



**ZÁSTUPCI SČMBD
NA SLOVENSKU**

**NEKONEČNÝ
PŘÍBĚH JANOV
A „NEPŘÍZPŮSOBIVÝ“**

**OMBUDSMAN VYSÍLÁ
PROVOKATÉRY**

**SPRÁVA DOMU SE
VZNIKEM A BEZ
VZNIKU SVJ**

**ČESKÁ
FOTOVOLTAICKÁ
ASOCIACE
INFORMUJE**

**TEPELNÁ ČERPADLA
A ÚSPORY V PRAXI**

**JE TEPLÁ VODA
PŘEPYCH?**

**POZVÁNKA
NA DNY TEPLA
A ENERGETIKY**

www.scmbd.cz



Využijte výhod úvěru s dotací

Úvěry pro bytová družstva a SVJ

Mimořádná nabídka pro bytová družstva a SVJ

- **Dotace z ČSOB Programu energetických úspor**
Použijete-li úvěr na investici, která přinese úsporu energií, vrátíme vám 1 % z objemu vyčerpaného úvěru.
- **Vztahový bonus**
Při fixaci úrokové sazby minimálně na 10 let a plném vedení platebního styku u ČSOB získáte úvěr s nulovým měsíčním poplatkem za služby a práce spojené s realizací úvěru.
- **Čerpání úvěru bez dokládání účelu**
Posledních 20 % objemu čerpaného úvěru lze jednoduše převést na běžný účet klienta, a to bez dokládání faktur.

800 150 150 | www.csob.cz

Firemní bankovníctví

KASTEN

ZA SKVĚLOU STAVBOU PEČLIVÁ FIRMA

VIDITELNÉ ÚSPORY U REKONSTRUOVANÝCH OBYTNÝCH DOMŮ

15–20% ZATEPLENÍ
ÚSPORA STŘECH

30–40% ZATEPLENÍ
ÚSPORA OBVODOVÉHO
PLÁŠTĚ

30–35% VÝMĚNA
ÚSPORA OKEN

2–5% ZATEPLENÍ STROPŮ
ÚSPORA SUTERÉNNÍHO
PODLAŽÍ

15–20% REGULACE OTOPNÉ
ÚSPORA SOUSTAVY

**KOMFORT
BEZPEČÍ** OPRAVA PODLAH
A ZÁBRADLÍ BALKÓNŮ



Tepelné ztráty zpravidla vznikají prostupem stavebními prvky a konstrukcemi (střechou, stropem, stěnou, okny a dveřmi, podlahou, nevytápěnými prostory) a větráním.

KOMPLEXNÍ REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ

- Analýza stavebně – technického stavu
- Poradenská činnost
- Projektová dokumentace
- Kalkulace nákladů
- Financování
- Komplexní rekonstrukce a energeticky úsporná opatření

I starší dům může mít nový, teplý a hezký kabát

Obnova fasády je příležitostí k jejímu lepšímu vzhledu, ale také, a v mnoha případech především, příležitostí k významnému zlepšení její funkce. Prioritou nepochybně je, aby nová fasáda byla pěkná a aby vyjadřovala osobitý charakter budovy. Vedle toho však to důležitější je technická a ekonomická stránka věci.

Při rozhodování o obnově fasády je proto prioritní úvaha technická (co je potřeba opravit) a hned poté ekonomická (co nás to bude stát). Teprve pak přichází úvaha, zda fasáda bude zelená, modrá či růžová.

Zkusme počáteční úvahy ještě doplnit. O to, kolik obnovou fasády můžeme ušetřit a co můžeme získat. Ušetřit v nákladech na vytápění, získat zvýšením hodnoty domu a významným zlepšením pohody bydlení a jeho komfortu. Zateplením obvodového pláště domu a obnovou fasády zvýšíme užitnou hodnotu budovy, zároveň však zvýšíme též hodnotu faktickou a synergicky vytvoříme podmínky pro úsporu budoucích nákladů na vytápění objektu. Ve chvíli, kdy máme tohle vyřešeno, nastane čas na to, abychom uvažovali o tom, jaký barevný odstín má nová fasáda mít.

Při rozhodování jaký typ ETICS použít pro kontaktní zateplení toho či onoho obvodového pláště budovy je nutné mít na zřeteli několik důležitých faktorů:

- 1 O jaký typ objektu jde
- 2 Jaký je stávající stav obvodového pláště
- 3 Jaká je skladba obvodového pláště
- 4 Jaký je způsob využití objektu
- 5 Jaké máme ekonomické možnosti
- 6 Jaká je energetická bilance objektu (současná i předpokládaná budoucí)

Tyto základní otázky by si měl každý budoucí investor položit a odpovědět si na ně ve spolupráci s kvalifikovaným odborníkem. Proto je třeba přípravě věnovat zvýšenou péči, aby výsledek přinesl očekávaný efekt v podobě krásné fasády, ale především v úspoře nákladů na vytápění, v prodloužení životnosti objektu a zvýšení jeho hodnoty.

Díky zateplení bude možné, aby zdroj vytápění snížil svůj výkon. To znamená, že se zkrátí i jeho nutná provozní doba. Na druhé straně se prodlouží jeho životnost. Částečně bude vyloučen vliv teplotních změn, které negativně působí na konstrukci domu. Významně se také prodlouží životnost fasády. Shrnuto, vyplatí se to.

*Ing. Aleš Kocourek
KASTEN, spol. s r.o.*

Jednatel neratovické stavební společnosti KASTEN Ing. Aleš Kocourek, získal za 20 let, po které se KASTEN rekonstrukci, revitalizaci a zateplení domů věnuje, nemálo zkušeností i dost děkovaných dopisů.

KASTEN spol. s r.o., je členem Čechu 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



Predseda Svazu českých a moravských bytových družstev Ing. Vít Vaníček na 4. medzinárodnej konferencii Správa budov 2015 predstavil aktuálnu situáciu v práci bytových družstiev v ČR.

V dňoch 18–20. marec 2015 sa uskutočnila v Ľubovnianskych kúpeľoch 4. medzinárodná konferencia Správa budov 2015. Konferencia sa už tradične venuje problematike správy budov, finančným riešeniam pri poskytovaní úverov na obnovu bytových domov, technickým riešeniam pri obnove budov, ako aj legislatívnym zmenám a novinkám, s ktorými sa správcovia v minulom roku stretli a s ktorými sa stretnú aj do budúcnosti. Na tejto konferencii sa stretávajú orgány ministerstiev, štátnej správy, ale hlavne vrcholoví predstavitelia zväzov a združení rôznych typov správ budov. Mimo iných navštívil túto konferenciu tohto roku aj predseda Svazu českých a moravských bytových družstev – Ing. Vít Vaníček, ktorý spolu Ing. Martinom Hanákom prezentovali účastníkom konferencie družstevný život a správu budov v ČR.

Na tohoročnej konferencii sa zúčastnilo už tradične vyše 270 účastníkov. Veľká väčšina z nich boli správcovia v strednom veku, teda česko-slovenské ponímanie správy bytových domov nebolo nikomu neznáme. Veď typové rady bytových domov sú rovnaké a aj napríklad technické problémy pri ich správe sú teda analogické tiež približne tie isté. Podstatným rozdielom medzi našimi novovzniknutými štátmi je skutočnosť, že na Slovensku bola prevedená do osobného vlastníctva prevažná väčšina bytových domov. Bytov v správe bytových družstiev je ku dnešnému dňu už len necelých 4%, pričom v Českej republike je tomu presne naopak.



Napriek tomu boli účastníci konferencie radi, že sa mohli oboznámiť so stavom správy budov v ČR. Prednáška pána Ing. Víta Vaníčka: „Dopady Nového občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích do praxe bytových družstev v ČR“ sa stretla so značným úspechom. Mimo prednášky Ing. Víta Vaníčka zaujala účastníkov konferencie aj prednáška pána Ing. Martina Hanáka: „Trendy v opravách bytových domov“. Táto tematika bola naozaj pre všetkých zúčastnených zaujímavá a potvrdila skutočnosť, že problémy v údržbe bytových domov sú v oboch našich bratských republikách veľmi podobné.

Prítomnosť predstaviteľov Svazu česko moravských bytových družstiev si veľmi vážime. Prítomnosť vrcholových predstaviteľov Svazu českých a moravských bytových družstev pridala nielen na vážnosti konferencie, ale hlavne utužila vzťahy medzi našimi republikami. Spolu s prednáškami Ing. Vojtecha



Molnára, predsedu predstavenstva Slovenského zväzu bytových družstiev ako aj ostatných vrcholových predstaviteľov slovenského družstevníctva potvrdili, že správu bytov stavebnými či správcovskými bytovými družstvami treba brať vážne. Problémy, ktoré boli na konferencii riešené potvrdili skutočnosť, že ani v jednom štáte neprebíha správa budov ľahko a obe republiky sa broja s množstvom legislatívnych či iných problémov. Snáď by bolo do budúca dobré spolu konzultovať a vymieňať si skúsenosti. Veríme preto, že toto stretnutie nebolo posledné.

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľnosti chce týmto poďakovať pánu Ing. Vítovi Vaníčkovi a pánu Ing. Martinovi Hanákovi za dôstojnú reprezentáciu Svazu českých a moravských bytových družstiev na konferencii Správa budov 2015. Veríme, že naša spolupráca bude pokračovať aj v ďalšom období. V práci Svazu českých a moravských bytových družstiev prajeme veľa úspechov.

*Mgr. Eugen Kurimský
prezident ZSaUN*



Petice z Janova: Družstevníci a vlastníci bytů vyzývají premiéra k činům

Litvínované, bydlící v janovských domech, jež jsou v majetku Stavebního bytového družstva Krušnohor (SBDK) či pod jeho správou, podepisují petici, jejímž prostřednictvím se obražejí přímo na předsedu vlády Bohuslava Sobotku. V textu dokumentu premiéra informují o současné tíživé situaci na sídlišti, která se od představ o spokojeném bydlení čím dál tím více vzdaluje, a žádají jej o to, aby se situací v Janově osobně a rychle zabýval.

Petenti upozorňují na stupňující se negativní jevy, jež souvisejí s nárůstem počtu nepřizpůsobivého obyvatelstva. Předsedu vlády žádají, aby se zasadil o provedení potřebných legislativních změn a okamžitých konkrétních opatření v terénu, které by vedly k eliminaci negativních jevů.

Petice vznikla z iniciativy předsedů družstevních samospráv a společenství vlastníků, kteří se scházejí vždy na přelomu února a března na každoročních poradách s vedením SBD Krušnohor a analyzují konkrétní aktuální situaci v družstvu a obecně v segmentu bydlení v Česku. Petice svým obsahem navazuje na sedm let starou Mosteckou výzvu, podporovanou Svazem českých a moravských bytových družstev. Výzva byla projednávána na několika ministerstvech a institucích, ale doposud bez výsledku, ačkoli SBD Krušnohor a Svaz vyvíjejí soustavný tlak na její přijetí. Obsahuje totiž celý komplex legislativních změn a opatření navozujících podmínky pro klidné a spokojené bydlení slušných občanů.

PETICE

Dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a zákona č. 85/1990 Sb. o právu petičním

Vážený pane premiére Sobotko, obracíme se na Vás s touto peticí a žádostí o pomoc při řešení našich každodenních problémů. Žijeme v sídlišti Janov v Litvínově. Sídliště vznikalo v sedmdesátých letech minulého století a postupně se stalo příjemným místem pro bydlení. To trvalo až do konce devadesátých let, kdy začala „privatizace“ bytového fondu města Litvínova. V té době žilo v Janově kolem 7 % romské populace a majoritní populace dokázala tuto skupinu zvládat. Po prodeji většiny bytů do osobního vlastnictví se rozjela spirála, ve které vlastníci (zvláště různé realitní kanceláře) začali prodávat byty dalším cikánům – bohužel už je nelze z důvodu jejich způsobu života nazývat jinak. Po jejich nastěhování do domů došlo k hromadnému odlivu dalších a dalších slušných lidí. Do uvolněných bytů se místo nich nastěhovali další cikáni atd. V roce 2008 bylo obsazeno téměř 15 % bytů cikánskými rodinami. Dnes je to již 25 %!

Žijeme v každodenním strachu, máme obavy o naše děti, všude se válejí injekční stříkačky, cikáni nepracují. Pokud to počasí dovolí, tak se válejí kolem domů a my máme strach kolem nich i projít. Nejhorší je situace v samotných domech. Devastace domů je na každodenním pořádku. Stačí, aby se do vchodu nastěhovala jedna či dvě cikánské rodiny a je po klidném bydlení. Tolik požárů, kolik jich je v našem sídlišti, asi nikde v ČR nenajdete. Vykradení bytu, ze kterého se někdo odstěhoval a ještě jej nestačil ani předat, se počítá v řádech hodin. Do několika dnů je byt zdevastován – a to i tehdy, když si vlastník nechá přes dveře navařit mříže (ty putují do nejbližší sběrný nejdříve). V některých domech to již vypadá jako v prasečáku a řada dalších domů se do tohoto stavu řítí.

Většina cikánů navíc neplatí nájem, takže nás poškozují dvakrát – za prvé vše zničí a za druhé nepřispívají na opravy. Bydlení s cikány způsobilo, že cena bytu 1+4 v Janově se pohybuje pod hranicí 30 000 Kč (třiceti tisíc korun) a přesto

jsou tyto byty většinou prostě neprodejně.

Nechceme, aby se opakovala „malá občanská válka“, jaká zde proběhla v roce 2008. Ale po pravdě nálada je mezi slušnými lidmi tak napjatá, že se obáváme, že se k podobné „válce“ opět schyluje. Je úsměvné sledovat, jak město Litvínov s různými neziskovými organizacemi připravuje projekty typu „Mezigenerační spolupráce: Senior – Junior“ a stát to platí. Myslíme si, že je zapotřebí okamžitý razantní zásah státu (nelze nechávat vše na městě a jeho rozpočtu). Je potřeba zřídit několik desítek preventistů kriminality (čtyři současní opravdu nestačí!!!), kteří budou každodenně působit na cikánské etnikum a „vychovávat“ jej. Je potřeba posílit policii a zřídit její stanoviště, po dohodě s vlastníky domů, přímo v těchto domech (prázdných bytů je zde dostatek). Je zapotřebí už konečně připravit a zavést takovou legislativu, jež umožní vyčlenit ze slušné společnosti nepřizpůsobivé jedince. Zvláště je nutné, aby měli bydlící možnost se vyjádřit, kdo s nimi bude v domě žít, a to ještě před jeho nastěhováním. Musí mít možnost nastěhování nepovolit (jako je to v některých evropských zemích). O to vše Vás žádáme. Asimilace romského etnika do naší společnosti se prostě nedaří.

Mluvíme za 75 % slušné majority, která je cikánskou menšinou terorizována. A protože nejsme rasisti, tak se předem omlouváme hrstce slušných Romů, kteří tady s námi žijí již dlouhá léta – nechceme je házet do jednoho pytle s popisovanými cikány. I oni chtějí žít v klidné, čisté a bezpečné lokalitě.

Slušní občané sídliště Janov v Litvínově

Za petiční výbor: Ing. Hana Žihlová, Litvínov, Tylova 2083

Petr Bucha, Litvínov-Janov, Luční 317

František Ryba, Lom, Vrchlického 459/88

Zastupovat petiční výbor při jednání se státními orgány je oprávněn: Ing. Hana Žihlová, Litvínov, Tylova 2083



MOSTECKÁ VÝZVA

Specifické problémy sídlišť a bytových domů

- základní myšlenka: nastěhuje-li se někdo do 100bytového domu, ovlivňuje okamžitě život dalších 99 rodin
- možnost družstevníka, respektive vlastníka vyjadřovat se k uchazečům o bydlení v konkrétním domě s právem nesouhlasu ostatních spolubydlících v domě
- zajištění větší anonymity svědků, kteří se bojí svědčit proti sousedům porušujícím dobré mravy v domě
- zajišťování nočního klidu – možnost výrazných sankcí
- příspěvek na bydlení povinně poskytovat přímo pronajímatelům

Přihlašování k trvalému pobytu a další navazující problematika

- ve vymezení oprávněných osob vypustit nájemce (§ 10 odst. 6, písm. c) zák. č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel)
- stanovit „hygienické“ normy na počet přihlášených osob do bytu
- zavedení institutu „přechodného pobytu“

Dětské gangy na sídlištích

- větší odpovědnost rodičů – možnost sankcí
- zapojení sociálních odborů místních samospráv
- nečinnost policie
- zapojení dobrovolných institucí

Dluhy, finance

- nemožnost získávání úvěrů na opravy a údržbu domů
- snižování komfortu bydlení
- možnosti bankrotu a likvidace pronajímatelů
- insolvence jako další ze zločinů státu vůči slušným lidem

Problematika kamerových systémů

- úskalí nutného souhlasu všech dotčených bydlících v domě
- nadřazenost ochrany soukromí občana nad ochranou majetku

Sociální dávky

- vyplácení sociálních dávek podmínit povinnostmi odpracovat určitý počet hodin např. při veřejně prospěšných pracích
- odebrání sociálních dávek při zjištění, že žadatel hraje automaty, jeho děti se po nocích potulují, narušují dobré mravy v domě apod.

Soudy

- zkrácená řízení u nepřizpůsobivých s povinností ukončení sporu do 3 měsíců

Zdroj: Krušnohor č. 9/2011

Nevím, zda Václav Klaus ml. zná Mosteckou výzvu (viz strana č. 3), ale jeho komentář, který otiskl Seznam.cz přesně vystihuje jednu z podstat vlastnictví bytů, ať už ve formě SVJ, družstevního vlastnictví, či pouze jako „obyčejného“ člověka majícího svůj byt. Přetiskujeme text komentáře.

Znárodnění bytů

Jak uvedl server ceska-justice.cz, úřadem ombudsmana nahatá romská provokatérka obcházela realitní kanceláře se zájmem o byt. Ve skutečnosti si žádný byt pronajmout nechtěla, ale teď bude realitky, potažmo majitele bytů (opět s podporou úřadu) žalovat, když jí nájem nenabídlí. Původně jsem si myslel, že úřad ombudsmana je totálně k ničemu (trafika) a jako zástěrku (pro blbce) má, že jako bude „hájit práva jednotlivých lidí proti státu a jeho orgánům“. Zdá se, že jsem to vůbec nepochopil. Úřad totiž funguje naopak jako orgán státního teroru proti jednotlivým občanům, kteří mají tu drzost, že vlastní nemovitost (byt, chatu), kterou by rádi pronajali.

Právo na majetek je jedním ze základních lidských práv, chráněným drtivou většinou států. Něco je prostě Vaše, a tím pádem to není někoho jiného (včetně státních úředníků). Dítě se na pískovišti rozplácí kvůli lopatičce, protože i malé dítě vnímá citlivě, že je něco spravedlivě „jeho“ a děje se mu křivda. Někdo trochu starší si za své peníze koupil či postavil byt či domek. Nemusel. Mohl ty peníze třeba prosázet a prohýřit nebo je někomu dát nebo si je mohl nechat v bance nebo si mohl koupit něco jiného. Byly jeho. Nebo nemovitost zdědil nebo vyženil a tak dále. Byt může nechat ladem prázdný, může ho prodat (komu uzná za vhodné), může v něm sám bydlet nebo ho může pronajmout za libovolnou cenu, kterou si usmyslí.

