



Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev

ročník XI

2/2014

**SČMBD
LOBUJE ZA VĚTŠÍ
OBJEM FINANČÍ**

**ŠETŘIT, ALE
S ROZMYSLEM**

**KDO V NAŠEM
DOMĚ BUDE
BYDLET O TOM
NEROZHODUJEME**

**PASIVNÍ PANELÁK
UŽ NENÍ UTOPIE**

**OSBD
ČESKÁ LÍPA
A TÉMA K ZAMYŠLENÍ**

**NEPŘIZPŮSOBIVÍ
ŽIJÍ MEZI NÁMI**

**AKTUÁLNĚ –
ÚSPORA NÁKLADŮ
ZA TOPENÍ
A TEPLOU VODU
POMOCÍ MODERNÍ
TECHNOLOGIE**

**ZABIJÁK –
NEUDRŽOVANÁ
PLYNOVÁ KARMA**



Rekonstrukce domu je investice, která se vám vyplatí

Úvěry pro bytová družstva a SVJ



S úvěrem od ČSOB provedete opravu domu podle svých představ

Rekonstrukcí domu s využitím úvěru nejen ušetříte své peníze, ale navíc vzroste jak hodnota vašeho bytu, tak i komfort bydlení. Obyvatelé více než 11 000 bytových domů ve vlastnictví bytového družstva nebo SVJ, kteří své plány na lepší bydlení zrealizovali s pomocí úvěrů od ČSOB, mohou potvrdit, že komplexní revitalizace bytového domu se jeho obyvatelům vyplatila.



Člen skupiny KBC

800 300 300 | www.csob.cz





výrobce systému RAILOG®



ÚDRŽBA BUDOV.CZ
Schneider

Nákresy dělení zábradlí - příklady



certifikované hliníkové systémy
nejen fasáda dělá krásné domy

pro panelové a bytové domy

- lodžiové zábradlí
- rohové zábradlí tvaru U, L
- zavěšené balkony
- zimní zahrady, stříšky
- příčky, dělící stěny, doplňky
- francouzská okna
- hliníkové a ocelové dveře

RAILOG „100“
Tloušťka 3,5 mm



RAILOG „80“
Tloušťka 5mm



RAILOG „80“
Tloušťka 3mm



RAILOG „80“
středový profil



RAILOG
rohový profil



RAILOG „60“
Tloušťka 2mm



RAILOG „40“
tloušťka 1,8mm



RAILOG „40“
středový profil



RAILOG
jakl 100x80mm



Firma Údržba budov.cz – Schneider s.r.o. se zabývá komplexním systémovým řešením balkonů a lodžii, zahrnující výrobu hliníkového zábradlí, zasklívání lodžii, výrobu zimních zahrad a doplňků s působností po celé České Republice. Při realizacích využívá kromě lešení také vlastní závěsné lávky.



- Masivní konstrukce profilů
- Nacvakávací lišta - snadná montáž a demontáž výplně
- Povrchová úprava - elox v 7 odstínech nebo komaxit dle RAL
- Záruka na výrobek až 10 let
- Originální systémové profily pro rohová zábradlí

- Zábradlí je vhodné pro montáž všech zasklívacích systémů
- Výplně zábradlí jsou bezpečnostní sklo, desky HPL
- Systém má měření zvukové neprůzvučnosti
- Evropský certifikát systému řízení výroby CE
- Originální kotvení zábradlí

Vysoká kvalita zábradlí, bezúdržbová povrchová úprava, masivní profily tl. 5 mm, originální kotvení, rychlá montáž, odolnost, dlouholetá životnost.



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

Zakázková kancelář

Praha 4, Modřany, Mladenovova 3233/5
gsm: 602 331 047
e-mail: praha@udrbabudov.cz

NOVÁ VLÁDA – NOVÝ NOZ – NOVÝ NOK – NOVÍ MINISTŘI

Rozhovor s předsedou Svazu českých a moravských bytových družstev **Ing. Vitem Vaníčkem** o schůzkách, které v zájmu bytového družstevnictví s novou vládou ČR, respektive s jejími ministry v prvním čtvrtletí roku 2014 již uskutečnil a o jednáních, která budou následovat.

Od Nového roku jsou v platnosti nové kodexy upravující oblast soukromého práva, tj. Nový občanský zákoník (NOZ) a právní úprava družstva, tj. Zákon o obchodních korporacích (ZOK). Současně byli do svých funkcí uvedeni noví ministři. Jak na tuto situaci reagujete?

Období zavádění tak důležitých předpisů, které zcela zásadně mění podmínky fungování BD a SVJ, vyžaduje samo o sobě zvýšené úsilí všech pracovníků svazu. Jen tak mohou být naplněna očekávání našich členů. V uplynulém období jsme proto pro členy připravili celou řadu metodických a vzorových dokumentů, které na nové předpisy reagují. Namátkou uvedu vzorové stanovy bytových družstev (a to ve čtyřech variantách dle typu družstva) a vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Včetně příslušných komentářů. Za zpracováním těchto nových vzorů je ukryta mnohaměsíční práce svazu, mnoho jednání a diskusí s pracovníky ministerstev, dalších dotčených orgánů, tvůrců nových předpisů a dalších odborníků. Z těchto jednání vzešlo mnoho připomínek a námětů na úpravy zmíněných předpisů, které se v současné době snažíme prosadit. V tom, že o těchto našich návrzích dnes hovoříme s novými ministry a jejich náměstkyněmi, vidím dobrou příležitost je prosadit. Prozatím mám z uskutečněných jednání příjemný pocit. Tito „noví“ lidé nejsou přímo spojení s obdobím příprav nových předpisů a proto jsou ochotni naslouchat našim názorům.

S kým jste již měli možnost jednat?

Mezi prvními důležitými setkáními řadím jednání s **místopředsedou vlády a ministrem financí Ing. Andrejem Babišem**. Z naší strany jsme mu představili družstevní sektor jako takový, a on nás seznámil s postoji Hnutí ANO k naší problematice. Myslím, že jsme v řadě věcí našli shodu a ochotu k další spolupráci. Jako jednu z konkrétních, a pro družstva zcela zásadních, jsme v rámci jednání otevřeli otázku neakceptovatelného postavení BD a SVJ v rámci vymáhání pohledávek za dlužníky a jejich následné řešení v rámci exekucí a insolvenčí. I když BD či SVJ získá vykonatelný exekuční titul, zpravidla se vymození pohledávky nedaří, protože z rozdělované podstaty se přednostně uspokojí pohledávky bank. V konečném důsledku tak u nevymahatelných pohledávek nesou tyto finanční ztráty ostatní spolubydlíci, kteří jsou tak nuceni podílet se na úhradě dluhu třetí osoby, se kterou kromě „adresy“ nemají nic společného. V této souvislosti tedy svaz navrhuje změnu Občanského soudního řádu tak, aby pohledávky BD a SVJ za svými členy byly zařazeny mezi přednostní pohledávky, které se budou uspokojovat před pohledávkami bank. V této věci nám pan ministr přislíbil podporu.

S tímto problémem a s žádostí o jednání v této věci jsem rovněž oslovil **ministřyni spravedlnosti prof. JUDr. Helenu Válkovou**.

Ve věci bytové politiky jako takové, podpůrných programů směřovaných do oblasti oprav bytových domů a konečně i našich návrhů na požadované úpravy některých ustanovení NOZ a ZOK jsem

osobně jednal s **náměstkem ministryně pro místní rozvoj ing. Petrem Smrčkem** a s **ředitelkou Státního fondu rozvoje bydlení JUDr. Ing. Evou Helclovou**.

Tématy těchto jednání byla již jednou zmíněná otázka zadluženosti členů BD a SVJ a přímý dopad na jejich spolubydlíci, problematika insolvenční a exekucí. Dalším tématem byla otázka požadované novelizace NOZ a ZOK, kde mimo jiné navrhuje, aby:

- nájem družstevního bytu ukončit výpovědí tak, jako tomu bylo možné do konce minulého roku,
- BD mohla ve stanovách určit výši vypořádacího podílu i jiným způsobem (např. způsobem odvislým od reálné tržní ceny družstevního bytu),
- rozhodování o změnách stanov v otázkách úprav práv a povinností vyplývajících z užívání družstevních bytů bylo stanoveno nižší kvorum (dnes 100 %) a v případě velkých družstev umožnit jejich schválení v rámci shromáždění delegátů,
- v případě BD bylo svolávání členských schůzí prostřednictvím internetových stránek nepovinné,
- bylo umožněno převádět úvěry určené na opravy společných částí domů z BD na nově vznikající SVJ

Zmínili jste podpůrné programy určené na opravy bytových domů, jednali jste o jejich budoucnosti?

Ano, je to jeden z hlavních bodů našeho zájmu. Se zástupci MMR a SFRB jsme jednali o programech Panel 2013+, Jessica a připravovaném Integrovaném regionálním operačním programu. V případě Panelu 2013+ požadujeme jeho dlouhodobé zapracování do struktury MMR či SFRB tak, aby uživatelé, vlastníci či správci bytových domů mohli s tímto programem kalkulovat v rámci dlouhodobých plánů a harmonogramů oprav bytových domů. V otázce JESSICI požadujeme pro příští období umožnit její čerpání celoplošně v rámci celé ČR, a ne pouze v tzv. vyloučených lokalitách. V otázce připravovaného IROPu apelujeme na urychlené zpracování podmínek a podkladů upravujících tento dotační titul tak, aby bylo možné jeho čerpání zahájit co nejdříve.

V otázce programu Nová zelená úsporám, který je v gesci ministerstva životního prostředí, připravujeme jednání s **ministrem Mgr. Richardem Brabcem**, kde budeme požadovat, aby i bytové domy byly opět zařazeny do tohoto programu.

V některých regionech je trvale palčivá otázka soužití s nepřizpůsobivými skupinami obyvatel. Ostatně v tomto čísle časopisu tématu věnujeme velký prostor. Budete i o tomto problému „nepřizpůsobivých“ jednat s novými členy vlády?

Řešení tohoto problému je, dle mého názoru, jeden z nejobtížnějších úkolů, který nejen nás, ale především novou vládní administrativu čeká. V této věci jsem oslovil písemně **ministra pro legislativní radu vlády, lidská práva a rovné příležitosti Mgr. Jiřího Dientsbierova**. Dále budu v této věci osobně jednat s **ministřyní práce a sociálních věcí Mgr. Michaelou Marksovou** a s **ministřyní pro místní rozvoj Mgr. Věrou Jurovou**. Věřím, že se mi konečně podaří vládu, po letech přehlížení, přesvědčit o naléhavosti tohoto problému, který inter-ně nazýváme érou začleňování nepřizpůsobivých obyvatel do většinové společnosti, a že přistoupí ke konkrétním opatřením, která budou situaci skutečně řešit.

Děkujeme za rozhovor.



40 LET DOBRÉ PRÁCE

Cestu do České Lípy jsme si naplánovali ze dvou důvodů. Prvním důvodem byla skutečnost, že koncem minulého roku oslavilo OSBD Česká Lípa čtyřicet let od svého založení. I když jsou mezi bytovými družstvy starší „kmeti“ (o nich jsme rovněž psali), byli jsme zvědaví, jakou cestou si družstvo prošlo. Druhým důvodem pak byla zajímavá zkušenost, která stoprocentně bude zajímat i většinu ostatních bytových družstev a SVJ. Tou je masové odpojení několika desítek domů od centrálního zdroje tepla a teplé vody. Jaký to má dopad?



RNDr. Jiří Bárta

JAKO KOULE NA SNĚHULÁKA

Průvodcem historií nám byl předseda představenstva RNDr. Jiří Bárta, který v této funkci je nepřetržitě od roku 2000. Drží tak rekord v délce setrvání ve funkci v celé čtyřicetileté historii družstva.

Kdy se začala psát historie vašeho družstva?

Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa bylo založeno na ustavující členské schůzi dne 20. 12. 1974. Všechna bytová družstva v tehdejší době byla povinně členy – Českého svazu bytových družstev. Tento svaz začal, zřejmě na základě politického rozhodnutí, slučovat bytová družstva ve většině okresů do velkých celků. A i když OSBD mělo po založení pouze asi jen osmdesát členů, bylo vybráno jako družstvo, do kterého se budou ostatní integrovat. Tak se stalo, že v první vlně slučování, byla větší družstva připojována k menšímu. Nastal stejný efekt, jako když před sebou valíte sněhovou kouli na stavbu sněhuláka. Stojí za to si jednotlivé kroky slučování zrekapitulovat:



21. 10. 1974

- Stavební bytové družstvo svépomoc zaměstnanců Státního statku Zahrádky
- Stavební bytové družstvo pracovníků Okresního podniku místních služeb Mimoň
- Stavební bytové družstvo pracovníků n. p. Severka Cvikov
- Stavební bytové družstvo pracovníků Radost Doksy

3. 12. 1974

- Stavební bytové družstvo Domov Nový Bor
- Stavební bytové družstvo zaměstnanců n. p. Borské sklo Nový Bor
- Stavební bytové družstvo svépomoc pracovníků Okresního stavebního podniku Česká Lípa

15. 3. 1975

- 1. stavební bytové družstvo pracovníků n. p. Velkovýkrmna – Státní statek Zákupy
- Stavební bytové družstvo svépomocné pracovníků závodů Nový Bor

20. 4. 1975

- Stavební bytové družstvo svépomoc pracovníků ČKD Žandov

24. 4. 1980

- Stavební bytové družstvo občanů v České Lípě

4. 12. 1980

- Stavební bytové družstvo pracovníků n. p. LUSTRY Kamenický Šenov

20. 10. 1981

- Okresní výstavbové bytové družstvo Česká Lípa

Navíc se však družstvo v průběhu sedmdesátých a v osmdesátých letech rozrůstalo o nové bytové domy. V okrese se totiž mohutně rozvíjela těžba uranu, a tak se zde ujala státem dotovaná a řízená „družstevně stabilizační“ výstavba.

☑ *Po integraci ale musela přijít doba poměrného klidu. Nebo se pletu?*

Klid nebyl nikdy. Pravda je, že v době před sametovou revolucí bylo postavení bytových družstev relativně ustálené a především stavební činnost družstev hrála velkou roli v získávání bytů pro lidi, kteří by se jinak k samostatnému bydlení jen těžko dostávali.

Po roce 1989 však došlo k významným změnám a bytová družstva prošla transformací. Při této transformaci se z našeho družstva vyčlenilo několik domů v České Lípě, v Novém Boru a v Doksech. OSBD Česká Lípa mělo po tomto vyčlenění asi 9400 bytů v 371 domě a 334 garážích. Bytový fond je rozmístěn v jednatřiceti obcích a městech celého okresu. Družstevní výstavba se na začátku devadesátých let zastavila. V roce 1997 se družstvo přestěhovalo z velkého areálu v Dubici do centra města, do Barvířské ulice, kde zakoupilo dům od firmy Povodí Ohře. Areál v Dubici byl následně prodán. Další dvě významné události se odehrály v roce 1998. Družstvo zrušilo svou vlastní údržbu a zrušilo pobočku v Novém Boru.

☑ *Na výstavbu jste ale docela nezanevřeli?*

To je pravda, i když to nebyly byty, co jsme začali stavět, nýbrž v roce 1999 byla dostavěna druhá správní budova v Barvířské ulici a celé družstvo již sídlilo ve „svém“. V roce 2003 družstvo postavilo vedle svého sídla ještě jednu budovu v modré barvě, a ta byla pronajata bance ČSOB. Z tohoto pronájmu máme finanční zdroje, které pomáhají hradit provozní náklady našeho družstva.

☑ *Kdy jste nastartovali zateplování a rekonstrukci domů?*

Na konci devadesátých let se konečně i v našem družstvu začaly zateplovat domy a proběhla takzvaná plošná termoregulace. Ve všech domech s centrálním zásobováním



teplem byly na otopná tělesa osazeny termoventily a indikátory topných nákladů. Od roku 2002 naše družstvo postupně získalo bezúplatným převodem od státu nebo odkoupením od měst a obcí pozemky pod všemi svými bytovými domy. Velký rozmach zateplování domů a výměny oken za pomoci úvěrů a vnitrodružstevních půjček začal až po roce 2001. Okna byla do roku 2009 prakticky všude vyměněna a vlastní zateplování domů stále probíhá a je zhruba v polovině. Od roku 2003 do roku 2010 bylo ve dvou etapách také kompletně modernizováno všech 320 výtahů v bytových domech.

Na výměnu, opravu a další úpravy výtahů vyplývající ze směrnic, vyhlášek a zákonů jste se hodně soustředili. Jaký je současný stav?

Po deseti letech postupného odstraňování bezpečnostních rizik a zlepšování vzhledu výtahů jsme na prahu poslední, třetí etapy, a tou je výměna nevyhovujících uzávěrů šachetných dveří a opláštění nezděných šachet. Drtivá většina našich výtahů má našťastí zděné šachty, a proto u nich bude probíhat pouze prostá výměna dveřních uzávěrů v rámci běžného servisu výtahů. Jenom v přízemí, kde je vysoká frekvence užívání a dveře jsou již technicky „odepsané“, dojde k výměně celých šachetných dveří. Vše bude hrazeno z peněz domu, bez navyšování tvorby či zvláštní položky v nájmu. U domů, které mají drátěné či prosklené šachty a prosklené šachetní dveře, musí dojít ke kompletní výměně všech dveří a k opláštění šachet. Zde je náklad

na dům již výrazný a je nutné zajistit předem financování. Dotčené domy dostaly na výběr mezi zaplacením z fondu oprav nebo nasazením zvláštní položky v nájmu a mohly si tak na členské schůzi vybrat způsob úhrady. Celá akce proběhne v letech 2014 až 2017.

Jak v současnosti probíhá převod bytů do vlastnictví? Neubývá vám tím počet spravovaných objektů?

Od roku 1995 probíhá privatizace bytů i na našem družstvu. Zatímco v roce 2000 bylo do osobního vlastnictví převedeno jen asi 400 bytů, ke konci roku 2013 je v osobním vlastnictví již více než 30 % bytů. Z privatizace tak postupně vzniklo 60 společenství vlastníků a většina z nich zůstala ve správě našeho družstva. Kromě nich si nás jako správce vybrala další řada domů, které byly privatizovány jiným způsobem. Naše družstvo dnes spravuje 9800 bytů a je největším správcem bytových domů v Libereckém kraji.

Za čtyřicet let své existence se družstvo vypracovalo v moderní a stabilní firmu a zvládá správu vlastních i cizích bytů s vysokou produktivitou práce. Při své činnosti se samozřejmě opírá o stovky obětavých funkcionářů v jednotlivých domech a spoléhá na jejich aktivitu.

Nám, za redakci, nezbývá než OSBD Česká Lípa popřát, aby se mu i nadále dařilo tak, jako doposud, a aby si udrželo své postavení váženého, důvěryhodného a spolehlivého správce bytů.



Po zateplení vypadají domy jako nové

DRUHÝ DŮVOD NAŠÍ NÁVŠTĚVY

Fakt, že z důvodů nesnesitelně vysoké ceny za GJ, kdy to obyvatelé domů již nechtěli tolerovat, se od tepláren odpojili sem tam jednotlivé domy, někdy nějaký ten blok, na to jsme si už zvykli. Že se ale odpojí několik desítek domů najednou v jednom městě od jednoho dodavatele tepla, to už stojí za větší pozornost. Stalo se to v České Lípě a vlastníkem domů, které byly od centrálního zdroje tepla odpojeny je společnost CPI BYTY a.s.

OČIMA DODAVATELE

Co takovéto rozhodnutí přinese? Jednoznačně zdražení tepla pro ostatní. O názor k takovému postupu jsme nejprve požádali zástupce teplárny. Ujala se nás Ing. Jitka Tůmová specialista pro komunikaci a marketing, MWV Energie CZ a.s.

☑ ***V České Lípě jsou (vlastně byli) dva zásadní hráči odběru tepla: OSBD Česká Lípa a CPI. Můžete okomentovat logický krok, tady rozložení nákladů do ceny tepla pro „neodpojené“ zákazníky, ke kterému musela teplárna přistoupit?***

Pro upřesnění – OSBD se stará téměř o polovinu bytů, kam dodáváme tepelnou energii. Zhruba třetinu má CPI a.s. s 1594 byty, což představovalo do června loňského roku 15 % z celkových dodávek tepla. Po odpojení sídliště Sever jsme pomocí veškerých možných úspor a pečlivou regulací soustavy dosáhli úspor ve stálých nákladech. K udržení ceny za rok 2013 nám pomohla i vyšší než plánovaná dodávka tepla, dokonce jsme po vyúčtování vraceli zákazníkům 9 miliónů korun a výsledná cena byla nižší než v roce předchozím. Pro letošní rok jsme naplánovali průměrnou cenu tepla pouze o 0,4 % vyšší než v minulém roce. Polovina domácností zaplatí navíc za teplo 23 korun měsíčně, zbytek dokonce za rok 2014 zaplatí méně. Po jednáních se zástupci zákazníků můžeme říci, že tuto změnu ceny považují za přiměřenou. Jsme rádi, že se nám úbytek dodávky podařilo nahradit vlastními úsporami.

☑ ***Na místě jsem viděl, že jste začali modernizovat síť, a že z uvedených důvodů jste práce v konkrétní lokalitě přerušili (nebo zastavili)?***

Sídliště Sever jsme kompletně zrekonstruovali v letech 1999/2000. Domovní předávací stanice s nejvyšším komfortem a úsporou dodávky patřily na tomto sídlišti mezi první v České Lípě. Od té doby došlo v této lokalitě pouze k připojení na další zdroj tepla díky propojení dvou systémů CZT ve městě. Žádné další investiční akce v této lokalitě s výjimkou výše uvedeného neprobíhaly.

☑ ***Je z vašeho pohledu teplárny krok majitele CPI BYTY a.s. k přechodu na tepelná čerpadla unáhlený, bereme-li v úvahu, že se tyto domy jeví jako nedostatečně rekonstruované (zateplení atd) a tudíž nový zdroj tepla nejspíš nebude schopen optimálně zajistit teplo pro jednotlivé domácnosti.***

Krok společnosti CPI, a.s. byty byl obchodním rozhodnutím, které jsme nedokázali ovlivnit. Mezery v zákonech ale umožnily realizaci projektu výstavby desítek tepelných čerpadel a plynových kotlů na sídlišti plném lidí. Požadovaná ekonomická přijatelnost musí být podle našeho názoru prokázána transparentně v delším časovém období. Doposud stačí teoretický výpočet uvedený v projektové dokumentaci. V některých případech je kalkulace neúplná a dochází k matení zákazníků. V této oblasti dnes chybí kontrolní mechanismus státu, který by zaručoval rovné postavení všech výrobců na trhu s tepelnou energií. Nové judikáty ukládají žadatelům o vybudování nového zdroje tepla nechat si zpracovat odbornou kalkulaci se zahrnutím všech nákladů. Při spravedlivém porovnání cen by se tak zákazníci mohli lépe rozmyslet, pro kterého z dodavatelů se rozhodnou.

☑ ***Po odpojení nebude CPI BYTY a.s. požadovat ani dílčí pokrytí dodávky tepla od vaší teplárny?***

V současné době od nás žádné teplo nepožaduje.

☑ ***Vidíte do budoucna možnost dalšího odpojování od CZT jako ohrožení vaší podnikatelské aktivity, nebo***



Jeden z mnoha domů, kde byla instalována tepelná čerpadla

máte východisko, jak stávající odběratele udržet?

Naše podnikání je založeno na provozování systému dodávek elektřiny a tepla na desítky let. Investice posledních let za více než 200 miliónů korun jsme směřovali především do efektivity výroby a do snížení ztrát. Odpojování vnímáme, ale většina našich zákazníků je s námi spokojená. Ti vyměnili okna, zateplili domy, společně jsme vyregulovali soustavu uvnitř objektu a dnes se nemusí o nic starat. Snažíme se připojovat nové zákazníky, kterým stále dokážeme nabídnout dobrou cenu tepla. Teplárna a celý systém je ve výborném stavu, ze kterého mohou obyvatelé České Lípy v budoucnu jenom získat. Chystáme se rozvinout doplňkové služby k dodávkám tepla včetně rozúčtování a topenářského servisu tak, abychom nabízeli opravdu kompletní servis našim zákazníkům. Cílem je udržet takovou cenu tepla, kterou si mohou lidé v České Lípě dovolit.

☑ ***Podle čeho by se obyvatelé domů, podle Vás, měli rozhodovat zda změnit současný centrální zdroj tepla a přejít na jinou alternativu?***

V první řadě by si lidé měli uvědomit, že hlavní úspora vzniká ve snížení energetické náročnosti domu. Až potom je možné řešit vytápění, které odpovídá aktuální spotřebě objektu. Jedině správně naddimenzovaný zdroj může pracovat v optimálním režimu a přinášet dostatečný tepelný komfort. Je logické začít hledáním úspor před výměnou celého zařízení, které nám slouží velmi dobře. Hlavní otázkou při změně dodavatele by měla být transparentní kalkulace a vyúčtování.



Ing. Jiří Kladníček

OČIMA ODBĚRATELE

Popisovaný krok, kdy se odpojilo několik desítek domů od centrálního zdroje tepla zasáhlo citelně odběratele tepla v celé České Lípě. O konkrétní názor a popis situace jsme požádali Ing. Jiřího Kladníčka, ředitele a prokuristu OSBD Česká Lípa.

OSBD Česká Lípa patří k největším „hráčům“ odběru tepla a teplé vody od centrálního zdroje ve městě. Splňuje, podle vašeho názoru, teplárna představu o tom, jak by takový podnik v dnešní době měl fungovat?

V České Lípě je vybudován velmi moderní a efektivní systém centrálního zásobování teplem, který zajišťuje Českolipská teplárenská, a.s. (ČLT). V současnosti je celý systém řešen dvěma výtopnami, které jsou propojeny a vzájemně mohou reagovat na potřeby množství dodávaného tepla. Hlavní výtopna je vybavena kogenerační jednotkou i na výrobu elektřiny. Všechny malé a zastaralé kotelny na uhlí byly ve městě zrušeny. Město má kapacitně i ekologicky zcela vyhovující zdroj tepla. Tepelná energie je vyráběna z plynu a odbornost zajišťované služby je vysoce profesionální.

Přes tento pozitivní pohled na technickou a odbornou úroveň dodavatele tepla je nepodstatnější kritérium spokojenosti účtovaná cena za GJ. I v tomto bodě teplárna ob stojí?

Skutečná fakturovaná cena tepla za rok 2013 byla 680,- Kč/GJ, cena kalkulovaná a zálohově placená v tomto

roce pak 697,- Kč/GJ. Cena blíží se 700 Kč/GJ je poměrně vysoká a to může být ekonomický argument vedoucí ke snahám řešit si dodávku tepla v domě domovní kotelnou. Naše družstvo je největším odběratelem tepla od ČLT s odběrem přes 40 % celkem vyrobeného tepla. Na cent-



Technologie tepelných čerpadel umístěná na střeše domu

rálním zdroji máme 122 domů, které vlastníme nebo spravujeme a to představuje 5 944 bytů. Spokojenost našich klientů s bydlením určitě významně ovlivňuje výdaje na bydlení. V současnosti tvoří více než 50 % nájemního předpisu nebo předpisu úhrad náklad na teplo a teplou vodu. Je tedy jasné, že cena za teplo každého zajímá. Jakékoli navýšení ceny pak okamžitě vyvolává otázky proč se tak děje.

