



ZLATÝ POKLAD
NALEZEN V SČMBD

NEZNALCI SEJÍ
NEJISTOTU

TEPELNÁ ČERPADLA
- INVESTICE
S ROZUMEM

ZATEPLENÍ DOMU
PRO DŘÍVE
ZATEPLENÉ DOMY

BULVÁRNÍ VÝKŘIKY A HROZBY

TÉMA K VYSVĚTLENÍ

ŠETŘETE
S REPASOVANÝMI
VODOMĚRY

INSTALUJTE CHYTRÉ
HLÍDAČE VAŠICH
DOMÁCNOSTÍ

KŘIŠŤÁLOVÉ
KOMÍNY,
KTERÉ NEKOUŘÍ

DALŠÍ MOŽNOSTI
ÚSPOR
V BYTOVÝCH
DOMECH

www.scmbd.cz





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



Milí a vážení přátelé bytového družstevnictví, SVJ a správcovství!

Zvolený titulek možná připomíná praktiky bulvárních tiskovin, ale vězte, že tomu tak je zcela záměrně. Před nedávnem, dá se říci, že jen pár týdnů před uplynutím stanoveného termínu, do kterého, podle Nového občanského zákoníku a Nového zákonu o korporacích, musejí bytová družstva zcela nově upravit, schválit a na příslušná místa poslat nové stanovy, vypustil bulvár na veřejnost poplašnou zprávu: **Bytovým družstvům hrozí zrušení. Kvůli lajdáctví!** Pod tímto titulkem pak vyšel souhrn nutných kroků a povinností, které vyplývají z právních úprav s jasným závěrem, kdy družstva, v případě nedodržení termínu (citujeme): **...je soud může zrušit a poslat do likvidace!**

Obsah článku (ostatně, nebyl to jen bulvár, ale s podobným výkřikem se přidal i portál Seznam.cz), není prvoplánovitě nepravdivý. To, co nás, praktiky, kteří jsme o změnách v nově připravovaných zákonech dávno věděli pobouřilo, bylo načasování a způsob prezentace. Přesně podle stylu: na obzoru se rýsuje „mrtvola“, dokonce podle jejich odhadu až devět a půl tisíce (v tomto případě bytových družstev), tak o tom začneme psát.

Pravdou je, že takto se chová bulvár, a tak ho je nutné i chápat. Co je však smutné, že i tak zvané seriózní tiskoviny a seriózní média (rozhlas a televize) nijak hlasitě včas a v předstihu neupozorňovala na povinnost, kterou bytová družstva v jednom termínu a SVJ v termínu pro ně platném, musejí udělat. A to i přes nemalou snahu a konkrétní nabídky ze strany Svazu českých a moravských bytových družstev poskytnout k novým zákonům a povinnostem z nich vyplývajících konkrétní užitečné informace VŠEM bytovým družstvům a SVJ. Žádný ohlas, žádné pozvání do vysílání,

ZLATÝ POKLAD NALEZEN V SČMBD

žádné reakce. Záměrně uvádím slovo **VŠEM**, protože takto se k užitečným informacím dostala jen bytová družstva a SVJ v jejich správě, která jsou členy SČMBD. V předstihu tak měli členové Svazu přístup k vzorovým stanovám pro bytová družstva i SVJ, které jim usnadnily „život“ a napomohly dodržet literu zákona i dané termíny. Byla to nelehká práce v průběhu loňského a na začátku tohoto roku, kterou odborníci Svazu ku prospěchu svých členů zvládli.

SČMBD NA VAŠÍ STRANĚ

Vracím se k titulku: **Zlatý poklad nalezen v SČMBD** jen proto, abych ho vysvětlil. To, co nazývám pokladem, jsou informace, návody, rady, které Svaz svým členům poskytuje. Poskytuje je včas, s odbornou garancí a se zájmem odborníků, kteří problematice rozumí. A nejen to, konkrétně u nově vznikajících zákonů se i naši specialisté snažili být, připomínkovat jednotlivé kapitoly, a tak předejít nesrovnalostem, které pak v praxi způsobují potíže. Jak už to tak bývá doporučení a varování nebyla vždy vyslyšena, a tak přichází druhá, bolestnější fáze, napravování nedostatků již platných nových zákonů! (Zdá se, že to je už obvyklý způsob přijímání zákonů v naší republice.)

Obsah tohoto čísla časopisu bytová družstva-SVJ-správa domů je proto z drtivé části věnovaný informacím, co Svaz pro své členy dělá. Jak si můžete přečíst, nová vláda, respektive legislativní odbor Ministerstva spravedlnosti ČR se obrátil i na SČMBD, aby připomínkoval sporné pasáže v nových zákonech. Zásadní připomínky, které naši odborníci mají, si můžete přečíst. Zveřejňujeme je i z důvodu, že jak známe státní úředníky, ne vždy jsou ochotni přijmout všechna dobře míněná doporučení. Takže tímto dáváme možnost následného porovnání, co všechno budou nakonec ochotni akceptovat, a jaké nedodělky v zákoně zůstanou a budou v praxi nadále dělat potíže.

Velký blok věnovaný odpovědím na zcela konkrétní dotazy z praxe jsou pak další ukázkou toho, jak široký rozhled mají lidé ze Svazu a s čím vším se na ně můžete obracet.

Takže, končím tento dnešní, netradiční úvodní sloupek (stránku), kterou jsem psal s vědomím, že: Když tě nikdo nepochválí, pochval se sám! Jen dodávám, že Svaz českých a moravských bytových družstev tu je pro vás. Bylo tomu tak, je tomu tak a i v budoucnu tomu tak bude, protože to je smysl existence a poslání SČMBD. Na tom nezmění nic žádný bulvár!

Vít Špaňhel

SČMBD na vaší straně

Krátká doba existence nového občanského zákoníku a nového zákona o obchodních korporacích přinesla řadu nesrovnalostí, které znepříjemňují život nejen bytovým družstvům a SVJ. Ještě před schválením uvedených zákonů odborníci ze Svazu českých a moravských bytových družstev upozorňovali na jejich nejrůznější problémové pasáže a navrhovali jejich novelizaci. Vše zůstalo bez většího ohlasu. Až praxe ukázala, jak jsou mnohé paragrafy nedokonalé či zmatečné. Dalo by se proto říci, že dotazník, který rozeslal legislativní odbor Ministerstva spravedlnosti ČR i na SČMBD a má sloužit k podávání návrhů na novelizaci zákonů souvisejících s rekodifikací soukromého práva, přichází pozdě, ale přece! Návrhy k novelizační činnosti v oblasti nové civilní legislativy zpracoval i právně legislativní odbor SČMBD. Ve kterých bodech a s jakými návrhy změn přicházejí právníci Svazu si můžete přečíst na následujících stránkách našeho časopisu.

Vedle popisu příslušného znění zákona najdete i odůvodnění, proč je nutné novelizovat příslušné znění zákona. I když se může zdát následující čtení příliš právnicky suché, dává nám představu, jak pracovaly skupiny odborníků při vlastní tvorbě původních zákonů. Je zjevné, že jim cházela notná dávka zkušeností z praxe. Posuďte sami.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1169 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

Při změně prohlášení je zbytečně vyžadován dvojitý souhlas většiny vlastníků – jednak v písemné formě podle § 1169 odst. 2 a dále schválení shromážděním podle § 1208 písm. b)

Návrh řešení

Ve větě první vypustit slova „o změně jejich práv a povinností“. Ve větě druhé vypustit slova: „... pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.“ a nahradit slovy: „... pokud je schválena shromážděním vlastníků“.

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

K účinnosti změny prohlášení vyžaduje zákon (i) dohodu dotčených vlastníků, (ii) písemný souhlas vlastníků jednotek s potřebnou většinou hlasů, i když nejsou členy dohody a (iii) schválení shromážděním vlastníků podle § 1208 písm. b). Kroky (ii) a (iii) se „dublují“, neboť v obou případech je požadován souhlas dalších vlastníků, byť v různých formách. Je proto vhodné tento proces o jeden z kroků (ii) nebo (iii) zjednodušit. Navrhujeme variantu ad (iii). Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků, navrhujeme proto odstranit matoucí ustanovení, které tuto dohodu blíže označuje jako dohodu „o změně práv a povinností“.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

Příspěvky na náklady vlastní správní činnosti – jsou určeny jako stejné pro každou jednotku, aniž by zákon připouštěl odchylnou úpravu. Terminologická nepřesnost v označení příspěvků.

Návrh řešení

Na začátek věty doplnit slova: „Nebylo-li určeno jinak,“. Slova „osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů,“ nahradit slovy: „osoby odpovědné za správu domu a pozemku, nebo členů orgánů společenství“.

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

Odchýlení se od zákonem stanoveného kritéria pro rozdělení

nákladů na správu domu a pozemku mezi vlastníky jednotek by mělo být možné i u nákladů na vlastní správní činnost stejně jako je tomu u ostatních nákladů (§ 1180 odst. 1). Tyto příspěvky jsou určeny na odměňování osoby odpovědné za správu domu (správce) nebo členů orgánů společenství – je vhodné dodržet dosavadní terminologii občanského zákoníku pro zákonného správce; jinak vznikají pochybnosti o tom, zda se jedná o odměny tohoto správce nebo správce profesionálního (vykonávajícího správu na základě smluvního vztahu – v tomto druhém případě se odměna bude mezi vlastníky rozpočítávat podle § 1180 odst. 1).

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1184 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

V nové právní úpravě zcela chybí úprava zajištění pohledávek z povinných plateb vlastníka

Návrh řešení

Doplnit odstavec č. 1 v níže uvedeném znění, dosavadní ustanovení označit jako odstavec č. 2: „K zajištění pohledávek společenství vlastníků (ostatních vlastníků jednotek v domech, v nichž nevzniklo společenství) vzniká zástavní právo k jednotce povinného vlastníka prvním dnem prodlení s platbou příspěvků podle § 1180 a záloh na služby podle § 1181. K zajištění pohledávek vlastníka nebo společenství na náhradu škody podle § 1183 odst. 2 vzniká zástavní právo k jednotce povinného vlastníka dnem vzniku škody. Nebudou-li tyto pohledávky uspokojeny z prodeje jednotky při výkonu rozhodnutí v občanském soudním řízení, v exekučním nebo insolvenčním řízení, přechází neuspokojené pohledávky na nabyvatele jednotky.“

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

Dosavadní legislativa upravovala problematiku pohledávek vůči vlastníků ne zcela uspokojivě v § 15 a § 16 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. V současné právní úpravě již zajištění pohledávek vůči neplatícím vlastníků chybí zcela, což je stav naprosto nepřijatelný a vede k nespravedlivému zdražování nákladů pro ostatní ukázněné bydlící. Pohledávky z příspěvků na správu domu a z plateb za služby by měly být uspokojovány při nuceném prodeji jednotek jako pohledávky za podstatou. Jestliže dnes přednostní uspokojení ani zajištění pohledávek zákon nezaručuje, dochází k situacím, kdy se z prodeje jednotky (exekuční návrh podalo společenství!)

uspokojí hypoteční banka (s výhodou smluvního zástavního práva a s výhodou pořadí v rozvrhu, kdy má přednost před ostatními věřiteli), uhradí se náklady exekuce a na bytové společenství po několika letech soudního sporu a po podání návrhu na exekuci nezbude nic (dokonce ani náhrada nákladů soudního řízení), neboť dlužník další majetek obvykle nemá. Neuspokojenou pohledávku se pak musí „pokrýt“ svými platbami ostatní vlastníci jednotek v domě, kteří kromě „adresy“ nemají s dlužníkem nic společného. Tento stav je nezbytné napravit obdobným způsobem, jakým funguje vymáhání pohledávek spojených s bydlením vůči vlastníkům bytů v okolních evropských státech. Navrženým ustanovením se snažíme nepříznivý stav alespoň částečně napravit.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1185 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

Manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, musí zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To komplikuje jednání manželů při správě společného bytu.

Návrh řešení

Vypustit větu druhou.

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

Dosud byli manželé zvyklí jednat společně v záležitostech správy společného bytu neformálně a není vážný důvod od této praxe upouštět. Dosud se manželé navzájem nezastupovali, nyní tak budou muset učinit – obvykle zmocní jeden druhého. Pokud by byl podle § 1185 odst. 2 NOZ zmocněn jeden z manželů, nemůže např. na schůzi vlastníků vystupovat druhý z nich. Navrhujeme proto odstranění této formality a řešení vztahů při správě bytu obecnými ustanoveními manželského majetkového práva.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1186 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

Ustanovení má umožnit přechod dluhů při převodu jednotky. Jeho výklad však vzbuzuje řadu pochybností. Pro věřitele (osobu odpovědnou za správu domu) je přitom otázka přechodu dluhů a jistoty v osobě dlužníka zásadní.

Návrh řešení

Odstavec doplnit a upravit následovně: „S vlastnictvím jednotky přechází na nabyvatele dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku, na zálohách na služby spojené s užíváním jednotky a dluhy a pohledávky z vyúčtování těchto služeb. Vlastník je povinen doložit nabyvateli výši těchto dluhů písemným potvrzením osoby odpovědné za správu domu. Jestliže je vystaveno neúplné potvrzení, přechází na nabyvatele splatné dluhy jen do výše uvedené v potvrzení. Za dluhy splatné ke dni převodu jednotky ručí osobě odpovědné za správu domu a pozemku převodce.“

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

Vznikají pochybnosti (i) zda vůbec při převodu jednotky přechází dluhy (zda je lze považovat za závady ve smyslu § 1107

NOZ), (ii) zda je přechod dluhů podmíněn vystavením potvrzení a jeho předáním ze strany převodce nabyvateli, (iii) jaké dluhy přechází (když dluhy na službách často tvoří podstatnou část pohledávek za vlastníky), (iv) za jaké dluhy ručí převodce (bylo by vůči převodci nespravedlivé, aby ručil např. i za budoucí splátky úvěru společenství, který společenství převzalo v době, kdy byl vlastníkem), atd. V důsledku těchto pochybností ztrácí osoby odpovědné za správu domu právní jistotu, kdo je dlužníkem jednotlivých pohledávek. To bude vymáhání pohledávek značně komplikovat, a proto je třeba dotčené ustanovení upravit. Nabyvatel jednotky má možnost výši dluhů zjistit z potvrzení. Případné vypořádání si musí převodce a nabyvatel sjednat ve smlouvě o převodu jednotky.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1195 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

Podle stávající úpravy nesmí společenství převzít úvěr bytového družstva, který byl sjednán za účelem financování modernizace domu, a to ani tehdy, když s tím souhlasí všichni vlastníci bytů (kteří byli původními členy družstva).

Návrh řešení

Do odstavce zahrnout poslední větu z § 1197 NOZ a upravit tento odstavec následovně: „K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, zaváže se tento dluh hradit nebo se podílet na její ztrátě, se nepřihlíží. Společenství vlastníků však může převzít úvěr poskytnutý před vznikem společenství vlastníků na financování modernizace, stavebních úprav, nástaveb nebo přístaveb domu původnímu vlastníkovému domu, pokud je tímto vlastníkem bytové družstvo.“

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

Původní vlastníci domů – bytová družstva – často domy modernizovala a stavební úpravy financovala z úvěrů se státní dotací. Při převodech bytů do vlastnictví vznikají (podle dosavadních předpisů) nebo jsou zakládána (podle nových předpisů) společenství vlastníků, která přebírají správu domu a pozemku od původního vlastníka. Tato společenství však dnes nemohou převzít také úvěry původního vlastníka, a to ani tehdy, kdy společenství založí všichni vlastníci, kteří byli členy družstva (tj. původního vlastníka) v době sjednání úvěru. Tato situace může vést k bankrotu družstev a k ohrožení splácení úvěrů se státní dotací. O možnost převzít úvěry mají zájem jak bytová družstva, tak vznikající společenství vlastníků. Pro případ, že se jedná o úvěr na úpravy domu, pro nějž vzniklo společenství, by měl zákon připustit ze zákazu přebírání cizích úvěrů výjimku.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1198 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

Blokace převodů jednotek ohrožují výkon vlastnického práva, který zahrnuje také právo se svým vlastnictvím libovolně nakládat.

Návrh řešení

Odstavec vypustit

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Za současného stavu dochází k blokadám převodů jednotek – vlastníci jednotek jsou nepřipustně omezováni v nakládání se svým majetkem, dokud není katastrálním úřadem prokázán vznik společenství vlastníků v domě. Vznik společenství vlastníků přitom tento vlastník nemůže sám ovlivnit (může být zablokován i jen jediným vlastníkem – viz nutný 100% souhlas se stanovami uvedený v § 1200 odst. 1 NOZ). Toto ustanovení kromě toho značně komplikuje práci katastrálním úřadům, které musí zkoumat, zda v domě nevznikla společenství ze zákona ještě na základě dosavadních předpisů (a není třeba prokazovat jejich vznik výpisem z rejstříku), případně, zda se nejedná o situaci tzv. odloženého vzniku společenství v domě podle § 1202–1203 NOZ nebo podle zákona č. 311/2013 Sb. (§ 24 tohoto zákona). Ze všech uvedených důvodů se proto jeví vhodné od blokad převodů upustit a zakládání společenství v domech vynucovat jiným způsobem, případně akceptovat, že v některých domech zůstane režim vlastníků jednotek bez vzniku společenství (včetně solidární odpovědnosti podle § 1127 NOZ).

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1200 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

K založení společenství schválením stanov se vyžaduje souhlas 100% vlastníků. To však v řadě případů nelze dosáhnout – stačí, když je v domě 1 vlastník, který odmítne souhlas dát a společenství vzniknout nemůže. Důsledkem pro ostatní vlastníky je blokáda převodů jednotek (§ 1198) a nedobrovolná solidari- ta (§ 1127).

Návrh řešení

Vypustit větu druhou.

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Dochází k situacím, kdy bytová družstva převedla jednotky do vlastnictví a většina vlastníků chce založit v domě společenství (dům již byl prohlášením vlastníka rozdělen na jednotky, takže vymezení jednotek a společných částí domu i zásady týkající se příspěvků jsou již dány), ale toto založení může zablokovat i jen jeden jediný vlastník. Jeho vůle nemůže být za současného stavu zřejmě nahrazena ani soudním rozhodnutím. Nepříznivým důsledkem pro ostatní vlastníky je solidární odpovědnost (§ 1127) a blokáda převodů jednotek (§ 1198). Je proto vhodné od požadavku, aby byly stanovy schvalovány 100% vlastníky, upustit.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1200 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

Zákon vyžaduje, aby měly stanovy některých společenství formu veřejné listiny a s tím souvisí také nutnost provádět i všechny pozdější změny formou notářského zápisu. To se jeví pro tato společenství jako neodůvodněná zátěž (když jiná společenství stanovy ve formě NZ nemají). Odstavec kromě toho obsahuje stylistickou nepřesnost.

Návrh řešení

Větu druhou nahradit tímto zněním: „To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo smlouvou o výstavbě. Pozdější změna obsahu stanov formou veřejné listiny nevyžaduje.“

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Navrhujeme sjednotit pro všechna společenství vlastníků možnost provádět změny ve stanovách, aniž by tato změna vyžadovala formu veřejné listiny, což společenství finančně zatěžuje. Není důvod, proč by některá společenství mohla stanovy měnit jen formou veřejné listiny a jiná společenství nikoli. Forma veřejné listiny nebyla vyžadována při změně stanov ani podle dosavadní úpravy.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1202 a § 1203 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

Zákon těmito ustanoveními brání tomu, aby v domě vznikala společenství vlastníků.

Návrh řešení

Ustanovení obou zmíněných paragrafů vypustit.

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Zmíněná ustanovení mají nepříznivý dopad na činnost bytových družstev, která postupně převádí byty do vlastnictví svých členů. Podle ustanovení § 1203 by v domě mohlo vzniknout společenství teprve ztratí-li družstvo většinu hlasů (většinový podíl na společných částech domu). Až do vzniku SV se uplatní solidarita vlastníků ve věci závazků spojených se správou domu (§ 1127) a dá se očekávat, že budou případní věřitelé vymáhat nároky v první řadě po družstvu jako nejsilnějšímu vlastníkov- vi. Často většina členů družstva v domě zájem o převod bytu do vlastnictví ani nemá. Podle ustanovení § 1202 odst. 2 by se při rozhodování vlastníků bytovému družstvu nezapočítávaly hlasy převyšující hlasy ostatních vlastníků. Taková disproporce není důvodná – družstvo v tomto okamžiku sdružuje většinu osob, které se podílely na pořízení domu (byť zůstávají nadále „jen“ členy družstva) a je nespravedlivé, aby hlasy, které na tyto osoby připadají, nemohly být započítány, tj. aby měli v domě právo veta menšinoví vlastníci bytů. Navržená úprava má vznik společenství vlastníků v domech umožnit.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 1205 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

Statutárním orgánem společenství má být výbor a pouze pokud to stanovy připouští, může být statutárním orgánem předseda (jako individuální orgán).

Návrh řešení

Ve větě druhé slova „, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem“ nahradit slovem „nebo“.

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Praxe v domech je taková, že je často obtížné obsadit mís-

ta v orgánech společenství. Zájem o členství v orgánech se mění podle toho, jak se vlastníci stěhují. Dosavadní vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 371/2004 Sb. připouštěly, aby si shromáždění vlastníků vybralo, zda zvolí výbor nebo určí jednoho pověřeného člena, který bude vykonávat funkci statutárního orgánu. Pro společenství vlastníků by bylo praktické, pokud by nebyla ani nadále omezena v tom, jaký statutární orgán si zvolí pro následující funkční období. Zejména je to vhodné v situaci, kdy nelze změnu stanov provádět jiným způsobem, než formou veřejné listiny.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 3063 zákona č. 89/2012 Sb.