Nájemce (druhá strana) si také vybírá. Tady je to moc drahé, tady to smrdí v chodbě, tady je to daleko od metra, tadyten pronajímatel má tetování a tři zlatý řetězy okolo krku – ten se mi nelíbí –, tady ta paní je moc hodná – tam se mi bude hezky bydlet. Zkrátka na nájemní smlouvu (je to obchod) musí být dvě strany, co s ní dobrovolně souhlasí. A s kým chce nebo nechce majitel nebo naopak nájemce uzavřít smlouvu – do toho nikomu nic není. Například když nějaký majitel nemovitosti nechce uzavírat smlouvu se zrzavými – co má být? Je to sice pitomec, ale je to JEHO byt. Sám se ochuzuje o řadu potenciálních seriózních nájemníků, no ale rozhodl se tak. Podobně

Ombudsman Šabatová vyslala provokatéry do realitních kanceláří.

někteří lidé nechtějí podnájemníky se psem, někteří nechtějí dva muže (protože se bojí, že nebudou uklízet a byt se poničí) nebo mají jiná omezení, ať už smysluplná, či méně. Pokud trváte na tom, že budete jako nájemce mít v bytě tři bojové psy, musíte si najít majitele, který má pejsky rád a vůbec mu nevadí, a ne takového, který má ze psů panický strach nebo má v bytě nové parkety.

Pokud tedy nyní stát začíná nechutnými provokacemi útočit na právo na nakládání se svým majetkem, jedná se o plíživé znárodnění. Ten byt totiž už není tak úplně váš, když s ním nemůžete svobodně nakládat. Například pokud máte kabát, můžete ho nosit nebo někomu dát nebo ho hodit do popelnice nebo si ho můžete nechat ve skříni nebo cokoli jiného. Pokud by stát vydal nařízení, že se kabáty smí nosit jen v úterý a ve čtvrtek, do popelnice se smí vyhodit po předložení potvrzení státního úřadu o neopravitelnosti kabátu a vážném opotřebení a darovat ho smíte jen potřebné osobě dle pořádku krajského úřadu – pak ten kabát reálně nevlastníte. Asi se rozzuříte, odnesete ho na úřad, ať si ho tam sežerou třeba.

K čemu povedou takováto opatření s byty? Stačí se podívat do ne tak dávné historie. Byty nebudou. Fungující trh s nájmy se rozpadne. Lidé přestanou platit daně z pronájmu nemovitostí a začnou pronajímat byty jen známým a příbuzným načerno. A k té diskriminaci: já osobně žádný byt k pronájmu nemám, ale kdybych měl – dovedu si představit, že radě Romů bych ho pronajal, ale zrovna tak spoustě Romů bych ho prostě nepronajal. Co je na tom diskriminačního? Nebo bude úřad paní Šabatové platit i provokatéry na druhé straně? Tedy fiktivní romský majitel bytu bude jako nabízet pronájem a vy, když dáte přednost jiné nabídce, budete mít popotahování, kde budete muset dokázat, že jste si jeho byt nepronajali z jiných objektivních důvodů než z etnické diskriminace?

Kde to jsme? Tohle už přestává být legrace.

Václav Klaus ml.



ZÁBRADLÍ



SAMONOSNÉ LODŽIE



BALKONY



STŘÍŠKY

- TRADICE
- ZKUŠENOST
- KVALITA
- ROZMANITOST
- VELIKOST
- KOMPLEXNOST
- ZODPOVĚDNOST

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

ČSOB nabízí úvěr s dotací

ČSOB se dlouhodobě zaměřuje na úvěrování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů ve vlastnictví bytových družstev či ve správě SVJ. Za posledních deset let podpořila revitalizaci více než 11 000 objektů úvěry v objemu přesahujícím 50 miliard korun - to je více než třetina všech úvěrů, čerpaných těmito subjekty na opravy svých domů. I v letošním roce připravila ČSOB pro své klienty řadu benefitů, které by měly přispět k zatraktivnění a zlevnění úvěrových prostředků, určených na krytí nákladů, spojených s investicemi do obytných budov.

Dotace z ČSOB Programu energetických úspor

Od počátku roku 2015 ČSOB nabízí dotaci ze svého Programu energetických úspor. Dotace činí 1% z objemu skutečně vyčerpaného úvěru, je vyplácena ve třech ročních splátkách a je určena výhradně pro bytová družstva a SVJ. Podmínka pro získání této dotace je jediná - úvěrovaná investice přinese, oproti stávajícímu stavu, určitou úsporu energií. Dotaci lze tedy poskytnout zejména v případech, kdy úvěrem jsou kryty náklady spojené se zateplením domu, výměnou oken nebo výstavbou vlastních zdrojů tepla či teplé vody. Úsporu energie přináší tedy např. pořízení nové kotelny, tepelného čerpadla, solárního ohřevu vody nebo i jen pouhá výměna stávajícího výtahu za výtah nový - samozřejmě s úspornějším pohonem. Důležité je, že žádost o dotaci není nikterak administrativně náročná! Obejde se bez energetického auditu, projektové dokumentace a dalších expertních posudků. Navíc dotací je možné podpořit úvěr na rekonstrukci jak panelových, tak i nepanelových domů. Žádost o dotaci lze ČSOB předložit současně se žádostí o úvěr - naopak o dotaci nelze požádat v případech, kdy již s bankou byla úvěrová smlouva uzavřena. Obdobný program již ČSOB nabízela v letech 2008–2012 a o čerpání dotačně podpořených úvěrů byl mezi jejími klienty enormní zájem. V předemětném období banka takto podpořila úvěry v objemu více než 8 miliard korun a na dotacích svým klientům vyplatila přes 80 miliónů korun.

Úvěr bez poplatku za vedení úvěrového účtu

Úrokové sazby z úvěrů pro bytová družstva a SVJ se již druhým rokem drží na rekordně nízké úrovni. To byl důvod, proč v loňském roce ČSOB, ve snaze vybídnout své klienty k odpovědnému jednání, začala nabízet tzv. vztahový bonus, což obnášelo poskytnutí úvěru bez měsíčního poplatku za vedení úvěrového účtu. Protože se předemětná nabídka

u klientů setkala s velmi pozitivním ohlasem, rozhodla se ČSOB tento benefit zachovat i v roce letošním. Jak už napovídá název bonusu, banka jím primárně sleduje navázání dlouhodobého vztahu se svými klienty. Podmínkou pro získání bonusu je, že bytové družstvo či SVJ si zafixuje úrokovou sazbu na dobu minimálně 10 let a současně povede celý svůj platební styk přes účet u ČSOB. ČSOB se tímto způsobem snaží vybídnout klienty k tomu, aby využili stávající rekordně nízké úrovně úrokových sazeb a zafixovali si ji na co nejdelší období. Takový stav jak pak přínosem pro obě strany. Klient má jistotu, že po celou dobu fixace úrokové sazby se nezmění výše jeho měsíční anuitní splátky a on tudíž nebude v této době nucen navyšovat stávající příděl do fondu oprav. Rovněž pro banku je takový stav výhodný - pokud je klient schopen nyní úvěr bez problémů splácet a výše splátky se díky neměnnosti úrokové sazby do budoucna nezmění, pak lze předpokládat, že do problémů by se neměl dostat ani v budoucnu. Klienti, kteří zvolí splatnost úvěru 20 let, tak za tuto dobu ušetří na poplatcích 60 tisíc korun - a to už je znát!

Až 20% úvěru bez doložení účelu

Úplnou novinkou, kterou ČSOB začala standardně nabízet všem bytovým družstvům a SVJ, je možnost vyčerpat až 20% objemu úvěru na běžný účet klienta bez dokládání účelu tzn. bez předkládání jednotlivých faktur. Toto opatření by mělo zjednodušit administrativu jak klientům, tak bance. Ze zkušeností banky totiž vyplývá, že tuto možnost často žádají klienti v případech, kdy realizovaná investice se dostala do nečekaného časového skluzu nebo v případě, kdy klient potřebuje poslední platby dodavateli odložit na dobu po sjednaném termínu ukončení čerpání úvěru. Načerpáním poslední části úvěru na svůj běžný účet se tak klient vyhne nutnosti uzavírat s bankou dodatek k úvěrové smlouvě, který bývá běžně zpoplatněn.

Nechte si poradit

Kromě výše uvedených benefitů banka standardně poradí svým klientům, jak má správně vypadat vzorový a právně čistý text usnesení shromáždění vlastníků nebo členské schůze o schválení realizace investice a o čerpání úvěru na její krytí, a to v souladu s aktuálně platnou legislativou a stanovami. Zkušenosti z roku 2014 totiž ukázaly, že ne všechna BD a SVJ si s novou legislativou správně poradila. Situace, kdy musí být shromáždění vlastníků svoláno znovu jen kvůli špatné aplikaci nové právní úpravy, je nepříjemná pro obě strany. S ohledem na stávající právní úpravu odpovědnosti členů výboru SVJ za své konání v této funkci (§ 159 NOZ), je totiž v jejich vlastním zájmu mít vše schválené tak, jak zákon, judikáty soudu a stanovy požadují.

Znění nových předpisů a zákonů dělá laikům, ale nejen jim, těžkou hlavu. Jak postupovat, jak se rozhodovat, jak neudělat chybu... Dilema, které nejeden předseda družstva či samosprávy SVJ řeší. Na popud mediální komise Svazu českých a moravských bytových družstev byly navrženy tematické okruhy, rozdělené do šesti dílů (na každé letošní číslo časopisu jedno). Zpracování se ujala Mgr. Kateřina Horáková z právního oddělení Svazu.

DÍL DRUHÝ

SPRÁVA DOMU SE VZNIKEM A BEZ VZNIKU SVJ

V předchozí části našeho seriálu jsme se zabývali rozdělením domu na jednotky, vznikem jednotky, vymezením společných částí nemovité věci a vznikem bytového spoluvlastnictví.

Dnes se budeme věnovat organizaci bytového společenství, tj. právními vztahy uvnitř společenství. Poukážeme na rozdíly mezi domy, v nichž společenství vlastníků vytvořilo právnickou osobou označovanou NOZ jako společenství vlastníků (budeme však nadále používat již zažitou zkratku „SVJ“), a domy, v nichž SVJ nevzniklo. Věnovat se budeme také vzniku SVJ, který je do značné míry ovlivněn tím, zda byl dům původně ve vlastnictví bytového družstva a zda dům vznikl družstevní bytovou výstavbou.

OSOBA ODPOVĚDNÁ ZA SPRÁVU DOMU

Vlastník jednotky se zákonitě stará zejména o prostor vlastního bytu. Je však nutné, aby byl zajištěn i provoz celého domu včetně dodávky energií, aby byla zajištěna péče o dům jako celek, o společné prostory domu, případně o pozemek pod domem a kolem domu a aby bylo zajištěno v těchto záležitostech jednání za dům navenek. Věcným rozsahem správy domu a pozemku se budeme podrobněji věnovat v některém z dalších dílů tohoto seriálu. Je třeba zdůraznit, že ve věcech zajištění správy domu a pozemku nejsou oprávněni jednat vlastníci jednotek (a to ani za své sousedy ani za dům jako celek) – v tomto směru jsou zákonem omezeni. Bytové spoluvlastnictví se tak liší od úpravy běžného spoluvlastnictví. V případě bytového spoluvlastnictví pověřuje zákon správou domu a pozemku určitou osobu, kterou označuje jako „osobu odpovědnou za správu domu a pozemku“. Mohli bychom pro ni použít i přiléhavější termín „zákonný správce“.

Kdo je tedy tímto zákoným správcem - osobou odpovědnou za správu domu, když jím nejsou jednotliví vlastníci jednotek?

V domech, kde vzniklo SVJ, je zákoným správcem vždy SVJ. V domech, kde SVJ jako právnická osoba nevzniká, je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku jiná zákonem určená osoba (zákon ji označuje jako „správce“).

Správcem v domech bez SVJ jsou přitom následující subjekty:

- a) stavební bytové družstvo, které plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona BytZ ve znění účinném do 30.6.2000, a jeho podíl na společných částech domu neklesl pod 50%, resp. 25%¹; nebo
- b) vlastník jednotky (jednotek) s podílem větším než polovičním na společných částech² (často půjde o družstvo, které postupně převádí jednotky v domě, avšak nevztahuje se na něj písm. a)); nebo
- c) správce zvolený většinou hlasů vlastníků jednotek v domech, kde žádný vlastník nemá na společných částech podíl větší než poloviční³; nebo
- d) správce jmenovaný soudem na návrh některého vlastníka jednotky, pokud je pro to důležitý důvod⁴.

Zákonný správce (SVJ nebo správce podle předchozího odstavce) může správu nemovitostí zajišťovat buď sám (resp. prostřednictvím svého statutárního orgánu – člena výboru nebo předsedy SVJ), nebo je oprávněn pověřit zajišťováním některých činností správy domu a pozemku jinou osobu – profesionálního správce. Osoba zákonného správce je tedy zákonem jasně daná, osobu profesionálního správce lze určit (resp. sjednat s ním smlouvu o zajišťování správy domu) libovolně, je však třeba pamatovat na to, že osobu profesionálního správce, smlouvu s ním a změnu smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činností musí schvalovat vlastníci jednotek.

ROZHODOVÁNÍ V DOMECH ROZDĚLENÝCH NA JEDNOTKY

V domech, v nichž vzniklo SVJ, rozhoduje o správě domu a pozemku toto SVJ s tím, že v důležitých záležitostech, popsanych v ustanovení § 1208 NOZ, rozhoduje shromáždění vlastníků. Na shromáždění má každý z vlastníků počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů a k přijetí

¹ jak vyplývá z ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 311/2013 Sb. ve spojení s § 1191 až 1193 NOZ (a pro družstva s podílem 25% - 50% ve spojení s výkladem MMR)

² § 1192 odst. 1 NOZ

³ § 1192 odst. 1 NOZ

⁴ § 1192 odst. 1 NOZ

rozhodnutí je potřebná většina hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. O ostatních záležitostech rozhoduje statutární orgán SVJ, kterým je předseda nebo výbor. Pravidla, jimiž se budou vztahy v domě a hospodaření domu řídit, jsou popsána ve stanovách SVJ.

V domech, v nichž *nevzniklo* SVJ, se na rozhodování vlastníků použijí ustanovení NOZ o shromáždění přiměřeně. Proto i v těchto domech budou o záležitostech svěřených ustanovením § 1208 NOZ do kompetence shromáždění rozhodovat vlastníci jednotek. K rozhodování je svolá správce (zákonný). Váha hlasu každého vlastníka odpovídá jeho podílu na společných částech a k rozhodnutí bude potřebná nadpoloviční většina přítomných, nevyžaduje-li prohlášení nebo zákon vyšší počet hlasů. V některých případech však zákon v domech, v nichž SVJ nevzniklo, chrání menšinové vlastníky jednotek a stanoví, že se hlasy většinového vlastníka převyšující součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek nezapočítávají (většinový vlastník nemůže ostatní přehlasovat):

- a) jedná se o dům dům, kde je méně než 5 jednotek a dále
- b) se jedná o domy, kde má některý zakladatel SVJ většinu hlasů (SVJ založil prohlášením vlastníka, smlouvou o výstavbě nebo schválením stanov po 1.1.2014) – a to až do doby, než většinu ztratí a nechá založené SVJ zapsat do rejstříku společenství.

Na toto omezení je nutno pamatovat při rozhodování v domě. V záležitostech neuvedených v ustanovení § 1208 NOZ rozhoduje a jedná za dům zákoný správce (správce má stejné kompetence jako statutární orgán SVJ). Základním dokumentem, kterým se pravidla a hospodaření v domě bez SVJ řídí, je prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky.

SVJ A JEHO VZNIK

SVJ je právnickou osobou s účelovou existencí – vzniká a je zakládána za účelem zajišťování správy domu a pozemku.

Do roku 2013 vznikala SVJ vždy ze zákona (automaticky), a to následovně:

- *po převodu jednotky třetímu vlastníku* (celkem druhý převod jednotky), přesněji řečeno dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu v katastru nemovitostí poslednímu ze tří vlastníků v domě s nejméně 5 jednotkami⁶; nebo
- *jestliže se jednalo o dům bytového družstva, po snížení podílu SBD nebo LBD na společných částech domu pod 25%* (za splnění dalších podmínek), konkrétně prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byly družstvu doručeny listiny dokládající pokles spoluvlastnického podílu pod 25% (touto listinou byla smlouva o převodu jednotky, v důsledku které nastal pokles podílu).

Nové předpisy princip automatického vzniku SVJ opustily. Po 1.1.2014 vznikají a budou SVJ vznikat v domech již jen z vůle vlastníků, přičemž nejprve bude muset dojít k založení SVJ (I. fáze), a to některým z následujících způsobů:

- a) schválením stanov ve formě veřejné listiny⁶;
- b) prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám⁷ (stanovy SVJ jsou dokonce povinnou náležitostí prohlášení, pokud má dům alespoň 5 jednotek, které mají být ve vlastnictví 3 různých vlastníků; nebo
- c) smlouvou o výstavbě⁸ (stanovy SVJ jsou povinnou náležitostí smlouvy o výstavbě, pokud SVJ v domě dosud nevzniklo a výstavbou má vzniknout dům, kde je alespoň 5 jednotek).

Z výše uvedeného vyplývá, že v domech, které byly rozděleny na jednotky do r. 2013, SVJ prohlášením založit nelze (prohlášení odpovídá tehdy platnému BytZ a je zavkládáno v katastru nemovitostí). V těchto domech se proto bude SVJ zakládat schválením stanov nebo ve výjimečných případech smlouvou o výstavbě (tato smlouva se použije, pokud mají vzniknout nové jednotky).

Po založení bude SVJ zapsáno do rejstříku společenství (II. fáze). **Zápisem SVJ** do rejstříku je **proces vzniku SVJ završen** a od tohoto okamžiku SVJ existuje jako právnická osoba.

ilustrační foto



Pozor ale na to, že až do vzniku SVJ zápisem do rejstříku společenství nelze obsah stanov uvedených v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě měnit! – takový úkon by neměl žádné právní účinky⁹, což je nutné brát na zřetel zejména při určení prvních členů statutárního orgánu (povinná náležitost stanov). Teprve po vzniku SVJ (zápisu do rejstříku) si mohou vlastníci na shromáždění obsah stanov upravit, případně zvolit jiné členy statutárního orgánu, než jsou uvedeni ve stanovách, které jsou součástí prohlášení (eventuálně smlouvy o výstavbě).

