



Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev

ročník IX
6/2012

VYHLÁŠENÍ SOUTĚŽE PANELÁK ROKU 2012

EXPERIMENT BYTOVÉHO DRUŽSTVA ŽIŽKOV

OHEŇ – ŠPATNÝ HOST

RECEPT Z ÚSTÍ NAD LABEM NA „KOČKOPSA“

TEPLÁ VODA – ŽROUT PENĚZ Z RODINNÉHO ROZPOČTU

JAK VYPOČÍTAT VELIKOST NOVÉHO RADIÁTORU VE VAŠEM BYTĚ

DESET LET JEDNOHO DOMU V GRAFECH A STATISTICE

ODLUKA SBD
BIŽUTERIE
JABLONEC
NAD NISOU
OD TEPLÁRNY ●

ADVENTNÍ VÝZDOBA VAŠEHO BYTU

www.scmdbd.cz



ROZVOD PO JABLONECKU

Rekonstrukce domu
v nás probudila inspiraci.

A v čem je vaše bohatství?



**Úvěr od ČSOB vás zbaví starostí o velké úpravy v domě,
takže si můžete užít ty malé.**



Spolehněte se na úvěr od ČSOB. Ne náhodou má třetina všech bytových družstev a společenství vlastníků jednotek v ČR veden běžný účet právě u nás. Díky vynikající znalosti státní dotační politiky a dlouholetým zkušenostem jsme schopni vytvořit podmínky šité na míru jakýmkoli požadavkům. Přijďte se poradit do kterékoli z našich poboček.

www.csob.cz

ČSOB | Úvěry pro bytová
družstva a SVJ

Člen skupiny KBC

Infolinka 800 300 300



Foto: www.fotografovani.net

Z obsahu

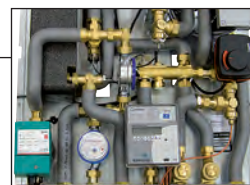
2-3

VYHLÁŠENÍ SOUTĚŽE
PANELÁK ROKU 2012



20-23

PASIVNÍ PANELÁK – JAK ŠETŘIT
ENERGIÍ NA OHŘEV VODY



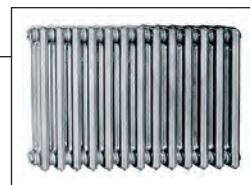
4-5

SBD BIŽUTERIE JABLONEC
NAD NISOU ODPOJUJE SVÉ
DOMY OD TEPLÁRNY



26-29

JAK NA VÝMĚNU RADIÁTORŮ
V PANELOVÉM DOMĚ



10-11

NEPŘÍJEMNÉ ZÁŽITKY
S POŽÁREM V BYTĚ



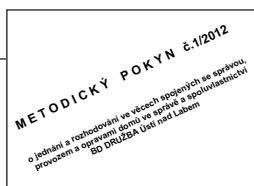
32-33

KOGENERAČNÍ KOTLE ŠETŘÍ
PENÍZE – PŘÍKLAD ZE ŽIVOTA



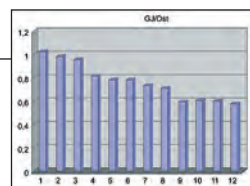
12-16

METODICKÉ POKYNY, JAK ŽÍT
S KOČKOPSEM



34-35

DESET LET ŽIVOTA JEDNOHO
DOMU V GRAFECH



Panelák roku 2012



Svaz českých a moravských družstev považuje otázku komplexních a současně energeticky vědomých modernizací bytových domů za klíčovou pro celou společnost ve smyslu zachování sociálního smíru a stávajících standardů v oblasti bydlení, za důležitý nástroj státu při boji s dopady ekonomické krize a při zajištění stávající úrovně zaměstnanosti a především za nosný prvek státní koncepce úspor energií.

V České republice žije více jak polovina populace v bytových domech. Z celkového počtu 3,792 mil. trvale obydlených bytů je v bytových domech 2,160 mil. bytových jednotek. Z tohoto počtu je cca 1,2 mil. bytů realizováno v panelových a 0,961 mil. bytů v klasických (tedy nepanelových) domech. Z výsledků studie Panel SCAN plyne, že z uvedeného počtu 2,160 mil. bytů v bytových domech bylo dotčeno opravami pouze 36 % bytů (55 % z panelových bytů a 12 % z nepanelových bytů). Je nutno konstatovat, že se ne vždy jednalo o komplexní opravy a modernizace, ale spíše o dílčí zásahy do objektů a jejich jednotlivých konstrukčních částí. Je možno tedy konstatovat, že většina bytových domů na „svou“ modernizaci ještě čeká.

Ve snaze podpořit zájem bytových družstev a společenství vlastníků jednotek o modernizaci bytových domů, a to i za zhoršujících se podmínek poskytování podpory ze státních podpůrných programů, SČMBD vyhlašuje pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek soutěž o nejlepší PANELÁK roku 2012. Do soutěže je možno přihlásit objekty panelového i nepanelového typu, které byly v období 2011 až 2012 komplexně modernizovány a jsou ve vlastnictví či správě člena SČMBD.

Mimo oficiálního hodnocení soutěže, které bude provedeno odbornou komisí, bude vyhlášena také Zvláštní cena za nejhezčí fasádu, která bude udělena na základě výsledků hlasování návštěvníků webu www.scmbd.cz.

Základní podmínky soutěže

1. Vyhlašovatel: Svaz českých a moravských bytových družstev
- Partneři: Československá obchodní banka, a.s., CERPAD
- Mediální partneři: PANEL PLUS, časopis bytová družstva-SVJ-správa domů

2. Účastníci soutěže:

Soutěže se mohou zúčastnit vlastníci nebo správci panelových i nepanelových bytových domů z řad bytových družstev a společenství vlastníků jednotek, kteří jsou ke dni vyhlášení soutěže členy SČMBD.

3. Přihláška do soutěže:

Do soutěže je možno přihlásit stavební díla realizovaná v letech 2011–2012. Přihlášku do soutěže zasílá investor (bytové družstvo či společenství vlastníků jednotek), případně i projektant či dodavatel se souhlasem investora do 28. 2. 2013. (Případná odměna oceněného díla bude vyplacena vždy investorovi.) Investor může přihlásit max. 3 projekty.

4. Porota

- a) Porota bude složena ze zástupců: vyhlašovatele, partnerů soutěže, zástupců odborné sféry
- b) zasedání poroty:
- setkání v termínu od 15. 3. do 31. 3. 2013 (bude upřesněno pozvánkou)
 - hodnocení přihlášených prací a výběr užšího okruhu nejlepších modernizovaných staveb.
- Porota stanoví podmínky soutěže veřejnosti o nejhezčí fasádu.
- Druhé setkání od 15. 4. do 30. 4. 2013 – závěrečné vyhodnocení a výběr oceněných děl.
- V období od 1. 4. do 14. 4. 2013 bude členy poroty provedena kontrola na vybraných stavbách.
- Návrh na předsedu poroty předkládá porotě SČMBD. Předsedu poroty volí členové poroty. Předseda poroty řídí její zasedání a zastupuje ji na venek.



5. Sekretariát soutěže

Sekretariát soutěže přijímá soutěžní práce, připravuje podklady pro jednání poroty a pořizuje zápisy o jejím jednání a závěrečný protokol o rozhodnutí poroty. Členy sekretariátu soutěže jsou Pavlína Mašíňová a ing. Zdeněk Strnad.

6. průběh soutěže:

- a) Účastníci soutěže zašlou přihlášky spolu s předepsanými podklady na adresu sekretariátu soutěže SČMBD Praha 4, Podolská 50, PSČ 147 00 se zřetelným označením „PANELÁK roku 2012“ (důležité je datum na poštovním razítku). Formulář přihlášky včetně dalších podkladů je umístěn na www.scmbd.cz (od 1. 12. 2012). Účastníci zašlou sekretariátu originál přihlášky + CD s přílohami, tj. kopií přihlášky v elektronické podobě, doprovodnými texty a podklady v elektronické podobě a příslušnou fotodokumentaci.
- b) Po uzávěrce 28. 2. 2013 sekretariát soutěže připraví dokumentaci přihlášených stavebních prací pro jednání poroty. Sekretariát soutěže vyřadí ta přihlášená stavební díla, která nesplňují podmínky, a která došla po stanoveném termínu.
- c) Porota soutěže přihlášená stavební díla posoudí a rozhodne o ocenění vybraných stavebních děl do 30. 4. 2013. Při hodnocení vychází zejména z těchto kritérií:

- úspora energie
 - architektonické řešení
 - kvalita provedení
 - komplexnost
 - další pomocná kritéria (např. doba realizace, náklady).
- d) Výsledky soutěže budou zveřejněny a předání cen proběhne u příležitosti konání 20. valné hromady SČMBD.

7. Ceny: 1. cena	30 000 Kč
2. cena	15 000 Kč
3. cena	10 000 Kč
Zvláštní cena „Panel Plus“:	10 000 Kč
(Zvláštní cena za nejhezčí fasádu bude udělena hlasováním členů)	

8. Prezentace oceněných děl:

Oceněná stavební díla budou prezentována v médiích, v rámci akcí partnerů soutěže, na webových stránkách SČMBD.

9. Účastník soutěže svoluje, aby SČMBD a partneři soutěže využívali předané podklady a data za účelem prosazování zájmů družstev a zájmů svých, v rámci metodických, osvětových i komerčních akcí.

Poznámka: Podklady zaslané sekretariátu soutěže nebudou účastníkům soutěže vráceny.

ZÁVĚSNÉ OCELOVÉ BALKONY A LODŽIE PEKSTRA

Firma Pekstra spol. s r.o. je česká výrobní firma, která již řadu let navrhuje a montuje **ocelové závěsné balkony a lodžie** nejenom na novostavby a revitalizované panelové domy, ale i všude tam, kde obyvatelé chtějí mít **velký balkon**.

Základní půdorysy balkonů **PEKSTRA ARCUS, PEKSTRA IDEAL a PEKSTRA NORMAL** jsou v šíři 250 cm, ale stále více oblíbeným se stává balkon **PEKSTRA 3X**, který firma vyrábí **v šíři od 250 cm až do 420 cm**. Šíře balkonu je navržena podle statického posudku domu.



Ochuzení o komfort balkonu nemusejí být ani obyvatelé starších bytových domů, panelových i zděných, **kde balkony doposud nikdy nebyly**. Ve spolupráci se statikem firma Pekstra spol. s r.o. navrhne ideální rozměr a provedení balkonu. V posledních letech jsou **moderní ocelové lodžie**, které lze použít na všech typech panelových domů. Ocelová konstrukce lodžii je předložena před dům a základní půdorysný rozměr je **360 x 200 cm**. Tyto lodžie mohou být realizovány až do výšky osmi poschodí panelového domu.

Konstrukce balkonů i lodžii PEKSTRA je zhotovena ze žárově zinkovaných profilů. Výhody žárového zinkování jsou **dlouhodobá životnost, spolehlivost a odolnost**. Na výplň

je možno použít bezpečnostní vrstvené sklo Connex, hladký nebo trapézový pozinkovaný plech v odstínech RAL, vrstvený hliníkový kompozit NEOBOND i perforovaný pozinkovaný plech.



Pro zájemce o balkony a lodžie PEKSTRA firma nabízí poradenství ZDARMA. Můžete volat na tel.: 605 153 700 nebo napsat na e-mail: info@pekstra.cz

Hlasovali **pro** nebo **pro**

Přiznávám, že za Ing. Stanislavem Karpíškem, předsedou představenstva a ředitelem správy družstva v jedné osobě jsem jel s notnou dávkou zvědavosti. Stavební bytové družstvo Bižuterie z Jablonce nad Nisou dokázalo z mého pohledu něco neuvěřitelného. Členové družstva si odsouhlasili odpojení od centrálního zdroje tepla s tím, že si na každém domě zřídí vlastní plynovou kotelnu. Jak se zdá, prošlo jim to. Všeobecně známé jsou lapálie, které podobná rozhodnutí družstev provázejí. Nesouhlas zastupitelů města, neudělení stavebního povolení, veřejné osočování a obvinování za následné nevyhnutelné zvýšení ceny tepla pro ostatní obyvatele a tak dále. Ostatně, družstevníci ze Semil, kteří se k podobnému kroku před časem uchýlili by mohli vyprávět. Proto mne zajímalo, jak je možné, že v Jablonci nad Nisou to prošlo?

Kdy a proč jste se v družstvu rozhodli radikálně řešit situaci s topením? Předpokládám, že důvodem byla vysoká cena za GJ.

Musím na úvod říct, že dlouhé roky jsme se snažili nerušit zásobování teplem z centrálního zdroje. Hledali jsme cesty k dohodě, ale marně. Cena za teplo byla nakonec určující, ale důvodů bylo víc. Například dlouholetý přístup města k nám, družstevníkům, nebo vůbec k odběratelům. Řeší energetickou koncepci, ale nikoho z radních nenapadne se zeptat nás, koncových odběratelů, co tomu říkáme, jak bychom si to představovali my. Před lety město prodalo dvě třetiny podílu na teplárně. Opět o nás bez nás... Od té doby šla cena za teplo a teplou vodu stále nahoru. Když jsme dostali výměr na 799,60 Kč za GJ, pochopili jsme, že tudy cesta nevede, že nepřekročení osmisetkorunové hranice od-



I tyto domy se v roce 2014 dočkají samostatných plynových koteľen



Teplárna v jabloneckých Pasekách je už několik roků mimo provoz

ráží ani ne tak ekonomické kalkuly, ale že jde o politické rozhodnutí... Stejně tak vnímáme i jakousi deklarovanou snahu vedení města Jablonce nad Nisou odkoupit zpět podíl na teplárně (hovoří se o 200 mil. korun) a následně začít budovat novou strukturu zásobování teplem prostřednictvím výstavby nových blokových koteľen či malých tepelných zdrojů (odhadní cena investice 400–600 milionů korun). Vše z půjček od bank. Jenže v prvním kole se do takovéto hry o úvěr přihlásila jen jedna banka, takže výběrové řízení bylo zrušeno. Vidina, že by navrhované řešení koncepce výroby tepla, jak ho vidí město, byla realizována kolem roku 2014, je utopie a nelze ji brát vážně. No, a když vezmete vyjmenované důvody a další, o kterých ani nehovořím, bylo celkem logické, že jsme se vydali vlastní cestou.

S jakými reakcemi jste se setkali ze strany vedení města, když jste se svoji koncepcí nezávislého topení přišli?

Nebyli jsme první, kteří to zkusili a dokonce se i od centrálního zdroje tepla odpojili. Před námi to už absolvovalo několik SVJ. Samozřejmě, když jsme přišli s touto představou my, jako odběratelé cca jedné pětiny dodávky tepla, nesetkali jsme se s otevřenou náručí. A to nejsme s našimi čtrnácti sty byty velké družstvo. Zamítavé rozhodnutí jsme od města čekali, jenže k tomu, bychom mohli realizovat náš záměr, potřebujeme stavební povolení, a to dává stavební úřad. I přes jisté snahy z radnice ovlivnit rozhodnutí stavebního úřadu (docela troufalé, když jde o státní instituci), dostali jsme stavební povolení na první kotelnu, kterou sta-

víme v jednom našem domě. Je to takový prubířský kámen, na kterém zkoušíme co a jak je nutné udělat, aby se vše podařilo. Větší problém nastal, když jsme na zastupitelstvo přišli s požadavkem, aby na výstavbu našich nových kotelen město přispělo z programu IPRM (Integrovaný plán rozvoje měst). Věděli jsme, že z tohoto programu lze investovat i do našeho záměru, protože program je určený ke zlepšení života v tak zvaných vyloučených lokalitách. V případě našeho bytového družstva jsme to zdůvodnili tím, že v domech, které byly postaveny v šedesátých letech, žije dnes většina původních obyvatel, kteří jsou v důchodovém věku, tak zvaně 70+ a tudíž hospodaří s omezeným množstvím finančních prostředků. Úspora peněz za odběr tepla a teplé vody jim pomůže zlepšit jejich životní úroveň. Dotace se bude týkat celkem deseti domů stojících v lokalitě, která splňuje podmínky umožňující podporu z programu IPRM, v dalších devíti domech budeme stavět bez této dotace.

Finanční prostředky na program IPRM tedy musí schválit město, ale garantem financí je Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Ani tam jste nenarazili?

Naopak. Stanovisko MMR bylo jednoznačné a zastupitelstvu města sdělilo, že není důvod neodsouhlasit investice do našeho projektu. Samozřejmě, že to bylo zastupitelům proti srsti a v prvním kole, kdy se o tom hlasovalo náš požadavek neschválili. Což bylo nepříjemné, protože podle MMR není k zamítnutí důvod. Po dohádovacím řízení byla naše žádost v druhém hlasování schválena. Nebylo to ale bez kuriózních situací. Několik zastupitelů se ozvalo, že jsou zřejmě ve střetu zájmu, protože sedí v dozorčí radě teplárny, takže nehlasovali... Načež jeden ze zastupitelů shrnul situaci slovy: takže nám nezbyvá než demokraticky hlasovat PRO nebo PRO.

Kdy začnete realizovat odpojování od teplárny a výstavbu domovních kotelen? Víte už kolik vás to bude stát a za jakou cenu budete z nových kotelen mít GJ?

Máme v plánu většinu domů odpojit už v roce 2013, pouze u čtyř domů, které stojí v lokalitě Jablonecké Paseky, se vše o rok posune, protože do těchto domů musí RWE nejprve v roce 2013 přivést plyn a následující rok postavíme kotelny. Samozřejmě, že jsme si nechali spočítat investice a následně i úspory, které nám nové kotelny přinesou. Dokonce se nám přihlásil i investor s nabídkou, že postaví a zainventuje menší blokové kotelny a teplo nám bude prodávat za cenu kolem 560-570 Kč za GJ, což bylo zajímavé, ale naše cesta nakonec vede k samostatným kotelnám pro každý dům. Jednak to do budoucna odstraní případné rozbroje mezi obyvateli jednotlivých domů, protože provoz samostatné kotelny v domě si budou moci ovlivňovat sami. Rovněž jistě omezení týkající se velikosti zdroje do 300 W přináší jednodušší provoz a netýkají se ho případné další poplatky vyplývající z vyhlášky o provozu plynových kotlen. Cena z domovní kotelny je vypočtena pod 500 Kč za GJ. Návrhnost investice je spočítána na tři až čtyři roky. U domů, kde dostaneme dotaci z IPRM se náklady sníží o 40 %, což zkrátí dobu návratnosti investice na dva až tři roky. Zcela konkrétně to můžu popsat na číslech u první realizované kotelny, kdy celkové náklady jsou 1 900 000 Kč dotace 750 000 korun a roční úspora 550 000 Kč.



Hrdě se tyčící komín dodnes funkční teplárny společnosti BRANDL

Není to důvod k případné závisti?

Naše rozhodnutí pořídit domovní plynové kotelny do všech našich družstevních domů byl jasný: každý v našem družstvu ať dosáhne na stejné podmínky. Pokud vím, o podobném řešení uvažuje, nebo na něm už dokonce pracuje i další jablonecké bytové družstvo LIAZ, a to je už velký hráč s odběry tepla z místní teplárny. Jak se vypořádají zastupitelé města s řešením energetické koncepce do budoucna bude zajímavé sledovat. Cesta, kterou nám zatím nastínil, a o jejíž pravosti jsme zapochybovali, bude jistě náročná. Časově a především finančně. A pokud se přeci jen podaří městu získat požadovaný finanční obnos v řádech až osmi set miliónů s odloženou dobou první splátky na rok 2017, nepřinese to nic dobrého pro ostatní obyvatele Jablonce nad Nisou, kteří nejsou závislí na vyřešení dodávek tepla od města, protože mají byt či rodinný dům s individuálním zdrojem tepla. Půjčkou takto zatížený rozpočet zřejmě na delší dobu nedovolí rozvíjet a spravovat město.

Takže, ptal-li jste se na možnou závist bylých odběratelů tepla, můžu říct: možná ano. Ale my jsme si nezačali. odpovědnost je na straně města.

*Děkuji za rozhovor i za informace. Pro případné dodavatele technologických částí domovních kotlen mám důležité sdělení. Každý, kdo se chce ucházet o zakázku při přechodu na domovní plynové kotelny, ať sleduje internetové stránky **www.sdbizuterie.cz**. Zde dostanete veškeré informace. Vzhledem k tomu, že většina kotlen bude dotována z programu IPRM, musí se vše vysoutěžit podle pravidel zákona o veřejných zakázkách, platným od 1. 4. 2013.*

*Hodně úspěchů SBD Bižuterie Jablonec nad Nisou
i případným dodavatelům zakázek,
přeje redakce našeho časopisu a Vít Špaňhel.*

Není **družstvo** jako **družstvo**

Družstevní demokracie umožňuje každému družstvu, v rámci přijatých stanov, zvolit si individuální podmínky pro svoji činnost. Samozřejmě v duchu platných zákonů. Je proto logické, že mnohá družstva hledají způsob, jak se vypořádat se situací, kdy část družstevních bytů je převáděna do SVJ, ale družstvo dále vykonává pro tato SVJ správcovskou činnost.

Jedním z bytových družstev, které se snaží najít nová spojení mezi SVJ a bytovým družstvem je Bytové družstvo Žižkov. Jeho předseda Ing. Jan Železný o možnostech, jak komunikaci mezi SVJ a družstvem dát jistý řád, má vlastní představu. Je svým způsobem průkopnická a možná se bude zdát i nelogická. Ovšem, ruku na srdce: kolik zvláštnějších a podivnějších situací, které především bytovým družstvům přinesly porevoluční (sametové) časy? Kolik zákonů a jiných legislativních úprav vedoucích ve svém důsledku ke snaze rozložit bytové družstevnictví už bytová družstva přežila a i v praxi vyřešila? Ať proto praxe ukáže, jde-li tato žižkovská cesta tím správným směrem.

Nejprve jsme ale požádali předsedu Bytového družstva Žižkov, aby přiblížil historii svého družstva.

Kořeny našeho bytového družstva sahají až do roku 1959, kdy bylo založeno Stavební bytové družstvo občanů v Praze 11 – Žižkově. V rámci integrace se na výchozí družstvo postupně „nabalila“ další družstva ze jmenovaných lokalit, návazně došlo i k přesunům jednotlivých domů mezi velkými družstvy. Na základě zákona o transformaci družstev v roce 1992 změnilo družstvo název na Bytové družstvo Žižkov a přijalo nové stanovy. Naše hlavní lokality, ve kterých působíme, jsou Praha 3 a Praha 7, kde spravuje více než 3 000 bytů.

