



Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev

ročník XII

6/2015

SBD NÁCHOD: INSPIRACE K NÁSLEDOVÁNÍ

STRANY 4-8

DRUŽSTVA EVROPA:
KONFERENCE V PRAZE

SČMBD NA VAŠÍ
STRANĚ

REPORTÁŽ
Z KRUŠNOHORU:
PRAHA V MOSTĚ

EXPERIMENT, KTERÝ
NEVYŠEL

SERIÁL NA PŘÁNÍ:
REVIZE VÝTAHŮ

TEPELNÁ
ČERPADLA: BLÍZSKÁ
BUDOUCNOST

BUDOU ENERGIE
ZDRAŽOVAT?

www.scmbd.cz





Veselé Vánoce a šťastný nový rok!

Dovolte nám popřát Vám šťastné a veselé Vánoce plné radosti, klidu, splněných přání, milých rodinných setkání a kouzelných okamžiků. V roce 2016 hodně zdraví, štěstí a úspěchů v soukromém i pracovním životě.

Zároveň děkujeme všem našim zákazníkům a obchodním partnerům za přízeň a výbornou spolupráci a těšíme se na úspěšné pokračování v roce 2016.



Vážení přátelé,

na závěr roku 2015 se sluší trochu bilancovat a ohlédnout se za uplynulými dvanácti měsíci. V předchozích dvou letech metodický odbor svazu připravoval vzorové dokumenty pro svá členská družstva a ta se je snažila přijmout a uvést v život. Nyní již druhý rok žijeme v nových legislativních podmínkách, takže už zas tak nové nejsou. A náš pocit, že některé věci v obou nových zákonech nejsou tak úplně v pořádku se pomalu změnil v jistotu.

Proto je snaha o nápravu některých ustanovení občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích dlouhodobě v popředí našeho zájmu. Pomalu a komplikovaně se rodí malá „bytová“ novela, kterou se chystá předložit skupina poslanců v čele s JUDr. Jeronýmem Tejcem. Držme si palce, aby byla opravdu předložena a nakonec i schválena a došlo tak k nápravě alespoň některých nejvážnějších problémů.

V letošním roce se povedlo rozběhnout do plného provozu „Modul exekutor“, který exekutorům a bytovým družstvům výrazně zjednodušuje vzájemnou komunikaci. Doufám, že tato aplikace získá důvěru co největšího počtu družstev a podaří se výrazně snížit pracné individuální dotazy exekutorů.

Podařilo se také získat velmi důležité informace Generálního finančního ředitelství k uplatňování daně z přidané hodnoty při zajišťování správy domu a pozemku pro společenství vlastníků i při výkonu funkce statutárního orgá-

nu ve společenství. Toto stanovisko ukončilo období nejistoty a co víc, posílilo naši konkurenceschopnost na trhu správců bytových domů.

Svaz také zahájil komunikaci s Úřadem na ochranu

osobních údajů. Hlavním tématem jednání je stanovisko úřadu k instalaci kamerových systémů v bytových domech. Už z prvního jednání byla vidět ochota předsedkyně úřadu JUDr. Ivany Janů stávající stanovisko úřadu přehodnotit a k instalaci kamerových systémů se postavit poněkud realističtěji.

Jak je vidět, témat je hodně a práce nad nimi nikdy nekončí. Svaz také trvale reaguje na podněty a inspirující dotazy svých členů. Teprve s nimi tvoří metodický odbor svazu jeden organický celek, který žije družstevní a bytovou problematikou a vede k udržení a zlepšování našeho postavení v této oblasti. Všem aktivním funkcionářů a pracovníků proto patří dík za jejich přínos bytovému družstevnictví.

Závěrem bych chtěl všem čtenářům popřát příjemné, klidné a hezké prožití vánočních svátků a hodně zdraví a úspěchů v roce 2016.

RNDr. Jiří Bárta
Předseda SČMBD



***Bytovým družstvům a SVJ
přejeme do roku 2016 vše nejlepší
a mnoho pracovních a soukromých
úspěchů.***

Konference DRUŽSTVA EVROPA

Tuto mezinárodně vysoce prestižní akci v letošním roce hostila Praha. Ve dnech 24. a 25. listopadu se v TOP HOTELU Chodov sjeli zástupci družstevních organizací z celé Evropy.

Akci zaštiťovala DRUŽSTEVNÍ ASOCIACE ČESKÉ REPUBLIKY a moderoval ji její předseda JUDr. Rostislav Dvořák, který je současně předseda Svazu českých a moravských výrobních družstev. Navíc byl 14. listopadu tohoto roku na Generálním shromáždění celosvětové organizace družstev ICA a výrobních družstev CICOPA v turecké Antalyi, společně s dalšími devíti členy z různých kontinentů světa, zvolen členem nejvyššího orgánu CICOPA EXECUTIVE COMMITTEE. Účastníky konference pozdravil a současnou úlohu družstev v Evropě ve svém krátkém projevu shrnul prezident Družstev Evropa Dirk J. Lehnhof.

PROGRAM KONFERENCE MĚL TOTO MOTTO:

Aktuální situace v českém a evropském výrobním, spotřebním, bytovém a zemědělském družstevnictví a úloha družstev v hospodářské struktuře členských zemí EU

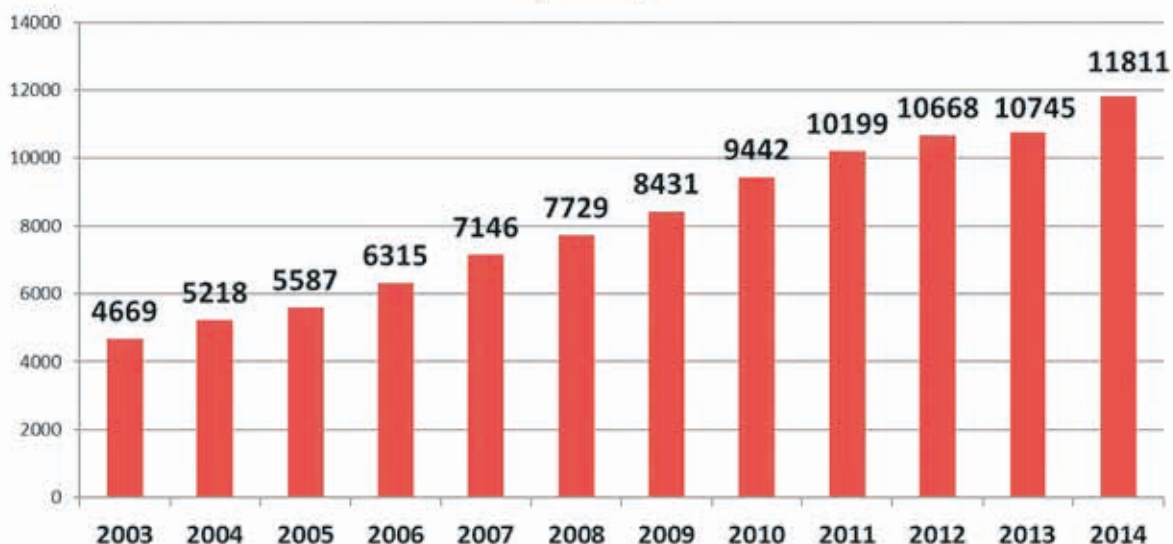
Vedle mezinárodní účasti byly přítomné tyto delegace družstevních svazů ČR:

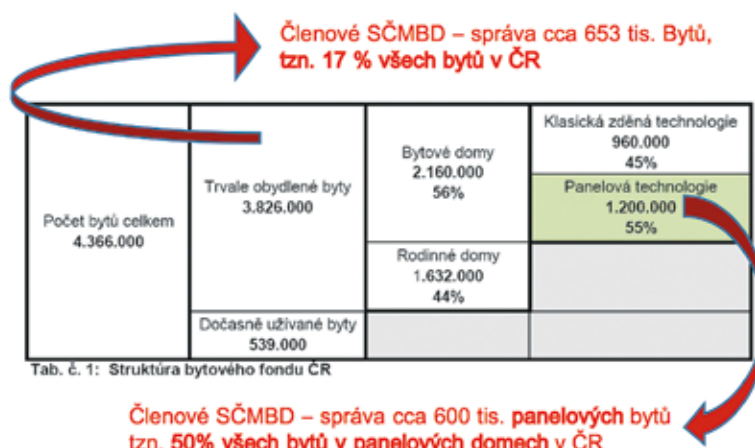
Svaz českých a moravských bytových družstev (RNDr. Jiří Bárta, předseda); Svaz českých a moravských spotřebních družstev (Ing. Zdeněk Juračka, předseda); Svaz českých a moravských výrobních družstev (Ing. Soňa van Deelenová, generální



Předsednictvo konference DRUŽSTVA EVROPA.

Počet SVJ v nichž je členské družstvo členem nebo jej spravuje





Předseda SČMBD RNDr. Jiří Bárta.

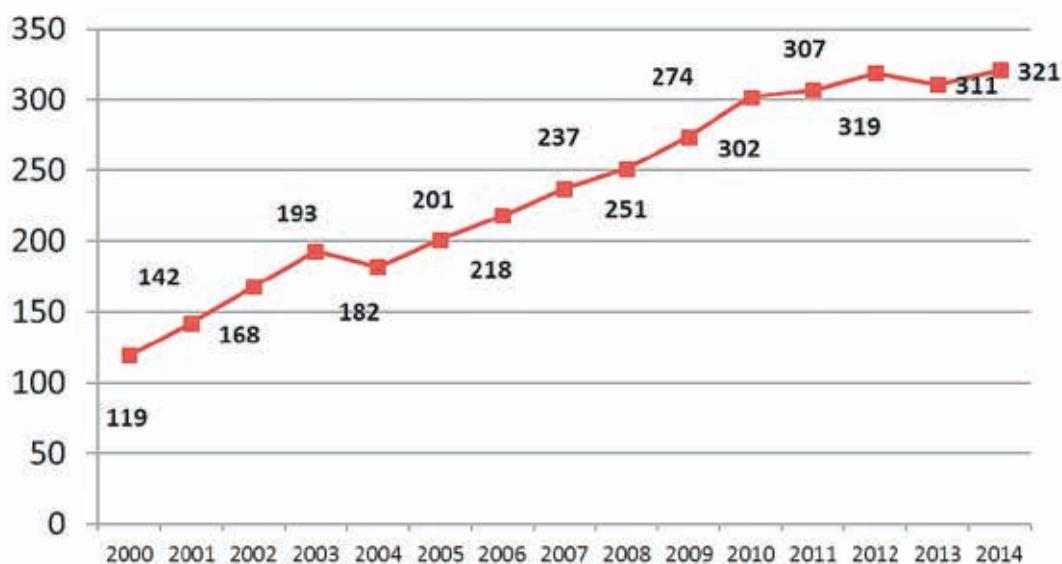
ředitelka) a Zemědělský svaz České republiky (Ing. Martin Pýcha, předseda).

Tato vysoce reprezentativní společnost zástupců jednotlivých družstevních svazů představuje v naší republice nepřehlédnutelnou skupinu podniků a institucí, které se výraznou měrou podílejí na tvorbě HDP a jsou velmi významnými zaměstnavateli. Navíc v domech spravovaných bytovými družstvy sdruženými pod SČMBD bydlí 17% obyvatel naší republiky. Tímto připomenutím nepřehlédnutelného postavení družstev u nás jsem chtěl ukázat na důležitost těchto organizací a současně vyslovit i lítost a podiv nad tím, že nikdo z pozvaných hostů ze státních orgánů či politických stran nenašel na tuto konferenci cestu, byť byli pozváni a mnozí z nich měli na diskusním fóru přednést i své příspěvky.

Předseda Svazu českých a moravských bytových družstev, RND. Jiří Bárta na konferenci DRUŽSTVA EVROPA vystoupil se svým příspěvkem, kde představil dlouhou historii bytového družstevnictví u nás a na přehledně vypracovaných grafech ukázal stav a vývoj družstevního bydlení a SVJ v České republice. Vybrali jsme několik z nich, abyste i vy měli možnost seznámit se s fakty.

Text a foto Vít Špaňhel

Počet bytů převedených družstvy do OV (v tis.)



SBD NÁCHOD

– Cesta správným směrem



Je-li tedy region výstavní, perlou mezi zdejšími bytovými družstvy je Stavební bytové družstvo Náchod, kam máme aktuálně namířeno. A chceme si to na vlastní oči ověřit.

Dozvídáme se, že družstvo působí v rámci celého bývalého náchodského okresu, což představuje území od Jaroměře po Broumov. Jedná se o téměř 6 tisíc členů a stovky družstevních domů nebo domů, které družstvo spravuje. Dědictví, které zakladatelé bytových družstev současnému vedení přenechali, je obrovské. Ovšem ještě větší je svěrepá důslednost, s jakou si družstvo razí svou cestu do budoucna. Prostě co převzalo do své péče, chce další generaci předat v ještě lepším světle.

REVITALIZACE, ÚVĚRY

První záležitost, na kterou se ptáme, je revitalizace / je možné skoro na každém kroku vidět rozjasněné nové fasády dřívějších fádnic panelových domů/. Družstvo využilo všech možných dotačních programů ať z republikových, nebo evropských zdrojů. Obchodně – ekonomický náměs-

tek Ing. Jan Mojžíš nám sděluje, že SBD Náchod „umí“ vytvořit optimální finanční podmínky pro své členy, kteří se rozhodli (nebo teprve rozhodnou) pro obnovu svých družstevních objektů. Díky zásadnímu postavení družstva na trhu s nemovitostmi je stejný i postoj peněžních ústavů – revitalizaci jdou na ruku. Aktuální výzvou pro družstvo je dotační program IROP, do kterého se hlásí samosprávy, které chtějí využít možná poslední příležitosti jak si sáhnout na dotační prostředky financované Evropskou unií.

Mimochodem - zatímco převážná část panelových domů revitalizaci podstoupila (vesměs s nadšenými ohlasy), obyvatelé domů zděných představují tu část obyvatel, která si myslí, že v jejich objektech není potřeba cokoli měnit a moderní bytové prvky se jich netýkají. Vedení družstva se s tímto neochvějným přístupem setkává při každoročních setkáních s předsedy samospráv, které se odehrávají po celém okrese. Situace se ale pomalu začíná obracet - nejen kvůli nekompromisním faktům průkazů energetické náročnosti, ale zvláště s ohledem na možnost čerpání zmí-



Nové Město nad Metují, Nad Stadionem



Červený Kostelec, Gen. Kratochvíla



Broumov, Čs. armády

něných dotací. A upřímně - jejich trvání nebude nekonečné. Družstvo si právě od programu IROP slibuje, že se z kvalitní bydlení ve zděných domech, donedávna netknutých rozsáhlejšími úpravami.

TEPELNÁ ČERPADLA, ÚSPORA ENERGIÍ

Poté, co jsme dorazili do severní výspy okresu, ptáme se broumovských předsedů samospráv ze sídliště Spořilov, kteří vsadili na změnu vytápění z centrálního na lokální, jak jsou teď spokojení. Odpověď je jednoznačná: dřív to bylo **bez nás o nás**, a nyní, kdy se o všechno postaralo SBD Náchod, je to o nás s námi a hlavně pro nás. Pomocí úvěrů si samosprávy pořídily vytápění i ohřev teplé vody tepelnými čerpadly a nemohou si je vynachválit. Cesta k odpojení od CZT byla ovšem nesmírně zdoluhavá a trnitá. Především překonání, řekněme nepochopení a nevole dosavadního dodavatele tepla a některých zástupců místní obecní samosprávy, bylo veskrze komplikované a někdy i poměrně bouřlivé. Už teď je jisté, že tato investice se vrátí během

pár let zpět a již nyní jsou úspory v peněženkách družstevníků značné. Pokles nákladů na vytápění a přípravu teplé vody o 60% a více a vlastní návratnost investice kolem 5 let, mluví za vše.

