



ANO, PANE MINISTŘE –
KORESPONDENCE
S MS ČR

SBD KRUŠNOHOR
SETKÁNÍ NA NEJVYŠŠÍ
ÚROVNI

TEPLÁ VODY
Z AKADEMICKÝM
NADHLEDEM

KŘIŠTÁLOVÉ KOMÍNY
ROZDÁNY

Absorbér mokrého odsíření v teplárně
Planá nad Lužnicí společnosti C-Energy Bohemia

POLEMIKA:
TEPELNÁ ČERPADLA
ANO ČI NE?

MĚŘENÍ ÚNIKU TEPLA
ÚLET V BAÓNU

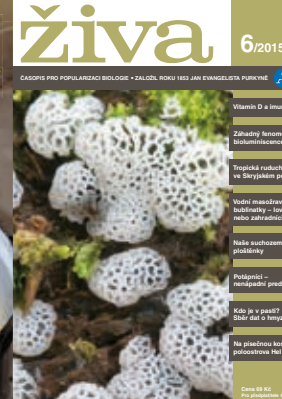
ARTAV S NOVÝM
PŘEDSEDOU

BAUMIT
PŘEDSTAVUJE
Zateplovací systém
(ETICS)





PRŮVODCE
PO NÁRODNÍM TECHNICKÉM MUZEU



Artedit – grafické studio

23 let připravujeme pro zákazníky časopisy,
výroční zprávy a knihy v prvotřídní kvalitě.

Náš servis zahrnuje tyto práce:

vytvoření grafické podoby tiskoviny, sazba textu, jazykové korektury,
překlady, scanování a úprava fotografií pro tisk, příprava kontrolních
nátisků, zajištění a kontrola tisku v tiskárně

Portfolio zákazníků:

Národní technické muzeum, Národní muzeum, ČOI,
Městská část Praha 13, Český svaz včelařů, z.s.,
nakladatelství Libri, Albatros Media a.s., Academia, Leda, Slovart

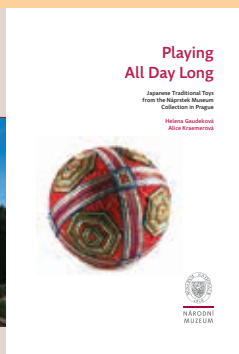
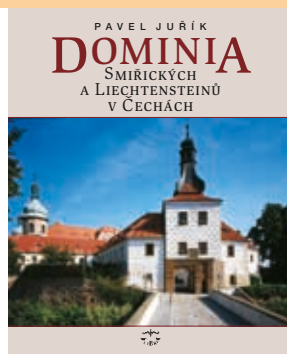
Kontakt:

Štěpánská 9
120 00 Praha 2

www.artedit.cz

produkce@artedit.cz

tel.: 774 217 733, 222 322 482



3 SVAZKY Z EDICE CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY JESKYNĚ, OSTRAVSKO A BRNĚNSKO

Knihy z edice Chráněná území ČR jsou unikátním průvodcem krajinou naší země.
Najdete tu nejen podrobný popis lokalit ale i mapku a letecký snímek, což vám umožní danou
zajímavost skutečně v krajině nalézt.
Doporučujeme rodinám turistů ale i školám a úřadům státní správy.

Svazek Jeskyně podává podrobný popis 3 328 známých podzemních
prostor na území České republiky.

Knihy má 608 stran, najdete v ní barevné fotografie, letecké snímky,
mapky.

Cena je 550 Kč vč. DPH + poštovné, balné neučtujeme.

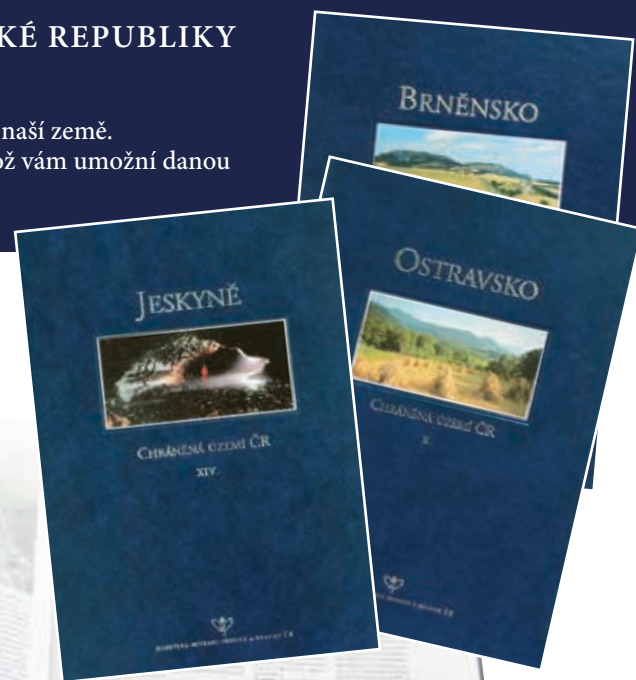
Svazek Ostravsko popisuje na téměř 500 stranách zajímavé a chráněné
lokality v Ostravském kraji

Cena 400 Kč vč. DPH + poštovné, balné neučtujeme.

Svazek Brněnsko popisuje na téměř 1 000 stranách zajímavé a chráněné
lokality v okolí Brna (kraj Jihomoravský)

Cena je 700 Kč vč. DPH + poštovné, balné neučtujeme.

Objednávky přijímáme na e-mailu produkce@artedit.cz



Slovo na úvod

Někdy je třeba, aby v úvodním sloupku bylo řečeno něco konkrétního k obsahu čísla, které se vám dostává do ruky. Má totiž několik zásadních materiálů, na které bych chtěl upozornit. V první řadě najdete obsáhlé čtení na téma, které dlouhodobě sledujeme. Je to sedm let trvající snaha především severočeských bytových družstev, v čele s SBD Krušnohor, o nápravu problémů týkajících se soužití neřízených obyvatel se slušnými lidmi na konkrétních sídlištích v konkrétních domech. Mostecká výzva, která vznikla právě před sedmi lety a popisuje neduhy i možná řešení stále se zhoršujícího stavu, nastartovala jednání s vládou a příslušnými ministerstvy. K tomu ještě přibýly další problémy související s platností NOS a NOZ. Zákonů, které v praxi přinesly problémy a stěžují práci a život lidem i bytovým družstvům. Na přelomu loňského roku a v roce letošním došlo k mnoha setkáním na nejvyšší úrovni (jak se v politice říká), která přináší první konkrétní výsledky (doufejme). Odborníci z nejrušnějších ministerstev a vládní agentury poněkoličkáte přijeli do Mostu, aby našli řešení. Ne to politické, nicneříkající, ale konkrétní opatření a připravili návrhy zákonů pro jednání vlády, které napravit dlouholeté nespravedlnosti. Za to patří všem díky, že vytrvali a tvrdošíjně šli za svým cílem. Poděkování patří i Svazu českých a moravských bytových družstev, který celou dobu tento směr nápravy podporoval a podporuje.