Vše neprobíhalo ale tak jednoduše, jak by se mohlo z těch několika vět zdát. Je to tak?

Samozřejmě. Například v polovině 80. let minulého století byly do družstva začleněny jednotlivé družstevní nástavby v Praze 3 a 7. Stavebníkem a investorem nástavby bylo někdejší „Bytové družstvo nástavby a vestavby Praha“. Členy družstva byli v té době převážně ti, kteří měli určité vlivné kontakty a chtěli bydlet v centrálních oblastech Prahy a ne na sídlišťích. Bohužel v průběhu výstavby se ukázalo, že tehdejší představenstvo družstva řídilo jeho hospodaření principem, který je dnes běžně známý jako „pyramida“ nebo „letadlo“. A jak to v těchto případech bývá, skončilo to rozsáhlým vyšetřováním a kriminalizací. V této nelehké situaci rozhodl tehdejší Svaz bytových družstev, jako gestor družstevní výstavby, že toto družstvo půjde do likvidace a jmenovaný likvidátor převede dokončené i nedokončené byty do dvou pražských družstev. Jedním z nich bylo i tehdejší Bytové družstvo Východ (nyní Žižkov), které převzalo nástavby v Praze 3 a Praze 7. S tím i mnoho starostí, které se však postupně daří řešit.

Uklidnila se situace po roce 1989?

Uvedu několik příkladů a odpovězte si pak na vaši otázku sami.

Příklad první:

Družstvo v 80. letech odkoupilo od obce dva starší domy, které byly prázdné a určené ke zbourání. Nákladně je opravilo na nový standard a vzniklé byty přidělilo nebydlícím členům družstva.

Restituční zákon způsobil, že kolem roku 1995 po vleklých soudních sporech muselo družstvo tyto domy vydat

restituentům a z družstevníků se rázem stali obyčejní nájemníci bytů v soukromém domě. Jak vidno, náprava křivd mnohdy způsobuje křivdy další.

Příklad druhý:

V krátké době po tom, co začal platit nový zákon o vlastnictví bytů, využilo několik samospráv situace a odtrhly se od družstva a založily družstva vlastní. Je zřejmé „pouhou náhodou“, že se vždy jednalo o domy, v jejichž spodní části byly lukrativní nebytové prostory s nezanedbatelným výnosem. Přestože se členové družstva v domě na výstavbě těchto nebytových prostor nikterak finančně nepodíleli, „spadly jim tyto prostory do klína“ jako skvělý zdroj příjmů. Soudní spor nakonec skončil tak, že družstvo nemá nárok na žádné finanční vyrovnání. Takže ostatní členové družstva přišli o část společného majetku ve prospěch několika jedinců.

Příklad třetí:

Aby nebyl všemu konec, zahájilo družstvo (na základě původních představ jedné skupiny členů) v letech 1997-2001 novou výstavbu nástavbových bytů. Představa postavení nástavby za velice zajímavých finančních podmínek byla velice lákavá a při dostatku zodpovědnosti a ostražitosti mohla být akce pro družstvo i pro vlastní samosprávu značným přínosem. Řízením celé akce byl pověřen osobně bývalý místopředseda představenstva, který měl být zejména vůči dotčené samosprávě garantem bezproblémového prove-





dení. Jenže z důvodů jeho následného pracovního nasazení v zahraničí celé řízení převzal (bez patřičných pověření) bývalý předseda představenstva. Ve spojení s dodavatelem, který podal lukrativní nabídku a pro ni speciálně založil samostatné s.r.o., to nemohlo dopadnout jinak než špatně. Takže: ztráta z podnikání 27 mil. Kč, hrozba hromadných žalob členů družstva za nesplnění závazku a téměř prázdná družstevní pokladna.

V takové situaci je snad lepší hodit „ručník do představenstva“ a rozpustit družstvo...

To nám také řada finančních poradců navrhovala. Jenže tady šlo také o to, kde budou družstevníci bydlet a za kolik. Družstevníci, použijí-li vaši terminologii, našťastí „hození ručníku“ odmítli a místo toho na návrh nově zvoleného představenstva „hodili rukavici“. To se psal rok 2001. Výchozí diskuse ze zapeklité situace nebylo nijak jednoduché. Jenom díky pochopení členů družstva, kteří si raději než jeho likvidaci odsouhlasili zachování družstva spojené s uhrazovací povinností. To znamenalo, že každý člen družstva musel složit téměř šest tisíc korun. Díky této iniciativě a hektickému úsilí nového představenstva se podařilo zabránit kolapsu známému z jiných bytových družstev té doby. Samozřejmě, po takovéto nemilé zkušenosti, následovaly od jednotlivých družstevníků žádosti o urychlené převody bytů do vlastnictví, což ale v naprosté většině případů nevedlo nové vlastníky k odklonu od družstva. Nově vzniklým SVJ družstvo i nadále poskytovalo a poskytuje služby jako správce.

Současně družstvo začalo z přebytků hospodaření vytvářet vypořádací fond určený k tomu, aby bylo těm členům, kteří se před lety finančně účastnili na záchraně družstva v rámci uhrazovací povinnosti, mohla být vložena částka vrácena. Protože nyní došlo k plánovanému naplnění tohoto fondu, zahájilo družstvo další etapu konsolidace.

Tak se dostáváme k situaci popsané v úvodu tohoto článku. Co vás vede k hledání nových způsobů uspořádání vztahů mezi družstvem a SVJ ve vaší správě?

Vzhledem k tomu, že ve všech domech, původně vlastněných družstvem a posléze jím spravovaných, byla ustavena SVJ, můžeme přistoupit k dalšímu kroku, od kterého si slibujeme zrušení právně velmi problematické dvojkolejnosti: dnes již prakticky nefunkční družstevní samospráva kontra výbor SVJ. Již delší dobu prakticky veškeré zájmy jak členů družstva tak vlastníků bytů stejně vůči správě a představenstvu družstva tlumočí SVJ a tyto zájmy je nutno v budoucnu posuzovat jako prioritní. A právě z analýzy této situace se vyvinula myšlenka nové koncepce družstva, postavené na členství SVJ v družstvu jakožto právnických osob. Protože v roce 2012 došlo ve vypořádacím fondu družstva k vytvoření dostatečných zdrojů, které umožní splnění závazku družstva formou úhrady pohledávky vzniklé ztrátou z hospodaření v roce 2002, pominula i nutnost jistit tuto pohledávku základními členskými vklady. Tuto skutečnost respektují i nové stanovy družstva snížením základního členského vkladu z 6.000 na 500 Kč, takže všem členům družstva bude postupně vráceno 5.500 Kč. Každý člen družstva, pokud ještě není nájemcem družstevního bytu nebo garáže, bude mít poté rovněž možnost ukončit členství v družstvu (které je ve většině případů souběžné s členstvím v SVJ) a získat zpět dalších 500 Kč. Nikdo samozřejmě nemůže být nucen ukončit členství v družstvu, i když je již vlastníkem bytu.

Tato situace může znamenat významné snížení členské základny z dnešních 2773 členů na ty, kteří budou mít na chodu a existenci družstva opodstatněný zájem. A, v podstatě „papírovými“ členy zůstanou ti, kteří prodali byt v osobním vlastnictví dále a zapomněli svoje členství ukončit, resp. převést na nového vlastníka. (Podle současné evidence cca 344 členů.)

Co si od této nově uspořádané situace slibujete?

V tomto novém předpokládaném složení členské základny nastane situace, kdy současná hlavní činnost družstva, tedy správní a podpůrná činnost ve prospěch SVJ z členské zá-



kladny družstva vzniklých, nemusí být rovněž v zájmu takto složené členské základny. Za této situace je logické propojit úže zájmy družstva a zájmy SVJ tak, že se SVJ stanou přímými členy družstva. Samozřejmě pouze ta, která budou mít o takové členství zájem. Současná právní úprava takovému členství nebrání, návrh nového občanského zákoníku to přímo jako možnost uvádí. Vzhledem k tomu, že ve všech



domech původně vlastněných družstvem, již byla SVJ ustavena SVJ, dojde ke zrušení právně velmi problematické dvoj-kolejnosti: samospráva družstva kontra SVJ, zájmy vlastníků bytů bude tlumočit zástupce SVJ a tak tyto zájmy budou v činnosti družstva prioritní.

Podmínkou členství SVJ bude pochopitelně základní členský vklad v předpokládané výši 500 Kč. Členem družstva bude vždy SVJ jako právnická osoba, (nikoliv jen jeho část „za členy, kteří s tím souhlasí“). Samozřejmě, žádné SVJ nebude nuceno stát se členem družstva. Přitom však družstvo garantuje SVJ, která ať zatím, či trvale, nebudou mít o členství zájem, že péče o ně bude i nadále zcela shodná s těmi, kdo se členy stanou. Od tohoto kroku si slibujeme, že ta SVJ, která se stanou členy družstva, budou mít možnost lépe kontrolovat i směřovat chod družstva, co by neziskového správce, navrhopvat ze svých řad kandidáty do představenstva a kontrolní komise.

Proto družstvo přijalo nové stanovy, které obsahují některé zásady, rozšiřující zatím běžné stanovy:

- členy družstva mohou být nejen fyzické osoby, právnické osoby, zapsané do Obchodního rejstříku, jako dosud, ale i ta Společenství vlastníků jednotek, která jsou spravována družstvem
- SVJ vstupují do družstva zásadně jako celek
- základní členský vklad činí pro všechny typy „osob“ 500 Kč
- členská SVJ nemohou mít v družstvu mimo základního členského vkladu žádnou další majetkovou účast – z toho plyne, že případné finanční potíže družstva se nemohou členského SVJ nikterak dotknout
- pokud SVJ vypoví smlouvu o správě, dojde k zániku jeho členství a jeho členský vklad mu bude vrácen.
- členské SVJ může navrhopvat ze středu svých členů kandidáty do orgánů družstva, tedy konkrétně kandidáta do představenstva nebo kontrolní komise družstva a bude vysílat delegáta na shromáždění delegátů
- členové družstva, kteří nebudou mít v družstvu další majetkovou účast (tedy ti, kteří nejsou nájemci bytů ve vlastnictví družstva, resp. nástaveb na cizích domech) se sdružují do volebních obvodů, zastupovaných delegátem který se účastní shromáždění delegátů, informuje členy svého obvodu o činnosti družstva a přednáší jejich návrhy a stanoviska vůči nejvyššímu orgánu družstva.

- členská SVJ mají práva jako každý člen družstva, navíc však právo na preferenční sazby poplatků za správu bytových objektů

V čem vidíte výhody tohoto uspořádání?

Vycházíme ze základní definice družstva, totiž že družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob. Takže pokud se skupina SVJ sdruží do družstva, musí nutně dojít k využití synergického efektu, kdy společné využívání zkušených lidských zdrojů, technických prostředků, právní i technické podpory a dalších potřebných informací musí dát jejich výborům záruku jistot, že bez složitého shánění informací, studia stále se měnících zákonů a dalších předpisů bude vše v pořádku a že se mají jít kam poradit v jednotlivých specifických situacích. To, že družstvo je členem SČMBD a může ve prospěch svých členů využívat další synergické efekty např. výhodného pojištění domů, získávání oficiálních stanovisek k jednotlivým problémům apod. je dalším plusem. Koncepce správy společného majetku formou SVJ není podle mého názoru nejšťastnější a tento opět po česku světový unikát vytváří neustále řadu neočekávaných situací.

Vycházím i z toho, že stále obtížnější získávání nových členů do výborů SVJ také o něčem svědčí. A pokud si vlastníci sami nedokážou ujasnit proč se musí o svůj majetek zodpovědně starat, musí se jim to pokusit srozumitelně vysvětlit někdo z venku. Nový Občanský zákon, který ruší současný zákon o vlastnictví bytů formuluje vztahy ve společenství vlastníků daleko vágněji a mnoho nechává na stanovách společenství. Tady bych do budoucna očekával další smysl našeho sdružování tak, aby se jednotlivá společenství nedostala do problémů a aby koncepce návrhu jakýchsi "vzorových stanov po novu" vznikla jako společný výsledek, vycházející ze zkušeností všech. Každopádně je nutno zajistit, aby o stěžejních záležitostech v domě nemohlo rozhodnout extrémních 26% všech. Uvažujeme i o vytvoření jakési "databáze" osvědčených členů výborů SVJ, kteří by byli schopni a ochotni pomáhat i v těch SVJ, která nejsou schopna zvolit si vlastní výbor.

A jaký pak bude mít smysl individuální členství vlastníků bytů?

Mohl bych klidně říci: nevím, asi žádný. Ale to by bylo jako říci: ukončete členství, stejně je to k ničemu. Ale nemyslím si to.

Zákon o vlastnictví bytů přináší v některých případech řadu problémů, zejména v oblasti sousedských vztahů, které družstevní vlastnictví umělo řešit i jednoduššími prostředky než vedením nákladných soudů s nepředvídatelným výsledkem. Navštěvuje nás řada našich členů, zejména staršího věku s prosbou a radu, někdy i právního charakteru. Jako členům jim ji můžeme a umíme poskytnout. Dovedu si představit i řadu dalších možností jak členům pomoci. Věřím, že těch "pro" se najde časem více.

Závěrem bych řekl, že kdo nic nezkusí, určitě nic nezkazí. Ale také nic nového nevznikne. Možná naše řešení může být jednou účinným receptem jak zabránit atomizaci ve vlastnictví bytů a účinnou formou "globalizace" vlastnického bydlení. Možná se jedná pouze o Cimrmanovskou slepou uličku. To ukáže teprve čas.

-šp-

Barevný dům 2012

Najdete ho v ulici
U Děkaný v Praze 4.
Má číslo popisné 1641.
Zdobí ho ocenění, které
získal v říjnu 2012:
Barevný dům 2012.



Na počátku byla myšlenka investora, Bytového družstva U Děkaný, dům revitalizovat. Následovalo zadání vypracování projektové dokumentace projektové kanceláři Ing. Arch. Pavla Skaličky. Realizací byla pověřena neratovická společnost KASTEN, spol. s r. o. Komplexní rekonstrukce proběhla od února do května 2012. Její součástí bylo mimo jiné provedení opravy okenní připojovací spáry původních plastových oken v souladu se současnými trendy a normami ČSN systémem Illbruck, zateplení obvodového pláště domu včetně zateplení suterénních prostor, kompletní oprava skladeb lodžii včetně montáže nové keramické dlažby a výměny zábradlí za nové ocelové, žárově-zinkované, opatřené výplní z bezpečnostního skla Connex a povrchovou úpravou komaxitovou práškovou barvou v odstínu RAL 7015 (šedá) vč. zinku.

Zateplení bylo provedeno kontaktním zateplovacím systémem Capatect BASIC LINE MINERA LINE, výrobce Český Caparol, na sanaci a hydroizolaci podlahového souvrství lodžii byl použit systém společnosti Cemix MAX C.

Přes velmi krátký, téměř rekordní čas, byly všechny práce provedeny podle předepsaných technologických postupů a předpisů. Hodnocení investora i odborné veřejnosti bylo v říjnu 2012 vyjádřeno 1. místem v soutěži Barevný dům 2012 v kategorii REVITALIZACE BYTOVÉHO DOMU. Stavbyvedoucí Jan Kuchař a celý tým, který vedl, mohou být právem na svou práci pyšní. Ostatně KASTEN, ne neprávem, o sobě říká: „Za skvělou stavbou pečlivá firma“.

Kontakty: KASTEN spol. s r.o.
Větrná 145,
277 11 Neratovice – Byškovice
Tel: +420 318 647 150;
+420 318 647 152
e-mail: info@kasten.cz;
www.kasten.cz

KASTEN

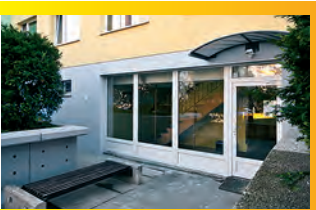
Za skvělou stavbou pečlivá firma

Více než
1000
zateplených domů,

více než
100 000
spokojených lidí.



Jan Kuchař,
stavbyvedoucí



Komplexní rekonstrukce
bytových domů



www.kasten.cz

OHEŇ – nevítaný host

Oheň v bytě je dílem nepozornosti, nedbalosti nebo netušené závady na nejrůznějších spotřebičích. Ať už to je ale cokoli, následky jsou velké. Spoušť v bytě postiženém požárem si umíme představit. Jaké však nastávají škody v okolních bytech, na vnitřním vybavení společných prostor a na fasádě domu související s požárem? Jaké škody vznikají při samotné likvidaci požáru? Čas od času požár v bytě přiláká i zpravodajství televizí a o neštěstí se tak dozvídá široká veřejnost. Podobně tomu bylo zhruba před dvěma měsíci, když hořelo v bytě panelového domu Stavebního bytového družstva Pelhřimov. Kontaktoval jsem tenkrát předsedu družstva **Ing. Jiřího Matíáška** a domluvili jsme se, že s odstupem času (což je právě teď), přiblížíme čtenářům našeho časopisu příčiny požáru i vše, co souvisí s likvidací jeho následků. Samotné dílo zkázy trvá relativně krátkou dobu. Likvidace následků si však vyžaduje podstatně delší dobu a s tím jsou spojené i útrapy obyvatel domu.

Pane předsedo, je známá příčina požáru?

Příčina vzniku požáru byla stanovena takto: technická závada elektrické instalace elektrického konvektoru (přímotopu) instalovaného na obvodové stěně v obývacím pokoji.

Obešlo se vše bez újmy na zdraví obyvatel bytu i domu?

Naštěstí se vše obešlo bez újmy na zdraví obyvatel bytu i sousedních bytů tohoto bytového domu. Nájemníci bytu nebyli doma.



Jaký rozsah škod v domě způsobil požár a jaké byly škody způsobené při jeho bezprostřední likvidaci?

Požár způsobil nemalé škody. Poničena byla venkovní fasáda okolo okna vedoucího z obývacího pokoje, prasklo trojdílné okno včetně rámu, dým a zplodiny hoření zanechaly stopy na oplechování okna obývacího pokoje. V bytě byli značně zakouřené všechny místnosti, v místě inkriminovaného přímotopu prohořely parkety a byla zničena

omítka pod oknem. Dále prasklo sklo výplně vnitřních dveří, sedačka v obývacím pokoji, televize a nábytek, který byl pod televizí byly také zničeny. Hasiči, aby mohli likvidovat požár, museli vyrazit vstupní dveře do bytu.



Podle televizních záběrů bylo vidět, že dům byl po opravě fasády a zateplený... byla oprava fasády náročná?

Bytový dům byl nově po zateplení pláště, oprava však tak náročná nebyla. Fasáda byla jenom začernalá od kouře. Před opravou došlo samozřejmě k důkladné prohlídce fasády. Odborná firma, která realizovala zateplení fasády, poškozenou část fasády přetřela barvou ve stejném odstínu.

Předpokládám, že dům byl pojištěný a škoda bude moci být hrazena z pojistky. U jaké pojišťovny je družstevní majetek pojištěn a pokrývá pojistka i takovéto škody?

Družstevní majetek je pojištěn u České pojišťovny a tak škoda byla celá hrazena z této pojistky. Naše družstvo je pojištěno i proti takovýmto škodám. Zařízení v bytě bylo nájemníkovi uhrazeno z jeho vlastní pojistky na domácnost.

Obnova vyhořelého bytu si vyžaduje speciální technologii opravy. Oslovili jste firmu, která se na podobné opravy specializuje?

Již v den požáru se bytovému technikovi Václavu Vackovi ozvalo více firem. Nechali jsme si udělat cenové nabídky. Po doporučení Hasičského záchranného sboru Pelhřimov jsme vybrali firmu až z Kladna. Ta svoji práci odvedla precizně.

Každý dům je vybaven protipožární technikou (hadicemi a hydranty) na každém patře domu. Bylo toto zařízení použito při likvidaci požáru?

Každý náš bytový dům je vybaven protipožární technikou. Toto zařízení nebylo však použito. Vše řešil vlastní technikou hasičský záchranný sbor.

Jak dlouho trvalo odstraňování následků požáru a uvedení domu do původního stavu? Jak vše prožívali a jak se se vším smířili obyvatelé domu? Narušilo to sousedské vztahy, nebo se projevila solidárnost?



Odstranění následků po požáru trvalo necelý měsíc. Okno se muselo nově zadat do výroby. Jeho výroba včetně osazení trvala necelé dva týdny. Bylo nutné uvést byt do původního stavu, aby byl co nejdříve obyvatelný. Sousedské vztahy požár nenarušil. Nájemníci tohoto bytového domu jsou bezproblémoví. Ve spolupráci se Stavebním bytovým družstvem Pelhřimov se vše dořešilo ke všeobecné spokojenosti.

Jsou ještě nějaké aspekty, které bychom měli zmínit v souvislosti s popisovanou událostí?



Důležitý byl včasný zásah Hasičského záchranného sboru Pelhřimov. Pro dořešení byla zvláště důležitá i kvalitní pojistná smlouva. V neposlední řadě je nutné pochválit i dobrou spolupráci našeho bytového technika Václava Vacka s HZS Pelhřimov, úklidovou firmou a stavebními firmami. Velký dík patří i obyvatelům domu za jejich pomoc, trpělivost i shovívavost při vyšetřování nehody i odstraňování následků. Vše nakonec dobře dopadlo a nájemníci dál spokojeně bydlí v bytě, ale nemilé vzpomínky jim zůstanou na celý život.



Říkají mu **kočkopes**

Začalo to převody bytů do osobního vlastnictví a zakládáním SVJ. Je dnes už zbytečné jítit emoce a říkat, jak to bylo nedomyšlené. Každodenní praxe na to ostatně ukazuje. Bytová družstva se snaží podle svých nejlepších představ najít tu nejrovnější cestu mezi členy družstva a nově vzniklými subjekty. Jenže, většinou to je „na hlavu“ a logika se hledá těžko. Nakonec je jen a jen na lidech, jak se dohodnou. A věřte, že mnohdy to je k uzoufání. Aby existovaly alespoň nějaké základy možné komunikace, aby bylo možné najít cestu ke správě a údržbě domů, vznikají různé návody, manuály, jízdní řády... říkejte si tomu jak chcete. Oslovili jsme Moniku Sobotkovou, předsedkyni představenstva níže jmenovaného bytového družstva, aby nám přiblížila, co ji a její spolupracovníky vedlo k vydání **METODICKÉHO POKYNU č.1/2012** o jednání a rozhodování ve věcech spojených se správou, provozem a opravami domů ve správě a spoluvlastnictví BD DRUŽBA Ústí nad Labem.