Identifikace problému

Přechodné ustanovení týkající se bytového spoluvlastnictví neobsahuje pravidla pro vznik společenství v přechodném období. Chybí i další přechodná pravidla (viz výkladová stanoviska KANCL č. 10 a 16)

Návrh řešení

Dosavadní odstavec označit jako odstavec 1 a doplnit odstavcem č. 2, který zní následovně:

„Byl-li návrh na vklad vlastnictví jednotky podán do 31.12.2013, vzniká v domě společenství vlastníků ze zákona podle § 9 odst. 3 nebo § 9 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, i když bude listina dokládající vznik společenství vlastníků na základě takto zahájeného řízení doručena až po 1.1.2014. Do přijetí vlastních stanov se společenství řídí přiměřeně vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb. a tímto zákonem. Na práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb. i na jejich společenství se však užije nová úprava.“

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Chybějící přechodné ustanovení komplikuje vznik společenství v domech, kde návrh byl podán ještě před účinností zákona č. 89/2012 Sb., avšak k doručení listin došlo až po 1.1.2014. V těchto případech by měl být proces zahájený za účinnosti dosavadních předpisů dokončen podle legitimního očekávání navrhovatelů a proces vzniku společenství by měl být završen podle dosavadních předpisů. V současné době dochází k tomu, že notáři s odkazem na § 1200 odst. 1 odmítají sepsat notářský zápis o přijetí stanov, pokud stanovy neschválí 100% vlastníků a katastrální úřady blokují převody jednotek. Další přechodná pravidla, která dosud v NOZ chybí, byla doplněna výkladovými stanovisky KANCL. Bylo by však vhodné zpracovat je přímo do textu zákona.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 572 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Administrativně náročné uzavírání smluv o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu

Návrh řešení

Ve zvláštní části týkající se bytových družstev, v § 732 vytvořit nový odstavec 2, který zní: „Bytové družstvo nemusí s nájemcem družstevního bytu uzavřít smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle § 572, jde-li o peněžitý vklad na úhradu modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byt nachází, a podmínky k převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu a jeho vypořádání za trvání členství jsou upraveny stanovami.“ Dosavadní ustanovení § 732 by bylo označeno jako odstavec č. 1 a nadpis by byl zněl takto: „Členské vklady v bytovém družstvu“.

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

BD do konce r. 2013 běžně používala na financování technického zhodnocení domu (např. zateplení fasády, modernizaci výtahu) zdroje vytvořené z nájemného z družstevního bytu (tzv. fond oprav) při současném navýšení dalšího členského vkladu nájemce tohoto bytu v souladu se stanovami. K takovému postupu, který je pro člena výhodný (zvyšuje se jeho majetková účast v družstvu), je od r. 2014 nezbytná písemná smlouva s každým nájemcem družstevního bytu v daném domě, což je administrativně velmi náročné.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 580 odst. 2 písm. a) zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Identifikace člena v seznamu členů družstva

Návrh řešení

Za slovo „jméno“ doplnit slova „datum narození“.

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Navrhujeme, aby předmětem evidence bylo také datum narození. Vzhledem k opakujícím se jménům osob mají družstva problémy s identifikací člena družstva. Pro družstva by proto bylo praktické, aby evidovala i data narození, aniž by si musela vyžádat souhlas členů podle zákona č. 101/2000 Sb. (který může být odvolán).

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 582 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Možnost vydat každému členovi úplný opis seznamu všech členů je v rozporu s ochranou osobních údajů.

Návrh řešení

Odstavec 1 vypustit.

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Rozsah vydávání údajů ze seznamu členů je neodůvodněný a lehce zneužitelný. Navrhujeme, aby nadále měli členové možnost nahlédnout do celého seznamu, pokud prokáží právní zájem (viz dosavadní odstavec 2).

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona – ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 636 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Zákon ukládá družstvům svolávat členskou schůzi pozvánkou na internetových stránkách. Tento požadavek je nadbytečný, pokud družstvo doručí pozvánku na členskou schůzi jiným způsobem. Způsob svolání členské schůze by měly určit v první řadě statuty.

Návrh řešení

První odstavce doplnit následovně: „Členská schůze se svolává způsobem upraveným statuty, jinak svolavatel nejméně 15 dnů předem dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva, pokud je družstvo zřídilo, a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Jestliže se pozvánka uveřejňuje na internetových stránkách, musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.“

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Stávající úprava komplikuje svolávání členské schůze menším družstvům, kde je nejvyšším orgánem členská schůze a nikoli shromáždění delegátů (v případě shromáždění delegátů, a tedy „velkých“ družstev se pozvánka na toto shromáždění na internetových stránkách paradoxně uveřejňovat nemusí). Menší družstva však obvykle internetové stránky nepotřebují, jejich členové je nevyužívají. Nutnost zřídit internetové stránky a jejich údržba znamená pro družstva zbytečné zvýšení nákladů. Navrhujeme proto, aby si družstva mohla upravit způsob svolávání členské schůze podle dosavadních zvyklostí (u bytových družstev se členská schůze často svolává vhozením pozvánky do schránky a vyvěšením na informační desce v domě). Internetové stránky by měly zůstat jednou z možností, nikoli povinností.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona
– ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 638 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Členská schůze projednávající účetní závěrku se má konat do 6 měsíců po skončení účetního období, což je pro bytová družstva v některých případech nereálný termín.

Návrh řešení

Pro bytová družstva doplnit úpravu v tom smyslu, aby se lhůta pro projednání účetní závěrky prodloužila na 10 měsíců od skončení účetního období.

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Účetní závěrky bytových družstev jsou vázány v některých případech na vyúčtování nákladů ze strany třetích osob (SVJ, správci domů), avšak toto vyúčtování družstvo dostává zpravidla až v dubnu. Následně provádí družstvo vyúčtování vlastních bytů, uzávěrkové operace se ukončují teprve v červnu a nezbývá čas pro svolání nejvyššího orgánu družstva, poté následují 2 měsíce prázdnin a dovolených. Z praktických důvodů proto navrhujeme, aby se lhůta pro projednání účetní závěrky prodloužila. Zisk bytová družstva obvykle nevytváří a pokud ano, nejsou oprávněna ho podle stávajících předpisů mezi členy rozdělovat.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona
– ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 729 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Definice družstevního bytu v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby je vázána na právo odpovídající věcnému břemenu. Právem zajišťujícím členovi právo byt užívat však může být i jiné právo

Návrh řešení

Slova „právo odpovídající věcnému břemenu“ nahradit slovy „majetkové právo“.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona
– ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 731 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Vyžaduje se souhlas 100% členů s právem bydlení ke změně stanov, což družstvům komplikuje plnění zákonné povinnosti přizpůsobit své statuty nové právní úpravě. Pozdější úprava stanov v budoucnu bude tímto ustanovením ve většině případů (u všech středních a větších družstev) prakticky znemožněna.

Návrh řešení

Vypustit tento odstavce.

Odůvodnění (cílem legislativního řešení)

Povinnou náležitostí stanov bytového družstva má být mj. úprava práv a povinností spojených s bydlením v družstevním bytě. Zákon však zároveň nově pro tuto úpravu stanov vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří jsou nájemci nebo mají právo na uzavření nájemní smlouvy. Toto omezení v současné době velice komplikuje přizpůsobení stanov, tj. splnění povinnosti, kterou družstvům ukládá ustanovení § 777 odst. 2 ZOK – někteří notáři již pro přizpůsobení stanov vyžadují souhlas všech členů bytových družstev. Pozdější změny náležitostí stanov o právech a povinnostech souvisejících s nájmem družstevního bytu pak nebudou možné téměř vůbec. Zákon nebere v úvahu, že některá družstva mají i několik tisíc členů, nekonají členskou schůzi, ale nejvyšším orgánem je shromáždění delegátů. Navrhujeme, aby byla úprava práv a povinností souvisejících s bydlením ve stanovách ponechána jako dosud prostému rozhodnutí nejvyššího orgánu (členské schůzi nebo shromáždění delegátů), případně vyššímu kvoru určenému statuty.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona
– ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 734 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Zákon již neumožňuje dát výpověď neplátcímu členovi; proces vyloučení je však příliš zdoluhavý

Návrh řešení

Vypustit tento odstavce.

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

Dosud družstva využívala při postupu proti neplatičům možnost výpovědi z nájmu bytu a vedlo toho také vyloučení. ZOK umožňuje již jen druhý způsob obrany, který je však neúměrně zdoluhavý. Pro úspěšné vyloučení člena z družstva je nutné dodržet následující kroky: i) udělit členovi písemnou výstrahu, ii) představenstvo nebo členská schůze (shromáždění delegátů) rozhoduje o vyloučení, iii) pokud vylučovaný člen podá proti vyloučení námitky, opět se svolává členská schůze (shromáždění delegátů), aby o námitkách rozhodla, iv) v případě zamítnutí námitek proti vyloučení může vylučovaný člen podat do 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu a proces vyloučení projedná a posoudí soud v civilním řízení. Dokud nebude soudní řízení pravomocně skončeno, nemůže družstvo vůči vyloučenému členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství, tedy nemá ani možnost ho z bytu vystěhovat a dluh obvykle po celou dobu dále narůstá. Bytovým družstvům se tím neúměrně prodlužuje doba, po kterou musí trpět v domě neplatičího člena. Pro úspěšnou výpověď z nájmu bytu postačí podání výpovědi a dlužník může do 2 měsíců podat návrh soudu na její přezkoumání. Jeho právo na soudní přezkoumání postupu družstva tedy není nijak dotčeno.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona
– ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 736 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Při převodu družstevního podílu přechází dluhy převodce na nabyvatele. Vznikají však pochybnosti o tom, zda k tomuto přechodu dluhů dochází také při nuceném prodeji družstevního podílu.

Návrh řešení

Doplnit na konec odstavce větu: „To platí i v případě nabytí družstevního podílu v nucené dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo při zpeněžení majetkové podstaty v insolvenčním řízení, nebudou-li dluhy převodce v tomto řízení uspokojeny z výtežku.“

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

Jestliže družstevní podíl zahrnuje veškerá majetková i nemajetková práva a povinnosti člena vůči družstvu a naopak, měla by tato práva a povinnosti přecházet s družstevním podílem bez ohledu na způsob nabytí družstevního podílu. Podle některých výkladů však v nucených dražbách tyto dluhy přecházet nemají, což může mít na bytová družstva likvidační dopad. Pokud je dražen družstevní podíl, obvykle již nemá dlužník jiný majetek, z něhož by mohly být uspokojeny pohledávky družstva. Tyto pohledávky musí pokrýt ostatní členové bytového družstva, kteří za užívání svých bytů řádně platí, což zdrazuje nespravedlivě jejich bydlení. Navrhujeme proto, aby byl přechod dluhů v těchto sporných případech vyjasněn. Zájemce o nabytí podílu v nucené dražbě by měl být o výši dluhů informován.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona
– zákon o obchodních korporacích

§ 748 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Minimální výše vypořádacího podílu

Návrh řešení

vypustit odst. 1

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

Člen BD nemůže mít zaručeno, že při ukončení členství dostane stejnou částku, kterou do družstva vložil. Účetní hodnota členských vkladů v některých lokalitách převyšuje faktickou hodnotu družstevního podílu – BD nemá možnost uvolněný byt obsadit novým nájemcem členem, z jehož vkladu by získalo prostředky na vypořádání předešlého nájemce, resp. hodnota členského vkladu nového nájemce nedosahuje hodnoty vypořádacího podílu původního člena. Ponechání tohoto odstavce může přivodit úpadek některých bytových družstev.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona
– ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 750 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Použití zisku bytového družstva

Návrh řešení

vypustit § 750

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

Není důvod k zákazu rozdělení zisku mezi členy BD ani jiného použití zisku (představuje úhrada ztráty z minulých let „další rozvoj“?). Některá BD díky příjmům z podnikání (např. nájem nebytových prostorů) i při minimálním nájemném z družstevních bytů vytvářejí zisk, pro který (vzhledem k technickému stavu domu) nemají jiné použití než rozdělení mezi členy.

Přesné označení dotčeného ustanovení a zákona
– ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

§ 777 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.

Identifikace problému

Příliš krátká lhůta na přizpůsobení stanov

Návrh řešení

Slova „6 měsíců“ nahradit slovy „dvou let“. Slovo „zruší“ nahradit slovy „může zrušit“.

Odůvodnění (cíle legislativního řešení)

Již na konci dubna 2014 mají družstva problém sehnat notáře, který by sepsal zápis o změně stanov. Navrhujeme proto lhůtu pro přizpůsobení stanov prodloužit na dva roky (v případě tzv. velké technické novely obchodního zákoníku byla tato lhůta 1 rok, v současnosti však dochází u obchodních korporací k zásadním koncepčním změnám). Případné zrušení obchodní korporace by mělo být ponecháno na uvážení soudu.



Zateplení domu – řešení i pro již zateplené domy

(s dnes už nevyhovujícím zateplením)

Zateplení domu a následné snížení tepelných ztrát patří mezi nejhmataelnější přínosy rekonstrukcí panelových domů. Výrobce a dodavatel zateplovacích systémů STOMIX® se na trhu pohybuje již více než 20 let a v minulém roce přinesl certifikované řešení i pro již zateplené domy s nevyhovujícím zateplením.

3× o možnostech zateplení

1) Zateplení – základ revitalizace

O výhodách a přínosech zateplení 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.

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

Svým partnerům proto nabízíme nejen certifikované systémy s předpokladem dlouhodobé životnosti (testovaná ži-

votnost 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.

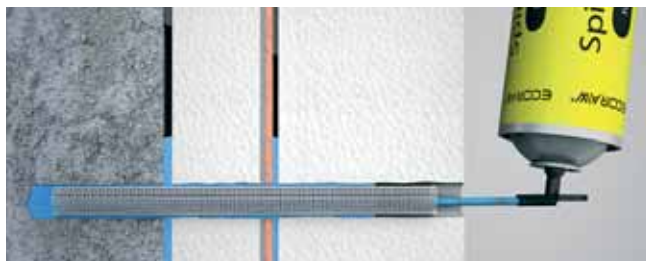
K nabízeným službám např. patří odborné poradenství, zpracování grafického návrhu, analýza stavu objektu pomocí termokamery, tepelně technické posouzení, servisní pomoc při zateplení a aplikaci produktů, proškolení realizačních firem aj.

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

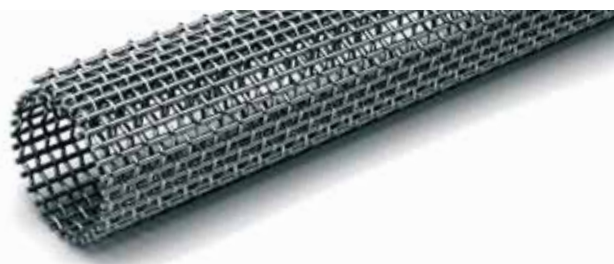
Proto v současnosti stále častěji vyvstává otázka, jak „nedostatečně zateplené“ domy řešit, jak u již zateplených domů „navýšit tloušťku izolantu“ na potřebnou úroveň.



Zdvojení zateplení se souběžnou stabilizací původního zateplení

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 ECORAW® 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**.



Speciální kotva Spiral Anksys® je nedílnou součástí systému STX.THERM® SANA



Systémem STX.THERM® SANA lze sanovat jakékoli kontaktní zateplovací systémy s izolantem EPS (bez ohledu na způsob kotvení systémů). Toto zdvojení zateplení mů-

žete navíc aplikovat i na stávající zateplovací systém, který vykazuje poruchy stability - systém zateplení tak zároveň stabilizujete i zdvojíte).

Ekonomické porovnání:

demontáž nevyhovujícího zateplení a aplikace nového **X** zdvojení zateplení

Pro ukázkou ekonomického srovnání výhodnosti zdvojení zateplení před variantou jeho demontáže jsme zvolili aplikaci zdvojení zateplení na bytovém domě SVJ na ulici Dolní 13-23 ve Žďaru nad Sázavou.



Objekt byl z části již zateplen v roce 2002 (plocha 730 m², izolant EPS 60 mm) a cca 1450 m² plochy bylo nezatepleno. Na ploše 730 m² bylo provedeno zdvojení pomocí zateplovacího systému STX.THERM® SANA, kdy byl objekt doteplen další izolantem EPS o tloušťce 80 mm.

V tabulce je kalkulace demontáže a následné montáže nového zateplení v porovnání se zdvojením zateplení. Porovnáním obou variant lze říci, že při zdvojení se v tomto konkrétním případě ušetřilo 56 695 Kč z cen bez DPH a to znamená 15% nákladů na komponenty zateplení a práce související s demontáží původního zateplení. V přepočtu na 1 m² vzhledem k ploše, která činila 730 m², je úspora 78 Kč/m². Závěrem lze říci, že úspory při zdvojení v porovnání s variantou demontáže zateplení nejsou zanedbatelné, přestože injektované kotvení v porovnání se standardním mechanickým kotvením je obvykle cenově náročnější.

Cena demontáže ETICS			CENA CELKEM ZA DEMONTÁŽ A NOVÝ ETICS 378 301 Kč
Pracovní operace	Množství	Cena	
Pronájem lešení	730 m²	1 460	
Odstranění původní izolace	730 m²	38 325	
Přesun hmot	12 t	2 622	
Odvoz odpadu na skládku	5 kont.	3 600	
Deponace odpadu na skládce	11 Kč/t	22 000	
Očištění a příprava podkladu	730 m²	23 360	
Provedení podnatěru	730 m²	7 256	
Podnatěr EH	36 kg	4 680	
Cena nového ETICS			CENA CELKEM ZA ZDVOJENÍ 321 606 Kč
Produkt	Množství	Cena	
Lepicí hmota (40% plochy)	3 285 kg	19 710	
Izolant EPS140 mm	766,5 Kč/m²	107 310	
Talířové hmoždinky + zátka EPS	2x 4380 ks	26 280	
Výztužná tkanina	840 m²	11 760	
Stěrkový tmel + mezinátěr	2920 + 146 kg	31 974	
Silikonová omítka	2 336 kg	79 424	

3) 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 propěnění 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.

Pro více informací, zaslání prospektů či zpracování nabídky nás neváhejte kontaktovat.



Sanace nestabilního zateplení

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



OTÁZKY NEZŮSTÁVAJÍ BEZ ODPOVĚDÍ

V dnešní době překotných změn zákonů a na ně navazujících úprav je dobrá rada nad zlato. Výhodu mají členové Svazu českých a moravských bytových družstev, kterým radí zkušení pracovníci Svazu. Veškerou problematiku zpracují a se znalostí odborníků změny převedou do praxe.

Ing. Lenka Haráková z ekonomického odboru SČMBD odpovídá na dotazy členů Svazu pravidelně a často. Část vybraných otázek a odpovědí přetiskujeme, protože jsme přesvědčení, že mnohým až dosud tápajícím, pomohou.



Prosím o radu v otázce danění úroků z účtu SVJ. Podle zákona má daň srazit banka a SVJ tak nemusí podávat daňové přiznání. Naše banka ale začala úroky danit až od února 2014. Má se SVJ kvůli zdanění lednového úroku

registrovat k dani z příjmů a podat za r. 2014 daňové přiznání?



SVJ má v bance zároveň založen termínovaný vklad. Dle právního rozboru této banky termínovaný vklad není „účet“ společenství jako takový, jde pouze o vklad, a tudíž úroky z něho ne-

podléhají srážkové dani a jsou vypláceny v hrubé výši. Je to tak v pořádku?

Podle § 36 odst. 9 písm. b) zákona o daních z příjmů (ZDP) se zvláštní sazbou daně z příjmů ve výši 19% zdaňuje úrokový příjem z účtu společenství vlastníků jednotek; to se týká všech typů účtů (právní úprava platná od r. 2014 již nerozlišuje běžný bankovní účet od ostatních účtů) – běžného, spořicího, termínovaného aj. Podle § 38d odst. 5 ZDP, neprovede-li plátcce daně srážku daně, bude na něm vymáhána jako jeho dluh. Chybu tedy udělala banka, když z úroku daň nesrazila. SVJ se kvůli tomu k dani registrovat a podat daňové přiznání nemusí. Postupuje podle § 38mb písm. b), resp. § 39a odst. 5 ZDP: pokud má pouze příjmy, které nejsou předmětem daně, příjmy od daně osvobozené nebo příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně, není povinno podat daňové přiznání, resp. podat přihlášku k registraci.



Je 6 vlastníků bytů v domě (shodné spoluvlastnické podíly), kde formou úpravy půdního prostoru vznikne nová jednotka a tím se změní spoluvlastnické podíly stávajících 6 vlastníků.

Vše mají řádně ošetřeno smlouvou o výstavbě, podle které stavebník provede opravu střechy a na účet společenství uhradí 240 000 Kč. Jedná

se mi o to, zda protáhnout finance pouze přes dlouhodobou zálohu a nic více neřešit, nebo jestli účtovat přes výnosy SVJ s následným podáním přiznání k dani z příjmů anebo jestli to nebude příjem jednotlivých vlastníků?

Nepeněžní plnění (oprava střechy) je u vlastníků jednotek osvobozeno od daně z příjmů. Peněžní plnění (240 000 Kč) je v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech zdanitelným příjmem vlastníků jednotek (40 tis. Kč na každého vlastníka), nikoliv SVJ (SVJ neúčtuje příjem prostředků na svůj bankovní účet do výnosů, ale souvztačně jako závazek vůči vlastníkům). Každý z vlastníků dále musí zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí; její základ tvoří cena sjednaná ve smlouvě o výstavbě (peněžní částka + hodnota nepeněžního plnění) snížená o odměnu a náklady prokazatelně zaplacené znalci za znalecký posudek. Ten je nutný pro stanovení hodnoty nepeněžního plnění (opravy střechy); podíl vlastníka na celkové hodnotě nepeněžního plnění se stanoví v poměru spoluvlastnických podílů všech vlastníků včetně vlastníka nové jednotky.

Příklad: Znalec ocení opravu střechy na 640 tis. Kč. Z toho na nového vlastníka připadá dle jeho spoluvlastnického podílu 160 tis. Kč (jemu nepeněžní příjem, samozřejmě, nevzniká), zbylých 480 tis. Kč připadá na ostatní vlastníky – na každého z nich 80 tis. Kč. Sjednaná cena pro stanovení základu daně činí u každého vlastníka 120 tis. Kč (40 + 80 tis.).