Tuto křehkou rovnováhu však může narušit sebe-menší vliv okolí. Cesta odpojení, kterou CPI BYTY a.s. zvolila se dá přirovnat přímo k zemětřesení.

Když jsme se v roce 2012 již oficiálně dozvěděli, že běžní stavební řízení na odpojení vlastníka CPI BYTY a.s. od CZT bytových domů na sídlišti Sever, byla to velmi nepříznivá zpráva. Chápali jsme to tak, že může dojít ke zdražení tepla v našich domech. V březnu 2012 jsme zaslali všem zastupitelům města České Lípy dopis, aby přistoupili ke schválení územní energetické koncepce pro vytápění domů na sídlišti jedině ze zdroje CZT. Upozornili jsme v dopise, že odpojení domů na tomto sídlišti nemá žádné ekonomické důvody v úspoře nákladů na topení, ale jedná se jen o obchodní spolupráci mezi vlastníkem domů (CPI BYTY a.s.) a dodavatelem techniky tepelných čerpadel. Domy na tomto sídlišti mají obrovskou energetickou náročnost, nemají zateplené pláště domů, střechy, lodžie, vyměněná všechna okna. Upozornili jsme i na to, že odpojování od CZT přinese zdražení tepla i ostatním připojeným odběratelům (školy, úřady, instituce ve městě). I přes tuto naši iniciativu na sídlišti Sever nakonec došlo v roce 2013 k odpojení 48 odběrných míst, což představovalo výpadek v dodávce tepla zhruba 15 %.



Nutná oprava – utěsnění spojů mezi panely



Na rekonstrukci domy čekají. Na tepelná čerpadla už nikoli.

☑ **Jaké to mělo konkrétní dopady do ceny tepla a teplé vody?**

Cena tepla, kterou nabídla Českolipská teplárenská, a.s. na rok 2014 se navýšila z původních 697,- Kč/GJ na 711 Kč/GJ, překročila tak jakousi magickou hranici sedmi set korun, což znamenalo nárůst asi o 2 %. Pokud by ale nedošlo k odpojení domů na sídlišti, cena mohla být, s ohledem na pokles ceny plynu a elektrické energie o 20 až 30 Kč na GJ nižší. Cena přes 700 Kč/GJ placena v zálohách na teplo v letošním roce, je již pro mnohé předsedy SVJ i předsedy samospráv tím startovacím klíčkem pro úvahy odpojit se od centrálního zdroje. Toto nekoordinované, živelné odpojování hrozí, zejména u domů SVJ, které mají právní subjektivitu.

☑ **Můžete vy, jako správce těchto samostatných SVJ či konkrétních družstevních samospráv, takovéto případné rozhodnutí nějak ovnilnit?**

Družstvo již jejich rozhodnutí nemůže nijak ovlivnit. K tématu konkurence schopnosti ceny tepla ze zdroje CZT v porovnání s lokálním zdrojem jsme začátkem března letošního roku uspořádali pro zástupce domů, společně s teplárnou, seminář. Nezávislý konzultant z firmy Invetta Bohemica, s.r.o., hovořil o tvorbě ceny tepla, platné legislativě, porovnání různých zdrojů tepla, porovnání ceny tepla ČLT s podobnými zdroji z ostatních regionů a lokálních zdrojů s plynovou kotelnou či tepelným čerpadlem. Nelze odhadnout, jaký to mělo dopad na zúčastněné jednotlivce.

☑ **Firmy dodávající alternativní zdroje tepla tak mohou cítit v České Lípě příležitost a snažit se nabízet jejich cestu k úsporám. Děje se už něco podobného?**

V současné době dostávají předsedové našich samospráv letáčky s nabídkou individuálních zdrojů s tepelným čerpadlem. Nabízí se jim cena nižší než je cena z CZT, navíc pořízení kotleny formou 20-ti letých splátek v ceně tepla. Vidíme v tom jasné nebezpečí dalšího potenciálního odpojování od CZT. Družstvo dopisem v říjnu loňského roku na toto nebezpečí upozornilo a vyzvalo vlastníka MVV Energie CZ, jež vlastní Českolipskou teplárenskou, aby snížením zisku snížil cenu tepla v České Lípě a tímto krokem oslabil argumenty společností nabízejících alternativní zdroje tepla. Odpověď vyzněla v tom smyslu, že úprava ceny tepla tímto směrem by nebyla systémová. V jednání o ceně tepla s ČLT a dále i s MVV Energie CZ budeme nadále pokračovat, i když se tak dostáváme do paradoxní situace, kdy to vypadá, že jsme to my, kdo hledá cestu, jak snížit riziko dalšího odpojování od CZT v České Lípě.

Naše cesta za čtyřicátníkem OSBD Česká lípa končí. Byla zajímavá z pohledu do historie a nadmítu poučná v situaci, kdy se něco podobného může přihodit i u vás. Jak z vyjádření jednotlivých účastněných stran vyplývá, není cesta ke kompromisu jednoduchá.

Krok, který majitel CPI BYTY a.s. udělal, není nutné komentovat. Jako majitel se tak rozhodl, a nájemníci bytů, kteří jsou ve vztahu k němu „pouhými“ nájemníky, případně navýšení ceny za užívání bytu a s tím spojených nákladů budou muset uhradit, nebo se odstěhovat. Možná to už mnozí udělali, nebo se novým nájemníkům do takových bytů nechce stěhovat. Jak jsme viděli, neobsazených bytů u tohoto vlastníka je v každém domě několik.

Připravil a nafotil Vít Špaňhel

Šetřit s rozmyslem

Hledáte možnosti jak šetřit náklady na provoz vašeho bytového domu? Řekněte dost neustálému zvyšování cen tepla a teplé vody a efektivně vyřešte vytápění a ohřev vody ve vašem bytovém domě.



Každý z nás hledá možnosti, jak **uspořít výdaje z rodinného rozpočtu**. V České republice je v téměř dvě stě tisících bytových domech přes jeden milion domácností. To představuje přibližně jednu třetinu obyvatel naší země. Tito lidé žijí v různých lokalitách, ale téměř všichni mají jedno společné. Jsou odkázáni na cenovou politiku teplárenských společností, jsou nuceni platit za teplo vysoké částky, které v mnoha případech spolykají značnou částí jejich příjmů!

Každoročně dochází ke zdražování tepla ve většině lokalit na území České republiky. Průměrné zdražení v roce 2013 bylo 4,7 %. K jednomu z nejvyšších zdražení došlo v Plzni, kde nárůst cen dosáhl 16 %. Průměrná cena 1 GJ tepla v České republice pro rok 2013 činila 594 Kč s DPH 15 %. Pro rok 2014 je průměrné zdražení cen tepla cca 3 %, průměrná cena 1 GJ činí 610 Kč s DPH.

Do ceny tepla se promítá několik faktorů. Dálkové vytápění vyžaduje udržbu a modernizaci distribuční soustavy a výměňkových stanic. To představuje nemalé investice. Koncový odběratel také zaplatí tepelné ztráty distribuční soustavy a poplatky za emisní povolenky. Převážná část bytových domů provedla energeticko-úsporná opatření zateplením a výměnou oken.

Tím klesla spotřeba tepla. Výše zmíněné náklady na dálkové vytápění se tak promítnou do menšího množství odebraného tepla a tím dochází k dalšímu zdražování GJ tepla. Logicky se nabízí myšlenka: „**Proč se neosamostatnit a neinstalovat do vlastního zdroje tepla, který bude přímo v objektu a platit tak jen za skutečně spotřebovanou energii?**“



Požádali jsme o odborné stanovisko k problematice odpojení od CZT (centrální zásobování teplem) zástupce brněnské společnosti Capinda s.r.o. RNDr. Františka Krejčího, CSc., který se zabývá inženýrsko-projekční činností a poradenstvím v oblasti provozních nákladů bytových a administrativních objektů.

„Pokud se rozhodnete drahé teplo od tepláren vyměnit za levnější, nemáte moc možností. V úvahu přichází **zdroj s plynovým kotlem**. Ve většině měst se k tomu kompetentní orgány staví tak, že plynový kotel nepovolí. Zde platí zaklínadlo – zvýšení znečištění, překročení emisních limitů. Přes to nejede vlak.

Pokud toto „strávíte“ a nepřejde vás chuť bojovat, začnete uvažovat o druhé možnosti, o **tepelném čerpadle**. Když si všechno srovnáte v hlavě, spočítáte, kolik ušetříte na topení a kolik na ohřevu vody, kolik zaplatíte za kilowatt elektrické energie pro tepelné čerpadlo a jak rychle se vám investice do zdroje s tepelným čerpadlem vrátí, vyjde vám tato varianta jako nejvýhodnější - stačí jen začít.

Zdaleka tomu tak není. Uvedu příklad z brna. V rámci stavebního řízení musíte nechat vypracovat a zaplatit topenářský projekt, elektroinstalační projekt, hlukovou studii, požární zprávu, statický posudek, případně stavební projekt a podat žádost i na SElku. To je mnoho práce a peněz, ale zvládne se to. Nejhorší je, že musíte projít přes odbor životního prostředí a odbor technických sítí – aspoň v Brně je to nutné. Odbor technických sítí si v Brně vyžádá stanovisko Tepláren Brno a.s.. To je v současné době prvoplánově nesouhlasné, bez ohledu na to, jaký projekt máte zpracovaný, bez ohledu na to, že ho třeba máte odsouhlasený od techniků Tepláren Brno a.s..

Teplárny Brno a.s. ve zdůvodnění negativního stanoviska argumentují tím, že pokud se dům odpojí od CZT, tak se zhorší jejich ekonomika. Rozumný stavební úřad toto zdůvodnění neuzná, protože to nejsou argumenty, ke kterým by musel nebo měl ze zákona přihlížet a stavební povolení vydá. Pak už jen čekáte na to, jestli se Teplárny Brno a.s. neodvolají, třeba jen proto, aby řízení uměle natahovaly. Dá se však sázet na to, že nesouhlas je postaven na jejich argumentu o zhoršené ekonomice a ten stojí proti zlepšené ekonomice (úsporách) SVJ - bytových domů, tedy proti prospěchu obyvatel bytových domů. Teplárny Brno a.s. s největší pravděpodobností odvolání nepodají, protože by při soudní při neuspěly.“

Co k tomu dodává autorizovaný inspektor v oboru stavebnictví Ing. Josef Dvorský?

„Pan Krejčí má pravdu. Pokud má být záměrem vlastníka budovy či vlastníků jednotek (SVJ) změna způsobu vytápění stavby (nebo její části) spočívající v odpojení stavby od centralizovaného zásobování teplem (dále jen „CZT“) je třeba vždy postupovat mimo jiné v souladu se zákonem č. 458/2000Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). Pak dle § 77 odst. 5 energetického zákona může být změna způsobu dodávky nebo změna způsobu vytápění provedena **pouze na základě stavebního řízení a se souhlasem orgánů ochrany životního prostředí** a v souladu s územní energetickou koncepcí (dále jen „ÚEK“). Ta nejhorší řešení z pohledu překonávání byrokratických bariér jsou záměry spočívající v provedení nového zdroje tepla (např. domovní plynové kotelny ve stavbě nebo

plynových kotlů v jednotlivých bytech). Tyto záměry jsou totiž vždy posuzovány jako změny dokončené stavby.

A zde je ten zakopaný pes v otázce vymezení účastníků předmětného stavebního řízení. Stavební úřady většinou z přílišné opatrnosti nebo z jiných partikulárních zájmů, nectí obecné vymezení účastníků řízení tak, jak je obsahuje § 109 stavebního zákona. V našem případě změny způsobu vytápění zahrnující odpojení stavby nebo její části od CZT jsou téměř vždy „nejasnosti“ zejména kolem účastenství držitele licence na výrobu nebo rozvod tepelné energie. Vlastník rozvodného tepelného zařízení (nemusí být totožný s držitelem licence na výrobu nebo rozvod tepelné energie) může být účastníkem stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. b) nebo písm. e) stavebního zákona, v závislosti na konkrétním umístění rozvodného tepelného zařízení, od kterého se navrhuje odpojení stavby. Podobně držitel licence na rozvod tepelné energie může být účastníkem podle § 109 odst. 1 písm. d) věty druhé stavebního zákona nebo písm. f) citovaného ustanovení. K založení účastenství postačí potence dotčení práva navrhovanou změnou dokončené stavby (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu j. 1 As 80/2008 – 68 ze dne 17. 12. 2008).



Účastenství vlastníka rozvodného tepelného zařízení nebo držitele licence na výrobu nebo rozvod tepelné energie (CZT) v předmětném stavebním řízení **musí správní orgány dovodit pouze na základě příslušných ustanovení stavebního zákona**. „Toto naše stavební řízení“, v němž se rozhoduje ve smyslu § 77 odst. 5 energetického zákona o změně způsobu vytápění, není a nemá být pro zástupce CZT nástrojem obstrukcí a nástrojem udržení svých zákazníků – odběratelů tepelné energie. **Smyslem jeho účastenství v takovém řízení má být ochrana jeho věcných práv k nemovitosti v důsledku umístění jeho rozvodného zařízení, nikoli ochrana jeho podnikatelských zájmů a ekonomických zájmů a dosavadních investic.**

Záměr směřující k náhradě dodávek od CZT pomocí tepelných čerpadel je z pohledu splnění zákony stanovených podmínek pro stavebníka daleko snazší. Jak bylo již dříve uvedeno, energetický zákon stanoví v § 77 odst. 5, že změna způsobu dodávky tepla a TUV nebo změna způsobu vytápění může být provedena pouze na základě stavebního řízení. Kromě toho stanoví další dvě podmínky, a to, že navrhovaná změna může být provedena pouze se souhlasem orgánů ochrany životního prostředí a v souladu s územní energetickou koncepcí. Jde-li o samotný souhlas orgánů ochrany životního prostředí, energetický zákon nespécifikuje, jaké konkrétní orgány mají souhlas vydat,

ani neodkazuje na žádný právní předpis. V našem případě lze dovodit, že jde o ochranu ovzduší a příslušným právním předpisem je zákon o ochraně ovzduší. Orgány ochrany ovzduší však



nevzdávají souhlasy, ale podle § 17 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší vydává příslušný orgán ochrany ovzduší stanoviska a povolení k řízením podle zvláštního právního předpisu (stavební zákon), s výjimkou malých zdrojů znečišťování ovzduší, které nejsou předmětem posuzování. Tepelná čerpadla krom toho nelze vůbec za zdroje znečišťování ovzduší ani považovat. **V takovém případě**, kdy nejsou stanoviska ani povolení dotčených orgánů ochrany ovzduší povinným podkladem pro vydání rozhodnutí, **musí stavební úřad posoudit sám**, zda byly splněny povinnosti podle § 3 odst. 8 zákona o ochraně ovzduší **a své správní uvážení řádně odůvodnit v rozhodnutí**. K problematice splnění povinností uložené v § 3 odst. 8 zákona o ochraně ovzduší se vyslovil Nejvyšší správní soud v rozsudku j. 1 As 16/2006 - 54 ze dne 29. 3. 2007.

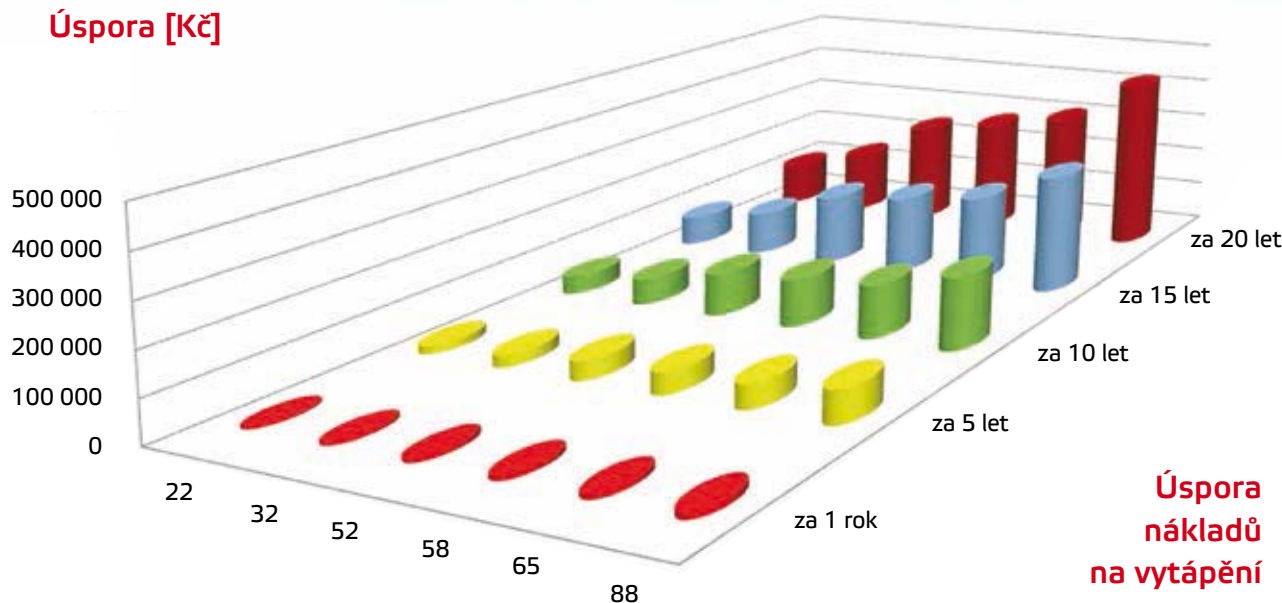
Podobně problematický je i požadavek na soulad s územní energetickou koncepcí (dále jen „ÚEK“). Podle § 4 odst. 1 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, vychází ÚEK ze státní energetické koncepce a obsahuje cíle a principy řešení energetického hospodářství na úrovni kraje, statutárních měst a hlavního města Prahy. Vytváří podmínky pro hospodárné nakládání s energií v souladu s potřebami hospodářského a společenského rozvoje včetně ochrany životního prostředí a šetrného nakládání s přírodními zdroji energie. Podle § 4 odst. 2 a 3 zákona o hospodaření energií je ÚEK, kterou pro svůj územní obvod pořizuje krajský úřad, Magistrát hlavního města Prahy a magistráty statutár-

ních měst (tj. obligatorně pořizovaná ÚEK), součástí územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“); fakultativně pořizovaná ÚEK pro ostatní obce je neopomenutelným podkladem pro územní plánování. ÚPD tvoří zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán se vydávají formou opatření obecné povahy podle správního řádu (§ 36 odst. 4, § 43 odst. 4 a § 62 odst. 1 stavebního zákona). K otázce ukládání povinností opatření obecné povahy se vyslovil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku sp. zn. 1 Ao 1/2005 – 98 ze dne 27. 9. 2005. Z citovaného judikátu Nejvyššího správního soudu vyplývá, že **opatření obecné povahy nelze ukládat povinnosti nad rámec zákona**, proto podle názoru Ministerstva pro místní rozvoj **nelze do ÚPD včlenit požadavek na povinné připojení k CZT. S ohledem na vymezení obsahu ÚEK zákonem o hospodaření energií a nařízením vlády. 195/2001 Sb., kterým se stanoví podrobnosti obsahu ÚEK, nemůže požadavek na povinné připojení k CZT obsahovat ani ÚEK**. Stavební zákon v § 111 stanovuje, z jakých hledisek stavební úřad přezkouvává žádost o stavební povolení. Požadavek na soulad projektové dokumentace s ÚPD, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu je stanoven v tomto § 111 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, zatímco **požadavek na soulad s ÚEK stanoven není**. Stavební úřad by měl vždy provést ohledání na místě, aby zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Účastníci stavebního řízení mohou sice v řízení vznášet námitky, ale jen v rozsahu vymezeném § 114 stavebního zákona.

Stavební úřad není oprávněn v tomto řízení řešit otázky týkající se vlivu změny způsobu vytápění na snížení účinnosti CZT, ekonomiky jeho provozu a ochrany investic do rozvodných tepelných zařízení nebo zdroje tepelné energie. Když se tomu tak neděje a stavebník je šikanován nebo jinak poškozen, může se z titulu špatného úředního postupu žalobou obrátit na soud a požadovat přiměřenou náhradu způsobené škody. To je jedna z cest k nápravě věci. Druhou a efektivnější cestou je **vynechání stavebního úřadu**, když zde vládne nepřátelské prostředí, **a obrátit se přímo na autorizované inspektory**, kteří nejsou na teplárenskou loby nijak napojeni a ani nepodléhají tlaku zástupců CZT z řad volených orgánů měst a obcí.“



Úspora [Kč]



Podlahová plocha bytu [m²]

☑ Rozhodnutí o instalování lokálního topného zdroje s tepelnými čerpadly je logické východisko jak ušetřit ne-malé peníze.

Výše zmíněné administrativní kroky je možné zvládnout a to svými silami, pokud chcete šetřit, nebo vše zadat odborné firmě, která provede instalaci nového topného zdroje. Renomované firmy se zkušenostmi jsou schopné vše zajistit a provést celou instalaci na „klíč“.

☑ Pozor na neodborné dodavatele.

Rozhodnete-li se odpojit od centrálního zásobování teplem a instalovat lokální zdroj tepla, dejte dobrý pozor na odbornost firmy, která vám nabízí technologii i vlastní instalaci. Soustřeďte se na firmy, které mají zkušenosti s instalacemi tepelných čerpadel na bytových domech, zkušenosti se zaregulováním topných zdrojů a mají dobré reference. Tepelná čerpadla nabízí mnoho firem, ale o odbornosti by se dalo hovořit jen u zlomku z nich. **Nerohodujte se jen podle ceny.** Nejlevnější nabídky

s ostatními zdroji, jakými jsou např. bivalentní/záložní elektrický kotel či fotovoltaická elektrárna. Vhodná regulace umožní efektivní ohřívání vody včetně sanitace zásobníků a řízení oběhových čerpadel a to jak topných okruhů, tak i cirkulace užitkové vody. Důležitým aspektem je připojení celé technologie na dálkový dispečink a technická podpora v průběhu spouštění i celé životnosti zařízení. Ideálním řešením u těchto aplikací je podpora výrobce systému. Dodavatelé v České republice jsou často jen firmy, které zařízení pouze překupují a při případných potížích dávají od problému ruce pryč. To je pak u bytového domu obrovský problém. Proto **posuzujte předložená řešení (nabídky) komplexně** s ohledem nejen na cenu, ale i záruku, poskytovanou službu dispečink a technickou podporu během celé životnosti systému.

Odborný a zkušený dodavatel doplní svoji nabídku ekonomickou rozvahou, ve které deklaruje předpokládané provozní náklady, úspory proti stávajícímu stavu a návratnost vložených investic.

Typ bytu	Vytápěná plocha m²	Úspora nákladů na vytápění za 1 rok *	Úspora nákladů na vytápění za 5 let **	Úspora nákladů na vytápění za 10 let **	Úspora nákladů na vytápění za 15 let **	Úspora nákladů na vytápění za 20 let **
1 KK	22,00	3 630	19 661	43 582	72 686	108 094
1 + 1	32,00	5 280	28 598	63 392	105 725	157 228
2 KK	52,00	8 580	46 472	103 012	171 802	255 496
2 + 1	58,00	9 570	21 834	114 898	191 626	284 976
3 + 1	65,00	10 725	58 090	128 765	214 753	319 370
4 + 1	88,00	14 520	78 645	174 329	290 742	432 378

nemusí být nejvýhodnější. Bohužel se stávají případy, kdy je nevhodně navržené tepelné čerpadlo, jeho zapojení do topné soustavy a po zahájení prací se náhle objeví vícepráce. To že provozní náklady pak nejsou předem deklarované, nebo předpokládáné je jen důsledek neodbornosti firmy a jejího návrhu řešení topného zdroje. Tepelné čerpadlo je zařízení, které nebude správně pracovat a tak přinášet očekávané úspory, pokud nebude vhodně navrženo a správně nainstalováno. Nedílnou a velmi důležitou součástí je jeho regulace v součinnosti

V pokračování v příštím čísle vás seznámíme s dimenzováním topného zdroje s tepelnými čerpadly, vhodností topné soustavy bytového domu pro nízkoteplotní zdroj doprovázené slovem odborníka v oboru teplotnictví, provedeme vás časovou osou od rozhodnutí o změně topného zdroje až po spuštění a příspěvkem firmy zabývající se rozúčtováním.

Ing. Michal Fiala, Ing. Jiří Honzík, AC-Heating

Konec první části

Většina zákazníků odpojením od teplárny neušetří

Ceny tepla z tepláren letos ve většině případů významně nerostly, pro 250 tisíc domácností dokonce letos teplo zlevnilo, přesto zůstává aktuální otázka přechodu na vlastní plynový kotel, tepelné čerpadlo nebo jiný zdroj tepla. Komplexní porovnání nákladů spojených s oběma způsoby vytápění je základem správného rozhodnutí, které má pro zákazníky dlouhodobý dopad.

Základem správného porovnání nákladů na vytápění je započtení opravdu všech nákladových položek, které v případě individuálního vytápění nejsou vždy na první pohled viditelné. Velmi často pak dochází ke zcela nekorektnímu srovnání kompletních cen za teplo od teplárny, pouze s cenou paliva nabízeného lokálního způsobu vytápění. Tato cena paliva, někdy dokonce i bez stálých plateb, je nesprávně uváděna jako konečná, ale přitom v ní nejsou započítány další, s výrobou tepla související náklady. V případě dodávky tepla z teplárny jsou tyto náklady již zahrnuty v ceně tepla, v případě vlastní výroby je však musí zákazník uhradit zvlášť.

V případě výroby tepla v plynovém kotli je k nákladům na nákup plynu nutno připočíst odpisy vstupní investice, náklady na elektrickou energii pro provoz topné soustavy v domě a na spotřebu studené vody, náklady na údržbu a servis, na pravidelné prohlídky a revize. I další náklady, jako je pojištění, splácení úvěru, mzda obsluhy a jiné. Jde o položky, které výrazně ovlivňují celkový pohled na ekonomickou výhodnost investice do vlastního zdroje vytápění. Zákazník, který se odpojuje od soustavy zásobování teplem, je také povinen uhradit jednorázové náklady, které odpojení vyvolá.

V poslední době se jako lokální zdroj vytápění bytových domů instalují také tepelná čerpadla. Investice do tepelného čerpadla jsou poměrně vysoké, proto je důležité, jak dlouho lze se stejným zařízením vytápění provozovat. Životnost topného systému v domě se pohybuje v řádu několika desítek let. Životnost tepelného čerpadla je ale dána především životností kompresoru, která je podstatně kratší. Zákazník by se proto měl zajímat, jaké garance je výrobce tepelného čerpadla schopen poskytnout, jaké budou náklady na servis, zda budou dostupné náhradní díly či bude-li potřeba kompletní výměna.