Jelikož je téma tepelných čerpadel v posledních letech stále populárnější a čtenářsky zajímavé, tak se k této úspěš-





Náchod, Anglická

né broumovské realizaci určitě podrobně vrátíme v některém z příštích vydání.

PÉČE O BYTOVÝ FOND

Prima – a co třeba údržba bytového fondu? Technický náměstek Josef Mazáč říká, že družstvo vlastními silami zvládá nejen rozsáhlé projekty, které se týkají desítek či stovek bytů, ale i naprosto obyčejné záležitosti typu výměny vadného těsnění v koupelně. Když si představíme mnohé správce bytových fondů, jak každou maličkost zadávají jiným firmám, tady si připadáme jako v jiném světě.

SEČTENO PODTRŽENO

Hovoříme s ředitelem SBD Náchod Pavlem Novákem a po nějaké době si v duchu připomínáme heslo "jeden za všechny, všichni za jednoho". Družstvo má výjimečně stmelový kolektiv pracovníků a funkcionářů táhnoucí za jeden provaz. Že jde o cestu správným směrem, posuďte sami:

SBD Náchod vlastními silami vybudovalo a aktuálně prodává nové klasické družstevní byty v kompletně zrekonstruovaném domě v Náchodě, v Anglické ulici. Díky vysoké kvalitě použitých materiálů a technologického vybavení se jedná o nadstandardní bytový dům, který svým obyvatelům nabízí kromě vlastního parkovacího stání také nejmodernější formu vytápění: kombinaci tepelného čerpadla a podlahového topení, což z něj činí energeticky velmi úsporný objekt.

Stejně tak jsou čerstvě na prodej rovněž nové /luxusní/ byty v nádherně a stylově zrekonstruovaném domě v Trutnově, Střed, Předměstí. Tento projekt je zase unikátní tím, že mezi společné prostory, které mohou obyvatelé domu





Trutnov, Česká



využívat, patří venkovní krytý bazén a posezení pod zastřešenou pergolou s příslušenstvím pro grilování. Oba objekty na nás udělaly ohromující dojem. Jsou to klasické cihlové domy opravené tak, že vám na první pohled vyrazí dech. Zvláště o trutnovském objektu ředitel družstva s úsměvem říká, že tady by bydlel i sám Krakonoš.

Další budovy, do kterých se družstvo pustí, jsou na obzoru, čili stavební ruch jsme zhlédli v Náchodě v ulici Elišky Krásnohorské. Tento dům se bude moci pyšnit nádherným výhledem na náchodský zámek a rovněž venkovním krytým bazénem. Skoro samozřejmostí se pak už jeví, že budoucí obyvatelé jednotlivých bytů budou mít k dispozici vlastní parkoviště a těšit se z nízkých provozních nákladů díky vy-



Horní Malá Úpa – Eskadra

tápění domu tepelnými čerpadly. Pořadník se rodí ze stran zájemců už teď.

Opravdovou bombou je pak ovšem zcela rekonstruovaná horská chata Eskadra v Horní Malé Úpě v Krkonoších, kde družstvo nabízí k prodeji do vlastnictví nové luxusní byty. Objekt je umístěn přímo v centru této turisticky zajímavé lokality a je vzdálen pouhých pár desítek metrů od lyžařského vleku – pro milovníky lyžování přímo ideální. Kromě vlastního parkovacího stání se jedná opět o objekt, který je vytápěn vlastním tepelným čerpadlem a tudíž nabízí svým obyvatelům vysoký komfort za velmi nízké náklady na energii. Bonusem pak je nádherná příroda, klid a pohoda vysokohorské obce, umně skloubená s rozvinutou turistickou infrastrukturou. Pro rodiny s dětmi a pro lidi, jímž už se přejedl, leckdy až snobský ruch „vyhlášenějších“ lyžařských center, přímo ráj. Myslíme si, že zájemci neodolají, tak proč se k nim nepřidat. Stačí si jen otevřít www.sbdnachod.cz nebo zavolat na tel. 730 517 357, 733 735 709 a silvestrovský přípitek si už můžete dát ve svém novém rekreačním bytě.

Z Náchoda odjíždíme s pocitem, že tady se čas nezastavil, ba naopak: dynamicky si razí svou cestu. Pro stávající členy družstva, aby jejich bydlení bylo stále kvalitnější, ale i pro náročnější klienty, kteří neváhají investovat své finance do moderního bydlení, které jim zpříjemní život a přitom splní nejnáročnější představy.

Důležité kontakty: www.sbdnachod.cz
Pavel Novák, ředitel: pavel.novak@sbdnachod.cz
Ing. Jan Mojžíš, OE náměstek: jan.mojzis@sbdnachod.cz
Josef Mazáč, VT náměstek: josef.mazac@sbdnachod.cz



Proměna až netušená...

Generální rekonstrukce a zateplení a střešního pláště panelového domu Vyžlovská 2242–2244, Praha 10, realizovala neratovická společnost KASTEN od léta do podzimu v roce 2012.

Trojsekční panelový bytový dům, postavený v první polovině 80. let 20. století, má 8 nadzemních podlaží se 72 byty, v 9. podlaží jsou ateliéry, v částečně zapuštěném suterénu jsou garáže a technické zázemí objektu.

V rámci komplexní rekonstrukce chtěl majitel, Společenství vlastníků jednotek, zateplit obvodový plášť objektu certifikovaným kontaktním zateplovacím systémem, částečně zateplit stropy suterénního podlaží (garáží a vstupů na jižní straně objektu), vybourat původní meziokenní vložky a vyzdít otvory po nich pórobetonovými tvárnicemi, vyměnit původní, dřevěné otvorové výplně v celém objektu, zateplit balkóny a opravit jejich podlahy, zateplit střechy a položit nové hydroizolační vrstvy, instalovat nové pultové stříšky nad jižními vstupy, opravit degradované slunolamy u ateliérů a vyměnit zábradlí.

K zateplení byl použit kontaktní zateplovací systém WEBER, k hydroizolačním hydroizolační systém SCHOMBURG. Vzhledem k nízké účinnosti vnitřních žaluzií byly na jižní straně domu instalovány venkovní předokenní žaluzie s motorovým pohonem, ovládané z bytu, které v tepelně exponovaných dnech zajistí příjemný klimatický komfort.

Pro finální povrchovou úpravu podlah lodžii byla použita dlažba TAURUS s nerezovou okapnicí. Pro výplň zábradlí lodžii byly vybrány plošně lisované desky z přírodních vláken Fundermax, které nejen technicky, ale i příhodně

esteticky doplňují zvolené barevné řešení fasády a celkový příjemný vzhled domu, který se proměnil v moderní domov 50 rodin, ale také ve výraznou dominantu místa.

Lokalita: Vyžlovská 2242–2244, Praha 10

Investor: Společenství vlastníků jednotek Vyžlovská 2242–2244

Termín: 07/2012–11/2012

Vedoucí projektu: Martin Kopecký

Investiční náklady: 11,9 mil. Kč

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

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

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

Kontakty:

KASTEN spol. s r.o.

Větrná 145, 277 11 Neratovice – Byškovice

Tel: +420 318 647 150; +420 318 647 152

e-mail: info@kasten.cz; www.kasten.cz

KASTEN

ZA SKVĚLOU STAVBOU PEČLIVÁ FIRMA

VIDITELNÉ ÚSPORY U REKONSTRUOVANÝCH OBYTNÝCH DOMŮ

**15–20%
ÚSPORA** ZATEPLENÍ
STŘECH

**30–40%
ÚSPORA** ZATEPLENÍ
OBVODOVÉHO
PLÁŠTĚ

**30–35%
ÚSPORA** VÝMĚNA
OKEN

**2–5%
ÚSPORA** ZATEPLENÍ STROPŮ
SUTERÉNNÍHO
PODLAŽÍ

**15–20%
ÚSPORA** REGULACE OTOPNÉ
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

WWW.KASTEN.CZ

Modul Exekutor – bezplatná služba, která ušetří mnoho práce

!Opětovně vyzýváme bytová družstva k zapojení do tohoto projektu!

Za nedlouho tomu bude rok, co SČMBD připravil pro své členy novou bezplatnou službu - modul EXEKUTOR. Účelem tohoto modulu je snížení administrativní a finanční zátěže bytových družstev při vyřizování dotazů soudních exekutorů, zda určitý dlužník je či není členem některého z bytových družstev. Za nedlouho tomu bude rok, co SČMBD připravil pro své členy **novou bezplatnou službu – modul EXEKUTOR**. Účelem tohoto modulu je snížení administrativní a finanční zátěže bytových družstev při vyřizování dotazů soudních exekutorů, zda určitý dlužník je či není členem některého z bytových družstev.

Zpočátku modul fungoval ve zkušebním provozu, od 1. 5. 2015 pak byl systém spuštěn „naostro“. V testovací verzi byl modul zpřístupněn všem soudním exekutorům, kteří ho měli možnost pečlivě vyzkoušet. Zájem exekutorů je značný, neboť tato bezplatná služba ušetří mnoho práce a finančních prostředků jak bytovým družstvům, tak i samotným exekutorům.

Statistika hovoří jasně: 1 851 715 elektronických dotazů za necelý rok

O tom, že systém už teď šetří spoustu času, peněz a lidské práce svědčí statistická čísla. Ke dni 15. 9. 2015 bylo uskutečněno celkem 1 851 715 elektronických dotazů soudních exekutorů prostřednictvím modulu Exekutor. Čísla jsou ohromující, ani svaz nečekal takové vytížení systému. Dnes už si lze jen těžko představit, že by všechny tyto dotazy byly vyřizovány „postaru ručně“.

Nenechte se zavalit dotazy soudních exekutorů

Dotazy exekutorů na členství dlužníků v bytových družstvech enormně vrostly zejména po účinnosti nových právních předpisů, kdy družstevní podíl je z právního hlediska věcí a lze s ním i takto nakládat. Postihnout a zpeněžit tento podíl je dnes pro exekutory zdaleka jednodušší, než tomu bylo při postihování členských práv družstevníka. Tomu úměrně odpovídá i nárůst dotazů, kdy v zásadě všichni dlužníci jsou podrobeni důkladné lustraci stran jejich majetku. Není přitom de facto rozhodující, zda se jedná o malé či velké družstvo, exekutor prostě odešle „balík“ dotazů na všechny jemu známá bytová družstva. Svaz byl dokonce informován, že přímo autoři počítačových programů pro exekutory přidávají „automaticky“ do software i seznam bytových družstev existujících v ČR.

Původně nebyli exekutoři nijak smluvně vázání, před zahájením normálního provozu modulu Exekutor však svaz

vyžadoval smluvní přistoupení do systému (jde o smluvní vztah mezi soudním exekutorem a Exekutorskou komorou ČR), **příčemž hlavní a zásadní požadavek SČMBD, spočívající v závazku exekutora, že zpracování dotazu prostřednictvím elektronické výměny dat prostřednictvím modulu Exekutor, se považuje v příslušném rozsahu za řádné poskytnutí součinnosti podle OSŘ nebo EŘ ze strany bytového družstva účastnícího se tohoto systému, byl jasně zakotven do této smlouvy.**

Z databáze modulu získají výlučně soudní exekutoři automatickou informaci o tom, zda určitý dlužník, vůči kterému je vedeno řádné exekuční řízení, je či není členem bytového družstva. Elektronická výměna dat mezi družstvem a soudními exekutory probíhá prostřednictvím modulu, který je provozován svazem na webu www.scmbd.cz.

Zpřístupnění a užívání modulu Exekutor je pro členy SČMBD naprosto bezplatné.

Jak již bylo několikrát zmíněno a deklarováno, účast v systému je pro bytová družstva naprosto bezplatná. Veškerý provoz je financován svazem a exekutorskou komorou. Svaz 100% garantuje družstvům, že tomu bude tak i v budoucnosti (tj. „navždy“) a pro družstva nebude v praxi znamenat **účast v systému žádné finanční zatížení.**

I modul Exekutor má svou Achillovu patu

Možná vám bude připadat, že systém je naprosto bez jakýchkoliv komplikací a rizik. Není tomu tak, i modul Exekutor má svou Achillovu patu. Celý projekt totiž může být ohrožen nedostatečnou účastí bytových družstev samotných. Jednoduše řečeno, pokud se do systému nezapojí valná, alespoň 70%, většina všech bytových družstev, soudní exekutoři by mohli od projektu upustit a činit dotazy postaru, což by v praxi znamenalo, že několika tisícový

balík dotazů by mohl dopadnout na jakékoliv družstvo a to pravidelně a opakovaně. Pokud by systém takto skončil, rozjíždět nový projekt by nemělo smysl, neboť jednou ztracená důvěra v něco nového se jen těžko získává zpět.

Jinými slovy, nakonec by sama družstva tento projekt, o němž usilovala a po svazu jeho vytvoření požadovala, zmařila. Družstva, která se prozatím do projektu nezapojila, tak činí z prostého faktu, že nemají **v pořádku členskou evidenci, resp.** nemají seznam všech svých členů v elektronické podobě. Vyhотовit seznam členů v elektronické podobě se družstvům určitě vyplatí a vynaložené úsilí bude odměněno ohromnou úsporou práce a finančních prostředků, které by jinak byla družstva nucena vynaložit při ručním vyřizování dotazů soudních exekutorů.

Nenecháme vás v tom samotné – pomůžeme vám!!!

Svaz rád poskytne potřebnou součinnost jakémukoliv bytovému družstvu, které projeví o účastenství v projektu zájem, a to nejen po stránce informační, ale **i po stránce** případného řešení softwarových problémů – to vše opět zadarmo.

Provoz modulu Exekutor je naprosto bezpečný a nehrozí jakýkoliv únik dat o členech

Co se týče zabezpečení celého systému z hlediska možného úniku dat o členech družstva, nemusí se bytové družstva ničeho obávat, neboť provozování modulu přísně respektuje a dodržuje režim stanovený platnými a účinnými předpisy v ČR, zejména pak zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném a účinném znění. Před samotným spuštěním modulu byla svazem vyhodnocena všechna možná rizika jeho provozu, a to jak ze strany soudních exekutorů a komory, tak ze strany jednotlivých bytových družstev a svazu. Společně se specialisty IT byl provoz vyhodnocen jako naprosto vyhovující. Provoz modulu Exekutor byl i předmětem kontroly kontrolní komise svazu, která neshledala žádné závady či nedostatky systému, neboť modul Exekutor je po stránce přenosu a uchování elektronických dat standardně zabezpečen proti úniku jakýchkoliv dat.

Družstvo má v modulu přístup pouze k údajům o svých členech a nemůže jakkoliv monitorovat či upravovat údaje o členech jiných bytových družstev. SČMBD a Exekutorská komora České republiky má přístup pouze do té části modulu, která obsahuje seznam bytových družstev a seznam soudních exekutorů účastnících se elektronické výměny dat. K údajům o členech družstva nemá přímý přístup žádná jiná osoba, jiné družstvo, Svaz ani exekutor.

Údaje o jednotlivých členech družstva jsou chráněny ze strany SČMBD tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k údajům obsažených v modulu, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jinému zneužití těchto údajů. Tato povinnost platí i po ukončení zpracování údajů. SČMBD, jako zpracovatel dle zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, přijal příslušná technická a organizační opatření k zajištění a zabezpečení ochrany údajů v souladu s platnými a účinnými právními předpisy. SČMBD se zavázal zpracovávat údaje pouze v souladu s účelem, k němuž byly shromážděny.

