z toho plyne pro SVJ, která ještě nemají přijaté stanovy odpovídající požadavkům OZ?

Dá se předpokládat, že české rejstříkové soudy se budou řídit usnesením Vrchního soudu v Praze, zatímco moravské rejstříky usnesením toho olomouckého. Je smutným zjištěním, že v takto jednoduché záležitosti nemáme jednoznačný právní postup, který by platil pro všechna společenství stejně. Pokud si můžeme dovolit těmto společenstvím poradit (snad na to máme po setkáních se stovkami, či spíše tisíci z vás právo), pak doporučujeme:

1. Opravdu dobře připravit stanovy jako základní a dlouhodobě neměnnou dohodu o způsobu fungování vašeho domu a jednotlivých vlastníků v něm. Stanovy podrobit kritice a doplňkům ze strany jednotlivých vlastníků.
2. Takto doplněné stanovy nechat schválit na shromáždění za účasti notáře, a to včetně kontroly správnosti názvu (nebo jeho změny), případně i předvolby stávajícího výboru.

Proč všechno současně? Protože kromě platby notářů platí společenství za každou změnu v rejstříku poplatek ve výši 2.000 Kč. Pokud zvládne-

te vše naráz, máte za 2.000 Kč na dalších např. 5 let klid.

3. Proč doporučujeme účast notáře na shromáždění, když minimálně v Čechách nebude zřejmě potřeba? Například pro klid všech zúčastněných. Notář, a zvláště ten, který osobně vloží údaje přímo do rejstříku, je zárukou, že schválené stanovy se tam objeví v nezměněné podobě. Neboť kdo z vás kontroluje obsah sbírky listin v rejstříku? Zda se ve sbírce nachází skutečně ten materiál, který jste na shromáždění schválili?

Cena za kvalitně vytvořenou a po právní stránce zabezpečenou smlouvu ochraňující váš majetek dosahuje maximálně stokoruny, či jednotku tisíců. Domníváme se, že takto investované peníze jsou dobře investované.

Autor:
VlaH

Pro náš dům, z. s.





JAKÝ TYP OKNA SE HODÍ PRO VAŠI STAVBU ČI DŮM?

Stavíte nebo zateplujete dům a přemýšlíte o výměně oken? Při výběru musíte nejdříve rozhodnout, z jakého materiálu budou vaše okna vyrobená. Ten následně určuje jejich cenu, technické vlastnosti, životnost a odolnost, nároky na údržbu nebo celkový vzhled. Přemýšlíte, jaké přednosti mají používané materiály? Co vše zvážit, než se finálně rozhodnete?

Představte si, že stojíte ve výrobě oken a máte se rozhodnout pro jeden ze tří, respektive čtyř, nabízených materiálů. Výběr snadný rozhodně nebude. Rozhodnout se totiž bez znalosti problematiky je nejen obtížné, ale především z pohledu investic nezodpovědné. Znat základní specifika a přednosti jednotlivých materiálů oken vám výrazně usnadní rozhodování a ve výsledku také ušetříte.

Ale lze vůbec říct, zda jsou lepší dřevěná, hliníková nebo plastová okna? Každý materiál má své přednosti, hodí se pro jiný typ budov a jsou s ním spojeny rozdílné nároky na servis. Zároveň mechanicko-fyzické vlastnosti, jako je hořlavost nebo součinitel prostupu tepla oknem (U_w), jsou u dnešních oken, bez ohledu na materiál, srovnatelné. Při výběru okna záleží také na vkusu pořizovatele.

Dřevěná okna

Dřevěná okna jsou určená pro uživatele, kteří upřednostňují kvality a vlastnosti přírodního materiálu, jeho specifický vzhled a dlouhou životnost. Ta je zaručena moderními výrobními postupy, které do značné míry eliminovaly dřívější nešvary, jako bylo kroucení rámu apod.

Hlavní předností oken z dřeva je právě dlouhá životnost, která může při správné údržbě

dosáhnout desítky let. Dále je to zvýšená odolnost proti povětrnostním vlivům a elegantní přírodní vzhled, který zajišťuje kresba dřeva. Všechna dřevěná okna jsou dnes zároveň ošetřena proti napadení dřevokaznými škůdci či plísněmi a upravena tak, aby byla maximálně pevná a tvarově stálá, například při velkých teplotních výkyvech.

Jednou z nevýhod, která v některých případech připadá dohoduje mezi dřevěnými a plastovými okny je náročnější údržba a servis oken. Jde především o ochranu a renovaci povrchové úpravy, která je náchylná na různé vlivy, např. kroupy či mechanické poškození.

Plastová okna

Plastová okna mají v dnešní době srovnatelné tepelně-izolační a protihlukové schopnosti, jako okna dřevěná. Jsou vyrobená z plastových profilů (PVC), tedy nepřirodního materiálu, který má vysokou trvanlivost a nabízí širokou škálu barevných variací (případně imitací různých materiálů).