Oblíbeným trikem je v případě tepelných čerpadel nadhodnocování takzvaného topného faktoru. Ten zjednodušeně udává, kolik kWh tepla vyrobí tepelné čerpadlo z 1 kWh elektřiny. Tato veličina je kriticky závislá na venkovní teplotě, přičemž s klesající teplotou topný faktor klesá. Efektivita se tedy snižuje právě v době, kdy teplo nejvíce potřebujeme. Pro provoz tepelného čerpadla jsou optimální teploty topné vody do 40 °C. V běžných radiátorech ústředního topení je ale voda podstatně teplejší.

Tepelné čerpadlo zpravidla dokáže ohřát topnou vodu i na vyšší teplotu, ale opět na úkor jeho topného faktoru.

Z ekonomických i technických důvodů bývá výkon tepelného čerpadla dimenzován k pokrytí až 85% celkové potřeby tepla v objektu. Zbývající teplo je pak do systému ve špičkách dodáváno jiným zdrojem, například elektrickým kotlem, čímž dochází k významnému růstu provozních nákladů a dalšímu snížení průměrného topného faktoru systému. Provozní realita se vlivem uvedených příčin může od nabízené ekonomické návratnosti velmi výrazně lišit.

Nežřídka se stává, že se u bytových domů řeší primární zdroj tepla, aniž se dům nejdříve zateplí a vyreguluje topná soustava. To samozřejmě znamená, že po provedení zateplení je nový zdroj tepla předimenzovaný, což zpravidla snižuje účinnost jeho provozu. V jiných případech probíhá instalace zdroje současně se zateplením, v tomto případě je pokles nákladů mylně prezentován jako „zásluha“ změny způsobu vytápění, ačkoli by k ní došlo i při stávajícím způsobu vytápění z teplárny. Po zateplení spotřebuje samozřejmě i dům napojený na teplárnu méně tepla.

Každý odběratel tepla by proto měl před rozhodnutím, že bude investovat do nového způsobu vytápění, důkladně posoudit všechny ekonomické i technické aspekty, a především si ověřit, zda tento krok pro něj bude skutečně výhodný. Zkušenost ukazuje, že se nevyplácí spoléhat jen na výpočty prodejce kotle či tepelného čerpadla, který nemusí mít zájem poskytovat zákazníkovi objektivní informace a v případě poskytnutí zavádějících nebo vyloženě nepravdivých informací je velmi obtížné postižitelný.

Není bez zajímavosti, že se teplárnám v poslední době daří připojovat řadu nebytových objektů – obchodní centra, nemocnice, školy a další. Je to i proto, že jejich provozovatelé při kalkulaci do ceny započítávají veškeré náklady související s výrobou tepla a zohledňují i služby navíc, zejména nepřetržitý servis. Bohužel, v případě bytových domů je mnohdy schopnost provést korektní porovnání celkových nákladů menší. Současně je potřeba přiznat, že některé teplárny stále podceňují komunikaci se zákazníkem, která je naprosto klíčová.

Zákazník, který zvolí nevýhodnou alternativu a od teplárny se odpojí, může tím uškodit nejen sám sobě, ale také svému okolí. Významnou část ceny tepla z dálkového vytápění tvoří fixní náklady, které při snížení odběru tepla nezmizí, ale přerozdělí se na zbývající zákazníky – odběratele tepla. Zjednodušeně tak můžeme říci, že odpojený zákazník zdraží nakonec teplo nejen sobě, ale i svým sousedům. K dražšímu teplu navíc v případě vlastního plynového kotle přidá ještě „bonus“ v podobě emisí znečišťujících látek vypouštěných často přímo „pod okny“ sousedních objektů.

Rekonstrukce bytového domu v Kouřimské ulici na Vinohradech.

Rekonstrukce tohoto domu byla pro neratovickou společnost KASTEN docela výzvou. Kompoziční schéma domu vychází z funkcionalistické tradice, takže rekonstrukce musela být realizována v souladu s požadavky odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy. Podmínkou bylo zachovat původní ráz domu, tvar fasády i její barevné řešení.

Proto bylo nutné před zahájením zateplení jednotlivých průčelí odebrat, ve spolupráci s technickým dozorem investora a firmou STOMIX, vzorky původní fasády a na základě rozboru vybrat a odsouhlasit nové barevné řešení, které by odpovídalo původnímu stavu. Zachovány tak byly i mezilehlé pásy oken, které byly vytvořeny rozdílnou strukturou i odstínem omítky.

Protože se dům nachází téměř v centru města, na pražských Vinohradech, bylo třeba také řešit zajištění podmínek pro hladký průběh stavby, především zásobování, dopravu i stavební práce. Tj. získat pronájmy veřejného prostranství, instalovat dopravní značení, postavit lešení na frekventovaném chodníku v blízkosti silnice s jednosměrným provozem. Pak mohla být zahájena vlastní rekonstrukce.

- zateplení fasády kontaktním zateplovacím systémem vč. nového souvrství balkonů východního průčelí
- rekonstrukce teras
- osazení nových klempířských prvků (oplechování parapetů, říms a žlabů lakovaným ocelovým zinkovaným plechem)
- instalace nových stříšek na terasách, zábradlí na východním průčelí, mříží v oknech
- hydroizolace spodní stavby a zateplení pod terénem
- montáž nových svodů hromosvodů

Původně zchátralý dům v krásné lokalitě pražských Vinohrad, má nyní krásnou novou tvář. Díky moderním technologiím se tak jeho obyvatelé těší z pěkného, mnohem lepšího bydlení. A v Praze je o jeden hezký dům více.

Lokalita:	Kouřimská 16/2353, Praha 3 – Vinohrady
Investor:	Družstvo Kouřimská 16
Termín:	03/2012–07/2012
Stavbyvedoucí:	Antonín Šimek
Investiční náklady:	3,3 mil. Kč

KASTEN, spol. s r.o., je členem Cechu pro zateplování budov, držitelem certifikátu ISO 9001, ISO 14001 a OHSAS 18001, držitelem Osvědčení odborné způsobilosti k provádění ETICS.

V roce 2010 společnost získala titul Firma roku 2010 Středočeského kraje.

V roce 2013 získala, v rámci CZECH TOP 100, ČEKIA Stability Award 2013 s hodnocením AA (vynikající).

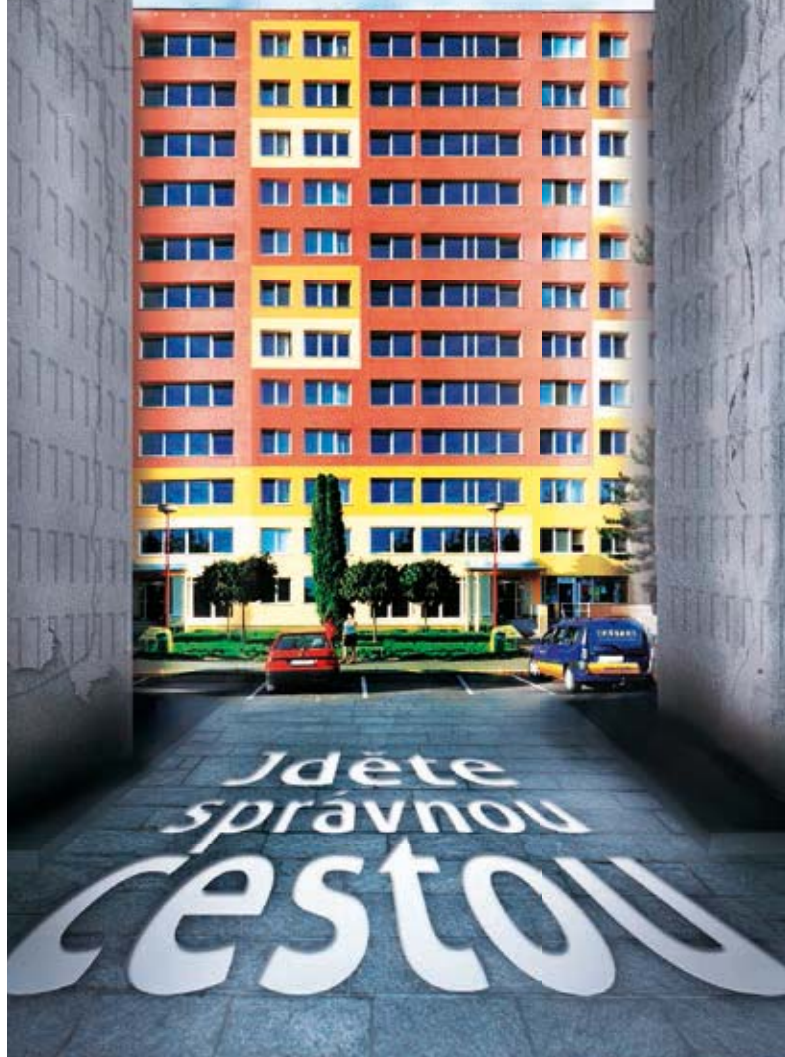
Kontakty:

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

Antonín Šimek

KASTEN

Za skvělou stavbou pečlivá firma



**Více než 1 350
zateplených domů,**

**více než 175 000
spokojených lidí.**



www.kasten.cz

Revitalizace podporuje stát i banky

Proces obnovy bytových domů, zejména snižování jejich energetické náročnosti, je stále aktuálním tématem. Zásadním předpokladem pro úspěšnou realizaci je zajištění finančních prostředků. Situace zůstává nadále příznivá. I v letošním roce se budou bankovní úroky držet na velice nízké úrovni a banky se budou snažit nabídkou programů SFRB konkurovat i formou určitých slev a bonusů. Jaké jsou možnosti?

Vliv dotačních programů pomohl k většímu zájmu

Minulé období ukázalo, že v letech, kdy stát cestu kvalitních rekonstrukcí a snižování výdajů ze energie masivně dotačně podporoval, rostl i zájem vlastníků bytových domů o opravy a rekonstrukce svých nemovitostí.

Největší zájem o revitalizace tak byl v letech, kdy stát nabízel dotace z programu Panel nebo Zelená úsporám. V té době i banky zaznamenaly enormní nárůst požadavků klientů na úvěrování oprav bytového fondu. V posledním roce však stát změnil formu své podpory a místo přímých či nepřímých dotací začal nabízet úrokově zvýhodněné úvěry. Dokladem toho jsou dva programy (Panel 2013+ a Jessica), jejichž spuštění avizoval SFRB na počátku roku 2013. Hlavní rozdíly mezi programem Panel 2013+ a Jessica spočívají v tom, že zatímco Panel je podpořen z tuzemských zdrojů a lze jej využívat všemi vlastníky bytových domů po celé ČR, tak u programu Jessica se jedná o zdroje z EU a je omezen pouze na domy, které se nacházejí ve vybraných lokalitách 41 měst, která mají schválen Integrovaný plán rozvoje města.

Nižší rozsah pomoci vedl klienty do bank

Bohužel lze konstatovat, že státní podpora formou nízkouročených úvěrů byla méně rozsáhlá než se očekávalo a že i zájem o ní byl nižší než bylo předpokládáno. Většina klientů tak dala před úvěry od SFRB přednost o něco dražším úvěrům bankovním. Program Panel v loňském roce nabízel pouze 710 mil. Kč zvýhodněných úvěrů a reálné spuštění programu Jessica se o rok odložilo. Proto bylo očekáváno, že zdroje programu Panel budou záhy vyčerpány. O to překvapivější byla skutečnost, že ještě koncem listopadu nebyl předmětný rámec plně pokryt žádostmi a ke stejnému datu



bylo z tohoto programu reálně poskytnuto pouze 312 mil. Kč úvěrů. Za stejné období například ČSOB, která dlouhodobě ovládá třetinu trhu s úvěry pro bytová družstva a SVJ, poskytla těmto klientům úvěry v objemu 4 mld. Kč.

Z těchto čísel lze odvodit, že celková poptávka družstev a SVJ po úvěrech na opravy bytových domů činila v roce 2013 přibližně 12 – 14 miliard korun – tedy stejně jako v roce 2012, kdy podpora státu byla nulová. Z tohoto pohledu je zřejmé, že zvolená forma státní podpory sice nepřinesla zásadní oživení na trhu oprav a rekonstrukcí, ale objem těchto investic ve srovnání s rokem předchozím nepoklesl. Svou zásluhu na tom jistě má i skutečnost, že úroky z bankovních úvěrů se v loňském roce pohybovaly na svém historickém minimu a současně různé slevové akce bank, které měly za cíl poptávku po tomto druhu úvěrů podpořit.



2014 s podporou státu i bank

I v roce 2014 je očekáváno, že jak stát, tak i banky, budou chtít proces obnovy bytového fondu dále podporovat. Ze strany státu bude podpora realizována opět formou úrokově zvýhodněných úvěrů, poskytovaných SFRB. Již dnes je jasné, že v programu Panel jsou připraveny zdroje na úvěrování ve výši minimálně 700 mil. Kč. Navíc počátkem roku bude otevřen i program Jessica, což prezentuje dalších 600 mil. Kč zvýhodněných úvěrů za obdobných cenových podmínek, jako nabízí program Panel 2013+.

Je jen otázkou, jaký bude v letošním roce zájem bytových družstev a SVJ o čerpání prostředků z těchto programů. Rok 2013 totiž ukázal, že většina klientů dala přednost úvěrům bankovním. Důvody, proč tomu tak bylo, lze

jen stěží konkretizovat, ale svou roli v tom zřejmě hrály tři rozhodující faktory. Úvěry od SFRB lze poskytnout pouze na investiční akce, které splňují podmínky programu na určitou komplexnost opravy, žádost o ně je na rozdíl od bankovních úvěrů spojena se zvýšenou administrativou a zřejmě i doba vyřízení žádosti o úvěr je delší, než je tomu v případě bank. Navíc lze očekávat, že i v letošním roce se budou bankovní úroky držet na velice nízké úrovni a banky se budou snažit nabídkou programů SFRB konkurovat i formou určitých slev a bonusů.

Úvěry s nízkou sazbou, navíc další slevy a bonusy

Novinkou na bankovním trhu je úvěr se vztahovým bonusem, což obnáší poskytnutí úvěru bez měsíčního poplatku za vedení úvěrového účtu. Jako první s podobnou akcí přichází například ČSOB, která tak chce zatraktivnit podmínky poskytování úvěrů, čerpaných na opravy a rekonstrukce bytových domů ve vlastnictví bytových družstev či správě SVJ. Těmto klientům, kteří s bankou uzavřou úvěrovou smlouvu v období od března do listopadu 2014, nabízí využití tzv. vztahového bonusu, což obnáší poskytnutí úvěru bez měsíčního poplatku za vedení úvěrového účtu.

Při splatnosti úvěru 20 let pak taková výhoda znamená úsporu minimálně 60 tisíc Kč! ČSOB je první bankou, která nabízí takovou výhodu plošně. Není to však výsledek tlaku, ale snahy banky o nastavení a budování dlouhodobého vztahu s těmito klienty. To by mělo ve svém důsledku přinášet výhodu oběma stranám.

Podmínkou pro získání vztahového bonusu je jednak fixace úrokové sazby na dobu deseti či více let a plné vedení platebního styku přes běžný platební účet u ČSOB. Banka chce touto cestou klienty vybídnout, aby využili současného stavu, kdy úroky z bankovních úvěrů jsou stále na velice nízké úrovni, a preferovali zafixování sazby na co nejdelší období. Takový stav je totiž výhodný jak pro klienta, tak i pro banku. Klient má jistotu, že po celou dobu fixace se mu úroková sazba nemůže změnit – a to ani v případě, kdy bude docházet k růstu úrovně úrokových sazeb na trhu, což je v příštích letech více než pravděpodobné. Banka má též jistotu, že pokud se jejímu klientovi po celou dobu fixace úrokové sazby nezmění výše jeho měsíční anuitní splátky, je vysoce pravděpodobné, že družstvo či SVJ nebude mít za takového stavu ani v budoucnu potíže se splácením úvěru neboť po tuto dobu nebude muset navyšovat příspěvky do fondu oprav. Pokud ještě navíc může banka sledovat pravidelnost pohybu peněz na účtu klienta, pak snížené riziko lze promítnout do snížení úrokového či poplatkového zatížení klienta.

ČSOB ale myslí i na klienty, kteří z různých důvodů nechťejí či nemohou vztahového bonusu využít. Těmto klientům nabízí, obdobně jako v roce loňském, čerpání úvěru bez jednorázového poplatku za jeho poskytnutí v případě, že úvěrová smlouva bude uzavřena v období od 1. března do 30. listopadu 2014.

Firma **PEKSTRA spol. s r.o.** Třeboň

realizuje svou činnost v oblasti poradenství, dodávky a servisu spojeného s výrobou a instalací závěsných ocelových balkonů a samonosných ocelových lodžii v bytových domech. Neustálé zvyšování odborné způsobilosti vedoucích pracovníků a techniků přispívá k tomu, že balkony a lodžie splňují ty nej přísnější požadavky a kritéria nejen v Česku, ale i v Evropě. Kvalitu produktů potvrzují získané certifikáty kvality výroby a Osvědčení o zápisu průmyslového vzoru. Tato skutečnost jen potvrzuje jedinečnost a kvalitní provedení technických a výrobních postupů.

Za nejdůležitější přesto považuje firma individuální přístup k zákazníkovi, k jeho potřebám a požadavkům. Ke kompletnímu technickému poradenství patří i designérské poradenství. V duchu této myšlenky je tým odborníků firmy PEKSTRA připraven zaměřit budovu, vytvořit cenovou nabídku a vypracovat i technickou dokumentaci. Samozřejmostí je i demontáž původních balkonů, vlastní výroba a finální montáž nových PEKSTRA balkonů a lodžii, ocelových zábradlí a různých doplňků podle přání a výběru zákazníka.

Na nabídku služeb a produktů firmy PEKSTRA jsme se zepřáli jednatele společnosti pana Pavla Kršky.

☛ **Kde mají uplatnění Vaše balkony a lodžie?**

Jejich uplatnění je širokospektrální. Naše balkony ARCUS, IDEAL a NORMAL spolu s ocelovými lodžii se hodí nejen pro starší panelové a cihlové domy, ale díky moderním architektonickým trendům jsou určeny i pro novostavby nebo pro domy, kde balkony dosud nebyly.

☛ **Přiblížil byste nám technické parametry jednotlivých produktů?**

Názvy balkonů ARCUS, IDEAL a NORMAL jsou podle tvaru půdorysu. Ale v současné době je pro klienty důležitý nejen tvar, ale také velikost - rozměr balkonu a provedení. A my jsme schopni zákazníkům nabídnout jakoukoliv velikost, kterou povolí statik při výpočtu maximálního možného zatížení. Naše balkony jsou vyrobeny z ocelové konstrukce, která je oboustranně žárově pozinkovaná. Díky této technologii je jejich životnost v našich klimatických podmínkách více než 60 let a jejich provoz nevyžaduje další náklady. Materiál výplně balkonu si může klient vybrat z několika možností pozinkovaný plech s polyesterovým povrchem v různých odstínech RAL, perforovaný pozinkovaný plech, vrstvený hliníkový kompozit NEOBOND, rovněž v různých odstínech RAL nebo v současné době moderní vrstvené bezpečnostní sklo Connex v barvě bronz, mléčné nebo čiré.

Samonosné ocelové lodžie, stejně jako balkony mohou mít různý půdorysný tvar, rozměr i výplň zábradlí. My nabízíme nejhlubší lodžie v České republice. Rozměr pro nás nepředstavuje žádné omezení, jediným omezením je klientovo přání a statický posudek možného zatížení stavby. Běžně dodáváme lodžie, které mají 2 až 2,5 m hloubky a šířku podle přání. Vždy zajišťujeme individuální statický posudek a výrobní projektovou dokumentaci, kterou vyhotovují týmy našich specializovaných statiků a projektantů.

☛ **Je možná i montáž pouze samostatných zábradlí nebo jen celých balkonů a lodžii?**

Ano, realizujeme i výrobu a montáž samostatných zábradlí. Dokonce jsme schopni vyrobit atypické zábradlí podle návrhu architekta, popřípadě sériovou a kusovou výrobu ocelových zábradlí pro opravení i nové bytové domy. Vše záleží jen na požadavcích zákazníka. Při takových individuálních

designérských požadavcích je také samozřejmostí používání kvalitních materiálů a povrchových úprav.

☛ **Jaké je škála doplňkových produktů, které nabízíte?**

Škála doplňkových produktů je opravdu pestrá. K našim balkonům a lodžii nabízíme sušáky na prádlo, boční zástěny, dřevěné podlahy a rohože. U domů s našimi balkony často dodáváme vchodové a balkonové stříšky různých tvarů, velikostí a materiálů.

☛ **Proč by se měl zákazník rozhodnout právě pro Vaši nabídku služeb?**

Oprava starých balkonů, kterou realizují firmy na trhu, je často kvůli jejich havarijnímu stavu finančně tak náročná, že je ekonomicky výhodnější uskutečnit úplnou výměnu za nové námi nabízené balkony a lodžie. To je právě důvod, proč by se měli zákazníci rozhodnout právě pro naši nabídku služeb. A v neposlední řadě je zde již zmíněná kvalita našich služeb a produktů, která může být při rozhodování také důležitá.

☛ **Jaký byl loňský rok a na co se zaměříte v blízké budoucnosti?**

V loňském roce se nám podařilo zrealizovat několik zajímavých projektů v České republice, na Slovensku a Polsku, které spočívaly nejen v klasické výměně starých balkonů za nové, ale i v rozšíření původních zapuštěných lodžii o nový představený balkon a samozřejmě osazování balkonů i tam, kde dosud žádné nebyly. Těmito realizacemi jsme rozšířili svou působnost i do nových míst, kde jsme si díky naší odbornosti a profesionálnímu přístupu získali další spokojené zákazníky. Vytvořili jsme novou webovou prezentaci, kde se mohou podívat na naše výrobky a kde se snažíme zákazníkům vše vysvětlit, poradit a pomoci s výběrem. A v současnosti připravujeme nový katalog.

☛ **Kam se může zákazník v případě zájmu obrátit?**

Na kompletní nabídku našich produktů se každý zájemce může podívat na našich internetových stránkách www.pekstra.cz nebo nás může osobně kontaktovat na telefonním čísle 605 153 700, popřípadě mailem nainfo@pekstra.cz.



Proč SV nemůže určovat bydličního?

Proč nemůže společenství vlastníků určovat, kdo se může nastěhovat do uvolněného bytu? Zkušenost je taková, že realitní kanceláře a agentury stěhují do volných bytů nepřizpůsobivé, kteří zcela narušují bydlení ostatních lidí v domě.

R. V., Most

Společenství vlastníků je podle ustanovení § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek v domě. Bytové či nebytové jednotky jsou tedy ve výlučném vlastnictví členů společenství a nikoliv ve vlastnictví společenství vlastníků. Vzhledem k uvedení nemůže společenství vlastníků přímo ovlivňovat vlastníky jednotek v nakládání s jejich bytovou či nebytovou jednotkou. Vlastník může podle svého uvážení svoji bytovou jednotku užívat, nebo ji přenechat do užívání dalším osobám například svým rodinným příslušníkům, zaměstnancům nebo ji pronajmout zcela cizím třetím osobám. Vlastník k tomu, aby přenechal svou bytovou jednotku do užívání, případně do nájmu třetím osobám, nepotřebuje souhlas společenství vlastníků, neboť jednotka je v jeho výlučném vlastnictví.

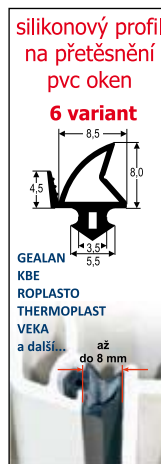
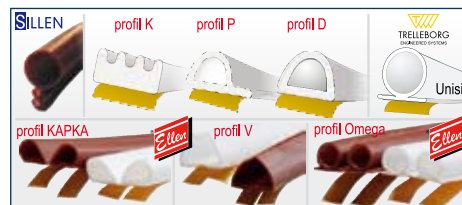
Vlastník bytové či nebytové jednotky je ale povinen dodržovat stanovy společenství vlastníků jednotek a příslušná ustanovení občanského zákoníku a zajistit, aby rovněž osoby, které jeho bytovou nebo nebytovou jednotku užívají, příslušné normy respektovaly a dodržovaly. Kromě dalších povinností je vlastník povinen oznamovat po nabytí jednotky svou adresu a počet osob, jež budou mít v bytě domácnost, případně jméno a adresu třetí osoby, které přenechal byt do užívání a rovněž změny těchto údajů.

Vlastníka tak nelze omezit v tom, komu umožní svou jednotku užívat, ale v případě, že osoby, které jednotku užívají, nedodržují stanovená pravidla, je na vlastníkově jednotky, aby zjednal nápravu. Pokud tak vlastník neučiní, můžou se ostatní vlastníci, případně společenství vlastníků domáhat nápravy vůči jeho osobě. V případě, že by zásahy do práv ostatních vlastníků byly skutečně závažné, je krajní možností postup podle ustanovení § 1184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle kterého může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, jenž porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Krušnohor Mgr. Věra VALNÁ, advokátka

OKENTĚS Největší výběr těsnících prvků oken, dveří, vrat a bezbariérových vstupů
pro řemesla a obchod zdarma pro firmy **Katalog 2013/14**

... více jsme o tomto sortimentu uvedli již na str. 30 - 31 BD č. 6/2013



sledujte akce, novinky, aktuální ceny na našem e-shopu www.okentes.cz Novinky/Akce/Doprodaj

Sídlo: Valašské Meziříčí	Pobočka: BRNO	Pobočka: Praha
Zašovská 71 Valašské Meziříčí tel: +420 571 751 571 mail: okentes@okentes.cz	Kulkova 4001/4 Brno 15 - Židenice tel: +420 548 226 060 mail: brno@okentes.cz	Zličín, Strojírenská 259 Praha 5 - Zličín tel: +420 257 951 480 mail: praha@okentes.cz



Efektivně šetřit energií pomohou i speciální měřicí přístroje

Energetická spotřeba v Evropě neustále roste. Fosilní energetické zdroje, tedy uhlí, ropu nebo zemní plyn, potřebujeme pro dopravu, průmyslovou výrobu, vytápění, osvětlení, ... Jejich zásoby přitom nejsou nekonečné. Je proto nutné hledat zdroje nové a s těmi stávajícími šetřit. Základem pro úsporná opatření je vědět, kolik energie spotřebujeme.

Dnes si každodenní fungování neumíme představit bez auta, počítače, ústředního topení nebo teplé vody, ke kterým se dostaneme pouhým otočením kohoutku. K tomu všemu jsou ale zapotřebí energetické zdroje. A pokud se bez těchto vymožeností neobejdeme, stává se z energetického průmyslu velmi strategické odvětví. S využíváním tak velkého množství zdrojů pro výrobu energie ale bohužel souvisí i stále více znečištěné prostředí.

ŠETŘIT. ALE JAK?

Evropa si výhodu solidarity v případě problémů energie začala uvědomovat už v 60. letech minulého století. Už tedy proto byly vytvořeny společné strategické zásoby ropy a stanoveny postupy pro případ řešení krizových situací. Dnes má energetická politika daleko širší pole působnosti. Zahrnuje dopravu, průmysl, životní prostředí atd.