Žádná rizika nebo postih nehrozí ani samotným družstvům, neboť bytová družstva jsou oprávněna zpracovávat údaje o svých členech (jméno a příjmení, adresa bydliště, celé datum narození nebo rok narození) podle ustanovení § 580 odst. 1 a 2 zák. č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích a dle ustanovení § 5 odst. 2 písm. „a“ a „b“ zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném a účinném znění.

Neváhejte a přihlaste se také, je to úplně jednoduché!

Pokud má vaše družstvo zájem zapojit se do tohoto systému, stačí pouze vytisknout **Smlouvu o zpřístupnění modulu Exekutor**, která je uveřejněna na internetových stránkách SČMBD na adrese: www.scmbd.cz/modul-exekutor-1 jako příloha č. 1.

Smlouvu je třeba vyplnit, opatřit podpisy osob, které za družstvo jednají a zaslat ji k rukám JUDr. Daniela Zděnka na adresu SČMBD Podolská 401/50, 147 01 Praha 4.

Pro usnadnění administrace je nutné uvést ve Smlouvě o zpřístupnění modulu exekutor e-mailovou adresu, která je uvedena v profilu uživatele webu www.scmbd.cz (aktuální nastavení této adresy může každý uživatel zjistit po přihlášení do „interní“ části webových stránek v odkazu „editovat profil“ v panelu „uživatelská nabídka“).

Ihned poté, co bude svazu doručen vámi vyplněný a podepsaný návrh smlouvy, vám bude umožněn přístup do modulu Exekutor. Po zpřístupnění modulu je třeba, aby družstvo zadalo do systému označení a údaje o družstvu a údaje o svých členech (jméno a příjmení, celé datum narození nebo alespoň rok narození). Údaje o členech je možno zadat buď ručně, anebo automaticky (tj. importem seznamu členů z databáze družstva). Podrobnější informace o zadávání údajů do modulu a uživatelský manuál naleznete v příloze č. 2., která je opět uveřejněna v článku „Modul Exekutor“ na internetových stránkách svazu.

A na závěr několik důležitostí

Pouze připomínáme, že seznam členů a údaje o těchto členech uložené v modulu Exekutor je třeba aktualizovat tak, aby údaje v modulu odpovídaly skutečnosti.

V případě členství obou manželů v bytovém družstvu, je povinností bytového družstva evidovat oba manžele v seznamu členů družstva.

Údaje o členech bytového družstva, které družstvo zadává do databáze modulu Exekutor, **však musí být správné, úplné a aktuální, jinak se družstvo vystavuje postihu ze strany soudního exekutora.**

Automatické vyřízení dotazu soudního exekutora prostřednictvím modulu Exekutor, zda určitý dlužník je či není členem bytového družstva, se považuje **v příslušném rozsahu** za poskytnutí součinnosti bytového družstva soudnímu exekutorovi dle § 128 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném a účinném znění, případně dle § 33 ve spojení s § 34 zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, v platném a účinném znění.

Případné dotazy, prosím, směřujte na JUDr. Daniela Zděnka, právníka svazu.

DĚKUJEME, nashledanou za měsíc

Redakce našeho časopisu bytová družstva-svj-správa domů dlouhodobě sleduje a podporuje snahu bytových družstev a SVJ řešit situaci s problémovými spoluobčany, kteří svým chováním znehodnocují nejen soužití ve svém okolí, ale i ničí majetek jim svěřený i majetek druhých. Jsme příznivci navrhovaných kroků (Mostecká výzva), které zůstávají, zatím bez větší odezvy ze strany státních orgánů, bez vyslyšení. Proto vítáme částečný posun v přístupu státních úředníků v řešení leta popisovaných problémů. V následujících řádcích přinášíme záznam jednání, které proběhlo na půdě SBD Krušnohor. Obrázek, kam se vše pohnulo, necháváme, jako vždy, na vás.



Fotografie, která časem možná vstoupí do historie nejen družstva. Zachycuje ředitele vládní Agentury pro sociální začleňování Radka Jiráňka, náměstkyni pro řízení Sekce pro lidská práva Úřadu vlády ČR Martinu Štěpánkovou a pracovníci zmíněné agentury Markétu Fridrichovou, která má na starosti mj. Litvínov s jeho sociálně vyloučenou lokalitou v podobě sídliště Janov. Mimo snímek je mediální pracovnice Úřadu vlády ČR Šárka Bednářová. Delegation přijela z Prahy projednat s vedením Krušnohoru a předsedy SA/SV problémy, na něž upozornily janovská a mostecká petice, ale i dopis ředitele družstva adresovaný ministrovi Jiřímu Dienstbierovi se žádostí, aby poradil, jak odpovídat na oprávněné stížnosti slušných bydlících.

Foto: Petr PROKEŠ

Pracovníci Úřadu vlády přijeli do Krušnohodu seznámit se s tím, co velmi trápí slušné bydlení. Čtyřčlenná vládní delegace tvořená ředitelem Agentury pro sociální začleňování Radkem Jiránekem, náměstkyní pro řízení Sekce pro lidská práva Úřadu vlády ČR Martinou Štěpánkovou, pracovnící Agentury Markétou Fridrichovou (lokální konzultantkou pro Litvínov) a mediální pracovnící Úřadu vlády Šárkou Bednářovou zavítala do **Stavebního bytového družstva Krušnohodu**. Důvodem její návštěvy bylo řešení problémů, na které upozornila janovská a mostecká petice stejně jako dopis ředitele družstva Františka Ryby, zasláný ministři pro lidská práva Jiřímu Dienstbierovi.

POTŘEBUJEME VĚDĚT

Jednání zahájil František Ryba: „Víme, s čím asi přijdete a co budete povídat, protože to známe z návštěv premiéra, ministrů a jejich náměstků. My chceme řešit věci jinak. Poslali jsme dopis ministři Dienstbierovi. Jsou v něm konkrétní stížnosti na konkrétní lidi a my nevíme, jak ty věci řešit. Potřebujeme od vás vědět, co například dělat s rodinami, které jsou nezvladatelné po všech stránkách; od morálních věcí směrem ke starým lidem a až po devastaci majetku. Prosím kolegy, aby k tomu řekli pár slov.“



Požadavek janovské a mostecké petice na to, aby obyvatelé mohli rozhodovat o tom, kdo se k nim do domu přistěhuje, Martina Štěpánková odmítla. Řekla, že je v rozporu s demokratickými principy státu a narušuje práva vlastníka bytu. Tak striktní ale nebyl Radek Jiránek. Požádal Františka Rybu o písemné materiály – třeba i cizojazyčné – pojednávající o této praxi ve světě a slíbil, že pokusí pro věc něco udělat.

Formou volné diskuse upozorňovali pracovníci Krušnohodu a předsedové SA a SVJ vládní zaměstnanci na konkrétní problémy z terénu. Poznámkové bloky Radka Jiráňka a Marty Štěpánkové se velice rychle plnily.

REAKCE STÁTNÍCH NÁVŠTĚVNÍKŮ

„Jsem velice rád, že to mohu všechno slyšet. Když se problém popíše na papír, tak to není tak autentické. Mám trochu vý-

hodu, že jsem také předseda společenství vlastníků bytových jednotek,“ prozradil na sebe Radek Jiránek. Záhy shrnul základní okruhy probíraných problémů.

První část jednání se zaměřila především na to, jak by úřady práce i legislativa mohly lépe ošetřit to, aby se příspěvek na bydlení dostal i k bytovým družstvům a nekončil jen u majitelů bytů, kteří je pronajímají, nebo u realitků. Byly představeny prvky sociálního bydlení, které by mohly být využity v domech patřících družstvu. Na ně by byly navázány potřebné podpůrné sociální služby a práce s nájemníky, kteří se aktuálně nacházejí v tíživé sociální situaci. Návrhy na garantované bydlení byly v průběhu debaty přijaty pozitivně. Za měsíc budou při dalším jednání dojednány podrobnosti.

K řešení tíživé situace by mohli pomoci také domovníci, asistenti prevence kriminality, ale i mediovaná setkání mezi nájemníky. Krušnohod by se měl stát členem tzv. Lokálního partnerství, které Agentura zřizuje ve spolupracujících obcích. Družstvo se tak bude moci stát partnerskou organizací v některých připravovaných projektech placených z prostředků evropských fondů.

Členové vládní delegace i zástupci Krušnohodu ocenili, že jednání bylo pracovní a inspirativní.

Tolik krátké shrnutí a výsledek návštěvy z Prahy.



TISKOVÁ KONFERENCE PO SKONČENÍ JEDNÁNÍ

Na recepci SBD Krušnohod se po skončení jednání uskutečnila improvizovaná tisková konference. Novinářům se věnovala mediální pracovnice Úřadu vlády Šárka Bednářová, ředitel Agentury pro sociální začleňování Radek Jiránek a náměstkyně Sekce pro lidská práva Úřadu vlády Martina Štěpánková. Odpovědi aktérů tiskovky přináším ve zkráceném znění.

Šárka Bednářová: Měli jsme velmi plodné a myslím si, že i velmi úspěšné dvouhodinové jednání. Vyplatilo se, protože obsah petic a dopisu, které jsme dostali na vládu, se zde během jednání konkretizoval, objasnily se problémy a vyjasnilo se mnoho dalších věcí. **Za měsíc** se tady sejdem opět. Problémy, které jsme si dnes vyříkali, zkonfrontujeme. Vzájemně si řekneme, kam jsme se posunuli.

Martina Štěpánková: Sešli jsme se se zástupci SBD Krušnohor, se zástupci některých bytových domů z Mostu a Litvínova-Janova, kteří nás informovali o současné celkové situaci a o soužití s některými nájemníky, které je velmi problematické. Situace je v Litvínově a Mostě specifická. Jsou zde levné byty, jež jsou skupovány řadou vlastníků, kteří je prostřednictvím realitních kanceláří pronajímají. Nezřídka nájemníkům, kteří jsou z hlediska schopnosti řádně bydlet problematičtí a kteří komplikují řádné žití v domech, jež jsou ve vlastnictví vlastníků jednotek. Toto bylo tématem dnešního jednání, kdy jsme se bavili o konkrétních krocích. Samozřejmě ty kroky asi nejsou realizovatelné v řádu týdnů a měsíců, nicméně jsme se snažili hledat konstruktivní řešení. Jednak jsme se domlouvali na tom, jakým způsobem jsou zde využívány dávky na bydlení, kdy dochází k tomu, že poplatky v bytech jsou často velmi vysoké



Hosty z Prahy stejně jako pracovníky družstva a předsedy SA/SVJ přivítal ve své kanceláři ředitel Krušnohory František Ryba.

a překračují nájemné obvyklé v místě a jsou hrazeny z dávek na bydlení. To je jeden problém. Jsou hrazeny nájem realitní kanceláří, jež zastupuje vlastníka. Ta již neodvádí platby dál, proto společenství vlastníků nedostává peníze např. do fondu oprav apod. Byly probírány problémy související s dávkami družstva. Předsedové bytových domů hovořili o problematickém soužití z hlediska hluku, špíny, rozbití společného majetku, poškozování společných prostor a dalších velkých nákladech, které to spolu přináší. Bavili jsme se jednak o tom, že budeme kontaktovat příslušné úřady, úřad práce, hlavního hygienika. Budeme s ním jednat o možnostech řešení, kdy jde z bytu zápach. Špína narušuje soužití hygienické podmínky v domě, zároveň jsme se bavili o možnosti zapojení různých preventivních programů sociálních služeb, o podpoře preventivní kriminality, zřízení institutu domovníka prostřednictvím veřejně prospěšných prací, pokusíme se jednat s místními úřady a zároveň s poskytovateli sociálních služeb. Jednání mělo jasnou návaznost jednoho problému na druhý. Domluvili jsme se, že bychom se sešli

za měsíc a zrekapitulovali kroky, které jsme učinili, abychom si řekli, jak se situace vyvíjí, aby postup byl zcela zřejmý, aby to nebylo jednání, které nikam nevede, ale mělo návaznost na další kroky. Budeme se navzájem informovat.

Novinářská otázka: O institutu domovníka, sociálních službách apod. se už jednalo v okrese na jaře s ministryní Marksovou. Není to tedy nic nového. Máte nyní nějakou konkrétnější představu o tom, jak to bude vypadat?

Martina Štěpánková: S konkrétní představou bychom rádi přijeli. Kolega Radek Jiránek pracoval na ministerstvu vnitra, kde se tyto programy realizovaly. **Za měsíc** přijedeme s návrhem konkrétních kroků a s konkrétnějšími informacemi. Uvidíme, jaká cesta bude možná a kudy nepovede, v takovém případě budeme hledat cestu jinou.

Radek Jiránek: Zmíním se o několika momentech, které vidím jako velice silné. Situace v oblasti bydlení není vůbec jednoduchá, přesto jak od pracovníků SBD Krušnohor, tak od zástupců SVJ je cítit pozitivní náboj, pozitivní energie a chuť problémy řešit. Shodli jsme se na tom, že by mohly být aplikovány prvky sociálního bydlení. To znamená, že mám dům, v něm 50 bytů a z nich je 15 až 20 bytů problémových. Já ale z nich mohu udělat méně problémové tím, že do problémových nastěhuji potřebné lidi, které mi identifikuje obec, nezisková organizace dodá sociální služby, aby lidé bydleli řádně, z evropského investičního programu přijdou peníze na rekonstrukci bytu, který byl po předchozích bydlících zdevastován. Nabídl jsem zřízení funkce domovníka. Od obecné ke konkrétní spolupráci to trvá nějakou dobu. V Litvínově je nastavena spolupráce tak, že za pár týdnů tam bude schvalován strategický plán sociálního začleňování, který umožní městu Litvínovu čerpání dotací. Dopoledne jsem měl schůzku na Magistrátu města Mostu s paní náměstkyní Starou. Město Most by rádo přistoupilo ke spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování. Jestliže všechno dobře dopadne, bude Most vybrán ke spolupráci, která by mohla začít od roku 2016. Umíme získat a přinést peníze. Co mě tady napadlo během jednání je to, že bych zkusil využít příkladu trojstranné spolupráce – velkého držitele bytů Krušnohory, z Moravy neziskové organizace RGB Byty, jež pracuje v oblasti sociálního bydlení, a obce. Zkusím sem přivést kolegy z Ostravska, aby zde mohli předat zkušenosti o tom, jaké jsme uzavírali smlouvy, jak jsme rozvíjeli podnájemní vztahy, jaké byly záruky, jak trvalo to a ono. Jde o to, aby Mostečtí mohli jít touto cestou.

Martina Štěpánková: Bez zapojení sociálních aktérů, kteří budou pracovat s nájemníky, těžko budeme hledat nějaké zlepšení. Represivnější prvky jako je domovník nebo asistent prevence kriminality musejí být samozřejmě vyváženy motivačními prvky. Z naší dlouhodobé zkušenosti víme, že jsou to spíše motivační prvky, které fungují. Chce to dát lidem nějakou pozitivní životní alternativu, kterou se budeme snažit sem přinést prostřednictvím spolupráce s agenturou, k čemuž je město i ochotno.

Novinářská otázka: V odeslaných peticích byl obyvateli vznesen požadavek na možnost rozhodovat o zájemcích bydlení v domě, kteří se mají přistěhovat. Bude tento princip aplikován také v sociálním bydlení?

Radek Jiránek: Výběr do sociálního bydlení není reakcí na Mosteckou výzvu, ani na petice. Je to obecně platný princip sociálního bydlení, který spočívá v tom, že se vytipuje vhodný

klient, jenž bydlí v nevhodných podmínkách, a poskytne se mu standardní bydlení. Ideálem je, když je sociální bydlení v obci rozptýleno, aby se nevytvořila enkláva a v domě většina. V domě by mělo být pět nebo deset procent těchto lidí. Byt nedostanete bez sociální asistence, někdo potřebuje asistenci každodenně, někdo nepotřebuje skoro žádnou. Případy jsou různé. Je nutný individuální přístup v sociální práci.