Potřebovala bych poradit ohledně zisku SVJ. Pokud má SVJ úroky ze spořicí části úvěru popř. úroky z termínovaného účtu jedná se o výnos SVJ. SVJ tedy má povinnost podat daňové přiznání, kde si ale uplatní § 20 odst.

7 ZDP a výsledná daňová povinnost je tedy 0 Kč. Co, ale se ziskem? Doposud jsme ho po schválení účetní závěrky převáděli do fondu oprav podle spoluvlastnických podílů (neposílala jsem vlastníkům žádné potvrzení, že mají příjem ke zdanění jako u např. příjmů z pronájmu nebytových prostor). Neměli jsme spíše vytvořený zisk převést do fondu ze zisku? Nikde jsem, ale nenašla, k čemu by

pak mohl tento fond ze zisku sloužit krom krytí ztrát což u SVJ asi nehrozí.

Doporučujeme, abyste jiné výnosy SVJ (např. bankovní úroky, úroky z prodlení atd.) použili na úhradu části nákladů SVJ a tak docílili nulový VH. Tím se vyhnete problému, jak naložit se ziskem. Pokud tak nepostupujete, měli byste mít použití zisku upraveno ve svých stanovách a samozřejmě o něm musí rozhodnout nejvyšší orgán – shromáždění vlastníků. Pokud tento orgán rozhodl o převodu do DZ (fond oprav v SVJ není), bylo to nejméně vhodné řešení, protože v takovém případě došlo k rozdělení zisku mezi členy (DZ = závazek vůči členům SVJ) a měla být odvedena srážková daň z podílu na zisku (15 %). Použití fondu ze zisku SVJ nikde najít nemůžete (zákon jej neupravuje), jediné ve stanovách. Fond lze použít ke krytí ztráty nebo k úhradě nákladů na správu domu (příp. k financování pořízení dlouhodobého majetku SVJ). Závěr: a) zisk vůbec nemusel v SVJ vzniknout, b) pokud vznikl a ve stanovách není nic o jeho použití, měl zůstat nerozdělen.



ZOK ruší Nedělitelný fond u družstev, takže by ho BD mohlo převést do Rezervního fondu.

Zákon o obchodních korporacích neruší nedělitelný fond, pouze jej dále nenařizuje a neupravuje. Lze jej ponechat tak, jak je, tj. „fond ze zisku“, jehož tvorbu a čerpání si upravíte ve stanovách (viz náš vzor stanov BD). Pokud se vám nelíbí název (dosud měl význam z pohledu stanovení vypořádacího podílu při zániku členství, kam se nemohl zahrnout), pojmenujte si ho, jak chcete (třeba rezervní fond), ale není to nutné.



Ve vzoru směrnic pro stanovení nájemného a úhrad za služby se píše: „Náklady na úklid společných prostor se rozúčtují na nájemce bytů podle plochy bytů.“ Některým nájemníkům se zdá tento způsob rozúčtování nespravedlivý. Může představenstvo, případně členská schůze tento postup měnit? Na příklad rozúčtování provádět podle počtu osob nebo podle počtu bytů, nebo je to nějakým předpisem, případně vyhláškou přesně určeno? V tom případě jakým?

Před r. 2014 upravoval postup při rozúčtování nákladů na úklid společných prostor v domě mezi nájemce bytů cenový výměr MF 01/2013 zveřejněný v Cenovém věstníku 13/2012; vztahoval se i na bytová družstva, vyjma družstevních bytů pořízených podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. Podle něho se náklady rozděly podle dohody mezi pronajímatelem (družstvem) a nadpoloviční většinou nájemců (členů i osob, které nejsou členy BD) v domě. Pokud k takové dohodě nedošlo, rozděly se podle podlahových ploch bytů.

Od 1. 1. 2014 nabyl účinnosti zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Podle § 5 se náklady na úklid mezi nájemce – členy BD rozúčtují podle rozhodnutí družstva. Který orgán je k takovému rozhodnutí kompetentní, tento zákon neurčuje – odpověď je třeba hledat ve stanovách BD. Obecně se doporučuje, aby rozhodnutí o způsobu

rozúčtování nákladů na služby bylo v pravomoci nejvyššího orgánu – členské schůze (nikoliv představenstva), i když zákon o obchodních korporacích to nevyžaduje.

Usnesením orgánu BD nelze zavázat nájemce, který není členem družstva. Jsou-li v domě i tito nájemci, náklady na úklid se v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. rozúčtují na základě ujednání 2/3 většiny nájemců v domě. Nedojde-li k takovému ujednání, rozdělí se podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, které tento zákon v § 2 písm. g) pro tento účel vymezuje: nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období. Stejným způsobem by se postupovalo i v případě, kdy by družstvo o způsobu rozúčtování služeb mezi nájemce – členy vůbec nerozhodlo (orgán BD by např. nebyl usnášéníschopný anebo by pro návrh usnesení hlasoval nedostatečný počet členů).



V r. 2000 uzavřelo BD smlouvu o pronájmu s mobilním operátorem. Jednalo se o umístění telekomunikačního zařízení na našem domě. Částka za pronájem činí 30 000 Kč ročně. Od počátku tuto částku družstvo dělilo 6 000 Kč

pro družstvo, 24 000 Kč na hospodářské středisko domu, aniž by o takovém postupu byla ve smlouvě jakákoliv zmínka. Od roku 2012 jsme Společenstvím vlastníků s podílem 90,95%. Zbýlých 9,05% vlastní stále BD, se kterým máme uzavřenu mandátní smlouvu o zajišťování správy domu. Jsme toho názoru, že částka za pronájem má být v plné výši poukazována na náš účet a mělo tomu tak být od uzavření smlouvy.

Nájemné z pronájmu stavby (části stavby) je příjmem vlastníka. V době, kdy dům byl výlučně ve vlastnictví družstva, byl příjem z pronájmu výnosem družstva. Způsob rozdělování tohoto výnosu mezi jednotlivá hospodářská střediska družstva (středisko správy a příslušný dům) nemůže být předmětem nájemní smlouvy, ale je výlučně věcí vnitřních předpisů a usnesení příslušných orgánů družstva. Situace se však změnila převodem jednotek v domě do vlastnictví členů družstva. Dům má již několik spoluvlastníků a příjem z pronájmu se mezi ně rozděluje v poměru jejich spoluvlastnických podílů (není příjmem SVJ). Náklady spojené se správou společných částí domu, tj. i správní náklady související s nájmem střechy (evítování plateb, sledování a vymáhání dluhů, rozúčtování příjmů na spoluvlastníky atd.) by si mělo družstvo jako smluvní správce domu zohlednit v ceně za zajišťování správy domu a pozemku dohodnuté s SVJ.



V loňském roce jsme uskutečnili převod družstevních bytů do osobního vlastnictví, takže v domě o 29 bytových jednotkách je nyní 9 vlastníků SVJ zatím nevzniklo. Na doporučení SBD jsme zůstali i nadále členy SBD, ale nyní slyšíme z různých zdrojů, že to byla chyba. Je tomu skutečně tak?

Na otázku, zda po převodu původně družstevního bytu do svého vlastnictví zůstat členem družstva či ne, si musí každý odpovědět sám. V některých případech zaniká členství nabyvatele bytu v družstvu automaticky (převodem zaniká jeho majetková účast v družstvu včetně základního členského vkladu, který je

podmínkou zachování členství), jindy členství trvá (majetková účast dosahuje alespoň hodnoty základního členského vkladu určené stanovami družstva). Důvodem k setrvání v družstvu může být možnost nadále požívat výhod členství, např. využívat nižší ceny pro členy (některá BD zajišťuje správu domu pro své členy za nižší cenu než pro cizí osoby), příp. se v budoucnu podílet na likvidačním zůstatku, směřuje-li BD do likvidace apod. Na druhé straně, ačkoliv člen neručí za závazky družstva, může být, připouštějí-li to stanovy a rozhodne-li o tom nejvyšší orgán družstva, vůči němu uplatněna uhrazovací povinnost, tj. musí se podílet na vzniklé ztrátě z hospodaření družstva, a to až do výše trojnásobku základního členského vkladu.



Chtěla bych se zeptat na příspěvek do fondu oprav. V roce 1998 vzniklo privatizací domu bytové družstvo. V roce 2013 se někteří družstevníci dohodli založit SVJ a společenství vzniklo, byty se převedly. Teď náš dům

/71b.j./ je rozdělen na 53 % SVJ a 47 % družstvo. Protože bývalá předsedkyně družstva přecházela také do SVJ, dala zapsat na katastr neoprávněně /nebylo to schváleno na členské schůzi, na kterou se odvolává/, že správu bude provádět SVJ. Dnes po nás chtějí velký příspěvek do FO a na správu. My družstevníci bychom chtěli, aby chom si hospodařili sami s FO a jim jenom příslušnými 47 % proplatili faktury od dodavatelů. Je tento postup možný nebo jim musíme přispívat na jejich účet a do jejich fondu, když jako právnická osoba musíme vést také účetnictví?

Právnická osoba společenství vlastníků jednotek (SVJ) vznikla do konce r. 2013 ze zákona, nikoliv na základě dohody zakladatelů. V uvedeném případě vznikla v souladu s § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, jakmile družstvo – původní vlastník domu převedlo druhý byt do vlastnictví svého člena a v domě tedy byly 3 různí vlastníci (družstvo + 2 další osoby).

SVJ se od svého vzniku stává správcem domu ze zákona a usnesení členské schůze družstva by nemohlo na této skutečnosti nic změnit. Dům není rozdělen na SVJ a družstvo. Na rozdíl od družstva SVJ nemá žádný spoluvlastnický podíl na domě, je pouze jeho správcem. Družstvo jako spoluvlastník domu má stejné povinnosti jako ostatní vlastníci jednotek. Podílí se na úhradě nákladů částkou odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu a za tímto účelem je povinno poskytovat SVJ zálohy, jejichž výši určí shromáždění vlastníků tak, aby byly kryty předpokládané náklady i v dalších letech.

Členem SVJ je družstvo, nikoliv jeho členové – nájemci družstevních bytů; ti nemají k SVJ žádný právní ani ekonomický vztah, nadále platí nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu svému pronajímateli – družstvu. A platí to i naopak: SVJ nemá žádný vztah k nájemcům bytů ve vlastnictví svého člena – družstva, přistupuje k družstvu jako ke každému jinému svému členovi.



Rád bych se zeptal na záležitost úroků plynoucích z prostředků, které jsou shromažďovány na účtu pro fond oprav u bytového domu, který je převážně ve vlastnictví bytového družstva. Bydlím v domě, který z větší části stále

patří bytovému družstvu, ale kde jsou již i vlastníci jednotlivých bytových jednotek. Protože počet vlastníků jednotek nedosáhnul požadovaného procenta, nebylo dosud založeno společenství vlastníků. Jak vlastníci, tak družstevníci shromažďují prostředky na fond oprav na účet družstva (správce domu). Tyto prostředky jsou účetně evidovány odděleně pro naši samosprávu (nahrazuje prozatím společenství vlastníků), avšak na tento účet ji neplynou žádné úroky z uložené částky. Družstvo má dané prostředky samozřejmě uloženy na běžných a termínových bankovních účtech. Nám však argumentuje složitostí případného rozdělování úroků na jednotlivé samosprávy. Já se ale domnívám, že družstvo jako správce na úroky nemá právo. Zvláště z pohledu vlastníka jednotky.

Obecně platí, že úroky z bankovního účtu jsou příjmem vlastníka tohoto účtu. To znamená, že úroky z účtu bytového družstva bez ohledu na to, zda na tento účet plyne nájemné od nájemců jeho bytů nebo příspěvky vlastníků na správu domu či jiné platby, jsou výnosem družstva, které je také musí zahrnout do svých zdaňovacích příjmů. Rozhodnutí o nakládání s tímto výnosem je výlučně v pravomoci družstva.

Ve vztahu k nájemcům družstevních bytů záleží na rozhodnutí příslušného orgánu družstva, zda a jak bude výnos z úroků uvnitř družstva přerozdělovat mezi jednotlivá hospodářská střediska, konkrétně zda bude výnosem správního střediska nebo výnosem středisek bytového hospodářství – jednotlivých domů. Jinak tomu je v případě vlastníků bytů a nebytových prostor, pro které družstvo zajišťuje správu společných částí domu. Je věcí vzájemné dohody (smlouvy o zajišťování správy), zda bude družstvo výnos z úroků ze svého bankovního účtu vlastníkům přerozdělovat.



SVJ kupuje od bytového družstva v domě, který spravuje, nebytový prostor za účelem zřízení své kanceláře. Ve smlouvě je uvedena kupní cena včetně podílu na zastavěném pozemku. Jakým způsobem zane

SVJ nebytový prostor a pozemek do svého účetnictví a bude daň z nabytí nemovité věci uznatelným nákladem SVJ, když se s družstvem dohodlo na tom, že tuto daň zaplatí?

Nabytí nebytové jednotky je v souladu s § 1195 NOZ, podle kterého může společenství nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Obě strany se mohou dohodnout na tom, že poplatníkem daně z nabytí nemovité věci bude nabyvatel (§ 1 odst. 1 písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí). V takovém případě je daň součástí pořizovací ceny nemovité věci, stejně jako další vedlejší výdaje související s jejím pořízením – právní služby, ocenění znalcem apod.

Přestože stavba je od r. 2014 součástí pozemku (§ 506 NOZ), pozemek musí být nadále účtován odděleně od stavby, resp. od jednotky. Kupní cenu je proto třeba rozdělit na část připadající na pozemek a na část, která bude tvořit pořizovací cenu jednotky. Za tímto účelem si SVJ nechá zpracovat znalecký posudek, kde bude zvlášť oceněn pozemek a zvlášť jednotka. Celková pořizovací cena (kupní cena + daň z nemovitých věcí + vedlejší výdaje) se pak

rozdělí ve stejném poměru, v jakém byl oceněn pozemek a jednotka: např. byl-li pozemek oceněn na 100 000 Kč a nebytový prostor na 900 000 Kč a celkové pořizovací náklady činily 1 500 000 Kč, zaúčtuje se pozemek v hodnotě 150 000 Kč (účet 031) a jednotka v hodnotě 1 350 000 Kč (účet 021).



Ve směrnici o nájemném z družstevních bytů vycházíme z tohoto vymezení podlahové plochy bytu: součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu, podlahová plocha balkonů, lodžií, teras a sklepů, kterou nejsou místnostmi, se započítává pouze jednou polovinou plochy. Co když je ale dům rozdělen prohlášením vlastníka na jednotky? Vlastníci pak mají podlahovou plochu určenou v prohlášení, kdy balkóny se do plochy bytu nezapočítávají. Máme změnit definici podlahové plochy v naší směrnici?

Do podlahové plochy rozhodně pro stanovení nájemného za družstevní byty (rozpočítání nákladů) by měla být zahrnuta i plocha takových prostor jako jsou balkony, lodžie nebo terasy. Možnost jejich užívání nepochybně zvyšuje kvalitu příslušného bytu, proto by měly být nějakým způsobem zohledněny ve výši nájemného (např. polovinou plochy nebo jiným podílem). Jinak je stanovena plocha bytu pro účely stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech (prostory, které nejsou místnostmi, se nezapočítávají). Nový občanský zákoník však nově umožňuje zohlednění těchto společných částí sloužících k výlučnému užívání jen některému vlastníku při stanovení příspěvku na správu domu a pozemku. Doporučuji proto alespoň v nových prohlášeních upravit, že příspěvek vlastníka jednotky nevychází z podlahové plochy jednotky, ale z upravené plochy, do které se určitým podílem započítají i uvedené prostory. Správné by bylo, aby nájemce i vlastník bytu za užívání uvedených prostor platil.



Platí nadále snížená sazba DPH u oprav a údržby nebytových prostor v domech, kde podlahová plocha bytů převyšuje více než polovinou plochu k trvalému bydlení? Pokud bude výslovně uvedeno na faktuře, že se jedná o opravu NB a firma nám napíše, že DPH dle § 92 odvádí zákazník, máme nadále odvádět sníženou sazbu DPH?

Nadále platí snížená sazba při poskytnutí uvedených prací v bytovém domě, a to bez ohledu na to, ve které jeho části – bytu, společném prostoru nebo nebytovém prostoru – byly práce provedeny (§ 48 zákona o dani z přidané hodnoty).



Všichni členové našeho SVJ zůstali nadále členy bytového družstva, takže všichni spolurozhodují o výdajích z účtu BD. V našich domech působí dvě samostatné právnické osoby SVJ a BD. 48

bytových jednotek je v soukromém vlastnictví, 8 nebytových prostor je v podílovém spoluvlastnictví a pouze 4 bytové jednotky jsou ještě nepřevedené a jsou v majetku BD. V našich domech hodláme vystavět výtahy a hledáme způsob jejich financování. Můj dotaz zní: Na účtu Bytového družstva je přes 3 mil. Kč (z prodeje bytů), které jsou již zdaněny. Můžeme tyto finance použít na technické zhodnocení domu (společných částí) a za jakých podmínek – v plné výši, nebo pouze na alikvotní část, která odpovídá majetku BD?

Vybudování nových výtahů představuje technické zhodnocení domu, které by standardně mělo být financováno všemi vlastníky jednotek, a to v poměru jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Zákon o vlastnictví bytů připouštěl jiný způsob rozdělování nákladů za předpokladu dohody všech vlastníků jednotek (obdobně to upravuje i NOZ). Na základě takové dohody pak může bytové



OKENTES
pro řemesla a obchod

Největší výběr těsnících prvků oken, dveří, vrat a bezbariérových vstupů

zdarma pro firmy
Katalog 2013/14

Profily pro přetěsnění PVC oken



až do 8 mm

6 variant těsnění

Systémy: GEALAN, KBE, ROPLASTO, THERMOPLAST, VEKA a další...

ŘÁDNÁ MONTÁŽ OKEN dle ČSN 746077



OKNA bez pršeni



zatékání



a promrzání

...systémové komponenty skladem



illbruck
making it perfect



Sídlo: Valašské Meziříčí

Zašovská 71
757 01 Valašské Meziříčí
tel: +420 571 751 571
mail: okentes@okentes.cz

Pobočka: BRNO

Kulkova 4001/4
615 00 Brno 15 - Židenice
tel: +420 548 226 060
mail: brno@okentes.cz

Pobočka: Praha

Zličín, Strojírenská 259
155 21 Praha 5 - Zličín
tel: +420 257 951 480
mail: praha@okentes.cz

sledujte akce, novinky, aktuální ceny na našem e-shopu www.okentes.cz

družstvo uhradit pořízení výtahů v plné výši, resp. vyšší částkou než by odpovídalo jeho spoluvlastnickému podílu. V důsledku takového postupu mu však zřejmě vznikne účetní ztráta, protože výdaje na technické zhodnocení převyšující jeho podíl (jde prakticky o výdaje na zhodnocení cizího majetku) zaúčtuje do svých nákladů, proti kterým nebude mít v daném účetním období výnos v odpovídající výši (výdaje na technické zhodnocení připadající na jeho 4 byty zvýší hodnotu těchto jednotek). Tuto ztrátu uhradí družstvo z nerozděleného zisku, resp. z nedělitelného fondu, kam byl dříve zisk z prodeje bytů převeden (příp. jiného fondu ze zisku).

Náklady, které družstvo uhradí nad rámec částky, která by odpovídala jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, jsou daňově neuznatelné. Nepeněžní příjem, který vznikne ostatním vlastníkům jednotek (budou se podílet na financování technického zhodnocení menší částkou než by odpovídalo jejich spoluvlastnickému podílu, příp. se podílet nebudou vůbec), je osvobozený od daně z příjmů fyzických a od r. 2014 i právnických osob.



Mám dotaz ohledně příjmu z pronájmu nebytových prostor v domě, kde je SVJ. Na shromážděních SVJ bylo odsouhlaseno, že příjem z pronájmu nebytových prostor bude převeden do fondu oprav SVJ (každý člen SVJ sám danil částku, připadající na něj). Nyní ale 2 vlastníci požadují tyto částky vyplatit. Prosím o vyjádření, jak správně postupovat. Naše stanovy toto neřeší.

Z dotazu lze dovodit, že se v daném případě zřejmě jedná o nebytový prostor, který je ve spoluvlastnictví vlastníků bytů v domě. Nájemné z nebytového prostoru je v takovém případě příjmem jeho spoluvlastníků, a to v poměru jejich spoluvlastnických podílů. Nájemné z nebytové jednotky poukazuje nájemce zpravidla na účet SVJ; SVJ o tomto příjmu neúčtuje do svých výnosů (účtová třída 6), ale jako závazek vůči svým členům (účtová skupina 32). Shromáždění vlastníků jednotek není, podle mého názoru, oprávněno rozhodnout (zvláště když stanovy SVJ takovou možnost neupravují), že příjem z nebytového prostoru svým členům nevyplatí a převede jej do tzv. fondu oprav, tedy na účet dlouhodobých závazků (účtová skupina 95), ledaže by s tímto rozhodnutím souhlasili všichni členové SVJ – spoluvlastníci předmětné nebytové jednotky.

V pravomoci nejvyššího orgánu SVJ – shromáždění vlastníků jednotek však bezesporu je stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku (§ 15 ZOVb); může tedy rozhodnout o mimořádném příspěvku, čímž vznikne pohledávka společenství za vlastníky jednotek, která může být následně započtena se závazkem společenství vzniklým z titulu podílů vlastníků na přijatém nájemném z nebytového prostoru.



Je pro BD dostačující vystavení evidenčního listu od SVJ se stanovením záloh na služby a úhrad do fondu oprav nebo je doporučena jiná forma např. nějaké písemné dohody. Tyto zálohy na služby SVJ 1 x ročně vyúčtuje proti nákladům a vystaví BD fakturu. BD následně provede vyúčtování svým nájemcům.

Termín „evidenční list“ naše právní předpisy neznají. V dotazu jde zřejmě o předpis příspěvku na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s užíváním bytu. Tímto dokladem sděluje SVJ

– správce domu všem vlastníkům jednotek, tedy i bytovému družstvu, jakou částkou mají přispívat na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku (v dotaze nepřesně označováno jako „úhrada do fondu oprav“) a dále v jaké výši mají hradit zálohy na jednotlivé služby poskytované s užíváním bytů. Konkrétní částky a termín splatnosti sděluje jednotlivým vlastníkům statutární orgán SVJ, a to na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků, které určí celkovou výši příspěvků na správu domu tak, aby byly kryty předpokládané náklady běžného roku i dalších let.