Obecně platí, že SVJ má být založeno (za předpokladu, že nevzniklo ze zákona do r. 2013) v domě, kde je alespoň 5 jednotek, nejpozději poté, kdy některý z prvních tří vlastníků převede jednotku na dalšího vlastníka (dojde k převodu celkem 3 jednotek a v domě existují maximálně 4 různé

5 § 9 odst. 3 BytZ

6 § 1200 NOZ

7 § 1166 NOZ

8 § 1170 NOZ

9 § 1201 NOZ

vlastníci)¹⁰. Po založení SVJ je nutno zajistit i zápis SVJ do rejstříku tak, aby SVJ vzniklo. Před zápisem převodu další jednotky do katastru nemovitostí totiž budou katastrální úřady zkoumat existenci SVJ (nejen jeho založení). U SVJ vznikajících po 1.1.2014 lze vznik doložit jen výpisem z rejstříku společenství. Nebude-li vznik SVJ katastrálnímu úřadu doložen, katastrální úřad převod další jednotky (pátému vlastníkov) nezapiše. Z tohoto pravidla pro založení a vznik SVJ existují určité výjimky:

- Jestliže se jedná o dům v původním vlastnictví bytového družstva - SBD (za splnění dalších podmínek), kde v souladu s § 9 odst. 4 BytZ do r. 2013 nevzniklo SVJ ze zákona, bude se SVJ zakládat teprve poté, co podíl družstva na společných částech domu klesne pod 50% po 1.1.2014. Lhůta pro svolání vlastníků k založení společenství činí 90 dnů, lhůta pro podání návrhu na zápis SVJ do rejstříku činí 30-ti dnů od jeho založení. Ke schválení stanov v tomto výjimečném případě stačí nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků (k přijetí rozhodnutí musí být přítomni vlastníci s alespoň nadpoloviční většinou hlasů)¹¹.



ilustrační foto

- Výše uvedená výjimka se však chybou zákona výslovně nevztahuje na družstva, která měla k 1.1.2014 podíl na společných částech menší než 50%, avšak větší než 25%. Dovožujeme (a podporou je nám i výklad uveřejněný na stránkách MMR), že by tato družstva měla podle zákona č. 311/2013 Sb. postupovat analogicky a SVJ zakládat až poté, co jim podíl na společných částech domu poklesne pod 25%. Je nám však známo, že se tato družstva již setkala v konkrétním případě s problematičtým přístupem soudu, který dopad zákona č. 311/2013 Sb. pro tento typ družstev neužal.
- Jestliže bude SVJ po 1.1.2014 již založeno (schválením stanov, prohlášením vlastníka nebo smlouvou o výstavbě) a některý zakladatel bude mít podíl na společných částech větší než 50%, bude se založené SVJ zapisovat do rejstříku (bude vznikat) až poté, co podíl tohoto zakladatele klesne pod 50%¹². Otázkou je, jestli lze v tomto případě SVJ nechat vzniknout (zapsat do rejstříku) i dříve. Právní názory na to nejsou jednotné, v praxi k zápisu těchto SVJ zatím bez problémů docházelo.

REJSTŘÍK SVJ

Hovořili jsme o tom, že se SVJ zapisují do **rejstříku společenství vlastníků jednotek**. Tento rejstřík je veřejným rejstříkem a zřizuje se při rejstříkových soudech obdobně jako rejstřík obchodní.

Pro SVJ vznikající po 1. 1. 2014 je výpis z rejstříku společenství dokladem o jejich vzniku. Pro SVJ vzniklá do 31. 12. 2013 to neplatí, neboť tato SVJ vznikala automaticky ze zákona, bez ohledu na to, zda byla zapsána do rejstříku nebo nikoli.

Řada SVJ vzniklá v minulosti do rejstříku dosud zapsána nebyla a zákon je k tomu ani dnes výslovně nenutí¹³. Jedná se o SVJ, která nikdy nepřijala vlastní stanovy a nezvolila orgány. Tato SVJ se řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb., z nichž se nepoužijí se ty části stanov, které jsou v rozporu s NOZ. Přestože bylo uvedené nařízení vlády k 1. 1. 2014 zrušeno, mohou dosavadní SVJ ze vzorových stanov vycházet i nadále – tento závěr potvrdilo rovněž stanovisko Expertní komise KANCL č. 10 ze dne 7.6.2013. Pro další činnost těchto SVJ (uzavírání smluv apod.) bude ale jejich zápis do rejstříku praktický. Zápis pochopitelně nebude možno provést bez svolání shromáždění vlastníků, kteří schválí změnu stanov (prijmou stanovy vlastní) a zvolí orgány SVJ.

Oproti dřívějším předpisům je změnou, že se do rejstříku společenství ohledně členů orgánů SVJ bude zapisovat také den vzniku a den zániku funkce. Do sbírky listin mají být nově zakládána úplná znění prohlášení vlastníka. Tato novinka (která je navíc obsažena v NOZ a nikoli v zákoně o veřejných rejstřících) však povětšinou není známa ani soudním úředníkům rejstříkových soudů. Naopak účetní závěrky SVJ do sbírky listin zakládat nemusí.

Nepříjemností je pro SVJ počínaje 1. 1. 2014 zpoplatnění každého návrhu na zápis změny do rejstříku soudním poplatkem ve výši 2.000 Kč, první zápis SVJ do rejstříku je zpoplatněn dokonce částkou 6.000 Kč.

STANOVY SVJ

Stanovy SVJ jsou základním dokumentem pro určení orgánů, nastavení pravidel a hospodaření v domech, v nichž vzniká SVJ.

Forma:

Stanovy SVJ vzniklých do 31. 12. 2013 jsou přílohou notářského zápisu, kterým notář osvědčil průběh první schůze SVJ. Eventuelně u SVJ bez vlastních stanov jsou stanovy obsaženy v nařízení vlády č. 371/2004 Sb. Stanovy těchto SVJ proto nemají formu notářského zápisu a podle našeho názoru by mělo být možné přijímat jejich změny bez notáře¹⁴. Praxe rejstříkových soudů je však v tomto směru mírně řečeno nejednotná. Některé rejstříkové soudy vyžadují i po starších SVJ, aby zapisované změny doložila notářským zápisem a argumentují ustanovením § 1200

¹⁰ toto pravidlo je velmi komplikovaně popsáno v ustanovení § 1198 odst. 1 NOZ

¹¹ uvedená výjimka vyplývá z ustanovení § 24 zákona č. 311/2013 Sb.

¹² § 1203 NOZ

¹³ Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících, pouze zapsaným osobám ukládal povinnost do 30.6.2014 přizpůsobit zapsané skutečnosti novým předpisům a je sporné, nakolik lze tuto povinnost vztáhnout na osoby nezapsané.

¹⁴ § 564 NOZ

odst. 3 NOZ. Podle tohoto ustanovení mají mít stanovy SVJ formu notářského zápisu. Domníváme se však, že se tento požadavek zákona vztahuje pouze na formu stanov při založení SVJ. Doufáme, že tyto nejasnosti odstraní zejména chystaná novela NOZ.

SVJ vzniklé ze zákona, které dosud vlastní stanovy nemá, je zvláštním případem. Toto SVJ se řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 372/2004 Sb. Pokud bude toto SVJ přijímat vlastní stanovy, půjde v podstatě o změnu dosavadních (i když vzorových) stanov. Proces změny stanov se bude řídit pravidly uvedenými ve vzorových stanovách, takže ke schválení stanov bude potřebná tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů (čl. VII, odst. 13 vzorových stanov). Schválené stanovy se budou dokládat k návrhu na zápis SVJ do rejstříku. Vzhledem k již zmíněné odlišné praxi rejstříkových soudů lze zřejmě doporučit, aby bylo toto první schválení vlastních stanov učiněno před notářem tak, aby byly tyto stanovy předloženy rejstříkovému soudu ve formě notářského zápisu. Jinak nelze zaručit, že bude SVJ do rejstříku zapsáno. Jsme si vědomi toho, že je toto doporučení v rozporu s naším názorem na nutnou formu stanov u SVJ vzniklých do r. 2013 (viz předcházející odstavec).

U SVJ vznikajících podle NOZ po 1. 1. 2014 bude forma stanov záviset na způsobu založení SVJ. Bude-li SVJ založeno schválením stanov, bude i každá pozdější změna stanov vyžadovat formu notářského zápisu. Pokud bude SVJ založeno prohlášením nebo smlouvou o výstavbě (tj. tyto dokumenty budou obsahovat stanovy budoucího SVJ a bude proveden vklad příslušného dokumentu do katastru nemovitostí), pak lze změny stanov přijímat i bez účasti notáře, neboť ani prohlášení ani smlouva o výstavbě formu notářského zápisu nemají. Je samozřejmě žádoucí, aby byla forma stanov pro všechna SVJ do budoucna legislativně sjednocena.

Jakékoli pozdější změny stanov se budou přijímat podle pravidel uvedených v zákoně a ve stanovách. Pokud by stanovy neupravovaly usnášenischopnost shromáždění vlastníků ani quorum potřebné pro přijetí změny stanov, uplatní se obecná pravidla NOZ, tedy že ke schválení změny stanov podle NOZ postačuje většina hlasů přítomných vlastníků a že je shromáždění usnášenischopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů¹⁵. NOZ ukládá společenstvím vlastníků přizpůsobit text stanov novým předpisům do 3 let ode dne účinnosti NOZ (tj. do 1. 1. 2017).

Povinné náležitosti:

Povinné náležitosti stanov jsou uvedeny v ustanoveních § 123 a § 1200 NOZ a jsou jimi:

- a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který SVJ vzniklo,
- b) sídlo,
- c) předmět činnosti,
- d) členská práva a povinnosti vlastníků a způsob jejich uplatňování,
- e) určení orgánů (statutární orgán a případně další nepovinné orgány), jejich působnost, počet členů volených orgánů, délka funkčního období, způsob utváření, způsob svolávání, způsob jednání a způsob usnášení,

- f) pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí,
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pravidla pro příspěvky na správu domu, pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky, a
- h) první členové statutárního orgánu.

Velké diskuse vyvolává nově zavedené pravidlo o názvu SVJ (musí obsahovat i slovo „vlastníků“) a nakolik dopadá na již vzniklá SVJ povinnost název přizpůsobit (k přizpůsobení názvu NOZ stanoví lhůtu 2 let od účinnosti NOZ). Lze se setkat s výkladem, že se na dříve vzniklá SVJ vztahuje výjimka uvedená v ustanovení § 3042 věta druhá NOZ, tedy že SVJ nemusí svůj název měnit podle požadavku nových předpisů, neboť název SVJ je natolik příznačný, že nelze rozumně předpokládat jeho zaměnitelnost nebo klamavost (případně by změna názvu nemusela být nutná ani z toho důvodu, že SVJ užívala název dlouhodobě). Dá se také očekávat, že se požadavku na název SVJ dotkne i chystaná novela NOZ. Z toho důvodu se jeví prozatím jako předčasné provádění změny názvu SVJ doplněním slova „vlastníků“.

Dále není jasné, zda musí i dříve vzniklá SVJ do stanov doplňovat jména osob prvních členů statutárního orgánu. Logický smysl tento údaj ve stanovách již existujících SVJ nemá, zákon však výjimku pro starší SVJ neupravuje.

ORGÁNY SVJ A JEJICH KOMPETENCE

SVJ má orgány obligatorní – povinné – těmi je shromáždění vlastníků a statutární orgán SVJ. Kromě nich si může SVJ ve stanovách určit i další orgány nepovinné – fakultativní – a počty jeho členů podle vlastních potřeb.

Členem orgánu SVJ může být kterákoli osoba, zákon neobsaahuje žádné omezení v tom smyslu, že by členem orgánu mohl být pouze člen SVJ (vlastník jednotky). Členem orgánu může být i právnická osoba. Musí však zmocnit zastupováním v orgánu konkrétní fyzickou osobu¹⁶. Do veřejného rejstříku se v takovém případě bude zapisovat jak právnická osoba (jako statutární orgán SVJ), tak fyzická osoba, která ji bude v orgánu společenství zastupovat. Pro družstva ve funkci statutárních orgánů by bylo samozřejmě vhodnější, kdyby se pověřené fyzické osoby do rejstříku zapisovat nemusely – zejména vykonávala-li tuto činnost statutární orgán družstva; při změně ve statutárním orgánu družstva by nebylo potřeba provádět změnu rovněž v rejstříku všech SVJ, pro která družstvo funkci statutárního orgánu vykonává. Jestliže původní stanovy SVJ zakazují volbu jiných osob než vlastníků bytů (členů SVJ) nebo volbu právnických osob do orgánů družstva, nelze této možnosti využít a bude třeba nejprve přistoupit ke změně stanov (totéž platí pro SVJ, která se řídí vzorovými stanovami).

Délku funkčního období určují stanovy SVJ, jinak zákon určuje, že je funkční období pětileté¹⁷.

Volba členů volených orgánů (statutárního orgánu i orgánů nepovinně zřízovaných) spadá vždy do kompetence shromáždění vlastníků¹⁸.

¹⁶ § 154 NOZ

¹⁷ § 246 odst. 1 NOZ

¹⁸ § 1208 písm. c) NOZ

¹⁵ § 1206 odst. 2 NOZ

Shromáždění vlastníků

Povinným, nejvyšším a nevoleným orgánem SVJ je shromáždění vlastníků. Členy shromáždění jsou všichni vlastníci jednotek v domě.

Počet hlasů každého člena SVJ odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech. Hlasy členů proto obvykle budou mít odlišnou váhu. V domech, kde bylo prohlášení vlastníka učiněno podle BytZ bude tento podíl vždy odpovídat vzájemnému poměru podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny přítomných členů SVJ. Pro některá rozhodnutí může být ve stanovách upraveno hlasovací kvorum přísnější.

NOZ umožňuje, aby vlastníci přijímali rozhodnutí i mimo zasedání („korespondenčně“ – „per rollam“) v případě, kdy svolané shromáždění nebude způsobilé se usnášet. Pokud chtějí členové SVJ hlasovat mimo zasedání i v jiných případech, musí to stanovy připustit.

Pokud jde o zastupování vlastníka na shromáždění, doporučujeme, aby stanovy výslovně připustili zastupování i třetí osobou, nejen jiným vlastníkem jednotky. Důvodem je judikát Nejvyššího soudu ČR NS 29 Cdo 3399/2010, kterým v minulosti soud dovodil, že právo nechat se na shromáždění zastupovat jinou osobou než členem SVJ musí vyplývat ze stanov SVJ, jinak zastupování není možné, neboť ho zákon výslovně nepřipouští. Je obava, že by mohl být tento judikát použitelný i za nové právní úpravy.

Kompetence shromáždění je upravena ustanovením § 1208 NOZ. Není možné ji zúžit, jedná se o působnost výlučnou a nelze ji přenášet na jiné orgány SVJ nebo dokonce na profesionálního správce. Shromáždění může rozhodovat i o dalších záležitostech, které mu nad rámec působnosti vymezené zákonem svěří stanovy anebo pokud si shromáždění rozhodování v dalších záležitostech neupravených stanovami vyhradí svým vlastním rozhodnutím.

Statutární orgán

Povinným orgánem je vedle shromáždění vlastníků volený statutární orgán. Statutární orgán může být kolektivní (**výbor**), který musí mít alespoň 2 členy, ledaže stanovy určí, že je statutární orgán jednočlenný (pak jím bude **předseda společenství**). Tj. nemá-li SVJ přijaty vlastní stanovy, které by to umožňovaly, nemůže po 1.1.2014 zvolit shromáždění statutárním orgánem předsedu. Funkcí statutárního orgánu již nemůže být pověřen jednotlivě některý z vlastníků jako pověřený vlastník, neboť NOZ takový statutární orgán nezná. Je nutno vybrat jednu ze dvou variant (výbor nebo předseda), zřejmě není možné ve stanovách ponechat varianty obě nebo počet členů výboru ponechat otevřený. Tato úprava by mohla způsobit neplatnost stanov pro neurčitost jejich podstatné části. Je nám známo, že by SVJ uvítala zachování dosavadní praxe, kdy by se o podobě statutárního orgánu a o počtu jeho členů rozhodlo těsně před volbou, aniž by se musely měnit stanovy. Zatím nemáme z praxe ověřeno, že by některý rejstříkový soud statutární orgán SVJ ve stanovách takto neurčitě vymezený do rejstříku zapsal. Zřejmě by v takovém případě bylo naprosto nezbytné, aby před samotnou volbou členů

statutárního orgánu shromáždění vlastníků rozhodlo o tom, zda se volí výbor nebo předseda a pokud se bude volit výbor, kolik bude mít pro nadcházející funkční období členů. Jen tak lze s určitostí zjistit, zda např. počet členů statutárního orgánu neklesne v průběhu funkčního období pod jednu polovinu, čímž by se stal statutárním orgánem nefunkčním.

Členové statutárního orgánu mohou SVJ zastupovat ve všech záležitostech. Statutární orgán má postavení zástupce společenství. Statutárnímu orgánu náleží veškerá **působnost**, kterou stanovy nebo právní předpisy nesvěřují jinému orgánu společenství, zejména shromáždění. Statutární orgán jednak činí právní jednání „navenek“ – za SVJ, a dále jedná „dovnitř“ – uplatňuje práva a plní povinnosti vůči členům a ostatním orgánům. Statutární orgán budou nejčastěji omezen v nakládání s majetkem SVJ stanovením určité hranice ve stanovách. Nebude-li pro nakládání s nemovitostmi, ale i movitými věcmi žádné pravidlo stanovami určeno, uplatní se úprava prováděcího předpisu – nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a limity pro nakládání s majetkem tam uvedené.

Pokud má SVJ statutární orgán kolektivní a počet jeho členů by klesl v průběhu funkčního období takovým způsobem, že by výbor nadále nemohl rozhodovat, jmenuje soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy na dobu než budou zvoleni noví členové výboru. Jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se při své činnosti dozví, že výbor není funkční z důvodu poklesu počtu jeho členů. Volbu opatrovníka může SVJ jen těžko ovlivnit, soudem do jmenovaná osoba bude navíc požadovat úhradu přiměřené odměny, která se zpravidla bude řídit advokátním tarifem. Vždy je proto pro SVJ výhodnější, když si statutární orgán zvolí samo a se členem tohoto orgánu přiměřenou odměnu dohodne. Zákon již neobsahuje pravidlo pro náhradní obsazení orgánů SVJ, jestliže orgány nejsou zvoleny (bylo obsaženo v § 9 odst. 9 BytZ).

Stanovami je možné rozdělit působnost jednotlivých členů výboru podle určitých oborů (ekonomika, technika, právo apod.). V takovém případě bude každý člen výboru jednat a rozhodovat v rámci své působnosti samostatně.

Další orgány (nepovinné):

Nepovinné orgány si SVJ zřizují stanovami podle potřeby a uvážení jednotlivých SVJ. Nejčastěji bude zřizován kontrolní orgán, který může být opět kolektivní (bude jím kontrolní komise, dozorčí rada nebo jinak označený orgán) nebo může být kontrolní orgán jednočlenný (např. revizor).

Působnost zřizovaného orgánu, funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení musí určit stanovy.

PRÁVA V POVINNOSTI ČLENŮ SVJ

Práva a povinnosti vlastníků jednotek – členů SVJ vyplývají především z NOZ a platí i v případě, že nejsou výslovně uvedena ve stanovách.

Každý člen SVJ má zejména následující **povinnosti**:

- udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav

a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, např. balkony, v případě stavebních úprav umožnit přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván ze strany SVJ,

- umožnit přístup (po předchozí výzvě) a zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo uvnitř společné části domu výlučně vlastníkem užívané,
- řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- oznámit nabytí jednotky včetně adresy a počtu osob do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To platí i pro změny těchto údajů,
- oznámit změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v 1 kalendářním roce a jméno a adresu případného nájemce (bez ohledu na to, zda jsou tyto údaje potřebné pro rozúčtování služeb nebo nikoli).



ilustrační foto

Jestliže vlastník své povinnosti porušuje, může se SVJ domáhat nápravy soudní cestou. Nejedná-li vlastník nápravu ani na základě vykonatelného soudního rozhodnutí a i nadále porušuje svoji povinnost způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, může soud na návrh SVJ nařídit dokonce prodej jeho jednotky¹⁹. I minulé úprava obsahovala obdobné pravidlo, prakticky se však z důvodu délky soudního řízení a nepředvídatelnosti soudního rozhodnutí nevyužívalo.