Martina Štěpánková: Pokud jde o možnosti rozhodovat o přistěhování se občanovi v rámci běžného bydlení, pak v tomto směru jsme se v názorech neztotožnili, shoda nepanuje. Bylo by to omezení vlastnického práva, kdy vlastník si rozhoduje o tom, kdy a komu pronajme svůj byt. Tady je ale velmi problematická situace, kdy řada vlastníků bytů tady vůbec nebydlí. Jsou někde jinde na území České republiky, nebo dokonce mimo ni. Takový člověk se nechová jako řádný vlastník. Druhý důvod, pro který jsme v rozporu – lidé, kteří jsou problematičtí, potřebují někde bydlet. Je potřeba v těchto případech zajistit intenzivní sociální práci.

Novinářská otázka: Jak ochráníte slušné lidi před problémovými? Například slušní obyvatelé Janova či Obrnic nejezdí na dovolenou, protože se bojí vykradení svých bytů. Někteří slušní se bojí pouštět své děti na chodbu, aby ony nechytily nějaký bacil.

Martina Štěpánková: Slušné ochráníte tak, že pomůžete těm problémovým lidem. Kdysi mi řekl jeden starosta: „Jsem aktivní v oblasti sociálního začleňování právě proto, aby se lidem v mém městě dobře žilo. Aby se v něm dobře žilo všem, potřebuji jako starosta pomoci i těm nejslabším.“ Jsou situace – a to nelze popřít – kdy musí nastoupit nějaký způsob represe. Jinak pomoc v tom, že je někam vystěhujeme, není. Kam bychom je vystěhovali? Není kam. Určitá skupina lidí bude vždy problematická. To si musíme připustit a počítat s tím.

Novinářská otázka: Co byste vzkázali lidem, kteří opravdu trpí nepříznivým současným stavem, který si navíc ani nezavinili, přišli o hodnotu své nemovitosti, nemají finančně už na to, aby se mohli přestěhovat, aby nemuseli žít ve špatných podmínkách...

Radek Jiránek: Vzkázal bych, že mi je jich velice líto. Sám jsem předsedou jednoho společenství vlastníků jednotek v Praze. Jsme malé a klidné sdružení, ale máme také pár problémových nájemníků. Dokážu si představit, že v Praze prožíváme jen desetinu až dvacetinu problémů, které tady zažíváte vy. Vzkazuji jim, aby chvíli vydrželi, protože nástroje, které jsme zmínili, jsou na cestě. A věřte, že sociální bydlení umí zklidnit situaci v domě. Není to jenom o tom, že obyvatel je sám, ale pomáhá mu někdo další. Ať to lidé nevzdávají a sledují naše kroky.

Novinářská otázka: Toto tady lidé slyší již dvacet let. Z jejich pohledu se stále nic neděje. Mají tomu ještě věřit?

Radek Jiránek: Ve své funkci jsem teprve čtvrtý měsíc. Neříkám, že vše zachráním. Ale to, co jsem za čtyři měsíce poznal, jaké zdroje se nám nabízejí, jaké schopnosti má agentura, český neziskový sektor a státní správa – to jsou předpoklady pro to, abych zdejšími lidem řekl, že bych to ještě s tou důvěrou zkusil.

Novinářská otázka: Byl zmíněn problém realítek. Je v současné době nějaký nástroj ve smyslu jak dohnat vlastníka, aby si plnil své povinnosti?

Martina Štěpánková: To je věc, ke které jsme se tady zavázali. Zjistíme, co a jak a zkusíme udělat právní analýzu. Je zřejmé, že vlastník si neplní svoje povinnosti řádně. Vlastnictví dává nejen oprávnění, ale i zavazuje. Zjistíme, v jakém okamžiku by bylo možné narušit vlastnické právo za účelem vstupu do bytu kvůli zajištění hygieny, vyčištění bytu, jeho zakonzervování atd., aby byt nebyl hygienickou hrozbou pro okolí. Oslovíme v této věci také hlavního hygienika.

Šárka Bednářová: Děkujeme za váš zájem a za měsíc se tady můžeme opět sejit.

Text a foto: Petr PROKEŠ
(drobné úpravy red.BD)

OKENTĚS
pro řemesla a obchod

VELKOOBCHOD
těsnící prvky pro výrobu a renovace,
tmele, pěny, lepidla, kování, aku fólie...

**72 stran novinek,
změn, akcí
NOVÝ Dodatek
z 10. 10. 2015**

těsnící profily do drážky LEN PRIMO OLON	samolepicí těsnění z EPDM Kronlist D profil TLT TRELLEBORG Inovace pro stavbu Cellband	CEMOM Skryté panty
Největší výběr kartáčů vlas 10 až 120 mm STRIBO držák F držák Y držák H	Flexibilní kartáčky pro posuvné aplikace LINEAR grouphomesafe+ do drážky samoepicí s boční fólií	Stříkáci lepidla STRIBO Striboflex NorthStar video prezentace na www.okentes.cz/sk

Nová stříkáci lepidla

Tensorgrip
Adhesives That Outperform

TRUHLÁŘSTVÍ

video prezentace
na www.okentes.cz/sk

PĚNY A ČALOUNĚNÍ

TOPENÍ,
VZDUCHOTECHNIKA
A IZOLACE

Pro zimu doporučujeme

-10°C

Příjemné prožití vánočních svátků a úspěšný rok 2016

OKENTĚS, spol. s r.o. VAL. MEZIRČÍ Zašovská 71 571 751 571 777 777 999	BRNO - Židenice Kulkova 4001/4 548 226 060 777 777 990	PRAHA - Smíchov Radlická 1305/69 257 951 480 777 777 997	OKENTĚS Slovakia s.r.o. ŽILINA Žitná ulice 8623/7A 041/5008022 0905887720-1
--	--	--	---

další novinky z 20. 11., akce na www.okentes.cz/sk

Experiment nevyšel

Není to tak dlouho, co jsme se zájmem otiskli článek o odhodlání starostky obce Obrnice postavit se čelem k problému se začleňováním romské populace. Byla to výzva a snaha ukázat, že to přece musí jít! Dostala miliónové finanční dotace z nejrůznějších fondů a programů (z EU i od naší vlády) vypsanych za tímto účelem. Výsledek? Přetiskujeme rozhovor s paní starostkou a udělejte si vlastní názor, zda se její očekávání splnilo. Současně přetiskujeme další materiál, kde Rada Evropy (RE) již poněkolkáté kritizuje Českou republiku za segregaci romských dětí. Jak odtažitě od reality jejich zpráva působí ve spojitosti se „zpovědí“ starostky Obrnic si opět vyhodnoťte sami. Možná by stálo za to, pokud zbyly nějaké „drobné“ z dotací, aby paní starostka zajela do Bruselu a úředníky z RE informovala, jak vypadá realita.

Starostka Obrnic: Integrace Romů nevyšla. Přibývá lidí, se kterými se nedá pracovat

- Obec Obrnice byla dříve „vzorem“ pro ostatní v integraci Romů.
- Podle starostky Drahomíry Miklošové ale „příběh integrace“ nevyšel.
- Přibývají lidé, se kterými se už nedá pracovat, říká Miklošová v DVTV k narůstajícím problémům.

V obci Obrnice žije prakticky stejně Romů jako ostatních obyvatel. Proslula však tím, že se tam nekonají rasistické demonstrace a nedochází mezi sousedy k žádným větším problémům. Za touto výjimečností stojí starostka Drahomíra Miklošová. Podle té ale začíná přibývat lidí, se kterými se nedá spolupracovat.

„Chci mít právo říct, kdo v mé obci bude a kdo tu nebude smět bydlet,“ říká Miklošová v rozhovoru pro DVTV a dodává, že od určitého množství problémových občanů je jejich integrace nemožná.

Proč se tak změnil pohled na romskou problematiku v Obrnicích? Městečko podle starostky už na péči o občany kapacitně nestačí. „Dokud jich tady bylo do 40 procent, přece jenom se s nimi dalo pracovat. Ale tím, že jich je stále více a více, tak už ani kapacita našich sociálních služeb nestačí,“ vysvětluje a uvádí jako příklad školství. „Učitelé ve škole nezvládají vzdělávat - doplácí na to děti, které by se potřebovaly učit více. Oni se ale musí věnovat dětem

ze sociálně slabších rodin, dětem, které nebyly připraveny na vstup do základní školy.“

Miklošová přiznává, že «příběh integrace», který budovali devět let, nevyšel. Mladá generace se začíná kazit, nechce se vzdělávat ani pracovat a podléhá podnětům z okolí, které ji stahují, a práce učitelů tak často přichází vniveč. Ani rodiče mnohdy nefungují. A často se problém netýká pouze Romů, ale i sociálně slabších rodin.

Jedním z hlavních problémů je podle starostky sociální systém, který je špatně nastavený. Čím dál větší skupina prý začíná žít pouze z dávek a nemá motivaci měnit svůj životní styl - tito lidé podle Miklošové zjišťují, že na ně často nedosáhne právo, a odmítají třeba platit poplatky. „Zpodmínkovala bych dotace na děti tím, že to dítě se bude vzdělávat,“ navrhuje Miklošová. To ovšem jen tak neprojde - podle ministryně školství Kateřiny Valachové by se musel zvýšit věk povinné školní docházky, což by byl velký zásah do celého systému vzdělávání. *Zdroj: Hospodářské noviny*

Rada Evropy kritizuje Česko za segregaci romských dětí.

- V Česku stále existuje řada škol „pouze pro Romy“, ve kterých se učí podle redukovaných osnov.
- Autoři pravidelné zprávy Rady Evropy kritizují segregaci romských dětí v Česku, ale chválí Prahu za zákon proti diskriminaci či boj s extremisty.
- Letošní dokument je pátou zprávou o rasové situaci v ČR od pádu železné opony.

České republice se stále nedaří vymýtit trestuhodnou segregaci romských dětí ve školách a navzdory strategii pro integraci stále existuje řada vzdělávacích institucí «pouze pro Romy», kde se učí podle redukovaných osnov. S touto kritikou přišla ve své úterý zveřejněné pravidelné zprávě Rada Evropy. Autoři dokumentu ale zároveň uznávají, že Česko v oblasti boje s rasismem dosáhlo určitého pokroku a chválí Prahu například za přijetí zákona proti diskriminaci nebo za to, že se úřadům daří bojovat s extremisty.

„Existují sice pozitivní vývojové trendy, například přijetí antidiskriminačních zákonů a strategií, obavy však přetrvávají, mimo jiné kvůli nedostatku pravomocí veřejného ochránce práv pro účinné potírání rasové diskriminace a pro řešení přetrvávajícího problému segregace romských dětí ve vzdělávání a v přístupu k bydlení,“ uvedl Christian Ahlund, jenž předsedá Evropské komisi proti rasismu a netoleranci (ECRI), která jako orgán RE zprávu vypracovala...

...Velký prostor zástupci RE věnují školství, což je podle nich oblast, kde se českým úřadům nedaří diskriminaci zejména romských žáků vymýtit. „ECRI vyjadřuje obavy, že stále existuje řada škol «pouze pro Romy», kde je vzdělávání poskytováno podle redukovaných osnov a na nižší kvalitativní úrovni.

Navíc nebyly stanoveny žádné konkrétní a měřitelné cíle pro převádění romských dětí z praktických na běžné školy a nic takového se v praxi ani neděje,“ píše se ve zprávě. Ministerstvo školství počítá se zrušením redukovaných osnov pro lehce mentálně postižené žáky, o nichž je v dokumentu řeč.

Některé prvky z nich budou převedeny do běžného programu pro ZŠ. Děti, které to vzhledem ke svému handicapu budou potřebovat, se od 1. září 2016 budou vzdělávat podle individuálních plánů zohledňujících jejich možnosti. Neznamená to ale, že by měly být zrušeny takzvané základní školy praktické, tato podpora jim může být poskytována i tam.

Komise dala Česku sérii doporučení, jejichž plnění v příštích letech vyhodnotí. Naléhá mimo jiné na zavedení přinejmenším jednoho povinného roku bezplatné předškolní výchovy pro všechny děti před nástupem do základní školy. Toto opatření by mělo pomoci zejména romským žákům, protože podle statistik navštěvuje v České republice předškolní zařízení méně než 30 procent romských dětí (ve srovnání s 80 procenty neromské populace). *Zavedení povinného posledního roku školky se v ČR připravuje na září 2017. Počítá s tím návrh novely školského zákona, který před třemi týdny schválila vláda.*

Vláda by prý také měla urychleně připravit zákon o sociálním bydlení, který by zamezil existenci ubytoven, kde se nabízí podřadné bydlení za vysoké sumy...

Letošní dokument, který je pátou zprávou o rasové situaci v ČR od pádu železné opony, byl vypracován loni na podzim. Zveřejněn byl až nyní po náročném schvalovacím procesu v rámci RE, který zakončilo jeho odsouhlasení ministerskou radou tohoto orgánu.

Zdroj: Hospodářské noviny (red.kráčeno)

PEKSTRA
www.pekstra.cz

PEKSTRA s.r.o.
Rybářská 996, 379 01 Třeboň
Česká republika

☎ +420 605 153 700
☎ +420 384 721 199
✉ info@pekstra.cz



BALKONY



OCELOVÉ LODŽIE



HLINÍKOVÉ LODŽIE

NOVINKA

■ TRADICE
■ ZKUŠENOST
■ KVALITA

■ ROZMANITOST
■ KOMPLEXNOST
■ ZODPOVĚDNOST

Denostupňová metoda pod palbou kritiky



Denostupňová metoda je pod palbou kritiky firem, které zde již desítky let prodávají rozdělovače topných nákladů na radiátory. Ptáte se proč? Důvod je jednoduchý. V minulém roce byla naší legislativou Denostupňová metoda uznána jako rovnocenná pro rozúčtování topných nákladů pro bytové domy. Rozdíly mezi oběma metodami jsou docela zásadní. Každá metoda má určité výhody, ale také slabiny. Je na místě zdůraznit, že je možné předělat vertikální rozvody topení v domě na horizontální a potom měřit každý byt kalorimetrem. Bohužel cena přestavby je poměrně náročná, takže si musíme vybrat z legislativně a technicky dostupných metod měření co nám více vyhovuje a čemu dáme přednost. Cenově jsou obě metody téměř shodné, byť Denostupňová metoda je technologicky realizována na on-line komunikaci. Právě on-line komunikace může přinést uživatelům bytů některé výhody, které mohou být při rozhodování majitelů bytů klíčové a přinášejí zcela nový pohled na provoz domu jako celku.

Nechci zde vědecky a technicky rozebírat výhody a nevýhody jednotlivých metod. Pouze bych chtěl upozornit na některé vlastnosti jednotlivých metod rozdělování topných nákladů tak, aby si majitelé bytů mohli udělat jasnou představu.