Dnešní Evropa sama o sobě nemá dostatečné zásoby energetických surovin. Dováží polovinu toho, co na výrobu energie potřebuje. Ceny surovin se vytvářejí na světových trzích a Evropě nezbyvá, než je respektovat. Máme tedy jedinou možnost, jak ovlivnit výdaje: snížit spotřebovávané množství surovin. Zároveň však jen málokdo chce slevit ze svých navykých standardů. Je ale vůbec v naší moci snížit energetickou spotřebu a zároveň si užívat komfortního života? Pokud se naučíme opravdu efektivně využívat zdroje, pak to možné je.

ENERGETICKÉ ÚSPORY V EVROPĚ DO ROKU 2020

I proto se Evropa pustila do projektu energetického přechodu do roku 2020. Projekt se řídí heslem „20–20–20“, což znamená, že do roku 2020 má být primární spotřeba o 20 procent snížena, a podíl obnovitelných zdrojů se má

naopak o 20 procent zvýšit. Pro úspěšné dosažení stanoveného cíle je ale se změnami nutné začít už teď.

Pro představu: požadovaná pětina uspořených nákladů odpovídá více než čtyřem stovkám elektráren. To je velké množství. Pro přeměnu takové ambiciózní výzvy v realitu je nutná motivace evropských zemí, aby se snažily zabránit plýtvání energií.

S neefektivním zacházením se přitom můžeme setkat takřka všude: v dopravě (například obsazenost auta pouze jedním pasažérem), při provozu elektrických přístrojů (jejich neustálé zapnutí i v případě, když s nimi nepracujeme – např. PC) a také při provozu budov (topení puštěné naplno při otevřených oknech, tekoucí voda při čištění zubů atd.). Konkrétních příkladů by se samozřejmě našlo mnohem více.

DOSTUPNOST INFORMACÍ JE ZÁKLAD ÚSPOR

Mají-li ale spotřebitelé energií šetřit, musí vědět jak. Spotřebitel proto potřebuje dostatečné, jasné a přesné informace, aby mohl plně využívat možnosti, které mu vnitřní trh s energií nabízí. Moci například bez obtíží změnit dodavatele elektřiny nebo plynu, mít k dispozici informace o okamžité spotřebě, dostávat srozumitelné vyúčtování svých nákladů apod. S tím souvisí fakt, že moderní informační a telekomunikační technologie budou v energetice zaujímat velmi důležitou pozici. Díky nim pak budou samotní spotřebitelé hrát na energetickém trhu aktivnější roli. (Politiky Evropské unie: Energetika, Evropská unie, 2013; doi: 10.2775/47942).

ÚDAJE O SPOTŘEBĚ ENERGIÍ VŽDY K DISPOZICI

Samotné zavádění úsporných opatření by mělo být co nejefektivnější. Velkou roli při realizaci úsporných opatření

hraje kvalitní a přesná kontrola spotřeby energií u jednotlivců pomocí speciálních přístrojů. Ta spotřebiteli garantuje, že každý bude platit pouze svoji spotřebu energií a také za tuto spotřebu bude zodpovědný. Dalším důležitým prvkem v rámci monitoringu, měření spotřeby a následného rozúčtovávání nákladů je možnost vizualizace, kontroly a správy naměřených údajů, nejlépe z pohodlí domova. Ideální proto je, pokud mohou nájemníci sledovat svou spotřebu a náklady prostřednictvím internetového portálu. Správci nemovitostí zase mohou pomocí přehledné grafiky kdykoli porovnat aktuální údaje a náklady s údaji z předchozího roku či s průměrnou nemovitostí. Transparentnost spotřeby energií zvyšuje povědomí o spotřebitelském chování mezi nájemníky a správci nemovitostí.

INTELIGENTNÍ MĚŘENÍ

Základem pro individuální rozúčtování je přesné zaznamenání spotřeby energií v jednotlivých domácnostech. K tomu jsou určeny inteligentní měřicí technologie. Ty mohou mít různou podobu a také forma předávání dat může být rozdílná. Nejlepší jsou chytré měřicí přístroje, které údaje o spotřebě přenášejí přímo poskytovateli energetických služeb. Nejnovějšími technologiemi pro přenos dat jsou tzv. rádiové systémy. Tento přenos je bezchybný a přenášené údaje jsou vysoce zabezpečeny. Další výhodou tohoto způsobu odečtu je možnost získání údajů, aniž by musel technik vstoupit do bytu. Nájemníci či majitelé tedy již nemusejí být u odečtu osobně přítomni, což šetří peníze i čas.

ŘEŠENÍ ŠITÉ NA MÍRU SPOTŘEBITELI

Dnešní trh nabízí celou řadu měřicích přístrojů a pro laika může být obtížné se v nabídce vyznat. Jak určit, který systém by vyhovoval právě vám? Nechte si poradit od odborníků. Firma nabízející měření a rozúčtování spotřeby energií by vám měla zajistit vyhledání optimálního řešení šitého na míru vašim požadavkům a možnostem. To lze prostřednictvím analýzy vašeho objektu, díky které je následně možné zodpovědět otázky ohledně typu metody rozúčtování, zařízení pro evidenci dat atd. Nabídka služeb v podobě měření veškeré spotřeby, tj. tepla a studené i teplé vody, by měla být samozřejmostí.

EFEKTIVNÍ SNIŽOVÁNÍ NÁKLADŮ

V nových a kompletně rekonstruovaných budovách již platí povinnost instalace měřidel. Tyto přístroje ale v současnosti měří pouze spotřebu elektřiny, a přitom se tento sektor na spotřebě domácích energií podílí jen necelou pětinou. Mnohem důležitější je proto monitoring spotřeby teplé vody a vytápění – tento segment tvoří více než 80 procent celkové spotřeby. Efektivním způsobem kontroly spotřeby by přitom bylo začlenění měřidel všech typů energií do budoucích inteligentních sítí. Majitelé nemovitostí a poskytovatelé ubytování by proto měli využít příležitost a zmodernizovat své nemovitosti pomocí měřidel nové generace a vybavit je tak pro budoucnost. Hledejte proto firmu nabízející služby z jednoho zdroje: měření, účtování, hodnocení a vizualizaci všech údajů energetické spotřeby.

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

ista

Váš partner pro energetický management budov

- ista24.cz – online portálové služby, monitoring spotřeb, analýzy z pohodlí domova
- 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?

Ano, to myslíme vážně!

Pokud má někdo ze čtenářů děja-vu, pak tomu tak opravdu je. Po dohodě se společností EKOWAT, která se dlouhodobě zabývá možnostmi, jak zdokonalit i panelové domy, jsme se dohodli, že ještě jednou připomeneme možnost přerodu paneláku v pasivní dům, vše doplněné o nová „čísla“.



V České republice je historicky přibližně 1 200 000 bytů v panelových domech. Značná část z nich se stavěla v době, kdy energetické úspory byly teprve v plenkách. Do dnešního dne přibližně polovina prošla nějakou formou rekonstrukce, tedy 600 000 z nich. Většinou však šlo o rekonstrukce částečné, nikoli komplexní. Výsledky výzkumu potvrdily, že cca 85 % panelových domů lze zrekonstruovat až do pasivního standardu, což se týká zejména ještě cca 600 000 bytů, které žádnou rekonstrukcí neprošly. Ze zobecnění tohoto výzkumu vyplývá, že podobných výsledků lze dosáhnout i pro standardní „činžovní“ bytové domy.

Starší způsoby rekonstrukce se obvykle zabývají pouze zateplením a výměnou oken. Někdy se dokonce z úsporných důvodů provádějí tato dvě základní opatření pouze

na jednotlivých částech domu. Neřeší se však ta nejdůležitější část, a to je zabezpečení kvalitního větrání.

Trend neúplných rekonstrukcí bohužel přetrvává dodnes. Důsledkem je nevyužití potenciálu energetických a finančních úspor a pravděpodobné budoucí problémy se stavebními vadami a velmi nízkou kvalitou vzduchu v obývaných místnostech.

1. Pasivní přestavba panelového domu

Spotřeba energií v budovách se týká zejména následujících oblastí:

Následující Tabulka 1 srovnává běžnou současnou a v podstatě zastaralou praxi s moderním komplexním řešením, které se jeví jako smysluplné. Navrhované komplexní řešení je použitelné i pro většinu ostatních „nepanelových“ bytových domů.

Porovnání technologií	Standardní zastaralá praxe	Komplexní kvalitní řešení
Návratnost	7–14 let	9–18 let
Úspora	25–35 %	35–55 %
Komfort bydlení	provoz není automatický vlhkost a plísň vysoká koncentrace CO ₂	provoz je plně automatický vlhkost i CO ₂ jsou v normě
Realizační komfort	zdlouhavá postupná realizace nedokonalé smluvní zajištění nepohodlná kontrola nejisté záruky a servis	pohodlná realizace a kontrola precizní smlouvy vysoké garanční zajištění
Větrání a výměna vzduchu	Manuální větrání okny a nedostatečná hygiena vzduchu	Nucené větrání s rekuperací: Centrální rovnotlaký ventilační systém s rekuperací zajišťuje hygienický komfort bydlení

Porovnání technologií	Standardní zastaralá praxe	Komplexní kvalitní řešení
Zateplení obvodových stěn včetně lodžii	kombinace EPS a MV tl. 120 mm stěny lodžii EPS tl. 80 mm	kombinace EPS a MV tl. 200 mm stěny lodžii šedým EPS tl. 80 mm
Sanace střešního pláště	střecha plus EPS tl. 100 mm	střecha plus EPS tl. 170 mm
Výměna oken v bytech i na schodišti	$U_w = 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	$U_w = 0,75 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
Měření a regulace + úspory teplé vody	Omezené	Optimální
Řešení detailů	Není provedeno kvalitní řešení detailů + vzduchotěsnost	Kvalitní řešení detailů + vzduchotěsnost
Zdroje tepla	Není provedena výměna zdroje tepla + ev. instalace OZE	Výměna zdroje tepla + ev. instalace OZE
Ostatní rekonstruované části (např. výtahy, chodby, zábradlí, elektroinstalace, stoupačky, nástavba, apod.)	Omezené	Celkové

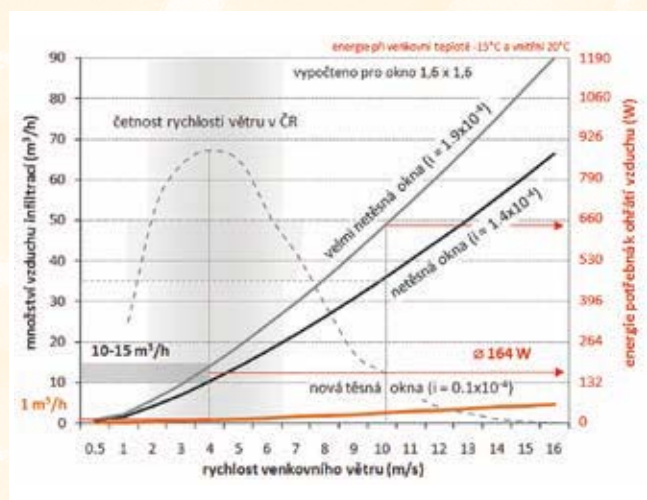
Tab. 1: Porovnání rozsahu standardní staré běžné praxe s komplexní kvalitní rekonstrukcí. (EkoWATT, 2011)

Pro komplexní rekonstrukci je klíčovou technologií nucené větrání s rekuperací tepla. Centrální (eventuelně lokální) rovnotlaký ventilační systém s rekuperací tepla zajišťuje hygienický komfort bydlení a zároveň šetří energii, která za běžných okolností uniká pryč s vyvětraným vzduchem.

Obrázek 1 ukazuje, že stará okna zabezpečovala přívod vzduchu 10–15, max. 18 m³/h, zatímco novými okny za běžného počasí projde v podstatě 0 m³/h. Koncentrace CO₂ v interiéru přitom roste nad kritickou hladinu 1000 ppm, od které běžný lidský organizmus začíná pociťovat diskomfort. Kritické jsou zejména ložnice a obývací pokoje.

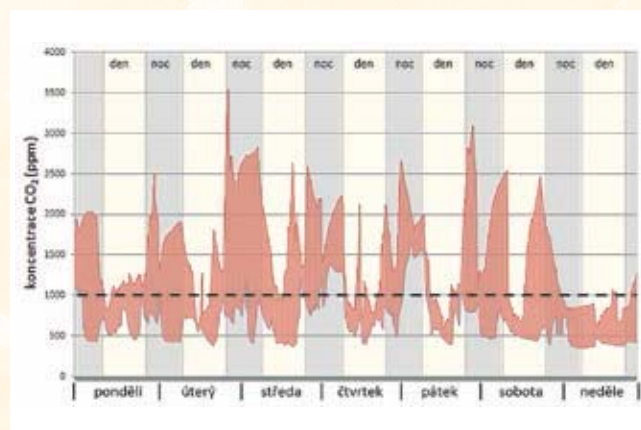
Obrázek 2 ukazuje rozmezí měřených hodnot koncentrace CO₂ v horizontu jednoho měsíce v bytě panelového

Starší panelový dům má potřebu tepla na vytápění přibližně od 80 do 180 kWh/m² za rok. Standardní současná rekonstrukce sníží potřebu tepla na vytápění na 30–65 kWh/m² za rok. Komplexním řešením však není



Obr. 1: Porovnání množství infiltrovaného vzduchu před a po výměně oken.

domu s novými těsnými plastovými okny. Z obrázku je patrné, že přibližně 60–70 % času v nočních hodinách je v ložnici koncentrace CO₂ vyšší než optimální mez 1000 ppm.



Obr. 2: Oblast měřených hodnot koncentrace oxidu uhličitého. Zdroj: EkoWATT.

problém dosáhnout ještě menší potřeby tepla na vytápění, a to 10–30 kWh/m² za rok. Běžně lze tedy dosáhnout hodnot obvyklých pro nízko-energetické stavby. Výsledky výzkumu ukazují, že až 85 % případů, je možné jít i pod tuto hranici a dosáhnout tzv. pasivního standardu potřeby do 15 kWh/m² za rok.

Ekonomická kritéria nám přitom ukazují, že prostá návratnost standardní rekonstrukce je 7–14 let, zatímco rekonstrukce ve střední kvalitě je 9–15 let a v nejlepší kvalitě je 10–18 let. Je tedy patrné, že rozdíl není veliký.

V každém případě je nezbytné použít systém centrálního větrání s rekuperací tepla. Systém větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu systém šetří teplo potřebné na ohřátí přiváděného vzduchu a je pro obyvatele bytů

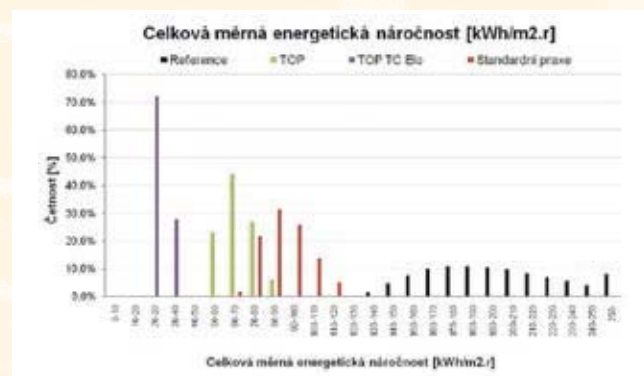
komfortnější, protože při tomto způsobu větrání nestrádají kvůli nadměrné koncentraci oxidu uhličitého, vlhkosti a různých oděrů.

Pasivní bydlení s rekuperací vzduchu tedy nepředpokládá velkou změnu ve stylu bydlení. Pouze místo mechanického

větrání okny je větrání ovládáno nastavením čidel. V obývacím pokoji čidlem CO_2 , v kuchyni čidlem CO_2 nebo vlhkosti, podobně jako v koupelně a v ložnici čidlem přítomnosti. Na WC pak obvykle stačí běžné spojení s vypínačem a následný doběh.



Obr. 3: Měrná potřeba tepla na vytápění u panelových domů podle TNI a PHPP pro různé varianty řešení. (EkoWATT)



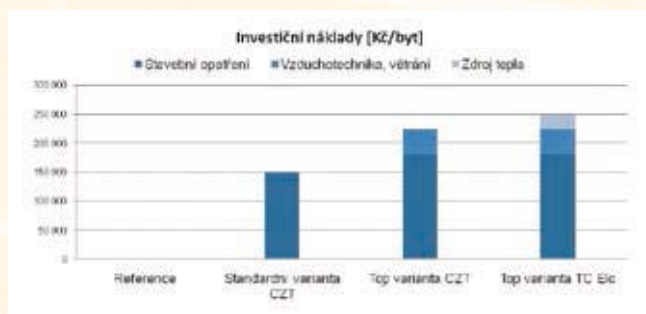
Obr. 4: Celková měrná energetická náročnost u panelových domů pro různé varianty řešení. (EkoWATT)

Podrobnosti měrné potřeby tepla pro různé varianty řešení ukazuje Obr. 3. Oproti tomu Obr. 4 ukazuje celkovou energetickou náročnost pro různé varianty řešení:

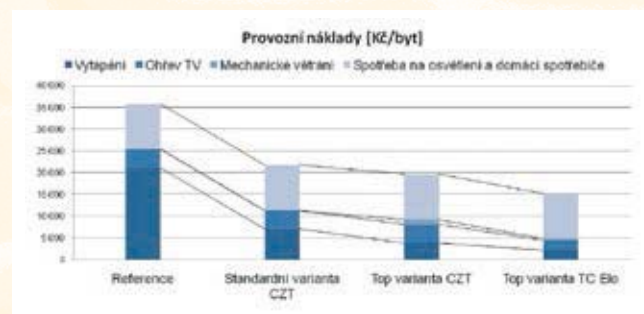
- Referenční stávající stav $\Leftrightarrow$ 130–260 kWh/m².rok
- Standardní praxe 60–120 kWh/m².rok
- TOP varianta (maximální zateplení a rekuperace tepla) $\Leftrightarrow$ 50–90 kWh/m².rok
- TOP + TČElo varianta (výměna zdroje za tepelné čerpadlo) $\Leftrightarrow$ 20–40 kWh/m².rok

Ekonomika typických instalací:

Jak ukazuje Tab. 1 a Obr. 5 investiční náklady typických instalací jsou poněkud vyšší než je tomu u běžné praxe. Investice do rekonstrukce ve variantě TOP je o cca 50% resp. 67% vyšší oproti standardní variantě. Obvyklé provozní náklady jsou však nižší, viz Obr. 6. Kritérium návratnosti nedává u dlouhodobých investic příliš smysl, nicméně prostá návratnost je srovnatelná se standardní praxí. Minimální cena energie je obvykle nižší než srovnatelné ceny typické pro zásobování teplem z CZT ve zkoumaných lokalitách (www.eru.cz).



Obr. 5: Typické investiční náklady na byt pro řešené varianty. (EkoWATT, 2010)



Obr. 6: Typické provozní náklady na byt pro řešené varianty. (EkoWATT, 2010)

2. Metodika stanovení potenciálu úspor v rezidenčním sektoru

U rezidenčních budov existují relativně přesná data o počtu bytů a poměrně věrohodné předpoklady pro odhady jejich energetické náročnosti.

Pro panelové i bytové a rodinné domy jsou uvažovány typické celkové potřeby tepla na vytápění a TV podle jednotlivých let výstavby. U panelových i bytových domů je uvažována rekonstrukce do nízkoenergetického až pasivního standardu, uvažuje se tedy i rekuperace tepla. U rodinných domů se uvažuje dosažení pouze doporučených hodnot, rekuperace tepla nedává smysl s ohledem na její nízkou účinnost, uvažuje se však spotřeba energie na nucené větrání. Pro odhad potenciálu u panelových domů se uvažuje, že

přibližně 50 % je již nějakým způsobem zrekonstruováno, a tudíž další rekonstrukce je velmi málo pravděpodobná. Potenciál je tedy cca 50 % budov. U ostatních bytových domů se uvažuje, že rekonstrukce proběhla na cca pouze 10% objektů, potenciál je tedy cca 90% budov. Potenciál u rodinných domů je odhadnut na 90% budov, protože rekonstrukce se předpokládá u 10%.

Potenciál energetických úspor je stanoven výsledků výše uvedené výzkumu. Odborný odhad předpokládá, že u budov kde je to možné a pravděpodobné, bude rekonstrukce probíhat do pasivního standardu, u ostatních budov do standardu nižšího. Tabulka 5 uvádí celkový přehled.

Zdroje dat

Jako zdrojová byla převážně použita data z ČSÚ, kde je rezidenční sektor budov alespoň trochu zdokumentován. Potřebné údaje je však potřeba z registrů doslova „vydolovat“ a složit dohromady tak, aby dávala smysl. Dále jsou využita interní nebo publikovaná data ze studií EkoWATTu.

Z tabulek lze porovnáním s celkovým součtem za ČR například velmi spolehlivě získat údaje o počtu bytů v panelových domech, viz Tabulka 2. Zatímco údaje o materiálu nosných zdí není možné složit s údaji o počtech bytů, který je pro stanovení spotřeb klíčový, viz Tabulka 4.

Obydlené byty ČR, Ústecký kraj k 26.3.2011		ČR (ks)	ČR (%)	Ústecký kraj (ks)	Ústecký kraj (%)
Obydlené byty celkem		3894210	100,00	308398	100,00
z toho převládající způsob vytápění	ústřední	2805313	72,04	227014	73,61
	etážové (s kotlem v bytě)	526562	13,52	40923	13,27
	kamna	432390	11,10	29037	9,42
z toho energie používaná k vytápění	z kotelny mimo dům	1269875	32,61	138260	44,83
	uhlí, koks, uhelné brikety	345991	8,88	28372	9,20
	plyn	1468488	37,71	85776	27,81
	elektřina	284175	7,30	20077	6,51
	dřevo	293660	7,54	13900	4,51
z toho plyn zaveden do bytu		2574290	66,11	209422	67,91

Tabulka 2: Obydlené byty podle převládajícího způsobu vytápění, energie používané k vytápění a vybavenosti plynem podle krajů, výsledky podle trvalého bydliště. (ČSÚ)

Obydlené domy celkem		z toho podle materiálu nosných zdí		
		kámen, cihly, tvárnice	stěnové panely	nepálené cihly
ČR celkem k 26. 3. 2011	1800075	1565331	82088	27594
v tom:				
Ústecký kraj	115679	95493	9626	465

Tabulka 3: Obydlené domy podle materiálu nosných zdí a podle krajů, definitivní výsledky podle obvyklého pobytu. (ČSÚ)



Stav k 1.3. 2001		ČR (ks)	Ústecký kraj (ks)
Trvale obydlené domy		1630705	105241
z toho podle materiálu zdí	stěnové panely	79867	9589
	cihly, tvárnice cihlové bloky	991081	42375
Trvale obydlené rodinné domy		1406806	82466
z toho podle materiálu zdí	stěnové panely	12654	954
	cihly, tvárnice cihlové bloky	875069	33988
Trvale obydlené bytové domy		195270	20482
z toho podle materiálu zdí	stěnové panely	65498	8490
	cihly, tvárnice cihlové bloky	102847	7653

Tabulka 4: Obydlené domy podle materiálu nosných zdí a druhu domu. (ČSÚ)

Pozn.: Podbarvená políčka v tabulkách uvádí podstatné údaje použité v úvahách.

Stanovení potenciálů

Ústecký kraj, Data do 2001, pak extrapolace do 2011	Rok výstavby	Počet bytů (ks)	Průměrná velikost bytu (m ²)	Průměrný počet osob v HD (os)	Potřeba tepla na vytápění (kWh/ m ² .rok)	Potřeba tepla na vytápění po zateplení (kWh/ m ² .rok)	TV před rekon- strukcí (kWh/os .den)	TV po rekon- strukci (kWh/os .den)
Obydlené byty v rodin. domech		101 343						
z toho podle období výstavby	-1919	27 084	96,3	2,46	260	70	2,5	2,5
	1920-1945	27 576	96,3	2,46	216	55	2,5	2,5
	1946-1970	8 888	96,3	2,46	300	72	2,5	2,5
	1971-1980	11 636	96,3	2,46	147	50	2,5	2,5
	1981-1990	9 981	96,3	2,46	147	50	2,5	2,5
	1991-2001	9 625	96,3	2,46	110	50	2,5	2,5
(doplněné)	2002-2011	6 553	96,3	2,46	70	58	2,5	2,5
Obydlené byty v bytov. domech		224 096						
z toho podle období výstavby	-1919	14 411	49,7	2,26	150	30	5	3
	1920-1945	13 371	49,7	2,26	130	30	5	3
	1946-1970	67 901	49,7	2,26	160	30	5	3
	1971-1980	62 559	49,7	2,26	160	30	5	3
	1981-1990	52 912	49,7	2,26	130	30	5	3
	1991-2001	9 591	49,7	2,26	75	30	5	3
(doplněné)	2002-2011	3 351	49,7	2,26	75	30	5	3
Celkem		325 439						

Tabulka 5: Odhad potenciálu energetických úspor v bytových a rodinných domech. (EkoWATT)

3. Shrnutí a závěry

Pasivní přestavba panelových domů

Principy pasivní či nízkoenergetické rekonstrukce panelových domů jsou v podstatě velmi jednoduché, jak ostatně přehledně shrnuje Tab. 1. Jsou to: Kvalitní zateplení (alespoň 20 cm tepelné izolace), kvalitní okna (s trojsklem) a kvalitní řízené větrání (s rekuperací tepla). Úzkým hrdlem pro uvedení do praxe se však jeví spíše právní forma vlastníků nemovitostí. Rozhodovací možnosti společenství vlastníků (SVJ) se například oproti bytovým družstvům jeví jako značně nepružné a omezené.

Možnosti využití energetických úspor v Ústeckém kraji

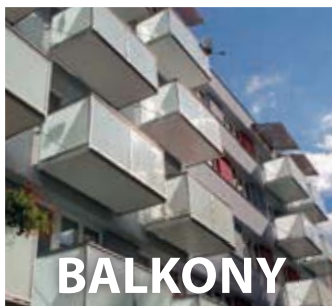
Možnosti ekonomicky realizovatelného snížení spotřeby v bytových domech v Ústeckém kraji dosahují 2 280 308 GJ/rok a u rodinných domů 2 173 684 GJ/rok. Při současné

průměrné spotřebě tepla na vytápění 40 GJ/rok na bytovou jednotku a 65 GJ/rok na průměrný rodinný dům odpovídá tento potenciál spotřebě téměř 60 tisíců průměrných domácností a 33 tisíc rodinných domů.

Úspory energie v rodinných a bytových domech předpokládají realizaci úspor formou komplexní rekonstrukce v obou kategoriích. Zvyšování energetické účinnosti u rodinných domků je předpokládáno v pozvolnějším tempu než u bytových domů.