„Na bytovém družstvu se vždy hovoří o členských schůzích, ale jsou to vždy členské schůze? Vždyť na domech ve většině družstev máme takzvané kočkopsy“, říká Monika Sobotková a pokračuje. „Koho na schůzích najdeme? **Člena družstva** – nájemce družstevního bytu, **člena – vlastníka bytu** a **vlastníka bytu – nečlena družstva**. Na domě má každý právo vyjádřit se co se bude dělat, zda-li se upřednostní modernizace výtahu či se vymění okna..., jakým způsobem se bude řešit úklid společných prostor a další záležitosti v domě, kde je například 48 či 60 i více bytových jednotek. Mnohde se jedná i o menší vesničku pod jednou střechou. Mají všichni stejný názor? V tomto seskupení se musí naučit všichni nejen bydlet, ale využívat i svých práv a povinností. Nejvíce problémů se v tomto seskupení najde při rozhodování co se na domě bude modernizovat, opravovat. Vyskytne se potřeba sanovat plášť objektu, odstranit statické závady, vyměnit výplně otvorů (okna, lodžie, bal-

kóny, vstupy) a naspořené finanční prostředky nestačí, je nutné financování řešit nejen naspořenými prostředky na fondu oprav, ale i úvěrem. Tam družstvo ručí daným objektem, ale bez bytů v osobním vlastnictví. Zde je odlišný přístup a již vznikají problémy.

Tento důvod smíšeného vlastnictví nás doslova dohnal ke zpracování materiálu jak postupovat při rozhodování. Museli jsme stanovit pravidla, jak hlasuje **člen družstva** – nájemce družstevního bytu, jak se počítá spoluvlastnický podíl u **člena – vlastníka bytu** atd. Vše v souladu se zákonem 72/1994 Sb. Že jednou skončí i jeho platnost? Asi ano, ale do té doby se můžeme řídit Metodickým pokynem 1/2012.“

Protože víme, jak složité je podobný materiál sestavit, požádali jsme o souhlas, abychom tento metodický pokyn mohli přetisknout. Nechť je ku prospěchu i ostatním, dosud tápajícím.

Bytové družstvo DRUŽBA Ústí nad Labem, Dobrovského 869/15

METODICKÝ POKYN č.1/2012

o jednání a rozhodování ve věcech spojených se správou, provozem a právy domů ve správě a spoluvlastnictví BD DRUŽBA Ústí nad Labem

OBSAH

- I. Úvod
- II. Vymezení pojmů
- III. Výbor samosprávy domu nebo správce domu
- IV. Schůze samosprávy domu (nájemců družstevních bytů a vlastníků bytů)
- V. Zápis z jednání schůze samosprávy domu
- VI. Správce družstvo a jednání v domech
- VII. Závěrečná ustanovení

I. ÚVOD

1. Postupný převod družstevních bytů do vlastnictví uživatelů vyvolává existenci tří forem vlastnictví a spolu-

vlastnictví bytů – jednotek ve správě BD DRUŽBA Ústí nad Labem (dále jen družstvo):

- a) všechny byty jsou ve vlastnictví a ve správě družstva, všichni uživatelé bytů jsou nájemci (členové družstva), v čele samosprávy domu je předseda výboru samosprávy domu nebo správce domu, správa a řízení probíhá dle stanov družstva a jeho organizačních aktů, tzn. že samospráva rozhoduje a má výkonnou moc jen v určeném rozsahu, jinak rozhodují představenstvo a shromáždění delegátů.
- b) jeden byt až 75% bytů je ve vlastnictví různých vlastníků – bytových jednotek převedených do osobního vlastnictví a zbytek jsou nájemci bytových jednotek ve vlastnictví

Granulátová stěrka



Před úpravou



Po úpravě



Nanášení penetrace

Zub času, následky špatné technologie při vlastní stavbě, klouzavý povrch při dešti, skluzavka při sněhu a náledí nebo nepohledný vstup před domem. To vše a ještě mnoho dalších problémů vyřeší GRANULÁTOVÁ STĚRKA.

Základním materiálem dvousložkové stěrky je polyuretanové pojivo a pryžový granulát, který vzniká drcením starých pneumatik.

GRANULÁTOVÁ STĚRKA je vhodná především na úpravy betonových a dalších zpevněných povrchů, a to i s částečně narušeným povrchem; například schody, chodníky, můstky, přístupové plochy. Uplatnění najde i okolo pískovišť a bazénů. Velmi dobře přilne na kovové i dřevěné povrchy.

GRANULÁTOVÁ STĚRKA má vedle estetického vylepšení ploch i další výhody: je pružná na nášlap, mokřý povrch neklouže, v zimě ochotně přijímá sluneční teplo, takže sníh a led rychleji odtávají, čímž usnadňuje údržbu ploch na nichž je nanесená.

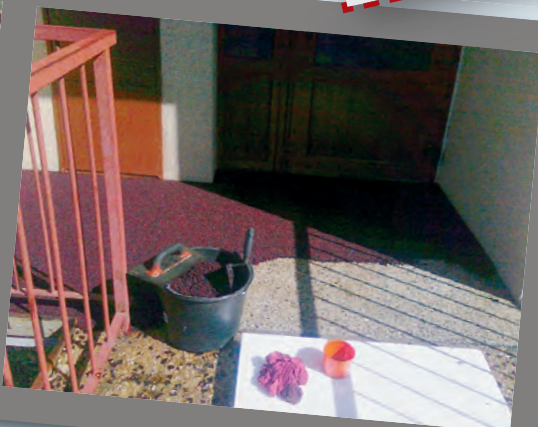
GRANULÁTOVOU STĚRKU oceníte při rekonstrukci otevřených balkonů či lodžiích, kdy s perfektním povrchem získáte navíc i dokonalou izolaci proti vodě.



**CENA VČETNĚ POKLÁDKY JE (DLE BARVY)
OD 600 Kč/m² BEZ DPH**

Ke všem vyjmenovaným výhodám musíme přidat ještě jednu:
Rozhodnete-li se pro GRANULÁTOVOU STĚRKU, která má základ v gumovém granulátu získaného drcením starých pneumatik, přispějete tím k ekologickému zužitkování jinak téměř neodstranitelného odpadu!

Informace a objednávky o GRANULÁTOVÉ STĚRCE získáte na: stemat@volny.cz



družstva, které vykonává správu všech bytů. V tomto případě se jedná o společenství vlastníků jednotek (SVJ) bez právní subjektivity a je spravováno samosprávou domu v čele s výborem samosprávy domu nebo správcem domu.

- c) více jak 75% až 100% bytů je ve vlastnictví různých vlastníků – bytových jednotek převedených do vlastnictví a zbytky jsou nájemci bytových jednotek ve vlastnictví družstva. V tomto případě se jedná o Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) s právní subjektivitou. Do data zapsání tohoto SVJ s právní subjektivitou do registru na Krajském soudu vykonává správu domu družstvo jako SVJ bez právní subjektivity. Po zápisu do registru SVJ s právní subjektivitou na Krajském soudu je správa vykonávána na základě smlouvy o správě uzavřené mezi SVJ a zvoleným správcem.

Tento metodický pokyn (MP) vymezuje vztahy mezi nájemci a vlastníky bytů a určuje pravidla pro řízení, provoz a opravy objektů pro případy spoluvlastnictví bytů a domů ve správě družstva dle předchozího bodu 1.

Tento metodický pokyn je určen všem členům samosprávy domu (čl. II, odst. 4 tohoto MP) ve správě družstva, zástupcům samospráv domů, výborům samospráv domů a správcům domů, kteří se podílejí na správě domu v okruhu své působnosti, dále zaměstnancům správy družstva a osobám, které jsou k zastupování domu zmocněny písemným zmocněním na základě rozhodnutí orgánu družstva.

II. VYMEZENÍ POJMŮ

1. Samospráva domu je samostatný obytný dům:

- ve 100% vlastnictví družstva
- společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity – pokud je v domě

alespoň jeden byt v osobním vlastnictví – zahrnuje všechny nájemce družstevních bytů a vlastníky bytů (členy a nečleny družstva) v domě tvořící samostatné hospodářské středisko (dále jen HS).

2. **Schůze samosprávy domu** (schůze všech uživatelů – nájemců družstevních bytů a vlastníků bytů v domě) je organizační jednotka, kde členové samosprávy domu projednávají a rozhodují o všech záležitostech týkajících se domu. Schůze samosprávy domu je svolávána výborem samosprávy domu nebo správcem domu k řešení a rozhodování o všech záležitostech týkajících se všech uživatelů bytů v domě.

3. **Výbor samosprávy domu nebo správce domu** je organizační jednotka družstva určena pro správu domu, zvolena na schůzi samosprávy domu nebo správce domu – je jmenován družstvem.

4. Člen samosprávy domu je:

- nájemce družstevního bytu – člen družstva,
- vlastník bytu – člen družstva,
- vlastník bytu – nečlen družstva.

5. **Podnájemník** je uživatel družstevního bytu **člena družstva** na základě smlouvy o podnájmu schválené vlastníkem bytu družstvem. Zastupování člena družstva v záležitostech samosprávy domu je možné pouze na základě plné moci.

6. **Nájemník** je uživatel bytu **vlastníka** na základě smlouvy o nájmu bytu. K zastupování vlastníka bytu v záleži-

tostech samosprávy domu je možné pouze na základě plné moci.

7. **Rozhodování a spolupráce** ve věcech spojených se správou, provozem a údržbou domů ve správě a spoluvlastnictví družstva je vyhrazeno dle stanov družstva v příslušném rozsahu, samosprávě domu, nebo družstvu jako správci.

8. **Správce – Družstvo** vykonávající správu všech domů ve svém vlastnictví nebo spoluvlastnictví s vlastníky bytů v domech, kde se dosud nesnížil spoluvlastnický podíl družstva pod 1/4, jako **společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity**. V domech, kde vzniklo SVJ s právní subjektivitou, vykonává družstvo správu SVJ na základě smlouvy o správě dle rozhodnutí Shromáždění SVJ s právní subjektivitou.

9. **Plná moc** je pověření osoby k zastupování člena samosprávy na jednání schůze samosprávy domu, případně k dalším úkonům ve věcech správy bytu v domě.

10. Hlasování **per rollam** (uplatňuje se písemně/elektronicky) v mimořádných případech, kdy se člen samosprávy domu nemůže zúčastnit schůze samosprávy domu (např. dlouhodobý pobyt mimo bydliště, dlouhodobý léčebný pobyt – hospitalizace apod.) a je nutné k danému bodu programu vyjádření **nadpoloviční, dvou- třetinové, tříčtvrtinové nebo stoprocentní většiny** všech spoluvlastnických podílů, je možné nahradit touto formou vždy s uvedením bodu programu.

III. VÝBOR SAMOSPRÁVY DOMU NEBO SPRÁVCE

DOMU organizační jednotka družstva

ve věcech správy a domu.

1. V domech ve správě družstva s byty, které jsou ve společném vlastnictví družstva a jiných vlastníků, představuje výbor samosprávy domu nebo správce domu výkonný orgán, který se ve spolupráci s družstvem – správcem spolupodílí na správě a provozu domu v okruhu své působnosti. V této oblasti výbor samosprávy domu nebo správce domu zejména:

- sleduje a kontroluje technický stav objektu a formou žádanky upozorňuje správce na nutnost provedení oprav a údržby – sleduje a kontroluje provedení prací, u oprav většího rozsahu spolupodepisuje jejich převzetí
- spolupracuje se správcem družstvem při sestavování plánu oprav po předchozím projednání v domě, kontroluje tvorbu a čerpání fondu provozu domu (středisko bytového hospodářství)
- seznamuje členy samosprávy domu s výsledky hospodaření domu, ročním vyúčtováním fondu provozu (DZOI) a úhrad za plnění poskytovanou s užíváním bytu
- zajišťuje konání schůze samosprávy domu, vč. pořízení zápisu z těchto jednání a jejich zveřejnění – na schůzi samosprávy domu předkládá k projednání a schválení plán větších oprav domu – zajišťuje plnění usnesení ze schůze samosprávy domu a přenos informací mezi správcem a domem – vyjadřuje se ke smlouvám o podnájmu družstevního bytu – další úkoly a povinnosti vyplývající ze Stanov družstva

IV. SCHŮZE SAMOSPRÁVY DOMU

1. POSTUP VÝBORU SAMOSPRÁVY DOMU, SPRÁVCE DOMU PŘI SVOLÁVÁNÍ A ŘÍZENÍ SCHŮZÍ V DOMĚ

Výbor samosprávy domu nebo správce domu zabezpečí svolání schůze samosprávy domu v dostatečném předstihu a způsobem ve svém domě obvyklým. Na pozvánce uvede datum, místo konání schůze samosprávy domu a program jednání. Členům samosprávy domu, kteří v bytě nebydlí, zajistí zaslání pozvánky na jejich doručovací adresu prostřednictvím obvodových bytových správ (OBS). Na OBS si zastupce samosprávy vyžádá prezenční listiny vč. záznamu o průběžném hlasování vlastníků bytových jednotek. Předtisk pozvánky je uveden v příloze a bude k dispozici na příslušné OBS a ke stažení na internetových stránkách družstva.

- a) před začátkem jednání výbor samosprávy domu nebo správce domu předloží účastníkům dvě prezenční listiny:
 - společnou pro všechny členy samosprávy bez ohledu na vlastnictví – oddělenou pro vlastníky bytů, bez ohledu na členství v družstvu
- b) pokud je za člena samosprávy domu přítomna jiná osoba, ověří řídící schůze, zda má tato osoba k jednání plnou moc. Pokud udělená plná moc je formou a obsahem platná, může zmocněná osoba v rozsahu zmocnění jednat a hlasovat. Pokud udělená plná moc nemá náležitosti nebo zastupující osoba není vybavena plnou mocí, může se jednání zúčastnit, nemůže však hlasovat
- c) na základě zjištění a ověření účasti konstatuje, zda je schůze samosprávy domu usnášení schopná (přítomnost nadpoloviční většiny nájemců družstevních bytů a vlastníků jednotek dle spoluvlastnických podílů)
- d) předloží návrh na schválení programu uvedeného na pozvánce a nechá o něm hlasovat
- e) program je schválen, pokud je pro jeho přijetí hlasováno:
 - 1. nadpoloviční většinou přítomných nájemců družstevních bytů (pak celý spoluvlastnický podíl družstva)
 - 2. vlastníky jednotek podle spoluvlastnických podílů
 - vždy musí být přítomna nadpoloviční většina všech spoluvlastnických podílů nebo nadpoloviční většina

spoluvlastnických podílů přítomných na jednání dle důležitosti bodů programu (např. potřeba souhlasu 2/3 všech vlastníků)

- pro tento účel bude k dispozici záznam o průběhu hlasování vlastníků bytových jednotek
- f) v dalším průběhu navrhne a nechá schválit ověřovatele zápisu, jmenuje zapisovatele, následně postupuje podle schváleného programu g) u každého hlasování provede součet jednotlivých hlasů v systému **pro – proti – zdržel se**
- h) hlasování provádí odděleně zvlášť za družstvo (celým spoluvlastnickým podílem družstva) a zvlášť za vlastníky bytů (dle spoluvlastnických podílů) a konstatuje, zda usnesení bylo či nebylo schváleno
- i) v rámci diskuze mimo uvedené body programu vyzve přítomné, zda mají dotaz, připomínku nebo podnět k jakýmkoli záležitostem týkajících se domu a jeho správy
- j) pokud nebude schopen odpovědět, uvede dotazy v zápise i se jménem žadatele k dalšímu vyřízení
- k) pokud se člen samosprávy domu nebude moci jednání schůze zúčastnit, má za účelem dosažení usnášení schopnosti jednání schůze, možnost pověřit plnou mocí jinou osobu, která jej bude na jednání zastupovat (rodinný příslušník, nájemník, podnájemník, spolubydlící v domě, případně jinou osobu); plná moc musí mít písemnou formu, může být na všechna jednání zastupování do odvolání, na konkrétní jednání, ke konkrétnímu bodu, musí být v ní uveden vždy spoluvlastnický podíl u vlastníka bytu, dle závažnosti projednávaných bodů (např. změna prohlášení vlastníka atd.) musí být i ověřená; tuto formu, dosažení většinové účasti na rozhodování domu, by měly výbory samospráv domu nebo správci domu členům samosprávy doporučovat
- l) v případě, že se na schůzi samosprávy domu nedostaví nadpoloviční většina členů samosprávy domu (nájemci družstevních bytů a vlastníci bytů), může se konat **mimořádná schůze** o čtvrt hodiny později za přítomnosti **min. 15 % členů samosprávy domu – nájemců družstev-**

inzerce

PEKSTRA
www.pekstra.cz

PEKSTRA spol. s r.o.
Rybářská 996/II
379 01 Třeboň

Tel.: +420 384 721 199
gsm: +420 605 153 700
gsm: +420 603 851 639



BALKONY LODŽIE ZÁBRADLÍ

ních bytů a vlastníků bytů dle spoluvlastnických podílů, která pak může jednat a hlasovat pouze o záležitostech uvedených na programu schůze samosprávy domu zveřejněném na pozvánce.

Za účelem získání rozhodnutí nadpoloviční většiny všech spoluvlastníků (nájemců družstevních bytů a vlastníků bytů) lze hlasování této schůze nahradit písemným nebo elektronickým hlasováním k danému bodu.

- m) tato mimořádná schůze nemůže rozhodovat o skutečnostech uvedených v §11 odst. 4, odst. 5 zákona č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů
- n) mimořádná schůze je nepřipustná v případech projednávání programu, jehož řádné schválení vyžaduje více než nadpoloviční většinu přítomných a rozhodování podle §11 zákona č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů.

2. ZPŮSOB VYHODNOCOVÁNÍ HLASOVÁNÍ

Nájemci bytů se k projednáváním bodům vyjádří **samostatným** hlasováním. Tímto výsledkem (jejich vůlí) za ně hlasuje předseda výboru samosprávy domu nebo správce domu, řídící schůze, nebo jimi pověřený nájemce zástupce, celým spoluvlastnickým podílem družstva. Toto rozhodnutí však nesmí být v rozporu s předpisy a rozhodnutími orgánů družstva nebo jinými právními normami.

Vlastníci bytů se k projednáváním bodům vyjadřují a hlasují **samostatně** podle velikosti spoluvlastnických podílů.

Pro vyhodnocení všech hlasů schůze samosprávy domu se k hlasům vlastníků bytů připočte výsledek hlasování spoluvlastnického podílu družstva. K přijetí/nepřijetí usnesení je nutná nadpoloviční většina podle spoluvlastnických podílů (vlastníci bytů a družstva).

Výjimkou z tohoto způsobu hlasování jsou případy, které uvádí §11 zák. č. 72/1994 Sb.:

- a) **k přijetí usnesení** o věcech, které jsou obsahem „**Prohlášení vlastníka**“, o uzavření smlouvy o zástavním právu k bytovým jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek je zapotřebí **souhlasu tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů vlastníků**
- b) **k přijetí usnesení o změně užívání stavby domu a o změně stavby domu** dle stavebního zákona je zapotřebí **souhlasu všech vlastníků**
- c) **k přijetí usnesení** o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje **souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek**.

V. ZÁPISY Z JEDNÁNÍ SCHŮZE SAMOSPRÁVY DOMU A JEJICH ARCHIVACE

Zápis z jednání schůze samosprávy domu vyhotoví výbor samosprávy domu nebo správce domu nejdéle do 14 dnů po skončení jednání schůze samosprávy domu, kterou řídil. Vzory zápisů jsou uvedeny v příloze. Zápis musí dávat přesný, jasný a stručný přehled o průběhu a výsledcích jednání schůze samosprávy domu. Platný zápis podepsaný vlastnoručně řídícím schůze, zvoleným ověřovatelem a určeným zapisovatelem musí obsahovat: datum a místo konání schůze samosprávy domu charakter schůze samosprávy domu (řádná nebo

mimořádná) program jednání průběh jednání (dotazy, připomínky, odpovědi apod.) přijatá usnesení výsledky hlasování prezenční listiny vč. záznamu o hlasování vlastníků bytových jednotek platné plné moci Součástí dokumentace ze schůze samosprávy domu je pozvánka k jednání, případně podklady k projednáváním bodům. Každý člen samosprávy domu má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. Před podepsáním zápisu pověřenými osobami se doporučuje konzultovat formální správnost zápisu s obvodovým správcem, v obvodu Krásné Březno s Obvodovou komisí.

Zápisy včetně příloh a pozvánky k jednání odevzdá řídící schůze na příslušnou OBS k zajišťování schválených úkolů správce a k archivaci zápisu po dobu 5 let. Učiní tak podle závažnosti jednání, nejpozději však do 14ti dnů od konání schůze. Členy samosprávy domu seznámí výbor samosprávy domu nebo správce domu se zápisem jeho zveřejněním na vývěsce domu.

VI. SPRÁVCE DRUŽSTVO A JEDNÁNÍ V DOMECH

Jak již bylo uvedeno, představuje schůze samosprávy domu rozhodující prvek výkonu spoluvlastnických práv všech členů samosprávy domu ke společným částem domu. Družstvo pak jako správce a také jako spoluvlastník zajišťuje realizaci příslušných rozhodnutí samosprávy domu v souladu se Stanovami družstva, zákonem č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů a platnými právními normami týkající se této oblasti. Jednou z povinností správce družstva určených zákonem je alespoň jednou ročně svolat schůzi samosprávy domu, a to za účelem projednání a schválení zprávy o činnosti správce družstva vůči domu v uplynulém období a za účelem projednání a schválení úhrnu záloh ke krytí nákladů spojených se správou domu v následujícím roce. Správce družstvo přitom odpovídá za řádnou přípravu a průběh jednání schůze samosprávy domu. Z důvodu úspěšného zabezpečení konání schůze samosprávy domu z podnětu správce družstva v jednotném období a na velkém počtu domů, dále v souladu s organizačním uspořádáním družstva a zajišťováním správy prostřednictvím zástupce na domě, pověřuje představenstvo družstva k těmto činnostem v souladu se Stanovami družstva příslušného vedoucího OBS. K zajištění jednotného a správného postupu se výbory samospráv domů nebo správci domů a správce – družstvo řídí tímto Metodickým pokynem, Stanovami družstva, Statutem Obvodových bytových správ a dále pokyny obvodového správce obdrženými v materiálech zaslaných jim družstvem před konáním schůzí samospráv domů.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Metodický pokyn je zpracován s ohledem na právní legislativu a Stanovy družstva platné ke dni jeho vydání.