Pokud bychom srovnávali vlastnosti dřevěných a plastových oken, rozdíl najdeme především v odolnosti a údržbě. Plastová okna jsou na rozdíl od dřevěných citlivější na vysoké teploty. Za to údržba plastových oken je takřka nulová, obvykle je stačí čas od času seřídít či promazat kování.

Nutno také podotknout, že ne všechna plastová okna je možné využít u některých specifických typů staveb, jako jsou například pasivní domy nebo průmyslové objekty. Pro rodinné a bytové

Jaké parametry se vyplatí sledovat?

- **U_w** – koeficient tepelného prostupu okna,
- **U_f** – koeficient tepelné prostupnosti rámem,
- **U_g** – koeficient tepelné propustnosti prásků,
- **R_w** – zvuková izolace.

domy se hodí všechny typy plastových oken, která se vyskytují na trhu.

Hliníková okna

Potřebujete-li pro svůj rodinný domek elegantní nadčasová okna, která vypadají skvěle za každé situace, vaše volba by měla padnout na hliníková okna. Ta se vyrábějí z hliníkových profilů, které se vyznačují vysokou odolností, nenáročnou údržbou a v dnešní době i dostatečnými tepelně-izolačními schopnostmi. Vysoký stupeň izolace zaručuje stejně jako u dřevěných či plastových oken přesná výroba a těsnost konstrukce při doléhání okenního křídla na rám.

Jaké další vlastnosti sledovat při výběru okna?

Při výběru se zaměřte především na tepelně-izolační vlastnosti oken. Čím kvalitnější okna nebo dveře pořídíte, tím větších energetických úspor ve vašem bydlení dosáhnete. Okna a dveře vyberte také podle náročnosti prostředí, kam je chcete umístit. Pokud pořizujete okna a dveře do prostředí, kde je velký hluk, prach nebo častý silný nárazový vítr nebo déšť, je dobré se poradit s odborníky,

kteří produkty mají nejlepší izolační vlastnosti. Dále je také nutné rozhodnout se o členění oken, o počtu pevných křídel, o počtu otevíratelných dílů, počtu komor v křídle i v rámu, o použitém sklu.

Doporučení: Nevybírejte okna a dveře sami, poraďte se s odborníky!

Přestože si myslíte, že na výběru oken do vašeho bydlení není co pokazit, mýlíte se. Problematika výběru oken je poměrně složitá záležitost. Pokud nemáte dostatek zkušeností a znalostí, bude pro vás orientace na trhu složitá. Radíme vám tedy, abyste výběr oken do vašeho zrekonstruovaného bydlení nebo do novostavby konzultovali s odborníky. Jednou z možností je konzultace s projektantem stavebního zámeřu nebo přímo s obchodním zástupcem společnosti, která se výrobou oken zabývá.

Autor:
Pro náš dům, z. s.



SPRÁVA DOMU

Hledá se špičkový manažer se základní znalostí právní problematiky, ekonomiky, účetnictví, stavebních konstrukcí, elektroizvodů a vyhrazených zařízení.

- Organizační a komunikační dovednosti nezbytné.
- Praktické uplatnění psychologie (někdy až psychiatrie) výhodou.
- Pracovní doba – neomezená.
- Plat – omezený až nulový.
- Předcházející praxe v pozici není nutná.
- Psychická odolnost a schopnost pracovat ve stresu podmínkou.
- Optimismus až idealismus součástí pracovní náplně.
- Značka – předseda výboru společenství vlastníků.



Přeháním? Možná, ale rozhodně ne moc. Počátkem letošního roku Pro náš dům, z. s., zrealizoval tři pilotní semináře věnované praktické správě domu, které proběhly v Ostravě, Brně a Praze. V rámci tohoto semináře se účastníci seznámili s hodnotnými informacemi z teoretických oblastí:

Legislativa:

- občanský zákoník s důrazem na bytové spoluvlastnictví,
- zákon o službách ve znění od 1. 1. 2016,
- zákon o hospodaření energií ve znění od 1. 1. 2016,
- vyhláška o rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu od 1. 1. 2016.

Ekonomika domu a účetnictví:

- zákon o účetnictví,
- vyhláška 504/2002 účetnictví pro nepodnikatelské subjekty,
- zákon o dani z příjmu.

Technická správa domu:

- stavební zákon,
- pravidla pro dodávku tepla,
- zákon o ochraně přírody,
- technické normy k zařízením.

Praktická část seznámila účastníky zejména s dovednostmi, které souvisejí s praktickou správou domu v oblasti:

Vedení společenství vlastníků:

- příprava shromáždění (pozvánka, program, podklady),
- vedení shromáždění (prezenční listina, hlasování, dodržení programu obsahově i časově, vypořádání se s námitkami),
- zápis ze shromáždění,
- informovanost vlastníků o záležitostech, které se domu týkají (komunikační možnosti).

Hospodaření společenství:

- vedení účetnictví (prvotní doklady)
- průběžná kontrola stavu hospodaření domu,
- roční závěrka, výsledky hospodaření.