Další téma s větším rozsahem stran patří tentokrát Tepelárenskému sdružení ČR, respektive problematice teplárenství. Není divu, protože teplárny jsou, i přes různé peripetie, největším a spolehlivým dodavatelem tepla a teplé vody pro domy bytových družstev a SVJ, která družstva spravují. Pětadvacet let práce tepelárenského sdružení přineslo lepší komunikaci mezi dodavateli a odběrateli tepla a teplé vody. Teplárny jsou, pokud dobře hospodaří a přizpůsobují své podmínky i potřebám odběratelů, dobrým partnerem. Nemalé prostředky jdou i do modernizace systému, ať už vlastního vylepšení kotelen, či rozvodů tepla, aby teplárny splňovaly stále zpřísňující se podmínky dané nařízeními z EU a na druhé straně jistým bojem o dosažitelné a cenově příznivé zdroje potřebné na výrobu tepla a teplé vody (potažmo elektrické energie). K tomu také patří polemika na téma obnovitelné zdroje tepla, konkrétně možnost přechodu například na tepelná čerpadla. Jak se dočtete, obě strany hájí své pozice.

Při listování, a doufám i čtení, dalších článků narazíte na témata, která k zaměření našeho časopisu patří. Rozúčtování tepla a teplé vody, moderní technologie pro odečty jmenovaných médií a další informace a zajímavosti, které budou, snad, užitečné.

Tolik průvodce dnešním vydáním časopisu bytová družstva-SVJ-správa domů.

Příjemné počtení přeje a za přízeň děkuje

Vít Špaňhel

bytová družstva – **SVJ** – správa domů

Ročník XIII

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

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 inzerátech redakce neručí.

**Číslo 3 vyšlo v červnu 2016,
následující číslo vyjde v srpnu 2016**

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB • ISTA • BAUMIT • OKENTĚS
• PEKSTRA • ENBRA • TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ ČR

**OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT
STANOVISKO SČMBD**

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 150 Kč

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

ZA 270 Kč

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

ZA 375 Kč

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

Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vystavenou fakturou.

Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ:

ULICE:

MĚSTO, PSČ:

TEL./FAX:

IČO: DIČ:

E-MAIL:

☐ 150 Kč

☐ 270 Kč

☐ 375 Kč

DATUM A PODPIS:

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

OTÁZKY NA TĚLO, ODPOVĚDI NA ...

Předseda Stavebního bytového družstva Rozvoj v Sokolově Ladislav Kupka dlouhodobě nemile nese skutečnost, jak nedostatky a díry v legislativě ztěžují dokonce i znemožňují domoci se spravedlnosti slušným lidem nad darebáky. Proto dopisem oslovil Ministra spravedlnosti ČR. Dostal odpověď (*redakčně jsme ji krátili*) na kterou reagoval. Všechny tři texty otiskujeme. Zcela pravdivě popisují stav, který trvá a i přes veškerou snahu kompetentních (vedení bytových družstev a spravovaných SVJ) a kompetentně nekompetentních (úředníků a legislativců). Názor si udělejte sami. Že by se snad mohlo blýskat na lepší časy, můžete najít na následujících stranách našeho časopisu.

Adresát:

**Ministr spravedlnosti ČR,
JUDr. Robert Pelikán Ph.Dr.**

Věc:

Informace o stavu dlužníků v bytech

Jsem předseda Stavebního bytového družstva Rozvoj v Sokolově, a to od roku 1980. Družstvo má 7 800 bytů, z toho je cca 1/2 již ve vlastnictví družstevníků. Chod družstva je dá se říci bezproblémový, až na dlužné částky. Máme cca za 10.000.000,- Kč dlužníků, což představuje cca 1.280,- Kč na bytovou jednotku. Vezmeme-li skutečný počet dlužníků cca 470, potom tito dluží 21.300,- Kč na byt. Tyto dluhy lze rozdělit na případy sociální (úmrtí v rodině, nemoc, nezaměstnanost), čili omluvitelné a dohodou řešitelné a těch je cca 30 případů (čísla se mění a jsou zprůměrována) dále pak případy řešené státními orgány, cca 20 případů (dlouhé projednávání u soudů, vyřizování exekucí, vyřizování dědictví – rekord nevyřízeného dědictví je 8 roků). Zbytek 420 případů jsou právními nedostatky, které vláda dlouhá léta neřeší – svolávají se komise a nic se neděje. Přitom řešení jsou jednoduchá, stačí jen respektovat základní vztahy u 420 případů. Dlužíš-li nájem, okrádáš spolubydlící v domě, protože za tebe musí zaplatit, jinak by nemohli bydlet (náklady na otop, teplou vodu apod.). Dodavatelé by dlužnou částku uplatnili u soudu a zde jsou soudy rychlé, protože nemají potřebu dokladování a zjišťování. Těch 420 případů zneužívá komplikované a vzájemně si odporující předpisy a nařízení.

1) Zaměstnaný družstevník v družstevním bytě – neplatí (alkohol, drogy, gambler, rozvodové průtahy apod.). Nezaplatí-li 2 měsíce nájem, je mu zaslána upomínka, neplatí-li i nadále, je mu zaslána výstraha před vyloučením, neplatí-li dále je vyloučen. Tento proces trvá 4 měsíce a dluh naroste na průměrně 20 tis. Kč. Podle § 218 trestního zákona neoprávněně užívá bytovou jednotku. Družstvo musí požá-

dat soud o vyklizení bytu (proč, když tam nemá co dělat z trestního práva??) Soudní řízení trvá cca 3 měsíce a následné úřední vystěhování další cca 2 měsíce (dluh narůstá o dalších 25 tis. Kč) Byt je prakticky vždy zdevastován a je potřeba jeho oprava a to na náklad spolubydlících v domě. Oprava do předepsaného standardně obyvatelného stavu znamená další měsíc a dluh naroste v průměru o dalších 9–14 tis. Kč. Soudní výlohy ve výši cca 18 tis. Kč za rozhodnutí o vyklizení bytu jsou dalším nákladem spolu s náklady družstva, kdy se těmito případy zabývá 1 pracovník – jeho náplň práce. Nevyklidí-li dlužník byt, podává se nový soudní návrh, a to na exekuční vyklizení bytu o nákladu cca 13 tis. Kč a dluh opět naroste o cca 6 měsíců a dalších 30 tis. Kč. Celkem cca 116.000,- Kč.