RTN (Rozdělovače Topných Nákladů) indikují vyzážené teplo z radiátoru po dobu topné sezony. Velkým problémem je samotné umístění RTN na radiátoru a vyváženost či nevyváženost otopné soustavy. Aby vše dobře a korektně fungovalo, musel by být každý termostatický ventil v celém domě nastaven do stejné polohy, aby byl zajištěn stejný průtok topného média radiátorem. Asi je vám jasné, že každý byt má ventily nastaveny jinak, takže RTN registrují hodnoty za různých podmínek měření. Takto způsobené

chyby se mohou pohybovat okolo 15 %. Dalším problémem je holý fakt, že povrch radiátoru není v každém bytě stejný, radiátory mají různé povrchové úpravy. To zásadním způsobem ovlivňuje prostup tepla mezi radiátorem a zmíněným RTN. A máme zde další chybu až kolem 13 %. Nebudu vypočítávat další problematické oblasti jakými je např. koeficient polohy umístění radiátoru, který by měl zohlednit polohu místnosti v domě, a řada dalších, které stanovuje rozúčtovací firma podle svých zkušeností. Výsledkem je fatální výsledek - pouhých 15 % majitelů bytů zaplatí až 50 % spotřební složky za topení celého domu. Vyhláškou stanovené limity pro rozdělení topných nákladů - dříve $\pm 40\%$ a dnes na -20% a $+100\%$ - zmíněné problémy RTN metodou rozdělování topných nákladů korigují.

Denostupňová metoda měří teplotu v místnosti, a to v on-line režimu. Z principu metody je patrné, že zohledňuje prostupy tepla mezi jednotlivými byty a místnostmi. Měření teploty je jasné a pro majitele bytu pochopitelné. Teplota v místnosti je prokazatelný údaj

a není ovlivněna žádnými koeficienty. Ano, má na ni vliv otevřené okno, ale pokud větráme normálně, tak to na výsledek rozúčtování nemá žádný dopad. Co opravdu ale zásadní je, je chybovost měření teploty – ta se pohybuje na úrovni desetin stupně, což je oproti RTN naprosto nesrovnatelné. Dále je zásadní celkový výsledek. Jestliže RTN metodu musíme korigovat vyhláškou na -20% a $+100\%$, u Denostupňové metody platí majitelé bytů jen za teplo, které v bytě opravdu mají. Když se podíváte na teploty v místnostech v domě se 60ti byty, zjistíte, že se teploty v místnostech pohybují na hodnotách $19-25^{\circ}\text{C}$. To ve výsledku znamená, že v rozúčtování mezi byty jsou rozdíly maximálně 15% a méně. Vychází nám jasný závěr - Denostupňová metoda nepotřebuje vyhláškou zmíněné limity, jednotliví majitelé prostě a jednoduše platí za teplo, které v bytě mají. Obecně uplatňované pravidlo, že zvýšení či snížení průměrné teploty bytu o 1°C představuje 5–7 % nákladů na vytápění, zde plně koresponduje s naměřenými teplotami v bytech.

Pak zde máme evropskou legislativu, která by ráda měřila skutečně dodané teplo do bytu. Jak už jsem uvedl na začátku, možné to je, ale pouze za situace, že obětujeme velké peníze na rekonstrukci objektů.

A jak se má rozhodnout zákazník?. Pokud chce mít určitou spravedlnost ve svém SVJ, měl by si zvolit Denostupňovou metodu. Pokud nechce řešit problémy s nerovnoměrným vyúčtováním – má štěstí a bydlí ve středovém bytě – bude volit RTN metodu.

Velmi častým argumentem zastánců RTN metody je skutečnost, že Denostupňová metoda není zakotvena ČSN normou. Bohužel tak tomu bude i v budoucnu, protože Denostupňová metoda se počítá tak jednoduše, že jedno-

dušeji už to nejde: teplota v místnosti mínus teplota venkovní, násobeno objemem místnosti, a to je vše. Na rovnici o dvou neznámých přece také nemáme žádnou ČSN normu a počty to jsou při tom výrazně těžší.

V domech, kde se Denostupňová metoda používá, spory nejsou, protože vyúčtování tepla je spravedlivé a každý platí za teplo, které si užívá.

Na obrázku vidíte rozložení teplot v jednotlivých místnostech v domě, kde se používá Denostupňová metoda. Tyto údaje jsou k dispozici každý den. Po dobu topné sezóny zůstává průběh teplot obdobný, protože funguje-li v domě ekvitermní regulace otopné soustavy, udržuje v domě stále stejné tepelné poměry. Z grafu je patrné, že se teploty v místnostech pohybují od 20° do 25°C. Do grafu jsou zakresleny hranice teplot, které odpovídají procentním hodnotám stanoveným vyhláškou. První, co vás napadne, je skutečnost, že - 40% a +40% je úplně mimo realitu, která může v domě nastat. Vyjádřeno v teplotách to představuje rozmezí 14°C až 32°C, což opravdu nelze i při extrémním chování uživatelů bytů dosáhnout. Přesto při použití RTN metody zaplatilo 15% bytů za spotřební složku tepla tolik, jako by si užívali 32°C. A naopak - uživatelé 15% bytů by mělo chodit v bundě a čepici i doma, jelikož usilovně šetřili. Závěr si udělejte sami. Realita rozúčtování podle Denostupňové metody je + nebo - 11%.

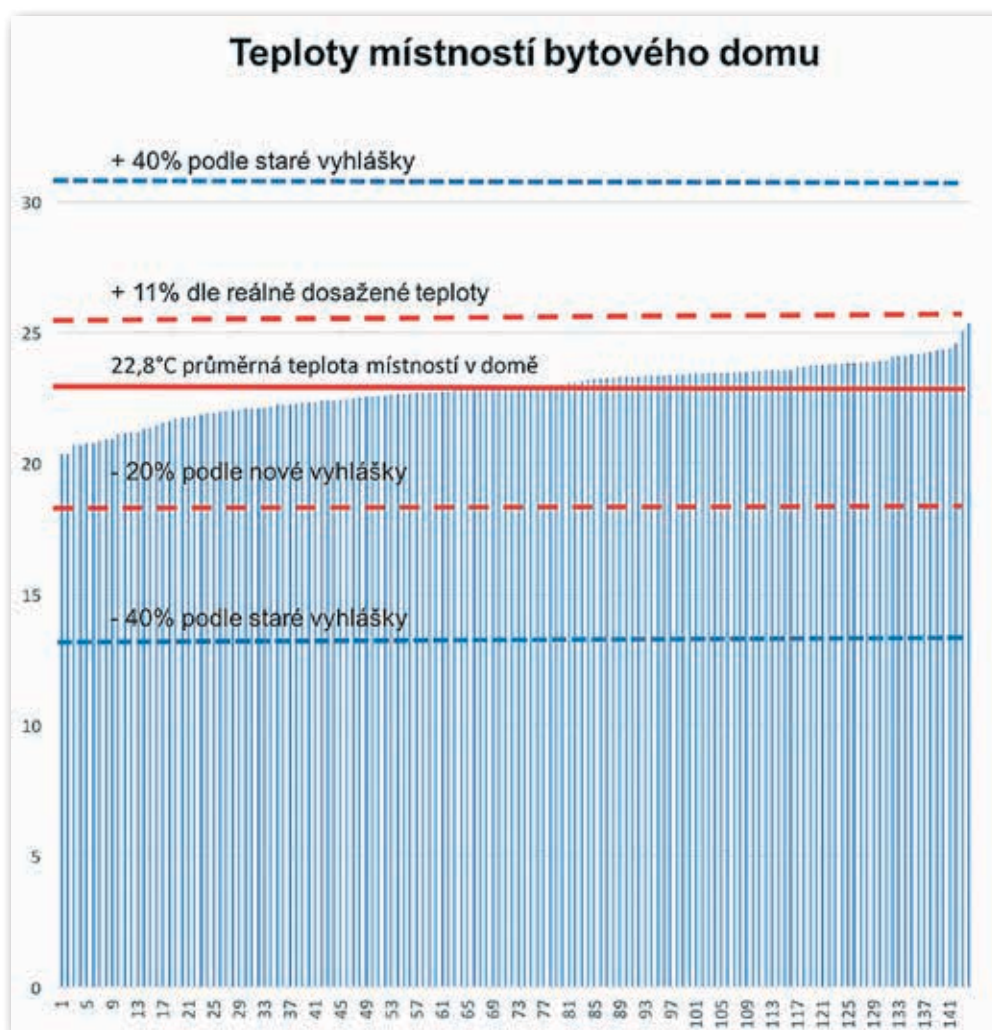
Uvedený průběh teplot není speciálně vybrán pro tento článek, ale je potvrzen daty, z několika stovek domů, kde se tato metoda používá.

Obecně (a dle zkušeností) platí, že první dva roky po instalaci jakéhokoli měření vše funguje, pak si lidé zvyknou a vše se vrací do původního stavu. Chceme-li šetřit, je nezbytné používat sofistikovanější postupy.

Denostupňová metoda má jednu obrovskou výhodu, kterou si pomocí RTN metody neopatříte - měří teploty v bytech a místnostech, celkem snadno zjistíte, jak vám pracuje otopná soustava a zda je či není vyvážená. A to je naprosto zásadní. Pokud tento výstup poskytnete odborníkovi, dokáže vám vyvážením otopné soustavy a nastavením regulace ušetřit třeba i 20% nákladů na topení. A to už přece stojí za to.

On-line měření teplot a spotřeby studené a teplé vody má svoje nesporné výhody. Podstata spočívá ve faktu, že

v každé minutě víme, co se v domě děje. Namítáte, že to není nutné? Osobně zastávám názor, že to nutné je. Pokud bydlím v rodinném domě, je všechno závislé pouze na mě a na mém chování. Vy ale pravděpodobně bydlíte v domě s dalšími X desítkami rodin, kdy každá má jiné potřeby. A může se stát, že chování sousedů může dramaticky ovlivnit váš život v domě. Např. prasklá voda, unikající plyn nebo zahoření elektrického spotřebiče vás zásadním způsobem může negativně ovlivnit a proto o potenciálním nebezpečí



musíte být informováni včas, abyste mohli adekvátně reagovat.

Dnešní technologie tyto možnosti přinášejí a není to žádná technika zrozená v NASA. Více na www.softlink.cz.

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

Napsal: Ing. Jaromír Charvát

Termovizní měření bytových domů

Náš časopis ve spolupráci s odborníky z firmy PKV nabízí možnost kontroly zbytečných tepelných ztrát vašeho domu. Že máte dům zateplený? Novou fasádu? Nová okna? Možná se budete divit, kudy teplo dokáže unikat. Zbytečně. Odborníci s termo kamerou dům zaměří a následně předloží protokol o získaných hodnotách.



Řádově čtvrtinová sleva z běžné ceny je společným dárkem pracovníků PKV a našeho časopisu!

Máte vysoké náklady za topení? **Zjistíme proč!**

Chcete platit méně za energie? **Poradíme jak!**

Hledáte tepelné ztráty? **Najdeme kde!**

Je na trhu ten správný rádce? **Víme kdo!**



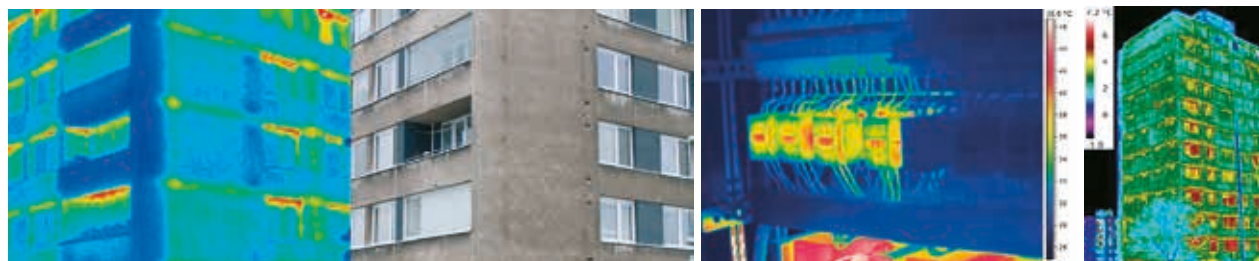
VYUŽIJTE NEJVÝHODNĚJŠÍ NABÍDKU OD NAŠEHO ČASOPISU

Nyní akční cena 7990 Kč vč. DPH po celé ČR

Běžná cena 10 490 Kč

ušetříte 2500 Kč

**Navíc ZDARMA kontrola rozvaděčů termo kamerou,
jako prevence požárů!!!**



Co získáte v ceně?

- dojezd specialisty po celé ČR až k Vám
- kompletní měření interiéru a exteriéru (min. 40 snímků)
- poštovné ZDARMA
- CD s kompletní fotodokumentací termo snímků
- závěrečnou tištěnou zprávu s razítkem

Získejte slevu 2500 Kč na Vaši termovizi.

Na slevu 2500 Kč má nárok každý odběratel časopisu **bytová družstva-svj-správa domů**, který zmíní heslo **Časopis**. Akce platí na jakýkoliv objekt na území ČR při objednání do 30. 1. 2016.

Objednávejte na e-mailové adrese **bastlova@pkvp.cz**, na telefonních číslech + 420 724 299 883. Měření bude probíhat po celou dobu zimních měsíců. O termínu měření Vás budeme individuálně a včas informovat. Objednáním získáte upřesňující informace o dalším postupu.

Realitky začnou kádrovat

Chcete si najmout byt přes realitku? Pak vás může čekat běhání po úřadech. Kanceláře totiž mají podle ombudsmanky právo požadovat potvrzení, že neděláte nepořádek a nemáte dluhy.

Ve společnosti se otázka po výši platu považuje za neslušnou. Mnoha lidem o ní dokonce zaměstnavatel zakazuje mluvit. Už brzy se jí ovšem mohou dočkat od realitních kancelářů. Bez odpovědi jim nepronajmou byt.

I to je jedno z doporučení, které realitní kanceláře dostaly od veřejné ochránkyně práv Anny Šabatové. Ombudsmanka tak reagovala na dva roky starý případ. Její kancelář tehdy poslala figu-rantku Lenku Balogovou, aby otestovala vstřícnost

realitních kancelářů vůči Romům. Některé Balogovou kvůli jejímu původu odmítly (viz Spor o Romy) a došlo dokonce na soud. Nyní ombudsmanka vypracovala na žádost realitek seznam údajů, které smějí požadovat. „Pronajímatel může zjišťovat informace, které mu napovědí, jestli člověk bude řádným nájemcem,“ konstatovala mluvčí ombudsmanky Iva Hrazdílková.

Dlužníci mají smůlu

Jednou z nich je právě výše platu. „Je legitimní zjišťovat, jaký má zájemce příjem, aby měl pronajímatel jistotu, že mu bude pravidelně platit,“ míní Anna Šabatová. Není prý ale důvod rozlišovat, jestli příjem tvoří i sociální dávky.

Realitky také budou smět žádat reference, jak se zájemci o byt chovali v předchozím bydlišti. Zkrátka, jestli tam nedělali nepořádek, hluk či jinak neobtěžovali sousedy. V krajním případě si vyžádají kontakt na dosavadního majitele bytu. U něho si pak informace ověří.

Zájemci o byt budou muset také realitní kanceláře informovat o tom, kolik lidí v něm bude bydlet. „Otázka na počet dětí však již může být vykládána jako diskriminační,“ říká Jan Borůvka z Asociace realitních kancelářů ČR.

Další případnou pojistkou má být potvrzení o bezdlužnosti, a to například od finančního úřadu nebo od obce. „Je i to poměrně složitá otázka a jeden doklad asi neobstojí,“ konstatuje Borůvka. Lidé tudíž budou muset absolvovat kolečko po několika úřadech.

Bez odpovědi nebydlíte

Realitka smí tyto otázky položit komukoli, kdo se jí nebude zdát solventní. Opatření se tak může snadno zvrhnout v šikanu některých uchazečů o byt. Podle Borůvky není možné podobné dotazy klást pouze některým skupinám zájemců o nájemní bydlení - například Romům. „Je potřebné chovat se ke všem podobně,“ říká Borůvka. Odpovědi sice nebudou vymahatelné, ale pokud na otázky neodpovíte, realitka vás může odmítnout.