Technickou správou:

- Co dělat, když ...
- Kontakty na firmy
- Revize a kontroly v praxi

Seminář si kladl za cíl ve zhruba 5 hodinách přehledně seznámit předsedy a členy výborů bytových domů se základní problematikou fungování bytového domu tak, aby získali znalosti nezbytné (alespoň podle §159 NOZ) pro výkon funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků. Každý zúčastněný po absolvování semináře obdržel certifikát úspěšného absolvování.

Další semináře budou realizovány v průběhu tohoto roku podle aktuálního zájmu.

Sledujte webové stránky, případně nám napište na info@pronasdum.cz.

Autor:
ViaH
Pro náš dům, z. s.



DOTAZY ČTENÁŘŮ

Jak se zařadit a co dělat, když v našem SVJ nechce nikdo dobrovolně pracovat ve výboru SVJ, natož aby vzal na svá bedra předsednictví? Současněmu výboru končí funkční období a i při písemném vyzvání vlastníků jednotek jsou všechny odpovědi zamítavé. Děkuji za odpověď.

Vladimír Hromádka, Jihlava

Vím, že pro řadu občanů České republiky je obtížné přijmout odpovědnost vyplývající z vlastnictví nemovitého majetku. Dříve to bylo jednodušší, protože vlastníkem bylo družstvo, město, stát, podnik, atd. Uživatel bytu pak mohl jen kontrolovat, jak vlastník s majetkem zachází a většinou na tuto „pečič“ mohl nadávat.

Nyní, kdy většina bytového fondu je vlastněna konkrétními majiteli, dochází k paradoxní situaci, kdy vlastník se vzdává svého práva starat se o svůj majetek a chce tuto zátěž předat na někoho jiného. Ano, možné to je. Dnes může být členem výboru i předsedou výboru kdokoliv. Fyzická osoba, právnická osoba, nečlen společenství.

Ovšem je třeba si uvědomit nejméně 2 věci:

1. Každý, kdo převezme práci ve výboru, si řekne o odměnu za tuto práci a případně další náklady s výkonem funkce vzniklé. Je to práce jako každá jiná, tudíž by měla být odměněna. Skutečnost, že většina členů výboru pracuje pro svůj dům zdarma, pramení ze závisti, které jsou tito obětavci vystaveni od ostatních spolumajitelů.

2. I když bude výbor (předseda) složen jen z externích pracovníků, nikdo nesejme z vlastníků konečnou odpovědnost za správnost fungování domu, kterou jako člen společenství má. Každý vlastník má ze zákona (č.89/2012 Sb. občanský zákoník) právo být informován o všech záležitostech týkajících se fungování domu (kontrola), takže se může rozhodovat o všech důležitých věcech v rámci shromáždění vlastníků.

A „Jak to dělají jinde“? Je to různé. Někde opravdu předali práci výboru (nebo předsedy společenství) externí, většinou správcovské, společnosti. To může fungovat zejména tam, kde komerční správce pracuje dobře a panuje s ním spokojenost.

Jinde, když slyšeli, že by měli platit třeba 5 tis. Kč měsíčně někomu za práci ve výboru, našli obětavce, který šel raději práci člena výboru dělat.

Krajním, hlavně pouze dočasným, řešením je při nefunkčnosti výboru požádat soud o rozhodnutí. Soud pak přidělí kolizního opatrovníka (většinou advokáta), který za společenství vykonává funkci statutárního orgánu. Ovšem opět je to za peníze a pouze v rozsahu nezbytně nutném pro běžný provoz domu. Tzn. žádné opravy, investice, úvěry atp., ale pouze a jen fungování vůči dodavatelům služeb.

Ing. Vladislav Hrdlička

Pro náš dům z.s.
www.pronasdum.cz

Jsem novou členkou BD. Na členské schůzi jsem se zeptala na adresu elektronické nástěnky družstva a zažádala jsem o stanovy BD. Bylo mi sděleno, že elektronickou nástěnku BD nemá - není to povinností. Ohledně stanov mi bylo doporučeno, ať si na www stránkách Justice stanov vyhledám. Je toto správný postup?

Jarmila Halotová

Bytová družstva mají povinnost zveřejňovat pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva, nikoliv na nástěnce. Na nástěnce (informační desce dle § 562) se ze zákona zveřejňuje pouze pozvánka na schůzi delegátů. Informace z nástěnky může družstvo zpřístupnit i elektronicky, toto však není povinností ze zákona.

Platná verze stanov by měla být součástí Sbírký listin vedené rejstříkovým soudem. V dnešní době už je většina dokumentů ze Sbírký listin přístupná i elektronicky a vzdáleně, například prostřednictvím stránek www.justice.cz, kde je po zadání IČ možné si jednotlivé listiny prohlédnout. Domnívám se však, že platné stanovy by Vám měly být zpřístupněny k nahlédnutí i v sídle (kanceláři) družstva.

Eliška Franková
Pro náš dům, z. s.

Své dotazy můžete zasílat na adresu info@pronasdum.cz.