Po skončení kalendářního roku, který je zpravidla zároveň zúčtovacím obdobím pro dodávku služeb, vyúčtuje SVJ s vlastníky jednotek přijaté zálohy se skutečně vynaloženými náklady na služby. Je možné s SVJ dohodnout (a v praxi je to zcela obvyklé), že vyúčtování provede nikoliv ve vztahu k vlastníkům jednotek, ale na každou jednotku – byt nebo nebytový prostor odděleně. V takovém případě již družstvo nemusí provádět vyúčtování služeb se svými nájemci.

Jinak je tomu s příspěvkem družstva na správu domu a pozemku, kterým se (zpravidla v závislosti na velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu) podílí na úhradě nákladů na údržbu, opravy, pojištění domu, odměny členů orgánů SVJ, vedení účetnictví SVJ aj. Ačkoliv i tento příspěvek má obvykle formu zálohové platby, povinnost vyúčtovat jej s jednotlivými vlastníky zákon společenství přímo neukládá. BD, stejně jako případní jiní vlastníci – právnické osoby, však nutně potřebuje znát čerpání jim poskytnuté zálohy, a to alespoň v členění na náklady na správu domu a na výdaje na technické zhodnocení (vyúčtování nemusí mít nutně formu „faktury“). Teprve na základě vyúčtování může zaúčtovat náklady, resp. zvýšit hodnotu svých jednotek o výdaje na provedené technické zhodnocení společných částí domu, ve svém účetnictví a následně, pokud uplatňuje vůči svým členům zálohové nájemné, vyúčtovat s nimi skutečné náklady, které toto nájemné tvoří.



Co dělat se zůstatkem dlouhodobé zálohy (FO) v BD vzniklém za účelem koupě domu od městské části, který byl vytvořen před vznikem SVJ? Nechat jeho výši do doby vzniku SVJ na účtu BD a od data vzniku SVJ již část dle dohody převádět na účet SVJ? SVJ tedy bude začínat s FO ve výši 0,- Kč jako nově vzniklý právní subjekt? Nebo je nutné převést zůstatek fondu oprav na účet SVJ hned při jeho vzniku? A pokud ano, tak v jakém poměru, dle jakého klíče?

Protože nešlo o převod bytů pořízených podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby, družstvu – původnímu vlastníkovu bytů nevyplývá ze zákona povinnost vypořádat s nabyvatelem prostředky vytvořené z nájemného za převáděný byt, které byly určeny na financování oprav a údržby domu. V dané situaci tedy záleží výlučně na rozhodnutí příslušného orgánu BD, které by se mělo promítnout do smlouvy o převodu bytu, zda bude tzv. fond oprav, resp. jeho nevyčerpaný zůstatek připadající na převáděný byt, s nabyvatelem vypořádán a pokud ano, jakým způsobem. Je ovšem třeba zdůraznit, že „fond oprav“, který je v uvedeném BD evidován jako záloha (cizí zdroj financování), účetně představuje závazek družstva vůči bývalému nájemci družstevního bytu, nikoliv závazek vůči SVJ – právnické osobě, která se ze zákona stala správcem domu, ve kterém se byt nachází.

I když, jak bylo uvedeno výše, nárok na vypořádání – vrácení poskytnuté zálohy vlastníkovu přímo ze zákona nevyplývá, pro vypořádání závazku svědčí několik obecných skutečností:

- samotná povaha předmětného finančního zdroje BD, tedy závazek,
- fakt, že po vzniku SVJ tento zdroj již BD prakticky nemůže použít na účel, kvůli kterému jej do té doby vytvářelo, protože opravy a technické zhodnocení společných částí domu již nebude zajišťovat,
- závazek se odepisuje do výnosů, které jsou u dlužníka předmětem daně z příjmů.

Družstvo nemá z titulu nevyčerpaného „fonde oprav“ vůči nově vzniklému SVJ žádný závazek. Protože SVJ bude od svého vzniku zajišťovat opravy domu namísto družstva, bylo by určitě vhodné, aby nezačalo s nulovým „fondem oprav“. Jakým způsobem tedy dostat v BD vytvořené finanční zdroje do SVJ? Pokud by BD vypořádalo zůstatek „fonde“ přímo s vlastníky, muselo by SVJ zároveň předepsat všem vlastníkům jednotek mimořádný příspěvek na správu domu, a to ve výši odpovídající tomuto zůstatku. Praktičtější by tedy bylo, aby byly finanční prostředky poukázány družstvem přímo na účet SVJ – SVJ by převzalo závazky družstva vůči vlastníkům (smlouva o převzetí dluhu). Doporučuji, aby se tak stalo se souhlasem každého vlastníka (věřitele), i když v praxi se tento postup při vypořádání nevyčerpaného „fonde oprav“ realizuje zpra-

vidla pouze na základě dohody mezi BD a SVJ. Vrácení zálohy přímo vlastníku bytu, resp. převzetí závazku společenstvím přitom nemá žádný daňový dopad na vlastníka, družstvo ani SVJ.

Pokud se týká stanovení podílů vlastníků na nevyčerpaném zůstatku „fonde oprav“, logicky by měl být stanoven stejným klíčem, kterým se vlastníci ještě jako nájemci družstevních bytů na tvorbě tohoto zdroje formou nájemného podíleli. Pokud byly tyto podíly jiné, než jsou spoluvlastnické podíly vlastníků bytů na společných částech domu (kritérium pro rozpočítání nákladů domu mezi vlastníky), měly by být zůstatky přepočítány a rozdíly vypořádány (viz následující příklad) tak, aby zůstatky „fonde oprav“ v SVJ připadající na jednotlivé vlastníky bytů odpovídaly jejich spoluvlastnickým podílům (nepředpokládám, že by bylo určeno jiné pravidlo pro přispívání vlastníků na náklady na správu domu a pozemku).

Příklad:

BD stanovilo nájemné podle zrušeného výměru MF 06/2002 (CV), tj. všechny ekonomicky oprávněné náklady vč. oprav (tvorba „fonde oprav“) rozpočítává podle podlahové plochy vymezené tímto předpisem. SVJ vzniklo před r. 2014 – náklady se rozvrhují podle spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu odvozených od podlahové plochy vymezené zákonem o vlastnictví bytů (ZVB).

Jednotka	PP podle CV		PP podle ZVB		Podíl na zůstatku FO (Kč)	
	m ²	podíl	m ²	spoluhl. podíl	podle CV	podle spoluhl. podílu
byt 2+1	40	0,164	40	0,167	22 632	23 046
byt 2+1/L	42	0,172	40	0,167	23 736	23 046
byt 3+1	80	0,328	80	0,333	45 264	45 954
byt 3+1/L	82	0,336	80	0,333	46 368	45 954
celkem	244	1,000	240	1,000	138 000	138 000

Vysvětlivky použitých zkratk:

L = lodžie (pro účely nájemného se podle CV započítává 50 % plochy)

PP podle CV = podlahová plocha podle CV, tj. vč. poloviny z celkové plochy lodžie, která je v obou bytech s lodžii 4 m²,

PP podle ZVB rozhodná pro stanovení spoluvlastnických podílů na domě = plocha bytu bez plochy lodžii (lodžie není místnost)

FO = nevyčerpaný zůstatek „fonde oprav“ k datu vzniku SVJ (celkem 138 000 Kč)



Rád bych se zeptal, družstevní dům byl vystavěn na začátku 60. let a tak už některá zařízení pomalu dosluhují. Jednou z věcí jsou i okna. Rozhodli jsme se vyměnit okna v bytě za nová a podali jsme ohlášení družstvu. To chce za každé vyměněné okno poplatek ve výši 300 Kč. Jednorázový poplatek i pocho- pím, ale proč za každé okno? I když si to představenstvo družstva odsouhlasí, je to v pořádku?

Výměna oken obecně nepatří mezi opravy v bytě, které je povinen financovat nájemce bytu. Standardní postup proto je takový, kdy výměna oken v družstevním bytě je hrazena z vytvořeného finančního zdroje na opravy domu – tzv. fondu oprav. Je samozřejmě možné, aby se pronajímatel – družstvo dohodnul s nájemcem – členem družstva na tom, že nájemce provede výměnu na vlastní náklad.

Poplatky za administrativní úkony konané správou družstva ve prospěch konkrétního člena družstva ve výši schválené příslušným orgánem družstva slouží zejména k pokrytí nákladů, které družstvu s daným úkonem vzniknou. Proto by, podle mého názoru, v daném případě měly opodstatnění za předpokladu, že družstvo bude muset výměnu oken ohlásit na stavebním úřadu nebo požádat o stavební povolení, příp. bude muset vynaložit jiné náklady s výměnou spojené. Nevidím žádnou souvislost mezi výší těchto nákladů a počtem vyměňovaných oken, a proto se mi také jeví stanovení výše poplatku podle počtu oken jako nelogické.

V souvislosti s dohodou mezi BD a nájemcem družstevního bytu o zajištění výměny oken na jeho náklad by se nemělo zapomenout na ujednání, zda a jakým způsobem se BD s tímto nájemcem finančně vypořádá v případě, kdy v budoucnu budou vyměněna okna i v ostatních bytech a náklady budou hrazeny z „fonde oprav“.



Měření a rozúčtování nákladů: ideální je kompletní servis

Každá domácnost má jiný standard, jiné nároky, zvyklosti, odlišný počet členů. Jedno ale mají společné: všichni chtějí zaplatit jen za tolik tepla a vody, kolik spotřebují. K tomu může pomoci zavedení speciální měřicí techniky a také využití profesionálních služeb při rozúčtování těchto nákladů.

Většinou neexistují žádná univerzální řešení vhodná pro všechny. Důležité je proto hledat takovou firmu, která je schopna nabídnout služby v oblasti měřících zařízení nebo způsob odečtů a rozúčtování zmíněných nákladů přesně podle individuálních potřeb každého zákazníka. Podle čeho takovou firmu vybrat?

SERVIS V OBLASTI MĚŘENÍ A ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA TEPLA A VODU BY MĚL OBSAHOVAT:

- analýzu objektu – díky ní lze dobře posoudit, jaká měřicí zařízení či způsob rozúčtování vzniklých nákladů jsou optimální;
- dodávku a montáž měřících přístrojů vybraných podle potřeb zákazníka;
- odečty a rozúčtování na základě skutečné spotřeby vody a tepla;
- možnost volby metody rozúčtování;
- tisk a předání vyúčtování;
- možnost vše spravovat pohodlně z domova nebo kanceláře;
- schopnost řešit jakýkoli problém či otázku zákazníka týkající se měření/rozúčtování.

ŘEŠENÍ ŠITÉ NA MÍRU

A jak vypadá postup v praxi? Nejprve si vyberete firmu, která vám vaši spotřebu bude měřit.

Ta by měla být schopna provést všechny potřebné kroky spojené nejen s měřením, ale také odečtem a následným rozúčtováním nákladů.

VÝBĚR MĚŘIČŮ

V prvním kroku je nutné zvolit typ měřičů. Systémová technika a přístroje mohou být různé: mechanické, elektronické,

může jít o rozdělovače topných nákladů, vodoměry nebo měřiče tepla určené pro různé typy použití. Jaké přístroje doopravdy potřebujete, totiž závisí na tom, jak je váš objekt vybaven z hlediska zásobování a také jak je využíván.

Asi nikdo nechce platit více, než skutečně protočí vody a protopí energie. Řešením je individuální rozúčtování podle spotřeby, což umožní moderní měřicí a rozdělovací přístroje s vysokou spolehlivostí a přesností měření. Jejich nabídka je opravdu široká a řešení lze připravit každému zákazníkovi podle jeho požadavků.

ODEČTY: JAKÝ TYP ZVOLIT?

Po montáži zvolených měřičů tepla a vody, resp. po naměření hodnot za příslušné období následuje odečet. Měřiče a rozdělovače topných nákladů odečítají spotřebu různým způsobem. V případě elektřiny to mohou být odpařovací či elektronické indikátory, u vodoměrů se nejčastěji setkáváte s jednovtokovými či vícestokovými typy. Aby byl odečet skutečně správný, musí být dokonalá i jejich funkčnost. To ale bývá často kámen úrazu. Často se kontrolují až po několika letech od instalace – porucha měřiče nebo nepřesné měření tak může být odhaleno až po dlouhých měsících chybného sběru dat.

Fyzické odečty dat probíhají zpravidla jednou ročně ve formě návštěvy „odčítače“ – člověka, který spotřebu uvedenou na daném měřidle sám odečte a zapíše. Nevýhoda tohoto postupu je zřejmá na první pohled – prostory, kde se měřiče nacházejí, musí být fyzicky dostupné, navíc se jejich případná nefunkčnost takto zjistí až po již zmíněné delší době. Vzhledem k tomu, že jde o sběr velkého množství dat z měřících míst, která jsou často veřejně nepřístupná, nejde vždy o snadný úkol. Obtížnost tohoto požadavku umocňuje fakt, že tento sběr dat nelze provádět nezávisle na uživatelích bytů – jejich osobní součinnost je nepostradatelná.

RÁDIOVÉ ODEČTY: POHODLNÉ A PŘESNÉ

Tyto potíže lze eliminovat využitím měření na dálku, tzv. rádiovými odečty. Ty mají hned několik výhod: neustálou možnost kontroly aktuálních náměrů připojených měřičů, libovolnou četnost odečtů a archivaci sesbíraných dat, odpadá nutnost fyzické přítomnosti uživatele bytu. Dalšími nespornými plasy jsou vysoká spolehlivost přenosu dat, stabilita systému, minimalizace nákladů na pořízení systému nebo jednoduché ovládání.

SLUŽBY JAKO NEDÍLNÁ SOUČÁST SERVISU

Po odečtu dat, ať už jakýmkoli způsobem, přichází na řadu samotné rozúčtování nákladů. A zde by příslušná firma měla být schopna nabídnout služby od přípravy měřicích přístrojů až po vystavení rozúčtování. Například u společnosti ista je tento proces rozdělen do různých modulů. Každý modul sestává z přístrojové a servisní komponenty, které lze mezi sebou individuálně kombinovat. Z čeho se bude skládat váš osobní modul, bude záviset jen na vašich specifických potřebách.

ANALÝZA OBJEKTU: ZDROJ INFORMACÍ

Jaká metoda rozúčtování je pro vás nejlepší? Jaké zařízení k tomu budete potřebovat? Na tyto otázky by měla odpovědět analýza vašeho objektu, zajištěná opět měřicí a rozúčtovací firmou. Aktuální informace jsou totiž základem přesného rozúčtování. Firma, která měření a rozúčtování provádí, by proto měla vědět, jakou strukturu uživatelských jednotek a strukturu zásobování objektu máte, a také zohlednit všechny změny (změny ve způsobu užívání, změna nájemníků, přestavba atd.).

SPRAVEDLIVÉ ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ

Je nanejvýš důležité, aby všechny údaje o spotřebě a uživatelích stoprocentně odpovídaly skutečnosti. Proto je nutné, aby firma před každým rozúčtováním zákazníkovi poskytla přehledné podklady. Ten nejprve aktualizuje údaje o nákladech a uživatelích a firma následně propočte celkové náklady, které je třeba rozdělit. Skutečné rozdělení spotřebních nákladů potom závisí na mnoha faktorech. Rozlišují se podle skupin uživatelů a měřicích klíčů. Samozřejmě jsou zohledněny zaplacené zálohy a rozdělení nákladů na uživatele při jejich stěhování. Na závěr zákazník obdrží celkové vyúčtování a individuální rozúčtování na uživatele – transparentní, přehledné a v plném souladu s platnou legislativou. Mělo by být poskytováno pro všechny náklady na teplo, teplou a studenou vodu, elektřinu společných prostor, úklidové služby, společnou anténu a další náklady, které je třeba rozúčtovat. Samozřejmostí by měla být možnost zvolit si mezi různými datovými nosiči a způsoby předávání těchto výsledků.

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



Váš partner pro energetický management budov

- ista24.cz – online portálové služby, monitoring spotřeb, analýzy z pohodlí domova
- Nový rádiový systém **sympionic® 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





Hledáte možnosti jak šetřit náklady na provoz vašeho bytového domu?

část druhá

Jak na to.

pokračování článku zabývajícího úsporami vytápění a ohřevu užitkové vody v bytových domech

Každoročně dochází ke zdražování tepla ve většině lokalit na území České republiky. Proto jsme se v předchozím čísle zabývali možnostmi, jak dosáhnout úspor ve vytápění a ohřevu užitkové vody v bytových domech – instalováním vlastního zdroje tepla. Plynový kotel je jednou z možností. Při zřizování lokální plynové kotelny se však naráží na fakt zvýšení znečištění ovzduší, překročení limitů. Kompetentní orgány většinou tento projekt nepovolí. Druhou možností je tepelné čerpadlo. I tento projekt není snadná a rychlá záležitost a vyžaduje velké množství realizačních a administrativních úkonů. Pan doktor Krejčí z Brna a pan inženýr Dvorský z Rumburku popsali problematiku odpojování z hlediska administrativy. Nyní se budeme zabývat problematikou spojenou s vlastní realizací lokální kotelny s tepelnými čerpadly vzduch-voda.

Kde začít, jak začít

Existuje několik variant tepelných čerpadel vzduch-voda. Kompaktní provedení, splitové provedení, bez regulace výkonu, s plynulou regulací výkonu. Cílem tohoto článku není hodnotit jednotlivé technologie a vhodnost použití s jejich klady a zápory. **Každý systém může dobře a efektivně plnit svoji funkci**, pokud je vhodně navržen na základě předem definovaných podmínek.

Bohužel v mnoha případech nejsou **žadavací podmínky zcela jasné a konkrétní**. To umožňuje realizačním firmám navrhnout i ne zcela vhodná řešení, některé aspekty zcela opomíjet, nebo je řešit jen okrajově. Výsledkem je možná cenově zajímavé řešení, ale po stránce efektivity a spolehlivosti velmi omezené. Majitelé bytů jsou pak nespokojeni. Tato negativní reklama značně poškozuje jak samotné řešení vytápění a ohřevu užitkové vody tepelnými čerpadly, tak osvědčené a spolehlivé dodavatele této technologie.

Věnujte již na začátku dostatek času pro zadání, poskytněte poptávaným firmám dostatek informací o domě, topné soustavě, spotřebách tepla a teplé vody. **Stanovte si jasná kritéria** pro vyhodnocení zakázek. V mnoha případech se jako hlavní kritérium cena ukázalo jako špatné, protože z dlouhodobého pohledu je mnohem důležitější **efektivita provozu, záruka, spolehlivost a v neposlední řadě poprodejní podpora** firmy, která uskutečnila vlastní realizaci.

Solidní firma vám již na začátku předloží nejen nabídku, která obsahuje všechny nutné komponenty nejen týkající se vlastní technologie tepelných čerpadel, ale i kotelny,



ohřevu užitkové vody a regulace a měření. Bohužel mnoho firem, ať už záměrně, nebo z nedostatku zkušeností se zakázkami tohoto rozsahu, na některé komponenty a práce s nimi spojené „zapomíná“. Součástí odborné nabídky je kompletní **doložení výkonových parametrů** navržené technologie (mnohdy jsou předkládány jen některé hodnoty) a **ekonomické vyhodnocení** přínosu instalace tepelných čerpadel.

Dimenzování

Jedním ze základních bodů návrhu topného zdroje je jeho dimenzování. U tepelných čerpadel je zvlášť důležité. **Tepelné čerpadlo** může pracovat správně a přinášet požadované úspory pouze za předpokladu, že **je správně navrženo vzhledem k energetickým potřebám** daného objektu. Značné množství dnešních dodavatelů tepelných čerpadel jsou „ambulanti“ prodejci, kteří chtějí prodat za každou cenu. Je snadnější prosadit systém o menším výkonu a nižší ceně, než správné řešení s odpovídajícím výkonem a správným regulačním systémem. Na dosahované úspoře a optimalizaci nastavení jim většinou už nezáleží.

Zmatek pro laika do toho ještě přináší udávané údaje o výkonu a topném faktoru (účinnosti). **Podle EN 14511** je výkon udáván pro venkovní teplotu $+2\text{ }^{\circ}\text{C}$ a teplotu topné vody $35\text{ }^{\circ}\text{C}$. Zde je nutné zdůraznit, že tepelná ztráta objektu, která odráží jeho energetickou náročnost na dodávku tepla, se určuje pro teploty mínusové dle lokality ($-9\text{ }^{\circ}\text{C}$, $-12\text{ }^{\circ}\text{C}$, $-15\text{ }^{\circ}\text{C}$, $-18\text{ }^{\circ}\text{C}$). A protože v bytových domech je radiátorová soustava, bude nutné topnou vodu ohřívat na vyšší teplotu. Proto věnujte při hodnocení jednotlivých systémů svojí pozornost výkonům pro mínusové teploty a teplotu topné vody alespoň $50\text{ }^{\circ}\text{C}$. **Odborná firma vám doloží** výkonové parametry i pro teploty nižší než $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$. Údaje jsou udávány pro A (air) – teplota vzduchu a W (water) – teplota topné vody, např. 16 kW (A2/W35) .

Pro dimenzování tepelného čerpadla je potřeba stanovit množství tepla, které musí vyrobit pro vytápění (pokrytí tepelné ztráty objektu) a ohřev užitkové vody. To lze určit z přechozích spotřeb tepla z CZT nebo z výpočtu, který provedl projektant vytápění, případně z auditu pro zateplení.

Na základě stanovené tepelné ztráty bude navržen výkon tepelného čerpadla, který **v optimálním případě pokryje dodávku potřebného tepla na vytápění a ohřev užitkové vody do $-5\text{ }^{\circ}\text{C}$ až $-8\text{ }^{\circ}\text{C}$** samostatně, tj. bez záložního zdroje. Toto platí za předpokladu, že se objekt odpojí od CZT a že záložním zdrojem bude elektrický kotel. Jsou případy, kdy jako záložní zdroj zůstane CZT a pak je možné návrh výkonu tepelného čerpadla „ošidit“. Je třeba ovšem počítat s tím, že úspory nebudou tak vysoké, jako kdyby se výkon tepelného čerpadla navrhoval výše uvedeným způsobem.