Řešení – stačí jen urovnat rozpory v předpisech a to tak, že ukončením nájmu vyloučením, je vyloučený povinen se vystěhovat z bytu do 14ti dnů. Neučiní-li tak, je družstvo oprávněno vstoupit do bytu a byt vyklidit, v případě potřeby, i za účasti Policie. Vyklizené předměty uskladnit po dobu jednoho měsíce a nejsou-li předměty dlužníkem převzaty, tyto vydražit a získané prostředky použít na snížení dluhu. Vyklizení provádí zaměstnanci družstva na náklady dlužníka. (Odhadnuté náklady, včetně dopravy a uskladnění cca 5 tis. Kč). Výsledek – snížené ztráty na cca 25.000,- Kč. Úspora – rozdíl cca 91.000,- Kč a to vtom lepším případě průběhu, jak je výše popsán.

Pro družstevníky to znamená zbytečně vynaložené peníze ve výši 420 x 91.000,- Kč = 38.220.000,- Kč na dobu vyřešení uvedených 420 případů.

Za dobu, co tento stav existuje, se nestalo, že by soudy rozhodly ve prospěch dlužníka. Dlužník má právo rozhodnutí družstva napadnout soudně.

2) Zaměstnaný vlastník bytu (může být i družstevník)

Zde jsou ostatní vlastníci a spolubydlící prakticky proti dlužníkům bezmocní, a to jak u Společenství vlastníků jednotek, tak i v družstvu. Dlužník – vlastník bytu si může dovolit co-

koliv a ostatní spolubydlíci v domě za něho platí a zvláště, když si byt pořídil na půjčku. Stačí, aby splácel půjčku u banky a po dobu splátky půjčky je nedotknutelný — banky mají přednost před ostatními spolumahiteli v domě. Představte si, že tento stav platí po celou dobu splácení půjčky, tč. 20 roků.

Mohu zaslat adresu a nejen já, ale i další předsedové družstev nebo Společenství vlastníků jednotek v republice.

Řešení – upozornění na dluh za 2 měsíce, po 3 měsících podání návrhu na exekuci, která musí být provedena do 2 měsíců.

3) Žádný z uvedených návrhů změn není asociální, ale výchovný. Současný stav podporuje stávající nespravedlnost vůči slušným a odpovědným občanům.

Z výše uvedeného by se podstatně snížila doba a náklady se stejným sociálním dopadem a z vlastních letitých zkušeností vím, že by se zlepšila i osobní zodpovědnost bydlících. Většina nesorózních občanů právě výše popsany stávající právní postup opakovaně zneužívá a vládě je to jedno. Těch jednání v komisích o nápravě jsem zažil, ale všechno bylo k ničemu.

SČMBD spravuje cca 750.000 bytů a podle závěrů poslední valné hromady je v rámci republiky každý byt spravovaný družstvem zadlužen částkou cca 13.820,- Kč a vládě je to jedno. Zřejmě máte samé poradce teoretiky, kteří vše zdůvodňují tím, že to nejde, protože nechtějí, nebo neumí a nechtějí si komplikovat život.

Osobně jsem kdykoliv schopen se s Vámi setkat a vysvětlit vše podrobněji.

Ladislav Kupka

*předseda družstva Stavebního bytového družstva
Rozvoj v Sokolově*

Odpověď:

Ministerstvo spravedlnosti ČR

Vážený pane předsedo,
obracíme se na Vás v reakci na Váš dopis ze dne 23. října 2015, kterým nás informujete o stavu dlužníků v bytech.

Předně podotýkáme, že si jsme vědomi problematické situace s neplatiči příspěvků na správu domu a pozemku a zamýšlíme se nad možnými opatřeními, která by společenstvím vlastníků umožnila získat část prostředků ze zpeněžení jednotky a pokrýt tak dlužné částky.

Lze zvážít kupříkladu zavedení zákonného zástavního práva k jednotce ve prospěch společenství vlastníků jednotek; to by mělo být omezeno na 25 % z výtěžku zpeněžení jednotky, přičemž pohledávky společenství vlastníků by měly být uspokojovány ve stejné skupině jako pohledávky z hypotečních úvěrů sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů. Konkrétní podoba právní úpravy je toho času předmětem odborných právních diskusí.

O zřízení zástavního práva se na druhou stranu neuvažujeme v případě družstevních podílů a pohledávek bytového družstva za vlastníky těchto podílů. Na rozdíl od bytového spoluvlastnictví, kde společenství vlastníků reálně nemá možnost obrany proti neplnění dluhů ze strany vlastníka

jednotky (výjimku může představovat řešení předestřené níže), je bytové družstvo v případě, že člen bytového družstva, s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu, hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu, oprávněno takového člena z družstva vyloučit. V rámci vypořádání s takto vyloučeným členem pak vzniká bytovému družstvu právo započíst si své pohledávky vůči pohledávce vyloučeného člena na výplatu vypořádacího podílu (včetně např. náhrady nákladů řízení přiznaných soudním rozhodnutím). Uvedené právo družstvu vzniká, přestože speciální úprava v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „zákon o obchodních korporacích“44 či „ZOK“) se zápočtem výslovně nepočítá (na rozdíl od úpravy § 213 odst. 2 a § 347 odst. 2 a 3 ZOK); právo zápočtu plyne z obecné úpravy zápočtení v občanském zákoníku [srov. § 1982 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“44 či „o. z.44)], ta bezpochyby dopadá i na uvedenou situaci. Takovou úroveň ochrany bytového družstva vůči členu, který porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu, lze považovat za dostatečnou.

Pokud jde o možnosti obrany společenství vlastníků proti neplatičům příspěvků na správu domu a pozemku, předně podotýkáme, že společenství vlastníků nemá povinnost zajišťovat dodávky služeb souvisejících s užíváním jednotky; tuto povinnost lze založit pouze vzájemným ujednáním společenství vlastníků s vlastníky jednotek či rozhodnutím společenství (§ 3 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.). V těchto případech lze uvažovat o oprávnění společenství vlastníků přerušit dodávky služeb neplatičímu vlastníku jednotky.