Za aktualizaci Metodického pokynu s ohledem na novou legislativu a získané praktické zkušenosti z jeho uplatňování je zodpovědný předseda představenstva družstva.

Metodický pokyn č. 1/2012 byl schválen usnesením představenstva č. 12/2012 dne 1. 10. 2012 a tímto dnem nabývá účinnosti.

*Monika Sobotková v.r. předseda představenstva
Jaroslav Chobot v.r. místopředseda představenstva
Ústí nad Labem, dne 1. 10. 2012*

Jihomoravské systémy

nalezly uplatnění na severozápadě Čech

Stavební bytové družstvo Krušnohor má v současnosti ve své správě 23 tisíc bytů. Zajímavostí z posledních týdnů je, že zářijovým rozhodnutím litvínovských zastupitelů přijatým na základě přání nájemníků začne Krušnohor spravovat i obě bytová křídla Koldomu (Kolektivního domu) – technické památky z padesátých let minulého století.

To představuje dalších 352 bytových jednotek obývaných více než tisícovkou nájemníků. Město Litvínov svým rozhodnutím pozitivně zhodnotilo dosavadní úspěchy dosažené Krušnohorem v oblasti údržby domů a bytů.

Toto stavební bytové družstvo má více než padesátiletou tradici. „Všechna významná bytová družstva Mostecká se postupně integrovala právě do Krušnohoru, a tak již v roce 1989 se stal jedním z největších československých bytových družstev,“ připomněl předseda představenstva Roman Laur. Vedle družstevní bytové výstavby se na jeho rozvoji v posledních patnácti letech podílela také privatizace bytového fondu prováděná v Mostě, Litvínově a Meziboří, kde Krušnohor působí.



„Správa našeho bytového družstva je v současnosti podnikem postaveným na moderní bázi. O dnešním zázemí, vybavení výpočetní technikou, o právním, ekonomickém i technickém servisu se našim předchůdcům ani nesnilo,“ zdůraznil Roman Laur.

ČINNOST DRUŽSTVA OPAKOVANĚ OCENĚNA CERTIFIKÁTY KVALITY

Mezi obyvateli okresu i kraje družstvo proslulo také realizací více než desetiletého Programu úspor tepla, který se svého času setkal na tehdejší politické scéně v Mostě s nevolí a přiměl Krušnohor aktivně se podílet na místním dění. Na přání družstevníků a vlastníků bytů vzniklo Sdružení Mostečané Mostu, které již druhým volebním obdobím úspěšně vládne 68 000 statutárnímu městu Most, a po jeho vzoru vzniklo na krajské úrovni postupně rostoucí sdružení občanů Severočesí.cz. Krušnohor poskytuje – na základě rozhodnutí shromáždění delegátů, nejvyššího orgánu družstva – oběma sdružením zázemí a je tak jediným bytovým družstvem v Česku, které je prostřednictvím obou sdružení zapojeno do komunální a krajské politiky, kde hájí zájmy bydlících (obyvatel měst a obcí).

PODÍL ALUMISTRU NA REVITALIZACÍCH

Také společnost Alumistr, s.r.o. podpořila tento vývoj svými systémy zábradlí a zasklení jak v rámci komplexních rekonstrukcí panelových domů, tak v rámci větších oprav orientovaných právě na sanaci balkonů a lodžii.

„Musíme přihlížet ke skutečnosti, že v obou křídlech jde vlastně o pavlačové byty situované na dlouhých chodbách. Hliníkové prvky na balkonech a lodžii od Alumistru jsou systémem, který je propracovaný, ucelený, a proto hojně používán. Obyvatelům domů vyhovuje,“ vyjádřil se k dosavadním zkušenostem ředitel Stavebního bytového družstva Krušnohor František Ryba.

Text: Petr Prokeš

Foto: Bedřiška Potůčková





Portálové služby ista: spotřebu tepla a vody lze hlídat z pohodlí domova

Možnost vygenerování různých typů odečtu za požadovaná období, monitoring spotřeby teplé a studené vody a tepla, rychlý přístup k datům naměřeným v předchozích měsících či letech a další důležité údaje – to vše shromážděné a uložené na jednom místě s okamžitým přístupem odkudkoli bez ohledu na denní dobu nebo svátky. To vše získáte s dálkovými rádiovými systémy v podobě portálových služeb od společnosti ista.

Jste majiteli nemovitosti nebo konkrétního bytu a rádi byste měli náklady na teplo a vodu opravdu pod kontrolou? Pokud váháte, zda si pořídit chytré řešení odečtů tepla a vody v podobě dálkového rádiového systému, máme pro vás pádný argument, proč si na tuto otázku odpovědět kladně. Součástí nabídky těchto systémů zmíněné společnosti jsou také portálové služby, tedy možnost jednoduchého ovládání účtu přes internet.

Výhody používání systému rádiových odečtů spotřeby vody i tepla byly v minulých číslech již popsány. Pro koncové zákazníky je ovšem důležitá nejen samotná služba či produkt, ale i další servis. A ten je zde splněn na jedničku.

JAK PORTÁLOVÉ SLUŽBY FUNGUJÍ

Přístup je jednoduchý: po vepsání internetové adresy <https://ista24.eu/cz> do příkazového řádku webového prohlížeče zadáte své jméno a heslo. Poté jste přesměrováni na úvodní stránku s informacemi o aktivovaném objektu a uživateli.

Součástí úvodní stránky jsou také dvě menu: **horizontální** a **vertikální**.

HLAVNÍ MENU WEBU

Horizontální lišta představuje hlavní menu a obsahuje tyto položky:

1 ARCHIV – zde si vygenerujete požadované dokumenty

V archivu naleznete dvě další položky:

1.1 dokumenty – po vygenerování požadovaných dokumentů přes záložku „archiv“ si v „dokumentech“ zvolíte období, za které chcete dokumenty zobrazit. Po kliknutí na příkaz „provést“ se požadované dokumenty zobrazí.

1.2 skupinové zprávy

2 ODEČTY – v této záložce se dostanete k nabídce několika typů odečtů:

2.1 odečty ze dne – lze vygenerovat údaje za vybraný den v dané nemovitosti.

2.2 odečty za uvedené období – zobrazí údaje za určité období v daném objektu.

2.3 odečty v rozúčtovacím období – zobrazí údaje za dané rozúčtovací období ve vybrané nemovitosti.

Při volbě „odečty ze dne“ máte dále možnost volit buď jeden objekt, nebo skupinu objektů.

Při volbě „objekt“ se zobrazí tabulka, kde lze dále určit:

- **typ přístroje** (indikátor, vodoměr na studenou vodu, vodoměr na teplou vodu, vodoměr na teplou i studenou vodu, měřič tepla);
- **datum odečtu**;
- **typ jednotky** (přístroj, byt, objekt).

Nespornou výhodou je možnost přidání ještě dalších upřesňujících kritérií pro zobrazení: ulice, jména uživatele a čísla bytu.

Navíc si můžete zaškrtnutím políčka zvolit, zda chcete zobrazit podrobné výsledky o daném objektu, přístroji či bytu).

Požadované údaje se zobrazí po kliknutí na tlačítko „provést“. V levém horním rohu tohoto výpisu naleznete ikonku, před kterou lze report otevřít i ve formátu Excel.

U „odečtů za uvedené období“ postupujete stejným způsobem jako u „odečtů ze dne“. Navíc je v tabulce uveden filtr „vzorek“ pro možnost určení frekvence odečtů: zvolit lze denní, týdenní a měsíční odečty.

Poslední možností z menu „odečty“ jsou „odečty v rozúčtovacím období“ – tento report zobrazuje odečet z konce měsíce.

V záložce „odečty“ se u všech těchto tří položek odečtů můžete podívat nejen na jeden objekt, zvolit lze i záložku „skupina objektů“.

Opět máte na výběr volbu typu přístroje, datum odečtu, typ jednotky i přidání dalších upřesňujících kritérií. Po kliknutí na tlačítko „provést“ se zobrazí vyhledávací tabulka, díky které lze hledat ve všech objektech, které spravujete.

Pro skupinu objektů lze – stejně jako pro jednotlivé objekty – také určit frekvenci odečtů i zobrazit odečet z konce měsíce.

3 ZPRÁVY – tento výběr v horizontálním menu obsahuje několik možností použití.

3.1 spotřeba – objekt – zobrazí se spotřeba za vybrané časové období. Vybrat si zde opět můžete také typ přístroje a určit denní, týdenní nebo měsíční vzorek. Spotřeba vody se zobrazuje se zaokrouhlením na tři desetinná místa, spotřeba tepla pak na celá čísla. Jednotlivé vygenerované údaje si lze zobrazit v přehledném sloupcovém grafu.

3.2 spotřeba v bytě – tato záložka odkazuje na spotřebu v jednotlivých bytech. Pro tento report je zatím možnost výběru jen jednoho typu přístroje – indikátoru. Nabídka se ale bude dále rozšiřovat. Zobrazený seznam po zadání údajů ukazuje údaje o počtu metrů čtverečních v bytě. Po kliknutí na vybraný údaj se zobrazí koláčový graf ukazující spotřebu rozdělenou na jednotlivé místnosti.

3.3 zpětný průtok vody – zde se dozvíte údaje o vodoměrech, u kterých se načetla negativní spotřeba vody z důvodu nežádoucí manipulace. Po zvolení této záložky lze dále vybrat typ přístroje (vodoměr na studenou nebo teplou vodu či vodoměr na oba typy vody). Po kliknutí na jednotlivé údaje z vygenerovaného seznamu se zobrazí graf ukazující spotřebu za daný časový úsek.

3.4 nízká a žádná spotřeba – upozorňuje na nízkou nebo nulovou spotřebu jednotlivých přístrojů. Po dalším rozkliknutí je možno vybrat tato přídatná kritéria:

- „**počet dnů**“ – určuje počet dnů za vybrané časové období, ve kterém je nízká nebo nulová spotřeba; defaultně nastavených 14 dní lze měnit;
- „**minimální spotřeba**“ – lze ji také individuálně nastavit.

4 ANALÝZA – ukazuje spotřebu na metr čtvereční. Údaje z této analýzy porovnávají spotřebu v bytě ve srovnání s průměrnou spotřebou v celém objektu. Po kliknutí na údaj se zobrazí graf se srovnávacími hodnotami v celém objektu.

MENU PRO OSOBNÍ NASTAVENÍ

V záložkách vertikálního menu zobrazovaného na pravé straně webové stránky naleznete:

úvodní stránku – po přihlášení se zde zobrazí údaje o daném uživateli;

nastavení – zde si můžete vybrat jazyk a počet položek zobrazovaných na jedné stránce; lze zde také provést změnu hesla;

aktivní objekt – vidíte zde aktuální vybraný objekt;

změnit objekt – po kliknutí na tuto záložku máte možnost aktivovat další objekt;

odhlásit – po ukončení práce se vždy nezapomeňte odhlásit kliknutím na toto tlačítko.

Další informace naleznete na webových stránkách www.ista.cz.

Ing. Vladimír Bureš
ista Česká republika s. r. o.



Váš partner pro energetický management budov

- Nový rádiový systém **symphonic® 3 AMM** – odečty bez nutnosti vstupu do bytů a narušování soukromí uživatelů bytových jednotek
- Spolehlivé bytové vodoměry vysoké kvality pro teplou a studenou vodu
- Komplexní systém poměrového měření spotřeby tepla v bytovém i nebytovém sektoru
- Rozúčtování spotřeby tepla a vody na jednotlivé uživatele bytů a nebytových prostor

www.ista.cz

ista Česká republika s.r.o. • Jeremiášova 947 • 155 00 Praha 5
Tel. 296 337 511 • ista@ista.cz



Pasivní panelák – příprava teplé vody

DÍL ČTVRTÝ



Ing. Lucie Šancová, Ing. Petr Vogel,
Mgr. František Macholda

Při hledání úspor provozních nákladů v panelových domech se v první řadě zaměřujeme na úsporu nákladů na vytápění, které tvoří hlavní položku v nákladech na provoz bytu. Toho lze dosáhnout snížením tepelné ztráty objektu zateplením obálky budovy (díl druhý – Zateplování panelových domů) nebo výměnou oken (díl třetí – Výměna oken). Další možností je zvolit efektivní způsob větrání s rekuperací tepla, případně vyměnit zdroj tepla na vytápění. Významné úspory lze ovšem také dosáhnout na straně přípravy teplé vody a spotřeby vody, o čemž pojednává čtvrtý článek série o rekonstrukcích panelových domů do nízkoenergetického až pasivního standardu, ve které jsou shrnuty výsledky čtyřletého výzkumného projektu společnosti EkoWATT.

Energetická náročnost přípravy teplé vody tvoří především u zateplených objektů významnou složku jejich celkové spotřeby energie. Čím více je objekt zateplen, tím větší je podíl energie potřebný na přípravu teplé vody. U nezatepleného objektu tvoří energie na přípravu teplé vody při kvalitně zaizolovaném rozvodném systému cca 15 %, resp. při původním a zanedbaném rozvodném systému cca 21 % z celkové spotřeby energie objektu. Pro zateplený objekt je tento podíl již 35 až 40 % za předpokladu, že při rekonstrukci objektu byly zároveň rekonstruovány a zatepleny rozvody teplé vody. Úsporná opatření aplikovaná v oblasti přípravy teplé vody tak mohou významně snížit celkovou energetickou náročnost objektu.

Cena teplé vody souvisí s použitým zdrojem tepla, nicméně na celkové náklady má také vliv její spotřeba. Náklady na přípravu teplé vody lze snížit spotřebou vody přímo u uživatelů v bytech jejich odpovědnějším přístupem nebo insta-

lací úsporných výtokových armatur, perlátorů a rekuperátorů vody. Tato opatření snižují zároveň platby za vodné a stočné. Úspory nákladů lze dosáhnout také zefektivněním distribuce teplé vody uvnitř objektu.

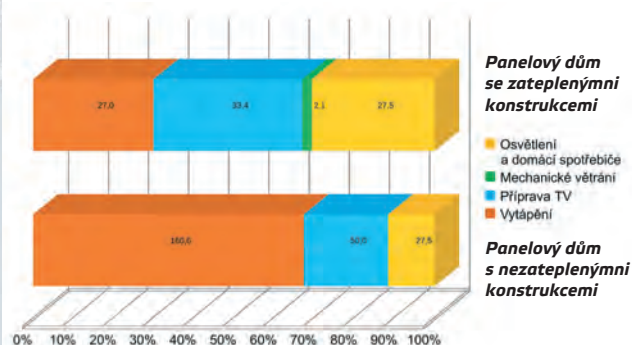
OMEZENÍ TEPELNÝCH ZTRÁT V CÍRKULAČNÍCH ROZVODECH

Velká část spotřebované energie pro přípravu teplé vody pokrývá ztráty ve vnitřních a vnějších rozvodech. V řadě panelových domů s centrální přípravou teplé vody pro celý objekt obíhá teplá voda stále v cirkulačním rozvodu, aby byla u všech výtokových míst v objektu kdykoliv v požadované teplotě k dispozici. Teplá voda v rozvodech tedy neustále chladne a je třeba ji stále dohřívát zdrojem tepla. Ve chvíli, kdy není teplá voda není odebírána ze žádného z výtokových míst, slouží veškeré teplo dodané na přípravu teplé vody pouze k pokrytí ztrát tepla v rozvodech.

Ztráty cirkulačního rozvodu se obvykle pohybují mezi 15 a 20 % při časově řízené cirkulaci a kvalitně zaizolovaných rozvodech. Pokud cirkulace běží nepřetržitě a rozvody nejsou rekonstruované nebo pokud je teplá voda připravována mimo budovu, mohou se ztráty pohybovat v rozmezí 50 až 90 %. Tento rozvod tedy není z energetického hlediska nijak efektivní. Norma ČSN 06 0320 [2] uvádí požadavek na snížení tepelných ztrát izolací distribuce TV a zařízení ohřevu TV tak, aby hodnota koeficientu ζ (vliv ztráty při ohřevu vody a ztráty v rozvodech TV a cirkulace) u ohřívání v domovním ohříváči nepřesáhla hodnotu 0,5 a u ohřívání v okřeskovém ohříváči hodnotu 0,8. Přirážka na tepelné ztráty teplé vody, kterou uvádí TNI 730302 [3] v případě centrálního zásobníkového ohřevu s řízenou cirkulací, je 0,3, s neřízenou cirkulací je tato přirážka 1, což odpovídá ztrátám 100 %.

Aby byly tepelné ztráty v rozvodech maximálně redukovány, je třeba veškeré rozvody kvalitně zaizolovat a regulovat cirkulaci vody v rozvodu na základě teplotních či časových čidel. Optimální je cirkulaci omezovat na nezbytné

Provozní spotřeba energie [kWh/m².rok]



Obrázek 1: Rozložení spotřeby energie v panelovém domě s nezateplenými konstrukcemi a v kvalitně zatepleném panelovém domě s izolovanými rozvody teplé vody.



Obrázek 3: Izolace rozvodů teplé vody pouzdem PIPO ALS.
Zdroj: Rockwool.

nutnou dobu například během nočních hodin, kdy je využití teplé vody minimální. Tento krok ale vyžaduje souhlas všech obyvatel domu. U dlouhých a rozvětvených tras rozvodů teplé vody a cirkulace je nutné jejich hydraulické vyvážení.

V domech bez cirkulačního rozvodu je izolace rozvodů teplé vody také otázkou komfortu. Uživatel nemusí čekat příliš dlouho, než po otevření kohoutku začne přitékat voda s dostatečnou teplotou.



Obrázek 2: Kvalitně provedená izolace rozvodů teplé vody.

Snižovat ztráty v rozvodech teplé vody je možné také za pomoci instalace stanice s deskovým výměníkem do každého bytu. V bytové stanici se připravuje teplá voda průtokovým způsobem pro všechna odběrná místa v bytě a zároveň topná voda pro všechna otopná tělesa v bytě. Regulátor ve



Obrázek 4a: Bytová stanice s deskovým výměníkem.
Zdroj: MEIBES.

stanici po dobu odběru teplé vody uzavírá okruh topení a 100% upřednostňuje přípravu teplé vody. Do bytové stanice je přiváděna topná voda ze stávající výměníkové stanice v domovní kotelně. Výhodou tohoto systému je, že



Obrázek 4b: Pohled do šachty. Zdroj: MEIBES.

teplá voda je připravována přímo v bytě, čímž odpadají veškeré ztráty v domovních rozvodech teplé vody včetně cirkulace. Další výhodou je možnost přesného odběru tepla na vytápění a přípravu teplé vody podle reálné spotřeby v bytě. Tento způsob je vhodný využít v novostavbách, kde lze tomuto systému přizpůsobit dispozici objektu a návrh trasy okruhu vytápění. V řadě panelových domů jsou ovšem rozvody otopné vody vedeny stoupačkami vertikálně a instalace bytových stanic by znamenala zcela změnit trasu i dimenzi potrubí otopné vody po objektu, což je v řadě objektů z důvodu nedostačujících rozměrů instalační šachty těžko realizovatelné.

SNÍŽOVÁNÍ SPOTŘEBY TEPLÉ VODY

Spotřebu teplé vody lze snižovat přímo u uživatelů jejím použitým množstvím a teplotou. Potřebu vody obecně snižuje instalace úsporných výtokových hlavice nebo perlátorů u výtokových míst. Požadovanou teplotu udržují termosta-



Obrázek 5: Vanová a sprchová termostatická baterie (série Nova).
Zdroj: ORAS.

tické baterie, které mají zároveň ochranu proti opaření (viz Obrázek 5). Potřebu tepla lze také snížit instalací lokálních protiproudých výměníků tepla do sprchových koutů.

Největší část potřeby teplé vody v bytech vzniká při vanové koupeli a sprchování (viz Tabulka 2). Zatímco spotřebu teplé vody u vanové koupele nelze významně ovlivnit bez ztráty komfortu, neboť je dána velikostí vany, u sprchování lze typem sprchy a režimem sprchování dosáhnout významných úspor. Náklady na teplou vodu zde mohou uživatelé ovlivnit svým chováním a správnou volbou sprchové hlavice. Úsporným chováním nebo vhodným technickým zařízením je možné při sprchování uspořit až 60 % běžné spotřeby bez

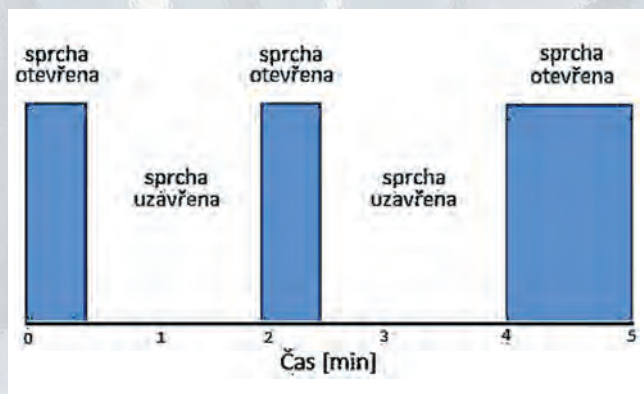
2 min (spotřeba 20 l teplé vody), zbytek doby voda protéká bez užitku.

Mezi úsporné výtokové armatury patří sprchové hlavice s nastavitelným průtokem vody. Tyto hlavice soustřeďují proud vody do menšího množství trysek, čímž zvětšují jeho rychlost. Tím tak zachovávají stejný mycí efekt a komfort při menší spotřebě vody. Některé hlavice mají tzv. „stop ventil“, který velmi dobře funguje v kombinaci s termostatickou baterií. Omezit množství protékající vody lze také po-

Tabulka 1: Spotřeba a požadovaná teplota vody na různých výtokových místech. Zdroj: Richtlinie VDI 2067[1].