Stávající topná soustava

Neméně důležitým bodem návrhu topného zdroje je **vhodné zapojení do topné soustavy** a vhodnost topné soustavy. V mnoha případech je to však opomíjeno. Po vlastní realizaci se však může ukázat, že je to zásadní problém provozu nového topného zdroje a náprava bývá velmi drahá.

Požádali jsme proto o stanovisko projektanta vytápění a zároveň specialistu s dlouholetými zkušenostmi v oboru teplárenství ing. Františka Žežuleho.

Topné soustavy bytových domů byly poplatné době, ve které vznikaly. **Většina bytových domů** tehdy byla vytápěna centrálními kotelny, umístěnými na sídlištích **nebo dálkově**. Zdrojem tepla byla tehdy převážně **tuhá paliva**, především hnědé uhlí. Kotle, ve kterých se tehdy hnědé uhlí spalovalo, neodpovídaly charakteru hoření hnědého uhlí. Jednalo se zpravidla o litinové článkové kotle, určené pro spalování koksu nebo černého uhlí. Tyto zdroje tepla měly kolísavý výkon a záleželo na kvalitě používaného paliva a odborných schopnostech topiče. Z těchto důvodů **byly topné soustavy** bytových domů už v návrhu **předimenzované**. Regulace teploty topné vody u kotelny na tuhá paliva závisela na momentálním výkonu kotelny, u plynových kotelny byla už tehdy teplota topné vody ekvitermně regulována. Regulace výkonu topné soustavy jednotlivých bytů byla prováděna ručně pomocí radiátorových armatur – za předpokladu, že fungovaly.



V průběhu minulých let, kdy se začala zvyšovat cena tepla, byla nejprve topná tělesa vybavována **termostatickými regulačními ventily a regulačními šroubeními**. Tímto způsobem byl regulován výkon topné soustavy na hodnotu nezbytně nutnou k dosažení potřebné tepelné pohody. Osazení termostatických regulačních ventilů se projevilo **snížením spotřeby tepla**.

Další snížení spotřeby tepla přineslo **zateplování** bytových domů, **včetně výměny oken**. U některých bytových domů tak **spotřeba tepla klesla na 40 – 50%** původní spotřeby.

Pokud budeme uvažovat, vzhledem k vysokým cenám tepelné energie z centrálního zdroje, o přechodu na vytápění objektu kaskádou tepelných čerpadel, je nutno zvážit následující okolnosti:

- **stávající instalovaný elektrický příkon** pro daný objekt bude muset být navýšen o příkon, potřebný pro pohon tepelných čerpadel a jejich záložního zdroje
- **typ tepelného čerpadla** podle toho, z čeho se bude teplo odebírat (země-voda, voda-voda, vzduch-voda) – převážně se u bytových domů bude jednat o tepelná čerpadla vzduch – voda.
- **možnost umístění nového zdroje tepla** vzhledem k vytápěnému objektu (u fasády, na střeše apod.)
- **odborně posoudit výkon a stav stávající topné soustavy.** – Maximální výstupní teplota topné vody z tepelných čerpadel je 55 °C. Topná soustava, která byla navržena na teplotní spád 90/70 °C má při teplotním spádu 55/45 °C pouze 40 % původního výkonu. Pokud ale byla realizována opatření, která vedla ke snížení spotřeby tepla vytápěného objektu (termostatické regulační ventily a regulační šroubení, zateplení, výměna oken), může i takto snížený výkon topné soustavy pro vytopení objektu stačit.
- **účinnost ohřevu užitkové vody.** – Pokud je teplá užitková voda připravována mimo objekt, ve kterém je spotřebovávána (např. v centrální kotelně nebo ve výměňkové stanici) nedosahuje tepelná účinnost při ohřevu užitkové vody vlivem tepelných ztrát v rozvodech ani 50 %.
- nezanedbatelné není ani vhodnější **přizpůsobení vlastního zdroje tepla** potřebám vytápěného objektu

Při výpočtu rentability nového zdroje tepla, je nutno do kalkulací zahrnout i tu část provozních nákladů, která se týká servisu zařízení, oprav a jeho údržby včetně provozních revizí. Liší se od typu použité technologie tepelných čerpadel.

Pro srovnání přímých nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody je možno využít některé z kalkulaček nákladů např. na serveru www.tzb-info.cz.

Rozúčtování

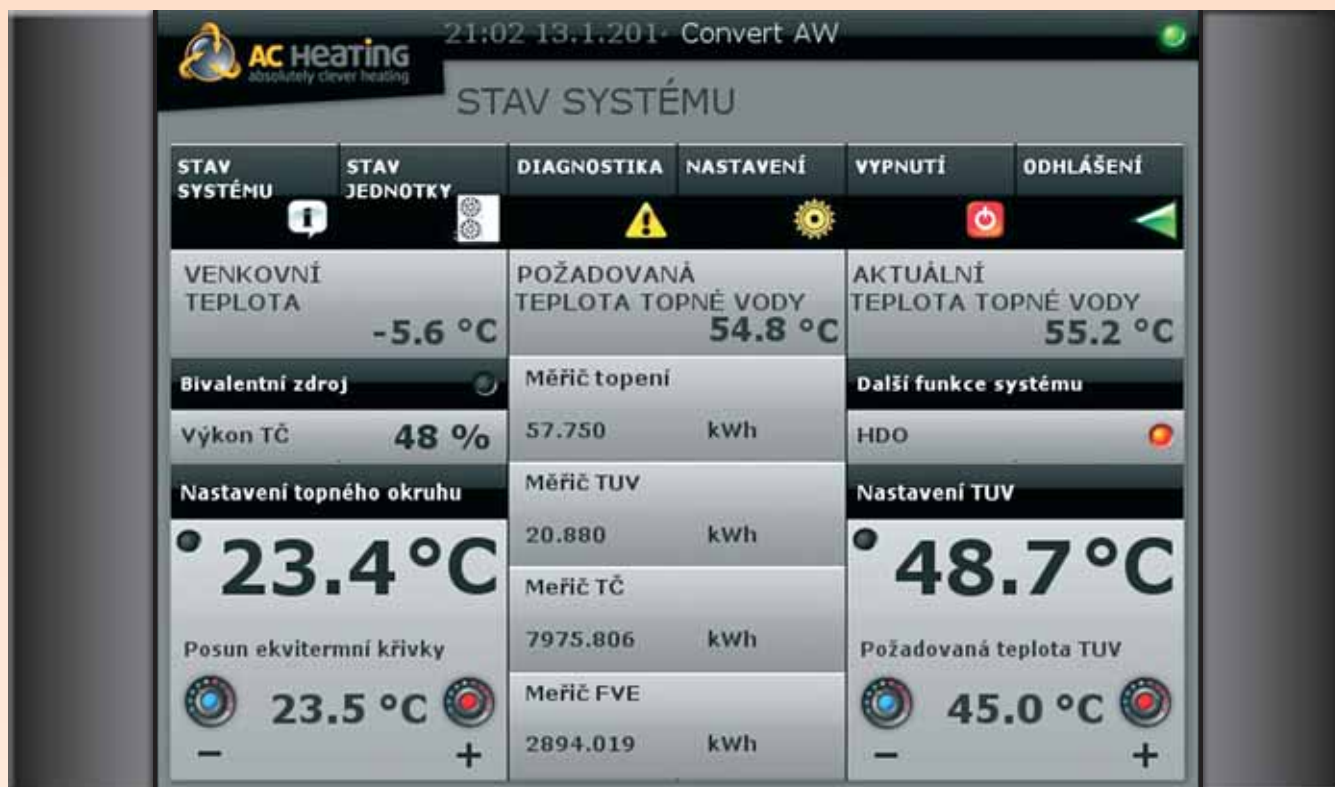
Z hlediska rozúčtování je to velice jednoduché. Firma, která prováděla pro SVJ rozúčtování nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody bude provádět prakticky to samé, co dělala v případě napojení na CZT. Jen s rozdílem, že nebude rozúčtovávat dodané teplo z teplárny, ale elektrickou energii dodanou distributorem na provoz kotelný s tepelnými čerpadly. Systém je osazen ultrazvukovými kalorimetry, které sledují spotřebu tepla zvlášť pro vytápění a zvlášť pro ohřev vody.

Více nám k tomu dodá ředitel společnosti I.RTN, která se zabývá rozúčtováním nákladů na vytápění o ohřev užitkové vody Dušan Balaja.

Často se uživatelé bytů ptají, jak se bude provádět rozúčtování tepelné energie z tepelných čerpadel. Způsob rozúčtování mezi konečné spotřebitele je stejný, jako při dodávce tepelné energie z CZT. Do nákladů na tepelnou energii nám nyní budou vstupovat náklady za elektrickou energii na provoz tepelného čerpadla a případné další náklady s ním spojené.

Tyto náklady se pak v souladu s platnou legislativou, zejména vyhláškou č. 372/2001 Sb. rozdělí podle náměrů z poměrových měřidel. Pořízením tepelného čerpadla se





nemění způsob rozdělení nákladů mezi konečné spotřebitele, ale mění se vstupní média.

Časový průběh změny zdroje vytápění

Změna způsobu vytápění bytového objektu je proces, který **trvá poměrně dlouho**. Proto je zapotřebí počítat s časovou rezervou. V úvahu je třeba brát nejen časovou náročnost na přípravu a vlastní realizaci, ale také na časové lhůty dotčených státních orgánů při povolování změny zdroje vytápění.

Při optimálním průběhu celé akce je nutné počítat s časovou náročností 31 až 32 týdnů. Proces začíná poskytnutím vstupních údajů osloveným firmám a končí kolaudací. Obvykle se doba změny způsobu vytápění pohybuje kolem 5 až 7 měsíců.

Celý proces zahrnuje následující body:

1. Poskytnutí vstupních údajů;
2. orientační cenová nabídka s ekonomickým vyhodnocením přínosu změny topného zdroje;
3. prezentace zástupcům bytového domu;
4. projekční posouzení odborníkem v oboru vytápění;
5. jednání se stávajícím dodavatelem tepla;
6. prezentace všem vlastníkům bytů, odsouhlasení;
7. posouzení statiky (pokud si to vyžádá umístění technologie);
8. místní šetření, zpracování technické zprávy;
9. jednání s dodavatelem elektrické energie;
10. projekt zapojení tepelných čerpadel do topné soustavy;
11. jednání se stavebním úřadem (stavební řízení);
12. konečná cenová nabídka;
13. uzavření smlouvy o dodávce tepelných čerpadel;
14. zaplacení zálohy;

15. předinstalační práce, příprava komponentů;
16. stavební práce spojené s instalací jednotlivých komponent;
17. topenářské a sanitární práce;
18. elektroinstalační práce (přípojka, revize);
19. šefmontáž technologie tepelných čerpadel;
20. zprovoznění, zkušební provoz;
21. zaškolení obsluhy;
22. předání díla;
23. zaplacení díla;
24. hlukové měření, kolaudace.

Pořadí jednotlivých bodů je orientační a může být při realizaci jiné, některé body mohou přibýt a některé nebude nutné provádět.

Závěrem

Rozhodnutí o změně způsobu vytápění bytového domu je velmi závažný krok s dlouhodobým dopadem. Je-li připraveno zodpovědně, přinese všem vlastníkům bytů nemalé úspory. Na druhou stranu, při podcenění některých skutečností, může způsobit rozčarování, nejen co se týká vlastní investice, která může během instalace narůstat, tak i co se týká provozních nákladů a možností regulace.

Teplárenské společnosti se cítí ohroženy ve svém výsadním postavení dodavatelů tepla a diktování cen tepla. To dokládá například kampaň v Brně, kdy teplárenská společnost porovnává vytápění CZT a tepelným čerpadlem v nesmyslné kombinaci se solárně-termickými panely. Počítá tak s neadekvátními (navýšenými) náklady na změnu topného zdroje, jeho provoz a údržbu.

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

INFORMACE, NÁZORY, DISKUSE

Tři způsoby komunikace se čtenáři, tři způsoby, jak si udělat objektivní názor na konkrétní problematiku. Využívání tepelných čerpadel při ohřevu teplé vody i na topení je věcí krátké budoucnosti. Vědí to jak dodavatelé těchto zařízení, tak stávající dodavatelé centrálního tepla. Argumenty, které používají, mohou mít různé podoby a dopady. Nakonec ale jen praxe ukáže výhodnost toho kterého produktu (tepelné čerpadlo nebo CTZ). Na redakční snahu nalézt pokud možno seriózní názor na téma využití tepelných čerpadel (**Šetřit s rozmyslem** v č.2/2014 a **Hledáte možnosti jak šetřit náklady na provoz vašeho bytového domu?** v tomto čísle) reaguje svým způsobem i následující materiál.



Ilustrační foto

Reálný roční topný faktor tepelného čerpadla

Rozvoj a státní podpora obnovitelných zdrojů energie se dotýká i problematiky bytových domů. V rámci původního programu Zelená úsporám byly poprvé významně dotačně podpořeny i realizace tepelných čerpadel v bytových domech a očekává se, že od roku 2015 bude vyhlášena výzva v rámci Nové Zelené úsporám. Článek se snaží poukázat analýzou chování tepelného čerpadla v soustavě vytápění a přípravy teplé vody na úskalí energetické efektivity takových instalací.

Pro analýzu provozního chování tepelného čerpadla v bytovém domě byl zvolen osmipodlažní dům panelové konstrukce z 90. let ve dvou variantách. Uvažovány byly varianty „bez zateplení“ a „rekonstrukce“, viz tabulka parametrů domu. Otopná soustava v domě je teplovodní dvoutrubková s článkovými otopnými tělesy projektově navrženými na teplotní rozdíl 80/60 °C. Pro stav bez zateplení zkušenost ukázala, že otopná soustava může pracovat i při -15 °C na nižší teplotní úrovni 70/50 °C. Pro variantu „rekonstrukce“ lze návrhové teploty otopné vody snížit až na 51/40 °C při zachování téměř stejného průtoku v otopné soustavě (bez nutnosti úprav vyvážení otopné soustavy). Otopná soustava v obou případech využívá ekvitermní regulaci teploty otopné vody podle venkovní teploty.

Bytový dům má v každém patře 4 byty s průměrně 2,5 obyvateli na byt. Celkový počet obyvatel je 80. Potřeba teplé vody na teplotní úrovni 55 °C je uvažována 40 l/os/den, tzn. celková roční potřeba teplé vody v domě je téměř 1200 m³/rok. Teplota studené vody je 10 °C. Teplá voda je odebírána podle hodinového profilu s denní a večerní špič-

kou a letním poklesem odběru o cca 25 % oproti zimní části roku. Tepelné ztráty cirkulací, která je v provozu v domě po celý den, jsou uvažovány paušálně jako 70 % potřeby tepla na samotný ohřev uvedeného množství vody. Celková potřeba tepla na přípravu teplé vody je 375 GJ. Ve variantě „bez zateplení“ se podílí teplá voda na celkové potřebě tepla zhruba 38 %, ve variantě „rekonstrukce“ podíl teplé vody dosahuje 58 %.

Tepelná čerpadla byla zvolena typu vzduch-voda ve venkovním provedení od renomovaného výrobce s věrohodnými podklady o výkonu a topném faktoru udávaném v technické specifikaci pro velký počet okrajových podmínek (kombinací teploty venkovního vzduchu na vstupu do výparníku a teploty otopné vody na výstupu z kondenzátoru). Jmenovitý výkon zvoleného tepelného čerpadla je 14,8 kW a topný faktor je 3,5 při teplotních podmínkách A2/W35. Tepelné čerpadlo umožňuje provoz až do venkovní teploty -20 °C při výstupní teplotě otopné vody 60 °C. Pro zajištění požadovaného výkonu instalace je uvažována kaskáda těchto tepelných čerpadel. Ve variantě „bez zateplení“ jsou

uvažovány 4 ks tepelných čerpadel o celkovém jmenovitém výkonu 59,2 kW při A2/W35 s návrhem na cca 68 % tepelné ztráty domu. Ve variantě „rekonstrukce“ jsou uvažovány 3 ks tepelných čerpadel o celkovém jmenovitém výkonu 44,4 kW při A2/W35 s návrhem na cca 91 % tepelné ztráty domu. Návrhový výkon v tomto případě zohledňuje především potřebu výkonového krytí přípravy teplé vody. Tepelná čerpadla jsou uvažována bez regulace výkonu, pouze spínaná v kaskádě.

Výpočet provozního chování tepelných čerpadel byl proveden metodou podrobné hodinové bilance potřeby tepla na přípravu teplé vody a vytápění a dostupné tepelné energie dodávané tepelným čerpadlem za daných provozních podmínek pro krytí Energetických potřeb domu. Výpočet byl proveden pro klimatické údaje typického meteorologického roku charakterizovaného minimální teplotou venkovního vzduchu -15,1 °C, maximální teplotou venkovního vzduchu +30,8 °C a průměrnou teplotou 8,0 °C.

Druh záložního (bivalentního) zdroje zde není řešen, potřeba energie ze záložního zdroje vyjadřuje rozdíl mezi potřebou tepla domu a teplem dodaným z tepelných čerpadel do domu. Ve variantě „bez zateplení“ nemohou tepelná čerpadla pracovat při požadovaných teplotách otopné vody nad 60 °C. Výpočet uvažuje, že pouze předeřívají vratnou otopnou vodu z otopné soustavy na teplotu 60 °C a záložní ohřev dohřívá vodu na aktuálně potřebnou teplotu přívodní vody. Příprava teplé vody (zásobníkový ohřev) má vždy přednost. Tepelné ztráty zásobníků (teplá voda, nárazový zásobník pro otopnou vodu) nejsou ve výpočtu uvažovány, lze předpokládat, že vzhledem k množství tepla dodávaného tepelnými čerpadly budou zanedbatelné. Podobně jsou zanedbány tepelné ztráty rozvodů mezi tepelnými čerpadly uvažovanými na střeše domu a patou tepelné soustavy v domě. V rámci výpočtu je vyhodnocena zvláště pro přípravu teplé vody a pro vytápění tepelná energie dodaná z tepelného čerpadla pro krytí potřeb, elektrická energie spotřebovaná tepelným čerpadlem, roční topný faktor samotných tepelných čerpadel, potřeba záložního zdroje, doba provozu, potřeba pomocné elektrické energie (pro oběhová čerpadla). V tabulce jsou uvedeny výsledky celoroční bilance pro obě varianty domu.

Instalace 4 tepelných čerpadel vzduch-voda pro bytový dům ve variantě „bez zateplení“ pokryje celkem 94 % potřeby tepla. Vzhledem k vysokým požadovaným teplotám jak pro vytápění (vysokoteplotní otopná soustava), tak pro přípravu teplé vody (hygienické důvody) se roční topný faktor v obou režimech pohybuje na úrovni 2,6 až 2,7. Instalace 3 tepelných čerpadel vzduch-voda pro bytový dům ve variantě po „rekonstrukci“ zateplením pokryje 97 % potřeby tepla. Snížení teploty otopné vody pro vytápění při zachování otopných těles zvýšilo efektivitu provozu tepelného čerpadla v režimu vytápění a roční topný faktor tepel-

ného čerpadla se pohybuje na úrovni 3,2. U přípravy teplé vody zůstává roční topný faktor na úrovni 2,6. Vzhledem k významnému podílu přípravy teplé vody na potřebě tepla domu je hodnota celkového topného faktoru 2,8. Z výsledků je patrné, že pro správné zhodnocení instalace tepelného čerpadla nelze předpokládat v žádné z variant provoz s ročním topným faktorem nad hodnotou 2,9, natož se jmenovitým topným faktorem 3,5, který výrobci tepelných čerpadel často uvádí jako jedinou hodnotu.

Normový dokument TNI 73 0331, který má sloužit jako pomůcka pro energetické specialisty při posuzování energetické náročnosti budov, obsahuje zjednodušený přístup k hodnocení. Výpočet používá hodnotu jmenovitého topného faktoru a korekční činitele na teplotní podmínky provozu tepelného čerpadla pro přepočet. Výsledky zjednodušeného postupu podle TNI 73 0331 jsou uvedeny v tabulce za předpokladu krytí celkové potřeby tepla na vytápění a přípravu teplé vody tepelnými čerpadly (zanedbání záložního zdroje). Přestože jsou výsledné hodnoty zatíženy významným zjednodušením, jsou relativně podobné výsledkům detailního výpočtu s hodinovým krokem a zjednodušený postup je tak použitelný pro rámcovou bilanci.

Tab. 1 – Roční parametry instalace tepelných čerpadel vzduch-voda v bytovém domě

		bez zateplení		zatepleno	
		ohřev vody	otop	ohřev vody	otop
potřeba tepla domu [GJ]	[GJ]	375	325	375	274
		1000		649	
dodané teplo z TČ	[GJ]	375	567	375	274
		941		649	
potřeba elektřiny TČ [MWh]	[MWh]	40,4	58,6	40,4	22,4
		99		62,8	
roční topný faktor TČ		2,57	2,69	2,57	3,19
		2,64		2,79	
teplo ze záložního zdroje	[GJ]	0	59	0	17
		59		17	
pomocná elektrická energie	[MWh]	0,3	0,4	0,3	0,2
		0,7		0,5	
doba provozu TČ	[h]	1613	2667	2150	1662
		4280		3812	

Tab. 2 – Zjednodušená bilance tepelných čerpadel vzduch-voda v bytovém domě dle TNI 73 0331

		bez zateplení		zatepleno	
		ohřev vody	otop	ohřev vody	otop
potřeba tepla domu [GJ]	[GJ]	375	325	375	274
		1000		649	
jmenovitý topný faktor TČ při	A2/W35	3,5			
korekční činitel podle	TNI 73 0331	0,685	0,784	0,685	0,87
topný faktor TČ		2,4	2,74	2,4	3,05
		2,6		2,63	
potřeba elektřiny při TČ 100 % pokrytí	[MWh]	43,4	63,3	43,4	25
		106,7		68,4	

Efektivita provozu tepelných čerpadel ve stávajících bytových domech je problematická, ať už se jedná o nerekonstruované nebo rekonstruované domy. U nezateplených snižuje efektivitu vysoká teplota otopné vody, u zateplených domů začíná významně převažovat vliv efektivity přípravy teplé vody. Příprava teplé vody se zajištěním legislativou požadované teploty 55 °C má negativní dopad na provoz instalací tepelných čerpadel.