Je-li založena povinnost společenství vlastníků zajišťovat dodávky služeb, je vlastník jednotky oprávněn poskytování služeb vyžadovat, současně je však povinen platit zálohy na poskytované služby (§ 1181 odst. 1 o. z.). Společenství vlastníků má na druhou stranu právo po vlastníku jednotky (příjemci služby) placení takových záloh požadovat (§ 4 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.). Společenství vlastníků je dále oprávněno uplatňovat a vymáhat plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek [§ 8 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.]. Společenství vlastníků je povinno vlastníku jednotky (příjemci služby) vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby (srov. § 1181 o. z., § 7 zákona č. 67/2013 Sb.) Stanovy společenství vlastníků by současně měly obsahovat (mimo jiné) pravidla pro úhradu cen služeb [srov. § 1200 odst. 2 písm. g) o. z.] – v rámci těchto pravidel je představitelné i ujednání, které by umožňovalo poskytování služby neplatiči přerušit; například pokud by po předchozí výzvě, jež by obsahovala upozornění na možnost přerušování poskytování služby, vlastník jednotky dlužné částky nedopltil....(kráceno redakcí)

(Dále vybíráme v odpovědi pasáže týkající se bezprostředně bytových družstev.)

Výše uvedené závěry nelze vztáhnout na vztahy v bytových družstvech, tedy na situace, kdy členové bytových družstev, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu, neplatí zálohy na služby poskytované družstvem. V jejich případě je nezbytné vycházet z dosavadní rozhodovací praxe Nejvyššího soudu České republiky. Nejvyšší

soud dospěl opakovaně k názoru, že „omezení dodávky vody pronajímatelem nelze považovat za oprávněné ani v případě porušení platebních povinností nájemce. Povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu ve smyslu § 687 odst. 1 obč. zák. [zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, obdobně § 2205 písm. c) o. z. – nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu] a v jejím rámci povinnost zajistit nájemci možnost odběru pitné vody, totiž není tzv. synallagmatickým závazkem podle § 560 obč. zák. [zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, obdobně § 2205 písm. c) o. z. – nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu] tj. její splnění nelze podmiňovat splněním povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, např. povinnosti platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.“ (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008, či rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. února 2006, sp. zn. 26 Cdo 1067/2005). Trestní senáty Nejvyššího soudu pak takové počinání pronajímatele klasifikovaly jak trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru ve smyslu § 208 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. září 2014, sp. zn. 8 Tdo 1038/2014, či rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. října 2006, sp. zn. 7 Tdo 1164/2006). V případě bytových družstev je nezbytné nastalou situaci řešit institutem vyloučení člena z družstva.

Pokud jde o svépomocné vyklizení vyloučeného člena z družstevního bytu, je nezbytné vycházet z principu, že ochranu subjektivních práv primárně zajišťují orgány veřejné moci; svépomoc je přípustná jen ve výjimečných případech. Občanský zákoník v § 12 konkrétně stanoví:

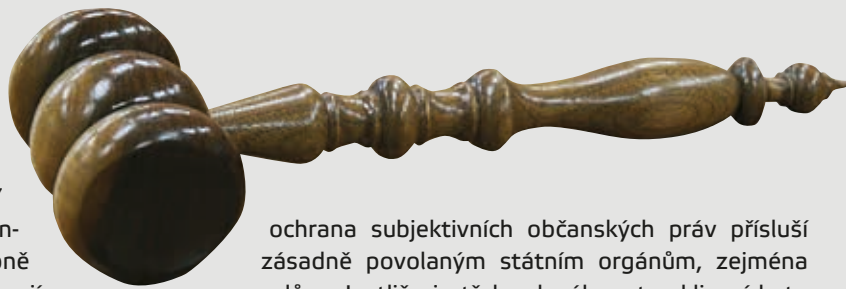
„Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc (dále jen „orgán veřejné moci“). Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.“

Dle § 14 o. z. pak platí, že:

1) Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě.

2) Hrozí-li neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může jej každý, kdo je takto ohrožen, odvrátit úsilím a prostředky, které se osobě v jeho postavení musí jevit vzhledem okolnostem jako přiměřené. Směřuje-li však svépomoc jen k zajištění práva, které by bylo jinak zmařeno, musí se ten, kdo k ní přikročil obrátit bez zbytečného odkladu na příslušný orgán veřejné moci.“

Otázkou oprávněnosti svépomocného vyklizení bytu pronajímatelem se zabývala i rozhodovací praxe; srov. např. rozhodnutí NS ČR ze dne 5. března 2002, sp. zn. 22 Cdo 1853/2000, či rozhodnutí NS ČR ze dne 6. září 2007, sp. zn. 25 Cdo 365/2006. V obou případech byla svépomoc shledána nedovolenou. V později zmíněném rozhodnutí Nejvyšší soud výslovně uvádí: „obecně platí, že



ochrana subjektivních občanských práv přísluší zásadně povoláním státním orgánům, zejména soudům. Jestliže je třeba dosáhnout vyklizení bytu podle soudního rozhodnutí, zákon stanoví postup v ust. § 339 a násl. o.s.ř. v rámci soudního výkonu rozhodnutí Vámi navrhované řešení, aby družstvo mohlo za jakýchkoli okolností svépomocně vyklidit byt vyloučeného člena, jde proti jednomu z principů, na kterých je postaven občanský zákoník a moderní právní stát obecně, a proto je nepovažujeme za správné.

Pro úplnost uvádíme, že Ministerstvu spravedlnosti nepřísluší závazným způsobem vykládat právní předpisy a nemůže tak předjímat případnou konečnou pozici soudu k předmětné problematice. Ministerstvo spravedlnosti ani neposkytuje právní poradenství soukromým osobám. Výše uvedené stanovisko je tedy třeba považovat pouze za nezávazný názor Ministerstva spravedlnosti.

S pozdravem

Mgr. Jakub Sosna

Vedoucí oddělení civilního práva legislativního odboru

Adresát:

Ministerstvo spravedlnosti ČR

Vážený pane magistře,
byl jsem překvapen Vaší odpovědí a to ze dvou důvodů:

1) Velmi podrobně jste mě informoval o problémech, které již roky znám. Za to Vám děkuji a oceňuji snahu vysvětlit možné postupy. Ty postupy uplatňujeme.

2) Při uplatňování těchto postupů dochází k problematice, které uvádím v mém předchozím dopise. Tyto postupy jsou silně nedostačující a díky nim stojí jejich řešení v jednotlivých případech zbytečně vynaložené náklady ve výši 91 tis. Kč, které hradí poctiví občané za ty nepoctivé, zneužívající stávající stav. Vysvětlení stavu nic neřeší a stát nečinností podporuje nepoctivce (skryté zloděje).