Paradoxem je, že Romy „manuál“ ombudsmanky od diskriminace zřejmě neuchrání. „Realitky sice mohou Roma doporučit, ale pokud se majitel bytu, kousne a odmítne někomu byt pronajmout, tak s tím nic neudělají,“ říká předseda Sdružení nájemníků Milan Taraba. Například potvrzení o bezdlužnosti přitom podle něho není špatný nápad, protože počet dlužníků na nájemném roste. Ale rozhodně prý nejde o všelék.

Pavel Cechl, Týden



Časté dotazy a mýty AC Heating® absolutely clever heating kolem tepelných čerpadel v bytových domech

Dodávka tepla do bytových domů je České republice v největší míře řešena dálkovým vytápěním. Tento způsob vytápění je však v mnoha lokalitách velice drahým řešením. V posledních letech se nemalý počet majitelů objektů rozhodl pro změnu vytápění a zřídil lokální zdroj tepla. Věříme, že udělali správné rozhodnutí a ušetří tak ročně výrazné částky.

Některé domovní zdroje jsou tvořeny plynovými kotly, některé tepelnými čerpadly, jinde jsou jako doplněk instalovány např. solárně termické kolektory, či fotovoltaika. Řada vlastníků domů, nebo bytů má ale stále obavu z chybného kroku a tak raději dále platí vysoké částky za teplo s pocitem jistoty a jakéhosi bezpečí a klidu. Z toho také těží současný systém dálkového vytápění. Jen pro porovnání, cena tepla vyrobeného elektrickým kotlem je při dnešních cenách elektrické energie (tarif D45d) cca **750 Kč/GJ**. V mnoha lokalitách se cena GJ z CZT blíží k této částce, nebo je někde dokonce vyšší. Navíc je třeba si uvědomit, že ten zdroj vyrobí jen skutečně potřebné množství tepla. Nic se neztratí v dálkových rozvodech. Jak efektivní je vůbec dálkové vytápění? Ale to už jsme příliš daleko, nechceme se zde věnovat přímotopnému vytápění, které tuto problematiku neřeší a ani to není perspektivní. Uvedli jsme to jen proto, aby si každý uvědomil, kolik vlastně peněz zaplatí stávajícím dálkovým dodavatelům tepla. Pokud vás tato tematika zajímá, shrnuli jsme v další části článku nejčastější dotazy spojené s vybudováním domovní kotelny s tepelným čerpadlem.

CO ZAJÍMÁ INVESTORA (ZÁKAZNÍKA)

- Úspora
- Výše investice
- Návrh investice

Úspora je bezesporu to nejdůležitější, co nás všechny zajímá a co očekáváme. Předpokládané úspory musí vycházet z průměrné spotřeby tepla na topení a ohřev užitkové vody za předchozí období, z ceny elektrické energie, z poplatku za rezervovaný příkon elektrické energie a z ceny tepla od stávajícího dodavatele tepla. V úvahu se musí brát účinnost tepelných čerpadel (SCOP) vycházející nejen technických parametrů tepelných čerpadel podložených certifikáty z nezávislé zkušebny dle norem EN 14511 a EN 14825, ale především z provedených realizací. Topný faktor vyšší než 3 není u bytových domů reálný. U dobře navržených a dimenzovaných systémů se obvykle pohybuje kolem 2,5 až 2,8. V topném faktoru by měla být zahrnuta spotřeba elektrické energie celého topného zdroje.

Poznámka: Úspory se skládají nejen z nižších nákladů na výrobu GJ tepla, ale také z úspory množství tepla, které dům spotřebuje. Lokální zdroj tepla s ekvitermním řízením, který

je navržen pro daný objekt, vyrobí jen takové množství tepla, které dům nutně potřebuje. Topnou vodu ohřívá na nejnižší možnou teplotu, která zajistí požadovanou teplotu v domě. CZT vyrábí teplo, dodává topnou vodu o takové teplotě, aby pokrylo potřebu tepla celé lokality, i toho nejvíce energeticky náročného objektu (nejhůře zatepleného).

Investice spojená s instalací lokálního zdroje s tepelnými čerpadly, musí zahrnovat veškeré náklady, které se promítnou do **dobu návratnosti** investice (vždy je potřeba vyžadovat od dodavatele tepelných čerpadel ekonomické zhodnocení, aby bylo patrné, co vše je kalkulováno). V nákladech by neměl chybět jednorázový poplatek za zřízení nového přípojného místa, nebo navýšení stávajícího jističe. Pokud je investice hrazena cizími zdroji, pak i úroky z případného úvěru. Pokud rozpočet některé položky neobsahuje, solidní dodavatel na to vždy upozorní.

Návratnost investice, výše investice vztažená k předpokládaným úsporám, jednoznačně ukáže, zda zřízení lokálního zdroje má smysl. Ve většině případů se návratnost investice pohybuje kolem 5 až 7 let.

Často se nás ptají

„Jaká je životnost tepelných čerpadel“

Životnost tepelných čerpadel například AC Heating Convert AW na velkých objektech, bytových domech je cca 17–18 let. To ale neznamená, že po této době bude nutné vše vyměnit. Venkovní jednotky jsou Toshiba, vyráběné v Japonsku. Použitý dvojitý rotační kompresor vyvinutý společností Toshiba již v osmdesátých letech minulého století, je zkoušen na 100 000 motohodin v plné zátěži. Provoz celého topného zdroje řídí regulace xCC umožňující dálkový dohled a diagnostiku. Záruka na tepelná čerpadla je 7 let. Po záruce servis řeší případně servisní smlouva.

„Do provozních nákladů ale nejsou započítané odpisy!“

Toto často slyšíme hlavně ze strany tepláren. Proč by Vás měly zajímat odpisy? Vás, jako investora zajímají provozní náklady a z nich plynoucí úspory a kdy se úsporami umoří počáteční investice. Pokud ale přeci jen přistoupíme k modelu odpisů, pak je potřeba spočítat vícenáklady na 1 GJ tepla v souvislosti s vytvářením fondu na obnovu zařízení a servis. Vezměme proto pro vysvětlení v úvahu příklad, kdy objekt spotřebuje 400 GJ ročně. To je poměrně malá kotelna s celkovou investicí kolem 1,4 miliónu Kč. Uvažujeme, že za 15 let bude potřeba vyměnit



Bytový dům Brno, 60 bytových jednotek.

technologii v ceně 800 tisíc Kč. Za 15 let zdroj vyrobí 6000 GJ. Z toho plyne, že navýšení na 1 GJ tepla včetně započtení servisů v průběhu 8 let (7 let je plná záruka na tepelná čerpadla AC Heating Convert AW) je cca 150 Kč. Připočteme-li to k ceně 1 GJ tepla, pak nám vyjde cena 1 GJ 450 Kč včetně DPH (obvykle se cena GJ tepla vyrobeného lokálním zdrojem s tepelnými čerpadly pohybuje kolem 300 Kč). Investor si může pro případ obnovy technologie tepelných čerpadel zřídit fond, kde bude například ukládat 150 Kč na každý vyrobený GJ. Bonusem pak bude finanční zhodnocení tohoto fondu úroky.

☑ „Jak to bude s cenou elektřiny od roku 2017? Chystají se údajně nějaké změny v tarifech.“

Ano, Energetický regulační úřad skutečně chystá změny od roku 2017. Ale ještě není zřejmé, jakým způsobem se dotkne zákazníků provozujících tepelná čerpadla. Teplárny ale straší ve svých kampaních a dopisech, že se pak zdraží provoz tepelných čerpadel. Tepelné čerpadlo potřebuje na výrobu tepla pouze cca 1/3 elektřiny, zbytek 2/3 získá z okolního prostředí. Teplo se tak může případně zdražit jen o 1/3 z navýšení ceny elektrické energie. Zjednodušeně, zdražili-li se někdy elektřina třeba až o 30%, pak dojde ke zdražení tepla z tepelného čerpadla o 10%. Teplárenské technologie potřebují pro svůj provoz poměrně velké množství elektrické energie. Že by se to v budoucnu nepromítlo i v ceně tepla z teplárny? V současné době se naopak uveřejňují zprávy o snížení ceny elektrické energie. Navíc stát rozbíhá „kotlečkovou dotaci“, na které vyčlenil 9 miliard korun. Jedním z alternativy náhrady neekologického kotle na tuhá paliva je právě tepelné čerpadlo, na které je vysána nejvyšší dotace. Je nepravděpodobné, že by stát pobízel své občany k výměně neekologických zdrojů tepla a zároveň jim zdražil provoz nových ekologických zdrojů.

☑ „Vyrobí tepelné čerpadlo dostatečné množství tepla?“

Tepelné čerpadlo dokáže ohřát topnou vodu na 55 °C (krátkodobě i na 58 °C). Topný zdroj s tepelnými čerpadly počítá s tím, že do určité venkovní teploty budou potřeby tepla plně pokrývat tepelná čerpadla. Při nižších teplotách může být výkon tepel-

ných čerpadel již nedostatečný. V tomto případě si topný zdroj část tepla, které již nestačí vyrobit tepelná čerpadla, doplní pomocí bivalentního zdroje, kterým může být elektrokotel, ale také CZT. Pokud by teplota topné vody byla nutná vyšší než 55 °C, dojde automaticky k odstavení tepelných čerpadel a k plnému pokrytí potřeby tepla z bivalentního zdroje. Podíl dodávky tepla vyrobeného tepelnými čerpadly je při vhodném návrhu většinou kolem 90 až 95 %. Užitkovou vodu bude ohřívát celoročně tepelné čerpadlo. Sanitace zásobníků TUV bývá řešena elektrokotlem. Tepelné čerpadlo ohřeje vodu v zásobníku TUV na cca 53 °C a elektrokotel dohřeje na 68 °C, aby se zničila bakterie legionelly. Dle hygienických předpisů je systém nastaven tak, aby k ohřevu na 68 °C docházelo automaticky 1 x za 7 dnů.

☑ „Jak se máme odpojit od tepláren? Oni nám to nechtějí povolit a pak chtějí poplatek za odpojení“

Pokud návrh vychází pro zákazníka ekonomicky výhodně a instalace lokálního zdroje je technicky proveditelná, je nepravděpodobné, že by se nakonec nepodařilo tento problém vyřešit. K odpojení a zřízení lokálního zdroje je nutné stavební povolení. Co se týká poplatku za odpojení, ani energetický zákon a ani jiné správně-právní předpisy neupravují nároky provozovatele CZT na úhradu jeho nákladů spojených s odpojením objektu.

Závěrem je třeba si položit otázku, co se skrývá pod sloganem tepláren „teplo bez starostí“. Je možné si jej vyložit třeba i takto – „drahé teplo pro všechny, výhodněji to nejde“. Často se setkáváme u našich klientů s dopisy, které jsou zasílány teplárnami, v Brně je to častý jev. Tyto dopisy jsou často plné tvrzení založených na neúplných informacích, nepodložených faktech a zastrasování. Na druhou stranu, tepelná čerpadla pravděpodobně nenabízejí systémové řešení pro všechny bytové objekty. Někde skutečně nelze přistoupit k takovéto realizaci. Je třeba pečlivě zvážit všechno pro a proti s individuálním přístupem k dané problematice a promyslet, zda by například toto nebyla vhodná cesta.

Za tým AC Heating, Ing. Michal Fiala, Ing. Jiří Honzík

www.ac-heating.cz

info@ac-heating.cz



Teplárenské sdružení ČR vítá uvolnění zásob uhlí na lomu Bílina

Vláda dala svým rozhodnutím základní jistotu 650 tisícům domácností, které v ČR využívají cenově dostupné teplo vyrobené z domácího hnědého uhlí. Měla by však pokračovat v dalších krocích směřujících k naplnění Státní energetické koncepce. Velmi aktuální je například nastartování programu podpory rekonstrukcí tepelných sítí v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost.

Dnešní rozhodnutí vlády o zpřístupnění zásob hnědého uhlí za limity na lomu Bílina pro těžbu je dobrou zprávou pro 650 tisíc domácností v České republice, které využívají cenově dostupné teplo vyrobené z hnědého uhlí. Na toto rozhodnutí by měly navázat další kroky vlády, aby byla naplněna Státní energetická koncepce.

„Vláda dnes dala svým rozhodnutím statisícům domácností v České republice základní jistotu, že bude k dispozici domácí hnědé uhlí pro výrobu cenově přijatelného tepla,“ uvedl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek a dodal: „Na toto rozhodnutí však musí navázat další kroky, které zajistí, že bude v praxi skutečně naplňována Státní energetická koncepce. Je potřeba co nejdříve nastartovat program podpory rekonstrukcí tepelných sítí, což by snížilo poptávku po uhlí. S Ministerstvem průmyslu a obchodu vedeme intenzivní debatu o podmínkách první výzvy v rámci OP PIK, která by měla být vypsána ještě v letošním roce,“ řekl Martin Hájek, ředitel Teplárenského sdružení ČR, a dodal: „Ministerstvo průmyslu a obchodu by také mělo s Evropskou komisí dojednat odstranění omezení disponibilních prostředků pro velké podniky, které bude pro efektivní vyčerpání prostředků alokovaných na rekonstrukce tepelných sítí velkou překážkou.“

Možnosti dalšího významného snižování spotřeby hnědého uhlí v teplárnách určitě existují, i když ho v příštích 20 letech

úplně nahradit nepůjde. Nermalou část hnědého uhlí by mohl nahradit zbytkový komunální odpad po vyřídění recyklovatelných složek, k tomu je však potřeba vytvořit legislativní a ekonomické podmínky a omezit skládkování. Určitý potenciál má také další využívání biomasy, kde by měla pokračovat rozumná provozní podpora tepla z obnovitelných zdrojů energie.

Z hnědého uhlí se v České republice vyrábí necelá polovina veškerého tepla pro rozvod. Teplo vyrobené v teplárnách z hnědého uhlí využívá přibližně 650 tisíc domácností, což je více než dvě pětiny všech domácností připojených na dálkové vytápění. Na výrobu tepla se v roce 2014 spotřebovalo 6 milionů tun hnědého uhlí, což byla přibližně šestina z více než 35 milionů tun celkové spotřeby hnědého uhlí v energetice ČR.

Ve Státní energetické koncepci se jako cíl v oblasti palivové základny pro soustavy zásobování teplem uvádí: „Využít kvalitní hnědé uhlí pro dodávky tepla z kombinované výroby. Vytvořit legislativní a administrativní prostředí včetně ekonomických nástrojů směřujících k přednostnímu využití tohoto uhlí zejména ve větších a středních soustavách zásobování teplem.“

K nahrazování hnědého uhlí by nemělo docházet jen v teplárnách, opustit by ho měly postupně také domácnosti. V oblasti decentrální výroby obsahuje Státní energetická koncepce požadavek: „Do roku 2020 zajistit maximální možný odklon od užití uhlí v konečné spotřebě v domácnostech.“

Zastavení podpory kogenerace a obnovitelných zdrojů by poškodilo spotřebitele tepla i důvěru investorů

Případné zastavení podpory vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla a energie z obnovitelných zdrojů, o němž se v souvislosti s vydáním cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu spekuluje v médiích, by se negativně promítlo do cen tepla pro občany a zásadním způsobem by poškodilo důvěru investorů.

Teplárenské sdružení ČR se znepokojením sleduje sílící spekulace v médiích, podpořené vyjádřením předsedkyně Energetického

regulačního úřadu na stránkách úřadu dne 10. listopadu 2015, ohledně obsahu cenového rozhodnutí, kterým se stanovuje podpora pro podporované zdroje energie a jehož součástí je i podpora vysoce účinné kombinované výroby elektřiny a tepla, tzv. kogenerace.