Analýza ukázala, že pro obě varianty se roční topný faktor samotných tepelných čerpadel pohybuje pod hodnotou 2,9, kterou směrnice EU o podpoře obnovitelných zdrojů energie definuje jako minimální hodnotu sezonního topného faktoru pro celou tepelnou soustavu s tepelnými čerpadly (včetně elektrického dohřevu a pomocné elektrické energie na oběhová čerpadla). Pouze instalace s hodnotou topného faktoru nad 2,9 mohou být označeny za instalace šetřící primární energii. V opačném případě je energeticky výhodnější využívat fosilní paliva přímo k ohřevu spalováním, než komplikovaně využívat k výrobě elektřiny a tu pak využívat pro pohon neefektivně pracujících tepelných čerpadel.

Výsledky analýzy poukázaly také na nezbytnost zodpovědně bilancovat reálný provoz tepelného čerpadla. Při výpočtech nelze spoléhat na jmenovité hodnoty výkonů a topných faktorů uváděných často při podmínkách, které sotva při skutečném provozu nastanou. V příštím roce očekávaná výzva Státního fondu životního prostředí

na podporu úspor v bytových domech v rámci NZÚ již se vši pravděpodobností bude vyžadovat podrobný výpočet provozu tepelného čerpadla v konkrétní instalaci pro získání spolehlivé informace o dosažitelné úspoře energie.

Závěrem je třeba poznamenat, že existuje řada cest jak zlepšit provoz tepelných čerpadel v podmínkách bytových domů. Příliš se zatím nevyužívají, s rozvojem instalací tepelných čerpadel v bytových domech lze však předpokládat jejich širší nasazení. Nejjednodušší cestou je snížení požadavku na teplotu teplé vody ohřívání tepelným čerpadlem (tepelné čerpadlo vodu pouze přehřívá). To však znamená nárok na záložní zdroj, a pokud je jím elektřina, situaci energetické efektivity celé soustavy s tepelným čerpadlem v bytovém domě to neřeší, právě naopak. Lze proto očekávat, že tepelná čerpadla v této souvislosti projdou posunem ve své konstrukci směrem k efektivnějšímu využívání tepla na odběrové straně na různých teplotních úrovních. Jedná se o využívání tepla z dochlazení chladiva za kondenzátorem ke kontinuálnímu přehřívání studené vody a využití chladiče přehřátých par pro přívod tepla do stratifikovaného zásobníku teplé vody při vysoké teplotě bez výrazného snížení energetické náročnosti provozu takových tepelných čerpadel.

Doc. Ing. Tomáš Matuška, Ph.D.

Ústav techniky prostředí, Fakulta strojní, ČVUT v Praze
Univerzitní centrum energeticky efektivních budov,
ČVUT v Praze

Jak hodnotí tento materiál autor dvou článků o tepelných čerpadlech (viz úvod) Ing. Michal Fiala ze společnosti KuFi INT,s.r.o. divize AC Heating?

„To je zdravý a pravdivý článek...Ale pro dost lidí příliš odborný...”

Naše poznatky z instalací na bytových domech ukazují na podobné naměřené hodnoty, v našich ekonomických analýzách počítáme dokonce ještě s horšími čísly...I tak se ale vytápění bytového domu tepelnými čerpadly významně vyplatí...Jde asi jen o to, že ta dotační politika má opět trhliny (lobby teplárenského sdružení). Snahou je, aby tepelná čerpadla do paneláků dotována nebyla a tudíž nebyla pro lidi tato varianta zvýhodněna před CZT. Je dobré ale jako reakci na tuto skutečnost uvést, že pokud má technologie sice průměrný sezonní topný faktor 2,9 a nižší a není tak efektivně využívána primární energie, je potom další otázkou, kolik fosilního paliva v teplárně je nutné spálit navíc, aby se vykryly ztráty v distribuci z výměňkových stanic na paty objektů! Měli jsme tu jeden případ, kdy energetická účinnost ohřevu UV byla pod 40% - zbytek byl zmařen ve ztrátách v cirkulaci! My např. řídíme cirkulaci UV v objektu v cyklech podle odběrové křivky... Značná úspora energie.”

K zateplení bytového domu Bělčická 2829 v pražských Záběhlicích

Říká se, že práce kvapná, málo platná. Nicméně v případě zateplení bytového domu Bělčická 2829 to neplatilo. Dva měsíce na takové dílo je termín, jak se říká šibeniční. Nicméně povedlo se. A to tak, že místopředsedkyně, Společenství vlastníků pro dům Bělčická 2829, Ing. Olga Holubová, považovala za nutné pracovníkům KASTEN poděkovat dopisem. Mimo jiné v něm píše...

„...Když se naše Společenství rozhodlo, že budeme dům revitalizovat, chyběly nám – podobně jako většině účastníků podobných akcí zkušenosti. Všechno jsme dělali poprvé, mimo svou profesi a ve volném čase. Připravili jsme výběrové řízení na realizátora stavby a snažili jsme se vyvarovat chyby, že nejlevnější cenová nabídka je nejvhodnější a pro nás nejlepší. Vaše firma nás zaujala svým vstřícným přístupem a v podstatě i „školením“ v odhalování chyb projektu, i na co je třeba se při provádění stavby zaměřit. Proto jsme vás vybrali.

Již před započítím prací se vyskytly problémy s vydáním Stavebního povolení, a začátek stavebních prací tak byl neustále oddalován. Připadalo mi, že dohodnutý harmonogram, který byl součástí Smlouvy s vámi, nemůže být splněn, i když jste chtěli vyjít vstříc i našemu termínu pro podání dokumentace na Zelenou úsporám. Ale povedlo se a všechny práce byly provedeny tak, že minimalizovaly i nezbytně nutné, nepříjemné dopady na obyvatele domu. Během šesti týdnů jste to stihli i s úpravou okolí domu.“

Důvodem spěchu byl termín ukončení přijímání žádosti o dotace Programu Zelená úsporám 30. 6. 2012. Podařilo se. Přes vysoké tempo odvedla neratovická firma KASTEN kvalitní práci a stavbu investorovi, Společenství vlastníků pro dům Bělčická 2829, předala dokonce s pětidenním předstihem. Dotace z programu Zelená úsporám byly Společenství vyplaceny. Za pečlivou firmou zůstala skvělá stavba. Z nevýhodného, šedivého, sídlištního domu se stal dům pěkný, přívětivý ke svým obyvatelům.

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

KASTEN

Za skvělou stavbou pečlivá firma



Jděte
správnou
cestou

**Více než 1 350
zateplených domů,**

**více než 175 000
spokojených lidí.**



www.kasten.cz

Repasované vodoměry **splňují všechny přísné normy** a jsou levnější

Velmi úspornou cestou, jak přesně měřit spotřebu vody v domě, je použití repasovaných vodoměrů. I když jde o použité přístroje, všechny z nich procházejí pečlivou kontrolou i opravami a autorizované metrologické středisko tak ručí za jejich přesnost. I starší repasované měřicí přístroje totiž musejí podle odborníků ze společnosti ENBRA a autorizovaného metrologického střediska RENOVA splňovat všechny současné přísné normy.

S rostoucími cenami vody je přesné měření a rozúčtování spotřeby klíčové pro každé bytové družstvo či majitele bytového domu. Použití kvalitních vodoměrů dokáže zabránit podvodům a pokusům o ovlivnění, které se v České republice stále často dějí. Umožní také přesné rozúčtování spotřeby s minimálními rozdíly mezi naměřenými hodnotami na patním vodoměru a měřidlech spotřeby v jednotlivých bytových jednotkách.

Je jasné, že kvalitní a přesné měřiče spotřeby vody nejsou levné, vhodným ekonomickým řešením je proto použití repasovaného vodoměru. Rozhodně přitom nejde o žádný kompromis v kvalitě či přesnosti měření. Repasovaný vodoměr je stejně přesný jako vodoměr nový a prošel stejnými atesty. Repasované vodoměry mohou nabízet rovněž i různé pokročilé funkce, jako je možnost dálkového odečtu naměřené hodnoty.



Pohled na nový a repasovaný vodoměr

Nejde o opravené „historické“ kusy

Zakoupíte-li repasovaný vodoměr, nemusíte mít strach, že půjde o několik desítek let starý kus, který prošel nějakou pochybnou opravou takzvaně „na koleně“. Jde většinou o měřicí zařízení vyrobená po roce 2000, která byla pečlivě prohlédnuta a otestována odborníky v autorizované zkušebně. Samozřejmě, ze současného pohledu směšná cena vody před deseti a více lety může svádět k úvahám, že na přesném měření spotřeby přece příliš nezáleželo a přesnost starších vodoměrů tomu bude odpovídat. Je třeba si ale uvědomit, že každý vodoměr i v té době musel mít všechny povinné atesty Státního metrologického úřadu, bez nichž by jej nebylo možné pro měření a účtování spotřeby vůbec používat.





Hodnoty typických průtoků měřidel a jejich tolerance, které také kontroluje zkušebna, se během posledních dvaceti let nezměnily a jsou součástí i dnes platných evropských norem. Ať již tedy používáte třeba deset let starý repasovaný vodoměr nebo nové měřidlo, měření spotřeby je stejně přesné. Použitím repasovaných vodoměrů se nemusíte ochudit ani o antimagnetickou ochranu. První přístroje tohoto typu se objevily už v roce 2000. Většina repasovaných vodoměrů proto tyto nároky splňuje stejně jako nové zařízení.

Repace vodoměrů neznamená pouze jeho opravu

Repasovat vodoměr neznámá pouhé vyčištění jeho mechaniky a případně výměnu některé vadné součásti. Jde o proces s přesně danými pravidly, který musí zajistit rovnítko mezi novým a repasovaným měřidlem, a to jak ve spolehlivosti, tak i v přesnosti měření. I když má repasovaný vodoměr nepatrně změněnou barvu hydraulického pouzdra po chemickém odstranění usazenin a na číselníku je natočena hodnota od minulého uživatele, ve většině případů je však vodoměr vynulován, vždy jde o spolehlivé a přesné měřicí zařízení. Za připomínku také stojí, že dodavatelská firma repasovaný vodoměr vyzkouší a otestuje v autorizovaném měřicím středisku.

Častým argumentem proti používání repasovaných vodoměrů je domnělá neexistence nových náhradních dílů a s ní spojená údajná poruchovost v důsledku vadných klíčových součástí, jako je lopatkové kolo či tlaková deska. Není to pravda. Renomovaní výrobci stále vyrábějí náhradní díly pro nejpoužívanější typy vodoměrů a firma, která měřidla repasuje, samozřejmě všechny vadné díly vymění za nové. Je to ostatně v jejím zájmu. Výměnou choulavých součástí se také sama chrání před reklamacemi zákazníků.

Chtějte vodoměry od autorizovaného dodavatele

Obchodníci namítnou, že repasované vodoměry nenabízí žádný z dodavatelů měřících technologií ani žádná z firem starajících se o měření a rozúčtování spotřeby, ale „jen“ autorizovaná metrologická střediska. Kdo jiný by však měl repasované vodoměry dodávat? Autorizované metrologické pracoviště má totiž jako jediné k dispozici všechny potřebné technologie pro repasování a zejména proměření a kalibraci vodoměru. Právě proto je možné bez jakýchkoli pochyb klást kvalitativní rovnítko mezi repasovaným vodoměrem a nové měřicí zařízení.

Nákupem repasovaných vodoměrů od autorizovaného servisního střediska získáte zařízení:

- ☑ s dlouhou zárukou,
- ☑ s přesností stejnou jako u nových vodoměrů,
- ☑ s antimagnetickou ochranou,
- ☑ s možností dálkové komunikace.

*Autory komentáře jsou Karel Vlach,
obchodní ředitel společnosti ENBRA
a Karel Hajman, produktový manažer společnosti ENBRA*

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 zákaznické aktivity společnosti zahrnují mimo jiné také oblast měření spotřeby tepla, indikace dodaného tepla v bytech, rozúčtování nákladů na vytápění, dodávky boilerů, kotlů, tepelných čerpadel, termostatických radiátorových ventilů 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



- 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 – Sluneční 2c, 312 00 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

WWW.ENBRA.CZ

Jak zvýšit kvalitu bydlení v bytovém domě aneb je život v bytovém panelovém domě bezpečný?

V poslední době velmi často slyšíme o různých katastrofách, které se odehrávají v bytových domech. Příčina těchto událostí je různá. V podstatě jde rozdělit na dvě oblasti. Technologie vybavení domu je již značně zastaralá a nesplňuje podmínky pro provoz a druhá oblast příčin katastrof jsou samotní obyvatelé.

Bydlení v bytovém domě se zásadně liší od bydlení v rodinném domku. Majitel rodinného domu si musí sám zabezpečovat dodávku energií a starat se o svoji bezpečnost, ale je také schopen si regulovat spotřebu a instalovat různou úroveň zabezpečovacích systémů. Výsledkem je skutečnost, že platí za teplo, které skutečně spotřeboval a za vodu, která protékla jeho vodoměrem. Bezpečnost jeho bydlení odpovídá tomu, kolik do ní investoval.

V bytovém domě máme společný vodoměr na patě domu a desítky a někdy i stovky kohoutků, kterými se voda dostává ke konečným spotřebitelům v bytech. Podobně je tomu i u tepla, kdy teplo je dodáváno z jednoho zdroje a je měřeno na vstupu do domu. Z uvedeného srovnání s rodinným domem je patrné, že s energiemi a vodou v případě bytového domu hospodaří všichni uživatelé bytů, takže náklady na teplo a vodu, kterou dům (SVJ) zaplatí a potažmo my jako majitelé bytů závisí na chování a přístupu každého jednotlivce. Chování sousedů nás tedy jednoznačně ovlivňuje, ale ne jenom finančně.

Chování sousedů nám může přinést další problémy a také nebezpečí. Nebudu se zabývat hlukem a obtížným chování spíše bych chtěl upozornit na některé technologické problémy a nebezpečí, které mohou zásadně ovlivnit naši peněženku a bezpečnost.

Při spotřebě tepla a vody je nezbytné se zajímat o technologii měření. Opravdu není jedno, zda osazená měřidla jsou ty nejhorší z pohledu přesnosti a zda jsou funkční. Dodavatelé nabízejí různé technologie, ale společným jmenovatelem je skutečnost, že nevíme, zda měřidla či spíše indikátory fungují. Odečty se provádějí většinou jednou ročně a to bohužel vede k realitě, že v důsledku nefunkčnosti indikátorů se nějakým způsobem rozpočítá spotřeba na byty, kde měření selhalo. Nefunkční měřidla se následně vymění a jedeme další rok až do okamžiku dalšího odečtu. U radiových indikátorů je to podobné, tam navíc není ani fyzická kontrola indikátoru, takže nefunkční měřidlo může být klidně v provozu i pět let.

Dalšími problémy mohou být záležitosti unikající vody, unikajícího plynu a možnosti vzniku požáru. To jsou věci

velmi zásadní a mohou způsobit podstatné zničení budovy, nebo také i ohrožení na životě.

Prakticky ve všech uvedených případech může pomoci technologie, která nám podstatným způsobem může zvýšit bezpečnost našeho bydlení a ochránit naše životy, ale také i peněženku. Vytvořit systém, který by úspěšně řešil všechny uvedené požadavky a problémy není vůbec jednoduché a dovoluji si tvrdit, že momentálně na trhu neexistuje. Můžete si opatřit systémy pro dálkové odečty měřidel vody a tepla. Na trhu existuje několik on-line nebo pseudo on-line systémů, které dokáží zpracovávat data v denních nebo týdenních intervalech. Existují poměrně kvalitní zabezpečovací systémy, které vám zajistí nebo zvýší požární bezpečnost včetně signalizace úniků plynu. S vodou je to již horší, většina systémů s ní nepočítá, přestože je to živý, který nám nenávratně zničí náš majetek, i když je pravdou, že nás nepřipraví o život.

Vysoká koncentrace bytů a technologií v bytovém domě si jednoznačně říká o komplexní řešení, které nám vyřeší většinu problémů a pomůže eliminovat život ohrožující nebezpečí. Častou překážkou, která brání vytvoření takového systému, je hlavně nesourodost technologií pro měření energií a vody s technologiemi pro zabezpečovací systémy. Problém je v samotných čidlech a měřidlech, kde jsou použity různé komunikační protokoly a to jak pro radiovou tak také i pro drátovou komunikaci. Tato zdánlivá maličkost brání k vytváření aplikací, které by integrovaly jednotlivé funkce a vlastnosti, které jsou pro provoz a život bytového domu nezbytné. Určitě již dnes můžete dům vybavit on-line systémem měření energií a systémem zabezpečení, ale bohužel to těžko dostanete pod jednoho provozovatele a už vůbec ne do jednoho systému.

Budoucnost provozu bytových domů je v integraci uvedených systémů do jedné aplikace a pod jednoho provozovatele, který zajistí bytovým domům komplexní servis. Společenská poptávka dnes již existuje.

Řada výrobců začíná používat pro svoje indikátory a měřidla společný komunikační protokol Wireless MBUS, který se v Evropě stává normou. To má dalekosáhlý význam pro bytové domy, protože se mohou zbavit závislosti na původních dodavatelích, protože pokud si nechají osadit svoje byty vodoměry a indikátory teploty, RTN a kalorimetry s protokolem Wireless MBUS, udělali první krok k možnosti automatizovaně zpracovávat data pro rozúčtování, případně i zpracovávat tato data v režimu on-line. Dům je možné vybavit prvky pro sběr dat na jednotlivých patrech, připojit tyto prvky do internetu a vybrat si správnou aplikaci, která zajistí jejich zpracování. V takovém případě se ztrácí závislost na jednom poskytovateli služeb.

Do takto vytvořeného systému můžeme přidávat postupně další technologie, které nám budou zajišťovat tolik potřebnou bezpečnost a to hlavně požární čidla, indikátory úniku plynu, vody případně i dveřní kontakty. Ovšem vše za podmínky dodržení univerzálního komunikačního protokolu Wireless MBUS.

Na trhu jsou již nabízeny systémy pro monitoring a obsluhu bytových domů, které jsou koncepčně konstruovány pro on-line komunikaci. Koncepce tohoto systému je postavena na radiové komunikační technologii, která umožňuje sběr dat z jednotlivých prvků systému a technologických zařízení, která jsou součástí domu.

Pozn.: Radiová technologie je zvláště výhodná pro již stávající domy, kde by instalace systému znamenala poměrně velké investiční náklady do kabeláží. Zde je nutné zdůraznit, že z pohledu instalace lze systém kombinovat a využít jak radiová tak liniová vedení.

Mezi základní patří zdroj tepla, případně solární ohřev vody, výtah a další technická zařízení domu. Radiové komponenty, které odečítají měřidla online, jsou provozovány ve frekvenčním pásmu 868Mhz, což je pásmo vyhrazené speciálně pro provoz a komunikaci technologií v oblasti technického vybavení budov. Radiové prvky mají výkon maximálně 25mW, což je o 70% méně, než běžný mobilní telefon, takže absolutně nenarušují elektromagnetické pozadí domu a domácností. Protokol sítě může být proprietární nebo kombinovaný, protože řada vodoměrů a rozdělovače topných nákladů používají pro komunikaci evropský standard Wireless M-BUS. Pro funkčnost celého systému je nezbytný internet. Příklad do internetu nemusí mít velkou kapacitu, opravdu postačuje kapacita minimálně dostupná, ale musí být spolehlivá z pohledu dostupnosti služby, protože tento faktor má rozhodující vliv na kvalitu poskytovaných služeb.

Klíčová pro on-line monitoring je aplikace, která běží na centrálních serverech. Centrální architektura zpracování dat je klíčová pro efektivní fungování dalších částí systému, protože nám vytvoří jedinečné podmínky:

- ✔ Bezpečný provoz serveru 24h denně a 365 dní v roce
- ✔ Zálohování dat
- ✔ Monitoring funkčnosti měřicí soustavy, měřidel a všech technologických prvků
- ✔ Chráněný přístup z internetu, z jakéhokoliv místa a v libovolném čase
- ✔ Nezávislost na místních podmínkách (personální, technické)

Použití centrálního zpracování dat z našeho domu nám může přinést další výhody, které nám zvyšují komfort bydlení. Dnes je běžné, že svoje bankovní účty obsluhuje-

me ze svého mobilu a mohl bych uvést řadu dalších služeb, které jsou spojeny s naším mobilem. Informace o našem bydlení zatím většinou chybí. Náklady na naše bydlení se bohužel často zvyšují a být je velmi často tím největším majetkem, který máme. Dnes máme perfektní přehled o tom, kolik provoláme, ale přehledy o tom, kolik jsme spotřebovali tepla a vody za minulý měsíc nebo den, nám naprosto chybí. A přitom jsou to velmi zajímavé informace, které by nám pomohli ušetřit významné finanční prostředky.