Uvedu jeden z důsledků, který jsem včera „vysvětloval“ našim družstevnicím.

Při dodržování Vámi vypsaných postupů sousedé v bytě zneužívají stávající stav a její manžel chodí raději, již 5 měsíců, spát do garáže - je odpovědný řidič kamiónu a nechce havarovat. Místo vysvětlování a doporučování změňte zákony tak, aby darebáci neměli navrch.

Prosím, přečtěte si znovu můj první dopis.

Já od Vás nechci výklad stávajících zákonů, ty je potřeba změnit! Podle změněných zákonů budou rozhodovat soudy.

Zdravím

Ladislav Kupka
předseda družstva

Konečně je na tahu také vláda, říká k jednáním na Krušnohoru předseda rady



Karel Jedlička

Foto: (pp)

Vláda připravuje materiál, ze kterého vzejde usnesení k opatřením kolem bydlení sociálně vyloučených obyvatel. Jsem rád, že ve vládním materiálu se hovoří o tom, na co bytová družstva dlouhodobě upozorňovala.

Předtím byl pro vládu zpracován materiál vycházející z podnětů, které byly předloženy loni během říjnového a prosincového jednání vládních úředníků na SBD Krušnohor v Mostě. Řada podnětů vyplývá z janovské a mostecké petice poukazující na neúnosnou situaci v chování nepřízpůsobilých osob.

Ve vládním materiálu je uvedeno, že bydlení pro chudé může být v Česku výnosným obchodem. Ten umožňuje vydělávat na sociálním systému, který finančně přispívá chudým lidem na jejich bydlení.

K 1. lednu 2015 byl novelizován zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, který dává možnosti přísněji kontrolovat tzv. byznys s ubytovnými prostřednictvím nové úpravy podmínek pro přiznání doplatku na bydlení.

KROK K NÁPRAVĚ

Až dosud se pro výpočet doplatku na bydlení používala metodika vycházející z počtu osob s trvalým pobytem v bytě. Novela zabránila poskytování více doplatků více lidem na jeden byt. Dávka je nově vázána především na místnost, ne na jednotlivce.

Již není možné umístit do malého pokoje na ubytovně početnou rodinu, nadsadit nájemné a za každého člena inkasovat doplatek na bydlení.

Dále musí byt splňovat základní technické standardy.

OBCHOD POKRAČUJE

Jenže z ubytoven se začíná špinavý obchod postupně přesouvat do standardních bytů, především na panelová sídliště. Potěšující je, že vláda akceptovala náš pohled na problém a ve svém materiálu ho jasně definovala: Majitel bytu, či člen družstva pronajímá byt v bytovém domě domácnosti ohrožené sociálním vyloučením nebo jinak znevýhodněné (např. Romům, cizincům). Úřad práce vyplácí přímo majiteli bytu příspěvek a případně i doplatek na bydlení.

Majitel však správci domu (SVJ, družstvo) dlouhodobě neodvádí předepsané příspěvky na správu domu a pozemky, ani zálohy za společně odebírané služby (energie, plyn, vodné, stočné, teplo v domech s centrálním vytápěním apod.).

POSTIHNOU I SOUSEDY

Dluh majitele bytu vůči družstvu či společenství vlastníků může dosahovat desítek tisíc korun. Jenže družstvo či společenství vlastníků musí hradit společně odebírané služby, jinak by hrozilo odpojení celého domu od vody nebo tepla, případně hrozí vysoké penále. Dluhy postihnou i sousedy.

Vládní materiál uznává, že s vyplácením a především s výpočtem dávek určených na zajištění důstojného bydlení, je spojena značná administrativní zátěž a složitý způsob výpočtu.

To může být překážkou k tomu, aby úřady práce mohly část dávky určené na bydlení zasílat přímo poskytovatelům služeb či fondům vlastníků domů a bytových družstev.

Možnost posílat příspěvek na bydlení přímo správci domu omezi příležitosti pro obchod s chudobou.

Karel JEDLIČKA

předseda Rady bytových družstev
severočeské oblasti (Ústecký a Liberecký kraj)



PŘEDSTAVUJEME

Bylo na čase, abychom vám, čtenářům našeho časopisu představili autora řady materiálů, které přebíráme z měsíčníku KRUŠNOHOR vydávaný Stavebním bytovým družstvem Krušnohor. Je jím **PETR PROKEŠ**, kterému je novinářina celoživotně souzená. Prošel řadou časopisů, regionálních redakcí i televizí, aby od roku 2011 až doposud svoji profesní dráhu spojil s uvedeným měsíčníkem KRUŠNOHOR. Nad rámec redakčních povinností je tiskový mluvčí SBD Krušnohor Most, mluvčí hnutí Severočeši.cz a mluvčí Sdružení Mostčané Mostu.

Autor foto: Tomáš Ondrášek

DĚKUJEME

Těchto pár řádků bereme i jako poděkování za spolupráci, a to nejen s Petrem Prokešem, ale i s měsíčníkem KRUŠNOHOR, který, prostřednictvím iniciativ vedení Stavebního bytového družstva KRUŠNOHOR, dlouhodobě upozorňuje a konkrétními peticemi a návrhy se snaží současný neudržitelný politický i právní řád změnit ve prospěch slušných lidí, kteří doposud marně hledají zastání proti nezodpovědným a drzým občanům znepřijemňujícím společné soužití v bytových domech.

Následující články, které otiskujeme, jsou důkazem toho, jak konkrétně vypadá naše spolupráce obou redakcí i doklad toho, že přesvědčivými argumenty a neustálým tlakem na kompetentní místa se podaří dojít ke spravedlivému vyřešení dlouholetých problémů.

Vedení Krušnohoru došla trpělivost: Nechalo odpojit dva bloky od médií

Takto dál to nepůjde! Bude nutno přistoupit k radikálnímu řešení. Tato a podobná slova zněla na zasedání představenstva Krušnohoru, které rozhodlo o odpojení dvou domů v Litvínově-Janově od dodávek tepla a teplé vody.

Těmi dvěma domy jsou bloky C a F2. Jejich obyvatelé mají smůlu. Nastane-li ještě pořádně chladné počasí, budou marně otáčet ventilem na tělese ústředního topení a nebudou si moci dopřát ani teplou sprchu.