Vedle povinností má každý vlastník jednotky jakožto člen SVJ následující **práva**, která nelze ani stanovami vyloučit:

- právo svobodně spravovat a výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt,
- užívat společné části tak, aby neztížil užívání jinému

vlastníku jednotky, ani neohrožil, nezměnil nebo nepoškodil společné části,

- právo na sdělení jména a adresy kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě (tomu odpovídá povinnost SVJ tyto údaje evidovat a po vlastních požadovat)
- seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje – může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů (!)²⁰.

PŘEDMĚT ČINNOSTI SVJ

Jak již bylo řečeno výše, je SVJ právnickou osobou s účelovou existencí – vzniká a je zakládána za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Zákon omezuje jeho další činnost takovým způsobem, aby tato činnost neohrozila řádnou správu domu. Zákon zakazuje SVJ podnikat a zakazuje mu také podílet se přímo či nepřímo na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

SVJ je může nabývat majetek a nakládat s ním, ovšem pouze pro účely správy domu a pozemku. SVJ tedy může nabývat např. pozemek pod domem nebo funkčně s domem související, může nabývat jednotku, kterou využije pro správu domu (např. jako domovnický byt nebo kancelář). Nemůže nabývat jednotku, kterou hodlá pronajímat za účelem zisku. SVJ dále nesmí zajišťovat ani hradit dluh jiných osob. Podle některých názorů nesmí SVJ ani pořizovat cenné papíry včetně podílových listů v podílových fondech (pořízení takového finančního majetku by navíc zřejmě nesplňovalo obecnou podmínku pro pořízení majetku společenstvím – pořízení pouze za účelem správy domu a pozemku).

VYSTUPOVÁNÍ SVJ V SOUKROMOPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

SVJ vystupuje jako osoba oprávněná jednat ve všech záležitostech spojených se správou domu a pozemku. Těmito záležitostmi bude také pronájem společných částí domu nebo nakládání s jednotkou ve vlastnictví SVJ.

Zákon již nyní nepřipouští, aby společenství uzavíralo smlouvy o nájmu těch jednotek, které jsou v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Tento postup umožňoval BytZ, ale byl i za jeho účinnosti zpochybňován, protože nešlo o správu společných částí domu. Nakládání se „společnou“ jednotkou nespadá pod správu domu a pozemku – jde o záležitost vlastníků jednotky (v tomto případě vlastníků jednotek jako podílových spoluvlastníků jednotky). Spoluvlastníci jakékoli jednotky, tj. i tito spoluvlastníci, jsou povinni určit si společného zástupce pro účely zastupování vůči SVJ. Udělení tohoto zmocnění se doporučuje v písemné formě. Je proto namístě, aby spoluvlastníci jednotky udělili plnou moc také k zastupování ve věcech nakládání se společnou jednotkou (včetně uzavírání nájemních smluv, vymáhání dluhů apod.). Je sporné, zda tuto plnou moc mohou spoluvlastníci udělit i společenství. Nejde totiž o činnost, pro niž se SVJ zřizuje (správa domu a pozemku) a při jejímž výkonu je SVJ oprávněno jednat s vlastníky i se třetími osobami. Z toho důvodu by bylo vhodnější, aby byla plná moc udělena jiné osobě než SVJ.



REVOLUCE V ZABEZPEČENÍ DOMŮ

Český výrobce domovních telefonů a nerezových zvonkových tabel značky Czechphone® bojuje proti vzestupné tendenci trestných činů v bytových domech revolučním způsobem. Na trh přišel se systémem domovních telefonů a zvonkových tabel MELODY se zabudovaným alarmem a zdokonaleným přístupovým systémem. Zařízení zvyšují bezpečnost v bytových domech účinnějším zamezením vstupu nepovolaným osobám a efektivním odehnáním troufalých zlodějů.

Značka Czechphone® už více než 20 let reaguje na potřeby a přání uživatelů. Proto byl systém vytvořen tak, aby umožňoval přizpůsobení dle požadavků konkrétního klienta. Vzhledem k vlastnostem systému a jeho ucelenosti představuje zařízení **cenově nejdostupnější variantu zabezpečení a domovní komunikace na trhu.**

JEDEN SYSTÉM = ŘADA MOŽNOSTÍ A FUNKCÍ

Nová generace dorozumívací techniky Czechphone® promění jakýkoliv dům v inteligentní a především bezpečné obydlí. **Zařízení MELODY neomezuje vlastníky, ale naopak zamezuje vstup nežádoucím osobám.** Integrovaný alarm v každém telefonu a systém propojení kabeláže umožňuje ještě více zdokonalit zabezpečení osob a majetku ve všech bytech a společných prostorech.

Souhrn klíčových vlastností a funkcí zařízení MELODY:

- **VIDEO VARIANTA** – barevný LCD displej (3,5") videotelefonu s možností skrytého sledování prostoru před kamerou, aj.
- **LEŠTĚNÁ NEREZ** – 1,5mm silná,
- **ALARM** – funkce zabezpečení bytu,
- **PŘÍSTUPOVÝ SYSTÉM** (volitelný) na čip/kartu,
- **REGULACE HLASITOSTI** vyzvánění a komunikace při hovoru tlačítka domovního telefonu,
- **NÍZKÁ SPOTŘEBA** elektrické energie,
- **INTERKOM** – vnitřní komunikace mezi dvěma uživateli telefonů,
- **SCHOPNOST OVLÁDAT** externí zařízení (vrata, brány, osvětlení, přivolání výtahu atd.),
- **VYPNUTÍ VYZVÁNĚNÍ** pomocí tlačítka se světelnou signalizací bílou LED diodou,
- **GSM MODUL** – přesměrování hovoru na mobilní telefon; prostřednictvím mobilu lze také ovládat externí zařízení a el. zámky, zapnout/vypnout alarm a odesílat SMS v případě jeho spuštění,
- **ROZLIŠNÉ VYZVÁNĚNÍ** od tabla, zvonkového tlačítka u dveří bytu, interkomu, atd.,
- **INDIVIDUÁLNÍ PŘIZPŮSOBENÍ** na míru ...

KVALITNÍ KOMUNIKACE JAKO ZÁKLAD

Veškerá zařízení MELODY disponují novým **PlusSound** systémem. **Při komunikaci dokáže systém přenést do zvuku detaily a zvýraznit mluvené slovo.** Jde o jednu z nejkvalitnějších audio komunikací pro bytové domy, která je dostupná na trhu.

Objektiv a IR přísvit pro noční vidění je u video varianty zvonkového tabla **chráněn 3,5mm silnou stěnou z polykarbonátu.** Software umožňuje skryté prohlížení prostoru, přepínání obrazu z více kamer, ochranu proti zamlžení, zamrzání atd.



Zvonkové tablo MELODY, 22 tlačítek s kamerou, do zdi

Zvonková tabla Czechphone® jsou vyráběna ve variantách pro přímou volbu s tlačítky a pro kódovou volbu s klávesnicí a jmenovkami. Montáž je možná do zdi s rámečkem, na zeď ve stříšce a položápuštná.

FUNKCE ALARM

Každému z nás se jistě stalo, že se doma o samotě, nebo když šel spát, necítil bezpečně (převážně ženy či děti). Proto **je dobré chránit svůj domov**, v době rostoucích trestných činů, **i jinak než pouhým zamčením dveří**. Domovní telefon MELODY s připojeným magnetickým kontaktem od dveří bytu umožňuje po zadání kódu zdokonalit zabezpečení Vašeho bytu díky unikátní funkci pro domovní telefony – funkci ALARM.



Domovní telefony Verona MELODY

V případě vloupání se spustí alarm v telefonu napadeného bytu. Dalšími možnými způsoby upozornění na nepovolené vniknutí do bytu jsou: spuštění alarmu v telefonu jakéhokoli souseda nebo v externí siréně na chodbě, hlášení čísla napadeného bytu zvonkovým tablem či **odeslání SMS zprávy prostřednictvím GSM modulu** (informace přímo na Váš mobilní telefon).



Alarm může být zapnut a vypnut zadáním kódu prostřednictvím tlačítek domovního telefonu anebo SMS zprávou z mobilu.

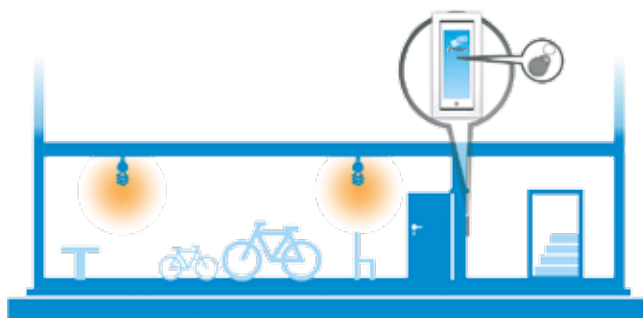
ZABEZPEČENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

Pokud využíváte společné prostory (sklepy, kolárny apod.) k úschově kol, lyží a dalšího soukromého majetku, je pro Vás jistě velmi důležité zamezit neoprávněným osobám vstup do daných prostor.

Bezkontaktní přístupový systém (popř. bezkontaktní otevírač dveří) na čip Vám umožní zajistit, aby se každý dostal pouze tam, kde má právo. Jednotlivé čipy lze proto nastavit individuálně pro otevření konkrétních elektrických zámků prostřednictvím nainstalovaných čteček.



Vhodné je i propojení se spínačem přívodu elektrické energie pro osvětlení, v okamžiku kdy majitel přiloží čip.



Pokud dojde k neoprávněnému vstupu, nebude přívod energie pro osvětlení zapnut a světla se nerozsvítí.

EVIDENCE PRŮCHODŮ

Jednotlivé průchody ukládá systém do paměti. Umožňuje to je zaznamenávání konkrétního data a času přístupu. Rovněž může docházet i k zápisu času případného obnovení systému po výpadku napájení. Historii přístupu lze přehledně pomoci počítače.

Pod obchodní značkou Czechphone® vyvíjí a vyrábí společnost ELEKTRO-FA. PAVELEK, s.r.o. rozsáhlý sortiment produktů z oblasti bytových komunikačních systémů, přístupových systémů, apod. V oboru má více než 20 let zkušeností a je prvním a doposud jediným výrobcem tohoto sortimentu v České republice.

Společnost je držitelem registrované ochranné známky ČESKÝ VÝROBEK. Výrobky Czechphone tudíž splňují následující podmínky: české vstupy pro výrobu, 100 % české práce, legislativní a ekologické podmínky, vysoká kvalita výrobků.



www.czechphone.cz

Kontakt:

Libuše Pavelková, vedoucí obchodního oddělení
E: obchod@czechphone.cz • T: 553 663 322

ELEKTRO-FA. PAVELEK, s.r.o.

Sídlo: Ostravská 54, 747 70 Opava-Komárov
Výroba Czechphone®: Průmyslová 15, 747 23 Bolatice

Česká fotovoltaická asociace

Aktuálně řešená problematika a cíle nejen v roce 2015

HISTORIE VZNIKU

Česká fotovoltaická asociace, o. s. je občanským sdružením fyzických a právnických osob. Vzniklo v polovině roku 2009 jako vůbec první sdružení na území České republiky pro oblast fotovoltaiky, na podkladě veřejného hlasování v dubnu 2009, na 1. ročníku Fotovoltaického Fóra v Plzni. V letošním roce v květnu zahájí již sedmý rok své činnosti.

Cílem činnosti sdružení je obecně prospěšná činnost spočívající v prosazování a rozvoji využívání fotovoltaické energie, jakožto obnovitelného přírodního a ekologického zdroje energie, především v místech, kde bude tato energie přímo a pokud možno i efektivně využita. Jde především o domácnosti, ale také o komerční, obecní a státní sféru. Prorůstání fotovoltaiky do obecné energetiky vedlo asociaci ke spolupráci s ostatními odbornými asociacemi, napříč energetickým spektrem, spolupráce s distribučními společnostmi a rozšířením její činnosti na celý rozsah energetiky.



Již řadu let se asociace aktivně podílí na prosazování myšlenky využití obnovitelných zdrojů a efektivního využití energie a to pořádáním seminářů, výstav, přednášek a odborných konferencí, přípravou nové energetické legislativy a poskytováním technického poradenství široké veřejnosti.

ZJEDNODUŠENÍ POVOLOVACÍCH PROCESŮ A PROCEDUR

V současné době je největší překážkou pro rozšíření malých fotovoltaických elektráren násobná a řetězová povolovací procesy, které dnes začínají u místního distributora elektrické energie podáním žádosti o připojení nové výroby elektrické energie. Většina i technicky zdatných zájemců, kteří ale vyplňovali žádost poprvé, samostatně neuspěli a museli proto požádat o pomoc s vyplněním odborníky. Žádost totiž obsahuje i několik samostatných příloh, kde se předpokládá i základní znalost občanského práva. Následuje počítačová simulace, případně i fyzické přezkoumání lokality připojení distributorem, výsledkem je potvrzení požadovaného výkonu (smlouvou o připojení) a stanovené připojovací technické i finanční podmínky. Poté je nutné při-



pravit projektovou dokumentaci na stavbu nové výroby a požádat místního distributora o jeho kontrolu a schválení. Až poté, tedy v rozpětí mezi 60-120 dny, podle průběhu povolovacích procedur, je možné započít s výstavbou. V některých případech, podle charakteru území, se proces povolení ještě může protáhnout povolovacím či oznamovacím řízením ze strany dotčeného stavebního úřadu. Po dokončení instalace výroby, následuje vždy provedení revize elektrozařízení a v pořadí další žádost na distributora o tzv. první paralelní připojení. Současně se po provedení revize paralelně žádá také o poskytnutí licence na výrobu elektřiny, přihláškou na Energetický regulační úřad, s náročnými přílohami. Po nabytí právní moci vydané licence a splnění technických podmínek pro první paralelní připojení je možné začít s vlastním provozem nové výroby. Tolik k současnému stavu.

Česká fotovoltaická asociace vytvořila v roce 2013 společný návrh na změnu legislativy s Energetickým regulačním úřadem, která by měla licenční proces odbourat. Dnes je v závěrečném procesu schvalování novela energetického zákona (dále jen EZ), která přináší základní a zjednodušující změny povolování a připojování malých zdrojů. Úpravou §3 EZ se nově licence nepožaduje na výroby elektřiny do výkonu 10kW, které jsou určeny pro vlastní spotřebu zákazníka. V případě rozšíření stávající instalace o další, novou výrobu, platí rovněž výkonový nepřekročitelný limit 10kW bez licence. Navržený instalovaný výkon 10kW by měl vyhovovat převážné většině i větších rodinných domů, jako prostředek ke snížení energetické potřeby, doplněk k tepelnému čerpadlu a pro výrobu tepla mimo hlavní topnou sezonu. Novelou vznikne nový pojem tzv. Mikrozdvoj se zjednodušeným připojováním – malé zdroje do výkonu 10 kW, bez potřeby licencování.

Připravené jsou rovněž změny pravidel PPDS (Pravidla provozu distribučních soustav), která přináší podzákonnou formou upřesnění chování, jak bude nově probíhat připojování zdrojů do příslušné elektrické distribuční sítě a do držování technických parametrů nových zařízení (střídačů).

Typ zdroje	Limit RfG	Podkat.	Hranice PDS	Nejvýznamnější požadavky
A	800 W	A1	≥ 800 W	dle NC RfG
		A2	≥ 11 kW	- Komunikace s ŘS PDS - Snížení činného výkonu - Regulace U/Q s dálkovým zadáváním
B	1 MW	B1	≥ 100 kW	dle NC RfG
		B2	≥ 1 MW	- Zvýšení P při podfrekvenci - Rozšířený P-Q diagram
C	50 MW	C	≥ 30 MW	dle NC RfG
D	75 MW	D	≥ 75 MW	dle NC RfG

Při přípravě byl zohledněn očekávaný budoucí vývoj v oblasti decentralní výroby, je nutné začít s řízením i komunikací na jednotlivé zdroje již nyní a od tak malého výkonu. Díky zavedení operativního řízení relativně malých zdrojů i zpětné vazby k operátorovi bude možné do budoucna zajistit masivní rozvoj těchto zdrojů. V podkategorii A2, s výkonem větším než 11 kW, budou muset zdroje komunikovat s PDS, musí umět snižovat svůj P (činný výkon) a poskytovat regulaci U/Q.

Procesy, které povedou ke zjednodušení připojování jsou rovněž závislé na novele EZ, a nejsou v této chvíli ještě známy. Podle našeho názoru, a tento je podporován i Ministerstvem průmyslu a obchodu, budou distributoři rozlišovat mezi dvěma základními typy připojení: zjednodušené připojení mikrozdroje (s optimalizací FVE pro vlastní spotřebu, bez přetoků), s omezeným výkonem do 10 kW a mezní impedanci sítě pod hodnotu v PPDS a připojením tzv. s přetoky energií (bez optimalizace FVE, výkonové regulace výkonu střídače či technického nastavení přetoku), kde budou přetoky pravidelnou součástí výkonového diagramu OM a bude zapotřebí stejného posouzení jako doposud, i když vyhoví svým výkonem do 10 kW.

Zájemce o instalaci zdroje zjednodušeným připojením si zajistí prostřednictvím kvalifikovaného odborníka (např. revizního technika), který změří hodnotu impedance v předávacím místě OM, do kterého bude mikrozdroj připojen. Revizní technik poté vypracuje revizní zprávu, ve které uvede naměřenou hodnotu impedance. Zájemce poté může začít s výstavbou FVE, následně s úvodní revizní zprávou a revizí elektrozařízení FVE připojí zdroj do sítě distributora (tzv. „připoj a oznam“). Připojení do sítě distributora, za dodržení PPDS, ČSN EN 50 438 a souvisejících norem a předpisů, je nárokové (automatické).

Na úplně detailní řešení si však musíme počkat, až poté co budou vypořádány četné připomínky k novele EZ, a následně budou prakticky realizována podmínkami zakotvenými v PPDS a úpravou dotčených vyhlášek.



UKONČENÍ POVINNÉHO VÝKAZNICTVÍ A STATISTIK PRO NOVÉ ZDROJE

Požadavek navazuje na podstatné zjednodušení povolovacích procesů a je z naší strany chápán jako pokračující krok ke snížení administrativní a byrokratické zátěže.

Po odbourání plošné investiční i provozní dotace pro nové fotovoltaické výroby od 1.1.2014, je poskytování výkaznictví v systému CS OTE (obchodníka trhu elektřinou) stálou a povinnou součástí obchodního vztahu s OTE a.s.

Jedním z posledních pozměňovacích návrhů novely energetického zákona je i návrh, pravděpodobně myšlenkově pocházející z dílny Ministerstva financí, na odebrání bonusu na podporu decentralní výroby elektřiny. Absence bonusu na decentralní výrobu ztrácí střešní fotovoltaické systémy poslední finanční příjem a tak bude možné z hlediska výkaznictví ukončit pro nové systémy výkazní povinnosti. Přesné dodávané informace, které by zrušením výkaznictví byly postiženy, lze nahradit vhodným matematicko-statistickým národním modelem, který by dopočítával výrobu z fotovoltaické výroby podle dané lokality a času. Se změnami počítáme v průběhu příštího roku.