Odběrové místo	Spotřeba TV	Požadovaná teplota	Spotřeba TV při 60 °C
Dřez	10 až 20 l	50 °C	8 až 16 l
Vana	130 až 180 l	40 °C	80 až 108 l
Sprcha	30 až 50 l	37 °C	16 až 27 l
Umyvadlo	10 až 15 l	37 °C	5 až 8 l
Mytí rukou	2 až 5 l	37 °C	1 až 3 l

snížení pocitu komfortu. Při běžném sprchování v délce 5 minut při průtoku 10 l/min se spotřebuje cca 50 l teplé vody (37 °C). Z uvedené doby však vlastní sprchování trvá zhruba



Obrázek 6: Spotřeba teplé vody při sprchování klasickou sprchou v porovnání se skutečnou potřebou teplé vody: navlhčení (0,5 min), mýdlo, šampon (1,5 min), opláchnutí (0,5 min), mýdlo (1,5 min), závěrečné opláchnutí (1 min).



Obrázek 7: Nastavitelná sprchová hlavice a redukční kroužek pro omezení množství vody ve sprchové hadici a možnosti jeho úpravy. Zdroj: Grohe, Ideal standard.

mocí škrticích kroužků instalovaných přímo do sprchové hadice, které je možné upravit dle potřeby, viz Obrázek 7. Škrticí kroužky sníží spotřebu teplé i studené vody přibližně o 25 %.

U umyvadel a dřezů lze potřebu vody redukovat pomocí perlátorů, které směšují vodu se vzduchem, čímž zvětšují objem proudu vody. Zároveň zmenšením průtočného profilu snižují průtočné množství vody a zvyšují rychlost jejího proudění. Bublínky tvořené díky povrchovému napětí vody zvětšují její efektivní plochu a myjí lépe než voda bez bublinek. Perlátory tedy zachovávají pocitový komfort při mytí rukou a zároveň se při menším množství vody zvýší její mycí účinek.



Obrázek 8: Antivápenný úsporný perlátor pro umyvadla a dřezy. Zdroj: Watersavers s.r.o.

Perlátory a úsporné hlavice je potřeba občas zkontrolovat, neboť zarůstají vodním kamenem, který lze odstranit propláchnutím v octu, nebo lze zakoupit perlátory a hlavice s úpravou proti vodnímu kameni.

Z důvodu snížení potřeby energie na přípravu teplé vody je možné využívat teplo odpadní vody ve sprchových koutech pomocí **rekuperátorů šedé vody** umístěných pod vaničkou sprchového koutu. Tyto protiproudé výměníky tepla předávají teplo odpadních vod do přítoku studené vody a tímto snižují podíl teplé vody v požadovaném mixu teplé a studené ve výtoku sprchy. U vany tento princip nefunguje z toho důvodu, že teplá voda se napouští v jiném čase, než odtéká.

Tímto způsobem lze předeheat studenou vodu přibližně

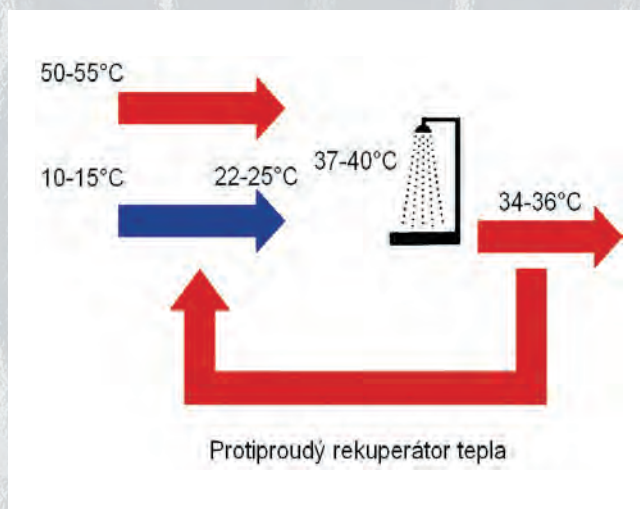


Obrázek 9: Protiproudý výměník tepla pro předehřev studené vody ve sprchovém koutu. Zdroj: www.sakal-ovt.cz.

na 20 °C. Ve výsledném mixu teplé a studené vody tak díky předehřátí studené vody klesne podíl vody teplé. Tím dojde ke snížení spotřeby energie na přípravu teplé vody ve sprše přibližně o 20 %.

Dále obecně platí níže uvedené zásady:

- Při sprchování se spotřebuje pětina až třetina teplé vody v porovnání s koupelí ve vaně. Při použití stopventilu a úsporné sprchové hlavice je možné ušetřit dalších 50 % teplé vody.
- Při mytí nádobí pod tekoucí vodou je spotřeba teplé vody minimálně trojnásobná ve srovnání s mytím nádobí v uzavřeném dřezu.
- Myčka nádobí ušetří téměř 60 % vody v porovnání s mytím nádobí pod tekoucí vodou. Současné moderní myčky mají spotřebu 7-11 l vody na cyklus. Tomu nelze mytím ve dřezu prakticky konkurovat.
- Pákové a termostatické baterie odstraňují zdlouhavé nastavování teploty vody, mají ochranu proti opaření a ušetří až 30 % energie vložené do přípravy teplé vody.
- Úspora při používání umyvadla nebo sprchy lze dosáhnout automatickým vypínáním průtoku na základě oddálení



Obrázek 10: Schéma teplot studené a teplé vody při využití rekuperace tepla z odpadní vody. Zdroj: EkoWATT.

rukou z proudu vody nebo časovačem na sprchové armatuře.

- U kapajícího kohoutku je nejlépe vyměnit těsnění ihned. 10 kapek teplé vody za minutu znamená 40 litrů za týden, což je ztráta 3 kWh energie [3]. Přitom na vodném a stočném zaplatíme zbytečně za 2 m³ vody ročně.
- Při ohřevu vody se doporučuje nepřekračovat teplotu 55 až 60 °C, neboť pak dochází k tvorbě vodního kamene a tím k nárůstu spotřeby elektřiny a snížení životnosti ohřívače. Na elektrických a plynových ohřívačích je tato ekonomická hranice obvykle označena „E“.
- Adresné individuální měření spotřeby teplé vody v bytech umožňuje efektivně omezit spotřebu.

SHRNUTÍ

Vysoká spotřeba energie na přípravu teplé vody v panelových domech má vliv jak na provozní náklady pro samotné uživatele bytu, tak na vysokou zátěž pro životní prostředí při výrobě tepla. Pokud je teplo do objektu dodáváno z centrálních tepláren, stoupá navíc množství produkovaného tepla o energii potřebnou k pokrytí tepelné ztráty v rozvodech mezi teplárnou a panelovými domy.

Úspory v oblasti teplé vody je možno dosáhnout snížením její spotřeby u koncových uživatelů. Toho lze dosáhnout jejich odpovědnějším přístupem nebo instalací úsporných výtokových armatur, perlátorů a rekuperátorů vody. Značné úspory je možné také dosáhnout izolací rozvodů teplé vody a správnou regulací cirkulace vody.

[1] Richtlinie VDI 2067, Blatt 4 - Berechnung der Kosten von Wärmeversorgungsanlagen; Warmwasserversorgung, 1982.

[2] ČSN 06 0320: 2006 Tepelné soustavy v budovách – Příprava teplé vody – Navrhování a projektování. ČNI, 2006.

[3] TNI 730302 Energetické hodnocení solárních tepelných soustav – Zjednodušený výpočtový postup. ÚNMZ 2009.

[4] Tintěra, L. a kol. (2002): Úsporná domácnost. Vydavatelství ERA, Brno.

[5] Ing. Tomáš Matuška, PhD. FS ČVUT, EkoWATT (2009): Kontrolní zpráva projektu VAV-SP-3G5-221-07

Schody pomáhají kondici, ale ...

Výtah je chytré řešení

Užitečné zařízení, jakým je výtah, může být jádrem sporů, ať už v domě je nebo není. Mnozí investoři, zejména v nově postavených nízkopodlažních domech výtahy ani nevybudovali. Tím ovšem hádkám mezi družstevníky nebo vlastníky nezabránili, naopak je ještě vyhrtili.

V posledních letech se v novostavbách se dvěma či třemi podlažími od instalování výtahu zcela upustilo. Developer ušetřil na nákladech a rovněž kupujícímu se zdálo, že přijde k bytu levněji a navíc chůze po schodech se doporučuje jako snadný prostředek v pohybové aktivitě a tudíž k upevnění zdraví.

SCHOD = KROK KE ZDRAVÍ

Každý, kdo si před několika lety, v čase poptávkového boomu po bytech, takové bydlení pořídil, vám potvrdí, že po určitých zkušenostech by výtah přivítal i ten nejsvižnější obyvatel ze třetího poschodí. Vyběhnete-li tři patra jen s taštičkou s notebookem a pak ještě vyrazíte s odpadky, jde nepochybně o chvályhodnou osvěžující činnost. Posílíte si svaly stehien, hýždí a břicha, dokonce i šikmé břišní svaly. Čím víckrát schody zdoláte, tím účinněji upevníte svou kondici. Už pěší překonání jediného patra odbourá deset kalorií! Překonáním schodů povzbudíte také srdeční oběh. K čemu tedy výtah ...

POSILOVÁNÍ MÁ SVÉ MEZE

Brzo zjistíte, že musíte být také zařídit (už stěhováci budou vaše bydlení proklínat). Za pravdu jim dáte v okamžiku, až za-



Moderní výtah lze zabudovat do každého domu



Část technického vybavení si „veze“ výtah na stropě kabiny

čnete nosit nákupy, rodina se rozroste. Zdravotní osvěta taktně mlčí o tom, zda schody prospívají také těhotným ženám, které ani v příštích několika letech rozhodně nebudou nadšené, jak účinný posilovací systém získaly v podobě schodiště. Zkuste vynášet v zimě navlečené batole sem a tam, takový náklad rozhodně není nic záviděníhodného. Každá maminka, která na takový „luxus“ přistoupila potvrdí, že nejdříve vynesou potomka, uloží ho do postýlky nebo ohrádky, tak, jak je zvenku a doprovázena jeho křikem letí po schodech dolů ještě pro tašky. Možná, že má děti už dvě, jedno sotva chodí a jedno vůbec ne. Jejich bezdětní sousedé zatím bydlení zvládají s menšími obtížemi. Alespoň si to mysleli do okamžiku, než přijela na svátky maminka nebo dokonce babička. Zdolání tří podlaží je pro ni výkon jako pro horolezce Mont Blanc, a tak se raději během několikadenní návštěvy nevydá ani na procházku. A pokud je právě po operaci kolene nebo kyčelního kloubu může se pro ni stát nové hnízdečko lásky metou zcela nedostupnou. Ostatně, klouby si nevybírají, svaly v koleni mohou povolit i při sportování daleko mladším lidem. Cestu domů dokáže pořádně znesnadnit i prozaičtější handicap jako je zlomená noha. Vylézt dvě, tři patra o berlich, to už je záležitost opravdu pro zdatného sportovce.

A pokud patříte k milovníkům psů a hodláte si nějakého pořídit, pak pečlivě volte jaké plemeno si vyberete. Jezevčík, pekingský, maltézský pinč a další jsou na schodech zcela ztraceni. Překonávání schodů nejsou jejich protáhlá těla a krátké nožičky uzpůsobeny. Ale i větší rasy mohou mít se schody potíže, stejně jako lidé i oni trpí artrózou a poruchami páteře.

STĚHUJÍ SE I Z PRVNÍHO PATRA

Bytů a domů je dnes na realitním trhu velký výběr, nabídka převyšuje poptávku. O byty bez dostupnosti výtahem je daleko menší zájem než o ty, které tuto výmnoženost nepostrádají. I kdybyste si pořizovali byt v prvním patře, čas od času budete nějaké vybavení stěhovat – pračku, chlad-

ničku, skříň a výtah se bude hodit. Každý bytový dům by měl být vybaven zdvižím a ti, kteří si udržují zdravý životní styl běháním po schodech, mu mohou holdovat dál.

ZDVIŽ ZNAMENÁ ZHODNOCENÍ

Po výtahu dnes touží dokonce i někteří majitelé rodinných domů, kteří s bolestí a obtížemi zvládají přesun do prvního patra a do podkrovní. Naštěstí specializované firmy umějí vyhovět i jim, natož bytovým domům, kde se výtah nevybudoval.

Pokud budete v domě uvažovat o dodatečném postavení výtahu, počítejte s tím, že ne všichni družstevníci nebo vlastníci budou pro. Nejsilnější motiv usnadnit si život pochopitelně mají ti, co bydlí nejvýše. Bydlící v nižších podlažích se při vyslovení potřebné investice začnou zdráhat, protože „kolikrát oni zdviž využijí,“ ti z prvního patra budou reptat, že oni ji nepotřebují vůbec. Jak jsme uvedli výše, takové argumenty jsou liché. Svězt se nebo něco vyvézt výtahem občas potřebuje kromě bydlících v přízemí každý. Kromě toho, že přítomnost výtahu v domě každý byt podstatně zhodnocuje a ani jeho zapřísažlí odpůrci dnes nevědí, jestli v budoucnu byt nebudou chtít prodat. A pak třeba kupce odradí právě absence výtahu.

Ostatně dohadů kvůli výtahu nejsou ušetření ani družstevníci a vlastníci v domech, kde výtah sice mají, ale ke sporům stačí stanovení relativně nižší částky za jeho užívání nebo náklady na rekonstrukci.

NA MÍRU KAŽDÉMU DOMU

Dejme tomu, že máte štěstí a bydlící v domě jsou rozumní lidé a chcete výtah zbudovat. Poskytnout návod jaký tip, kam vyšplhají náklady a jakou sumu budete investovat do jeho údržby a kontrol dost dobře nejde. Každý dům je jiný, v každém jsou jiné technické podmínky, liší se i představy obyvatel domu. Návrh a hrubý rozpočet vám v současnosti připraví zdarma každá firma, která se výtahy zabývá a má k této činnosti náležité oprávnění. Na webových stránkách jich najdete řadu včetně ukázek zakázek, které realizovaly a také referencí zákazníků. Ve své nabídce většina z nich uvádí, že dnes neexistuje dům, kde by výtah nebylo možné zbudovat. A tam, kde by to snad opravdu nevyšlo, v některých menších rodinných domech se nabízejí nosné plošiny, ty vyvezou například kočárky, invalidní vozík nebo těžký předmět. Osobní využití pak mají různé sedačky instalované podél zábradlí schodiště určené pro přepravu nechodících osob.

Oborníci dnes zkrátka umějí „ušít“ každému domu výtah na míru. V diskusích na webu se setkáte s názory na výtahy



Strojovna elegantně umístěna na boku výtahové šachty

hydraulické, které mají vyšší příkon, i když jezdí dolů téměř zadarmo. Také hydraulický olej je potřeba nechat čas od času zkontrolovat, zda v něm není voda, která by mohla při nevhodně umístěné strojovně kondenzovat, výtah musí být velmi dobře instalován.

Možná budete spíš zvažovat výtah elektrický – trakční. Pak záleží na tom, kam umístit strojovnu, jak velkou, zajistit její přístupnost, jaké dveře – to všechno jsou otázky pro odborníky. Ale pozor, pár zásad přece jen platí v obecné rovině! Nežřijte výtah, jehož kapacita se bude striktně řídit počtem právě bydlících. Dejme tomu, že v každém poschodí bydlí teď tři – čtyři lidé. Úsudek, že stačí výtah s nosností 250 kg by se mohl už vbrzku vymstít. Osazenstvo se rozroste a bude potřeba přepravit nějaký náklad. Při výběru výtahu se zajímejte také o náklady na jeho údržbu. Volba nejnižší pořizovací investice nemusí být ta nejvýhodnější, ušetřené prostředky později odečtou do poplatků za servis.

Výtah lze dnes postavit i do domů, o nichž si myslíte, že se tam nemůže vejít nic, natož kabina. U některých typů, jako je například značka Axesslift, není třeba budovat prohlubeň, ale výhod, které umějí vyjít vstříc parametrům hotového a obydleného domu je daleko více. Zdviž lze vést také zvenku, což ušetří v domě cenné místo a domu prosklený výtah dodá výjimečný architektonický prvek. A jeho obyvatelům zajistí pohodlí. Pokud ovšem pozemek pod výtahem už nebude „nepřejícné“ obce...

Text (dk), foto: šp (výtah SBD Pelhřimov)

inzerce



OCELOVÉ KONSTRUKCE

balkony  **zábradlí**

pro panelové domy, které s námi ožijí

+420 387 425 301
+420 724 478 578



www.okcz.cz



Otopná tělesa v panelových domech

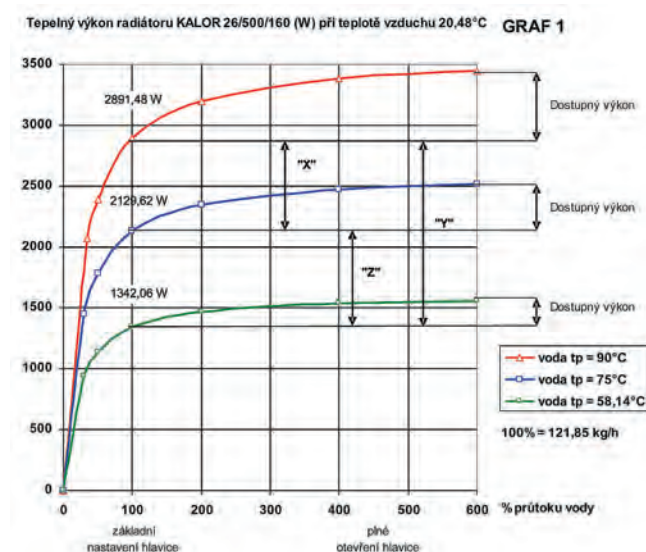
V panelových domech nás čekají výměny dožívajících otopných těles. Dnešní téma je proto věnováno způsobu, jak můžeme sami určit potřebnou velikost nových těles a ukážeme souvislosti mezi velikostmi otopných těles, tepelnými ztrátami místností, pracovními parametry těles a vyregulováním otopných soustav.

Nebojte se, složitě vypadající grafy a tabulky slouží jen k vysvětlení. Při výměnách těles je vůbec potřebovat nebudeme. Vše nakonec zjednodušíme natolik, že nám stačí jednoduchá kalkulačka a vše zvládneme i bez projektanta.

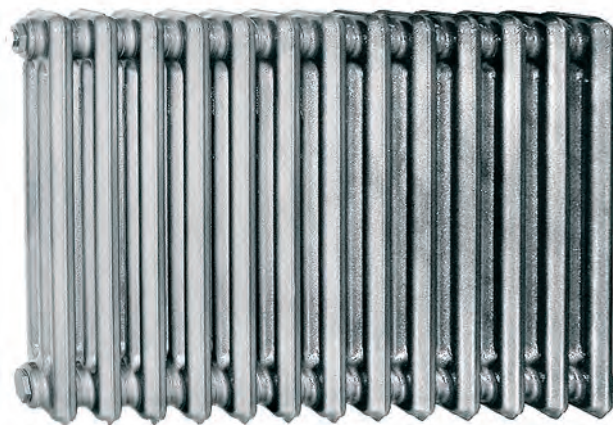
JAK OTOPNÁ TĚLESA FUNGUJÍ ?

Na GRAFU 1 vidíme závislost tepelného výkonu radiátoru na teplotě a průtoku vody. Pozorní čtenáři poznali, že je to místnost 904, o které jsme psali v minulém příspěvku a jediné zjednodušení je v tom, že zde pro všechny teploty vody uvažujeme stejnou teplotu vzduchu v místnosti $t_v = 20,48\text{ }^{\circ}\text{C}$, platnou pro místnost po zateplení objektu. Toto zjednodušení je záměrné, protože i při výměnách těles v zateplených objektech návrh dále zjednodušíme a budeme uvažovat všude stejnou teplotu místností $20\text{ }^{\circ}\text{C}$, pro kterou byly počítány velikosti původních otopných těles, ze kterých budeme vycházet.

Přemýšlivý čtenář má důvod zareagovat otázkou, „proč při výměnách těles není vyhověno lidem v požadavcích na individuální teploty místností“.



Hlavní důvody jsou dva. 1. Pro různé teploty místností bychom museli nejdříve spočítat tepelné ztráty, což by bylo mnohem zdouhavější a dražší. 2. Až bychom se z bytu odstěhovali, individuální nároky jiného nájemníka by byly jiné.



Proto se v objektech hromadného bydlení normativně stanovila jednotná výsledná teplota $20\text{ }^{\circ}\text{C}$, vyhovující většinovým nárokům na tepelnou pohodu a současně ekonomickému provozu vytápění. Jednotné teploty místností totiž znamenají jednotnou otopovou křivku s vyšší účinností regulace v průběhu otopné sezóny, ve které je například pro $24\text{ }^{\circ}\text{C}$ funkční průběh závislosti teplot vody na vnější teplotě vyšší, než při $20\text{ }^{\circ}\text{C}$ a zajištění individuálních teplot místností by výrobu a distribuci tepla opět prodražilo (při vyšší teplotě místností musejí být teploty vody pro vnější teplotu $t_e = +12\text{ }^{\circ}\text{C}$ vyšší, než při nižší teplotě místností, na což často zapomínají i odborníci).

Při výměnách otopných těles bez výpočtu tepelných ztrát místností se proto vychází ze dvou základních předpokladů:

1. Předpokládá se, že tepelné výkony původních těles se rovnají tepelným ztrátám místností v nezatepleném stavu, aby se nemusely tepelné ztráty místností počítat.
2. Tepelné výkony nových těles se volí stejné jako výkony původních těles při původních teplotách vody v nezatepleném stavu, aby při nových teplotách vody (po zateplení) tepelné výkony nových těles odpovídaly tepelným ztrátám po zateplení a zůstaly přitom v původních průměrech potrubí původní průtoky (tj., aby zůstala zachována původní přenosová schopnost vnějších i vnitřních potrubních sítí).

Vraťme se ke GRAFU 1. Pokud nezateplená místnost měla při teplotě vzduchu $20,48\text{ }^{\circ}\text{C}$ tepelnou ztrátu $2891,48\text{ W}$ a při původní teplotě vody $90\text{ }^{\circ}\text{C}$ byl v místnosti instalován radiátor Kalor 26/500/160, bude mít tento radiátor při teplotě vody $58,14\text{ }^{\circ}\text{C}$ tepelný výkon $1342,06\text{ W}$ při stejném průtoku (tj. výkon potřebný pro zateplenou místnost) a rozdíl tepelného výkonu se bude rovnat vyznačené hodnotě „Y“.