BEZ PENĚŽ

„Družstvo k tomuto opatření přistoupilo z důvodu existence dluhu. V bloku C dosahuje dluh jenom za média výše přes půl milionu korun, konkrétně 550 tisíc, v bloku F2 jde o 160 tisíc korun. Bydlící v obou domech nemají finanční prostředky na to, aby zaplatili za dodávky médií,“ vysvětlil místopředseda představenstva a ředitel družstva František Ryba.

V bloku C je 48 bytů, v bloku F2 je jich 24.

NEZÁJEM BYDLÍCÍCH

Vedení družstva vyzvalo před několika týdny vlastníky bytových jednotek, aby uhradili dluh. V rámci tohoto postupu byla celková dlužná částka rozpočítána na jednotlivé vlastníky. Ze zákona jsou totiž za dluh zodpovědní všichni vlastníci bytů. K zaplacení nedošlo. „Na výzvu vedení Krušnohoru prakticky nikdo z vlastníků bytů nereagoval. To proto rozhodlo o odpojení dodávek tepla a teplé vody,“ sdělil František Ryba.

I když se toto opatření někomu může zdát až příliš tvrdé, předcházející zkušenosti z Janova byly vždy negativní.

„Rozhodnost a tvrdost je namístě. Opatření je zcela oprávněné,“ zdůraznil František Ryba.

DOPLÁCEJÍ NA NEPLATIČE

Mezi bydlícími jsou jistě také slušní lidé, kteří hradí platby. Bohužel, doplácejí na neplatiče – nezodpovědné bydlící. „Ti slušní sice platí, ale dodávky tepla a teplé vody nyní také nemají, i když by si je určitě zasloužili. Vlastníci bytů si v této souvislosti musejí uvědomit, že jsou členy společenství vlastníků jednotek a ti všichni – jako jeden kolektiv – zodpovídají za celý dům,“ vysvětlil František Ryba.

Znamená to tedy, že bydlící v domě neplatí za dodávku médií jako jednotlivá osoba, jako jednotlivá bytová jednotka, ale platí jako společenství vlastníků jednotek (SVJ), jako celý dům. Pokud ten jako celek nemá na to, aby platil, tak i ti bydlící, kteří jsou slušní a řádně hradí platby, jsou – bohužel – odpojeni od dodávek médií a nuceni splácet dluh za celý dům (tedy i za neplatiče). „Takto je nastavena současná legislativa. Uplatňujeme její základní principy,“ řekl František Ryba.

Ten zároveň dodal, že odpojení dodávek studené vody (jak se o tom již začalo šuškat v Janově) není na pořadu dne. Vedení družstva nechce situaci zbytečně vyhrcovat a k **problému kolem** zajištění dodávek studené vody přistupuje humánně. Dodávky studené vody zachová.

DALŠÍ ODSTRÍŽENÍ?

Jiný dům v Janově spravovaný Krušnohorem v současné době není od dodávek médií odstrížen. Byly ale domy, kterým to hrozilo. „Z těch jsme ale před časem jako správci objektů sami odešli, protože jsme vyhodnotili situaci jako neudržitelnou, nezvladatelnou. Co se v těchto domech děje dál, to nevíme. Když družstvo opouštělo správu těchto domů, dodávky médií byly ještě zachovány,“ upozornil František Ryba.

Připustil ale, že kdyby tyto objekty zůstaly ve správě SBD Krušnohor, vedení družstva by bylo nuceno o zastavení dodávek médií rovněž uvažovat, protože dluh bydlících rychle narůstal.

Pravdou je, že v Janově jsou domy, které stojí na okraji dluhové pasti. Záleží na bydlících, jak se k tomuto problému postaví a zda budou schopni a ochotni objem dluhu snižovat. Jestliže si vlastníci bytů včas neuvědomí hrozící



Přes okna je vidět, že byt není v dobrém stavu a na fasádě domu jsou stopy po dýmu.



František Ryba informuje o situaci s dlužníky

nebezpečí a dluh dále poroste, budou od dodávek médií odstríženy i další domy.

A JAKÝ JE STAV V DALŠÍCH LOKALITÁCH, KTERÉ KRUŠNOHOR SPRAVUJE?

(text převzatý z jiného materiálu. poz. red.)

„Jsme bytové družstvo, které spravuje zhruba 22 tisíc bytů, 1 000 garáží a 360 nebytových prostor. Rozdělení majetkoprávní je takové, že jednu třetinu tvoří družstevní byty a garáže a dvě třetiny bytů a garáží jsou ve společenstvích vlastníků. Přes naše družstvo proteče jedna a čtvrt miliardy korun. Děláme investiční akce za zhruba 500 milionů ročně. Hlavním negativním jevem jsou dlužníci. Dneska evidujeme u bydlících dlužníků 69 milionů korun dluhů základních, tzn. bez příslušenství a bez nákladů na řízení, pokud bychom připočetli ještě nebydlících dlužníky, tak máme dluh za dalších 40 milionů korun. To jsou lidé různě žalovaní, velice těžko je naháníme přes exekutory atd. Dluhy vymáháme jednak nesoudní cestou, daří se nám vymoci kolem 20–25 milionů ročně, a potom soudní cestou – podáváme na 1 000 žalob ročně. Exekutoři vymohou řádově 5 milionů za rok. Dlužníků máme 2 600 bydlících, nebydlících je 1 500. Působíme v okrese Most ve třech městech – Most, Litvínov a Meziboří. To je základní informace o družstvu. V loňském roce jsme zaregistrovali hodně silící nespokojenost našich bydlících hlavně v sídlišti Janov, které vyvrcholila tím, že tam sepsali petici, kterou poslali přímo premiérovi Sobotkovi, hlavním petentem je inženýrka Hana Žihlová, zastupitelka města Litvínova a předsedkyně společenství vlastníků jednotek tamtéž. Na základě janovské petice se zvedla vlna nespokojenosti i tady v Mostě, protože naši bydlící cítili problém naprosto stejně jako Janovští. Vznikla petice mostecká, která se taky poslala panu premiérovi. Hlavním petentem je Michal Tomto. Ten je předsedou družstevní samosprávy,“ představil Krušnohor hostům František Ryba.

Zároveň uvedl, že on a jeho náměstkyně Hana Jánská jsou velcí bojovníci za zachování Janova. Oba na sídlišti žili 20 let, znají ho v původní nezdevastované podobě.

Text a foto: Petr PROKEŠ

Na Krušnohore byl připraven dokument pro dubnové jednání Sobotkovy vlády



Premiér Bohuslav Sobotka a členové jeho vládního týmu dostanou na stůl k projednání komplexní materiál pojednávající o aktuálních problémech v segmentu bydlení. Navazuje na závěry dvou několikahodinových jednání mezi Stavebním bytovým družstvem Krušnohor a vládními úředníky.