„V oblasti podpory vysoce účinné kogenerace nedošlo k žádné podstatné legislativní změně a v průběhu celého letošního roku, kdy mimo jiné probíhala jednání s Energetickým regulačním úřadem ohledně upřesnění metodiky pro stanovení podpory, nebylo její zastavení nijak indikováno. Proto i nadále věříme, že s ohledem na udržení stability cen tepla i naplnění legitimních očekávání výrobců bude Úřad pokračovat v nastaveném

mechanismu podpory elektřiny z vysoce účinné kogenerace z minulého roku a předchozích let," řekl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek.

Zastavení podpory vysoce účinné kombinované výroby elektřiny a tepla a obnovitelných zdrojů energie by mělo přímý dopad do hospodaření teplárenských společností, včetně dopadu do koncových cen tepla pro občany. Navíc by přišlo v období, kdy jsou již kalkulace cen tepla pro letošní zimu a rok 2016 v podstatě provedeny v souladu s cenovým rozhodnutím k cenám tepelné energie v ČR, které ERÚ již vydal. S možností zastavení podpory kogenerace teplárny nepočítaly a musely by kalkulace ceny tepla upravovat. Pro některé teplárny by mělo zastavení podpory významný dopad do výroby elektřiny, včetně poskytování služeb pro potřeby elektrických sítí, což by mohlo ohrozit jejich stabilitu.

Nepřímým dopadem zastavení podpory by bylo zvýšení nákladů financování legislativou požadovaných investic nezbytných pro snižování emisí a zvyšování účinnosti, včetně možnosti čerpání prostředků z operačních programů EU. Došlo by také k zásadnímu podlomení důvěry investorů i bank k financování modernizace a budoucího rozvoje teplárenství v ČR s potenciálními negativními důsledky pro energetickou bezpečnost.

Domníváme se, že zastavení podpory vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla není možné provést znenadání a bez velmi vážného důvodu. Takovým důvodem nemůže být nedokončený proces notifikace podpory u Evropské komise, který běží už několik let, a doposud nebyl tento fakt ani Energetickým regulačním úřadem za důvod k zastavení podpory považován. Evropská komise má právo ještě před vydáním konečného rozhodnutí protiprávní podporu pozastavit – skutečnost,

že tohoto svého práva nevyužila, svědčí pro to, že s podporou vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla nemá zásadní problém.

PŘIŠLO PO UZÁVĚRCE

Současnou situaci v energetice vzniklou zveřejněním Cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu č. 5/2015 ze dne 19. listopadu 2015, kterým se stanovuje podpora pro podporované zdroje energie, pokládáme za bezprecedentní, alarmující a neudržitelnou.

Překvapivé zastavení provozní podpory pro vysoce účinnou kombinovanou výrobu elektřiny a tepla a většinu výroby elektřiny a tepla z obnovitelných a druhotných zdrojů energie nejen že ohrožuje plnění evropských závazků České republiky v oblasti úspor energie a rozvoje využívání obnovitelných zdrojů, ale bude znamenat i značné hospodářské škody včetně ohrožení řady pracovních míst a zvýšení cen pro spotřebitele tepla. Narušení současných očekávání investorů dlouhodobě negativně ovlivní ochotu soukromého sektoru financovat potřebné investice v energetice a zásadně poškodí pracně budovanou pověst České republiky jako stabilní země s předvídatelným podnikatelským prostředím.

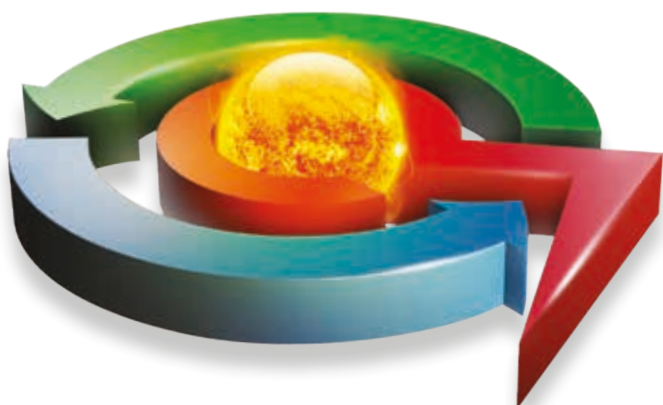
Vyzýváme proto zainteresované orgány státní správy, aby ve vzájemné spolupráci okamžitě podnikly všechny nezbytné kroky pro zachování provozní podpory v příštím roce a odvrácení výše uvedených škod a negativních dopadů. Jsme připraveni k tomuto úsilí maximálně přispět.

Ing. Vladimír Dlouhý, prezident, Hospodářská komora ČR
Ing. Jaroslav Hanák, prezident, Svaz průmyslu a dopravy ČR
Ing. Mirek Topolánek, předseda výkonné rady, Teplárenské sdružení ČR

DNY TEPLÁRENSTVÍ A ENERGETIKY

26.–27. 4. 2016
HRADEC KRÁLOVÉ

Kongresové výstavní a společenské centrum ALDIS



POZNAMENEJTE SI!

PŘIPRAVOVANÁ TÉMATÁ:

- Evropská strategie pro dálkové vytápění
- Problematika KVET
- Příležitosti a rizika soustav zásobování teplem
- Technika a technologie pro teplárenství – trendy, novinky, inovace
- Energetická legislativa, její změny a dopady na provozovatele
- Odpady a jejich využití v energetice – (bioodpady, spalovny komunálních odpadů, spoluspalování alternativních paliv, energetické využití odpadů)
- Role tepláren v transformaci energetiky
- Požadavky evropské legislativy na snižování emisí ze spalovacích zdrojů
- Energetické úspory v městech a obcích

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

Pořadatel:

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

Organizátor:

EXPONE

Ministerstvo životního prostředí

MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU

ASOCIACE KRAJŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Mgr. František Lůtko, MPA
předseda Svazu měst
a obcí České republiky

HRADEC KRÁLOVÉ



Lidé za elektřinu a plyn příští rok ušetří až tisíce korun

České domácnosti by měly příští rok ušetřit za elektřinu a plyn až tisíce korun, především kvůli klesající ceně komodit na burze i konkurenčnímu boji. Zlevnění by mohlo být u elektřiny v řádech stokorun, u plynu v řádu tisícikorun za rok.

Podle analytika portálu TZB-info Jana Schindlera by se zlevnění silové elektřiny mohlo projevit u spotřebitelů roční úsporou asi 300 korun. Plyn by podle něj mohl zlevnit ještě výrazněji – domácnosti by tak mohly ušetřit kolem 2400 korun za rok.

Podobně to vidí i analytik společnosti ENA Jiří Gavor. „Pokles burzovních cen silové elektřiny a stabilní měnový kurz vytvářejí prostor pro zlevnění nabídky elektřiny pro konečné spotřebitele v řádu jednotek procent. U plynu čekám úsporu ještě vyšší,“ řekl. Někteří dodavatelé se podle něj navíc budou snažit odlišit akčními nabídkami.

Fixovat cenu se nyní nevyplatí

Jan Schindler upozornil na to, že snížení cen plynu a elektřiny by se netýkalo zákazníků se smlouvou na dobu určitou s fixní cenou. Rovněž je třeba počítat s možným zvýšením cen za distribuci elektřiny a plynu, které by zlevnění naopak snížilo.

Distribuční poplatek je totiž u obou komodit součástí regulované části ceny. Tu na rozdíl od silové části nestanovují dodavatelé, ale na konci listopadu Energetický regulační úřad (ERÚ). Regulovaná složka tvoří více než polovinu konečné ceny elektřiny a asi pětinu konečné ceny plynu.

V jaké výši letos úřad regulované ceny stanoví, nechťel mluvčí ERÚ Jiří Chvojka odhadovat.

„Letos je každý odhad mnohem složitější, protože se významně měnil zákon a připravují se nové ceny dle pravidel nového regulačního období, takže budeme před datem zveřejnění ještě méně sdílní než obvykle,“ uvedl.

Čekání na ERÚ

Samotní dodavatelé se většinou omezují na tvrzení, že s konečnými cenami čekají právě na rozhodnutí ERÚ. Vět-



šina z nich ale slibuje, že energie zákazníkům nezdraží. Například ředitel divize a obchod ČEZ Pavel Cyrani již dříve ČTK řekl, že firma nepředpokládá, že by se ceny energií pro příští rok pro koncové zákazníky měly zvyšovat.

„Předpokládáme, že by v příštím roce jak u plynu, tak i elektřiny mělo dojít ke stagnaci či ke snížení ceny,“ řekl i jednatel největšího alternativního dodavatele Bohemia Energy Jiří Písařík.

Analytik BH Securities Petr Hlinomaz připomněl, že tvorbu cen energií pro rok 2017 čekají změny. ERÚ minulý týden oznámil, že od přespříštího roku se v elektroenergetice změní takzvaný tarifní systém. „Zjednodušeně se dá říci, že podíl silové elektřiny tím pádem ještě klesne. Nějaké masivní zdražení elektřiny bych ale ani v roce 2017 nečekal,“ dodal Hlinomaz.

Zdroj: Novinky.cz

Ceny tepla budou v příštím roce většinou stagnovat

Ceny tepla z plynových tepláren budou v příštím roce stagnovat, v některých případech by mohly i zlevnit. V případě tepláren, které používají hnědé uhlí, se očekává spíše velmi mírný růst cen. Na rozpočty domácností bude mít podstatně větší vliv to, jaká bude zima.

„Obecně budou ceny tepla v příštím roce stagnovat. V případě některých tepláren na zemní plyn je možné očekávat i snížení ceny. Ceny tepla z tepláren na uhlí budou stagnovat, případně velmi mírně porostou, ale na výdaje běžných domácností bude mít větší dopad spíše to, jaká bude zima,“ řekl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek. *„Pokud by však Energetický regulační úřad v příštím roce zastavil podporu kogenerace, mohlo by to mít velmi závažný negativní dopad na ceny tepla. Zatím věříme, že úřad podporu nezastaví,“* dodal Mirek Topolánek.

„Některé teplárny dokončují zásadní investice, aby splnily přísnější limity ochrany ovzduší, které jsou dány evropskou legislativou. Tyto náklady mohou mít u některých uhelných tepláren vliv na cenu tepla, ve většině případů však očekáváme v průměru nárůst ceny tepla do 2%,“ uvedl Martin Hájek, ředitel Teplárenského sdružení ČR.

Teplárny, elektrárny, závodní energetiky a plynové kotelny zásobují teplem pro vytápění a ohřev teplé vody 1,6 milionu domácností. Zhruba 55 procent tepla pro byty se v teplárnách vyrábí z uhlí, třetina ze zemního plynu. Další přibližně sedm procent tvoří biomasa a čtyři procenta připadají na teplo ze zařízení pro energetické využití odpadů, z topných olejů a druhotných zdrojů energie. Přes polovinu domácností zásobují dodavatelé teplem ze sekundárních rozvodů. Více než čtvrtinu pak domovními předávacími stanicemi, zhruba 14 procent z blokových kotlen a necelých 8 procent z domovních kotlen. Průměrná čtyřčlenná domácnost v bytovém domě ročně spotřebuje 25 GJ tepla (to je ekvivalent 6 945 kWh elektřiny pro přímotopy, 730 m³ zemního plynu nebo 1750 kg hnědého uhlí) na vytápění bytu a ohřev vody. V případě 1% růstu ceny by se náklady domácností na vytápění a ohřev vody zvýšily jen o 12 korun měsíčně (počítáno při průměrné ceně uhelného tepla 545 Kč/GJ a spotřebě 25 GJ). Podle šetření Českého statistického úřadu se náklady na vytápění a ohřev vody podílejí na výdáních domácností 6%.

Co ovlivňuje cenu tepla:

- Zdroj a palivo používané k výrobě tepla. Obecně lze říci, že levnější teplo nabízejí teplárny využívající domácí hnědé uhlí, které spalují v kombinované výrobě elektřiny a tepla.
- Do ceny tepla se promítají povolenky na emise skleníkových plynů.
- Spotřebu tepla se díky zateplování a moderním technologiím daří snižovat, ovšem náklady na údržbu infrastruktury zůstávají. Proto je třeba je rozložit do menšího objemu spotřebovaných gigajoulů.

Množství tepla je ovlivňováno především:

- venkovní teplotou
- efektivitou topného systému
- tepelnou pohodou v bytě
- (doporučená teplota: obytné místnosti teplota 21 °C, koupelna v době použití 24 °C, ložnice 19 °C, chodby a schodiště 15 až 18 °C podle využití a polohy;
- každý 1 °C teploty v bytě navíc je navýšení nákladů na vytápění o 5%)
- počtem dnů, kdy je nutno topit
- u spotřeby teplé vody je rozhodující její využití



ista

Váš partner pro energetický management budov

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



*Pohodové Vánoce
a úspěšný rok 2016
všem svým současným
i budoucím zákazníkům
přeje*

www.ista.cz

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

ÚDRŽBA A OPRAVY BYTOVÝCH DOMŮ

– technické zajištění údržby a oprav

Údržba stavby je povinností každého jejího vlastníka. Má povinnost udržovat stavbu v souladu s dokumentací skutečného provedení (případně ověřenou stavebním úřadem a rozhodnutím stavebního úřadu) tak, aby nevznikalo nebezpečí požárních a hygienických závad, nedošlo k znehodnocení stavby nebo k ohrožení jejího vzhledu a aby se co nejvíce prodloužila její užitelnost. Údržba má preventivní charakter. Za udržovací práce se považují i opravy, jimiž se rozumí drobné udržovací práce (např. oprava střešní krytiny, nátěrů, omítek, vytápěcí soustavy, elektrických rozvodů, atd.).

Oprava je odstranění fyzického opotřebení nebo poškození domu za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu.

Celý proces opravy objektu lze rozdělit do čtyř postupných kroků. V první řadě je to **příprava**, následuje **projekt**, poté **realizace** a posledním krokem je **vyhodnocení**. Aby provedení opravy přineslo očekávané výsledky, musí být ve všech čtyřech krocích zajištěna komplexnost. Kromě toho, že by nemělo být vynecháno žádné z opatření potřebné opravy domu, je důležité dodržet i jejich správné pořadí.

Protože se jedná o záležitost finančně velmi náročnou, je nutné věnovat pozornost zejména fázi přípravy. Přípravná fáze, během níž se zjišťuje stávající stav domů, rozhoduje se o opatřeních a zpracovávají se technicko-ekonomické podklady jako podklad pro žádost o úvěr, je důležitá i z důvodů možných sankcí.

Proces opravy bytového domu	
I. přípravná fáze	
1	Orientační průzkum objektu – technická prohlídka objektu.
2	Doplnění a aktualizace výkresové dokumentace stávajícího stavu. Doložení revize elektro (společných prostor), výtahů, plynu, hromosvodů a požární ochrany.
3	Stavebně technický průzkum - destruktivní i nedestruktivní se specifikací vadných konstrukcí jako podkladu pro možnost zpracování objektivního výkazu výměr. Návrh možného technického řešení oprav.
4	Vypracování energetického auditu v případě, že jsou prováděna opatření, týkající se úspor energie a PENB.
5	Zpracování technicko-ekonomických podkladů v návaznosti na průzkum. Tyto podklady musí obsahovat výkaz výměr, specifikaci výrobků a cenu opravy.
6	Vyhodnocení podkladů 2, 3, 4 a 5 a rozhodnutí o postupu a rozsahu oprav a způsobu financování.
7	Zpracování plánu celkové opravy a případně plánů ročních údržbových prací.
II. projektová fáze	
8	Zpracování dokumentace pro ohlášení případně projektové dokumentace ke stavebnímu povolení.
9	Zpracování položkového rozpočtu.
10	Inženýrská činnost za účelem stavebního řízení.
11	Stavební povolení/ohlášení.
III. realizační fáze	
12	Výběrové řízení na dodavatele.
13	Zajištění technického dozoru nad realizací.
14	Zpracování dokumentace pro provedení stavby.
15	Realizace.
19	Kontrola rozsahu, náplně a kvality oprav.
20	Dokumentace skutečného stavu oprav.
IV. fáze vyhodnocení	
21	Zpracování provozního řádu a pokynů pro užití budovy a bytů.