Dodavatel tepla však místo teploty vody $58,14\text{ }^{\circ}\text{C}$ bude ohřívat vodu například na $75\text{ }^{\circ}\text{C}$ a rozdíl mezi potřebným

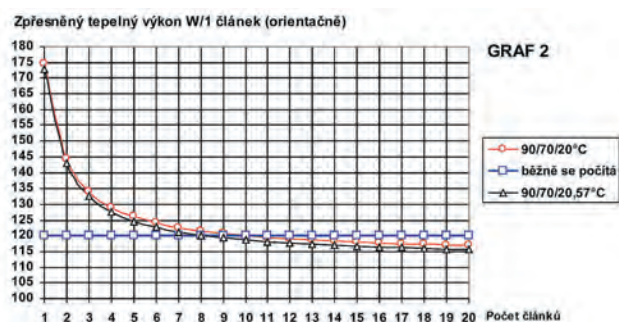
a dodávaným tepelným výkonem při základním průtoku 100 % je vyznačen hodnotou „Z“. Radiátor při základním průtoku 100% tedy dodává nadměrný výkon $2129,62 - 1342,06 = 787,56$ W, který při souběžném vytápění místnosti můžeme využít na individuální zvýšení teploty místnosti. Otevřeme-li navíc hlavici na průtok 400 %, bude výkon radiátoru dokonce 2474,72 W a nadměrný výkon pro zvýšení teploty v místnosti bude $2474,72 - 1342,06 = 1132,66$ W. Aby podobně pak fungovalo i nové otopné těleso, kterým původní radiátor nahradíme, nesmíme nové těleso zmenšit, i když bychom za menší těleso zaplatili méně peněz.

Pokud bychom totiž těleso zmenšili na velikost odpovídající teplotě vody 75 °C, o výhodu citelného zvýšení teploty místnosti otevřením hlavice bychom přišli a kdyby po zateplení všech objektů dodavatel tepla navíc snížil teplotu vody pod 75 °C, měli bychom zimu.

Dodavatel tepla prozatím snížil teplotu z 90 °C na 75 °C a tím snížil výkon našeho radiátoru o hodnotu „X“, takže nejméně 787,56 W nám ještě zbývá na naše individuální zvýšení teploty místnosti.

Než přejdeme k praktickému určení velikosti nových otopných těles, věnujme se ještě krátce měrnému tepelnému výkonu radiátoru (GRAF 2) v závislosti na počtu článků, se kterým budeme pracovat. Kdybychom chtěli pracovat přesně, museli bychom spočítat tepelnou ztrátu místnosti, museli bychom znát teplotu vzduchu v místnosti při výsledné teplotě 20 °C a celkový počet článků radiátoru by byl podílem tepelné ztráty a měrného výkonu W/1článek, který je u článkových těles nelineární. To je poněkud náročné a proto se při běžném klasickém projektování počítá s konstantním měrným výkonem W/1článek.

Poměrně dobré tabulky pro náhrady původních těles uvádí výrobce KORADO ve svém katalogu, ale přepočty jsou pouze z konstantních měrných výkonů a při uvedených ekvivalentech velikostí nových těles neznáme výkonové rezervy, se kterými bude soustava po výměně pracovat. Proto zde uvedeme tabulky mírně zpřesněné, které navíc umožní pracovat i s poměrem délky původních a nových těles.



JEDNODUCHÉ VÝMĚNY RADIÁTORŮ ZA TĚLESA KORADO RADIK R

Zpřesněné výkony původních litinových radiátorů (W) při teplotách 90/70/20°C TAB.1				
Počet článků – délka	KALOR 500/110	KALOR 500/160	SLAVIA 500/150	SLAVIA 500/200
3–180	287	377	349	439
4–240	372	488	452	569
5–300	458	599	556	699
6–360	543	709	660	829
7–420	628	820	764	959
8–480	713	931	867	1090
9–540	798	1041	971	1220
10–600	883	1152	1075	1350
11–660	968	1263	1179	1480
12–720	1053	1373	1283	1610
13–780	1138	1484	1386	1741
14–840	1223	1595	1490	1871
15–900	1308	1705	1594	2001
16–960	1394	1816	1698	2131
17–1020	1479	1927	1801	2261
18–1080	1564	2037	1905	2391
19–1140	1649	2148	2009	2522
20–1200	1734	2259	2113	2652
21–1260	1819	2369	2216	2782
22–1320	1904	2480	2320	2912
23–1380	1989	2590	2424	3042
24–1440	2074	2701	2528	3173
25–1500	2159	2812	2631	3303
26–1560	2244	2922	2735	3433
27–1620	2330	3033	2839	3563
28–1680	2415	3144	2943	3693
29–1740	2500	3254	3046	3824
30–1800	2585	3365	3150	3954

Zpřesněné výkony nových deskových těles (W) při teplotách 90/70/20°C				TAB.2
Délka tělesa mm	KORADO RADIK 20 R	KORADO RADIK 21 R	KORADO RADIK 22 R	KORADO RADIK 33 R
400	460	612	798	1143
500	575	765	997	1428
600	690	918	1196	1714
700	805	1071	1396	2000
800	920	1224	1595	2285
900	1035	1377	1795	2571
1000	1150	1530	1994	2857
1100	1265	1683	2193	3142
1200	1380	1836	2393	3428
1400	1609	2142	2792	3999
1600	1839	2448	3190	4571
1800	2069	2754	3589	5142
2000	2299	3059	3988	5713
2300	2644	3518	4586	6570
2600	2989	3977	5184	7427
3000	3449	4589	5982	8570

PŘÍKLAD

V místnosti je instalován litinový radiátor KALOR 26/500/160. Z TAB. 1 je délka radiátoru 1560 mm a tepelný výkon 2922 W. Z TAB.2 můžeme volit:

Typ 20 R délka 2600 mm výkon 2989 W

Typ 21 R délka 2000 mm výkon 3059 W

Typ 22 R délka 1600 mm výkon 3190 W

Typ 33 R délka 1100 mm výkon 3142 W

Původní délce radiátoru je nejbližší typ 22 R, ale je-li to možné, vždy je vhodnější volit těleso s větší délkou. I přesto, že se původní projektant patrně jistil a vysazoval radiátory s větším výkonem než je tepelná ztráta místnosti, neměli bychom výkon nových těles snižovat, aby termostatické ventily pracovaly na závěrné křivce, bez tendencí vytvářet zkratové průtoky. Výkon nových těles bychom neměli ani zbytečně zvyšovat, protože případné původní nedotápění má většinou jiné důvody a nadměrným zvětšením těles bychom mohli poškodit účinnost kvalitativní regulace (střední teplota vody v tělesech už by u soustavy s TRV neodpovídala střední teplotě vody ve zdroji tepla). Samozřejmě, že vycházíme-li z velikostí těles původního projektu, přejímáme tím jeho případné chyby, ale pro sto-procentní garanci bychom museli tepelné ztráty místnosti přepočítat. Pro praktické výměny těles bez výpočtu tepelných ztrát je postup uvedený v příkladu dostatečný, i když může být dále zpřesněn.

SOUVISLOSTI MEZI VELIKOSTMI TĚLES, JEJICH PRACOVNÍMI PARAMETRY A VYREGULOVÁNÍM SOUSTAVY

- a) V GRAFU 1 jsou u původního radiátoru KALOR 26/500/160 uvedeny výkony při teplotě vzduchu **tv = 20,48 °C** a průtoku $G = 121,85 \text{ kg.h}^{-1}$.
2891,48 W při teplotě vody 90 °C
2129,62 W při teplotě vody 75 °C
1342,06 W při teplotě vody 58,14 °C

- b) V TAB.1 a TAB.2 pracujeme u radiátoru KALOR s teplotou vzduchu **tv = 20 °C**, protože přesnou hodnotu neznáme. Při parametrech 90/70/20 °C bude radiátorem proudit **125,304 kg.h⁻¹** a výkony budou činit:

2922,45 W při teplotě přírodní vody 90 °C a zpětné vody tz = 70 °C

2164,31 W při teplotě přírodní vody 75 °C a zpětné vody tz = 60,162 °C

1369,85 W při teplotě přírodní vody 58,14 °C a zpětné vody tz = 48,734 °C

- c) Ukažme si výkony a chování nového tělesa KORADO typ 22 R délka 1600 mm při teplotě vzduchu **tv = 20 °C a při průtoku $G = 125,304 \text{ kg.h}^{-1}$** .
3190,40 W při teplotě přívodu tp = 90 °C a tz = 70 °C
2308,34 W při teplotě přívodu tp = 75 °C a tz = 59,173 °C
1449,68 W při teplotě přívodu tp = 58,14 °C a tz = 48,185 °C

Z výpočtů b) a c) vidíme, že při průtoku $G = 125,304 \text{ kg.h}^{-1}$ a při teplotě vzduchu **tv = 20 °C** se původní těleso KALOR 26/500/160 a nové těleso KORADO typ 22 R chovají prakticky stejně a proto se po náhradě těles **správně vyregulovaná soustava znova regulovat nemusí**. Přebytek výkonu nového tělesa se pohybuje od 79,83 W při tp = 58,14 °C do 267,95 W při tp = 90 °C a s tímto přebytkem se **správně nastavené termostatické hlavice** dokáží snadno vyrovnat, při udržení správné teploty vzduchu v místnosti 20 °C. Protože jsme nové těleso nezmenšili, tak v zatepleném objektu nadále platí možnost individuálního zvýšení teploty místnosti. Bude-li tepelná ztráta místnosti 1342,06 W, tak při základním průtoku $G = 125,304 \text{ kg.h}^{-1}$ a při teplotě vody 58,14 °C máme pro zvýšení teploty místnosti k dispozici navíc 1449,58 – 1342,06 = 107,52 W a při teplotě vody 75 °C dokonce 966,28 W.

TERMOSTATICKÉ HLAVICE, DOSTUPNÝ TEPELNÝ VÝKON A TEPLOTA V MÍSTNOSTI

Stále více se propagují programovatelné elektronické hlavice, které jsou sofistikovanější než hlavice termostatické a slibují další úspory tepla. V GRAFU 1 vidíme dostupný tepelný výkon instalovaného tělesa, který rozhoduje o dosažitelné teplotě místnosti 904 uvedené v tomto a předešlém článku.

V této zateplené místnosti bude při souběžném vytápění (tj. nebude-li v jejím okolí teplota snížena) dosaženo průtokem 400 %, při vnější teplotě $t_e = -12\text{ }^{\circ}\text{C}$ následujících teplot vzduchu t_v :

- Při teplotě vody $t_p = 90\text{ }^{\circ}\text{C}$ $t_v = 31,13\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Při teplotě vody $t_p = 70\text{ }^{\circ}\text{C}$ $t_v = 25,01\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Při teplotě vody $t_p = 58,14\text{ }^{\circ}\text{C}$ $t_v = 21,55\text{ }^{\circ}\text{C}$

Při nesouběžném vytápění (tj. bude-li v jejím okolí teplota například snížena na $7\text{ }^{\circ}\text{C}$) bude dosaženo průtokem 400%, při vnější teplotě $t_e = -12\text{ }^{\circ}\text{C}$ následujících teplot t_v :

- Při teplotě vody $t_p = 90\text{ }^{\circ}\text{C}$ $t_v = 24,23\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Při teplotě vody $t_p = 70\text{ }^{\circ}\text{C}$ $t_v = 18,28\text{ }^{\circ}\text{C}$
- Při správné teplotě vody $t_p = 58,14\text{ }^{\circ}\text{C}$ je $t_v = 14,90\text{ }^{\circ}\text{C}$ a je přitom jedno, jakým typem hlavice bylo dosaženo zvýšeného průtoku 400 % nebo i více.

Hlavice samy o dosažitelné teplotě v místnosti nerozhodují a nastavení požadované teploty místnosti na displeji elektronické hlavice opět neznamena, že této teploty bude skutečně dosaženo. Místo správné teploty vody $58,14\text{ }^{\circ}\text{C}$, bude muset být voda ohřívána nad $70\text{ }^{\circ}\text{C}$, což je neekonomické. Co je „uspořeno“ nesouběžným vytápěním, může být promarněno nutností nadměrných parametrů v jiných vytápěných místnostech a distribučních sítích ve formě zbytečných ztrát a zbytečně vyráběného tepla.

Tepelná pohoda místností a úspory tepla tedy nezávisí na typu instalovaných hlavic, ale na výkonových charakteristikách jednotlivých prvků celé soustavy, na jejích pracovních parametrech a na termickém vyvážení soustav, tj. na hodnotách zajišťovaných PROJEKTEM vytápění a nikoliv na instalaci nějakého „moderního“ prvku. Dosáhnout proklamovaných úspor tepla a současně tepelné pohody je proto možné opět jen novou metodou projektování a nikoliv pouhým začleňováním nákladných „moderních“ prvků do klasicky projektovaných soustav.

Platí to i pro ty „nejinteligentnější“ systémy regulace. Na jejich displeji si můžeme sice natukat jakoukoliv vnitřní teplotu místnosti, ale skutečná teplota bude taková, jakou nám dovolí instalovaná otopná tělesa svými výkonovými charakteristikami (viz GRAF 1).

PAMATUJME SI

Otopná soustava je **soustava**, se všemi významy, které k tomuto slovu patří. Lokální problémy nelze proto opravovat lokálně, ale vždy je potřebné řešit soustavu jako



celek. Například snížení průtoku v kterémkoliv místě soustavy, vede ke snížení koncových teplot vody ve všech jejích bodech (na vstupu do radiátorů). Všechny body soustavy se vždy vzájemně ovlivňují a jde jen o to, jak velký vliv lokální chyba na celek soustavy má. Je přitom velký rozdíl mezi rodinnými domky s několika otopnými tělesy a objekty hromadného bydlení se stovkami společně připojených otopných těles, kde proklamované vlastnosti samotných prvků mohou bez správného projektu přinést velké zklamání.

Hovoříme-li o **správně vyregulované soustavě**, myslíme tím konkrétní průtoky a vstupní teploty vody do každého tělesa, správně nastavené armatury a teplotní čidla v celé soustavě, správné hydraulické poměry na patách stoupacích větví i na počátcích ležatých rozvodů, správné zajištění hydraulické stability vertikálního i horizontálního pásma a mnoho dalších podmínek správné a úsporné funkce.

Nic z toho nelze zajistit klasickým projektováním ani hydraulickým vyvažováním a odborník žádnou „prohlídkou soustavy na místě“ případné chyby nezjistí. Nezjistí je ani žádným měřením, protože okamžité naměřené hodnoty nemůže porovnat s hodnotami správnými, které klasický projekt neobsahuje. Navíc nezná ani příčiny, které k naměřeným hodnotám vedly. Proto používáme novou metodu s kompletním přeprojektováním celé otopné soustavy při maximálním zachování stávajících prvků, abychom se vyhnuli zbytečným investicím a získali hodnoty správné. V novém projektu jsou pak uvedeny všechny potřebné parametry, například i tepelné výkony otopných těles a jejich výměny si tedy i bez TAB. 1 můžeme provádět sami. Můžeme se pak zbavit i závislosti na občas zbytečně vysokých cenových kalkulacích, protože sami si například můžeme provádět i výměny armatur za jiný typ a mnoho dalších úkonů. Všechny parametry pro správnou funkci s nejúspornějším provozem soustavy máme v novém projektu stále k dispozici a proto vždy můžeme uvést soustavu do původního stavu, i po neodborných zásazích. Novou generací projektového řešení se současně zbavíme zbytečných investic, automatickou funkcí regulačních prvků až trojnásobně zvýšíme úspory tepla, prakticky se zbavíme hlučnosti a nákladné zásahy do soustavy už nikdy nebudeme potřebovat.

Zateplený panelový dům bude navíc pracovat v nízkenergetickém režimu vytápění, aniž bychom museli v bytech trpět zimou při vypínání těles a nedotápěním si ničit bytový fond. Nová generace řešení úsporného vytápění znamená, že všechny problémy vyřešíme jednorázově.

ZÁVĚR

Všimněme si, jak mnoho firem dnes pracuje bez jakékoliv snahy, vysvětlit lidem podstatu problémů a zaklíná se větou „čísla lidi nezajímají“. Protože ale platí „co neumíme spočítat, tomu nerozumíme“, sledujme pozorně, jak nám jsou odborníci schopni doložit svá tvrzení právě čísly, aby nešlo jen o ničím nepodložené názory a naše zbytečné investice. Takových pouhých názorů je dnes v oboru vytápění až nezdavě mnoho, ale těmi kdo za ně platí, jsme přece my.

J. V. Ráž (centrotherm@seznam.cz)

Pouze **zateplit dům nestačí II.**

Články o regulaci topných soustav v domech jsou stále tématem, který přináší nové a nové názory. Na stejné otázky, které jsme položili v minulém čísle našeho časopisu, odpověděl i ředitel společnosti I.RTN s.r.o. (První Rozúčtovací Topných nákladů), **Ing. Dušan Balaja**. Jak v průvodním dopise uvedl, jeho odpovědi jsou podloženy informacemi získanými z každodenní praxe, z vyhodnocování topných nákladů v jednotlivých domech, pro něž tuto službu zajišťují i z kontaktu s firmami, které dnes vyvažování otopných soustav stávající metodikou provádějí.

1 Má zateplení panelových domů včetně výměny oken, vedle estetických a některých technických zlepšení vedoucích k prodloužení životnosti objektů, zásadní vliv na úspory za topení?

Vliv zateplení je úměrný kvalitě izolačnětepelných vlastností obvodového pláště. Např. první panelové domy po zateplení přímo volají, u těch posledních, jako např. sídliště Barrandov v Praze, kde již byl použit u panelu polystyren, je to na zvážení a kalkulaci v poměru životnosti zateplení a ceny tepla.

Velmi důležité je zabezpečit komplexní zateplení, tzn. zateplit nejen obvodový plášť, ale i střechu, sklepy, vchodové prostory a v podstatě nemá smysl zateplení bez výměny oken. Velmi opomíjen je fakt zateplení v obráceném gardu, kdy najednou v parném létě je v pokojích podstatně příjemněji, hovoříme o eliminaci tzv. nežádoucích tepelných zisků. Zatímco dříve se zateplovalo jaksi hekticky (musíme zateplit, musíme mít plastová okna), dnes již doznal čas na odbornější přístup. A stejně jako u oken se porovnává cena dle počtu komor, u zateplení by se měli zástupci objektu ptát, jaké zateplení (popř. jaké další opatření) provést, aby náš dům byl nízkoenergetický, a co by to stálo.

Je třeba říci, že nízkoenergetický panelák není žádnou utopií, ale tam, kde dobře uplatňují všechny kroky vedoucí ke snížení tepelné náročnosti, se to stává praxí.

2 Jak velký podíl, při snaze docílit co nejlepších úspor, má vyvážení otopné soustavy po zateplení domu?

Vyregulování otopné soustavy po zateplení má vliv na úsporu v řádech procent, určitě to nebudou desítky procent, jako třeba u prvotní montáže objektové regulace společně s instalací termostatických ventilů.

Protože soustava má velkou elasticitu, tak většinou funguje i po zateplení a dokonce někteří projektanti uvádějí, že

to není třeba. Naopak např. odborníci z vysokých škol jsou toho názoru, že zateplení je ukončeno doregulováním otopné soustavy.

V případě, že objekt neprovede doregulování, hrozí zvýšení hlučnosti otopné soustavy, v důsledku jejího celkového přiškrcení, které je logickým vyústěním nižší potřeby tepla. Toto bývá často u neměřených objektů provázeno zvýšeným otevíráním oken v bytech, které nakonec vede k tomu, že veškeré teplo, které mohlo být uspořeno, vyletí oknem.

V každém případě se potom využívá část regulačního potenciálu, dalo by se přirovnat jízdu auta na první 2 rychlostní stupně.

Elegantním způsobem bývá často snížení topné křivky, které bývá také většinou nejlevnější, ale pouze v případě že všechny objekty na sekundární větvi jsou zateplené a souhlasí s tím.

3 Jaké zlepšení přinesla nucená výměna starých ventilů za nové termostatické u radiátorů topení?

Výměna starých ventilů (většinou Myjava), které fungovaly v poloze zavřeno-otevřeno a časem ani to ne, byla naprosto rozhodujícím prvkem v úspoře tepla v bytových domech a přinášela úspory v desítkách procent.

Je to první krok na cestě REGULACE-MĚŘENÍ-VÝMĚNA OKEN-ZATEPLENÍ, která může vést až k nízkoenergetickému domu.

Nové termostatické ventily umožnily nastavení teploty otopného tělesa na žádanou teplotu a navíc tuto teplotu i udržovaly (odtud termostatické).

Co je třeba mít na paměti, že zde je třeba i určitá osvěta. Poměrně logické je, že nelze žádat, aby ventil umožnil vyšší teplotu, než na kterou je nastavena otopná soustava, i když i s takovými požadavky se setkáváme, ale na druhé straně se nám často ozývají vlastníci bytů, s tím, že ventil nefunguje, protože ho mají otevřen naplno a radiátor je studený. Studený radiátor může být stejně znakem, že ventil nefunguje, jako znakem, že funguje. Důležitá je teplota místnosti. Je-li v místnosti teplota, na kterou je ventil nastaven, potom je to znakem jeho správné funkčnosti, protože přívod topného média do otopného tělesa zavřel, a tím vlastníkovu bytu šetří náklady za teplo.

4 Každý člověk má jinou potřebu tepelné pohody. Může jednotlivý byt, jehož obyvatelé ve snaze co nejvíce ušetřit, ovlivnit regulací teploty v jednotlivých místnostech spotřebu tepla v celém domě?

Správná otázka. Objekty jsou v poslední době velice pečlivě tepelně izolovány směrem k venkovnímu prostředí, ale ne byty mezi sebou. A teplo se volně šíří, nelze ho uzavřít do nějaké nádoby, jako třeba vodu. Každý vlastník bytu, který si např. stáhne ventily ve svém bytě na nulu, zvyšuje celkovou spotřebu objektu, protože je jednak vyhříván z okolních bytů a navíc, a to se málo ví, se musí napřed pořádně vyhřát stěna (podlaha, strop), kterou teplo musí z vedlejšího bytu přejít. Přičemž stejně se nulové náměry neberou a přepočítávají se dle vyhlášky 372/2001 Sb. Každý vlastník je povinen z legislativy zabezpečit tepelnou

stabilitu bytu. A i ty středové byty, které jsou ze všech stran vyhřívány, by měly tuto teplotu dodržovat, aby se zbytečně nepřehřívaly stěny mezi byty.