NÁROK PROVOZOVATELŮ PŘI ZTRÁTĚ ZAMĚSTNÁNÍ NA PODPORU V NEZAMĚSTNANOSTI

Požadavek nároku na podporu v nezaměstnanosti nebyl hned z počátku pro laickou veřejnost úplně z pozice získání licence zřejmý, ale udělením licence se i v současné době stává běžný občan podnikatelem. Při vynaložení vlastních finančních prostředků, od roku 2014 bez jakékoli finanční podpory, s cílem být energeticky soběstačnější a finančně nezávislejší, zásluhou o snižování CO₂ a tím částečné vylepšení životního prostředí se stát občanovi mstí za jeho dobrovolnou, příkladnou a mimořádně záslužnou osobní iniciativu.

V případě, že občan, zaměstnanec – poplatník podle §6 zákona o daních z příjmu, přestane být nezávisle na své vůli zaměstnancem, nemá nárok na získání podpory v nezaměstnanosti. Důvodem je, že z titulu vlastnictví fotovoltaické výroby, je držitelem licence a je na základě § 3 až 8 EZ podnikatelem. Ale o podnikání se jedná pouze podle dikce zákona, nikoliv fakticky – a dochází proto k rozporu se zákonem. Je proto důležité co nejdříve odstranit ze zákona diskriminační ustanovení, respektive doplnit jiná, která uvedou na pravou míru do souladu faktický stav a zamýšlený (dnes zákonný) stav se zákonem o zaměstnanosti. Předpokládáme, že ještě v průběhu roku 2015 bude předložen na projednání patřičný návrh. V návrhu se počítá se záměrem, aby se podpora v nezaměstnanosti vztahovala na provozovatele střešních fotovoltaických systémů do celkového výkonu 30kWp, pro eliminaci vlastní spotřeby (tedy v režimu zelených bonusů).

TVORBA NOVÝCH DISTRIBUČNÍCH TARIFŮ VE SPOLUPRÁCI S ERÚ

Jak bylo již zmíněno v prvním odstavci ohledně snížení administrativních nároků na připojení a provoz malých zdrojů do 10kW určených zejména k vlastní spotřebě, přispěje k většímu rozvoji malých obnovitelných a dalších decentralizovaných zdrojů a společně s budoucími změnami v tarifních systémech přispěje k rozvoji inteligentních domácností a zavádění inteligentních sítí.

Kromě zavedení nově navrženého systému výběrů plateb na podporu OZE budou hradit zákazníci tyto platby již nikoli podle množství spotřebované elektřiny za odběrné a předávací místo, ale podle velikosti sjednaného rezervovaného příkonu, v případě připojení VVN a VN nebo podle velikosti výše jističe pro připojení v sítích NN. Zároveň z důvodu přechodu ze stávajícího systému pro spotřebitele bude zajištěno, že žádné odběrné místo nezaplatí více, než

**§ 2015
2016
2017**

podle současné spotřeby násobenou 495 Kč/MWh. Přestože je cenový nezvyšovací mechanismus zajištěn, zcela určitě vyvolané změny povedou k optimalizaci (a tedy ke snížení) výše hodnoty jističe a tím k efektivnímu využívání energie a zrovnoměnění spotřeby – přednostní třífázové připojení tepelných čerpadel, využívání softstartérů, instalací obnovitelných zdrojů, jako nástroje ke snížení špiček a možnosti využívání akumulace elektrické energie, jako nástroje pro narovnávání odběrového diagramu.

Členové České fotovoltaické asociace jsou členem expertního týmu pro tvorbu nových tarifních modelů. Přestože počáteční práce započaly již rokem 2013, cesta k novým tarifům se ukázala časově delší, než jsme původně předpokládali. Jedná se o 2 průlomové novinky: **Net metering** a **virtuální tarifní distribuční sazby**.

Net metering je jednou z nejvíce preferovaných požadavků České fotovoltaické asociace, které souvisejí s ukonče-



Zdroj: 3M

ním dotační finanční podpory střešním fotovoltaickým instalacím. Využitím net meteringu, jež znamená „možnost ročního zápočtu“ vyrobené a spotřebované elektřiny je důležitou nefinanční podporou k dalšímu rozvoji decentralizované energetiky. Vytvořením nového speciálního tarifu, určeným pro podporované spojení fotovoltaické elektrárny s tepelným čerpadlem – podpora úspory elektřiny s využitím pro výrobu TUV a podporu vytápění, podporuje i Energetický regulační úřad.

Vytvoření nových distribučních tarifů, které nazýváme „virtuálními“ je průlomem a jistým předstupněm pro větší nasazení a rozvoj Smart grids. Smart metering (chytrá měření) je nutné od samého počátku vnímat jako nedílnou součást Smart grids, ovšem jako celku. Plošné zavádění Smart meteringu by i nyní přineslo pouze vysoké realizační náklady na straně jedné, ale nikoliv i očekávané výnosy, úspory nebo jiné výhody. Pro samotné nastartování Smart grids chybí právě to podstatné – zavedení on-line obchodního tarifu (Virtuální tarif), který ve svém tržním ocenění přinese nejprve skupině nejchytřejších uživatelů příležitosti pro výhody možných úspor, a až následně se bude rozšiřovat dále. Příležitosti po instalaci Smart meteringu se budou objevovat zejména v souvislosti s řízením jednotlivých okruhů, zdrojů nebo spotřebičů, jejichž energetický tok se dá jednoduše naplánovat či přeplánovat v určitém daném časovém období, za dodržení nepřerušenosti odběru/dodávky a o to jde. První spuštění takového tarifu, proto není možné očekávat dříve než v roce 2017.

ZVYŠOVÁNÍ KVALITY A PROFESIONALITY MONTÁŽNÍCH FIREM

Přestože dnes je fotovoltaika běžnou součástí menších i větších energetických systémů, nebylo tomu tak v Česku od počátku. Potřeba speciálních znalostí při povolování, návrhu a projektování, využívání nové technologie při montáži, revizích nebylo vůbec snadné. Většinou bez zkušeností, nejprve jednotlivě, poté postupně, pak chaoticky a masivně vznikaly firmy nabízející komplexní práce a instalace v oboru obnovitelných zdrojů. Podle profesních dřívějších zkušeností z energetiky a vzdělanosti zaměstnanců větší odpovídala i odvedená kvalita a inženýrské projekční a montážní práce. Po první eskalaci nárůstu až tisícovky společností do roku 2010, dávaly práci cca 25.000 lidí, poté jak vznikly, obdobným způsobem zkrachovaly nebo postupně ukončily svoji činnost. Do dnešní doby přežilo jen necelých 3% firem, většinou zaměřených, cíleně do rozšířené oblasti obnovitelných zdrojů. Ještě nyní se řeší problémy rychlých instalací roků 2009-2010, od stínů, nevyváženosti stringů, kvality použitých materiálů, chybná nebo žádná přepětová jističní, problémové zemnění, k nimž se dnes nikdo nechce hlásit (nebo firmy již neexistují); proto je důležité zavčas vytvořit pro nový očekávaný nárůst dostatečné profesní předpoklady pro firmy, pohybující se při předprojektové přípravě, návrhu, projektování a montáži, tak aby vznikaly výkonově optimalizované fotovoltaické systémy nebo hybridní systémy, s nejvyšší přidanou užitnou hodnotou a definovanou kvalitou, při dodržení všech bezpečnostních předpisů.

Aktualizace státní energetické koncepce do roku 2040 předpokládá plánovaný postupný rozvoj fotovoltaického oboru na střeších rodinných a bytových domů, průmyslových objektů a to až na dvacetinásobek současného výkonu umístěného na střeších nebo třicetinásobek počtu dnes osazených střeších.

Česká fotovoltaická asociace, v roli odborného garanta, je v souladu s § 10d zákona o hospodaření energií zapojena do systému odborných školení, poskytujících odborné přednášející, dodání zkušebních komisařů, tvorbu výukových publikací z oboru fotovoltaiky a energetiky, které budou obsahem certifikačního ověření a následné složení zkoušky, k ověření profesní kvalifikace. Cílem je zajištění profesionálně zdatných odborníků ve všech oblastech fotovoltaiky, včetně pravidelného ověřování jejich způsobilosti a jejich průběžným vzděláváním zvyšovat odbornou úroveň a do praxe co nejdříve přenášet moderní poznatky a technologie, z něhož budou těžit spokojení zákazníci.



Čištění fasády panelového domu

Kam se poděla krásná barva a čistá omítka vašeho domu? Vždyť to není tak dlouho, co nově zateplený a fasádou znovuzrozený dům zářil novotou! A dnes? Fasáda špinavá, řasami pokrytá... Dá se s tímto nepěkným stavem něco dělat? Otázek víc než dost. Řešení je však k dispozici. Byli jsme svědky čištění fasády na severním štítu pětipodlažního bytového domu v Purkyňově ulici ve Žďáře nad Sázavou.

Ve smlouvenou dobu přijeli techničtí pracovníci firmy STAVOPLAST. Byli to stejní dva pánové, kteří před časem fasádu obhlédli a předvedli zdarma na dvou vzorcích o ploše cca 2 m², v čem čištění spočívá. Během chvilky se před námi tyčila vysokozdvížná plošina, kterou s sebou přivezli v zá-

STAVOPLAST

výjimek v podobě zelených ploch pokrytých nejhouževnatější řasou.

Zatímco první pracovník čile pokračoval v „umývání“ a zároveň si sám ovládal rameno vysokozdvížné plošiny, druhý z pánů předvedl, jak firma STAVOPLAST dokáže bojovat i s graffiti. Vandalové si pro svou seberealizaci vybrali zejména kabřincový obklad hlavního vchodu do domu, menší malůvky zdobily též rohy čištěného severního štítu těsně nad soklem. Jak jsme se dozvěděli, graffiti se nejprve pečlivě natrou speciálním přípravkem určeným k jejich odstraňování a po několikaminutovém působení se místo opláchne horkou tlakovou vodou. Dle typu a stáří daného „uměleckého díla“ se postup opakuje, dokud není graffiti vidět pouze slabě. Lze vidět na obr. č. 2. Po čase zmizí zcela (obr. č. 3).

První fáze čištění je hotová a nyní je na řadě použití chemie. Na fasádu byl nízkotlakým rozprašovačem nanášen přípravek k odstranění řas a jiné bujné vegetace s dobou působení 15-30 minut. Po této době přikročil technik k dalšímu kroku, totiž důkladnému opláchnutí ošetřeného povrchu horkou tlakovou vodou (při výstupu až o teplotě 70 °C).

Po řádném zaschnutí čištěného povrchu – za vhodných klimatických podmínek stačí cca jedna hodina – technik přistoupí k apli-

kaci biologicky odbouratelného chemického přípravku určeného k úplné likvidaci zárodků řas, mechů, lišejníků, plísní a hub a jiných porostů z fasády. Tento přípravek je taktéž nanášen nízkotlakým postřikovačem a slouží zároveň jako impregnace – zaručuje dlouhodobou ochranu před opětovným výskytem nežádoucích skvrn na fasádě. Firma STAVOPLAST garantuje pětiletou záruční dobu.

Několik hodin po zahájení prací bylo dílo hotovo. S jeho výsledkem byli obyvatelé bytového domu nadmíru spokojeni. O účinku čištění se můžete přesvědčit i Vy. Fotografie na obr. č. 2 ukazuje vyčištěnou plochu těsně po odjezdu techniků. Obr. č. 3 pak znázorňuje fotografii pořízenou 6. ledna 2015, kdy jsme se po čase na místo vrátili pro důkaz, že se dílo zdařilo.



vesném zařízení za dobrou cenu. Po připojení na místní zdroj vody a zásuvku s napětím 380 V mohlo dílo začít. Pomocí agregátu na naftový pohon a ohřívacem vody – přístroje zůstaly uvnitř dodávky – se jeden z pracovníků firmy pustil do první fáze čištění: tlakovou vodou začal nahrubo omývat plochu znečištěného štítu od prachu a letitých nánosů špíny různorodého původu – viz obr. č. 1.

Tento štít je typickým obrázkem posledních let v Česku. Po několika sezónách od zateplení fasáda takzvaně „kvete“. Zejména plochy obrácené severním směrem jako je tato. Bez dopadu silnějších slunečních paprsků nestačí vlhkost z povrchu fasády unikat, a to je živnou plochou pro nejrozmanitější druhy mechů, řas a plísní. Spolu s nánosy špíny ze znečištěného městského ovzduší a dalších poletujících částic nejrozmanitějšího původu vzniká na omítce nežádoucí nadělení.

Už první fáze čištění v nás zanechala hluboký dojem. Zároveň špína postupně mizela před očima, snad až na pár

e-mail: info@stavoplast.cz tel.: 605 126 420
Žďár nad Sázavou 3. 3. 2015

Tepelná čerpadla a úspory v praxi

V seriálu o tepelných čerpadlech přinášíme fakta o možných výhodách obnovitelných zdrojů. Vždy však vyvstává otázka: Jsou udávané úspory a následné ceny tepla po zřízení lokální výtopny s tepelnými čerpadly reálné? Posuďte sami. Uvádíme konkrétní výsledky z realizovaných akcí a provozní výsledky hovoří jasně.



ABY BYLO DOPŘEDU JASNO

Očekávané úspory je možné dosáhnout jen při odborném návrhu a realizaci. Bohužel je stále ještě mnoho firem i zákazníků, které toto podceňují. Rozhodujícím faktorem pro zvolení technologie a dodavatele se stává v mnoha případech pouze cena. Protože se jedná o investici, která ovlivní provoz bytového domu na mnoho let, jeví se kritérium pouze ceny jako nevhodné. Úspora počáteční investice se může velmi prodražit během vlastního provozu.

Odbornost a kompetentnost dodavatele technologie tepelných čerpadel je proto nutné dobře zvážit. Fundovaný dodavatel dokáže zdůvodnit svůj návrh, dimenzování tepelných čerpadel a očekávané provozní náklady, ze kterých plynou úspory. Vše samozřejmě může prokazatelně doložit na příkladech z již provedených realizací.

Jedním z nejdůležitějších kritérií, které by měl investor, bytový dům, zvážit při výběru dodavatele, je **technická podpora**, kterou je dodavatel schopen zajistit a garantovat

během provozu. Dálkové monitorování provozu a následné optimalizování provozních parametrů s ohledem na potřeby bytového domu přinášejí statisícové úspory. Díky tomu se pak také nemůže stát, že jsou majitelé bytů rozčarováni z vytápění i ohřevu užitkové vody.

Často je prezentováno, že rozpočty nezahrnují **veškeré náklady** na vlastní instalaci a že do předpokládané ceny nejsou zahrnovány veškeré náklady na provoz. Musím zde použít znovu slovo bohužel. Ano, bohužel je stále ještě mnoho rádob odborných firem, které chtějí pouze prodat a tomu přizpůsobují jak nákladové, tak i provozní kalkulace.

Opravdu odborný dodavatel je schopen vše **zdůvodnit a doložit**. Cena vlastní realizace by měla vždy obsahovat cenu technologie tepelných čerpadel, regulace, dopojení na stávající topný systém včetně nutných komponent, dopojení na rozvod TUV včetně nutných komponent, především zásobníků vody, elektroinstalaci, měřiče tepla nutné pro rozúčtování, stavební práce, montáž, zprovoznění,

zaregulování a dopravné. Dále je nutné k této ceně přičíst cenu nutných projektů a úkonů spojených s vydáním stavebního povolení, pokud bude podmínkou realizace. Všechny, nebo některé úkony si může investor zajistit sám, nebo je naopak v rámci inženýringu požadovat po dodavateli. Poslední věcí, kterou je nutné započítat do počáteční investice je zřízení nového odběrného místa elektřiny, nebo navýšení stávajícího proudového příkonu (velikosti jističe).

Do provozních nákladů je nutné započítat veškeré náklady spojené s provozem lokální kotelny s tepelnými čerpadly. Mezi hlavní položky patří spotřeba elektřiny tepelnými čerpadly, spotřeba elektřiny oběhovými čerpadly a náklady na provoz bivalentního zdroje (obvykle elektrokotel, nebo plynový kotel).

Porovnání předpokládaných úspor při návrhu řešení a skutečných úspor u některých instalací tepelných čerpadel **AC-Heating Convert AW** na bytových domech



Bytový dům Dr. Trippé 1047, Kostelec nad Černými lesy

Ekonomická rozvaha zpracovaná před realizací je k nahlédnutí na <http://www.ac-heating.cz/cena-tepla-pro-bytove-domy>. V letošním roce nám paní Kubátová, která je členem výboru SVJ Bytový dům Dr. Trippé 1047, Kostelec nad Černými lesy, poskytla hodnoty o spotřebách vyrobeného tepla tepelnými čerpadly, spotřebě elektrické energie na provoz celého topného zdroje a o spotřebě TUV za předchozí topné období.

Z dodaných dat vyplývá, že uvažované období topný zdroj (tepelná čerpadla, elektrokotel, oběhová čerpadla, osvětlení, internet) spotřeboval celkem 25.055 kWh elektrické energie. Celkem topný zdroj vyrobil 214 GJ tepla pro vytápění a ohřev užitkové vody. Celkový topný faktor celé kotelny za uvažované období je 2,4 a cena GJ tepla je 326 Kč vč. 21% DPH. Celkové náklady domu na vytápění a TUV (bez ceny studené vody) jsou 69.708 Kč.

V posledním roce, kdy byl dům připojen k dálkové dodávce tepla od společnosti MTH, byla cena GJ tepla na vytápění 943 Kč vč. DPH 15% a 805 Kč vč. DPH 15% pro ohřev TUV. Spotřeba tepla na vytápění byla 179 GJ a na TUV 161 GJ. Celkové náklady na vytápění a ohřev užitkové vody byly **298.000 Kč** za rok. S tepelnými čerpadly bylo vyrobeno za rok celkem 214 GJ (vytápění a TUV) a celkové náklady činily pouhých **69.708 Kč** vč. DPH 21%. Prokazatelná roční úspora je **228.292 Kč**. Zde stojí za povšimnutí i **rozdíl mezi vykazovanou dodávkou tepla od MTH a skutečnou spotřebou** v případě vlastního zdroje tepla.

Před instalací nového topného zdroje v domě byla celková spotřeba tepla 340 GJ za rok, po instalaci tepelných čerpadel AC Heating pouze 214 GJ za rok při srovnatelném teplotním komfortu v domě. **Rozdíl ve spotřebě je téměř 40%! Úspora v nákladech se blíží k 80%!**

Bytový dům Dr. Trippé 1053, Kostelec nad Černými lesy

V tomto domě byla tepelná čerpadla AC Heating Convert AW instalována v roce 2012. Provozní náklady z první topné sezóny jsme publikovali v předchozím roce. Díky panu předsedovi SVJ Petru Slánskému máme k dispozici provozní náklady i za uplynulou sezónu.

Ekonomická rozvaha zpracovaná před realizací je k nahlédnutí na <http://www.ac-heating.cz/cena-tepla-pro-bytove-domy>.