ODBORNÍCI

Pro Stavební bytové družstvo Krušnohor historický okamžik. Na jeho půdě se sešlo v pátek 11. března dvacet sedm odborníků z ministerstev vnitra, spravedlnosti, práce a sociálních věcí, zdravotnictví, pro místní rozvoj, z Úřadu vlády ČR, Agentury pro sociální začleňování, právníci zabývající se bytovou problematikou, lidé ze Svazu českých a moravských bytových družstev, Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR, ústecký senátor Jaroslav Doubrava, vedení BD Družba Ústí nad Labem, SBD Krušnohor Most a statutárního města Most. Téma jednání: Příprava materiálu pro vládu s návrhy legislativních změn vycházejících z janovské a mostecké petice.

Dokument by vláda měla projednat již v dubnových týdnech a měla by pověřit konkrétní ministerstva přípravou legislativních změn, jež by měly zajistit podmínky pro kvalitní bydlení bez rušivých negativních jevů.

CÍL: KVALITNÍ A KLIDNÉ BYDLENÍ

Materiál zpracovaný pro vládu vychází z podnětů, které byly předloženy během říjnového a prosincového jednání náměstkyně pro řízení Sekce pro lidská práva Úřadu vlády ČR Marty Štěpánkové a ředitele Agentury pro sociální začleňování Radka Jiráňky, která proběhla na SBD Krušnohor. Ředitel Krušnohoru a místopředseda představenstva družstva František Ryba s pracovníky Krušnohoru a předsedy družstevních samospráv a společenství vlastníků jednotek při těchto jednáních předložili řadu podnětů vyplývajících z janovské a mostecké petice. Jejich realizace by znamenala to, že slušní lidé žijící v problémových lokalitách a domech se konečně dočkají klidného a kvalitního bydlení. Na nynějším – březnovém – jednání za účasti mnoha odborníků, jež se uskutečnilo po setkání představitelů Stavebního bytového družstva Krušnohor Most a Bytového družstva Ústí nad Labem s předsedou vlády Bohuslavem Sobotkou v Praze

(iniciovaném senátorem Jaroslavem Doubravou), byl materiál ještě doplněn a některé jeho pasáže upřesněny.

CO OBSAHUJE?

Vlastně se jedná o dva materiály obsahově na sebe navazující. První popisuje problémy vyskytující se v segmentu bydlení a navrhuje jejich řešení. Druhý je podkladem Ministerstva spravedlnosti České republiky k uvažovaným legislativním změnám.

PRVNÍ DOKUMENT: OKAMŽITÉ ŘEŠENÍ

Do okruhu aktuálních problémů vyčleněných k okamžitému řešení první dokument zařazuje dluhy bydlících vůči společenství vlastníků jednotek a bytovému družstvu, výskyt obtěžujícího hmyzu (například štěnic), hlodavců a zápachu v bytech, přelidnění a jiné nevhodné užívání bytů, nadhodnocené nájemné, zanedbávání údržby bytů, které jsou pronajímány osobám ohroženým sociálním vyloučením.

„Návrh na řešení by měl směřovat k zamezení nadužívání dávek na bydlení, k eliminaci zátěže pro společenství vlastníků jednotek a bytová družstva v podobě narůstajících dluhů a k nastolení bezproblémového sousedství různých typů domácností v bytových domech. Zrychlení vystěhování z bytu sice pro družstvo či SVJ znamená dřívější zastavení nárůstu dluhu, zároveň však zvyšuje nebezpečí toho, že domácnost nájemníka či podnájemníka skončí bez domova v substandardním bydlení. V takovém případě se snižuje pravděpodobnost úspěšného vymáhání dlužné částky, navíc hrozí vyšší náklady veřejných rozpočtů spojené právě s řešením situace domácnosti bez domova,“ upozorňuje dokument.

KLÍČOVÝ ZÁKON

Pro řešení nastíněných problémů bude klíčový vznikající zákon o sociálním bydlení s jeho zamýšlenou podporou sociální práce s klienty, kteří obývají sociální byty. „Je však evidentní, že současná právní úprava je pro úspěšné řešení popsaných problémů nedostatečná,“ praví se v dokumentu, v jehož další části jsou popsány konkrétní úkoly pro ministerstva práce a sociálních věcí, spravedlnosti, zdravotnictví, pro místní rozvoj.

DRUHÝ DOKUMENT: PRÁVNÍ HLEDISKO

Druhý materiál (z ministerstva spravedlnosti) se z právního hlediska podrobně vyjadřuje k dokumentu popisujícímu problémy související s bydlením a navrhuje jejich ře-



Senátor Jaroslav Doubrava navrhl využít přísný švýcarský model, který si ví rady s nepřizpůsobivými. Obává se, že zanedlouho bude nepřizpůsobivými zdevastována polovina republiky.



Jednání vedla náměstkyně pro řízení Sekce pro lidská práva Úřadu vlády ČR Martina Štěpánková. Doplnil ji ředitel Agentury pro sociální začleňování Radek Štěpánek.

šení. „Předně podotýkáme, že ministerstvo spravedlnosti si je vědomo problematické situace s neplátcí příspěvků na správu domu a pozemku. V tomto ohledu jsme již podnikli jisté kroky k přijetí opatření, která by umožnila získat část prostředků ze zpeněžení jednotky a pokrýt tak dlužné částky. Podíleli jsme se na vypracování návrhu na změnu občanského zákoníku, občanského soudního řádu a zákona o katastru nemovitostí. Kromě toho jsme hledali i jiné nástroje ochrany proti tzv. neplatičům,“ napsali ministerští odborníci v úvodu svého dokumentu.

PODROBNÁ ANALÝZA

Ten obsahuje podrobnou analýzu jednotlivých problémů a vládě navrhuje jejich konkrétní řešení prioritně posuzovaná z právního hlediska. Dokument předpokládá legislativní změny v občanském zákoníku a dalších právních normách týkajících se segmentu bydlení. Souhrnně lze říci, že se jedná o návrhy směřující proti dlužníkům a osobám narušujícím kvalitu bydlení.

„Jsem rád, že se po sedmi letech existence Mostecké výzvy, jež byla prvním celostátním dokumentem navrhujícím komplexně řadu legislativních změn, a po loňské janovské a mostecké petici věci konečně hýbou kupředu. Považuji to za obrovské zadostiučinění pro všechny slušné bydlící, kterým ti neslušní denně ničí život,“ okomentoval současný dění na vládní úrovni kolem řešení problémů se zajištěním kvalitního bydlení ředitel Stavebního bytového družstva Krušnohor a místopředseda představenstva František Ryba.