5 **Není případné určování, jaká má být v bytech nastavena ideální tepelná pohoda, aby celý dům dosáhl patřičných úspor za teplo, omezování svobody jedince?**

Osobně se domnívám, že tato otázka bude znít s rostoucím tlakem na úspory tepla stále častěji. Ano, každý jsme individualita a co vyhovuje jednomu, vůbec nemusí vyhovovat druhému. S tímto problémem se setkáváme v podstatě po každém zaregulování objektu, kdy se ozve některý byt, že už nemají teplotu 24°C, na kterou jsou zvyklí. Cílem regulace je snížit spotřebu tepla a ne zvýšit. Takže nezbyvá, než aby se horkomilní podřídili ostatním (i platné legislativě, která teploty v domech stanovuje), popř. aby si zajistili externí zdroj tepla (teplomet).

V praxi se teploty pohybují v rozsahu 18–22 °C u jednotlivých vlastníků. To zase není tak malé rozpětí, představíme-li si, že nárůst nákladů za zvýšení teploty o 1 °C je 6%.

Ale podobné problémy již řeší objekty s centrálně řízenou teplotou, kde často není možnost otevření okna, zatím povětšinou kanceláře, ale svět jednoznačně spěje k pasivním domům.

U nás je těchto bytových domů, kde je nutná rekuperace vzduchu, a z tohoto důvodu se v zimě nevětrá okna a veškeré větrání je nucené, zatím málo.

Ale v okolních zemích, zejména v Rakousku, jsou pasivní bytové domy častější a některé jsem měl možnost navštívit. Většinou se jednalo o domy obecní a navíc rakouská mentalita se liší od české, ale pořád zde měli možnost, i když omezenou, na regulování teploty v jednotlivých bytech.

6 **V panelových domech, jsou pro měření spotřeby tepla využívány stále dokonalejší rozdělovače topných nákladů. Je toto správná cesta ke snížení nákladů za teplo?**

Hovoříme-li o rozdělovačích topných nákladů (RTN), potom nehovoříme přímo o měření, ale o indikaci, ale přesto si lidová slovesnost pro tento typ stanovování poměru odebraného tepla zvolila slovo MĚŘENÍ. Takže „měření“ je naprosto zásadní parametr, ke snižování tepelné náročnosti. Oproti ostatním systémům sice nic nezatepluje, nic nereguluje, ale ovlivňuje to nejdůležitější, a sice vlastníka bytu a jeho chování. Známe z praxe příklady SVJ, které zateplily, ale strašně se divily, že nemají, žádné úspory, protože uspořené teplo vypustili vlastníci, kterým bylo potom v bytě teplo, otevřenými okny ven. Navíc, a to vůbec není nepodstatné, od roku 2013 se stává „měření“ povinným.

Novými systémy jsou zřejmě myšleny RTN s rádiovým přenosem, protože na vlastní registraci se toho už tolik zase nevylepší. Porovnáváme-li elektronické RTN s původními odparnými, neboli trubičkovými, pak dochází k podstatně lepšímu rozlišení, ale popravdě nemám povědomost, že by se trubičkové ještě někde instalovaly. A ty stávající jsou trvale obměňovány, zejména z důvodu životnosti, kdy již pořádně v plastu nedrží plomby a začínají vypadávat. O „oblíbené“ samotných trubiček mezi vlastníky se asi není třeba více rozšiřovat.

RTN s rádiovým přenosem jsou dneska hitem, všichni o nich hovoří, ale oproti předchozím elektronickým indikátorům přináší pouze komfort v tom, že vám nikdo nevstu-

puje do bytu (pokud RTN není v poruše, nebo pokud není problém s rádiovým spojením).

Vyšší kvalitu potom ovšem přináší systém ON-LINE, který s rádiovými indikátory pracuje, kdy se měření dostává už na tak vyspělou úroveň, že vlastník provedený odečet ihned vidí na internetu, je mu zobrazován v tabulkách a grafech, a může porovnávat svůj odběr s odběrem celého objektu. Pochopitelně jeden vlastník nevidí odběr druhého, ale vidí svůj a potom celý objekt. Zde se očekává další úspora ve snížení spotřeby tepla a vody.

7 **Na koho se obrátit, aby nám (našemu domu) seriózně řekl, jaké komplexní kroky je nutné udělat, abychom za teplo ušetřili co nejvíce a přitom neztratili možnost si ve svém bytě udělat pro nás příjemnou tepelnou pohodu?**

Úspory za teplo mají dva parametry. Vlastní úsporu tepla a úsporu za cenu tepla. V současné době, když vedeme tento dialog právě probíhá odsouhlasování odběrových diagramů s teplárnami. Není vůbec výjimkou, že SVJ, které s námi svádějí boj o každou stokorunu výjezdu technika, platí teplárnám desetitisíce Kč zbytečně navíc, protože se této problematice nevěnují.

Proto doporučuji na obojí si objednat odborníky. Dnes se poměrně často ustavuje model, že SVJ mají svého správce (družstvo) a aktivně tyto záležitosti neřeší, ale působí něco na způsob dozorců rady a dohlíží na činnost správce (družstva), popř. vybírají ze správce předložených nabídek.

Tedy zeptat se u správce a potom kontaktovat firmu, jako je např. naše. Ovšem je třeba si uvědomit, že i za rady se platí. Avšak rozumná platba v řádech tisíců korun se při řízení stotisícové služby nebo investice vyplatí.

8 **V poslední době se v často u nové výstavby instalují tzv. bytové předávací stanice, přičemž jsou vlastníci těchto nových bytů přesvědčováni, že mají to nejlepší a nejmodernější. Protože toto se již týká několika tisíc bytů, zajímalo by nás, jaký je na to váš názor.**

Tady doporučuji velkou ostražitost a opatrnost. Je to předkládáno, jako největší výkvět distribuce dálkového tepla, ale způsob trvalé cirkulace topného média společně pro vytápění i ohřev teplé vody po celém objektu trvale, a to včetně letních měsíců mi nepřipadá až tak geniálním krokem vpřed. Je třeba si uvědomit, že při každé cirkulaci vznikají ztráty v prostorách objektu, a ty u těchto systému bývají nadměrně vysoké. Dále rozúčtování nákladů pouze dle náměru měřiče tepla v bytě mi připadá nejen nespravedlivé, ale přímo nehorázné. Na tomto principu, může (a v praxi se to často stává), vlastník malého bytu, který se často koupe dopláčet velké peníze za ztráty majitele velkých bytů, na jejichž plochy je cirkulace nastavena, a kteří byt využívají třeba jen část roku (což bývá, alespoň v Praze, častý případ).

Doporučuji – v žádném případě neakceptovat rozúčtování pouze podle měřičů tepla. Dále doporučujeme dodatečně doinstaloovat do bytové předávací stanice i teplý vodoměr (existují ve světě předávací stanice s teplým vodoměrem, u nás se bohužel prosadil systém pouze se studeným), a v neposlední řadě zvážit pro letní měsíce druhé cirkulační potrubí, dimenzované pouze na potřebu výroby teplé vody v bytě. Víme o čem hovoříme, až příliš často se s uvedenými problémy setkáváme.

Kombinovaná výroba šetří energii i životní prostředí

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

Výroba elektřiny z vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla stoupla za prvních osm měsíců letošního roku meziročně o 4,3 % na více než 5 TWh. Tímto k životnímu prostředí šetrným způsobem se v Česku získává již téměř desetina elektřiny a více než dvě třetiny tepla pro vytápění domácností i dalších objektů!



Při výrobě elektřiny se bez užitku maří téměř třetina veškeré energie získané v ČR. Lidé většinou netuší, že v klasické elektrárně se ze tří vagonů uhlí přemění na elektřinu jen jeden a vznikající teplo je vypuštěno bez užitku chladicí věží do ovzduší. „Je to, jako byste pokaždé snědli jen třetinu jablka a zbytek hodili do koše,“ řekl ředitel výkonného pracoviště Teplárenského sdružení České republiky Martin Hájek.

Řešením je kombinovaná výroba elektřiny a tepla neboli kogenerace, která ušetří přibližně třetinu paliva a stejnou měrou snižuje i ekologickou zátěž. Pokud místo chladicí věže připojíme za turbínu výměníkovou stanici a ohřejeme v ní vodu pro vytápění měst a obcí, pak hospodárně využijeme až 90 % energie paliva. „Z vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla pochází v České republice přibližně 9 % vyrobené elektřiny. Každý rok se tím ušetří ekvivalent energie obsažený ve 4 milionech tun hnědého uhlí,“ řekl Martin Hájek a dodal: „To je 80 000 vagonů. Pokud bychom je zapřáhli za sebe, zabraly by trať z Ostravy do Chebu a zpátky.“

Využití jedné pětiny dnes zmařeného tepla z výroby elektřiny by přineslo úsporu primární energie

srovnatelnou se snížením spotřeby tepla pro vytápění v bytových domech a terciální sféře na polovinu. Rozvoj kombinované výroby je možný jednak připojováním zákazníků k soustavám zásobování teplem s kogeneračním zdrojem tepla, jednak instalací kogeneračních jednotek do kotelen, které zatím vyráběly jen teplo.

„Rozvoj kombinované výroby je významné protikrizové opatření, které může dát práci tisícům lidí. Pokládka nového potrubí zaměstnává české firmy, kogenerační jednotky se vyrábí v České republice,“ dodal Martin Hájek.

Říjen je již tradičně vyhlášen měsícem kombinované výroby elektřiny a tepla, kdy se konají tematicky zaměřené konference a další doprovodné akce. „Nevýhodou kogenerace je, že na rozdíl od zateplení domu není změna hned na první pohled vidět na fasádě. Je proto třeba využít každou příležitost a dát lidem možnost, aby se o tomto šetrném získávání energie něco dozvěděli,“ řekl Martin Hájek.

Významnými kogeneračními výrobci elektřiny a tepla jsou teplárny ve většině krajských a v řadě okresních měst, dále závodní elektrárny průmyslových podniků i některé velké uhelné elektrárny, které dodávají teplo do rozsáhlých sítí blízkých měst. Kombinovaná výroba však již dnes není jen doménou velkých zařízení, lze ji úspěšně provádět i v plynových motorech nebo mikroturbínách. Šetří se tak životní prostředí, ale také peněženky lidí.

Kombinovanou výrobu elektřiny a tepla z biomasy zahájily v minulých letech v nových zdrojích Plzeňská teplárenská, Teplárna Krnov, TTS Třebíč, Energetické centrum Jindřichův Hradec nebo Žatecká teplárenská a letos Teplárna Mydlovary. Z uhlí už vyrábí nejen teplo, ale i elektřinu také Klatovská teplárna nebo CTZ Uherské Hradiště. Rovněž všechny





tří zařízení pro energetické využití odpadu v Praze, Brně a Liberci po modernizaci využívají spalovaný odpad pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla.

VĚŘTE, NEVĚŘTE...

Aktuálně zahájila dodávku tepla novým horkovodem z Elektrárny Ledvice do Bíliny společnost ČEZ Teplárenská. Teplo z kogenerace zde nahradilo plynové kotelny a každá z 1150 napojených domácností průměrně ušetří za letošní zimu 5300 korun a město při vytápění svých objektů dokonce milion korun.

PRAVDA NEBO LEŽ?

O tom, je-li toto tvrzení pravdivé, nebo to je jen tlach, jsme se informovali u předsedkyně SBD Bílina, Markéty Šedivé. A odpověď?

„Ano, je to pravda. Na tuto dodávku tepla netrpělivě čekali obyvatelé Pražského předměstí 1 a 2 v Bílině již řadu let. Cena tepla v těchto lokalitách ze dvou plynových koteľen se vyšplhala postupně až do roku 2012 na cenu 675,15 Kč včetně DPH za 1 GJ tepla. V dalších lokalitách města, které již byly na horkovod napojeny v minulých letech se cena tepla snížila o 146,05 Kč včetně DPH na 1 GJ. Nyní od 1. 9. 2012 je cena tepla v celé Bílině jednotná a představuje skutečně pro tyto dvě nově napojené lokality města PP1 a PP2 značnou úsporu finančních prostředků jednotlivých domácností.

Jsmo rádi, že se tato investiční akce ČEZ Teplárenské v Bílině uskutečnila.“

Ač v dnešní době neustále stoupajících cen za teplo je tato zvěst jako z pohádky, dává jistou naději(čku), že by se mohlo časem začít blyskat na levnější časy.

inzerce



výrobce systému RAILOG®



ÚDRŽBA BUDOV.CZ
Schneider

záruka až

10

let

- výroba a montáž hliníkového zábradlí RAILOG®
- výroba a montáž ocelového zábradlí
- zasklívání lodžií bezrámovým systémem VARIO
- systémové řešení zasklení lodžií včetně zábradlí...




Naše firma je držitelem
certifikátu jakosti ISO 9001 : 2000

ÚDRŽBA BUDOV.CZ – Schneider s.r.o.

Průmyslová č. 957/5, 74723 Bolatice, tel./fax: +420 553 654 485, gsm: +420 602 771 627

www.udrzbabudov.cz www.lodzie-schneider.cz e-mail: info@udrzbabudov.cz

Deset let života jednoho domu v grafech

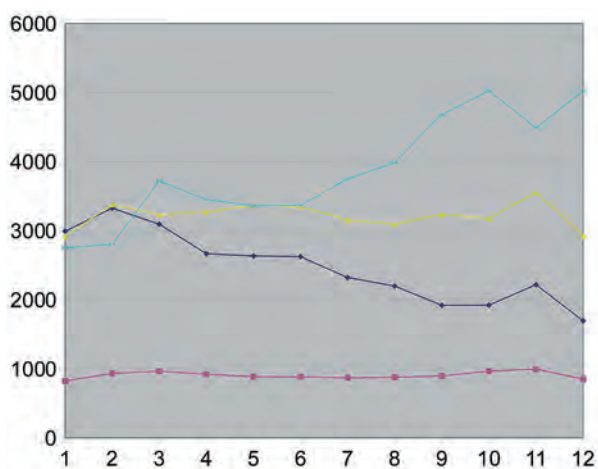
Zateplili jste loni dům, vyměnili okna a snažíte se uspořít co nejvíce za topení a teplou vodu? Porovnáváte odběry, počítáte GJ, hlídáte teplotu v místnostech...jaké bude vyúčtování, jaký doplatek, nebo že by přeplatek?

Otiskujeme materiál, který vám možná mnohé napoví. Náš dlouholetý spolupracovník a odborník na danou tematiku **Ladislav Černý**, nám dal k otištění svým způsobem unikátní materiál. Vyhodnotil za deset let nashromážděná data získaná z jednoho domu o sto bytech. Týkají se odběru tepla k vytápění a teplé vody. Vše přehledně seřazené do grafů a se závěry, které o mnohém hovoří.

ODBĚR TEPLA K VYTÁPĚNÍ A V TEPLÉ VODĚ

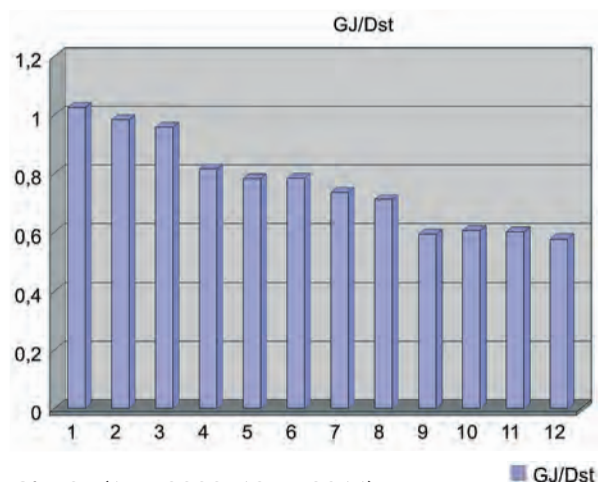
od r. 2000 do r. 2011 v jednom domě v Praze se 100 byty

VYTÁPĚNÍ



Obr. 1 (1 = r.2000, 12 = r.2011)

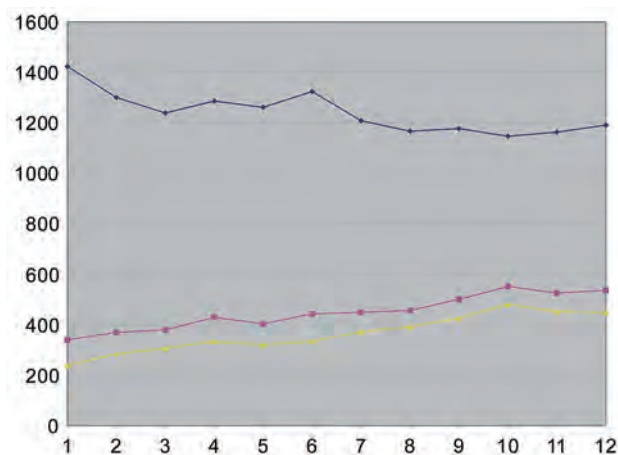
◆ teplo GJ
■ Tis.Kč
▲ Dst
✕ Kč/GJx10



Obr. 2 (1 = r.2000, 12 = r.2011)

■ GJ/Dst

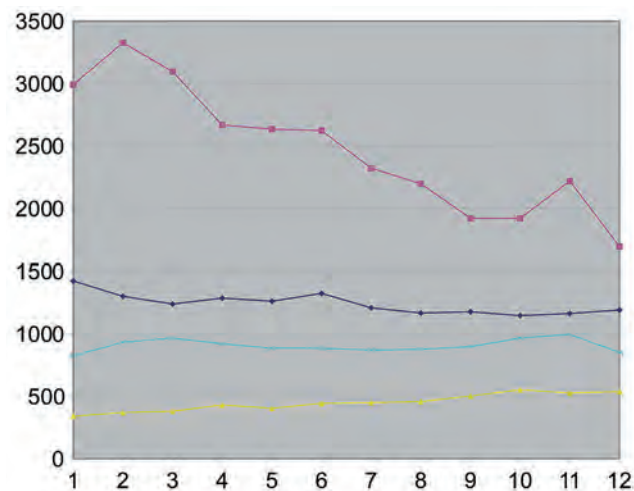
TEPLÁ VODA



Obr. 3 (1 = r.2000, 12 = r.2011)

◆ teplo GJ
■ Tis.Kč
▲ Dst
✕ Kč/GJx10

VYTÁPĚNÍ + TEPLÁ VODA – POROVNÁNÍ



obr. 4 (1 = r.2000, 12 = r.2011)

◆ GJ TV
■ GJ UT
▲ Tis Kč TV
✕ Tis Kč UT

KOMENTÁŘ KE GRAFŮM

Počet denostupňů - Dst (též D^0) vyjadřuje klimatické (teplotní podmínky) v daném období – náročnost na dodávku tepla k vytápění.

Při $t_{is} = 20\text{ }^{\circ}\text{C}$ $K20\text{ }D^0 = n \cdot (20 - t_{es})$, kde n je počet dnů v otopném období, t_{is} průměrná (výpočtová) vnitřní teplota

v bytech, t_{es} průměrná vnější teplota ovzduší v daném období.

Na obr. 1 je patrné, že i když se zvýšila cena za jednotku tepla (z úrovně cca 290 Kč/GJ na 500 Kč/GJ), platba za dodávku tepelné energie k vytápění zůstává stále pod úrovní 1,000.000 Kč za rok.

Na snížení množství odebrané tepelné energie měla vliv provedená opatření, což dokumentuje obr. 2, ve kterém je spotřeba tepla vztažena na denostupně. To umožňuje eliminovat vliv klimatických podmínek na spotřebu tepla a tím dosáhnout stejné srovnávací základny. Vývoj spotřeby přesně odráží provedená opatření vedoucí k poklesu odběru tepla. Pokles spotřeby mezi sloupci 3 a 4 (roky 2002 a 2003) byl v důsledku vyregulování soustavy ústředního vytápění a osazení termostatických ventilů na radiátory. Mezi roky 2003 až 2007 byla vyměňována okna za plastová. V roce 2007 byly instalovány indikátory (rozdělovače topných nákladů) na odtokové trubce z radiátorů, což se projevilo snížením měrné spotřeby v r. 2008 (sloupec 9). Mírný pokles je i v r. 2011, pravděpodobně v důsledku výměny oken ve společných částech domu počátkem roku. Celkové snížení spotřeby je cca 45 % od r. 2000 po rok 2011, což představuje téměř 500 000 Kč ročně (čili cca 5000 Kč na jeden byt).

Spotřeba tepla (obr. 3) v teplé vodě se víceméně udržuje na úrovni 1200 GJ ročně při spotřebě kolem 4000 m³ vody. Růst nákladů kopíruje růst jednotkové ceny tepla.

Porovnání množství tepla odebraného k vytápění a s teplou vodou, jakož i celkové vynaložené náklady vyjadřuje obr. 4.

VYHODNOCENÍ SPOTŘEBY TEPLA

ÚDAJE O PLOCHÁCH DOMU

Celková podlahová plocha) ¹	6 018,58 m ²
Celková vytápěná plocha) ²	4 343,78 m ²
Podlahová plocha budovy) ³	9 532,50 m ²

Důležité doplňující vysvětlení k poznámkám)¹ až)³, které mají význam z hlediska definování podlahových ploch a pro správné hodnocení a porovnání měrných nákladů na vytápění (a teplou vodu) a měrných spotřeb tepelné energie na vytápění (a teplou vodu).

Ad)¹ — jedná se o m² započitatelné podlahové plochy (místností a prostor) bytů stanovené vyhláškou 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.

Ad)² — jedná se o m² podlahové plochy místností bytu s otopným tělesem („vytápěných“ místností).

Ad)³ — jedná se o m² podlahové plochy (§ 2 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií – význam pojmů), kterou je celková podlahová plocha všech podlaží budovy vymezená mezi vnějšími stěnami, bez neobyvatelných sklepů a oddělených nevytápěných prostor.

POROVNÁNÍ DOSAŽENÝCH HODNOT S HODNOTAMI /DOPORUČOVANÝMI/ POŽADOVANÝMI LEGISLATIVNÍMI PŘEDPISY

Měrná spotřeba energie budovy podle Směrnice EU o energetické náročnosti (provozování) budov č. 2002/91/ES a podle vyhlášky č. 148/2007 Sb., o energetické náročnosti budov, se energetická náročnost vypočte podle vztahu $EP_A = 277,8 \times EP/A_C$ v kWh/(m².rok), kde EP značí celkovou spotřebu energie za rok, A_C celkovou podlahovou plochu)³.