Při přípravě realizace byla cena tepla z CZT na vytápění 907,44 Kč/GJ a na TUV 775,20 Kčv obou případech je cena včetně DPH 15%. V roce 2013 byla cena tepla na vytápění již **943 Kč/ GJ** a na **TUV 805 Kč/GJ**. Vezme-li v úvahu průměrnou spotřebu tepla na vytápění před instalací nového topného zdroje s tepelnými čerpadly 164 GJ a na TUV 98 GJ, zaplatil by dům za teplo celkem **233.542 Kč**. Za srovnatelné období byla cena tepla vyrobeného novým topným zdrojem celkem **50.994 Kč** vč. DPH. Úspora zde vychází na **182.548 Kč, což je téměř 80%!** Také v tomto případě kleslo výrazně potřebné množství tepla na vytápění a TUV a to o **81 GJ**. Je patrný stejný efekt, jako na předchozím objektu. Kleslo zde výrazně množství dodaného tepla.

Bytový dům Poznaňská 12, Brno

O tomto objektu jsme psali již v jednom z loňských čísel jako o novince, kde je nový topný zdroj s tepelnými čerpadly AC Heating Convert AW a fotovoltaickou elektrárnou (FVE). Pro připomenutí si tento objekt ještě jednou popíšeme. Ekonomickou rozvahu, která byla zpracována před realizací, můžeme vidět na obrázku 1.

EKONOMICKÁ ROZVAHA ZMĚNY ZDROJE VYTÁPĚNÍ

Adresa: BD Poznaňská 12, Brno

Současný stav vytápění a ohřevu vody

Vytápěná bytová plocha	1035,00 m ²	
Průměrná spotřeba tepla na vytápění v předchozím období	228,00 GJ/rok	80,00 MWh/rok
Průměrná spotřeba tepla na ohřev vody	141,00 GJ/rok	39,17 MWh/rok
Průměrná roční spotřeba teplé vody	540,00 m ³	
Průměrná denní spotřeba teplé vody	50,23 m ³ /den	
Průměrná denní spotřeba teplé vody na osobu	34,4 l	
Cena tepla za vytápění	761,00 Kč/GJ	219 168,00 Kč/rok
Cena tepla za ohřev vody	761,00 Kč/GJ	107 301,00 Kč/rok
Celková cena tepla		224 789,76 Kč/rok

Ceny jsou včetně DPH.

Tepelná ztráta ze spotřeby tepla na vytápění **35,30 kW**
Návrh zdroje

Hlavní topný zdroj – tepelné čerpadlo	2 × Convert AW28-3P
Celkový výkon tepelných čerpadel (A2/W35)	55,8 kW
Předpokládaný bod bivalence	-7,5 °C
Bivalentní topný zdroj	1 × Elektrokotel
Výkon	36 kW
Zásobník(y) pro teplou vodu	2 × 500 l
Záložní zdroj pro ohřev vody a zdroj pro sanitaci zásobníku(ů)	Elektrokotel
Požadovaná hodnota jističe pro topný zdroj	3 × 63 A

Ekonomické hodnocení vytápění

Průměrný topný faktor	2,80
Předpokládaný podíl tepelného čerpadla na výrobě tepla	95 %
Předpokládaný podíl bivalentního zdroje na výrobě tepla	5 %
Elektrická energie potřebná pro vytápění tepelným čerpadlem	24 MWh/rok
Elektrická energie potřebná pro vytápění bivalentním zdrojem	3,33 MWh/rok
Cena vytápění tepelným čerpadlem	58 573,52 Kč
Cena vytápění bivalentním zdrojem (započítána účinnost)	38,96 Kč
Cena za rezervovaný příkon elektrické energie	8 360,03 Kč
Celková cena vytápění	9 056,12 Kč/rok
	73,42 Kč/m²/rok

(Cena nezahrnuje zřízení odběrného místa – poplatek 500,00 Kč/A)

Ceny jsou včetně DPH.

Úspora **143 178,33 Kč/rok** **65,33 %**
138,34 Kč/m²/rok
Ekonomické hodnocení ohřevu vody

Průměrný topný faktor	2,50
Předpokládaný podíl tepelného čerpadla na výrobě tepla	98 %
Předpokládaný podíl biv. zdroje na výrobě tepla a sanitaci zásobníku	2 %
Elektrická energie pro ohřev vody tepelným čerpadlem na teplotu 55 °C	17,69 MWh/rok
Energie potřebná pro sanitaci zásobníků vody	0,79 MWh/rok
Cena ohřevu vody tepelným čerpadlem	25 372,45 Kč
Cena ohřevu vody bivalentním zdrojem	1 342,12 Kč
Celková cena ohřevu vody	45 580,93 Kč/rok
	66,03 Kč/m³/rok

Ceny jsou včetně DPH.

Úspora **63 720,07 Kč/rok** **59,38 %**
132,67 Kč/m³/rok
CELKOVÁ ÚSPORA **206 898,40 Kč/rok** **63,37 %**

SKUTEČNÁ ČÍSLA Z PROVOZU

Adresa: BD Dr. Trippé 1047, Kostelec nad Černými lesy

období – 28. 2. 2014–28. 2. 2015	mj	poznámka
spotřeba tepla pro topení	128,51 GJ	
vytápěná plocha	679,20 m ²	
spotřeba tepla pro TUV	85,04 GJ	
spotřeba TUV	546,00 m ³	
spotřeba el. energie (NT + VT)	25 055,00 kWh	
cena elektrické energie	69 708,00 Kč	vč. platby za rezervovaný příkon
cena za GJ	326,42 Kč	
topný faktor (TČ, elektrokotel, oběhová čerpadla, osvětlení, internet)	2,37	při započítání spotřeby elektřiny celé kotelny
měrné náklady na topení	0,19 GJ/m ²	
měrné náklady na topení	61,76 Kč/m ²	
měrné náklady na TUV	0,16 GJ/m ³	
měrné náklady na TUV	50,84 Kč/m ³	

Adresa: BD Dr. Trippé 1053, Kostelec nad Černými lesy

období – 1. 1. 2014–31. 12. 2014	mj	poznámka
spotřeba tepla pro topení	104,68 GJ	
vytápěná plocha	440,00 m ²	
spotřeba tepla pro TUV	76,36 GJ	
spotřeba TUV	419,00 m ³	
spotřeba el. energie (NT + VT)	18 903,70 kWh	
cena elektrické energie	50 994,00 Kč	vč. platby za rezervovaný příkon
cena za GJ	281,67 Kč	
topný faktor (TČ, elektrokotel, oběhová čerpadla, osvětlení, internet)	2,66	při započítání spotřeby elektřiny celé kotelny
měrné náklady na topení	0,24 GJ/m ²	
měrné náklady na topení	67,01 Kč/m ²	
měrné náklady na TUV	0,18 GJ/m ³	
měrné náklady na TUV	51,33 Kč/m ³	

Adresa: BD Poznaňská 12, Brno

období – 1. 3. 2014–28. 2. 2015	mj	poznámka
spotřeba tepla pro topení a TUV - není rozděleno	375,48 GJ	
vytápěná plocha	1 035,00 m ²	
spotřeba el. energie (NT + VT)	35 419,00 GJ	
cena el. energie (NT + VT) bez započtení výroby z FVE	92 046,37 kWh	
výroba el. energie fotovoltaickou elektrárnou	14 283,00 Kč	
cena výkupu el. energie vyrobené fotovoltaickou elektrárnou	44 582,79 kWh	
cena elektrické se započtením výroby z FVE	47 463,79 Kč	vč. platby za rezervovaný příkon
cena za GJ bez zohlednění výroby el. energie z FVE	245,14	
cena za GJ se zohledněním výroby el. energie z FVE	126,41 GJ/m ²	
topný faktor (TČ, elektrokotel, oběhová čerpadla, osvětlení, internet)	2,94	při započítání spotřeby elektřiny celé kotelny

obr. 2

Předseda SVJ Ing. Valeš během uplynulých dvanácti měsíců zaznamenával data z provozu obou zdrojů. Shrnuté výsledky z ročního provozu jsou uvedené v tabulce na obrázku 2.

Při započítání zeleného bonusu z vyrobené elektrické energie FVE vychází 1GJ tepla jen na **126 Kč** včetně DPH 21 %. Bez započítání elektřiny vyrobené FVE vychází cena 1GJ tepla na **245 Kč** s DPH 21 %. Celkový topný faktor celé kotelny (tepelná čerpadla, elektrokotel, oběhová čerpadla, osvětlení, internet) za sledované období je 2,94. Poslední vyúčtování od Teplárny Brno činilo **326.469 Kč** s DPH 15 %. Po instalaci topného zdroje s tepelnými čerpadly a fotovoltaické elektrárny zaplatil dům za teplo na vytápění a TUV za rok **47.464 Kč** i s DPH 21 %. **Úspora zde dosahuje neuvěřitelných 279.005 Kč, což je 85 %!!!**. Kdyby

zde nebyla instalována fotovoltaika, objekt by pak ušpořil cca 70%.

Výše úspor vždy závisí na vhodném návrhu topného zdroje, jeho zapojením do topné soustavy, vhodnosti topné soustavy a na stávající ceně tepla. Uvedené provozní náklady, předpokládané a dosažené úspory jsou důkazem toho, že lokální topný zdroj s tepelnými čerpadly může být pro bytový dům vhodným řešením jak snížit náklady na teplo. Je třeba poznamenat, že to není řešení pro všechny bytové domy.

Zajímá-li vás možnost realizace lokální výtopy s tepelnými čerpadly, kontaktujte nás. Zpracujeme pro vás předběžný rozpočet a ekonomickou rozvahu.

Za tým AC-Heating
Ing. Jiří Honzík a Ing. Michal Fiala
www.ac-heating.cz

Dny teplárenství a energetiky

21. až 23. dubna 2015

Za necelé dva měsíce se Hradec Králové opět stane centrem střeoevropského teplárenství. Bude hostit už 21. ročník největší oborové konference Dny teplárenství a energetiky. Co v současné době hýbe teplárenským trhem? Na to jsme se ptali Ing. Martina Hájka, Ph.D., ředitele Teplárenského sdružení ČR, pořadatele akce.

Další ročník konference Dny teplárenství pomalu klepe na dveře. Jaká hlavní témata můžeme letos očekávat?

Pokud jde o mezinárodní souvislosti, budeme se především věnovat problematice Energetické unie. Jde v podstatě o nový strategický plán Evropské komise pro oblast energetiky, který má být v Bruselu oficiálně představen 25. února.

Pro nás je tento dokument zajímavý tím, že poprvé se Evropská komise bude pravděpodobně hlouběji zabývat také teplárenstvím. Dosud se veškerá debata v Evropské unii točila jen okolo elektřiny a plynu. Teď se ovšem zdá, že v Bruselu pochopili, že součástí energetické politiky EU musí být také teplárenství.

Co Vás nejvíce zajímá v souvislosti s touto koncepcí?

Pro nás je klíčové téma diskriminace dálkového tepla. Nevadí nám ani tak tlak na snižování emisí, jak je nám často podsouváno, ale že platíme povolenky a konkurence nikoliv. Dokud povolenka stojí sedm eur, je to ještě snesitelné, bude-li stát dvacet eur, pak teplárny nebudou schopné konkurovat, pokud nebude obdobná platba zavedena i pro individuální výrobu tepla. Protože teplárny nevyrábí jen teplo ale také elektřinu, je pro nás velmi důležitý také vývoj tohoto trhu, který je dnes těžce pokřivený nejrůznějšími dotacemi. Evropská komise chce připravit nový design trhu, což znamená další zásadní nejistotu do budoucna.

Loni měla velký úspěch přednáška šéfa německého sdružení AGFW Wernera Lutsche. Očekáváte letos nějaké zajímavé zahraniční hosty?

Rádi bychom na loňský ročník navázali. Jednáme o účasti ředitele pro teplárenství z asociace finského energetického průmyslu Jariho Kostamy. V dnešní těžké době potřebuje české teplárenství nějakou pozitivní inspiraci. Finský příklad ukazuje, že teplárenství může fungovat velmi dobře s minimem legislativy a regulace. Finsko například nemá žádný specializovaný zákon týkající se teplárenství, vystačí si se standardním obchodním zákoníkem. Místo speciálního regulačního úřadu jim stačí fungující antimonopolní úřad, který řeší případné zneužití dominantního postavení. Je to určitě důvod k zamyšlení, jestli v ČR opravdu potřebujeme tolik detailní energetické legislativy a jestli to nakonec není kontraproduktivní nejen z pohledu teplárenských společností ale i jejich zákazníků.

Součástí konference bude také kulatý stůl se zástupci těžebních společností. Jak se Teplárenské sdružení ČR dívá na prolomení těžebních limitů v severních Čechách?



Kolem limitů je obrovská bouře emocí, ale relativně málo skutečných informací a faktů, podle kterých by se dalo racionálně rozhodovat. Výkonná rada sdružení zaujala k otázce limitů pragmatický postoj. Potenciální význam uhlí za limity pro teplárny je zřejmý, o tom není pochyb. Nicméně k jednotlivým variantám možného přístupu k limitům, které prezentoval ministr průmyslu a obchodu Jan Mládek, chybí informace o nabídce uhlí pro teplárny. Proto výkonná

rada dospěla k závěru, že se zatím nebude k jednotlivým variantám vyjadřovat a vyčká na výsledek jednání s ministristvem průmyslu a obchodu i těžebními společnostmi. Teplárny určitě uhlí chtějí dál využívat, je to ale otázka ekonomických podmínek, teplo vyrobené z uhlí musí být konkurenceschopné na trhu.

Věřím, že prolomení limitů je citlivá otázka. Vy sám to vnímáte jak?

Minulý režim velmi necitlivým přístupem k vystěhovávání lidí vytvořil v lidech obrovskou psychologickou bariéru. V Německu se celkem bez problémů stěhuje kvůli těžbě řada obcí a kupodivu to nevyvolává nijak velký odpor. Dokonce menší než třeba výstavba vedení velmi vysokého napětí, které má dopravit elektřinu z větrných elektráren u Severního moře na jih Německa. Pokud se přesune celá vesnice, tak lidé jednak získají lepší životní prostředí a současně nepřijdou o sociální vazby, o sousedy, na které jsou zvyklí. Nedojde tím k vykořenění.

U nás je problém v tom, že stát usnesením vlády k limitům řekl, že se pod Horním Jiřetínem těžit nebude. Tím zrušil stavební uzávěru a léta se tam stavělo. Město má například novou čističku odpadních vod, na kterou, pokud vím, dostalo i evropskou dotaci. Řada lidí tam pak může mít oprávněně pocit, že s nimi stát hraje podivnou hru, když na jedné straně slíbil, že těžit nebude a na druhou stranu to rozhodnutí je pořád zpochybňováno. V Německu ti lidé vědí, že se těžit bude a mají velmi dlouhou dobu na to, aby se na to připravili.

Tradičním velkým tématem konference je problematika odpadů a jejich využití v energetice. Co řeší české teplárny v této oblasti?

Na konci loňského roku vláda konečně schválila nový plán odpadového hospodářství na roky 2015 až 2024, který počítá s výrazným omezením skládkování zejména směsného komunálního odpadu. Teď jde o to, aby plány nezůstaly jen na papíře a promítly se do konkrétních změn legislativy, jen tak se můžeme z ráje skládek posunout někam k rozumnějšímu modelu odpadového hospodářství. Určitě nás čeká debata o nastavení finančních toků v odpadovém hospodářství, které dnes fakticky podporují skládkování. Nejde o úplně malé peníze, takže asi nikdo nečeká, že to proběhne hladce.

Může energetické využití odpadu vyřešit problémy s nedostatkem uhlí?

Neřekl bych, že je může vyřešit, ale určitě je může pomoci zmírnit. Jedna tuna směsného komunálního odpadu může nahradit přibližně 800 kg uhlí v teplárně. V komunálním odpadu je určitě potenciál pro náhradu vysokých stovek tisíc tun hnědého uhlí. Pokud to porovnáme s dnešní spotřebou na výrobu tepla, která je přibližně 6,5 milionu tun, nejde o zanedbatelné číslo. Na druhou stranu, i kdybychom spálili celé 2 miliony tun komunálního odpadu, které dnes končí na skládkách, problém s uhlím to úplně nevyřeší.

Proč už se dnes energeticky nevyužívá větší procento komunálního odpadu?

To má řadu příčin. Není to tak dávno, co byla proti energetickému využití odpadu vedena i z pudy Ministerstva

životního prostředí naprosto cílená dezinformační kampaň. Je velmi snadné v lidech vyvolat strach a nedůvěru. To do dnes komplikuje přípravu nových projektů, protože lidé se bojí. Moderní zařízení na energetické využití odpadu má podstatně nižší emise všech škodlivých látek než uhelná teplárna, ale lidé tomu nerozumí a je vždycky jednodušší říct, ať se to postaví někde jinde. Dalším důvodem je, že máme jedny z nejnižších poplatků za skládkování v Evropě, a navíc ty peníze nejdou do zlepšení odpadového hospodářství, ale dostává je obec se skládkou. To je jako dávat daň z cigaret tabákovým firmám a myslet si, že tím omezíme kouření.

Odpůrci spalování tvrdí, že až se bude veškerý odpad spalovat, bude to pro lidi znamenat velké zdražení...

Nikdo nechce veškerý odpad spalovat, na prvním místě je samozřejmě recyklace. Navíc je tu i otázka motivace pro domácnosti, aby odpad více třídily, pak se jich zvýšení poplatku za skládkování vůbec nemusí dotknout. Skládkari také rádi zaměňují poplatek za odvoz odpadu s poplatkem za skládkování a záměrně tak matou veřejnost. Ve skutečnosti je to tak, že vlastní poplatek za skládkování je velmi malým procentem toho, co lidé platí za popelnice, takže i jeho výrazné zvýšení se v platbách domácností projeví poměrně málo. Bude to ale znamenat zásadní posun v tom, jak se s odpadem zachází. Skládkování je samozřejmě levnější, stejně jako provoz tepláren bez odsíření, otázka je, jestli chceme zdravé životní prostředí, nebo chceme ušetřit. Zákaz skládkování komunálního odpadu bude podle zákona o odpadech platit od roku 2024. To umožní rozložit náklady do delšího časového horizontu tak, aby to bylo pro původce odpadů zvládnutelné.

Postavit spalovnu ale vůbec není jednoduché.

To máte samozřejmě pravdu. Bohužel dnešní právní džungle nahrává různým rádobý ekologickým organizacím, aby zdržely a prodrazily prakticky jakoukoliv větší stavbu. Obávám se, že po novele zákona o posuzování vlivu na životní prostředí to bude ještě významně horší. Ministerstvo pro místní rozvoj sice spolu s Ministerstvem životního prostředí slibuje takzvané jednotné povoloovací řízení, které by mělo celý proces vydání stavebního povolení podstatně zkrátit, ale zatím dochází pouze k posouvání termínu předložení zákona do vlády. Jasno zatím není ani o tak elementárních věcech, jako kdo vlastně bude ta řízení vést, zda to budou obecné stavební úřady nebo zda se ve zvláštních případech uplatní takzvané speciální stavební úřady, mezi které patří různá ministerstva.

Podívejte se ještě na oblast ochrany ovzduší. Co je zde nového?