Potenciál energetických úspor je v rezidenčním sektoru relativně značný. Minimální cena energie pro komplexní rekonstrukci vychází na cca 450 – 460 Kč/GJ bez DPH. Průměrná cena tepla v Ústeckém kraji je více než 500 Kč/GJ včetně DPH. To znamená, že ceny jsou přibližně srovnatelné. Časem je tedy vysoce pravděpodobné, že se i s ohledem na nutnost postupné rekonstrukce rezidenčního sektoru tato opatření začnou více prosazovat. Je tedy vhodné je podporovat.

Spotřeba elektřiny na rekuperaci či nucené větrání	Celková potřeba energie před rekonstrukcí	Celková potřeba energie po rekonstrukci	Budovy s potenciálem úspor	Potenciál energetických úspor	Potenciál energetických úspor
(kWh)	(MWh/rok)	(MWh/rok)	(%)	(MWh/rok)	(GJ/rok)
				603 801	2 173 684
500	738 926	256 912	10%	48 201	173 525
500	635 504	221 746	50%	206 879	744 765
500	276 726	86 021	90%	171 634	617 883
500	190 840	87 965	90%	92 588	333 315
500	163 697	75 454	90%	79 419	285 907
500	123 563	72 763	10%	5 080	18 288
500	58 884	54 587	0%	0	0
				633 419	2 280 308
500	166 872	88 130	90%	70 868	255 123
500	141 539	81 770	90%	53 792	193 650
500	820 006	415 249	50%	202 379	728 564
500	755 494	382 580	50%	186 457	671 246
500	560 100	323 583	50%	118 258	425 730
500	75 309	58 654	10%	1 665	5 996
500	26 312	20 493	0%	0	0
				1 237 220	4 453 992



PEKSTRA
www.pekstra.cz
 PEKSTRA s.r.o.
 Rybářská 996, 379 01 Třeboň
 Česká republika
 Tel.: +420 384 721 199
 E-mail: info@pekstra.cz

Spokojený panelák i jeho správce

6 možností pro lepší bydlení

Panelové domy se v České republice stavěly podle typové projektové dokumentace od 60. let do počátku 90. let. V současné době tyto domy vykazují velké množství závad, včetně neuspokojivých parametrů z hlediska nízkoeenergetického provozu, kvality a estetiky bydlení. V posledních letech proto dochází k nebývalému (a nutnému) nárůstu oprav a modernizace panelových a bytových domů.

1 Zateplení – základ revitalizace

Snížení tepelných ztrát patří mezi nejhmatatelnější přínosy oprav panelových domů. O jeho výhodách a přínosech již dnes není potřeba přesvědčovat. Na co bychom však chtěli upozornit, je důraz na kvalitu zateplovacího systému a také na jeho správnou aplikaci, která velice výrazně ovlivňuje účinnost a životnost celého zateplení.

Naše společnost STOMIX se na trhu zateplovacích systémů pohybuje již 21 let a v zájmu dosažení co nejlepšího zateplení svým partnerům nabízíme nejen certifikované systémy s předpokladem dlouhodobé životnosti (testovaná životnost delší než 25 let), ale i řadu bezplatných služeb pro investory i stavební firmy. Jejich prostřednictvím jsme Vám tak schopni nabídnout komplexní řešení na míru a provést Vás tak od fáze příprav, přes samotnou realizaci a řešení technických detailů až po předání díla a pozáruční servis.

K nabízeným službám např. patří odborné poradenství, zpracování grafického návrhu, analýza stavu objektu po-



Společnost STOMIX® se podílela na revitalizaci domů sídliště Brno – Líšeň, která svým rozsahem představovala mimořádnou akci – jednalo se o revitalizaci 64 panelových obecních domů s 1723 byty.

mocí termokamery, tepelně technické posouzení, servisní pomoc při zateplení a aplikaci produktů, proškolení realizačních firem aj.

Zateplení pro Vás představuje významnou investici a máte zpravidla jen jeden pokus – proto věnujte pozornost výběru kvalitního dodavatele zateplení a skutečně odborné montáži.

2 Řešení protipožárních detailů u zateplení

Splnění požadavků požárních norem při aplikacích zateplení představuje často použití izolantu z minerální vlny ve specifikovaných oblastech. Jelikož se ale většina zateplení provádí s izolantem z polystyrenu, je nutno pak řešit v těchto místech styk dvou různých izolantů.

Proto se hledaly další možnosti, jak zabezpečit nové požadavky požární ochrany budov. Vyvinuli jsme nový způsob

řešení, který nevyžaduje použití mezikenných požárních pásů z minerální vlny v ploše fasády. Řešení odpovídá požadavkům ČSN 73 0810 a má požární klasifikační osvědčení.

Můžeme Vám poskytnout řešení zakládání zateplovacího systému i řešení ostění a nadpraží zateplovacího systému.



3 Revitalizace balkónů a lodžii

Rozsah poškození balkonových konstrukcí bývá značný zejména u starších budov. Při sanaci balkonů je nejdůležitější zabránit dalšímu zatékání vody do konstrukce. Musí se vyspravit a doplnit poškozené či chybějící části betonu, provést vyspádování, hydroizolaci, položit novou dlažbu a opravit zábradlí. Oprava balkonů je často zároveň vítanou příležitostí nejen k položení nové podlahové krytiny, ale i k celkovému vylepšení vzhledu domu.

Společnost STOMIX® Vám nabízí ucelený systém výrobků umožňující provést všechny potřebné opravy a zrekonstruovat balkon do požadované podoby.



4 Zateplení stropů nebytových prostor

Pro zateplení stropů nebytových prostor nabízíme speciální zateplovací systém. Jedná se o elegantní a certifikované řešení, které minimalizuje nároky na montáž a splňuje všechny požární požadavky. Zkosené hrany izolačních de-

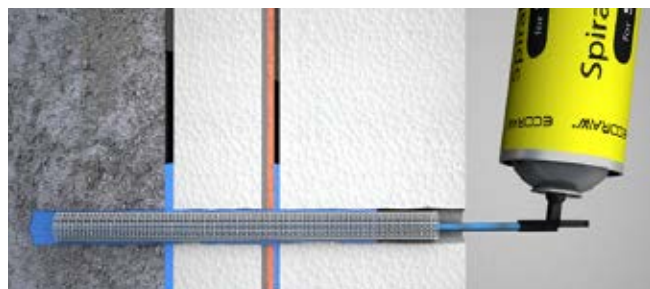
sek z kamenné vlny vytvářejí líbivý členitý povrch, následná povrchová úprava již není nutná.



5 Zdvojení stávajícího zateplení

Certifikované řešení bez nutnosti demontáže původního zateplení

Řada panelových a bytových domů již zateplena je, některé z nich však bohužel nejsou zatepleny dostatečně a neodpovídají úrovni nynějších předpisů v oblasti energeticky přijatelného bydlení. Výjimkou není ani původní zateplení



Zdvojení zateplení se souběžnou stabilizací původního zateplení

objektů s tloušťkou izolantu 40 – 50 mm, které dnes v souvislosti s výrazným nárůstem cen energií mají ekonomicky náročný provoz.

Proto v současnosti stále častěji vyvstává otázka, jak „nedostatečně zateplené“ domy řešit, jak u již zateple-

ných domů „navýšit tloušťku izolantu“ na potřebnou úroveň.

Do nedávné doby bylo nutné celý původní zateplovací systém odstranit a místo něj aplikovat systém nový. Rozpočet na tyto opravy tak zahrnoval nejen částku na pořízení nového zateplení, ale i nemalé náklady spojené s demontáží původního zateplení.

Naše společnost vyvinula ve spolupráci s firmou ECO-RAW® nové a **ekonomicky výhodné řešení** v podobě zateplovacího systému STX.THERM® SANA, který je založen na **moderním způsobu injektovaného kotvení**. Jedná se o certifikované řešení bez nutnosti demontáže původního zateplení.

Systémem STX.THERM® SANA lze sanovat jakékoli kontaktní zateplovací systémy s izolantem EPS (bez ohledu na způsob kotvení systémů). Toto zdvojení zateplení můžete navíc aplikovat i na stávající zateplovací systém, který vykazuje poruchy stability – systém zateplení tak zároveň stabilizujete i zdvojíte).



6 Dokotvení nestabilního zateplení

Certifikované řešení bez nutnosti demontáže původního zateplení

I když se dnes projevuje výrazné zlepšení v dodržování postupů pro správnou aplikaci vnějších kontaktních zateplovacích systémů, je nutné říci, že část realizovaných zateplení nyní vykazuje výrazné poruchy stability a hrozí riziko jejich zřícení. K tomu dochází zejména v důsledku špatné přípravy podkladu nebo v důsledku nesprávné aplikace zateplovacího systému.

Do nedávné doby neexistovalo ověřené a certifikované řešení, které by zajistilo dokotvení nestabilního zateplení. Standardní mechanické kotvení pomocí talířových hmoždinek není v takovém případě možné použít a bylo by potřeba celý systém odstranit.

Nyní však lze pro stabilizaci zateplovacího systému použít moderní způsob injektovaného kotvení Spiral Anksys®, který je založen na použití speciálních kotev a jejich propnutí expanzní výplňovou hmotou. **Certifikační orgány** v ČR ověřily vhodnost použití tohoto univerzálního kotvicího systému a ve stavebně technickém osvědčení **ho doporučují jako vhodnou technologii na sanaci nestabilních zateplení**.

V praxi to znamená, že není nutné demontovat uvolněný zateplovací systém, čímž se dosáhne výrazných úspor za práce spojené s demontáží a uložením vzniklého odpadu.



Sanace nestabilního zateplení

Pro více informací, zaslání prospektů či zpracování nabídky nás neváhejte kontaktovat. Odborné informace k systému STX.THERM® SANA Vám poskytne produktový manažer Jiří Klásek (klasek@stomix.cz, 602 734 252).

STOMIX, spol. s r. o., 790 66 Skorošice 197,
tel.: 584 484 111, mail: info@stomix.cz
Regionální distribuční centra:
Praha, Brno, Olomouc, České Budějovice
www.stomix.com



Za nehody a otravy plynem většinou může **nesprávné používání plynových spotřebičů**

Nejen v zimním období se bohužel už tradičně setkáváme se zprávami o různých nehodách a často i smrtelných otravách v souvislosti s provozem plynových spotřebičů. Samotný ohřev vody plynem za nic nemůže, na vině je většinou provoz vadných a zastaralých zařízení a jejich nesprávné použití. Jen nízké procento spotřebičů prochází každoroční revizí.

Ačkoli by se podle různých zpráv o nehodách způsobených používáním plynových spotřebičů mohlo zdát, že ohřev vody a vytápění plynem je hazard s lidskými životy, opak je pravdou. Při spalování plynu sice vzniká oxid uhličitý, v menší míře také oxid uhelnatý a hoření spotřebovává vzdušný kyslík, všechny tyto průvodní jevy jsou ale dány fyzikálními zákony a moderní plynová zařízení se s nimi umí velmi dobře vyrovnat. Pokud někdy k tragédii dojde, na vině je vždy nesprávně používaný, špatně nainstalovaný či zastaralý plynový spotřebič. Velké riziko pak představuje také špatný stav komína. Tato nebezpečí se týkají především zařízení typu „B“, tedy těch, která ke spalování využívají vzduch z místa instalace. Zejména starší komínové spotřebiče je pak nutné pravidelně kontrolovat a čistit, čímž maximálně minimalizujeme riziko problémů.

V naší praxi se často setkáváme s nízkým povědomím zákazníků o nutnosti správné instalace a používání plynových zařízení. Lidé se také jen málo zajímají o bezpečnostní technologie, které moderní plynový spotřebič obsahuje.



A to je samozřejmě chyba. Základní vodítko přitom poskytně už vlastní označení přístroje.

Hledejte označení B11BS

Klíčovou bezpečnostní součástí plynového komínového spotřebiče je teplotní pojistka spalín. Ta sleduje, zda spaliny z hořáku bezpečně odcházejí odtahem do komína. Pokud tomu tak není a spaliny proudí zpět do místnosti,

Patnáct až třicet minut. Zhruba tolik času dělí od smrti člověka v uzavřené koupelně o čtyřech metrech čtverečních.

Samotná otrava oxidem uhelnatým probíhá velmi rychle. Příznaky intoxikace jsou bolesti hlavy, nevolnost až zvracení a akční neschopnost útěku ze zamořeného prostředí. Při těžké otravě upadá otrávený do hlubokého bezvědomí. Podle lékařů může v této fázi nastat mozková smrt. I když se pacienta podaří zachránit, neurologické příznaky mohou dále přetrvávat.

Oxid uhelnatý je jedovatý plyn, který má silnou přilnavost k hemoglobinu, tedy krevnímu barvivu. Váže se na něj asi dvěstěkrát silněji než kyslík, a proto jeho odstranění z krve trvá mnoho hodin až dnů. Laicky si lze situaci představit tak, že červené krvinky jsou vagonky vláčku, který vozí náklad – kyslík k buňkám v organismu z plic. Pokud vagonky naplní karboxyhemoglobin, tak už se kyslík nemá kam naložit. Buňky bez kyslíku neumí žít a rychle odumírají, nejrychleji nervové a mozkové. Proto jsou i zachránění pacienti po otravě oxidem uhelnatým postižení nebo mají takzvaný mrtvý mozek.

Nejčastěji se otráví mladé dívky při dlouhém sprchování v koupelně, kdy se voda ohřívá na plně jdoucí karmu, a tím vzniká více jedovatých zplodin.



hořák spotřebiče se vypne. Právě špatný odtah spalin je totiž častou příčinou otrav a udušení. Zařízení, která pojistku zpětného toku spalin mají, jsou označena jako provedení B11BS. Jedině kotle či ohříváče s tímto označením lze používat v obytných místnostech.

Naproti tomu plynové spotřebiče označené jako B11 pojistku zpětného tahu spalin nemají. Legislativa ani technické normy použití spotřebičů bez pojistky nezakazují, na obalu a v technické dokumentaci těchto zařízení ale musí být jasně uvedeno omezení použití pouze na dobře větrané prostory stavebně oddělené od obytných místností. Spotřebiče v provedení B11 jsou také často určeny pouze pro provoz v exteriéru.

Pozor na komíny a technický stav plynových spotřebičů

Velmi důležitým faktorem pro absolutně bezpečný provoz plynových spotřebičů je také stav komína. Je až s podivem, kolik lidí přitom pravidelné kontroly komína podceňuje. Častým odůvodněním laxního přístupu je domněnka, že pokud nepoužíváme kotel na tuhá paliva, na stavu komína příliš nezáleží. Tento postoj je ovšem mylný. Za značnou část otrav spalinami plynového spotřebiče může právě ucpaný komín. Řešení je přitom snadné – pravidelná revize komína odborníkem.

A když už jsme u těch revizí, pravidelnou kontrolou by mělo procházet i samotné zařízení. Podle našich zkušeností je pravidelně kontrolováno a servisováno pouhých 30 % plynových spotřebičů. Odborník přitom dokáže při revizi

najít drobné vady, vyměnit opotřebené a zanesené součásti, čímž výrazně prodlouží životnost celého zařízení. O zvýšení provozní bezpečnosti ani nemluvě.

Autorem komentáře je Roman Švantner, produktový manažer společnosti ENBRA

Co můžete udělat pro zvýšení bezpečnosti svého plynového spotřebiče:

- ❑ Zajistěte dobré větrání místnosti, v níž je plynové zařízení umístěno.
- ❑ Pozor při výměně oken za nová/těsnější – stále musí být zabezpečen dostatečný přísun vzduchu pro spotřebič!
- ❑ Pozor na provedení plynového spotřebiče. Zařízení označená jako B11BS mají pojistku zpětného tahu spalin, spotřebiče označené B11 nikoli.
- ❑ Udržujte spotřebič v dobrém technickém stavu a jednou ročně jej nechte zkontrolovat odborníkem.
- ❑ Pokud je to možné, umístěte spotřebič do technické místnosti či do komory, nikoli například do koupelny. Zařízení s označením B11 patří pouze do dobře větrané technické místnosti!
- ❑ Pozor na bezchybný stav komína. Pravidelná kontrola komíníkem by měla být samozřejmostí.

O společnosti ENBRA

Firma ENBRA byla založena roku 1991 a od svých počátků až do dnešní doby se profiluje jako klíčový hráč v oblasti technického zařízení budov. Obchodní a zakázkové aktivity společnosti zahrnují mimo jiné také oblast měření spotřeby tepla, indikace dodaného tepla v bytech, rozúčtování nákladů na vytápění, dodávky bojlerů, kotlů, energetické audity budov a mnoho dalšího. Společnost ENBRA provozuje rovněž nejrozsáhlejší síť špičkově vybavených autorizovaných metrologických středisek v ČR a SR.

Kontakty

Liliana Geisselreiterová
Marketingový specialista

ENBRA, a.s.
geisselreiterova@enbra.cz
mobil: +420 724 264 374

Jaká je v takových případech první pomoc?

Vyvést nebo vynést postiženého ze zamořeného prostoru, zajistit mu dostatečný přístup kyslíku a zavolat číslo 155.

Laická pomoc je u těžkých stavů dosti omezená, vyžadují specializovanou pomoc: ventilaci kyslíku, eventuálně léčbu v přetlakové komoře.



WWW.ENBRA.CZ

- Brno – Popůvky 404, 664 41 Troubsko, tel.: 545 321 203, fax: 545 211 208, e-mail: brno@enbra.cz
- České Budějovice – Prokišova 356/7, 370 01 České Budějovice, tel.: 377 237 183, e-mail: ceskebudejovice@enbra.cz
- Karviná – Na Vyhliďce 1079, 735 06 Karviná, tel.: 596 344 280, e-mail: karvina@enbra.cz
- Olomouc – Jižní 118, 783 01 Olomouc, tel.: 585 413 839, e-mail: olomouc@enbra.cz
- Praha – Lékniňová 3167/4, 106 00 Praha 10-Zahradní Město, tel.: 271 090 040, e-mail: praha@enbra.cz
- Plzeň – Cukrovarská 2, 301 32 Plzeň, tel.: 377 221 612, e-mail: plzen@enbra.cz
- Pardubice – Fáblovka 406, areál EXPOS, 533 52 Staré Hradiště u Pardubic, tel.: 466 415 579, e-mail: pardubice@enbra.cz

Chemické čištění otopné soustavy přináší úspory!



Jednatel společnosti F. Krych

Proč je společnost DK CHEMO s.r.o. nejžádanějším obchodním partnerem v chemickém čištění topných systémů v panelových a bytových domech a zároveň jediným obchodním partnerem **Svazu českých a moravských bytových družstev**? Nejen pro svoje technologické možnosti a účinná chemická činidla, nenarušující povrchy čištěných materiálů, ale také pro know-how k docílení deklarovaných úspor po roce od chemické čištění topných soustav, jak se můžete přesvědčit prostřednictvím zkušeností Bytového družstva Svitavy a Bytového družstva Trnovany, která přistoupila k vyčištění kompletního bytového portfolia.

PROČ SI VYBRAT PRÁVĚ DK CHEMO?

- ✔ Od roku 2010, kdy svoji pozornost zaměřila především na bytový sektor, má vyčištěno přes 26 000 otopných těles bez jediné závady ve smyslu netěsnosti článků či poškození těsnění vlivem čištění. To je počet, kterým se nemůže pochlubit žádná z konkurenčních firem.
- ✔ Je první společností, která dokládá výsledky čištění pomocí termovizních snímků nebo průmyslové sondy.
- ✔ Je jedinou společností, která dokládá výsledky čištění také formou odborných posudků, v nichž jsou zohledněny energetické a finanční úspory.
- ✔ Je jednotnou firmou, tedy bez subdodavatelských vztahů v případě provádění chemického čištění a diagnostiky soustav.
- ✔ Vždy dodržuje deklarované záruky, které bývají v individuálních případech i delší než 24 měsíců, což stvrzuje se zákazníky smlouvami o dílo.
- ✔ Práce vykonává po celé republice i v průběhu svátků a víkendů, a to bez příplatku.
- ✔ Jejich zástupci se pravidelně účastní odborných seminářů a prezentací v rámci SČMBD, bytových družstev či společenství vlastníků jednotek po celé republice, během nichž je tato činnost prezentována posluchačům.

Roční vyhodnocení provozu soustavy ÚT a dosažené úspory z hlediska spotřeby energie na vytápění v BD Svitavy a BD Trnovany.

Ukázkový projekt č.1

Název:

Chemické čištění topného systému bytového portfolia
BD Svitavy

Celkový počet radiátorů:

22 obj. a 5 450 kusů radiátorů

Termín realizace:

Říjen – Prosinec 2012

SPOTŘEBA TEPLA (přepočtená) 2011 **19 277,2** GJ/rok
SPOTŘEBA TEPLA (přepočtená) 2013 **16 069,2** GJ/rok

Vyhodnocení za rok 2011/2013:

Předpokládaná úspora: (nepřepočtená) 15 %
(2 891,6 GJ/rok)

Skutečná úspora: (přepočtená) 16,64 %
(3 207,96 GJ/rok)

Finanční úspora: **2 082 286,7 Kč/rok**
(cena tepla 649,1 Kč/GJ dle CÚ 2011)

Návratnost investice: 24 měsíců

Ukázkový projekt č.2

Název:

Chemické čištění topného systému bytového portfolia
BD Trnovany Teplice

Celkový počet objektů a radiátorů:

65 obj. a 8 317 kusů radiátorů

Termín realizace:

Leden – Březen 2013

SPOTŘEBA TEPLA (přepočtená) 2011 **43 348,6** GJ/rok
SPOTŘEBA TEPLA (přepočtená) 2013 **39 576,6** GJ/rok

Vyhodnocení za rok 2011/2013:

Předpokládaná úspora: (nepřepočtená) 10,5 %
Předpokládaná úspora: (nepřepočtená) 3 772 GJ/rok

Skutečná úspora: (přepočtená) 10,58 %
Skutečná úspora: (přepočtená) 3 800 GJ/rok

Finanční úspora skutečná: **2 192 600 Kč/rok**
(cena tepla 577 Kč/GJ dle CÚ 2013)

Návratnost investice: 31 měsíců

Jak dále zmiňuje jednatel společnosti, nejen on sám věří, že zejména dlouholeté zkušenosti a dostatek zákazníků, kteří mohou osobně potvrdit účinnost čištění a způsob provádění prací, jsou nejlepšími argumenty pro úspěšné navazování dalších obchodních příležitostí. Svoji aktivitou na tomto poli, zejména ve smyslu osvěty pomocí časopisů, díky nimž mohli chemické čištění vstoupit do hlubšího povědomí veřejnosti, vzbudila zájem o tuto činnost, což však též bohužel vedlo k nekalému jednání některých nově vzniklých podnikatelských subjektů v minulém i tomto roce, jež parazitují na dobré pověsti společnosti a dostupných propagačních materiálech (i čistě autorských).

„Jsme si jisti, že již v příštím roce bude spojení chemické čištění téměř automatické podobně jako zateplení fasád nebo výměna oken, ale je k tomu potřeba skutečných výsledků a důvěryhodnosti firem provádějících čištění chemickou cestou, což naše společnost bezvýhradně splňuje.“

DK CHEMO®

Profesionální partner
v chemickém čištění topných soustav

DK CHEMO s.r.o.
Slavíkova 1499/22
130 00 Praha 3 – Žižkov
+420 607 256 624
info@dkchemo.cz

ČSN EN ISO 9001:2009
ČSN EN ISO 14001:2005

ISO 9001
ISO 14001
30 let zkušeností

www.dkchemo.cz

Automatické měření a rozúčtování tepla a vody

Systém CEM vymysleli a vyrábějí v Kralupech nad Vltavou ve firmě SOFTLINK s.r.o.. **Vše je v češtině a za české ceny.** Je to soustava radiových modulů, které umějí číst stavy měřidel a odesílat je ke zpracování. A dále program na centrálním serveru, který přijímá a zpracovává údaje z měřidel. Jak tedy CEM pracuje?

AUTOMATICKY.

Bez zásahu lidského činitele.

BEZDRÁTOVĚ.

Údaje měřidel jsou automaticky v dvacetiminutových intervalech zasílány z radiových modulů přes opakovače (přenášejí signál dále) na chodbách domu do internetové brány v domě, která data odesílá k centrálnímu zpracování přes internet do datového centra.

V REÁLNÉM ČASE = ON-LINE.

Veškeré procesy se dějí ve vteřinách, proto můžeme sledovat spotřebu v bytě a domě v reálném čase. Centrální server data ihned vyhodnocuje, zálohuje a zpracovává a poskytuje uživatelům bytů, správci domu a případně servisní organizaci data v podobě tabulek a grafů spotřeby, kterou uživatel bytu či správce domu vidí v reálném čase.

NEPŘETRŽITĚ.

Spotřeba vody a energií se zobrazuje 24 hodin denně v podobě tabulek a grafů včetně vyčíslování nákladů na jednotlivé byty. Denně poskytuje informaci o nefunkčních měřidlech a překračování limitů spotřeby. Systém CEM tak velmi účinně pomáhá snižovat ztráty vody a kontrolovat tepelné poměry v objektu, což je nesmírně důležitá informace pro vyladění regulace otopné soustavy.

PŘES INTERNET.

On-line systém přináší zcela nové vlastnosti!