Celková spotřeba t. e. (vytápění + teplá voda) je 3 096,6 GJ,

Podlahová plocha budovy)³ je 9 532,50 m²;

$EP_A = 277,8 \times 3096,6 / 9532,5 = 90,24$ kWh/(m². rok).

Tato spotřeba odpovídá podle Směrnice a vyhlášky č. 148/2007 Sb., třídě energetické náročnosti „C“ (ze sedmi tříd A až G), slovním vyjádřením „vyhovující“. (Rozsah této třídy je 83–120 kWh /m². rok).

Poznámka: do spotřeby energie se započítává i spotřeba elektřiny ve společných částech, která zde není započtena, takže hodnota EP_A by byla vyšší než 90,25 kWh/m². rok, ale ne o tolik, aby překročila 120 kWh /m². rok.

MĚRNÁ SPOTŘEBA TEPELNÉ ENERGIE K VYTÁPĚNÍ.

Podle vyhlášky č. 194/2007 Sb., ze dne 17. července 2007, kterou se stanoví pravidla pro vytápění a přípravu teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, je měrná spotřeba tepla vytápění u nových budov stanovena jako přípustná (limitní) 131 kWh /m².rok. V tomto případě se jedná o m² podlahové plochy podle vyhlášky č. 372/2001 Sb., tj. plocha ad)¹, nebo ad)². (Z vyhlášky č. 194/2007 Sb., není totiž zcela zřejmé, o jakou plochu se jedná)

Měrná spotřeba

$q = 277,8 \times 1920/6018,58 = 88,6$ kWh /m². rok

nebo $277,8 \times 1920/4343,78 = 122,8$ kWh /m². rok.

Obě hodnoty vyhovují, i přesto, že se nejedná o nový dům, na který se vztahuje § 5 vyhlášky č. 194/2007 Sb., ale starý přes 25 roků.

MĚRNÁ SPOTŘEBA TEPLA K PŘÍPRAVĚ TEPLÉ VODY.

Podle vyhlášky č. 194/2007 Sb., u nových budov při stanovení /měření/ spotřeby v zásobované budově by neměla překročit hodnoty 0,30 GJ/m³ (83,3 kWh/ m³) nebo 0,17 GJ/m².rok (47,2 kWh/m².rok). U starých budov je přípustná měrná spotřeba o 50 % vyšší.

Měrná spotřeba $q = 1176,6/4185,79 = 0,28$ GJ/m³, resp. $1176,6/6018,58 = 0,19$ GJ/m².rok. Hodnoty vyhovují.

NÁVRATNOST NÁKLADŮ

Návratnost nákladů na provedená opatření - vyregulování otopné soustavy a instalace poměrového měření byla cca 2–3 roky. U výměny oken z hlediska úspor energie není dost dobře možné návratnost vykazovat, neboť výměna oken za plastová nebyla prováděna toliko z důvodu úspory energie, nýbrž také a zejména z důvodu špatného stavu oken (skla vypadávala – nebezpečí úrazu) a snazší údržby.

Věnec na dveřích je poslem adventní nálady

Připomeňte sousedům sváteční čas



Čas adventu je tady. Začíná čtyři neděle před Štědrým dnem a pro naše předky byl především dobou rozjímání. Pro nás jsou bobužel týdny před Vánoci značně vypjaté a plné stresu. Přesto bychom si měli najít alespoň klidnou chvíli. Vhodným znamením ke zvolnění je adventní věnec, který zavěšíme na domovní dveře a všem sousedům dáme najevo, že se blíží sváteční chvíle.

I ten nejjednodušší věnec na domovních dveřích navodí sváteční náladu.

Uvidíte, že spolubydlící takovou pozornost, která je bude vítat při návratu domů, ocení. Připomeneme jim, aby starosti z práce nechali venku a pro své nejbližší naladili příjemnou tvář. Těsně před svátky připíchneme na nástěnku přání hezkých Vánoc.

Zhotovení věnce na dveře je práce na pár minut.

Jak vidíte na našem snímku, použili jsme vrbové větvičky, které v několika místech spojíme tenkým drátkem. V dolní části věnec ozdobíme stuhou, která se najde v každé domácnosti, přidáme oříšky a třeba kousek skořice.

OD ČTYŘIADVACETI KE ČTYŘEM

Historie adventních věnců začíná až v 19. století – přesněji v roce 1860, kdy jistý habsburský mnich zavěsil od stropu kostela velký věnec z chvojí, na který umístil čtyřadvacet svíček – pro každý adventní den jednu. Počet svíček se později snížil na dvanáct, za každý měsíc v roce a nakonec se ustálil na současných tradičních čtyřech.

Barvy i materiál adventních věnců zpočátku odpovídaly církevnímu zvyklostem. Svícny se zhotovovaly ze smrkového chvojí, které se používá pro vánoční výzdobu kostelů. Adventní barva pak byla pro první tři týdny fialová, poslední týden růžová; tomu odpovídá i barva kněžského roucha – a takové by také měly být svíčky na věnci; tři fialové a jedna růžová. Fialová je totiž podle církevních zvyklostí barvou pokání a růžová, těsně před očekávaným příchodem Krista, je barvou záblesku naděje.

Na dveře můžeme umístit i pěkně nazdobenou větev.



Text (dk), foto: www.fotografovani.net



Vytvořit doma slavnostní náladu chce jen nápad. Florista Petr Kopáč vás chce inspirovat, jak na to.

Doma si nachystáme věnec na stůl, na němž by neměly chybět čtyři adventní svíce, každou neděli zapálíme jednu a při té příležitosti se na okamžik zastavíme a zamyslíme. Svíce rozhodně nelze zapalovat ve spěchu.

Použít můžeme sušené levandulové kořeny, živý břečťan, který vydrží celou zimu. Vyhněte se větvičkám tujy, které se nabízejí na zahradě. V momentě, kdy je dáte dovnitř, opadají a uschnou. Využít se dá vše, co najdete v lese – šišky, kůra, oříšky, krásná je ke zdobení kroucená líska.

Bezpečný adventní věnec nebo vánoční svícen by měl být opatřen nehořlavou podložkou bránící kontaktu svíčky a podkladového materiálu. Například kovovým kalíškem. Ten dnes koupíte všude tam, kde vánoční ozdoby. Plamen svíčky se totiž nesmí dostat v žádné fázi hoření do blízkosti hořlavých materiálů, jakými jsou jehličí, mašličky, šišky a podobně. Otevřený plamen svíčky byste navíc nikdy neměli nechávat bez dozoru. Svíčky také nesmí hořet až do úplného konce. Jen tak užijete pohodový adventní čas.

PROČ ZAPÁLIT SVÍCÍ

Adventní věnec vyjadřuje touhu člověka po světle, jehož je díky narůstající tmě v období před zimním slunovratem málo. Advent z latinského – advenire – přicházet – je oslavou narození Ježíše. Jelikož blížící se Vánoce přinášejí stále více světla – Slunce narůstá, každou neděli se zapaluje o svíci více. V křesťanství plamen svíček symbolizuje Krista jako světlo ozařující plamenem lásky každého člověka. Živý věnec pak znamená věčný život přislíbený věřícím od Ježíše Krista a kruh jednoty společenství lidí a Boha.

Počátky tradice sahají do první poloviny 19. století, kdy začátkem adventu 1838 pověsil hamburský teolog Johann Heinrich Wichlern nad dveře svého sirotčince vyřezávaný dřevěný věnec a každý den na něj dal jednu zapálenou svíci.

Text (dk), foto: www.petrkopac.cz



Nápadné červené dekorace vznikly z plodů physalísu, hvězda vznikla ze smrkových šišek, které se uplatnily také v základu mísy. Stačí se jen rozhlédnout přírodou a přinést si jí kousek domů.

STRČTE **MLÁDKA** DO KAPSY

Rozhodli jsme se založit edici „Mládek do kapsy“, informuje agentura EUROKONZERT, zastupující Ivana Mládka. Jako první z dlouhé série vychází Mládkova tragikomická novela „Blbeček Max“. Celou edicí zamýšlíme oslovit čtenáře, kteří mají rádi humorné čtení, kterým si krátí cesty dopravními prostředky, čekání v čekárně u lékaře, pobyt ve vězení, velkou stranu a podobně. Jedná se o malorozměrné brožované knížky, které se vejdou do každé kapsy u saka, aktovky či kabelky. Knihu najdete u všech dobrých knihkupců, nebo si ji můžete objednat přes e-shop: www.mladekivan.cz

máti vůbec. Kdybych se jen trochu pousmál, podezřelý bych všem mohl býti a pozor by si na mne začali dávat. Víte, jaký výkon byl to ani tiše se nezasmáti, když arcibiskup Karel u krbu stál a rozhořčoval se pohoršeně, jaké ženy dnešní necudné jsou! Kotníky že obnažuje každá, dekolty že každá čím dál větší nosí, newolno až se mu prý z nich dělá – ale sám poklopec otevřený měl a z místa každého viděti mu bylo všechno. Hosté všichni se taktně stranou dívali, jediný farář náš oči své na něm nechati mohl.

UPOUTÁVKA NA KNIHU:

Génius Maxmilián Cyrany von Belleshaus dospěje už ve svých čtyřech letech k poznání, že díky předstírání zaraženého vývoje nebude musit chodit do školy, později ani do zaměstnání a vyhne se i vojenské službě pro panovníci. V masce nic nechápajícího blbečka z vlivné rodiny vyslechne spoustu závažných informací, kterých zneužívá ke svému pobavení. Tajně studuje, jeho okolí nemá ani zdání o jeho mimořádné vzdělanosti, nicméně vrozená slabost pro ženy se mu nakonec stane osudnou.

ÚRYVEK U KNIHY BLBEČEK MAX

Chůwa moje jen letmo dohlíží na mne. W přesvědčení, že kretén jsem neškodný a že w osamocení škod nepáchám nikdy žádných, často wolnost úplnou mi nechává. Den skoro každý bez vědomí rodičů mých do knihowny mě na klíč zawírá a na hodin několik za milencem svým ženatým do wesnice mizí. A tak možnost mám vzděláwat se tajně. Jazykům cizím se učím, knihy odborné i zábavné pročítám, z twrze celé ani noha netuší, jak cítím a chápu všechno. Nikdo si přede mnou na pusu pozor nedává, zábrany žádné také přede mnou nikdo nemá, w přítomnosti mé všichni uwolněně tak se chowají, jako bych pejsek, kočička či truhla byl. Kdyby troubowé ti staří domýšliwí věděli tak, že už w letech swých třinácti kromě maďarštiny swé rodné také i německy, francouzsky a rusky umím, kdyby tušili, jak w historii světowé a w politice současné wnitrní i zahraniční orientuji se a jak filosofy řecké všechny w malíčku mám, tak by se asi diwili welmi! Blbečka myslí nepřítomného hráti nedá mi wěru moc práce. Kartarem hrtanu chronickým trpím a tak stále ústa otevřená trochu mám, od narození pošilháwám nepatrně a koordinaci pohybowou špatnou předstíratí taktěz mi nedělá problém welký. A před lidmi kulhati a šhubati sebou schwálně bawí mě dokonce. Jiná wěc mi nejwíce zabratí dáwá. Anekdotě dobré či situaci komické se nezas-



TĚŽILI JSME ROPU, ZEMNÍ PLYN, ZKUŠENOSTI A DOBRÉ VÍNO

Člověk jede na Moravu... ne, znovu. Člověk jede na Jižní Moravu a vidí vinice. Hodně vinic. Říká si, pozeňnaný kraj. Pak si také všimne jakýchsi technologických celků sem tam zasazených v krajině. Zběhlejší občan si k nim přiřadí těžbu zemního plynu a ropy. Úplně zasvěcený občan, například předseda nebo ředitel bytového družstva se pousměje a spojí vše dohromady a k dobrému vínu a zemnímu plynu ještě doplní LAMA energy a.s..

Vysvětlení k předcházejícím řádkům:

Koncem listopadu se v Mutěnicích setkala skupina předsedů a ředitelů bytových družstev z celé republiky. Kde jinde, než ve sklípku. Pozvala je, včetně zástupců Svazu českých a moravských bytových družstev, společnost LAMA energy, a.s.. Díky nabízeným podmínkám zvítězila ve výběrovém řízení a od roku 2012 se stala (prostřednictvím rámcové smlouvy uzavřené se SČMBD), doporučeným dodavatelem zemního plynu i elektrické energie pro bytová družstva. LAMA energy, a.s., patří k silným „hráčům“ na této scéně i proto, že část produkce zemního plynu (i ropy) těží z vlastních nalezišť právě na Jižní Moravě. Přesvědčili jsme se o tom přímo při návštěvě jednoho z těžebních míst. Šéf LAMA energy, a.s. Pavel Stuchlík poděkoval dvaadvaceti bytovým družstvům, která využila rámcové smlouvy a přešla k jeho společnosti. Rád by v příštím roce přivítal další. Předseda SČMBD Ing. Vít Vaníček tuto možnost nevyloučil za předpokladu, že i nadále budou podmínky pro bytová družstva ze strany společnosti LAMA energy, a.s. příznivé a motivační. Vždyť množství bytových družstev i SVJ ve správě Svazu není zanedbatelné a stojí za to o ně usilovat.

Za nestranného pozorovatele, který se akce zúčastnil, mohu s klidným svědomím říci, že bude-li se v roce 2013 toto přátelské setkání opět pořádat, kapacita vinného sklípku je dostačující i pro další zástupce bytových družstev!



Část účastníků při prohlídce těžebního areálu společnosti LAMA energy, a.s.

Objekt na fotografii je velín. V něm se nachází druhá skupina účastníků setkání.



bytová družstva – **SVJ** – správa domů

Ročník IX

Vydává:

Vydavatelství odborných časopisů, s. r. o.

Vedoucí redaktor:

Vít Špaňhel

e-mail: vit.spanhel@seznam.cz

Redakční rada:

Ing. Vít Vaníček

a mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom:

Artdit, spol. s r. o.

Tisk:

Tisk Horák, a. s.

Ústí nad Labem

Adresa redakce:

bytová družstva – SVJ – správa domů

Podolská 50, 140 00 Praha 4

Tel./fax: 241 402 502

Vedoucí inzerce

Vít Špaňhel

e-mail: spanhel@voccz.cz

ISSN 1805-4919

MK ČR E 18870

ze dne 19. 3. 2009

Rozšiřování časopisu

prostřednictvím SČMBD

a Vydavatelství odborných

časopisů.

Za eventuelní věcné a gramatické nepřesnosti v inzertech redakce neručí.

**Číslo 6 vyšlo v prosinci 2012,
následující číslo vyjde v únoru 2013**

Inzerenti v tomto čísle:

ALUMISTR • ČSOB • ISTA • KASTEN

• OCELOVÉ KONSTRUKCE • PEKSTRA •

SCHNEIDER-ÚDRŽBA BUDOV • TECHEM

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 150 Kč

Pro bytová družstva sdružená pod SČMBD a pro majitele bytů, kterým tato bytová družstva vedou správu majetku.

ZA 270 Kč

Pro bytová družstva, majitele bytů a SVJ, kterým neprovádí správu jejich bytů bytová družstva sdružená pod SČMBD.

ZA 375 Kč

Pro firmy či jednotlivce, kteří nejsou zahrnuti ve dvou předchozích skupinách.

Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vystavenou fakturou.

Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ:

ULICE:

MĚSTO, PSČ:

TEL./FAX:

IČO: DIČ:

☐ 150 Kč

☐ 270 Kč

☐ 375 Kč

DATUM A PODPIS:

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:

Vydavatelství odborných časopisů, Podolská 50, 140 00 Praha 4

Nová evropská směrnice o energetické účinnosti právě vstoupila v platnost



1. ČÁST – MĚŘENÍ

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25.10.2012 o energetické účinnosti, o změně směrnic 2009/125/ES a 2010/30/EU a o zrušení směrnic 2004/8/ES a 2006/32/ES byla schválena Evropským parlamentem 11.9.2012 a následně Evropskou komisí 4.10.2012 a v závazném znění byla publikována v Úředním věstníku Evropské unie dne 14.11.2012.

Program Evropa 2020 si v zásadě stanovil tři 20% cíle do roku 2020 a proto je často nazýván „Strategií 20-20-20“. Prvním cílem je snížení celkové spotřeby energie o 20 %, druhým snížení emisí skleníkových plynů o 20 % a třetím pak zvýšení podílu energií získávaných z obnovitelných zdrojů na 20 %. Nová směrnice se zaměřuje na zvýšení energetické účinnosti, tedy na cíl snížení celkové energetické spotřeby, a svá opatření míří na veřejné orgány a instituce, energetické podniky, průmyslové podniky, spotřebitele, vnitrostátní regulační orgány, dodavatele energetických služeb a na oblast transformace energie.

Základní myšlenkou nové směrnice je, aby **koneční zákazníci měli možnost vizuální kontroly ukazatelů nákladů a spotřeby a mít k dispozici individuální vyúčtování založené na skutečné spotřebě**. Podívejme se, jak nová směrnice ovlivní oblast poměrového měření tepla a vody a následné rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu.

Kapitola II, článek 9 Měření, odstavec 1

Členské státy zajistí, aby pokud je to technicky možné, finančně únosné a úměrné potenciálním úsporám energie, aby byli koneční zákazníci pro elektřinu, zemní plyn, dálkové vytápění, dálkové chlazení a užitkovou teplou vodu vybaveni individuálními měřiči za konkurenceschopné ceny, které přesně zobrazují skutečnou spotřebu energie konečného zákazníka a poskytují informace o skutečné době použití.

Kapitola II, článek 9 Měření, odstavec 3 (první část)

Pokud jsou vytápění a chlazení budovy nebo dodávka teplé vody zajišťovány ze sítě dálkového vytápění nebo z ústředního zdroje zásobujícího více budov, nainstaluje se měřič tepla nebo teplé vody na výměník tepla nebo do odběrného místa.

Kapitola II, článek 9 Měření, odstavec 3 (druhá část)

V budovách s více bytovými jednotkami a ve víceúčelových budovách s ústředním zdrojem vytápění a chlazení nebo s dodávkami ze sítě dálkového vytápění nebo z ústředního zdroje, zásobujícího více budov se rovněž nainstalují do 31. prosince 2016 individuální měřiče spotřeby, aby bylo možné měřit spotřebu tepla nebo chlazení nebo teplé vody u každé jednotky, je-li to technicky proveditelné a nákladově efektivní. Pokud použití individuálních měřičů není technicky proveditelné nebo není nákladově efektivní, použijí se pro měření spotřeby tepla na každém radiátoru individuální indikátory pro rozdělování nákladů na vytápění, pokud dotýčný členský stát neprokáže, že instalace těchto indikátorů by nebyla nákladově efektivní. V těchto případech lze zvážit alternativní nákladově efektivní metody měření tepla.

Kapitola II, článek 9 Měření, odstavec 3 (třetí část)

Členské státy mohou pro zajištění transparentnosti a přesnosti započítávání individuální spotřeby zavést transparentní pravidla pro rozúčtování nákladů na spotřebu tepla nebo teplé vody v budovách s více bytovými jednotkami, zásobovanými ze sítě dálkového vytápění nebo chlazení, nebo v nichž převažují systémy vlastního společného vytápění nebo chlazení. Tato pravidla musí podle potřeby zahrnovat pokyny, týkající se způsobu rozúčtování nákladů na teplo nebo teplou vodu, využitých:

- a) jako užitková teplá voda;*
- b) jako teplo, vyzařované ze zařízení v budově a k vytápění společných prostor (v případě, že schodiště a chodby jsou vybaveny radiátory);*
- c) k vytápění bytů.*

Závěrem této části je třeba konstatovat, že konkrétním výstupem z implementace nové směrnice v oblasti měření by měla být, kromě již existující povinnosti patního měření tepla, i povinnost patního měření teplé vody (v nedávné minulosti odstavené na vedlejší koleji). Pro oblast poměrového měření pak povinnost instalace měření tepla (bytovými kalorimetry nebo indikátory pro rozdělování topných nákladů) a povinnost instalace bytových vodoměrů teplé vody a to vše do konce roku 2016.

Ing. Jiří Z e r z a ň
Techem spol. s r. o.



Rozúčtování na základě spotřeby bude celoevropskou povinností

Techem Vás podporuje při uplatňování nové směrnice EU o energetické účinnosti. Poskytujeme poradenství, instalujeme přístroje, provádíme odečty pomocí rádiového přenosu dat a zajišťujeme rozúčtování.

Rada Evropské unie přijala novou Směrnicí o energetické účinnosti, v důsledku které se v budoucnu bude muset rozúčtování tepla, chladu a teplé vody provádět minimálně jednou ročně na základě skutečné spotřeby. Instalace měřičů tepla a chladu nebo indikátorů vytápění pro stanovení spotřeby tak bude pro obytné domy povinná. Promluvte si s námi o tom, jak Vám můžeme s implementací nové směrnice EU pomoci.

Najdete nás v celé České republice na našich pobočkách:

České Budějovice, Hradec Králové, Mladá Boleslav, Most, Plzeň, Praha, Brno, Olomouc, Ostrava, Uherské Hradiště.

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



techem

hliníková zábradlí pro balkony a lodžie

Společnost ALUMISTR, s. r. o. již od roku 2000 vyrábí rámové a bezrámové zasklívací systémy a hliníková zábradlí, jejichž využití se týká především balkonů a lodžií, dále interiérové dělicí příčky a konstrukce altánů. Své výrobky dodává zákazníkům z České republiky, Slovenska, Švédska a Norska. V současnosti se firma soustřeďuje především na výměnu starého a z hlediska bezpečnosti i estetické funkce často nevyhovujícího železného zábradlí balkonů a lodžií za hliníkové, které nabízí řadu předností:

- bezúdržbový provoz
- bezpečnost
- originální vzhled
- barevné provedení podle přání
- připravenost na dodatečné zasklení
- lehkou konstrukci

infolinka zdarma
800 100 907



ALUMISTR, s. r. o.

U Výzkumu 603, 664 62 Hrušovany u Brna

tel.: (+420) 547 237 231-2, 547 237 286

fax: (+420) 547 237 230

mobil: (+420) 724 072 638

e-mail: info@alumistr.cz

www.alumistr.cz



ALUMISTR