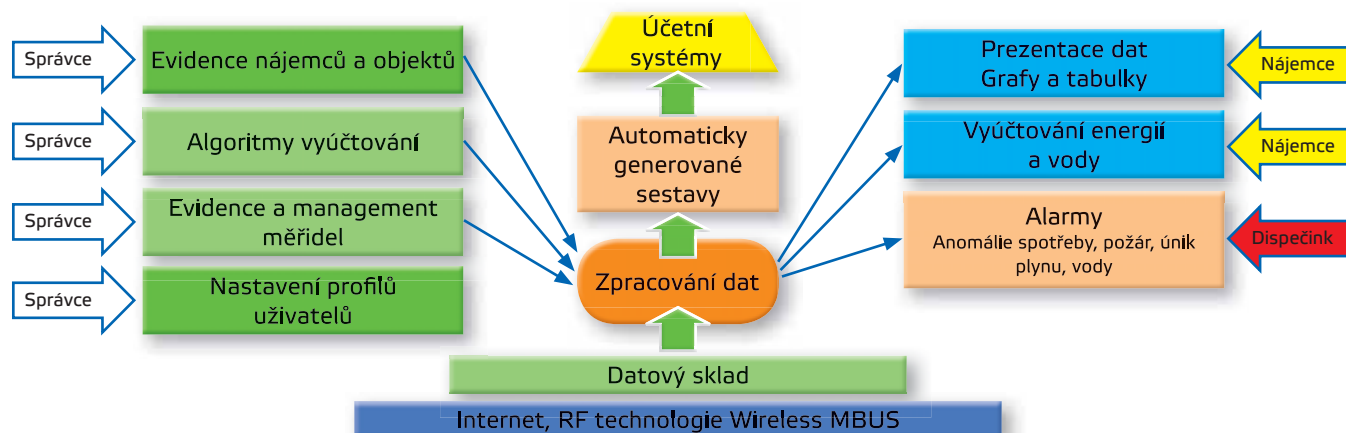
Bezpečnosti bydlení nám zvýší možnost přijímat informace o vzniku mimořádných událostí v našem domě, které se netýkají pouze našeho bytu, ale celého domu. Určitě je pro nás zajímavé dozvědět se o úniku vody v bytě souseda. Životně důležité jsou alarmy z požárních čidel nebo signalizace úniku plynu. Je také dobré vědět, že narůstají ztráty vody nebo že existují byty s nulovou spotřebou vody. Velmi zajímavá je informace o teplotních poměrech v bytech, protože lze udělat s odborníky fundované zásahy do nastavení regulace topné soustavy.

Existence technologií s protokolem Wireless MBUS a jejich důsledná implementace nás zbaví závislosti na jednom dodavateli a zlevnění služby spojené s provozem domu. Jasným příkladem jsou telekomunikace, kde zavedení IP protokolu přineslo masový rozvoj internetu a jeho dostupnost po celém světě.

Česká společnost SOFTLINK, s.r.o. realizuje vlastní vývoj radiových a komunikačních technologií od roku 1993. V posledních 5 letech se orientuje na vývoj radiových modulů pro dálkové odečty měřidel vody, plynu, elektřiny a tepla. SOFTLINK vyvíjí softwarové aplikace, které poskytují uživatelům automatické zpracování a vyhodnocování dat, on-line odečítaných, z různých měřidel energií a vody. Naše technologie využívají zákazníci z řad SVJ bytových družstev, administrativní budovy ve státní správě a samosprávě, správci obchodních center a logistických parků. Všechny námi vyvíjené systémy pracují na principu on-line komunikace v reálném čase.

Napsal: Ing. Jaromír Charvát

Systém obsluhy bytového domu



SOFTLINK
SW & HW Solutions

Bytové domy

měřidla médií: elektroměry, plynoměry, vovoměry, kalorimetry, RTN
čidla: teploty, CO2, záplavové, plynové, požární

KŘIŠŤÁLOVÉ KOMÍNY NEKOUŘÍ

Na letošních Dnech teplárenství a energetiky v Hradci Králové byly 23. dubna slavnostně vyhlášeny vítězné Projekty roku v soustavách zásobování teplem a chladem 2013 ve třech kategoriích a jeden Počin roku 2013. Za uplynulých 12 ročníků bylo do soutěže, která mapuje vývoj českého teplárenství od roku 2001, nominováno již 112 projektů. Z nich 39 získalo prestižní ocenění Projekt roku a 9 Počin roku. Do realizace 12 letos nominovaných projektů teplárenské společnosti investovaly téměř 1 miliardu korun.

Ceny Projektům roku předával předseda výkonné rady Teplárenského sdružení Mirek Topolánek, který připomenul, že: „Každoročně u nás vzniká v oblasti teplárenských zdrojů a soustav zásobování teplem řada zajímavých projektů. Je potřeba veřejnosti připomínat, že právě teplárny investují značné částky do modernizace svých provozů a mají významný podíl na zlepšování ovzduší.“

Představujeme tři oceněné projekty a vybíráme další dva, které nás zaujali

Kategorie: SNÍŽENÍ TEPELNÝCH ZTRÁT – PŘECHOD NA EFEKTIVNĚJŠÍ HORKOVODNÍ ROZVODY

Oceněný projekt

Přechod Pražského předměstí z páry na horkou vodu

Teplárna České Budějovice, a. s.

Dlouhodobá koncepce provozu a rozvoje sítí zásobování teplem Teplárny České Budějovice, a.s., zpracovaná v letech 2012 a 2013, přímo navazuje na schválenou Koncepti podnikatelské činnosti Teplárny České Budějovice, a.s. a vhodně jí rozvíjí v oblasti distribuce tepelné energie k zákazníkům. Hlavním cílem této dlouhodobé koncepce je, v souladu s přijatou Směrnicí Evropského parlamentu a rady, snižování vlastních ztrát, zvýšit efektivitu a účinnost a snížit náklady na vlastní distribuci. Soustav zásobování teplem v Českých Budějovicích, vzhledem ke svému stáří, poklesu odběrů a změně jejich charakteru, na které byla původně projektována, již přestává splňovat kritéria energetické účinnosti a efektivity. Teplárna si proto nechala zpracovat komplexní audit všech primárních sítí parovodů i horkovodů.

Prvním realizovaným záměrem nové koncepce byla I. etapa přestavby parovodní sítě na horkovodní v oblasti Pražského předměstí s navázáním na horkovodní síť na levém břehu řeky Vltavy, realizované v letech 2006 a 2007. Původní téměř dvoukilometrový parovod byl nahrazen horkovodem z předizolovaného potrubí z centrální předávací stanice na sídlišti Vltava až do výměňkové stanice Klostermannova na sídlišti Pražské předměstí. Z parního na



horkovodní provoz byla převedena jižní část sídliště a technologické zařízení stanic bylo rekonstruováno a modernizováno. Páteřní trasa horkovodu v dimenzi 2 x DN 300 je nově vedena protlakem pod frekventovanou čtyřproudou levobřežní komunikací a překonává řeku Vltavu po rekonstruované technologické lávce. Ta byla preventivně zvednuta o 1,2 metru pro zachování bezpečného a spolehlivého provozu horkovodu v případě možných povodní.



Na horkovodní systém budějovické teplárny bylo přepojeno 2802 bytů, které teplem zásobuje 6 výměníkových stanic o celkovém výkonu 21,84 MW. Na celkové náklady 73,3 milionu Kč bez DPH získala budějovická teplárna z Operačního fondu životní prostředí a Fondu soudržnosti EU dotaci v maximální možné výši 60 % z uznatelných nákladů, tedy celkem 23 milionů Kč. Výměna 2 kilometrů horkovodního vedení a technologického zařízení šesti výměníkových stanic přinese roční úsporu 31 159 GJ a snížení emisí SO₂ o 21,3 tuny, emisí NO_x o 7,8 tuny, emisí CO₂ o 4,3 tuny a emisí prachu o 0,5 tuny, což je o 91,3 %.

Kategorie: ROZVOJ A VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

Oceněný projekt

Zelená energie pro Mariánské Lázně

Dalkia Česká republika, a. s.

V prosinci roku 2013 byl v areálu mariánskolázeňské teplárny uveden do provozu nový biozdroj pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla z obnovitelných zdrojů energie. V rámci tohoto biozdroje byl instalován kotel spalující biomasu (9,3 MWt) a protitlaká turbína (1 MWe). Tento zdroj dodává tepelnou energii do sítí dálkového vytápění, které v lázeňském městě zásobují teplem 3 300 domácností, jež se na odběru tepla podílejí ze 40 %, a řadu lázeňských objektů (60 % dodávky). Městskou teplárnu má od roku 2008 pronajatou a provozuje ji společnost Dalkia Mariánské Lázně. Ta díky změně paliva mohla již v roce 2014 postupně od ledna a března dvakrát snížit cenu, celkem o více než 5 %.

Dalkia Mariánské Lázně hledala způsob, jak snížit cenu tepla. Vzhledem ke konfiguraci sítě – rozdíl přes 100 výškových metrů – i charakteru lázeňských odběrů, které potřebují páru, byla i nadále shledána parovodní soustava jako smysluplné řešení. K výše uvedenému snížení ceny tepla

tedy pomohlo získání levnějšího paliva. Původní kotle teplárny, dodávající páru do sítí dálkového vytápění, používaly jako palivo zemní plyn, těžký i lehký topný olej. Tento drahý



palivový mix nahradila biomasa z místních zdrojů. Nově se nyní v teplárně spaluje zbytkové dřevo z těžby mimo jiné z nedalekého Slavkovského lesa. Počítá se s roční spotřebou 32 000 tun biomasy. Ročně se tímto eliminuje produkce až 17 000 tun CO₂. Toto řešení je dostatečně šetrné k lázeňskému prostředí a současně již nemusí být dováženo palivo ze vzdálených oblastí. Zvolené technické řešení je doplněno efektivním využitím biomasy při kombinované výrobě elektřiny a tepla.

Společnost Dalkia Mariánské Lázně, která se stala členem skupiny Dalkia v České republice v polovině roku 2008, je výrobcem a dodavatelem tepla pro domácnosti a řadu klientů z lázeňského, zdravotnického a hotelového sektoru ve městě Mariánské Lázně. V Mariánských Lázních provozuje primární i sekundární rozvody a stará se tak o celý tepelný systém od výroby až po distribuci tepelné energie koncovým uživatelům. Vedle výroby a distribuce tepla se zabývá rovněž výrobou elektrické energie v kogeneračním cyklu.





Kategorie: Rozvoj soustav zásobování teplem

Oceněný projekt

Teplofikace města Ledvice

ČEZ Teplárenská, a. s.

Ekologicky čistou a spolehlivou dodávku tepla s vysokým uživatelským pohodlím; to vše má nyní většina z téměř 600 obyvatel v severočeských Ledvicích. Společnost ČEZ Teplárenská, a. s., ze Skupiny ČEZ zde napojila necelou stovku objektů na soustavu zásobování teplem. Tím bylo naplněno jedno z hlavních opatření iniciativy „Stop prach“, která si klade za cíl především zlepšení životního prostředí místních obyvatel. Hlavními aktéry iniciativy „Stop prach“ jsou obce a města ležící v blízkosti Lomu Bílina a Skupina ČEZ, respektive Severočeské doly, Elektrárna Ledvice a ČEZ Teplárenská. Záměr napojení na soustavu zásobování teplem z nedaleké elektrárny Ledvice byla městu předložena již



koncem března 2010 a do konce roku byla usnesením zastupitelstva schválena. Po roční projektové přípravě byla v roce 2012 podána žádost o dotaci na Státní fond životního prostředí. Projekt nakonec získal podporu ze strukturálních fondů Evropské unie ve výši 60% užitelných nákladů. Vlastní stavba, jejímž dodavatelem byla společnost Tenza, začala v říjnu 2012 a po deseti měsících byl celý projekt teplofikace zakončen tak, aby dodávky tepla mohly být zahájeny se začátkem topné sezony v září 2013.

Teplofikace Ledvic stála téměř 40 milionů korun, přičemž podíl dotace byl 18,5 milionu korun. Na systém dálkového vytápění je napojeno 100 objektů, 29 jich je městských,

včetně 21 bytových domů, a připojeno bylo i 71 rodinných domů. Předpokládaná roční dodávka tepla je 10 500 GJ. Výrazně se zároveň zvýší uživatelské pohodlí napojených domácností, neboť jim odpadají starosti s nákupem, manipulací a ukládáním uhlí či palivového dřeva a také s likvidací popela.

Jak celá soustava funguje? Z nedaleké Elektrárny Ledvice byl vyveden tepelný napáječ do obce. Zde se napáječ rozděljuje do uličních větví a dále jsou domovními přípojkami připojeny všechny objekty – domy v Ledvicích. V každém připojeném domě je umístěna kompaktní objektová předávací stanice tepla a z ní napojen vnitřní topný systém. Tím dochází k nahrazení stávajících neekologických individuálních způsobů vytápění. V řeci čísel to znamená odstranění 7,6 tuny emisí tuhých znečišťujících látek proti navýšení o méně než 100 kg na straně elektrárny. Vzhledem k tomu, že nový horkovod nahradil většinou lokální vytápění domácností uhlím, dochází k výraznému snížení emisí SO₂ o 7,6 t/rok, CO o 35,2 t/rok a zejména CO₂ o 363 t/rok.

PROJEKTY, KTERÉ NÁS ZAUJALI

Rozšíření výroby tepla z biomasy v Hlinsku

Teplárenská společnost Hlinsko, spol. s r. o.

Teplárenská společnost Hlinsko (TSH) prošla v posledních letech výraznou změnou v používání paliv. TSH zásobuje teplem 1500 domácností (třetinu z nich dodává i teplou vodu) a další nebytové prostory na sídlišti. V poslední době se podíl domácností, které na sídlišti začínají využívat teplo z teplárny nejen k vytápění, ale i k ohřevu vody, zvyšuje. Výroba tepla probíhá v centrální kotelně a pro distribuci je využito 11 km primárních a sekundárních rozvodů. V roce 2001 byla původně uhelná kotelná plynofikována instalací plynových kotlů o celkovém výkonu 8,87 MWt. Na skokový růst ceny plynu v roce 2008 meziročně o téměř 30%, reagovala TSH investicí do kotle spalujícího dřevní štěpku. V roce 2009 byl zprovozněn parní kotel o výkonu 2,1 MWt na spalování čisté dřevní štěpky, který se na výrobě dodá-



vaného tepla podílel celou polovinou. Díky tomu byla v následujících 2 letech citelně snížena cena tepla. Další impuls pro rozšíření výroby tepla z biomasy nastal po opětovném skokovém zdražení plynu v roce 2011. Tehdy si dala TSH



za cíl vybudovat zdroj, který bude z biomasy vyrábět 95 % tepla z biomasy. V roce 2013 byl tento cíl splněn. Došlo k instalaci nového teplovodního kotle na spalování čisté dřevní štěpky, typ Vesko B o výkonu 2 MWt. Nemalou finanční investicí bez dotace, stejně jako při instalaci prvního kotle na biomasu v roce 2009, dosáhla TSH stabilizace ceny tepla a je nezávislá na dodávkách plynu. Roční dodávka tepla z biokotelny se pohybuje kolem 37 000 GJ. V jednání je připojení místního krytého bazénu, který by zvýšil odběr tepla o další 3 000 GJ.

Rekonstrukce kotle ve Strakonických s možností spalovat biomasu

Teplárna Strakonice, a. s.

Rekonstrukce kotle K2, prvního ze dvou hlavních teplárenských kotlů, které byly uvedeny do provozu už v roce 1954, začala ve strakonické teplárně na jaře 2011. Oba kotle K1 i K2 byly určené pro spalování tříděného mosteckého uhlí, jehož dodávka měla skončit v roce 2013, proto bylo potřeba situaci řešit. Rekonstrukce kotlů je největší investiční akcí v šedesátileté historii výroby tepla a elektřiny ve Strakonících i v novodobé dvacetileté historii Teplárny Strakonice a.s. Oba kotle budou moci spalovat jak mosteckou směs, tak i biomasu. Po demontáži kotle K2 došlo k jeho postupné modernizaci, která přináší na jedné straně vyšší výkon kotle a na druhé menší spotřebu paliva i nižší ekologickou zátěž. Rekonstrukce kotlů K1 a K2 s využitím prvků fluidní techniky umožní Teplárně Strakonice spalovat hnědé uhlí (mosteckou směs) a biomasu v poměru 60/40 tepelného výkonu kotle. Zároveň umožní snížit emise SO_2 přímo v kotli o 65 % pomocí dávkování vápence do fluidní vrstvy.

Použitý systém fluidního spalování kombinuje výhody stacionárního (bublajícího) fluidního lože a cirkulačního

fluidního lože. Unikátnost řešení topeniště spočívá v tom, že je tvořeno dvěma fluidními loži – hlavním ložem hlubokým 300 mm, ve kterém probíhá spalování, a dohořívacím ložem o hloubce 1500 mm, v němž jsou ponořeny chladiče odebírající teplo z fluidní vrstvy. Hladiny obou fluidních vrstev jsou na stejné úrovni, vzájemně odděleny přepadem. Parametry nového kotle K2: výkon 27,4 MWt (max. 30,5 /min. 13,7 MWt); teplota páry 465 °C; minimální účinnost



kotle 91 %. Zároveň se připravuje odstavení kotle K1, na kterém proběhne stejná rekonstrukce a do plného provozu by měl být uveden v roce 2015.

Celkové náklady na komplexní rekonstrukci obou hlavních teplárenských kotlů byly vyčísleny na 476 milionů korun. Na projekt získala Teplárna Strakonice dotaci ze Státního fondu životního prostředí ve výši 172 milionů korun,



většinu nákladů bude hradit z úvěrového rámce u České spořitelny, který je otevřen na částku do 300 milionů korun. Pro obyvatele města by se pak cena tepla měla ročně zvyšovat o pět až sedm procent, aby teplárna mohla do roku 2022 úvěr uhradit. Teplárna tímto projektem vyřešila nejen končící smlouvu na dodávku uhlí, ale v předstihu i přechod na přísnější ekologické limity po roce 2016.

Medailonky jednotlivých Projektů i Počínů roku 2013 naleznete na webových stránkách Teplárenského sdružení České republiky www.tscr.cz v sekci Aktivita, kde je i bohatý archiv všech ročníků této soutěže. Pokud ve svém okolí víte o projektu, který by si zasloužil naši pozornost a nominaci do soutěže Projekt roku v soustavách zásobování teplem a chladem, dejte nám o něm vědět.

Tiskový mluvčí TSČR Mgr. Pavel Kaufmann

Možnosti úspor nákladů na tepelnou energii v bytových domech

Motto

Novela zákona o hospodaření energií č. 318/2012 Sb. a evropská směrnice č. 2012/27/EU o energetické účinnosti – kontext legislativních cílů a stávajícího stavu bytových domů.

Optimalizace odběru tepla změnou stávající smlouvy o dodávce tepla za smlouvu s dvousložkovou cenou tepla.

Používání dvousložkové ceny jako hlavní způsob účtování cen tepelné energie je běžný ve většině států Evropské unie a výrazně přispívá k zpřehlednění finančních vztahů mezi dodavatelem tepla a jeho odběrateli.

Dvousložková cena odděluje dva druhy nákladů. Ve fixní složce zákazník platí za připojení k tepelné soustavě zásobování teplem a za připravenost dodavatele kdykoliv dodat teplo v potřebném množství a kvalitě v souladu s platnou legislativou. Výše stálé platby se samozřejmě liší podle nároků odběratele. Jinou potřebu dodávek tepla, a tedy i dimenzování rozvodů, má průmyslový objekt a jinou například bytový dům. Dodavatel tak může dobře přizpůsobit technologii dodávek, a tím i cenu, potřebám zákazníka. Proměnná složka závisí na ceně paliva použitého k výrobě tepla a reflektuje skutečné množství tepla odebraného zákazníkem (www.ptas.cz):

- Jednosložková cena přinášela v případě velmi chladného počasí zisky dodavateli a ztráty odběrateli, v případě velmi teplého počasí se nevýhodný poměr obrátil. Dvousložková cena je správnou cestou účtování dodávek tepelné energie.
- Odběratel přesně ví, kolik platí za připojení k síti a kolik za odebrané teplo. To má význam i při případném rozhodování o změně způsobu vytápění, resp. zdroje tepla.
- Při platbách formou dvousložkové ceny jsou jednotlivé úhrady rovnoměrněji rozloženy v celém období topné sezóny.
- Jestliže zákazník spořídá tepelnou energii, zaplatí v absolutní hodnotě méně. Umožní tím navíc dodavateli tepla připojit do stávající sítě více odběratelů a tím dále ponížit podíl fixních nákladů.
- Spotřební složka nákladů se jednoznačně určuje podle skutečně odebraného množství tepla registrovaného na fakturačním měřiči odběrného místa. Fixní složka nákladů se rozděluje v poměru, jakým se jednotlivá odběrná místa podílejí na celkových dodávkách tepla za srovnatelné období. Vychází se tedy opět z odebraného množství registrovaného měřičem za zvolené srovnatelné období, kdy pro všechny odběratele byly stejné klimatické i technické podmínky, a spravedlivým způsobem je určen podíl odběratele na stálých nákladech.

Optimalizace dodávky tepla

Z minulosti známe řadu účinných opatření, jejichž realizací lze dosáhnout značných úspor v nákladech na tepelnou energii. Nejčastěji se jednalo o instalaci přístrojů registrujících spotřebu tepla a teplé vody (rozdělovačů topných nákladů, měřičů tepla a bytových vodoměrů), osazení termostatických ventilů s hydraulickým vyvážením otopné soustavy, regulaci a měření TV a v neposlední řadě **kompletní revitalizace objektu** (zateplení, výměna oken, atp.).

Záměrně říkáme v „neposlední řadě“, protože po realizaci výše uvedených opatření vzniká zejména u vytápění nutnost **revize parametrů dodávky tepelné energie a regulace otopné soustavy objektu**. Revitalizací domů dochází k výraznému snížení tepelných ztrát, čímž se stávající otopná soustava stává zpravidla silně předimenzovanou a zejména domy s dálkovým vytápěním bez lokální regulace teploty přívodu jsou dramaticky nadzásobeny (někdy až o 50%). Pokud se k tomu přidají neduhy z minulosti v podobě neodborně instalovaných nebo nekvalitních termostatických ventilů (často instalovaných metodou „kus za kus“ bez projektové dokumentace a následného vyregulování hydrauliky), nekvalitní nebo dokonce chybějící izolace horizontálních rozvodů, neodborné zásahy třetích stran do stávající regulace, je výsledek očekávaných úspor z revitalizace dle energetických auditů a projektů mnohdy velmi nepříjemným překvapením.