Bohužel i v této oblasti zatím panuje velká nejistota. Evropská komise stále formálně neschválila přechodný národní plán pro velká spalovací zařízení, který by měl začít fungovat už od příštího roku. Také dodnes nejsou stanoveny emisní limity, které budou muset stávající elektrárny a teplárny plnit nejpozději v roce 2020. Řada investic je přitom dávno v běhu a bude velmi obtížné je případně přizpůsobovat novým požadavkům, které mohou přijít z Bruselu. Nový návrh od Evropské komise měl být na konci února, ale možná bude další zdržení.



Jak si s tím teplárny poradí?

Teplárny, mezi které počítám i takzvané závodní energetiky, investovaly za poslední tři roky do modernizace kvůli snižování emisí přes 16 miliard korun. Do konce příštího roku budou téměř všechny velké teplárny zmodernizované. Samozřejmě se modernizovalo s využitím technologií, které byly na trhu. Pokud se v budoucnosti normy dál zpřísní, může jít i o zmařené investice. Diskuse s Evropskou komisí bude asi ještě hodně napínavá...

Řekl jste, že velké teplárny se s novými limity vyrovnají, a co ty menší?

Menší teplárny s výkonem do 200 MW mohou využít přechodné období do roku 2022. Nezanedbatelná část z nich se bude rozhodovat, jestli se jim vyplatí zůstat u hnědého uhlí nebo budou muset výhledově přejít na jiné palivo. Potíž je, že stále nevíme, jaké přesně budou požadavky, pak je

velmi těžké dělat zásadní rozhodnutí, které ovlivní provoz na desítky let dopředu.

Zajímavý blok je vždy věnován otázkám dálkového tepla pro místní samosprávy. Chystáte ho i letos?

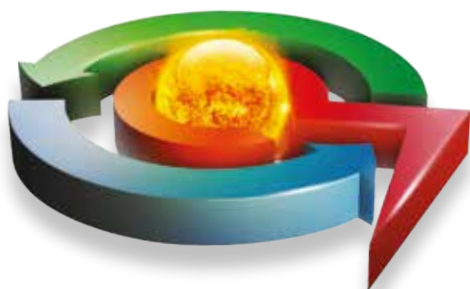
Ano, chceme prezentovat případovou studii zajímavého projektu spolupráce mezi obcí a místní teplárnou. Spolupráce s místní samosprávou je pro náš obor podnikání klíčová. Samozřejmě existují případy, kde to nefunguje optimálně a ty se často objevují v médiích. Ve skutečnosti ale převažují ty, kde spolupráce přináší prospěch všem stranám, provozovateli teplárny, zákazníkům i obci, která získává příznivé životní prostředí a stabilizovanou cenu tepla třeba pro svá zařízení sociální péče nebo školy. Letos se chceme zaměřit také na oblast úspor energie. Chceme na konkrétních případech ukázat, že dálkové vytápění lze docela dobře skloubit i s moderními nízkoenergetickými stavbami.

Můžeme se také těšit na tradiční ceny pro Projekty roku?

Samozřejmě, to je již dlouhodobá součást programu konference. Tentokrát budou vyhlášeny čtyři kategorie a v každé z nich bude vybrán vítěz, který si odnese cenu za projekt roku – křišťálový komín. Teplárenství je někdy považováno za statický obor, kde se mnoho nových věcí neděje. Tohle mediální klíše vzniká tím, že média o teplárenství informují, jen když je někde havárie parovodu. Je na nás, abychom ukázali, že teplárny investují do zajímavých projektů, které často významně zlepšují životní prostředí. Ať už jde o využití obnovitelných zdrojů energie, rekonstrukci tepelných sítí, rozvoj soustav vytěšňujících lokální zdroje znečištění nebo přímo opatření v teplárnách snižující emise znečišťujících látek.

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

21. – 23. 4. 2015
HRADEC KRÁLOVÉ
Kongresové výstavní
a společenské centrum ALDIS



POZNAMENEJTE SI!

PŘIPRAVOVANÁ TÉMATA:

- Legislativa a ekonomika v oboru
- Regulace cen
- Technické novinky
- Energetická politika státu
- Energetické využití odpadů
- Modernizace zdrojů a ochrana ovzduší
- Modelování a výpočty tepelných sítí
- Budování a udržování energetické tepelné infrastruktury
- Budoucnost hnědého uhlí v energetice a teplárenství
- Financování projektů, nové dotační období
- Rozúčtování tepla

www.dnytepen.cz, www.tscr.cz, www.exponex.cz

Pořadatel:

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

Organizátor:

EXPONE

Záštita:

Ministerstvo životního prostředí

MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU

ASOCIACE KRAJŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Ing. Dan Jiránek
předseda Svazu měst
a obcí České republiky



Granulátová stěrka v praxi

Kolegové z časopisu Krušnohor (Mgr. Petr Prokeš a Hedvika Šebková) ve své reportáži popsali využití granulátové stěrky na úpravu vchodových ramp v bloku 730 v ulici Františka Malíka na sídlišti Liščí Vrch v Mostě. V reportáži, která jinak popisuje celkovou rekonstrukci, kterou prošly zadní vchody zmíněného bloku, se o granulátové stěrce píše následující:



INSPIRACE V ČASOPISE

„Na dnešních zadních vstupech vidíte dozdivku včetně oken, ale na co hlavně chci upozornit – podle požadavků obyvatel byl zpracován projekt a jeho součástí bylo i využití zcela nového granulátového povrchu. O něm se vlastníci dočetli v časopise Bytová družstva – SVJ – správa domů,“ řekla Hedvika Šebková, technička SBD Krušnohor. (Jde o recyklovaný materiál ze starých pneumatik, poz.red.) „Chová se úplně jinak než například beton či dlaždice. Je mnohem tišší, příjemnější, jeho povrch je pružný, prostě není to tvrdá dlažba a esteticky vypadá mnohem lépe,“ popsala dále Hedvika Šebková.

STOPROCENTNÍ KVALITA

Zhotovitelem úprav je firma Vobas „Odvedla práci ve sto-procentní kvalitě. S firmou jsem spokojen. Spolupráce s ní byla výborná. Ve výběrovém řízení vyhrála díky ceně, firmu navíc doporučil člen domovního výboru, “zdůvodnil výběr firmy Vobas předseda SV 646 Jiří Tauchmann.

MATERIÁL „TAHÁKEM“

Největším „tahákem“ provedených stavebních úprav je již zmíněný povrch, který časopis Bytová družstva – SVJ – správa domů nazývá granulátovou stěrkou. Poznatky s jejím užitím získané přes zimu se vyhodnotí na jaře, a pokud budou pozitivní, pak technička Šebková i předseda Tauchmann jsou připraveni doporučit tento materiál i ostatním domům v rámci přípravy jejich stavebních akcí.

GRANULÁTOVÁ STĚRKA a její výhody

Zub času, následky špatné technologie při vlastní stavbě, klouzavý povrch při dešti, skluzavka při sněhu a náledí nebo

nepohledný vstup před domem. To vše a ještě mnoho dalších problémů vyřeší

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

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

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

GRANULÁTOVU STĚRKU oceníte při rekonstrukci otevřených balkonů či lodžii, 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).



Je teplá voda v bytech přepychem?

Dostal se mi do ruky článek z Technického týdeníku z roku 1965 s krásným titulkem, který JE TEPLÁ VODA V BYTĚ PŘEPYCHEM? Autorem byl ing. Kraus, kterého neznám, a který bude úctyhodným kmetem, pokud je ještě mezi živými, ale který nám zanechal informaci, jak to bylo s teplou vodou u nás přesně před 50 lety.

Tato vyhláška je prováděcím předpisem k zákonu č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, přesněji k § 7 odst. 4 tohoto zákona. Ten stanovuje povinnost vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům.

V článku z roku 1965 se mimo jiné píše: **Podle zjištění na některých pražských sídlištích činila průměrná spotřeba teplé užitkové vody na jeden byt 300 až 400 l denně a dokonce převýšila denní spotřebu 300 l vody 60°C teplé.**

Když si vezmeme střední hodnotu, přepočítáme to na hlavu a převedeme na m³, tak se dostaneme na 43 m³ teplé vody za rok. Ale čtème dále dnes již historické informace: **Ekonomicky přiměřená spotřeba teplé užitkové vody je mnohem nižší a udává se pro normální byt o 60 m² podlahové plochy obýdaný třemi lidmi asi 140 až 180 litrů denně**

Vezmeme-li opět střední hodnotu 160 litrů denně, tak se dostaneme na 19 m³ na osobu a rok. A to již nejsme daleko



od dnešní reality, kdy ve směrných číslech roční spotřeby vody, která jsou uvedena ve 48/2014 Sb. je **pro bytový fond uvedeno 35m³ na osobu a rok** (společně pro teplou i studenou vodu). Na tomto příkladu je krásně vidět bída předchozího režimu, kdy byly permanentně rozevěřeny nůžky mezi tím, o čem se vědělo, že by mělo být, a tím, co ve skutečnosti bylo.

Ale čtème dále, co se psalo před 50 lety: **Plytvání teplou vodou je zaviněno tím, že úplata za dodávku teplé vody se rozpočítává paušálně (podle počtu osob nebo podle podlahové plochy bytů), tedy bez ohledu na skutečnou spotřebu, jak je tomu například při odběru plynu a elektřiny.** A článek pokračuje dále: **Nejúčinnějším způsobem jak omezit plýtvání teplou vodou je měření odběru vodoměry v každém bytě a účtování úplaty podle jejího skutečného množství.**

Vida, volání po teplých vodoměrech, které musíme povinně instalovat právě letos, po 50ti letech od napsání uvedeného článku!



Mladší čtenáři si možná lámou hlavu, na co se tak velké množství teplé vody spotřebovalo. Určitě bylo příčin více, ale mně se vybavují v hlavě čtyři.

1. státem výrazně dotovaná cena za topení i teplou vodu
2. opravdu dlouhé (někdy i marné čekání) než z teplého kohoutku začala téci skutečně teplá voda
3. netěsnosti v rozvodech
4. tehdy velmi populární mytí nádobí pod tekoucí teplou vodou. Myčky nádobí nebyly a teplá voda byla levná a stejně se rozdělovala paušálně.
5. pokud si vzpomínám na mé mládí, tak si vybavuji velké množství kapajících kohoutků (těsnění a instalatér bylo nedostatkové zboží)

Napadne-li vás ještě nějaká jiná příčina, dejte mi vědět, budu rád.

Nedalo mi to a vyhledal jsem si informace Českého statistického úřadu, kde se uvádí následující: **Domácnosti se zmenšují: v roce 1961 tvořily jednu domácnost v průměru 3,0 osoby (stejně jak nám potvrzuje v roce 1965 ing. Kraus), v roce 2011 jen 2,3 osoby. Ve velkých městech nad 100 tis. obyvatel byl v roce 2011 průměrný počet členů domácnosti jen 2,1 osoby**

Vida, takže nejen že se v současnosti snižuje spotřeba teplé vody, ale zvyšuje se nám i náš životní prostor v bytě. Co to pro naše úvahy znamená? Abychom dostali dnešní hodnotu odběru teplé vody na byt a „hlavu“, nemůžeme množství odebrané vody dělit třemi, ale pouze 2,1. Takže: roční spotřeba teplé vody v bytě na sídlišti v Praze se pohybuje pod 35 m³. Pokud to vydělíme 2,1 („hlavami“) dostáváme se pod 17 m³ na osobu. Porovnáme-li to s informacemi z roku 1965, kdy byla spotřeba 43 m³, tak dnes je 2,5 x nižší. Vida! Jsme několikanásobně šetrnější k přírodním zdrojům, a co je neméně důležité, dnes se nůžky mezi tím co je žádoucí a realitou nerozevírají. Je třeba přiznat, že některé věci jdou k lepšímu. Včetně toho, že jsme se po padesáti letech dočkali povinného zavedení odečtu teplé vody.

Článek z roku 1965 končí, na tehdejší dobu, téměř povinným budovatelským zvoláním, citujeme: *U nás by se instalováním bytových vodoměrů na teplou vodu snížila spotřeba paliv pro centralizovanou dodávku tepla řádově o 50 000 tun hnědého uhlí ročně.*

Přestože se v tehdejší době vše převádělo na tuny hnědého uhlí, nebo na tuny železa, v tomto případě se pan ing. Kraus trefil do černého. Například staré město Most, v době kdy psal článek, ještě stálo, ale právě v roce 1965 započala jeho demolice. Současné úvahy vlády a topenářské lobby o prolomení limitů těžby hnědého uhlí jsou o padesát let mladší, ale myslí stále na stejnou věc – na teplo a teplou vodu. Starý Most s jeho více než 20 gotickými objekty, jsme sice doslova protopili a nechali protéci v teplé vodě. (Dnes je na jeho místě jezero s vodou studenou.) Nedělám si iluze, že by v dnešní době staré město Most přežilo, ale devastace našeho prostředí by se hodně zpomalila. Myslím, že dobový článek nám krásně, z úplně jiného pohledu, ukázal, jak velký význam má měření tepla a teplé vody. Zachrání to ale Jiřetín a přilehlé obce od stejného osudu?

Dušan Balaja
I.RTN

ista

Váš partner pro energetický management budov

- ista24.cz – online portálové služby, monitoring spotřeb, analýzy z pohodlí domova
- Nový rádiový systém **symphonic® 3 AMM** – odečty bez nutnosti vstupu do bytů a narušování soukromí uživatelů bytových jednotek
- Spolehlivé bytové vodoměry vysoké kvality pro teplou a studenou vodu
- Komplexní systém poměrového měření spotřeby tepla v bytovém i nebytovém sektoru
- Rozúčtování spotřeby tepla a vody na jednotlivé uživatele bytů a nebytových prostor

www.ista.cz

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



TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ informuje

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

Letošní zima v období od začátku prosince do konce února byla opět nadprůměrně teplá, ale tu loňskou nepřekonala, což potvrdil i Český hydrometeorologický ústav. Průměrná teplota od začátku prosince do konce února dosáhla 0,7 °C, což je o 1,9 stupně více než dlouhodobý průměr z let 1971 až 2000. Pro předchozí zimu 2013/2014 ale meteorologové registrují o půl stupně vyšší průměrnou teplotu, tj. 1,2 °C.

Nicméně otopné období začíná už v září a především díky teplejšímu říjnu i listopadu byla dodávka tepla z tepláren v porovnání s loňským podzimem v tomto období až o pětinu nižší. Od září do první dekády března tak byla dodávka tepla vlivem teplejšího počasí nižší v řádu jednotek procent (cca o 5 %). Další březnové týdny se očekávají teplotně průměrně s rány stále poměrně studenými, převážně kolem bodu mrazu. Pokud duben a květen nepředvedou nějakou

výraznou teplotní odchylku, bude spotřeba tepla za letošní otopné období od září do května přibližně stejná jako vloni. Na jakékoliv odhady celkových nákladů na vytápění za letošek je ještě příliš brzy. Rozhodující bude vývoj teplot v druhé polovině roku, který může do celkového výsledku významně promluvit. Loňský rok patřil mezi teplotně výrazně nadprůměrné, a domácnosti by tak měly obdržet zpět vysoké přeplatky na zaplacených zálohách na teplo. Oproti teplotně téměř normálnímu roku 2013 klesla vloni spotřeba tepla v bytovém sektoru téměř o pětinu. Řada tepláren navíc zaznamenává větší pokles dodávek tepla, než by odpovídalo klimatickým podmínkám. Projevuje se tak pokračující trend zateplování budov. Podle Sdružení EPS ČR se vloni zateplilo přes 14 milionů m² ploch. To je pro představu zhruba 342x zateplená plocha pražského Václavského náměstí.

Topná sezona je stanovená vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu a oficiálně končí 31. května. Nicméně teplárny se při vytápění řídí místní průměrnou denní teplotou. Pokud ve dvou po sobě jdoucích dnech překročí 13 °C a podle vývoje počasí nelze předpokládat její pokles pro následující den, teplárny vytápění i v topné sezoně přeruší. Naopak pokud průměrná denní teplota pod tuto hranici obdobným způsobem klesne, vytápění se zase obnoví. Vytápění se tak může při klimatických výkyvech přerušit a znovu obnovit i několikrát v otopném období.

Teplárny investují miliardy do lepšího čištění spalin

Teplárny v České republice se chystají na plnění nových emisních limitů odvozených z nejlepších dostupných technik (BAT), které vyžaduje směrnice o průmyslových emisích. Ekologizace většiny z nich bude hotová již do konce příštího roku, tedy se značným předstihem oproti závaznému termínu v roce 2020.

Téměř všechny velké teplárny, které v Česku zásobují krajská a statutární města, budou již ve druhé polovině příštího roku připraveny plnit nejpřísnější normy pro ochranu ovzduší. Díky modernizaci jejich zařízení dojde k dalšímu razantnímu snížení emisí znečišťujících látek.

„Celkové investice teplárenských společností do ochrany ovzduší vyvolané požadavky směrnice o průmyslových emisích dosáhnou do konce příštího roku přibližně 18 miliard

korun,“ řekl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek a dodal: „Do roku 2020, který je pro velké teplárny závazným termínem pro plnění požadavků nejlepších dostupných technologií, přesáhnou celkové náklady patrně 20 miliard.“ Výsledkem bude zásadní snížení emisí, oxidů síry o 65 %, oxidů dusíku o 55 % a emisí tuhých znečišťujících látek o téměř 50 %. „Velké elektrárny a teplárny během dvou let prakticky zmizí z mapy znečiš-

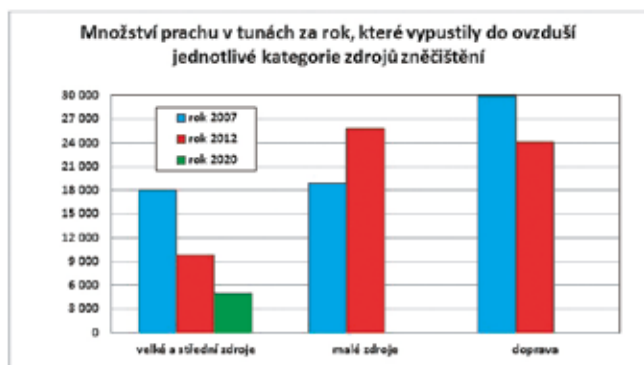
tění, kvalita ovzduší pak bude záviset na emisích z dopravy a lokálního vytápění,” řekl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek. „Bohužel právě v těchto oblastech nelze v nejbližší době významné snížení emisí očekávat,” upozornil. Zásadního snížení emisí se díky ekologizaci tepláren dočkají v nejbližší době třeba obyvatelé Českých Budějovic, Hradce Králové, Chomutova, Karviné, Lovosic, Mělníka, Ostravy, Pardubic, Plzně, Sokolova, Strakonice, Plané nad Lužnicí nebo Třince. Do zmiňovaného roku 2020 by v rámci přechodného plánu měly nové limity plnit i teplárny v ostatních městech.

Porovnání emisí tuhých látek při spalování uhlí

Rodinný domek s prohořivacím kotlem na pevná paliva a spotřebou 80 GJ tepla vypustí ročně do ovzduší 65 kg prachu. Komin modernizované uhelné teplárny vypustí při stejné dodávce tepla dnes pouze 0,4 kg prachu. Po ekologizaci to bude dokonce průměrně jen 0,2 kg prachu.