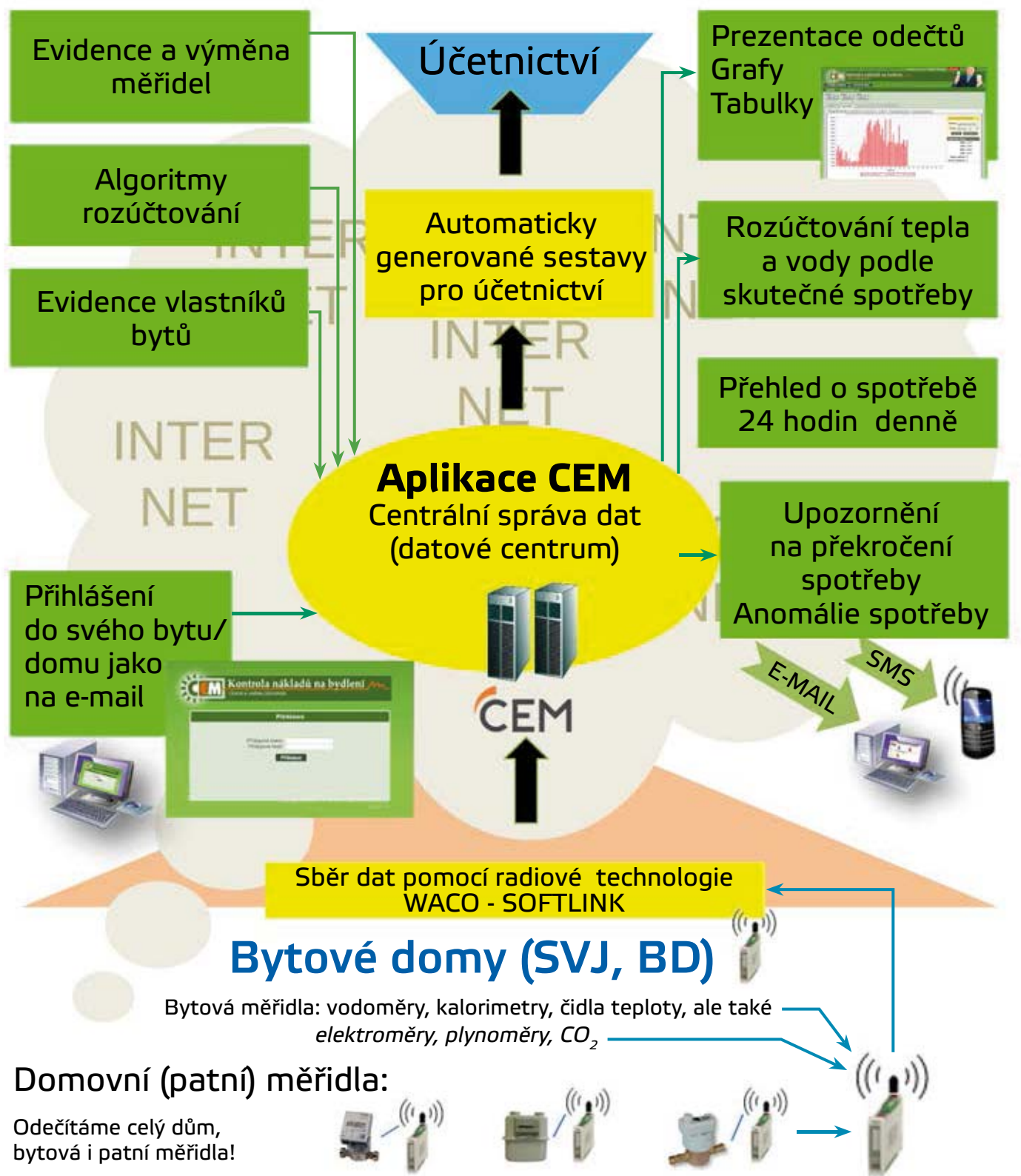
- Přístup do profilu svého bytu/domu přes zabezpečené přihlášení na internetu – podobně jako například do e-mailové schránky odkudkoliv a kdykoliv.
- Zvýšená bezpečnost domu – nepřetržitý monitoring odběru celého domu – díky tomu lze včas eliminovat havárie a zjistit neobvyklé stavy měřidel.
- Zasílá automaticky upozorňovací e-maily nebo sms na dané adresy/tel. čísla v případě překročení spotřeby nebo špatné funkčnosti měřidel.
- On-line monitoring přináší spravedlnost do rozúčtování vody a tepla.

19.3.2014, Alena Pincová Marcinek – předseda představenstva SVJ v Kladně.

„Se službami Softlinku jsem nadmíru spokojená jako vlastník bytu i jako předseda představenstva SVJ Benešovská. Služby jsou přesné a spolehlivé, komunikace s firmou naprosto dobrá, jakékoliv žádosti nebo dotazy jsou okamžitě vyřízeny ke spokojenosti. Vlastníci využívají náhled přes internet a jsou spokojeni, služby Softlinku jsou prostě v pořádku a perfektní, doporučuji je, kdykoliv se na mne někdo obrátí, ráda sdělím zkušenosti a v neposlední řadě i kvalitní materiály (měřiče atd.) Osobně se domnívám, že i rozúčtování nákladů je díky metodě odečtů spravedlivější ke všem vlastníkům bytů. Jsme spokojeni a děkujeme za služby.“

**CHCETE ONLINE MĚŘENÍ, ALE NECHCETE RUINOVAT FOND OPRAV?
ZAJISTÍME VÁM ÚVĚR S MINI ÚROKEM! ZEPTAJTE SE NÁS!**

Průhledné, spravedlivé měření a rozúčtování vody a tepla



PROBLÉM, KTERÝ NEUMÍME (ZATÍM) UCHOPIT ?

Nepřízpůsobiví, pojmenování osob, které znepříjemňují život svému okolí. Co znepříjemňují! Mění ho v peklo. Toto téma i na stránkách našeho časopisu otevíráme pravidelně.

Přicházejí iniciativy ze stran bytových družstev, která ve svých městech a obcích každodenně tyto problémy řeší. Oslovují se politici, přesvědčují se ministři (většinou bez portfeje) a tudíž i bez větší pravomoci, stát syne milióny na nejrůznější začleňovací projekty, podporuje místní iniciativy, vysílá komisaře. K tomu dostáváme rady z Evropské unie, že je nutné být vstřícnější a romské otázky se věnovat komplexněji...Cítíte to? Slova, slova, slova...

Nic než slova a potom jen suché konstatování, kde se co zase semlelo, kde dobře myšlená snaha zkrachovala, tvrdší postupy byly odsouzeny (někdy i s iniciátory). A výsledek?

Nechceme tímto čtením, které jsme sestavili z nejrůznějších zdrojů, vzbuzovat vášně ani jinak popuzovat. To, co si můžete na následujících stránkách přečíst se událo, nebo



Rozestavěno? Nikoli. Rozkradeno!

bylo zveřejněno v horizontu dvou týdnů v různých sdělovacích prostředcích. Nečiníme z toho žádný závěr, nebude-me ani říkat : tady to máte.. Je to pouze materiál na citlivé téma, problém, který neumíme (zatím) uchopit. Všimněte si, jak ono slůvko ZATÍM má v kontextu s následujícím obsahem téměř optimistický podtext. Zatím.

Ještě jeden problém z následujících článků vyplývá. Je zmíněn jakoby minochodem, bez vztyčeného prstu. Jestliže jsme před lety varovali, že nově vznikající společenství vlastníků jednotek (SVJ) je tikající bomba, pak už to někde boucho! Zadlužené SVJ nesplácí úvěry od bank a na cestě je exekuce.



Pohled do minulosti: Janov 5.3.2009

Starostka Obrnic má evropskou cenu za integraci Romů

Obec zavedla veřejně prospěšné práce pro nezaměstnané a zakázala nekalé obchody s byty

Most – Starostka Obrnic Drahomíra Miklošová převeze ve Štrasburku cenu Rady Evropy za vzorovou integraci Romů do většinové společnosti. Informoval o tom Český rozhlas. Cenu získávají obce, které zavedly novátorské a úspěšné způsoby začlenění Romů do života společnosti.

Obrnice leží v Ústeckém kraji nedaleko Mostu. Podle Miklošové se jim lidé dříve spíše vyhýbali, a to zejména kvůli problémům s Romy. Obec ale potom zavedla například systém veřejně prospěšných prací pro nezaměstnané, zakázala sestěhování sociálně slabších lidí do bytů skoupených realitními kancelářemi a zastavila privatizaci bytových domů. Postupně je získala do svého vlastnictví.

Od státu a Evropské unie získaly Obrnice dotaci na sociální službu, která se o sociálně slabé stará. Pomáhá jim s hledáním práce, řešením dluhů a začleněním do života obce. Funguje také podpora několika neziskových aktivit, například nízkoprahového centra nebo zájmových spolků. V obci je policejní služebna a bezpečnost hlídá několik kamer.

Rada Evropy, která sdružuje země garantující demokracii a lidská práva, se k postavení romské menšiny v České republice vyjadřuje dlouhodobě kriticky. Komisař Rady Evropy pro lidská práva Nils Muiznieks vyzval ČR k většímu úsilí o zlepšení postavení Romů.



Mění se váš domov v ghetto? Tady zjistili, jak s tím bojovat

První část reportáže ze severočeských Obrnic, které bojují s bobtnajícím „romským problémem“.

Obrnice – Obrnice u Mostu jsou na první pohled příjemná obec. Upravená náves, opravená škola a kulturní dům, nové chodníky, rekonstruovaná kaplička. Pořádek, klid.

Těžko věřit, že ze zdejších 2,5 tisíc obyvatel je skoro polovina Romů, kteří sem přišli v posledních letech za levným bydlením. Přičemž často jde o lidi ze společenského dna, dlouhodobě nezaměstnané, zatížené dluhy.

Obrnice se proslavily jako obec úspěšná v boji se sociálním vyloučením. Starostka Drahomíra Miklošová za to dokonce loni dostala cenu Rady Evropy. Zároveň se ale právě na příkladu Obrnic dá přesně popsat, jak se v Česku rodí „romský problém“. Jak se normální domy během pár let mohou změnit v ghetto, jak vzniká podhoubí pro konflikty a rasovou nenávist. Jak se s těmito jevy dá bojovat. A jak je tento boj obtížný a drahý.

Expanze chudoby

V Obrnicích se léta žilo dobře. „Byly tu čtyři romské rodiny, nikdy s nimi nebyl problém,“ shodují se starousedlíci. Zdejší paneláky vyrostly v 70. letech pro zaměstnance litvínovského Chemopetrolu a státních drah.

Stěhovaly se sem mladé rodiny a ještě koncem minulého tisíciletí tu bylo příjemné a klidné bydlení. V té době se ale už začínala roztáčet spirála úpadku.

V 90. letech přešla většina bytů do majetku obce, ta se jich ale zbavovala. Část bytového fondu získala mostecká firma Quick, zbytek začala obec od roku 2002 prodávat nájemníkům za ceny zhruba od 20 do 50 tisíc korun. Mnozí majitelé byty obratem prodávali - za tržních podmínek. Před krizí tedy i za víc než desetinásobek privatizační ceny. Řadu bytů skupili jako investici lidé, žijící mimo Obrnice.

Od konce 90. let ale zdejší populace chudne. Přibývalo nezaměstnaných, rostl počet neplatičů. Obrnice se vylidňují, za poslední roky tu počet lidí s trvalým pobytem klesl o dvě stovky.

Přibývá dalších a dalších volných bytů, jež lákají realitní kanceláře, specializující se na chudou klientelu. A ty do Obrnic stěhují lidi, které kvůli dluhům a problémům se sousedy vysídlují jejich domácí z Mostu, Litvínova, z Prahy...

S přílivem nových nájemníků začala v Obrnicích růst kriminalita a přibývat sousedských konfliktů.

Tady neprivatizovat!

V této situaci se do Obrnic přistěhovala Drahomíra Miklošová, ekonomka s letitou praxí na litvínovském městském úřadě. S manželem založili v Obrnicích ODS a ve volbách v roce 2006 poprvé získali tři mandáty v místním zastupitelstvu a od té doby obec řídí se spolustraníkem Stanislavem Zaspalem. Spustili strategii, jejímž cílem bylo zastavit příliv problematických lidí do obce.

„Bylo jasné, že privatizace bytů není dobrá v lokalitách, jako je naše. Tam, kde je vysoká nezaměstnanost, hodně sociálně slabých a zvýšený počet Romů,“ říká starostka.

„Takže jsme se rozhodli zastavit privatizaci a divoký trh s byty. To znamená domy, které by mohly lákat problémové lidi, postupně odkupovat zpět a oživovat,“ vysvětluje starostka.

Prvním cílem bylo získat paneláky, jež v té době patřily státní Správě železniční dopravní cesty. Tři domy na okraji sídliště dráhy dávno neudržovaly, stěhovali se do nich Romové, často neplatiči. Řada bytů byla vybydlená, prázdná. Dráhy se chystaly prodat barabizny v dražbě, hrozilo, že je koupí firma, která je bude cíleně užívat jako

levnou ubytovnu. Trvalo tři roky, než se podařilo vyjednat na vedení SŽDC a na ministerstvu financí bezúplatný převod na obec. Ta nechala sestěhovat platící nájemníky do jednoho z domů a zbylé dva zabezpečit.

Neplatiči museli odejít. Díky dotacím se pak podařilo obydlí dům opravit. „Zbývá nám tam už jen zateplení a dodělat pár posledních bytů,“ říká místostarosta Zaspal.

Romové a dlouhodobě nezaměstnaní v domě zůstali. Ale obec tu s pomocí další dotace zřídila místo domovníka, díky tomu je dnes v někdejší domě hrůzy pořádek. Devastaci se podařilo zastavit.

Starost navíc

S vlastním bytovým fondem je práce. Jen na kontrolu plateb a vymáhání dluhů zaměstnala obec úřednici na plný úvazek. Ta má ale díky osobnímu kontaktu, důslednosti a znalosti každého z klientů výrazně lepší skóre ve vymáhání dluhů než přespolní realitky. I tak dělá nedoplatek na nájemném trvale kolem osmi milionů korun, obec má však ve svých bytech nájemníky pod kontrolou.

V obydlených obecních domech jsou zřízena místa domovníků. Mzdy se platí z dotací. „Domovníky dělají Romové. Je s nimi výborná zkušenost,“ říká starostka. Je to vidět na první pohled - kolem obou obecních domů s převážně romskými nájemníky je uklizeno, i uvnitř jsou čisté. Tři zabezpečené obecní domy půjdou k zemi. Demolice každého z nich přijde na 3 miliony korun.

Pro srovnání: celkový výtěžek ze sedm let trvající privatizace pro obec činil necelých deset milionů.

Paneláky by sice bylo možné adaptovat třeba na domov pro seniory. Nejsou na to ale peníze a pustit je zpod kontroly do rukou soukromých investorů se obecní úřad dnes už neodváží.

Obrnicím se podařilo zkázu sídliště zastavit. Ovšem udržet tu pořádek a dobré sousedské vztahy vyžaduje víc, než skupovat zpět byty a důsledně pracovat s nájemníky. „Postupně jsme došli k tomu, že je potřeba nasadit také strategii sociálního začleňování.

Lidem nejde jen o bydlení, ale taky o bezpečnost, zaměstnanost, vzdělání, sociální služby, rozvoj infrastruktury, veřejný a společenský život,“ říká starostka, která pro všechny tyto oblasti vymýšlí konkrétní projekty a shání na ně peníze.

Jak se v Obrnicích daří udržovat mír mezi bílými starousedlíky a chudými romskými přistěhovalci? Kolik taková strategie stojí? Jaké jsou ambice obrnické starostky Drahomíry Miklošové? Čtete v dalším díle obrnické reportáže na Aktuálně.cz v úterý.

VAROVÁNÍ PRO SVJ

Tragédie paní Hanny

Obrnice mají ještě jednu tvář, odlišnou od té přívětivé. Stačí se projít po místním sídlišti. Na první pohled je taky příjemné - nová dlažba, lavičky, udržovaná hřiště, pořádek. Ale narazíte tu na zchátralé prázdné domy se zabetonovaným přízemím. Nebo obydlené, ale omšelé a špinavé paneláky. Některé vchody jsou zdevastované, s rozmlácenými dveřmi, vytrhanými zvonky a chodbami plnými odpadků.

A mezi těmito barabiznami stojí udržované paneláky s barevnými fasádami, za jejichž novými plastovými okny svítí rozkvetlé květináče. Hranice mezi dvěma světy je tu nebezpečně tenká.

Své o tom ví paní Hanna (příjmení na její přání neuvádíme). Třiačtyřicetiletá Ukrajinka se do Obrnic přestěhovala před šesti lety s českým manželem. Do té doby žili v jednopokojovém bytě v Podbořanech, Hanna čekala třetí dítě.

„V Obrnicích jsme koupili tři plus jedna za 468 tisíc korun,“ líčí Hanna. Rok jí trvalo, než sehnala banku, ochotnou dát hypotéku dvěma dělníkům z podbořanské textilky. Paní Hanna ji bude splácet do svých devětašedesáti let.

Před šesti lety se rodina stěhovala do pěkného zařazeného paneláku s novými okny a balkony.

Dnes žijí v domě hrůzy. Už druhou zimu bez tepla, teplé vody a světla na chodbách, s rozmláceným vchodem, hlučnými sousedy. Dům je způli prázdný, kdo mohl, odešel. Do volných bytů se stěhují zoufalci, neschopní uchytit se jinde, většinou Romové.

Hannu opustil manžel, o práci přišla, živí se příležitostnými brigádami. I ona by ráda utekla, jenomže hodnota jejího bytu spadla za poslední dva roky ani ne na desetinu ceny, kterou za něj zaplatila. Co bude dělat? „Nevím,“ krčí rameny.

Panelák zatáhl do maléru úvěr, který si vzalo zdejší sdružení vlastníků bytových jednotek (SVJ).

V severních Čechách za krize prudce stoupla nezaměstnanost, v domě přibýlo neplatičů do společných fondů. Dokud to šlo, platilo SVJ za neplatící členy, pak mu došel dech a samo přestalo splácet vlastní dluhy.

Předloni odstříhli dům od dodávek distributoři tepla, teplé vody a elektřiny ve společných prostorách. Původní správce domu vypověděl služby, nahradila ho realitka z Mostu. Ta stěhuje do uvolněných bytů nejmeně náročné klienty, hlavně Romy. Devastace nabrala na obrátkách a dům se během dvou let změnil v poloprázdnou ruinu.

Bílé dluhy

V soukromých domech, kde vládou sdružení vlastníků bytů, má obec méně možností. Většina paneláků na obrnickém sídlišti je zadlužená u bank. A protože mezi členy sdružení je mnoho neplatičů, hrozí jejich domům stejný osud, jaký potkal panelák paní Hanny.

Dlužníci v Obrnicích totiž zdaleka nejsou jen nezaměstnaní Romové. Nejvíce dluhů „nasekali“ bílí: „měli jsme tu jednu bílou rodinu s třicetmiliónovým dluhem z nájemného. Nebo taky bílou invalidní důchodkyni s miliónovým dluhem. A vůbec nejproblematičtější jsou majitelé bytů, kteří v Obrnicích nebydlí a byty pronajímají. Často tu vlastní bytů hned několik, inkasují peníze od podnájemníků, ale sami neplatí za společné služby a do fondů oprav. Nekomunikují, nejsou k sehnání. Sdružení vlastníků tím dostávají do neřešitelných situací,“ říká starostka Miklošová.

Před časem se dostalo do platební neschopnosti další ze sídlištních SVJ, banka nařídila exekuční dražbu domu. Hrozilo, že jej získá realitka, která do něj začne stěhovat problematické nájemníky. „Rozhodli jsme se dům vydražit sami,“ vypráví starostka.

„Měli jsme neskutečné štěstí. Chtěla ho koupit realitka z Prahy, ale její zástupce přijel na dražbu pozdě. Takže jsme dům za 2,5 miliónu získali my.“ Panelák je dnes prázdný, zabetonovaný. Platící nájemníci dostali bydlení v opraveném obecním domě, neplatiči se museli vystěhovat bez náhrady, dům je určen k demolici.

Dnes obec vlastní na sídlišti celkem šest domů, z toho čtyři prázdné. „Jeden máme připravený k přestavbě na malometrážní byty, čekáme ale, zda se nám na to podaří získat dotaci, sami přestavbu nevládneme. Kromě toho se snažíme skupovat jednotlivé byty v soukromých domech, celkem teď obec vlastní 98 bytů,“ vypočítává místostarosta Zaspal.

autor: Zuzana Kubátová

Aktuálně.cz

Zkušenosti z Mostu – text z Krušnohory

RUBRIKA NAŠICH DRUŽSTEVNÍKŮ A VLASTNÍKŮ BYTŮ

Vzpomínáte si, jak jsme dostávali před lety pořádně na frak od lidskoprávních aktivistů a jiných občanů za to, že jsme si při zakládání Sdružení Mostečanů Mostu dali za úkol a následně při sestavování prvního volebního programu slíbili voličům, že se budeme zabývat problematikou nepřizpůsobivých a že ji hodláme razantně řešit?

A protože 90 % (pokud ne víc) nepřizpůsobivých jsou lidé tmavší pleti, že jsme je rovnou nazývali cikány?

Tehdy se také hodně hovořilo o nutnosti je vystěhovat za město do kolonie vybudované podle jejich „kultury“

a odpovídající jejich destruktivní nátuře. Ve světě takové kolonie existují, u nás dostali od „takypojmoslovců“ označení ghetto, což je v česko-moravsko-slezských luzích a hájích považováno za chorobně neslušné až

hanlivé slovo a běda tomu, kdo ho nahlas vysloví. Jestliže by obdobné kolonie existovaly také v našich zeměpisných šířkách, běžným sídlištěm by se ulevilo. Zbavila by se destruktorů, křiklounů, opilců, alkoholiků, feťáků, povalečů, rozvracečů mezilidských vztahů a narušitelů veřejného pořádku. Slušní a do práce chodící lidé by si konečně oddechli a mohli začít důstojněji bydlet.

Už už se zdálo, že nás veřejnost pochopí, protože máme pravdu, ale lidskoprávní aktivisté spustili ohlušující kanonádu slov, označující nás za rasisty a nevím za co ještě všechno. Nepochybuji o tom, že tato kanonáda (přesněji opakovaný neurvalý útok proti našim názorům a otevřeně vyjadřovaným stanoviskům) nás měla duševně zničit. Přežili jsme sice (dokonce i bez právních postihů a duševních šrámů), ale k uskutečnění výstavby kolonie pro nepřizpůsobivé nakonec nedošlo. Nebyly peníze, začala chybět vůle, u některých možná nastoupil i strach z možných následků. Třeba existovaly i další důvody. Prostě kolonie dodnes nestojí.

Škoda. Slušní lidé by se tak dočkali podmínek pro klidnější a bezstarostné bydlení na mosteckých a litvínov-

ských sídlištích. Nemuseli by se vracet ze zaměstnání v obavě toho, že za chvíli uvidí rozkopnuté dveře svého bytu avšechny jeho pokoje totálně „vybílené“, pozvracené schodiště, rozbitá okna, posprejovaný výtah a namísto spánku aby je v noci nebrněly boltce a nepraskaly ušní bubínky pod nápořem decibelů coby důsledku bujarého nácviku budoucích Zlatých slavíků, jinak povalečů poflakujících se po sídlištích od rána do noci a od noci do rána.

V Česku jako by se slušní lidé neuměli bránit. (Či se bojí bránit?)

Protože jsem docela pozorným čtenářem agenturních zpráv, padla mě nedávno do oka jedna z nich. Obsahově velice zajímavá. A poučná. Vybral jsem ji pro vás. Zprávu si pozorně přečtěte. Bez jakéhokoliv mého komentáře (abych se zase nedozvěděl, že jsem rasista či fašista). O objektivitě této zprávy si jistě uděláte úsudek sami. Přece máte mozek. A o tom to přece je (jak svého času říkával v jednom oblíbeném televizním pořadu známý a lidmi milovaný bavič).

František RYBA, ředitel družstva

Jak to řeší v Amsterdamu

První romská rodina, která porušovala veřejný pořádek, byla vykázána z centra nizozemského hlavního města a vystěhována do „vesnice pro lůzu“. Ta byla vybudována ze starých lodních kontejnerů na jednom z předměstí. Tyto vesnice poskytují jen minimální servis a jsou pod dohledem sociálních pracovníků 24 hodin denně, píše list The Telegraph.

Starosta Amsterdamu Eberhard van der Laan tvrdí, že násilné vystěhování bylo drakonickým opatřením, ale trvá si na svém. Obtěžování a násilnické chování, kterého se rodina dopouštěla, mu nedaly jinou možnost. Místnímu tisku starosta řekl: „Tato rodina dělala problémy celé roky. Byla známá svým vandalismem, hlučností a agresivitou.“

Osmičlenná romská rodina přirovnala svůj nový domov ke koncentračnímu táboru a osočila radnici z jasněho rasismu. Francois Lonis, bývalý partner jedné z dcer Dimitrivovy rodiny, který ale stále s rodinou žije, zuří: „To, jak s námi zachází starosta, mi připomíná holocaust, kdy byli Romové diskriminováni. Starosta pořád mluví o nacistickém táboru Auschwitz a pak nás pošle sem. Dvnitř se nám ani nevejde televize.“

Vesnice pro lůzu, jak je místu přezdíváno, byla vystavěna na východním opuštěném předměstí v rámci plánu radnice, jak z přelidněného centra dostat antisociální živly.

S myšlenkou na tyto tábory za trest přišel v roce 2011 Geert Wilders, krajně pravicový politik známý svými kontroverzními výroky na adresu přistěhovalců a muslimů. „Dejte všechen odpad dohromady,“ řekl tehdy Wilders. Ani ten však nebyl ve svém nápadu moc originální. Už v 19. století existovaly podobné osady v Drenthu a Overijsselu.

Starosta van der Laan k celé záležitosti dodal: „Takových vesnic bude přibývat a tímto způsobem se hodláme vypořádat s problémovými rodinami.“

Toto nařízení se možná může zdát podivné, vždyť Nizozemsko je známé svou tolerancí k prostituci, homosexualům a lehkým drogám. Jenže to je pro Holanďany něco zcela jiného než nepřizpůsobivé komunity, které dlouhodobě obtěžují společnost.

*Využitě zdroje: EuroZprávy.cz/tl
časopis Krušnohor*





Milionové dotace pro romskou vesnici. Má drahý boj smysl?

Druhá část reportáže z Obrnic na Mostecku – obce, která se vyrovnává s přílivem stovek Romů.

Obrnice – Před patnácti lety žily v Obrnicích čtyři romské rodiny. „Nikdy s nimi nebyly problémy,” shodují se starousedlíci. Dnes představují Romové skoro polovinu z 2,5 tisíce zdejších obyvatel. Čtyřicet procent žáků místní základní školy je ze sociálně vyloučených rodin. Noví sousedé obec mění a ta se brání.

Boj s devastací upadajícího sídliště, který vyhlásila starostka Drahomíra Miklošová, začíná nést výsledky: podařilo se zastavit živelný přerod sídliště v ghetto

Obrnické tažení za lepší život v obci je drahé. Jen samotné obci s 30milionovým ročním rozpočtem od roku 2007 přiteklo z kraje, ministerstev a Úřadu vlády na 38 milionů dotací. Další peníze jsou na cestě na už schválené rozpracované programy, a to má starostka ještě další záměry a připravené žádosti. K tomu je třeba připočíst peníze poskytované v rámci politiky zaměstnanosti úřadem práce. Pak je tu neziskový sektor. Starostka odhaduje, že do Obrnic přiteklo z veřejných zdrojů celkově už téměř 200 milionů korun.

Na záchranu Obrnic jako příjemného místa k životu to ale nestačí. Zdaleka není vyhráno.

Dva světy

Hospoda vedle obecního úřadu vypadá jako obyčejná vesnická knajpa. Nebýt toho, že v okně visí honosná cedule „šachový klub”. Jde o soukromé zařízení, vstup jen pro členy s bílou pleť. Romové chodí do „černé” hospody na opačném konci vsi.

Černý a bílý svět v Obrnicích zůstává oddělen. I přes to, že starostka Miklošová dostala za práci na romské integraci cenu od Rady Evropy a do obce jezdí její zkušenosti studovat zahraniční delegace.

Majitel šachového klubu Pavel Zákostelský je důsledným oponentem starostky a jejích integračních aktivit. „Vytýkají mi, že jsem rasista. Ale mně cikáni nevadí. Když sem chodil starý Gabčo, starousedlík, to bylo v pohodě. Zato ti noví, co k nám přitáhli, ti mi vadí. Udělali z Obrnic cikánskou vesnici, odkud kdo může, uteče,” stěžuje si.