Zejména jednotliví statutární zástupci vlastníků revitalizovaných domů (SVJ či malých bytových družstev) často



ani netuší, že v souvislosti s revitalizací domů je potřeba také řešit následné kroky, bez nichž nelze docílit projektovaných úspor. Dodavatel tepla by měl **přizpůsobit vytápění modernizovaného objektu** jeho novým potřebám a tím zamezit plýtvání tepelnou energií i penězi konečných spotřebitelů. Praxe je však bohužel značně odlišná – většina dodavatelů tepla tuto novou potřebu nereflexuje, neboť v jejich zájmu je teplo vyrábět, dodávat a prodávat, a to pochopitelně v nejvyšší možné míře. Kromě ryze ekonomických důvodů však existují často i technické důvody pro nadbytečnou dodávku tepelné energie; některé objekty jsou běžně značně přetápěny jen z důvodu, aby dodavatel tepla uspokojil nároky na dodávku tepelné energie pro vzdálenější odběratele, kteří navíc nemají své objekty revitalizovány. Potom se parametry dodávky tepla řídí těmito „nejslabšími články“ distribuční linie. V zájmu majitele objektu, ale především v zájmu konečných spotřebitelů, je odebrat přesně tolik tepelné energie, kolik jí objekt potřebuje pro dosažení požadované teploty, a pochopitelně i pro respektování pravidel vytápění a spotřebních limitů, které od počátku letošního roku aktualizuje novela zákona o hospodaření energií.

Účinným lékem na nemoc jménem „přetápění“ je komplexní řešení přinášející úsporu často 20 % (a více) tepelné energie pro vytápění. Jde o soubor vzájemně provázaných opatření a doporučení, jejichž jádrem je vlastní **směšovací uzel s individuální ekvitermní regulací objektu**, resp. teploty přívodu, případně kombinovanou s dynamickou kompenzací zvolené ekvitemy. Nové **hydraulické vyvážení otopné soustavy** objektu je samozřejmostí.

Takto získané přednosti zahrnují nejen dramatickou úsporu nákladů s rychlou návratností, nýbrž i další technická zlepšení spojená s provozováním otopné soustavy:

- otopná soustava bude provozována optimálně na základě inženýrských výpočtů
- poměry v hydraulické soustavě budou stabilizované, sníží se hlučnost a úroveň zavzdušnění
- odborně prověříte případnou potřebu revitalizace termostatických ventilů
- prodloužíte životnost rozvodů a armatur snížením dilatačního a teplotního namáhání
- získáte možnost průběžného sledování spotřeby tepelné energie i aktuálně dosahovaných úspor
- budete mít garanci, že otopný systém vašeho objektu je kompatibilní se směrnicí o energetické účinnosti EED (2012/27/EU) i platnou domácí legislativou

Optimalizace regulace tepla v bytech

Termostatický ventil, stejně jako každé jiné technické zařízení stárne nejen morálně, ale především fyzicky, a tím přestává postupně plnit svou funkci. Přispívají k tomu zejména fyzická opotřebení a poškození, zanesení nečistotami, atp. V praxi to znamená potřebu posouzení aktuálního stavu ventilů a jejich následné revitalizace, resp. výměny. Zejména tam, kde byla hlavice trvale uzavřena, dojde k jejímu nadměrnému opotřebení (vymačkání) a tím k nefunkčnosti hlavice. Postupně však stárne nejen termostatický ventil, ale i ostatní aktivní komponenty regulované soustavy – regulátory diferenčního tlaku, vyvažovací armatury, filtry, uzavírací a vypouštěcí armatury. Nežádoucím důsledkem této zhoršené kondice jednotlivých regulačních prvků otopné soustavy mohou být hlukové projevy či nedotápivost některých větví. Proto se doporučuje vizuální a funkční **kontrola celého otopného systému každých 5 let** a to včetně kontroly nastavení jednotlivých regulačních prvků dle projektové dokumentace, protože z praxe známe mnoho případů svévolných zásahů nepovolaných osob v objektu. Konec konců, ani potřebné osvěty není nikdy dost. Ač se to zdá být až neuvěřitelné, řada uživatelů dodnes nezná základní princip termostatických ventilů, způsob jejich hospodárného využívání při větrání bytu či zacházení v „letním provozu“.

Úspory tepla v teplé vodě

Problematika teplé vody (TV) vstupuje, a bude stále silněji vstupovat, do popředí zájmu vlastníků bytových domů. Po optimalizaci vytápění představují náklady na teplou vodu další klíčový náklad spojený s bydlením. Požadavky na **parametry teplé vody** a také **hygienická obezřetnost** by měly být východiskem pro nastavení parametrů cirkulace. Vlivem tepelných ztrát potrubí se při snižování spotřeby TV v objektu prudce zvyšuje měrný ukazatel spotřeby tepla na ohřev 1 m³ vody. Zkušenosti ukazují až 0,65 GJ/m³, což je prakticky dvojnásobek platného limitu. Proto by mělo být cílem dosažení rovnováhy mezi dostatečným tepelným odporem izolace cirkulačního potrubí, teplotou a cirkulovaným objemem teplé vody. V případě centrální přípravy teplé vody je nezbytné ji dopravit v požadovaném množství a teplotě až ke kohoutku odběratele. V cirkulačních rozvodech dochází k tlakovým i teplotním ztrátám, což se projevuje zprvu nižší výtokovou teplotou. Tento nedostatek se v rozvodech TV s cirkulací v minulosti často



řešil vyvažováním jednotlivých cirkulačních smyček pomocí statických vyvažovacích armatur, což je z hlediska dnešních požadavků zcela nedostatečné. Toto archaické řešení ošetřovalo pouze seřízení průtoků pro výpočtový provozní stav soustavy, ale neodstraňovalo hlavní problém – nerovnoměrnost teplot TV v jednotlivých cirkulačních smyčkách při různých provozních stavech systému zásobování TV. Pouze tzv. **automatické teplotní vyvažování** eliminuje popsaný stav a vede k úsporám teplé vody i tepelné energie v TV obsažené.

Nedílnou součástí standardních opatření je i vizuální kontrola stavu izolace na potrubí TV, kdy se nezřídka setkáváme s tím, že rozvody TV jsou úmyslně odizolovány s cílem temperovat nebytové prostory objektu. Rovněž **osazení výtokových míst** neovlivnitelnými a **metrologicky osvědčenými bytovými vodoměry** by mělo být samozřejmostí. Dnešní trh je doslova zaplaven širokou škálou bytových vodoměrů (často asijského původu), které, zejména mají-li úderný marketing, působí na první dojem věrohodně – druhý dojem je již diametrálně odlišný a dlouhodobá funkčnost a spolehlivost laciných kopií je vedle osvědčených značek a konstrukcí neporovnatelná. Podceňovat nelze ani správnou montáž bytového vodoměru – vždy by měla respektovat všechny metrologické požadavky



měřidla a měl by ji provádět pouze držitel příslušného **registračního osvědčení vystavovaného ČMI**. Nadstavbová funkcionalita dálkových odečtů přináší i rozšíření uživatelského standardu o informace o nežádoucích **trvalých průtocích**, pokusech o **nelegální manipulaci s měřidly**, atp.



V neposlední řadě je třeba zmínit problematiku tzv. patního měření teplé vody, které v případě společné přípravy teplé vody pro více objektů poskytuje nejen údaje o dodaném objemovém množství, ale i o množství tepelné energie v teplé vodě obsažené. To je informace zcela klíčová, protože tepelná energie v teplé vodě zvyšuje její cenu asi na trojnásobek oproti vodě studené. To je tedy primární úkol patního měření TV – poskytnout relevantní data pro spravedlivou fakturaci teplé vody mezi jednotlivé zásobované objekty. Pro vlastníka objektu jsou nepochybně zajímavou přidanou hodnotou informace o pravděpodobném ovlivňování bytových vodoměrů, velikosti cirkulovaných množství či podílu tepelných ztrát v cirkulačních rozvodech objektu. Nespornou výhodou sestavy diferenčního patního měření TV (oproti sestavě s oddělovacím výměníkem) je kromě vyšší provozní spolehlivosti, nižších investičních i provozních nákladů zejména možnost termické dezinfekce celé soustavy teplé vody proti Legionelle.

Petr Šmíd, Ing. Jiří Zerzaň
 Techem, spol. s r. o.
www.techem.cz



Prohlédněte si nový katalog
PEKSTRA 2014
BALKONY PRO VAŠE BYDLENÍ



BALKONY



ZÁBRADLÍ



LODŽIE

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

Granulátová stěrka



Před úpravou



Po úpravě



Nanášení penetrace

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

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

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

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

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

Pokládka **GRANULÁTOVÉ STĚRKY** je rychlá, po nanesení je připravená k provozu během osmi až dvanácti hodin (podle teploty vzduchu a tloušťce nanesené vrstvy).

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

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

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



OTEVŘENÝ DOPIS POSLANCŮM ČR

Čas od času se stává, že zákony, vyhlášky a různá usnesení působí v praxi velmi protichůdně a mohou i znevýhodňovat určitou skupinu obyvatel. Názor v dopise, který uveřejňujeme, je toho důkazem. Proto jsme se rozhodli věnovat ho poslanců v Poslanecké sněmovně ČR. Vždyt to jsou právě oni, kdo mohou podobné věci napravit. Pokud ovšem najdou dostetek času, odvahy a logického myšlení. V což doufáme!

JUDr. Jan Chvojka
Poslanec Parlamentu
České republiky
Sněmovní 4 118 26 Praha 1

Slatiňany 10. 5. 2014

Vážený pane poslanče!

Velice Vám děkuji za Vaši laskavost, že se věnujete vyřešení našich problémů ohledně znevýhodňování občanů bydlících v bytových domech před občany bydlící v rodinných domech, kteří mají v mnoha případech výjimky. Stejně tak děkuji ministru průmyslu panu ing. Janu Mládkovi, CSc. za jeho obsáhlou odpověď na Vaši interpelaci. Plně si uvědomuji, že pan ministr je v nelehké pozici kdy je ve funkci krátkou dobu a má obhajovat schválený zákon včetně vyhlášek s mnoha nepřesnostmi který připravily a schválily minulé vlády.

Zákon včetně vyhlášek by měl smysl v případě, že bude vypracován v rámci možností do všech detailů, ale bohužel tomu tak není, a nikdo se nemůže divit připomínkám k jeho obsahu. Není mně známo, že by tak důležité zákony před jejich schválením umožňovaly se vyjádřit k jejich obsahu zvláště bytová družstva, která spravují většinu bytových domů. Odpověď pana ministra je vyčerpávající, dozvěděl jsem se v ní, co nás čeká v blízké budoucnosti, ale odpovědi aby zákony platily bez výjimek pro všechny stejně jsem se nedočkal... Dále postrádám důvody které vedly předkladatele zákona k udělení výjimek pro rodinné domy.

Neustále nám někdo něco nařizuje a bohužel v mnohém tam nenacházíme nic smysluplného, protože topíme ekologickým plynem a na druhé straně nespalujeme pevná paliva včetně různých odpadů a to jsou komponenty, které nejvíce znečišťují životní prostředí. Pravidelně každý rok před topnou sezónou celý topný systém prohlédne revizní technik včetně kotelny a tak proč měřit účinnost kotlů? U mnoha, podle nás problematických zákonných nařízení, se pozastavujeme na tím co nám přinesou jako třeba zmíněná kontrola účinnosti kotlů kdy ji provedeme, dostaneme protokol, který založíme, dodržíme zákon a to je vše.

Je zajímavé, že v zákoně ohledně instalace indikátorů topných nákladů se konstatuje, že se musí provést montáž u dodávaného tepla. Ale konkrétně u našeho domu nám nikdo teplo nedodává, ale vyrábíme si ho sami z naší kotelny. Dodávané teplo připadá v úvahu u některých domů v Chrudimi, kdy jim ho dodává elektrárna Opatovice n/L. Co se týká zákona 406/2000 Sb. tak je správné, že motivuje všechny spotřebitele energií k jejich úspoře. V našem případě montáží indikátorů topných nákladů kdy má každý možnost si spotřebu tepla regulovat. Ale právem se ptám, na druhé straně, jak jsou motivováni občané na úsporu energií, když bydlí v rodinných domech. Na závěr jen výčet několika věcí co musí bytové domy a na co mají výjimku rodinné domy. Jen namátkou problematická montáž termostatických ventilů, dále měření emisí, kontrola účinnosti kotlů a aktuální montáž indikátorů topných nákladů. A ještě jedna zajímavost, již historická, a to rozdílné ceny plynu v období let 1994 – 2000 kdy bytové domy platily za 1 m³ plynu jako podnikatelé. Například v roce 1994 jsme platili za 1 m³ plynu 3,62 Kč a v rodinných domech 1,92 Kč, je to rozdíl 1,70 Kč a při spotřebě v našem domě 15 000 m³ za sezónu to činí ztrátu 25 500 Kč /za 6 let okolo 150 000 Kč/.

S pozdravem
Předseda samosprávy 8005 SBD Chrudim
Wolkerova 642
538 21 Slatiňany

Redakční poznámka: Téma Otevřeného dopisu slouží i k názorovému fóru pro všechny předsedy bytových družstev a SVJ. Své názory posílejte na adresu redakce. V příštím čísle otiskneme odpověď pana ministra Ing. Jana Mládky, CSc. na uvedenou interpelaci.

Co vám vrtá v hlavě?



Jedná se o BD vzniklé za účelem koupě domu s 32 bytovými jednotkami, které převedlo 2 bytové jednotky do osobního vlastnictví (vzniklo SVJ o 3 vlastnících z nichž jeden z vlastníků je BD). Zbýlých 30 jednotek jsou stále byty nájemní (členové užívají 28 bytů, nečlenové 2 byty). BD byl poskytnut úvěr na revitalizaci domu. Jak s dlouhodobou zálohou? Nejdříve BD pošle příspěvek na správu domu na účet SVJ a následně SVJ zašle zpět na účet BD částku potřebnou na pravidelnou splátku bankovního úvěru?

Bytové družstvo jako původní vlastník domu vykonává správu domu vč. zajišťování a financování oprav, modernizace a rekonstrukce až do doby vzniku SVJ, které se ze zákona stává správcem domu. Předpokládám, že úvěrová smlouva mezi družstvem a bankou byla uzavřena ještě před vznikem SVJ, pak je ovšem otázkou, proč družstvo nepodmínilo převod bytů do vlastnictví svých členů splacením alikvotní části nesplaceného úvěru připadajícího na převáděný byt – zbývajících část úvěru by pak dál bez problémů splácelo z příjmů získaných z nájemného ze svých bytů, příp. jiných zdrojů. Anebo se mohl závazek BD vůči bance promítnout přímo do kupní ceny bytu – prostředky na mimořádnou splátku úvěru nebo jeho postupné splácení tak mohlo družstvo získat formou úhrady ceny převáděného bytu od jeho nabyvatele.

Jestliže družstvo výše uvedených možností nevyužilo, mělo alespoň právně vhodnými zajišťovacími instituty (např. sepsáním dohody o uznání dluhu) zabezpečit, aby se vlastník bytu na splácení úvěru i po nabytí bytu do svého vlastnictví a zejména po vzniku právnické osoby SVJ podílel. Samotný vznik SVJ totiž nic nemění na stavu, kdy věřitelem vůči bance je a nadále zůstává BD, společenství z tohoto titulu žádný závazek vůči družstvu nevzniká, a tudíž nemá povinnost mu cokoliv hradit. Dochází tak k nepřijemné situaci: družstvo má splácet úvěr, ze kterého financovalo opravy nebo technické zhodnocení domu, který zcela nebo zčásti přestal být jeho majetkem, přičemž ale vlastníci bytů – spoluvlastníci tohoto domu jsou povinni hradit příspěvky na správu domu SVJ. Tu by mohly obě právnické osoby teoreticky řešit smlouvou o převzetí dluhu (SVJ by převzalo dluh vůči bance), nový občanský zákoník však podle dostupných výkladů tento postup SVJ neumožňuje.

Ing. Lenka Haráková, SČMBD

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 3 vyšlo v červnu 2014,
následující číslo vyjde v srpnu 2014**

Inzerenti v tomto čísle:

ALUMISTR • ČSOB • ENBRA • ISTA • KASTEN
• OKENTĚS • PEKSTRA • SOFTLINK • STOMIX
• TECHEM

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 150 Kč

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

ZA 270 Kč

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

ZA 375 Kč

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

Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vystavenou fakturou.

Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ:

ULICE:

MĚSTO, PSČ:

TEL./FAX:

IČO: DIČ:

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

Nové možnosti úprav otopných soustav v revitalizovaných objektech

Úvodem

O úpravách otopné soustavy revitalizovaného bytového domu toho již bylo napsáno mnoho. Vše se ale odvíjí od dramaticky změněného (rozuměj sníženého) požadavku zatepleného objektu na dodávku tepelné energie pro vytápění. Cest, jak postupovat, je několik a každá má svá pro a proti. Jednoznačně nejhorší je, celý problém bagatelizovat a nedělat nic. Byť to zní až provokativně, řada vlastníků tuto cestu volí – někdy z vlastní pohodlnosti či neinformovanosti, jindy na základě značné resistance dodavatele tepla ke změnám v zásobování objektu teplem. Několikrát jsme na tomto místě v různých souvislostech zmínili možnost přechodu na vlastní ekvitermní regulaci spojenou s vlastním směšovacím uzlem, popřípadě doplněnou systémem adapterm pro dynamickou regulaci ekvitermní křivky; to vše při zachování napojení objektu na CZT. V praxi se však stále častěji setkáváme s požadavkem na odpojení objektu od CZT a s vybudováním vlastního tepelného zdroje. Nejčastěji se jedná o domovní plynové kotelny, nezděravka však také o tepelná čerpadla.

Otopná soustava musí harmonizovat se zdrojem tepla

Snížený požadavek bytového domu na dodávku tepelné energie pro vytápění se nejčastěji promítá do snižování pracovních teplot (teplotního spádu) otopné soustavy. Je to logické hned z několika důvodů. U objektů napojených na CZT s vlastní ekvitermní regulací je to přímočará cesta jak omezit dodávku tepelné energie při zachování ostatních prvků otopné soustavy (vodorovné i svislé rozvody a radiátory). Totéž platí i u starších plynových kotlen. Moderní plynové kotelny (s kondenzačními kotli) nebo tepelná čerpadla již z principu své činnosti a s cílem dosažení maximální účinnosti vyžadují otopné soustavy projektované na nižší provozní teploty. Zde zpravidla již nelze vystačit se stávající otopnou soustavou jako celkem, neboť je svými parametry nevhodná pro zmíněné tepelné zdroje. Nerespektování tohoto požadavku vede k nedostatečnému či nerovnoměrnému vytápění jednotlivých částí objektu, což se obratem promění v nespokojenost a nelibost konečných spotřebitelů v domě.

Nízkoteplotní otopné soustavy

Nízkoteplotní otopné soustavy jsou moderním trendem v oblasti vytápění. Přinášejí řadu výhod a předností, mezi které patří na prvním místě vysoká účinnost (malé ztráty); tento argument má díky požadavkům Evropské směrnice o energetické účinnosti stále rostoucí váhu. Podle analýzy provedené MPO se očekává, že domácnosti se budou podílet na celkových energetických úsporách v ČR celými 29%. Další podstatnou předností je vysoký standard

tepelné pohody, kdy je teplota ve vytápěné místnosti rovnoměrně rozložena a kde nejsou zásadní výkyvy v teplotách vnitřního vzduchu (žádné sálající radiátory, žádné chladné stěny).

Aliance Techem & Uponor

Techem, jako jeden z klíčových poskytovatelů energetických služeb, má zájem i povinnost přinášet svým klientům v celé republice taková řešení, která budou reflektovat jak platnou energetickou legislativu, tak přání vlastníka objektu. Od odborného poradenství, přes projekt až po realizaci na klíč. Pro systémová řešení v oblasti nízkoteplotních otopných soustav byla založena aliance Techem & Uponor. Původem finská společnost Uponor se svými 3500 zaměstnanci ve 27 zemích je jedním z hlavních světových dodavatelů plastových potrubních systémů pro rozvody vody, topení a plošného vytápění. Systémy Uponor pomáhají zabezpečovat vysoký komfort bydlení i pracovního prostoru. Produkty Uponor jsou prodávány ve více než 100 zemích po celém světě. Hlavním cílem společnosti je kromě vysoké kvality a provozní spolehlivosti zejména snaha o vytváření lepšího prostředí pro bydlení a život všeobecně.



Podlahové topení i topné stěny

Aliance Techem & Uponor přináší vlastníkům bytových domů nové možnosti vytápění prostřednictvím nízkoteplotních otopných soustav. Produktová paleta zahrnuje jak řešení vhodná spíše pro celkové rekonstrukce bytových objektů (a samozřejmě i pro novostavby), tak alternativy pro objekty trvale obývané, v nichž je třeba maximálně respektovat potřeby jejich obyvatel a minimalizovat omezení a nepohodlí, které je s instalací nových vytápěcích prvků spojené. Pro podlahové vytápění je k dispozici zcela unikátní systém Uponor Minitec s minimální stavební výškou pouhých 15 mm. Jedná se o sofistikované podlahové vytápění s topnými trubičkami o průměru necelých 10 mm. Stejně topné trubičky vestavěné do sádrokartonových desek o síle 15 mm používá i systém Uponor Renovis, který se montuje jako standardní sádrokartonové konstrukce na svislé stěny či stropy pomocí plechového CD profilu o rozměrech 27/60 mm, takže prostorové omezení nepřesáhne hodnotu 45–50 mm. Praktické aplikace obou systémů budou popsány v následujících číslech.

Ing. Jiří Zerzaň,
Techem, spol. s r. o.



Hádejte, kdo šetří energii s Techemem

Techem - Váš partner pro komfortní a úsporné vytápění

www.techem.cz

techem
Jsme blíž. Vidíme dál.

uponor



www.uponor.cz

Výkon, který nemůžete porazit:
Uponor vícevrstvé potrubí MLC
pro rozvody vody, topení a pro plošné vytápění

Perfektní harmonie s prostředím:
Uponor Home Comfort systém
pro plošné vytápění a chlazení

Snadno a bezpečně:
Uponor PE-Xa potrubí
pro rozvody vody, topení a pro plošné vytápění

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

**infolinka zdarma
800 100 907**



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



ALUMISTR