Vynaložené náklady na opravu lze optimalizovat provedením přípravné fáze v celém rozsahu opravy. Tento vliv přípravné dokumentace na dosažení optimální ceny realizace není dostatečně ceněn a spíše převládají názory bagatelizující tuto část v různé míře až po krajní velmi škodlivý odkaz na bezplatné poskytnutí dokumentace realizátorem.

Dokumentace staveb obytných domů

- Doklady o nabytí a vlastnictví stavby
- Stavební dokumentace
- Stavební povolení
- Kolaudační souhlas nebo rozhodnutí
- Rekolaudace a jiná rozhodnutí stavebního úřadu a dotčených orgánů o změně stavby, změně jejího užívání nebo změně části stavby
- Dokumentace o současném stavebně technickém stavu
- Revizní zprávy a protokoly o kontrolách
- Znalecké posudky
- Písemnosti související s prováděním oprav a dalších stavebních prací
- Další úřední korespondence

Stavební dokumentace podle zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákona a dále jeho prováděcí vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb. Rozsah a obsah projektové dokumentace pro ohlašování stavby, pro stavební řízení, dokumentace pro provádění stavby a dokumentace skutečného provedení stavby specifikuje výše uvedená vyhláška. Podle § 125 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. Samozřejmě zákon pamatuje i na případy, kdy se dokumentace stavby nedochovala, nebyla vůbec pořízena, anebo není v náležitém stavu. V tomto případě je vlastník povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby a to mu může být nařízeno stavebním úřadem. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby, může být na základě požadavku stavebního úřadu pořízena zjednodušená dokumentace (pasport stavby).

Projektová dokumentace musí být vždy zpracována oprávněnou (autorizovanou) osobou. Tato osoba odpovídá za správnost, celistvost, úplnost dokumentace a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace.

Zpracování zjednodušené dokumentace (pasport stavby) má výhodu v tom, že jej nemusí vyhotovit oprávněná osoba.

Dokumentace o současném stavebně technickém stavu (pasportizace), je jeden z nástrojů sledování aktuálního stavebně technického stavu objektu. Cílem vedení pasportizace obytných domů je získat nejen přehled o současném stavebně technickém stavu objektu, ale také základní informace o množství a technickém stavu jednotlivých konstrukčních prvků či technických zařízení. Pasportizace může sloužit jako podklad ke stanovení potřeb oprav, plánu údržby a oprav a následně rozpočtů na další období. Právní úprava neukládá vlastníkově obytného domu povinnost vést dokumentaci o současném stavebně technickém stavu objektu.

Základná závazné části dokumentací tvoří:

- A. Průvodní zpráva
- B. Souhrnná technická zpráva
- C. Situační výkresy

- D. Výkresová dokumentace /Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení
- E. Dokladová část

Výtahy

Odborná zkouška

Odborné zkoušky výtahů v provozu se provádějí ve lhůtách uvedených v tabulce

Druh výtahu	Interval zkoušek (roky)
Výtahy určené k dopravě osob nebo osob a nákladů	3
Výtahy určené pouze k dopravě nákladů a malé nákladní výtahy	6

Lhůta pro první odbornou zkoušku se odvozuje od data uvedení výtahu do provozu nebo od data poslední odborné zkoušky provedené podle ČSN 27 4007 : 2001 nebo ČSN 27 4007:1996.

Lhůty mohou být překročeny maximálně šest měsíců. Nedílnou součástí odborných zkoušek výtahů určených k dopravě osob nebo k dopravě osob a nákladů je posouzení všech provozních rizik výtahu.

Inspekční prohlídka

Inspekčním zkouškám se podrobují výtahy určené pro dopravu osob nebo osob a nákladů v následných termínech:

U výtahů uvedených do provozu před účinností ČSN EN 81-1(2):1993	3 roky od data poslední odborné zkoušky nejpozději však březen 2006 a následně každých 6 let
U výtahů uvedených do provozu před účinností ČSN EN 81-1(2):1999	6 let od data poslední odborné zkoušky nejpozději však březen 2009 a následně každých 9 let
U výtahů uvedených do provozu po účinnosti ČSN EN 81-1(2):1999	9 let od data poslední odborné zkoušky a následně každých 9 let
U výtahů v provozu, u kterých byla odstraněna všechna nebezpečí /nebezpečné situace dle přílohy A, ČSN 27 4007	6 let od data poslední odborné zkoušky a následně každých 9 let

Lhůty pro inspekční prohlídky mohou být překročeny maximálně o 6 měsíců.

Odborné prohlídky ČSN 27 4002

Druh výtahu	Lhůty provádění odborných prohlídek v měsících	
	Kategorie I Výtahy uvedené do provozu po 31. 12. 1992	Kategorie II Výtahy uvedené do provozu před 1. 1. 1993
Výtahy určené k dopravě osob a nákladů v budovách s převážujícím volným přístupem veřejnosti	3	2
Výtahy určené k dopravě osob a nákladů v budovách používaných převážně uživateli budovy s omezeným přístupem veřejnosti	4	3
Výtahy určené pouze k dopravě nákladů a malé nákladní výtahy	6	6

Vážení a milí čtenáři našeho výjimečného časopisu



Konec roku je nejen časem rekapitulací a předsevzetí, ale i časem, kdy je třeba ke zdárnému přežití hektických svátečních dní

i trochu humoru. Pozdrav vám všem posílá spisovatel, scénárista, karikaturista a humorista OLDŘICH DUŠEK v podobě kreslených vtipů. Jeho životní krédo (jedno z mnoha!) zní: ŽENU A VÍNO NIČÍM NENAHRADÍŠ! K tomu není co dodat, snad jen, že i kolektiv redakce vám všem přeje hezké vánoce a šťastné a veselé vykročení do roku 2016.

PF 2016



Vydává:
Artedit, spol. s r. o.

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

Redakční rada:
Jiří Bárta
a mediální komise SČMBD

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

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

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

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

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

Rozšiřování časopisu
SČMBD a krajské rady

A.L.L. Production

Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzertech redakce neručí.

**Číslo 6 vyšlo v prosinci 2015,
následující číslo vyjde v únoru 2016**

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB • ISTA • KASTEN • PKV • OKENTĚS
• PEKSTRA • TECHEM • SOFTLINK

**OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT
STANOVISKO ČSMBD**

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



„NO A MÁME TO TADY!“



FRIGO NA MAŠINĚ

Nová vyhláška o rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu

Po dlouhé době netrpělivého očekávání (a mnoha odkladech) byla dne 16. 10. 2015 zveřejněna nová vyhláška MMR č. 269/2015, ze dne 30. 9. 2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Vyhláška nabývá účinnosti 1. 1. 2016. Zatímco předcházející návrhy novel byly odborné veřejnosti známy, tentokrát byla nová vyhláška prakticky do poslední chvíle držena pod pokličkou. Nepochybně to evokuje spekulace, proč tentokrát tomu bylo jinak...

Nová vyhláška přináší řadu změn, novinek i zásadních rozporů. Zůstávají však také oblasti, které nová vyhláška neřeší. Cílem článku není podrobný rozbor celého textu vyhlášky (viz QR kód), nýbrž jen diskuse novinek, rozdílů či kontroverzních ustanovení. Zásadní změny lze rozdělit do tří skupin: změny terminologické, parametrické a procedurální.

Ze změn terminologických stojí za zmínku používání shodné terminologie se zákonem č. 67/2013 Sb., takže termíny „vlastník“ a „konečný spotřebitel“ jsou nahrazeny termíny „poskytovatel služeb“ a „příjemce služeb“. Také se již mluví pouze o „teplé vodě“, slůvko „užitková“ bylo vypuštěno. Upravuje se definice pojmu „náměr“ a zavádí se nový termín (a ukazatel) „podíl nákladu příjemce služeb“. V §2 je nově definován i pojem „náklad“. §4 nově hovoří o základní a spotřební složce na vodu spotřebovanou pro přípravu teplé vody, avšak s tím, že jejich podíl činí 0% ku 100%, takže se o nikterak zásadní posun nejedná – pouze se jednoznačně upravuje to, co se dříve „nepřesně“ aplikovalo.

Parametrických změn je více a také mají zásadní vliv na konečný výsledek rozúčtování. V první řadě je to rozšíření podílu spotřební složky u nákladu na vytápění až na 70% (nově tedy 50-70%). Proti tomu jde ustanovení následujícího odstavce (§3, odst. 2), který upravuje meze povoleného rozptylu rozdílů celkového průměrného nákladu na 1 m² u příjemce služeb oproti témuž průměrnému nákladu vyčíslenému pro celou zúčtovací jednotku. Meze upravené vyhláškou č. 372/2001 Sb. (§4, odst. 4) ve známém rozmezí +/- 40% se upravují na -20% a + 100%. Další parametrickou změnou je velikost „navýšení“ (§3, odst. 5 a §4, odst. 4) sjednocená pro vytápění i teplou vodu zákonem č. 104/2015 Sb. (§6, odst. 3 a 4) na trojnásobek průměru spotřební složky, přičemž praktická aplikace tohoto ustanovení se řídí vzorcem v Příloze č. 2 nové vyhlášky.

Změn procedurálních je nejvíce a ty rovněž mají klíčový dopad na konečné výsledky rozúčtování. Nová vyhláška zohledňuje technické překážky při instalaci registračních zařízení na vytápění (§3, odst. 6); u vodoměrů na teplou vodu však tuto možnost nepouští. Nově se také definuje způsob, jak

dále pracovat s vyššími úhradami „hříšníků“ postižených navýšením (§7, odst. 7 a §4, odst. 5). V případě prostor odpojených od vnitřního rozvodu vytápění se na tyto nově pohlíží jako na nepřímé vytápění, takže se mění procedura výpočtu ZPP takových prostor podle Přílohy č. 1, části A, bodu 2 (známá redukce ZPP dle počtu stěn). Jednou z klíčových procedurálních změn je i přesná definice postupu jak rozdělovat náklady u příjemců služeb, jejichž průměrný náklad na 1 m² je mimo zmíněné meze -20% a + 100%. Procedura je přesně popsána a ze své definice nepřipouští odchýlné zpracování „převyšů“ na obou stranách. Nově je formulován způsob stanovení množství tepelné energie spotřebované pro teplou vodu při absenci přímého měření a je řešen odkazem na vyhlášku MPO č. 194/2007 Sb., §7, odst. 3. Pozitivní změnou je bezesporu i způsob rozúčtování spotřební složky při změně příjemce služeb v případě, že jsou k dispozici mezioděčty příslušných měřidel (§5, odst. 6). K povinnému obsahu výúčtování patří nově i shora zmíněná hodnota „podílu nákladu příjemce služeb na vytápění, teplo na ohřev vody a na vodu v teplé vodě“ (§6, písm. d).

Řadu změn v nové vyhlášce lze vnímat jako posun kupředu, jako přiblížení k „realitě“. Jako pozitivní chápeme změněné meze, zejména v oblasti minusové tolerance, kde se dostáváme k reálné minimální vnitřní teplotě v úrovni 17 °C, což je důležité obecně, v plně tepelně revitalizovaných objektech pak zvláště. Spoustu častých a opakujících se dotazů odstraní i pevně daná procedura zpracování „převyšů“, i když nelze říci, že všem zpracovatelům výúčtování to zjednoduší práci a že tento postup je jediný správný. Dobré jsou jistě i změny sjednocující navýšení (penalizaci), respektování technických překážek pro instalaci a možnost použití mezioděchtů při změně uživatele. Na druhé straně najdeme i rozpory, z nichž dva považujeme za velmi závažné. Prvním je rozšíření podílu spotřební složky až na 70%. Toto ustanovení vnímáme jako ryze populistické, protože pro laiky jakoby dává při rozdělování nákladu na vytápění možnost uplatnění vyšší váhy náměrům registračních přístrojů, na straně druhé však tato „volnost“ v plném rozsahu končí v propasti korekce -20% až +100%.

Provedli jsme na vzorku bezmála 30 tisíc bytů srovnání, kolik bytů za jakých podmínek „spadne“ do korekce. Podle kritérií vyhlášky stávající (372/2001 Sb.) je to při poměru ZS/SS 50/50 asi 36% bytů, při poměru 40/60 potom již 47% bytů. Podle nové vyhlášky tato procenta rostou takto: pro 50/50 je podíl korigovaných bytů 44%, pro 40/60 potom 53%. Nelze tedy vyloučit, že při poměru 30/70 bude podíl korigovaných bytů nejméně dvoutřetinový. Další vadou na kráse nové vyhlášky je vzorec pro výpočet násobku pro navýšení (Příloha č. 2), který již ze samé podstaty matematické formulace nedo-

voluje splnit „penalizační“ navýšení na trojnásobek, jak ukládá zákon č. 104/2015 Sb. Dokonce, penalizační násobek postupně klesá s rostoucím podílem „hříšníků“ v zúčtovací jednotce. K méně závažným nedostatkům pak řadíme věcnou chybu ve vzorci v Příloze č. 1, bod 2, písm. b, kde ve jmenovateli zlomku má být velikost PP, nikoli ZPP; tato vada ve vyhlášce i přes opakovaná upozornění přetrvává již 15 let. Posledním viditelným nedostatkem je „zmírnění“ klasifikace prostor odpojených od centrálního vytápění. Považujeme tuto úpravu za nešťastnou, protože v konečném důsledku přispěje k nerovnoměrnosti teploty vnitřních prostor objektu a bude i působit jako „návod“ pro odpojování.

Zůstávají i otevřená témata, která nová vyhláška neřeší vůbec. Prvním je problematika bytových předávacích stanic, která vyžaduje zcela specifickou proceduru, neboť zde je obvykle měřeno pouze celkové množství tepelné energie a množství studené vody vstupující do prostor užívaných příjemcem služeb. Přitom se bezesporu nejedná o případ, který by ošetřovalo ustanovení zákona č. 103/2015 Sb., bod 24, písm. f. Další širokou mezerou je jakákoli absence pravidel a procedur pro rozúčtování nákladů na chlad, přičemž požadavek na měření chladu je uveden v téže zmiňované části zákona pod písmeny f a g. Poslední chybějící položkou je „neimplementace“ požadavků evropské směrnice 2012/27/EU (EED) týkající se povinnosti poskytování častějších informací o vyúčtování pro příjemce služeb, která je uložena ustanoveními článku 10, odst. 1. a Přílohou VII, bod 1.1. této směrnice.

Takové jsou tedy první dojmy z nové „rozúčtovací“ vyhlášky. S ohledem na její účinnost od 1. 1. 2016 budeme podle ní pracovat až za rok, kdy se budeme připravovat na rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu za rok 2016. Teprve po prvním rozúčtování podle nové normy uvidíme, jaké zkušenosti její praktické nasazení přinese. Povíme si to v půli roku 2017.

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



**Techem Vám pomůže v souladu s novou legislativou
připravit vlastní pravidla pro rozúčtování nákladů
na vytápění a vodu tak, aby zohledňovala
specifika Vašeho objektu.**

Najdete nás v celé České republice na našich pobočkách:

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

A na našich kontaktních místech: České Budějovice a Plzeň.

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



techem
Jsme bliž. Vidíme dál.

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