Konkrétní problémy musí pan Zákostelský trochu dolovat z paměti, ale nakonec se rozpovídá: „Nedávno Romové přepadli souseda a vzali mu peníze. Je teda fakt, že byl namazaný, takže to ani nehlásil. Jednou tu šest parchantů rozkopalo škodovku. Cikáni v noci dělají bordel, táhnou vesnici a zpívají. Asi před rokem v černé hospodě zmlátili bílého chlápka...,” vypočítává. Občanské soužití v Obrnicích není idylické.

Když Drahomíra Miklošová před sedmi lety přišla na obecní úřad, jejím prvním cílem bylo dostat pod kontrolu bytový fond a bránit dalšímu přílivu problematických nájemníků. Brzy ale pochopila, že to nestačí. „Základem je bydlení, ale taky bezpečnost, zaměstnanost, vzdělání, sociální služby, rozvoj a obnova infrastruktury. A taky veřejný a společenský život, protože dřív tu nebylo kam jít,” říká.

Pod dohledem

Začneme bezpečností. Obec zaměstnává čtyři asistenty pro prevenci kriminality (tři jsou Romové, jeden bílý). Chodí po vesnici, hlídají pořádek: zákaz pití alkoholu na veřejnosti, zákaz znečišťování zeleně, dodržování nočního klidu. Vodí nejmenší školáky přes silnici a večer zahánějí domů výrostky, které rodiče nechávají toulat. Romové mají mezi svými lidmi autoritu, dohled funguje.

Obec je prošípována kamerami napojenými na dispečink mosteckých strážníků. Veřejná prostranství jsou monitorována 24 hodin denně. Pravidelně

sem zajíždějí hlídky městské policie, Miklošová usiluje o zřízení služebny přímo ve vsi. Služebnu republikové policie se tu naštěstí podařilo udržet.

Pak jsou tu obecní vyhlášky: kromě zákazu pití či volného venčení psů třeba ta o zrušení místní herny (zákaz automatů ovšem už pár měsíců vážne na ministerstvu financí).

Ve dvou obecních bytovkách, obývaných převážně Romy, jsou zřízena domovníká místa. Drobný detail, dobře známý z praxe majitelů podobných domů: Domovníci nepracují na plný úvazek, protože mzda, jakou jim obec může nabídnout, je nižší než podpora, kterou berou jako nezaměstnaní. Za práci dostávají jen 4 tisíce měsíčně jako přilepšení k sociálce. Ale i to je stačí motivovat, aby v domech udržovali pořádek.

Domovníká ruka je v obecních domech patrná na první pohled. Zvlášť bije do očí kontrast se souseedními, rovněž převážně „romskými” paneláky, které spravují soukromé realitky nebo špatně fungující společenství vlastníků bytů.

Kromě toho obec zaměstnává trvale zhruba třicet lidí na veřejně prospěšných pracích, jejich mzdy hradí úřad práce. Skupina, jež se rekrutuje hlavně z Romů, uklízí veřejné plochy a obecní budovy, zajišťuje obsluhu sběrného dvora, dozor na hřištích, někteří dělají řidiče. Podle starostky je o práci zájem, není problém volná místa obsadit. Potíž je ale v tom, že nikdo ze zájemců si neudrží práci natrvalo, protože tomu brání zákon. Úřad práce nesmí dotovat místo pro jednoho člověka dlouhodobě. A tak se zaměstnanci střídají.

Sociální služby

Obec se snaží pracovat i s rodinami. Před dvěma lety založila Centrum sociálních služeb, jež poskytuje sociální poradenství, provozuje nízkoprahové zařízení, kde může mládež mezi 15 až 26 lety trávit volný čas jinak než poflakováním po vesnici a děláním neplechty, nebo aktivační centrum pro rodiče s malými dětmi. Jeho hlavním cílem je pomoci překonávat sociální hendikep začínajícím školákům, vštěpovat rodičům zásady a návyky, které nejsou Romům z ghett vlastní.

Dosáhnout ovšem změny zavedených zvyklostí v rodinách, kde dorůstá už třetí generace lidí žijících výhradně ze sociálních dávek, je obtížné. „Jsme jako na houpačce,” přiznává sociální pracovnice Jana Štiková. „Když jde o pomoc ohledně sociálních dávek,

o peníze, klienti k nám rádi naklušou. O programy směřující ke změně životního stylu je menší zájem. Někteří je vítají, celkově mají ale problém s jakoukoliv pravidelností v životě. A převažuje spíš nezáměr o změnu.”

Většinu zdejších Romů ovládá rezignace. „Mně se tu líbí, moc,” říká v posledním patře rozmláceného paneláku bez tepla, teplé vody a elektřiny na chodbách romská matka Anna Demeterová. Třípokojový byt je v pátek v poledne přeplněný rozjařenou mládeží i dospělými, popíjí se káva. Početná rodina sem nedávno přišla z Kadaně. Zažili prý už mnohem horší bydlení.

„Většina lidí jiný styl života nezná, nevěří, že mohou žít jinak než ze dne na den,” říká Jana Štiková. Přesto se najdou rodiny, které se chopí pomocné ruky a snaží se z bída a rezignace vyběhnout s vlastním přičiněním. Sociální pracovníci se snaží hlavně o to, aby šanci dostaly děti. Aby je rodiče posílali do školy, aby se jim tam líbilo. Aby měly chuť po devítiletce jít do učení nebo na střední školu a získaly tak základní předpoklad pro budoucí zaměstnání.

Pastelkovně od obce

Proto Obrnice hodně investují do místní mateřské i základní školy. V mateřince se neplatí školné, prvňáčkům obec kupuje školní pomůcky, základka má k dispozici romského asistenta. Škola má výborně vybavenou hudebnu, pro malé výtvarníky se pořádají výstavy s vernisážemi.

Děti mohou volný čas trávit i v klubovně sídlištní neziskovky Duhovka, kde si pod dohledem dělají úkoly, hrají si, kreslí nebo muzicírují. Sportovní vyžití nabízí Sokol. Jde o to, ukázat romským dětem jiný život, než jaký znají z rodin. Vést je k zodpovědnosti, soustavnosti, zájmu o okolí.

„Je to běh na dlouhou trať. Za dva roky, co tyto aktivity běží, není možné čekat výsledek. Změna je otázka generací,” říká ředitel obrnické školy Vladimír Šiman. „Můžeme ovlivnit problém jen zčásti, u dětí je rozhodující rodina. Ale určitě se daří dopady sociálního vyloučení aspoň zmírnit.”

Většina absolventů zdejší devítiletky nastupuje na střední a učňovské školy, zdaleka ne všichni je ale dokončí. Někdy nezvládají nároky, jindy prostě ztratí o vzdělání zájem.

„Řada dětí, které jsme tady vnímali jako bezproblémové, nakonec sklouzne do podmínek, v nichž žijí jejich rodiče,” říká ředitel. Na druhou stranu mnozí jeho bývalí žáci se na trhu práce chytli. Jedna ze zdejších „cikánských” rodin vychovala dvě vysokoškolačky, obě v životě úspěšné.

Není práce

Sociální pracovníci, pedagogové i starostka se shodují v jednom: hlavní příčinou vysoké nezaměstnanosti mezi Romy je hlavně to, že na Mostecku není práce. Nabídka míst je omezená i pro vzdělané lidi, zvyklé pracovat, natož pro nekvalifikované Romy bez pracovní zkušenosti.

„Kdyby tu práce byla, určitě by dělalo víc lidí,” je přesvědčena Irena Kováčová, bývalá jeřábnice, která už pět let dělá vychovatelku v neziskové Duhovce. I ona by nejspíš žila z dávek, kdyby nenašla toto uplatnění.

Její plat, stejně jako mzdy dalších Romů, které

zaměstnává obec a neziskový sektor, hradí dotace a granty. Starostka se snaží nabídku pracovních míst rozšířit. Připravuje založení obecních Technických služeb, jež by měly zaměstnávat místní lidi a poskytovat služby na komerční bázi v obci i okolí. Na rozjezd je ovšem třeba dotace, teprve časem by mohla být firma samofinancovatelná.

Má to všechno smysl? V Obrnicích je řada lidí otrávených stejně jako Pavel Zákostelský. Někdy je za znechucením vlastní zkušenost, někdy k němu přispívají předsudky.

„Na sídlišti jsem dávno nebyl, ale vím, že je to tam hrozné,” říká majitel „šachového klubu”.

Jinak vidí život v obávané části Obrnic Milada Pixová, „bílá” sociální pracovníce. V roce 1994 se do sídliště nastěhovala nakrátko, jen na dobu, než sežene v Mostě byt. Nakonec zůstala a dnes by odsud nešla. „Hodně se tu za poslední roky změnilo k lepšímu. Je tu pořádek a nemám strach jít v noci ven. Nevidí to jen ten, kdo nechce”.

autor: Zuzana Kubátová

Aktuálně.cz

V košickém sídlišti zbourají celou ulici, domy jsou nebezpečné

Na košickém sídlišti Luník IX úřady zbourají celou ulici, protože zdejší panelové domy označil statik za nebezpečné. Bez střechy nad hlavou se tak ocitne asi 500 lidí.

Televize Joj uvedla, že bude zbouráno hned několik panelových domů, které obyvatelé zcela zničili. Podle místních to má na svědomí skupina přistěhovalců, kteří z panelových domů vytrhávají železo a to pak prodávají do sběru.

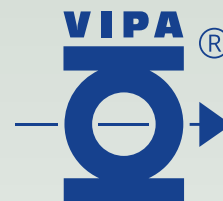
„To jsou přistěhovalci z osad, kteří všechno zničili,” uvedl jeden z obyvatel sídliště. „Oni tady ve skutečnosti nechtějí bydlet, chodí sem jen pro železo,” říká další. Vedení města uvedlo, že nové byty zajistí pouze těm obyvatelům, kteří mají platnou nájemní smlouvu. Z celé ulice jsou to dvě rodiny. „Ostatní se o sebe budou muset postarat. Mohou si za to sami, svým přístupem,” uvedl technický ředitel bytového podniku města Košice Martin Paška.

Hrozí, že v okolí Košic vzniknou nelegální osady, do nichž se lidé, kteří přijdou o bydlení, přestěhují. „Písemně jsme informovali městskou i státní policii, úřad práce a sociálních věcí, rodiny i referát sociálních věcí magistrátu. Chceme zamezit vzniku nelegálních osad,” dodal Paška.

www.seznam.cz



Poměrové měření tepla



Je málo oblastí vědy a techniky o kterou by se zajímalo tak široké spektrum od odborníků dlouhodobě se zabývajících problematikou zásobování teplem a jeho měřením, až po náhodně zainteresované laiky, jejichž vztah k měření tepla začíná a končí u částky, kterou v centrálně vytápěném domě mají uhradit za celoroční vytápění svého bytu. Uvnitř těchto krajních skupin jsou majitelé a správci centrálně vytápěných domů, vedení družstev a vlastníků bytových jednotek. Významnou skupinu tvoří tvůrci zákonů a vyhlášek a v konečném výčtu i právníci a soudy od nejvyšší instituce až po mezinárodní soud ve Štrasburku.



Po několika desítkách let prováděných rozúčtování a porovnávacích měření mezi různými metodami, je možno rozdělit jednotlivá rozúčtování do dvou zásadně odlišných skupin.

ČSN EN 834 a ČSN EN 835

Do první skupiny patří výsledky vývoje probíhajícího v 70. tých letech minulého století v důsledku první ropné krize. Z původní normy DIN byly vypracovány normy EN 835 a EN 834. Vytvořením norem EN 835 a EN 834, které jsou dosud používány, ustal jejich vývoj, přestože se vyskytly závažné nedostatky zejména v jejich podstatě. Mezi nejzávažnější patří nepřiměřeně velký rozdíl náměrů indikátorů, vyplývající z nerespektování vnitřních prostupů tepla mezi byty a absence popisu rozdílu rozúčtování při zařazení nebo nezařazení energetické náročnosti bytu podle jeho polohy v domě. Fenomén úplného uzavírání otopných těles pod záminkou šetření teplem přináší u tohoto systému rozúčtování řadu neřešitelných problémů navzájem mezi uživateli bytů, ale i vlastníky domů a potažmo i rozúčtovateli v rámci rozúčtovávaného domu. Obtížně najdeme jednoznačné stanovisko k odpovědi na otázku: „proč uživatel bytu úplně uzavírá otopná tělesa?“

- ☑ *Je to proto, že chce šetřit tepelnou energii?*
- ☑ *Je to proto, že tepelnou energii získá zadarmo z vedlejšího bytu?*

Zavádějící a chybná odpověď vychází z tvrzení, že při nulovém náměru indikátorů je spravedlnost rozúčtování zajištěna základní složkou, která je započítávána bez ohledu na náměr indikátorů. To by platilo jen v případě buď stejné energetické náročnosti všech bytů v domě, nebo základní složce podřízené energetické náročnosti jednotlivých bytů. Pozice jednotlivých bytů však není srovnatelná. V energeticky méně náročnějších středových bytech lze, v důsledku prostupu tepla mezi byty, úplně uzavírat otopná tělesa, aniž by bylo ohroženo jejich užívání, neboť pokles teploty je malý, na rozdíl od okrajových bytů, kde pokles teploty je výrazný a mohlo by dojít až k destrukci. Tento rozdíl v teplotách však indikátory s nulovými náměry nemohou zaznamenat.

Systém VIPA

Do druhé skupiny patří systém vyvinutý na Technické univerzitě v Liberci, který se zdánlivě jen málo liší od systémů podle ČSN EN 835 a ČSN EN 834, ale ve své podstatě se liší zásadně. Zatímco indikátory ČSN indikují pouze teplo předané do místnosti z otopného tělesa, indikátory z TU Liberec zahrnují teplo předávané prostupem do okolních bytů (kladné i záporné). Je založen na fyzikálně jednoznačně definovaných vstupních hodnotách, kterými jsou: energetická náročnost místnosti (bytu), velikost místnosti (bytu), teplota místnosti (bytu) a průměrná venkovní teplota v otopném období.

Dosahovaná teplota místnosti (bytu) v otopném období je rozhodující a kontrolovatelný parametr jak pro uživatele bytu, tak pro rozúčtovatelskou firmu. Je určována prostřednictvím indikátoru instalovaného na vratném potrubí z každého otopného tělesa ve °C, nebo jako počet dílků indikátoru VIPA, kontrolovatelný vzájemným podílem náměru a průměrného náměru. Tento indikátor představuje teploměr s rozšířenou možností integrace průměrné teploty místa instalace po celé otopné období. Podmínkou pro stanovení teploty místnosti je soulad mezi jmenovitými tepelnými ztrátami místnosti a jmenovitým výkonem

otopného tělesa. Nesplnění této podmínky je řešeno opravným koeficientem na chybnou velikost otopného tělesa. Z měřené – indikované teploty otopného tělesa vyplývá zásadní rozdíl s normou ČSN EN 834, neboť se nemohl vyskytnout během několika milionů aplikací ani jeden nulový náměr, ale vždy jen náměry odpovídající reálně kontrolovatelné teplotě.

Vzhledem ke složitosti dané problematiky je možné vysvětlit základní chyby rozúčtování prostřednictvím měřené – indikované rychlosti auta:

- a) jestliže váš tachometr – indikátor ukáže nulovou rychlost a vy přesto někam dojedete
- b) jestliže váš tachometr – indikátor ukáže rychlost zvuku neměl by zákonodárce vymýšlet opravné koeficienty, ani přidávat nebo ubírat rychlost stanovením přípustných mezí rychlostí, ale tachometr – indikátor předat do sběrné nepotřebného šrotu.

Každý vlastník domu, bytové družstvo i SVJ spolu s rozúčtovatelskou organizací, ale zejména tvůrce zákonů a vyhlášek, by měl preferovat cestu od šarlatánství k fyzice, nikoliv obráceně od fyziky k šarlatánství.

VIPA CZ s.r.o.,
Mánesova 23,
466 01 Jablonec nad Nisou

www.vipa.cz
e-mail: vipa@vipa.cz
tel: +420 750 457



VIPA CZ s.r.o.

Spravedlivější Systém měření a výpočtu úhrady za vytápění



VIPA EC Radio Plus

Elektronický vícečidlový indikátor
s Wireless M-Bus a OMS



VIPA VM S Plus

Radiomodul pro vodoměry
Sensus s Wireless M-Bus a OMS

Systém VIPA

Indikátory **VIPA** používají jedinečný přístup k indikaci poměrné spotřeby tepla a následnému rozpočítání nákladů za vytápění. Rozhodujícím faktorem není teplo dodané otopným tělesem, ale vypočítaná průměrná teplota měřené místnosti odvozená z teploty zpětného potrubí. Tak nebudete platit za teplo, které proplývají vaši sousedé Princip funkce indikátorů **VIPA vylučuje vznik nulových náměrů** a tím vznik problematiky zdůvodnitelného rozúčtování nákladů na vytápění.

Indikátor topných nákladů je pouze jedním z faktorů kvalitního a spravedlivého rozúčtování nákladů na vytápění. Nabízíme dlouhodobé komplexní zajištění spravedlivého rozúčtování nákladů pomocí vlastního software **VipaCalc** optimalizovaného pro rychlé a bezproblémové provádění rozpočtů v desítkách tisíc bytů.

Povinná instalace

Novelizace zákona 406/2000 Sb. o hospodaření energií uskutečněná zákonem č. 318/2012 Sb., přinesla nově povinnost instalace zařízení registrující dodávku tepla. Takovým zařízením mohou být **indikátory topných nákladů** instalované na všech otopných tělesech umístěných v jednotlivých místnostech. Nenechávejte jejich instalaci na poslední chvíli.

VIPA CZ s.r.o., Mánesova 23, 466 01 Jablonec nad Nisou
web: www.vipa.cz, e-mail: vipa@vipa.cz, tel: +420 482 750 457

www.vipa.cz

Nastává doba zúčtování aneb co vše je dobré vědět o rozúčtování nákladů za bydlení

Rok se s rokem sešel a vlastníci či nájemci bytů dostávají vyúčtování služeb za uplynulý rok 2013. Nejsledovanější položkou vyúčtování služeb jsou vždy náklady za topení, teplotu a studenou vodu.



Je dobré vždy zkontrolovat odečet

První pohled ve vyúčtování určitě padne na případný přeplatek či nedoplatek. Někteří se uspokojí zjištěním, že mají přeplatek či mírný nedoplatek a vyúčtování odloží. Ti, co je toto zjištění neuspokojí, se snaží vyúčtováním prokousat a ověřit jeho správnost.

Co můžeme ve vyúčtování zkontrolovat?

Jsou to naměřené jednotky na poměrových měřidlech (měřič tepla, indikátory co jsou na topení a vodoměry). Bud si tedy najdeme odečtový list, který nám byl předán z odečtů, které se konaly ke konci minulého roku či na počátku tohoto roku, a tam si ověříme správnost zapsaných hodnot. Pokud máme v bytě instalováno poměrové měření, které je odečítáno na dálku, tzv. dálkový odečet bez vstupu do bytu (např. rádio), tak i tyto údaje si můžeme ověřit, podíváme-li se na naše poměrové měřiče. U měření tepla jsou hodnoty zpravidla uloženy k datu naprogramování (31.12 nebo 30.11 či jiné, záleží na rozúčtovacím období) často bývá uveden pod písmenem M=memory, ale liší se to výrobce od výrobce. U vodoměrů či měřičů tepla musí být v této době již naměřený větší stav, než máme uveden ve vyúčtování.

Číslo přístroje u rádiových přístrojů má podobnou funkci jako číslo bankovního účtu

Důležité upozornění pro ty, kteří mají rádiové odečty, nebo jiné dálkové odečty (M-Bus, denostupně). Číslo přístroje je stejně důležité, jako číslo bankovního účtu. Zatímco u fyzických odečtů přímo v bytě záměna jedné číslice v čísle přístroje nehraje velkou roli, protože přístroj je identifikován odčítatelem přímo v bytě, v případě dálkových odečtů je to jediný a tím pádem velice důležitý identifikátor.

Takže pokud máte rádiový (nebo jiný dálkový odečet) ještě si zkontrolujte čísla přístrojů, které máte uvedeny ve vyúčtování s čísly přístrojů instalovaných v bytě. Stačí, aby ten, kdo vytváří databázi zapsal například šestku jako osmičku nebo naopak a problém je tu!

Pozor u vodoměrů, protože většina je tvořena jednak vodoměrem s číslem a jednak rádiovým (popř. M-Busovým) modulem, který má také své číslo, zde je třeba zkontrolovat obě čísla, z nichž musí pouze jedno souhlasit s číslem na vyúčtování.

Každé vyúčtování obsahuje celkové náklady za každou dodávanou službu zvlášť, na zúčtovací jednotku (objekt). Co se můžeme dozvědět z nich? Samozřejmě si většinou povzdychneme, jak se všechno zdražuje, hlavně to teplo a voda, ale s tím asi moc neuděláme. Nebo máme možnost ovlivnit i tyto náklady?

Kontrola tepelných vlastností objektu

I zde si můžeme provést jednoduchou kontrolu. Vytápění - vyúčtování obsahuje celkové korunové náklady a k tomu i spotřebované GJ (gigajouly). Dále by mělo obsahovat spotřebu GJ/m² vyúčtované podlahové plochy za celý objekt. Takže bychom ve vyúčtování měli najít

i takové nenápadné číslo jako například $0,192779 \text{ GJ/m}^2$. Když si však toto číslo vynásobíme převodním koeficientem $277,78$, tak dostaneme měrnou spotřebu tepla v kWh/m^2 a to již má vypovídající schopnost. Je-li měrná spotřeba tepla v našem domě větší než $130,5 \text{ kWh/m}^2$, tak se náš dům zařadí do kategorie nevyhovující a naše SVJ či družstvo by mělo začít hledat důvody a zapracovat na úsporných opatřeních. Je-li naše měrná spotřeba tepla kWh/m^2 menší než 100 kWh/m^2 , tak nastala doba se nad tepelnými vlastnostmi domu zamyslet, menší než 70 kWh/m^2 dům s velmi dobrými parametry a pod 50 kWh/m^2 znamená, že dům aspiruje na přívlastek nízkoenergetický. Podíváte-li se na www.energetickaliga.cz, najdete jich tam již několik.

Rozúčtování jako energetická výroční zpráva

Rozúčtování není jen adresné rozúčtování nákladů na uživatele, které nám řekne, kolik má každý z nás zaplatit za teplo a vodu. Podává nám i mnoho jiných informací, které může objekt využít k dalším úsporám, protože na rozúčtování lze pohlížet i jako na oficiální energetickou bilanci objektu (bohužel většinou bez uvedené spotřeby el. proudu).

Máme možnost porovnání našeho objektu s ostatními objekty v ENERGETICKÉ LIZE (www.energetickaliga.cz) za příslušný rok a zjistit, zda jsme se oproti několika vytipovaným v dané sezóně zhoršili nebo zlepšili (všechny hodnoty v ENERGETICKÉ LIZE vycházejí z rozúčtování). Nenašli jste svůj dům v Energetické lize? Je to jednoduché, zástupci Vašeho objektu se mohou zdarma na uvedených [www](http://www.energetickaliga.cz) stránkách přihlásit.

Můžeme porovnat cenu tepla za GJ v našem objektu s cenami tepla okolních objektů (většinou máme stejného dodavatele) nebo s cenami předchozích let. Nedejme se zmást, že máme stále stejnou smlouvu, na cenu tepla má rozhodující vliv množství GJ odebraného tepla k nasmlouvanému množství GJ . Pozor, vyšší cena za teplo nemusí ještě znamenat špatně nastavený odběrový diagram s tepelnou, ale může znamenat i očekávané mrazy, které nenašly.

Po provedeném porovnání objektů buď dojde k závěru, že vše se pohybuje v očekávaných relacích a rozhodne se neprovádět žádná úsporná opatření ani měnit odběrový diagram s dodavatelem tepla, nebo zjistí, že je třeba opatření učinit.

Tento tříbodový postup by měl objekt pravidelně provádět každoročně po vyúčtování, aby se vyhnul nežádoucím výsledným platbám za teplo.

Ohřev teplé vody

U ohřevu teplé vody opět můžeme provést kontrolu, když si celkové fakturované GJ podělíme celkovou fakturovanou spotřebou vody v m^3 . Tímto dostaneme měrný ukazatel spotřeby tepelné energie k ohřevu teplé vody GJ/m^3 . Pokud se jedná o objekt, kde je příprava teplé vody mimo zásobovanou budovu, tak ukazatel $0,35 \text{ GJ/m}^3$ nebo menší, můžeme považovat za velmi slušný výsledek. Je-li ukazatel vyšší, tak to nemůžeme považovat za chybu ve vyúčtování či za neoprávněně fakturované náklady, ale objekt by se již měl zamyslet nad případnými úspornými opatřeními. Měrný ukazatel spotřeby tepelné energie k ohřevu teplé vody, kdy

příprava teplé vody probíhá mimo zásobovanou budovu by však neměl překročit hodnotu $0,525 \text{ GJ/m}^3$.

Pro objekty, kde příprava teplé vody je uskutečňována v zásobované budově je uspokojivý měrný ukazatel $0,30 \text{ GJ/m}^3$ a menší. Opět by však neměl překročit hodnotu $0,45 \text{ GJ/m}^3$.

Měření vody

A co studená voda? Buď je dodávána jako SV pro TV (nedivte se, označení TUV se už dávno nepoužívá, vodárenské společnosti se proti termínu teplá užitková ohradili, že již dávno není dodávána v kvalitě užitkové vody), takže správně je teplá voda (SV-TV) a vodné stočné (SV).

U vody ve vyúčtování máme mít uvedenou fakturovanou spotřebu vody a cenu za fakturovaný kubík (m^3) a rovněž spotřebu naměřenou na bytových vodoměrech a z toho vyplývající výslednou cenu za vyúčtované poměrové kubíky. Fakturovaná spotřeba vody a cena za fakturovaný kubík se vždy liší od celkové naměřené spotřeby na bytových vodoměrech a tím pádem i ceny za vyúčtované poměrové kubíky.

Bohužel, většinou to je v neprospěch celkové spotřeby naměřených poměrových kubíků na bytových vodoměrech, ta bývá zpravidla menší a tudíž cena za vyúčtované poměrové kubíky pak větší. Rozdíl je vždy, je to dáno mnoha faktory: fakturační období není vždy shodné s odečteným obdobím bytových vodoměrů, každý vodoměr má povolenou odchylku v měření, které je v procentech. Bytové vodoměry (i ty nej kvalitnější) nemusí postihnout kapající kohoutek, ovšem více kapajících kohoutků se již na fakturačním vodoměru, který je umístěn na patě domu, projeví a naměří.

Sečteme-li tyto možné odchylky, vždy dojdeme k rozdílu. Ovšem jak velký tento rozdíl má být? V celku rozumný a pochopitelný rozdíl je cca do $10\% - 15\%$. Je-li rozdíl větší 20% a více porocent mělo by SVJ, družstvo, majitel objektu již nějak reagovat.