1 rodinný domek = **325 bytů**
se starým kotlem připojených
na modernizovanou
teplárnu

Rozdíl emisí v případě výroby tepla v teplárnách a lokálních kotlích na pevná paliva je obrovský. S ekologickým přínosem tepláren tak ostře kontrastuje jejich stále se prohlubující ekonomická diskriminace v rámci nejružnějších „ekologických“ daní a poplatků, od nichž jsou lokální topeniště většinou paradoxně osvobozena, zatímco mnohem čistší teplárny je platit musí. Ještě v roce 2007 vypustily velké a střední zdroje znečištění (mezi které teplárny patří) do ovzduší celkem 17 997 tun prachu – tedy skoro stejně jako malé zdroje nebo lokální topeniště s 18 850 tunami. Do roku 2012 se emise prachu u elektráren, tepláren a větších kotlen snížily o 46 %, zatímco emise malých zdrojů naopak vzrostly o 23 % (na 23 251 tun). 30 největších ekologizačních projektů v teplárnách přinese absolutní snížení emisí SO₂ o 18 500 tun, NO_x o více než 10 000 tun a prachu o 306 tun za rok.

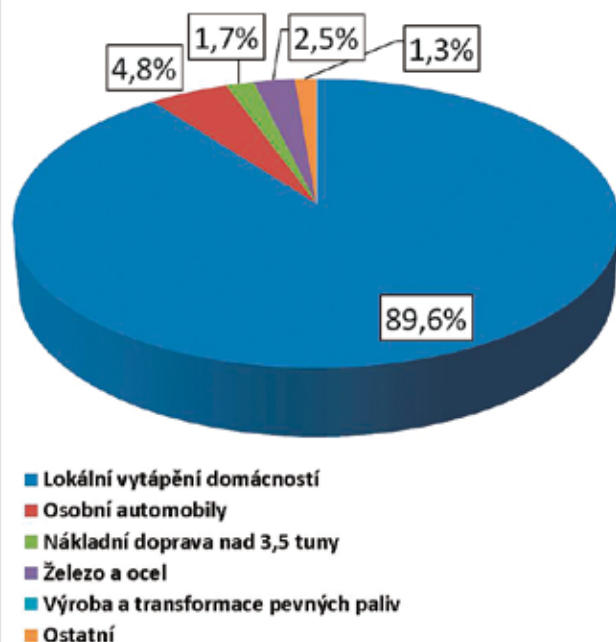


Zdroj dat: ČHMÚ, Emisní bilance zdrojů
Velké a střední zdroje – elektrárny, teplárny a kotelny (tzv. REZZO 1 + 2)
Malé zdroje – lokální topeniště do příkonu 0,3 MW (tzv. REZZO 3)
Doprava – silniční, železniční, lodní a letecká (tzv. REZZO 4)

Těžiště znečištění nebude na straně velkých energetických zdrojů ani v případě emise oxidů dusíku (NO_x). Jejich

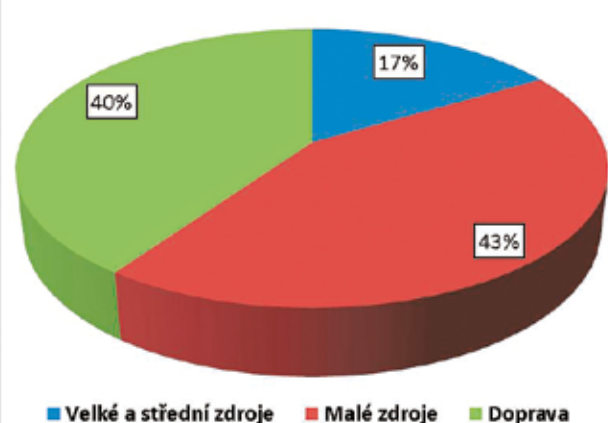
podíl klesne zhruba na třetinu, přičemž u dopravy se až tak radikální snížení v dohledné době neočekává. Oživení ekonomiky naopak počítá s dalším rozvojem dopravy, kde by měly růst i emise NO_x. Právě doprava bude jejich hlavním producentem. Pokud jde o emise oxidu siřičitého (SO₂), pak uhelné teplárny hrají důležitou roli a mají podíl na výrazném poklesu jeho produkce emisí, a to o více než 92 % (v letech 1990 až 2013).

Podíl sektorů na emisích benzo(a)pyrenu v ČR v roce 2012



Zatímco na začátku 90. let minulého století bylo u nás vypuštěno při výrobě 1 GJ tepla v uhelných teplárnách kolem 2,6 kg emisí prachu, SO₂ a NO_x, po první vlně ekologizace v roce 1999 to již bylo jen 0,75 kg emisí. Po ukončení současné vlny modernizací to už bude jen 0,25 kg emisí, tedy pokles o více než 90 %. Největší pokles v letech 1990 až 2018 zaznamenají emise prachu – zhruba o 95 %, emise SO₂ se sníží o 90 % a emise NO_x o 66 %.

Podíl kategorií zdrojů na emisích prachu v ČR za rok 2013



Stát uleví bytovým družstvům, některá nestihla změnit stanovy

Desítkám bytových družstev stále hrozí sankce za to, že si nezměnily stanovy. Tedy dokument, podle kterého mají fungovat. Úpravu stanov nařídil organizacím vloni nový občanský zákoník a s ním související zákon o obchodních korporacích. Jenže nová pravidla byla pro mnohá družstva nesplnitelná. Ministerstvo spravedlnosti proto v první novele zákoníku navrhuje změny tak, aby bytovým organizacím ulevily. Mohly by začít platit do letošního podzimu.

Problémy měly v loňském roce stovky bytových družstev a některým z nich se stanovy stále nepodařilo změnit. Příkladem je i jedno pražské družstvo, které nestihlo červnový termín, do kdy měly být stanovy upravené.

„Notáři byli obsazení, na tom to ujíždělo. Lidé byli na dovolených, nebyli jsme schopni členskou schůzi svolat,“ popisovala členka družstva Blanka Tauberová.

Pro bytová družstva byla největší komplikací stoprocentní účast nutná pro změnu stanov.

„Vznikly problémy, protože většinou tahle družstva ne-sehnala členy. Někteří členové třeba neaktualizovali údaje v seznamu členů, takže nebyli sehnatelní,“ říká advokátka z portálu pravniagramotnost.cz Bohdana Hejduková, která se věnuje bydlení.

Ministerstvo spravedlnosti proto v první novele občanského zákoníku navrhlo pro bytová družstva změny.

„Rušíme povinnost družstev a společenství vlastníků jednotek přijmout změnu stanov stoprocentní většinou. Nemohly toho dosáhnout a zároveň je k tomu zákon nutil,“ vysvětluje náměstek ministryně spravedlnosti Robert Pelikán.

Podle Františka Lébla, předsedy Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků, ale novela problémy dostatečně nevyřeší.

„Byli jsme osloveni ministerstvem, abychom to připomínkovali. Řekli jsme, jak bychom si to představovali, aby se tato záležitost vůbec nevyžadovala, protože souhlas všech je neuskutečnitelný. S tím družstva zápasí do dnešního dne a nevím, jestli novela tohle napraví,“ vysvětluje František Lébl.

SOUDY ZATÍM OPOZDILCE NETRESTALY

Ministerstvo spravedlnosti doufá, že soudy zatím budou k některým bytovým družstvům tolerantní do doby, než se změní zákon. A nebudou je postihovat za to, že nemají ještě upravené stanovy. To ale podle Milana Taraby, předsedy Sdružení nájemníků České republiky, není správný postup:

„To je trošku ohýbání zákona. Co by se stalo, kdyby nezávislý soudce řekl, že ho to nezajímá, má nějaké ustanovení zákona a podle něj bude postupovat. To je riziko.“

Soudy zatím v loňském roce opozdilce netrestaly sankcemi. „Městský soud v Praze nekoná žádnou plošnou akci,

kteřou by všechna družstva, která nesplnila tuto povinnost, postihl. Na druhou stranu se nedá do budoucna vyloučit, že v některých případech k tomu soud přistoupí. A to zejména tam, kde tomu bude zavdán podnět z veřejnosti nebo samotného družstva,“ vysvětloval na podzim soudce Městského soudu v Praze Tomáš Mottl.

Soud může družstva vyzvat, aby stanovy upravila v náhradní lhůtě. Pokud tak opakovaně neudělají. *autor: Právo*

OKENTĚS VELKOOBCHOD
pro řemesla a obchod
těsnící prvky pro výrobu a renovace, tmely, pěny, lepidla, kování, alu fólie...

Těsnění pro posuvné aplikace

LINEAR
samolepicí
profil QL-48750

do „T“ drážky
profil QL-3070

LIŠTA
se středovou folií
s kartáčkem (natloukací)
GleiTec - profi těsnění pro kluzné aplikace

Skryté panty
CEMOM
Moatti

Stříkácí lepidla
bez použití kompresoru
NorthStar
Chemicals, Inc.

Silikonový pás
ROFAS

POZOR! - změna adresy pobočky v Praze - Radlická 1305/69, 150 00 Praha 5 - Smíchov

OKENTĚS, spol. s r.o.	OKENTĚS Slovakia s.r.o.
VAL. MEZIRŮČÍ Zašovská 71 571 751 571 777 777 999	ŽILINA Žitná ulice 8623/7A 041/5008022 0905887720-1

více než 300 položek v akci na www.okentes.cz

www.okentes.sk

Malá novela má napravit některé chyby v občanském zákoníku

Praha – Teprve jeden rok platí v Česku nový občanský zákoník a ministerstvo spravedlnosti už připravuje změny. Takzvaná malá novela, která má podle úředníků napravit největší chyby, je v připomínkovém řízení, platit by měla od poloviny roku. Třeba soudcům by měla zajistit víc času na přehodnocování svéprávnosti. Novela také počítá s tím, že soudy budou moci dít opakovaně svěřit do takzvaných klokánků. Podle kritiků jsou ale zásahy do rozsáhlého materiálu předčasné.

Změny by mohly platit od poloviny roku

Ministerstvo spravedlnosti původně navrhovalo mnohem větší změny, nakonec chce ale měnit jen 12 paragrafů právě kvůli odpůrcům změn. „Jde především o oblasti, které mohou výrazně omezit, znepříjemnit či nevratně změnit život lidí, kterých se povinnosti, plynoucí z nového občanského zákoníku, přímo dotýkají,“ uvedl k chystaným změnám první náměstek ministryně spravedlnosti Robert Pelikán. Právě jeho tým připravoval rozsáhlou novelizaci občanského zákoníku.

Ministerstvo chce mimo jiné změnit zákon, který omezuje dobu pobytu v Klokánku či podobném domově pro okamžitou pomoc na půl roku. Soudy by tak mohly dít svěřit do takových zařízení opakovaně.

Další změna se pak týká bytových družstev, která měla do loňského června změnit své stanovy. Některá družstva ale mají i tisíc členů a u hlasování musí být všichni přítomni. Navíc u toho musí být osobně i notář. Řada družstev proto i dnes podmínku nesplňuje. „My jsme žádali rejstříkové soudy, aby byly v tomto ohledu tolerantní a věříme že jim nebude uložena žádná sankce do té doby, než se nám to podaří změnit,“ uvedl Robert Pelikán.

Nový občanský zákoník také zavedl povinnost, že musí soudy do tří let přezkoumat přes 35 tisíc případů lidí s omezenou svéprávností. Jenže reálně hrozí, že soudy všechny případy do konce roku 2016 nestihnou. V takovém případě by se lidem svéprávnost vrátila automaticky. Ministerstvo chce proto lhůtu prodloužit na pět let.

Vyřešit by se měl i problém předkupního práva u spoluvlastnického podílu. Podle nynější normy se do spoluvlastněného domku či bytu může nastěhovat zcela cizí člověk, aniž by to ostatní spoluvlastníci mohli ovlivnit. Ministerstvo také chce, aby požadavek na plné moci ve formě notářské listiny neúnosně nezatěžoval podnikatele.

Původní rozsáhlou novelizaci občanského zákoníku kritizovalo například kolegium při Ústavu státu a práva nebo Česká advokátní komora. Komora už dříve uvedla, že by chystaná novela měla mít pouze technický charakter a měla by odstranit jen ty nedostatky, které nelze překlénout rozumem či nahradit výkladem a které vyžadují okamžitý zásah. Zasahování do koncepčních řešení a do ducha zákona není dle komory žádoucí. Také hlavní autor rozsáhlého zákoníku Karel Eliáš tvrdí, že je na vyhodnocování ještě příliš brzy: „Je na soudech, aby daly rozumný výklad ustanovení v místech, kde jsou určité pochybnosti.“

autor: ČT24

bytová družstva – **SVJ** – správa domů

Ročník XII

Vydává:
Vydavatelství odborných
časopisů, s. r. o.

Vedoucí redaktor:
Vít Špaňhel
e-mail: vit.spanhel@seznam.cz

Redakční rada:
Ing. Vít Vaniček
a mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom:
Arteedit, spol. s r. o.

Tisk:
Tisk Horák, a. s.
Ústí nad Labem

Adresa redakce:
bytová družstva – SVJ –
správa domů
Podolská 50, 140 00 Praha 4
Tel./fax: 241 402 502

Vedoucí inzerce
Vít Špaňhel
e-mail: spanhel@voccz.cz

ISSN 1805-4919
MK ČR E 18870
ze dne 19. 3. 2009

Rozšiřování časopisu
prostřednictvím SČMBD
a Vydavatelství odborných
časopisů.

Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzertech redakce neručí.

**Číslo 2 vyšlo v dubnu 2015,
následující číslo vyjde v červnu 2015**

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB • ISTA • KASTEN • ELEKTRO-FA PAVELEK
• OKENTĚS • PEKSTRA • TECHEM • STAVOPLAST

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 150 Kč

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

ZA 270 Kč

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

ZA 375 Kč

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

*Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vy-
stavenou fakturou.*

Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ:

ULICE:

MĚSTO, PSČ:

TEL./FAX:

IČO: DIČ:

E-MAIL:

☐ 150 Kč ☐ 270 Kč ☐ 375 Kč

DATUM A PODPIS:

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

Je užitečné mít pravidla pro rozúčtování nákladů na studenou vodu?

Prakticky každodenně slyšíme o ubývajících zdrojích, o nutnosti rozumného a uvědomělého nakládání s nimi. Denně slyšíme o hrozícím nedostatku pitné vody a každoročně pociťujeme růst ceny za vodné a stočné od jednotlivých vodárenských společností působících po celé ČR. Není pochyb, že „voda je téma“, pouze se zdá, že je větší zájem o tom pouze hovořit než konat.

Dodávka vody a odvádění odpadních vod patří mezi služby spojené s provozováním bytových domů již nesmírně dlouhou dobu, a přesto pravidla pro vyčíslování nákladů mezi jednotlivé konečné spotřebitele byla donedávna velmi chabá (pouze cenové výměry MF), a ani s platností zákona č. 67/2013 Sb. k žádnému významnému zlepšení nedošlo. Přesto je vodné a stočné kategorií, kdy je sumárně fakturováno na objekt (zúčtovací jednotku) a teprve následně je náklad podle určitého klíče dělen mezi konečné spotřebitele a to se všemi konsekvencemi z toho vyplývajících – neurčité počty osob, nekompletní osazení měřidly, nevhodná měřidla, chybějící odečty, atp.

Právě z těchto důvodů Asociace rozúčtovatelů tepla a vody **ARTAV** dlouhodobě usiluje o vytvoření transparentních, spravedlivých a široce použitelných pravidel pro rozúčtování nákladů na vodu. Je třeba objektivně přiznat, že bohužel zcela marně. Důvodů je (opět bohužel) celá řada, jedním z klíčových je „mezirezortnost“ problematiky. Zatímco otázky energií (včetně tepelné) má v gesci MPO a problematiku rozúčtování nákladů spojených s bydlením pak MMR, studená voda jako taková je v gesci MZe. Nicméně ARTAV je toho názoru, že právě probíhající novelizace zákona „o službách“ č. 67/2013 Sb. by byla optimální příležitostí k nápravě existujícího deficitu. Jedná se o to, že drobnou úpravou předkládaného textu by se rozúčtování nákladů na poskytování studené vody (a odvádění odpadních vod) organicky začlenilo mezi náklady spojené s bydlením, a stalo se tak nedílnou součástí zastřešujícího předpisu ošetřujícího komplexně celou problematiku nákladů za služby spojené s bydlením. Cílem je tedy dosáhnout stavu, kdy bude zákonem stanovena povinnost podrobná pravidla pro rozúčtování tohoto druhu nákladu zapracovat do prováděcí „rozúčtovací“ vyhlášky, jejíž novelizace je v běhu a byla již několikrát z nejrůznějších příčin odložena (jedná se o vyhlášku MMR č. 372/2001 Sb.).

Proto byl prostřednictvím několika poslanců předložen pozměňovací návrh k novelizaci zákona č. 67/2013 Sb., a to konkrétně § 5, odst. (2), písmeno a) následujícím textem (červeně):

techem
Jsme blíž. Vidíme dál.

a) *dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; pravidla pro rozúčtování dodávek vody podle podružných vodoměrů jsou uvedena v prováděcím právním předpisu, kterým se stanoví podrobnosti*

pro rozúčtování a vyúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé i studené vody; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody, ...

Tento pozměňovací návrh nebyl přijat, chybělo mu pouhých 10 hlasů – bohužel tyto hlasy chyběly zejména ze strany koaličního ANO, protože smělost návrhu ARTAV narazila jak na odpor paní ministryně, tak jejího legislativního týmu. Přitom šlo o jediné – zbavit studenou vodu puncu popelky a postavit ji na úroveň ostatních služeb spojených s bydlením a především konečně formalizovat vztah mezi studenou a teplou vodou. Obavy MMR, že by nebyl dostatek podkladů pro vytvoření konkrétních pravidel a zásad pro rozdělování nákladů na studenou vodu, jsou liché. Pracovníci legislativního odboru tohoto ministerstva mají k dispozici dokonce paragrafované znění takových zásad, které reflektují mnohaleté praktické zkušenosti jednotlivých členů asociace v této oblasti. Podklady poskytované asociací ARTAV totiž na rozdíl od jiných zdrojů jsou utvářeny a formovány praxí a nikoli skleníkovým prostředím tvůrců, kteří snad nikdy neviděli bytový vodoměr či neřešili jedinou reklamaci konečného spotřebitele.

Jak tedy zodpovědět otázku v titulku této stati? Pravděpodobně NE, soudí odborníci z MMR. Protože pokud by se domnívali, že je to věc užitečná, nemohlo by jim trvat déle než deset let, aby se k této problematice postavili čelem a hledali optimální příležitost k nápravě. A když se dobrá příležitost naskytne, jsou toho přístupu, že je třeba učinit vše, aby jakákoli iniciativa zůstala ladem.

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



s **TECHEMEM** ZÍSKÁTE
JASNOU PERSPEKTIVU PRO

ÚSPORU VODY

S Techemem platíte jen za Vaši skutečnou spotřebu. A všichni šetří vodu.

Voda je stále vzácnější. Pomůžeme Vám snížit spotřebu ve Vašem domě: s kvalitními měřicími přístroji, které přesně zaznamenávají spotřebu vody a s pomocí nejnovějších technologií, optimalizací dodávek vody a minimalizací jejich ztrát. Šetříme Vaši kapsu a životní prostředí.

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

techem
Jsme blíž. Vidíme dál.

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.

GRANULÁTOVU 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 tloušťky 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**