Bohužel reakce přichází až po obdržení vyúčtování, a to již bývá pozdě. Objekt reklamuje dodavateli fakturaci, a pak bývá nemile překvapen, uzná-li dodavatel chybu, že je případné narovnání chybné faktury jen do poslední fakturace, a ta zpravidla bývá čtvrtletní. Ještě větší nemilé překvapení je, když dodavatel oznámí, že jeho fakturační vodoměr po přezkoušení měří správně v rozmezí povolených odchylek a tudíž reklamace je neúčinná a ještě dokonce vystaví objektu fakturu za přezkoušení vodoměru.

Pravidla pro rozúčtování služeb

Asi nejjednodušší a nejlevnější řešení je vypracovat na objektu „pravidla pro rozúčtování služeb“. V těchto pravidlech mimo jiné uvést, do jakého rozdílu bude vyúčtováno podle naměřených hodnot z bytových vodoměrů a od jakého rozdílu bude vyúčtováno podle podlahové plochy nebo osob.

Závěrem ještě poslední připomenutí: určitě se najde i pár uživatelů, kteří ve svém vyúčtování najdou poznámku, že jejich spotřeba byla odhadnuta a navíc dopočtená spotřeba je zvýšená o 60% nebo 200% . Tito uživatelé, nebo nejspíše jejich nájemníci, nechtě zpytují svědomí, zda umožnili uskutečnit odečet. Nejen nový občanský zákoník v § 1183 ukládá povinnost zpřístupnit byt k odečtům či montáži měřících zařízení, rovněž starý občanský zákoník tuto povinnost ukládal.

Věra Brodecká I.RTN

Projekt Bezpečná země

součást prevence kriminality VIII.



PREVENCE
SE MUSÍ VYPATIT

Nouzové otevírání objektů má svá standardní pravidla

Jedinečnost tohoto projektu spočívá ve spojení více subjektů tak, aby společně působily na občany ČR a doporučovaly jim pouze kvalitní, prověřené a certifikované mechanické zábranné prostředky dostupné na našem trhu. Cechmistr Ing. Petr Fráz, zástupce Cechu mechanických zámkových systémů ČR (CMŽS) v odpovědích na otázky JUDr. Tomáše Koníčka, odboru prevence kriminality MV ČR, objasnil další záměry tohoto projektu.

T. K. Než přejdeme na dnešní aktuální téma „Nouzové otevírání“ prosím o zodpovězení některých stále se opakujících dotazů občanů.

„Bydlím v domě, který je ve společenství vlastníků. Žiji sama a v bytě, který se nachází v 6. patře a od výtahu vede 9 schodů. V létě loňského roku mně postihly potíže s páteří, které v menší míře stále trvají. Problém nastal, když jsem jednu noc měla velké bolesti a zavolat pohotovost by nebyl problém, ale kdo by je vpustil do domu, když pro mne sejít devět schodů a sjet výtahem dolů bylo nemožné. Dveře dole v domě jsou neprodyšně uzamčené a do té doby dokonce tam byly instalované místo vnitřní kliky koule a ještě zamčeno. Když jsem požadovala po výboru nápravu, aby bylo instalováno zařízení, které je již v mnoha domech, kdy lze otevřít dveře z bytu setkala jsem se s velkým odporem. Prý až budu potřebovat otevřít dveře, mám zavolat někoho z nájemníků, aby otevřel (uprostřed noci), nebo hodit klíče z okna. Nad vchodovými dveřmi je stříška, takže nevidím, kdo je dole. Hledala jsem na internetu, jak řešit problém dveří. Podle zákona nemají být vchodové dveře uzamčené, aby v případě nutnosti bylo možno opustit dům bez problémů. Toto jsem sdělila emailem výboru, setkala jsem se s velkými obtížemi, protože výbor odstoupil, protože mé požadavky jsou neoprávněné. Výsledek je ten, že dveře jsou neustále zamčené a se mnou nikdo nemluví, neboť ohrožují majetek a zvu zloděje do domu. Prosím o sdělení, zda mám pravdu a nárok požadovat nápravu, nebo (jak mi bylo sděleno)

zatržtele trvat na svém i když nemám prý pravdu. Děkuji za odpověď“.

P. F. – Jde o velmi častý jev, který se bohužel nevyhýbá ani SVJ či BD. Přitom platné normy a zákon, stanovují jasná doporučení. Projekční zásady požární bezpečnosti staveb jsou stanoveny zejména tzv. kmenovými normami požární bezpečnosti staveb:

ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb

– Nevýrobní objekty

ČSN 73 0804 Požární bezpečnost staveb

– Výrobní objekty

V případě paní tazatelky je v domě zásadní problém ve způsobu řešení únikové cesty z bytového domu. Tak, jak paní tazatelka popisuje způsob zabezpečení únikové cesty z jejího domu, **lze oprávněně usuzovat, že je v rozporu s předpisy požární bezpečnosti staveb.** K tomuto bych rád podal k některým pojmům následující vysvětlení.

Únikovou cestou se rozumí komunikace v objektu nebo na objektu umožňující bezpečnou evakuaci osob z objektu ohroženého požárem nebo z jeho části na volné prostranství, popř. přístup požárních jednotek do prostorů napadených požárem.

Druhy únikových cest, zásady jejich dimenzování a vybavení jsou uvedeny v kmenových normách ČSN 73 0802 a ČSN 73 0804.

Podle stupně ochrany, kterou únikové cesty poskytují unikajícím osobám, se rozlišují únikové cesty na:

- a) nechráněné,
- b) částečně chráněné,
- c) chráněné.

Dveře na únikových cestách

Dveře pro evakuaci osob únikovou cestou musí umožňovat snadný a rychlý průchod (zabraňovat zachycení oděvu apod.) a svým zajištěním nesmí bránit evakuaci osob ani zásahu jednotek požární ochrany.

Umístění dveří, jejich konstrukce, způsob otevírání, kování atd. musí být zvoleny s ohledem na charakter provozu objektu i fyzickou a mentální schopnost evakuovaných osob tak, aby byla zajištěna plynulá evakuace, provozuschopnost i nezbytná bezpečnost. Za tímto účelem dle ČSN EN 179, jsou dveřní uzávěry vybaveny panikovým uzávěrem. V praxi to znamená takový zámek či soupravu zámku, která zajistí ve směru úniku po stisku kliky, madla volný průchod na volné prostranství.

Dveře, jimiž prochází úniková cesta, musejí být otevírávé ve směru úniku otáčením křídel v postranních závěsech nebo čepech. Je-li k dispozici více únikových cest, mohou být dveře, jimiž procházejí tyto cesty, i kývavé nebo vodo-

rovně posuvné. Pokud se dveří používá pro únik v obou směrech, doporučuje se, aby směr otevírání byl souhlasný se směrem úniku většího počtu unikajících osob.

Dveře na volné prostranství musí být otvíravé ve směru úniku otáčením křídel v postranních závěsech nebo čepech; pokud jimi neprochází více než 200 evakuovaných osob, mohou mít směr otáčení křídel i opačný (např. bytový dům).

Dveřní křídla, která jsou během provozu zajištěna a která jsou započítána do šířky únikové cesty, musí mít na straně ve směru úniku panikové kování (např. pákový uzávěr s rukojetí ve výši 900 mm až 1 200 mm nad podlahou otevíraný pohybem shora dolů nebo vodorovně ve směru úniku či jiný uzavírací mechanismus umožňující snadné a rychlé otevření křídla) již zmíněná ČSN EN 179 Nouzové dveřní uzávěry.

Závěrem doporučuji nahlédnout do požární zprávy daného bytového domu, kde bude jasně specifikováno hodnocení a typ únikových cest a tyto musejí být dle ČSN EN 179 vybaveny. V opačném případě dochází k ohrožení obyvatel daného bytového domu a vlastníci se vystavují postihu ze zákona. Doporučuji vlastníkům obrátit se na odborníky např. z řad Cechu, kteří poradí správná a certifikovaná řešení v rámci projektu „Bezpečná země“.

T. K. A nyní k dnešnímu tématu; vysvětlíte prosím občanům, kdo může provádět nouzové otevírání a jak se prokáže, jaké má mít oprávnění a co je třeba sepsat za doklady a případně kolik taková služba může stát?

P. F. – Tyto dotazy jsou časté nejen od občanů, ale i od kolegů klíčařů a zámkařů, kteří chtějí tuto službu provádět. Dovolím si odpovědět na Vaši otázku ve dvou částech, zdánlivě nesouvisejících. V první části bych odpověděl na písemný dotaz z území, který jsem obdržel od podnikatele FO podnikajícího v našem oboru zámkař. Z jeho dopisu vyplývá, že se jako FO vlastníci živnostenské oprávnění pro řemeslnou činnost „zámečnictví, nástrojařství“, zabývá opravou, montáží a servisem bezpečnostních zámků a kováním. Působí též v oblasti nouzového otevírání dveří bytů a služby poskytuje po dohodě s prokazatelným uživatelem bytové jednotky na jeho objednávku.

Cech mechanických zámkových systémů sdružuje profesionální zámečníky, kteří působí na území ČR a provádějí technickou pomoc „nouzové otevírání dveří“. Na základě dopisu z Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO) jsme doporučili všem našim členům, aby požádali o koncesi na příslušném Živnostenském úřadě.

Nouzové otevírání bytů má svá specifika a ze zákona jej mohou provádět pouze složky ze státní správy. Jsou to Policie ČR, městská a obecní policie, Hasičský záchranný sbor a ve zvláštních případech, exekutor. Podrobný výklad najdete na našich webových stránkách www.cmzs.cz.

Doporučení vlastnit koncesovanou živnost „Poskytování technických služeb na ochranu majetku a osob“ dáváme i v případě, kdy se jedná o zabezpečení pomocí certifikovaných bezpečnostních zábranných prvků. Zejména bezpečnostní cylindrické vložky BT.3 a BT.4, bezpečnostní štíty, bezpečnostní dveře. Všude tam, jedná-li se o vyšší zabezpečení, pomocí certifikovaných zábranných prostředků. Také dodávku a montáž systému generálního klíče SGHK BT.3 a BT.4.

Čestné prohlášení se záznamem o překonání vstupu



Prohlašuji tímto, že já, objednatel

Jméno/příjmení :

č. Op:

Pas/Řp:

Tel.:

Bytem:

Poznámka:

Vztah k objektu: jsem vlastníkem – nájemcem – oprávněnou osobou a to na základě (např.: nájemní smlouvy, plné moci atp.) ze dne:

.....
ve vztahu k nemovitosti/bytu v katastrálním území obce

Důvod k otevření: žádám o překonání zábrany proti vniknutí

do prostoru

z prostoru

Čestné prohlášení

Já uvedený(á) na paragonu – zjednodušeném daňovém dokladu prohlašuji, že veškeré právní důsledky a následky – zejména pak **restitní odpovědnost** za otevření zámku (zámků), dveří, případnou výměnu zámkařského zboží (včetně ostatního pomocného materiálu), které jsem si objednal(a) u výše uvedené firmy- poskytovatele technických služeb k ochraně majetku a osob, ve smyslu Živnostenského zákona – /, **v plné míře přebírám. Toto prohlášení je součástí zjednodušeného daňového dokladu na kterém se podepisuji na důkaz jedině, vážné, svobodné a pravé vůle, nikoliv pod nátlakem a v tísní. Veškeré údaje, které jsem uvedl(a) jsou pravdivé a žádnou okolností jsem nezamlčel(a).**

Současně se zavazuji, že nahradím zhotoviteli veškerou škodu, popř. jinou újmu, jenž by vznikla mojí objednávkou otevření dveří, zámku a nebo v souvislosti s ní (příslib odškodnění). Prohlašuji, že věci poškozené v důsledku těchto prací (otevírání) předávám k ekologické likvidaci výše uvedené firmě. Případné spory budou řešeny dle Občanského zákoníku v platném znění.

V dne: 2014.

Čas provedení úkonu od: do hod.

Překonáno bylo zabezpečení: bezpečnostním kováním, obyčejný zámek na profilový klíč, dozický zámek, přídavný zámek, cylindrická vložka, bezpečnostní petlice, visací zámek, bezpečnostní mříže atp. (uveďte a nehoďte se škrtněte)

podpis vlastníka – nájemce – oprávněné os. k nemovitosti:

.....
podpis vlastníka – nájemce – oprávněné os. k nemovitosti:

.....
Za firmu zhotovitele:

.....
Svědék: jméno:

.....
bydliště:

.....
č. O.p.:

.....
telefon:

.....
Svědék: jméno:

.....
bydliště:

.....
č. O.p.:

.....
telefon:

Za firmu zhotovitele: kontakt, adresa, www, e-mail.

PARAGON

– zjednodušený daňový doklad č:

Zhotovitel:

IČ:

DIČ:

Živnostenský list č.j: ŽÚ/

Koncesní listina č.j: ŽÚ/

Objednatel:

IČ:

DČ:

Čestně prohlašuji, že nemovitost, ve které byly prováděny objednané práce je Bytovým nebo Rodinným domem podle § 48 odst. 3 zákona o DPH. Podpis na Čestném prohlášení je stejnopis tohoto potvrzení správnosti – pravosti údajů uvedených na tomto platebním daňovém dokladu – paragonu.

Podpis objednatele:

Dodáno: zboží/ materiál/

v ceně

Kč

práce

Kč

doprava

Kč

Celkem cena vč. DPH

Kč

tj. slovy:

V

dne:

2014

Za zhotovitele:

Přijal:

Ostatní zámečnické práce v rámci standardních stavebních prací je možno dle našeho doporučení s odvoláním na dopis MPO provádět v rámci řemeslné živnosti „Zámečnictví“.

A nyní bych odpověděl na otázku v druhé části, která bude zajímat občana, tedy občana nacházejícího se v nouzi. Potřebujícího pomoc nouzově otevřít dveře. Zde bych postup shrnul do několika doporučení:

- Prevence je i zde na místě. Doporučuji náhradní klíče uschovat u rodičů, případně v zaměstnání nebo u důvěryhodné a blízké osoby. To pro případ potřeby otevřít nouzově byt například při ztrátě klíčů atd.
- V případě nouzového otevření dveří, je nutné obrátit se na kvalifikované odborníky, například z řad členů cechu (CMZS ČR viz www.cmzs.cz). Na stránkách cechu je seznam dle regionu. Zde je možné dohledat příslušného zámkaře.
- Lze se obrátit i na místní policii, pokud není přístup k internetu, která doporučí zámkaře v dané oblasti.
- Je třeba vždy zajistit svědka, který je přítomen nouzovému otevření. Doporučujeme někoho ze sousedů, kteří potvrdí dotyčnému, že tam skutečně bydlí.
- Objednatel služby musí být schopen dostatečně prokázat, že je vlastníkem bytu, nebo má k bytu nájemní právo. Musí prokázat svou totožnost.
- Přivolaný zámkař se musí prokázat vlastnictvím koncese „Poskytování technické pomoci na ochranu majetku a osob“
- O zásahu musí být sepsán protokol, kde je i prostor pro vyjádření svědka zásahu. Z pohledu zámkaře se vždy jedná o službu, za kterou je předem domluvená částka a vystaven doklad o uhrazení. Občan musí být předem informován o nákladech zásahu, které jsou závislé na situaci a zda jsou dveře jen zabouchnuté nebo zamčené.
- Ceny se pohybují, jak jsem uvedl, dle stavu a konstrukci stavebního uzávěru (dveří). Také dle regionu jsou ustáleny ceny od 800 Kč do 2500 Kč.
- Odpovědný zámkař na místě provede i opravu a případně montáž nového bezpečnostního zámku, kování, vždy by se mělo jednat o produkty v bezpečnostní třídě BT.3 (od 1. 1. 2013 RC.3).

Doporučil bych navštívit naše stránky cechu, kde o nouzovém otevírání nalezne občan více informací a odkazů. Rozhodně je třeba být připraven a v rámci prevence se informovat o všem, co s nouzovým otevřením bytu souvisí. Může se to stát každému z nás a některé situace, které jako cechmistr v souvislosti s prováděním nouzového otevírání řeším, jsou velmi spletité právě z důvodu vlastnictví k dotčenému bytu.

Děkujeme za rozhovor

Plovoucí montér větrných elektráren



Sestavit větrnou elektrárnu s lopatkami dlouhými 60 metrů není snadné ani na souši, natož u pobřeží rozbouřeného Severního moře. Konstrukterům společnosti Siemens se zde přesto podařil husarský kousek. Pomocí speciálního plavidla Sea Installer společnosti A2SEA dokázali na otevřeném moři u pobřeží Velké Británie nainstalovat dvě větrné elektrárny, každou v rekordním čase necelých 24 hodin.



Tyto elektrárny poskytují výkon 6 megawattů, což dokáže pokrýt spotřebu přibližně 6000 domácností. Sea Installer je 132 metrů dlouhý a 39 metrů široké plavidlo, které dokáže najednou přepravit základové části, nosné věže, gondoly i lopatky až deseti větrných elektráren. V budoucnu by měla loď umožnit snazší instalaci i těch nejrozměrnějších turbín s rotorem o průměru 154 metrů.

Poznámka redakce:

Zpráva 1. 4. 2014 – Třeboň

S možností získat plovoucí montážní loď vhodnou pro jihočeské rybníky se na společnost Siemens obrátila tuzemská soukromá firma Vrtule, a. s.. Ve výhledu má na jihočeských rybnících postavit cca padesát větrných turbín s rotorem o průměru 200 metrů. Petici proti plánované akci rozjeli kapři šupináči i naháči.

(Apríl)

bytová družstva – **SVJ** – správa domů

Ročník XI

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:

Artedit, 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 eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzertech redakce neručí.

**Číslo 2 vyšlo v dubnu 2014,
následující číslo vyjde v červnu 2014**

Inzerenti v tomto čísle:

ALUMISTR • ČSOB • DK CHEMO • ENBRA • ISTA • KASTEN
• OKENTĚS • PEKSTRA • SCHNEIDER – ÚDRŽBA BUDOV
• SOFTLINK • STOMIX • TECHEM • VIPA

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 vy-
stavenou fakturou.*

Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ:

ULICE:

MĚSTO, PSČ:

TEL./FAX:

IČO: DIČ:

E-MAIL:

☐ 150 Kč

☐ 270 Kč

☐ 375 Kč

DATUM A PODPIS:

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:
Vydavatelství odborných časopisů, Podolská 50, 140 00 Praha 4

Měřiče tepla a chladu **Techem**

přesné měření spotřeby energií s inteligentní komunikační technologií

Úvod

Přesné měření spotřeby energií je základním předpokladem pro vyhodnocení energetické bilance, účinnosti zařízení a nově přijatých úsporných opatření bytových domů. Otázka přesného měření spotřeby tepla zejména na úrovni konečných spotřebitelů tepelné energie je také zdůrazněna v rámci zákona č. 318/2012 Sb. a je akcentována i Evropskou směrnicí č. 2012/27/EU (Energy Efficiency Directive - EED) o energetické účinnosti. Měření spotřeby energií je také nezbytností pro vědomé řízení spotřeby a dosahování nových energetických úspor, které se EU vytkla jako svou dlouhodobou strategii. Upřednostnění těchto přesných měřičů je prioritní variantou pro dosažení podmínek vyhodnocování a průběžného sledování spotřeby energií.

Inteligentní měření spotřeby energií

V zájmu záměru posílení informovanosti konečných spotřebitelů jsou nyní tyto systémy, zejména u rekonstrukcí (periodických výměn) a novostaveb, navrhovány s možností jejich jednoduchého rozšíření na inteligentní systém přehledu spotřeb. Jsou tedy využívány zejména měřiče tepla v provedení s komunikací (rádiový systém 868MHz, M-Bus apod.). Tyto měřiče umožňují implementaci do portálových služeb Techem a jejich průběžné sledování, stejně jako tomu je např. u indikátorů vytápění, vodoměrů, elektroměrů, plynoměrů apod.. Všechny instalované **měřiče tepla Techem jsou již vybaveny rádiovou komunikací 868MHz** a je tak zachován obvyklý vysoký komfort zákazníků Techemu.

Typy měřičů tepla/chladu

Měřiče tepla a chladu jsou na trhu zastoupeny ve velmi širokém portfoliu provedení s ohledem na montážní nároky, médium, průtoky, komunikaci a přesnost. Tématem tohoto článku jsou zejména menší provedení měřičů tepla s ohledem na jejich umístění u konečných spotřebitelů (bytové okruhy), obvykle s průtoky 0,6 a 1,5 m³/h. Mimo samotné členění s ohledem na shora uvedenou komunikaci a inteligentní provedení je dalším základním rozdělením měřičů i princip samotného měření. Zpravidla jde o měřiče tepla a chladu s mechanickým nebo ultrazvukovým průtokoměrem, a to nejčastěji v tzv. „kompaktním“ provedení, které je konstrukčně přizpůsobeno právě potřebám konečných spotřebitelů. Ze zkušeností z poptávek je zejména u periodických výměn preferován nový měřič v mechanickém provedení, který byl instalován již v minulosti, kdy využití ultrazvukových měřičů tepla nebylo tolik obvyklé, především pro jejich vyšší pořizovací cenu. U novostaveb a větších rekonstrukcí jsou projektanty i developery preferovány zejména měřiče v ultrazvukovém provedení - z důvodů minimálního rizika poruch způsobených nečistotami, vyšší přesností a menší nároky na provozní podmínky (nižší tlakové ztráty atd.). Další aplikací, která je současnou legislativou přímo vyžadována, je podružné měření spotřeby

tepelné energie pro celoroční přípravu teplé vody v objektu tak, aby bylo možno jednoznačně stanovit náklad vynaložený na společnou přípravu a dodávku teplé vody konečným spotřebitelům.

Zkušenosti z praxe

Praxe ukazuje, že někteří zákazníci zejména při periodických výměnách mají bohužel pouze jediné hledisko a tím je cena. Mnohdy zcela zapomínají, že měřič tepla je stanovené měřidlo podléhající zákonné povinnosti pravidelného ověřování v cyklu 4 let. Následně, často i bez vědomí konečných spotřebitelů, prodlužují někteří (ne)zodpovědní statutární zástupci objektů jejich využití nad tuto lhůtu a při zjištění nutnosti „nečekané“ investice (bez vytváření potřebné rezervy zdrojů ve fondu údržby apod.) jsou některými dodavateli „natlačeni“ do oprav mechanických přístrojů s minimální zárukou a jak ukazuje praxe, bohužel i omezenou funkčností. Přitom jen jednoduchým přehledem nákladů za energie, které se podle těchto měřičů účtují, je zcela zřejmé, že za zmíněné období čtyř roků jimi „proteče“ až několik desítek tisíc Kč. Takové náklady si zaslouží větší pozornost a zcela jistě přístroje kvalitní a s plnou zárukou dalšího čtyřletého provozu. Mnohdy je rozdíl v ceně mezi novým a repasovaným mechanickým měřičem tepla v horizontu 4 let zanedbatelný (při zohlednění záručních podmínek téměř nulový) a jde přesně o případ, kde se úspora nákladů nevyplácí; efekt je spíše opačný a v konečném důsledku také nákladnější. Opravy měřičů tepla lze ještě připustit u ultrazvukového provedení, kde jsou náklady mezi novým a repasovaným přístrojem rozdílnější. I zde je však nutná obezřetnost a musí jít o kvalitní ultrazvukové přístroje renomovaných výrobců. Proto je třeba si pohlídat, jakými přístroji budou vaše stávající měřiče nahrazeny (zpravidla jde o výměnný způsob) a jsou známy případy, kdy demontované kvalitní ultrazvukové přístroje byly nahrazeny přístroji zcela jiného typu, méně kvalitními nebo dokonce pouze mechanickými.

Techem měřiče tepla a chladu

- ✓ vždy s komfortem bezdrátové rádiové technologie 868MHz
- ✓ vždy s typovým schválením MID
- ✓ vždy s vazbou na další přístroje spotřeby energií v budově (komplexní řešení energií celých budov)
- ✓ vždy s maximální zárukou po celou dobu platnosti ověření
- ✓ vždy s plným servisem přístroje a následnou službou odečtů a rozúčtování
- ✓ vždy EED ready a v souladu s inteligentní technologií měření energií

Tomáš Hliva, Techem, spol. s r. o.

Ultrazvukový měřič **Techem radio 3**

přesné měření spotřeby a spravedlivé rozúčtování



Měřiče tepla/chladu od společnosti Techem přesně zaznamenávají hodnoty vytápění, ohřevu teplé vody i chladu, což je v dnešní době rostoucích nákladů energií nezbytné. Díky použití nejmodernějších ultrazvukové technologie je měření jednoduché, spolehlivé a je zajištěna vysoká stabilita měření.

Bezdrátová technologie pro více komfortu

Ultrazvukové měřiče tepla Techem radio 3 jsou vybaveny rádiovým modulem. Jeho zprovoznění je jednoduché. Lze ho aktivovat hned na počátku měření nebo kdykoliv v budoucnu bez nutnosti dodatečných investic do dalšího zařízení. Tím dochází k úspoře nákladů za zdlouhavé a nákladné provádění odečtů nebo meziodečtů.

Kalibrované pro maximální přesnost

Měřiče tepla jsou kalibrovány na dobu 4 let a po celou tuto dobu je poskytována společností Techem záruka. V případě dohody s konečným zákazníkem Techem dále poskytuje servis přístrojů včetně rozúčtování energií.

Servis a rozúčtování zajištěno

Společnost Techem nabízí zajištění kvalitního a operativního servisu včetně rozúčtování po celou dobu životnosti přístrojů. V ČR disponuje pobočkami, které umožňují blízký kontakt se zákazníky. Po uplynutí 4 let společnost Techem upozorní zákazníka na nutnost výměny měřičů a po dohodě ji realizuje. Zákazník se tak o nic nestará, vše zajišťuje společnost Techem.



Základní technické údaje

DN 15–20	Qn 0,6 – 1,5 m ³ /h
DN 20–25	Qn 2,5 – 3,5 – 6,0 m ³ /h
DN 40–50	Qn 10 – 15 m ³ /h
Připojení	Qn 0,6–10 závit, Qn 15 příruba
Počítadlo	GJ nebo MWh
Odečet	rádiový
Napájení	baterie max. 11 let

V případě jakýchkoliv dotazů nás kontaktujte, ochotně Vám poradíme.

tel.: +420 272 088 773, 272 088 777 | fax: +420 272 088 770 | e-mail: info@techem.cz | www.techem.cz

Techem, spol. s r. o.

Služeb 5, 108 00 Praha 10 – Malešice

Oblastní zastoupení:

Mladá Boleslav
Plzeň
Most
Praha
Hradec Králové

Brno
Ostrava
Olomouc
Uherské Hradiště

techem
Jsme blíž. Vidíme dál.

hliníková zábradlí pro balkony a lodžie

Společnost ALUMISTR SE již od roku 2000 vyrábí rámové a bezrámové zasklívací systémy a hliníková zábradlí, jejichž využití se týká především balkonů a lodžii, 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 lodžii za hliníkové, které nabízí řadu předností:

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



SLEVOVÝ KUPON
500 Kč

SLEVA NA ZASKLENÍ

Platnost kuponu leden–duben 2014

Tento kupon uplatníte u všech montážních firem uvedených na www.alumistr.cz v sekci poptávka. Evidenční číslo: 003

ALUMISTR SE

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



info-CD ZDARMA

infolinka zdarma
800 100 907



ALUMISTR