„Pro mě je důležité, že materiál určený k projednání do vlády pojmenoval všechny problémy, na které řadu let upozorňujeme. Oceňuji, že jeho obsah vyšel z vašich cest po městech a z reality a že dokument nebyl tvořen někde na ministerstvu u zeleného stolu. Vážíme si toho, že opravdu objíždíte problematická sídliště, města a hovoříte o problémech. Je to na dokumentu vidět. Je prostě ze života. Děkujeme vám za to!“ rozloučil se s účastníky jednání František Ryba.

Text a foto: Petr PROKEŠ

ROČNÍ VYÚČTOVÁNÍ: co s vysokým nedoplatkem?

Roční vyúčtování obsahuje velké množství různých položek, které jednou ročně dostává vlastník bytu a krok po kroku kontroluje, porovnává s předchozím rokem s cílem ušetřit, kde se dá. Přinášíme přehled nejčastějších problémů, které můžete už za několik dní pocítit na vlastní kůži.

Vlastníci bytů nejčastěji reklamují náklady spojené s vytápěním a ohřevem teplé vody, což představuje až 60 procent nákladů spojených s bydlením. Kdy nejčastěji vzniká vysoký nedoplatek při ročním vyúčtování za byt? Důvodů může být několik, ale nejčastější faktory při vzniku nedoplatků jsou tyto:

- nesprávně nastavené zálohové platby, především náklad na vytápění a spotřebu studené či teplé vody;
- nesprávně nahlášený počet osob v bytě;
- neočekávaně vysokou spotřebu vody může způsobit například dlouhodobější návštěva, nedostatečná teplota teplé vody, nekvalitní baterie, nájemníci v bytě apod.
- nesprávná regulace vytápění, kdy si vlastník vyřeší nadměrné teplo v bytě větráním a ne regulováním přes hlavici na radiátoru, anebo nesprávně používá regulační ventil
- nesprávný odečet vodoměrů, či měřičů tepla;
- zvýšený koeficient spotřeby vody, například nad hodnotu 1,2 což může způsobovat černý odběr, úniky vody;
- nesrovnalost může případně nastat i při chybném započítání zálohových plateb, či mohou být náklady na teplo nesprávně rozpočítané.

Nezapomeňte ve vašem vyúčtování zkontrolovat tyto položky:

- vytápění
- chlad
- teplá a studená voda
- osvětlení společných prostor
- výtah
- úklid společných prostor
- odvoz komunálního odpadu
- společná anténa
- počet osob v bytě
- zálohové platby
- srážková voda
- poplatky za správu, služby, daně atd
- Fond oprav

Aby vám nic neuniklo, sledujte spotřeby průběžně

Jsou-li v bytovém domě nainstalované poměrové rozdělovače tepla či vodoměry, je vhodné, aby si uživatelé bytů průběžně kontrolovali svoje spotřeby na měřících, v případě, že jsou měřiče vybavené rádiovou technologií, nemusí uživatelé tyto hodnoty sledovat fyzickou kontrolou. Informace o naměřených hodnotách se automaticky přenesou přes rádiovou síť na internetový portál a vlastníci bytů i správcovské firmy mohou kontrolovat spotřebu tepla a vody průběžně během celého roku. Získají tak možnost lépe regulovat svoje spotřebitelské chování a rychleji odhalit případné poruchy jako jsou například zpětné průtoky a nulové spotřeby u vodoměrů či únik vody.

„Častější informace o spotřebách motivují uživatele bytů k zodpovědnějšímu využívání cenných zdrojů. Interní analýzy naší společnosti dokazují, že uživatelé, kteří jsou průběžně informováni o svých spotřebách, jsou úspornější než jejich sousedé. V průměru spotřebují o 11 % méně energie na vytápění,“ uvádí Jana Machková, jednatelka a ředitelka společnosti ista Česká republika s.r.o..

Nepoctiví nájemníci, kteří chtějí ušetřit na poplatcích za komunální a separovaný odpad, či jiných položkách, na kterých se společně dohodli a uvádějí nesprávný počet nahlášených osob v bytě, moderní technologie neoklamou.

„Denní sběr údajů z vodoměrů s pomocí rádiové technologie, a jejich pravidelné sledování přes internetový portál, přesně ukážou, jak se spotřeba vody během roku v jednotlivých bytech mění, což může pomoci správci bytového domu odhalit případné nesrovnalosti ve vyúčtování,“ uvedla Jana Machková.

O společnosti ista

Ista je jednou z předních celosvětových společností, která se mimo jiné zabývá i zvyšováním energetické efektivity budov. Svými produkty a službami pomáhá udržitelně šetřit energie, náklady a emise CO₂. Společnost ista se specializuje na měření a rozúčtování individuálních spotřeb energie a transparentní vizualizaci údajů o spotřebě pro byty v bytových domech a nebytové prostory. Jako základ své činnosti využívá portfolio ultramoderních hardwarových komponentů, jako jsou indikátory – rozdělovače topných nákladů, vodoměry, měřiče tepla a příslušné instalační systémy. Je průkopníkem v oblasti výzkumu a vývoje měřicí techniky. Společnost ista usiluje o docílení spravedlivého rozdělení nákladů za odebrané teplo a vodu na základě individuálních spotřeb. Více než 100 let poskytuje svoje služby a produkty více než dvanácti milionům bytových jednotek ve 25 zemích po celém světě.

V České republice společnost ista působí již od roku 1991 a poskytované produkty a komplexní služby patří k nejspolehlivějším a nejvyspělejším na českém trhu. Vyškolení odborníci s dlouholetými zkušenostmi poskytují služby s ohledem na individuální spotřeby pro více než 250 000 domácností. Více informací na www.ista.cz.



ista

Váš partner pro energetický management budov

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

www.ista.cz

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



Spotřeba teplé vody v bytových domech



Následující článek předkládá vybrané výsledky analýzy skutečné spotřeby teplé vody v pražských obytných budovách. Cílem je poukázat na rozdíl skutečných spotřeb ve vztahu k návrhovým parametrům, který má značné důsledky na návrh i provoz systémů přípravy teplé vody.

Univerzitní centru energeticky efektivních budov ČVUT se zabývá budovami ze všech úhlů a problematiku řeší komplexně. UCEEB ČVUT pomáhá vzniku staveb, které jsou energeticky efektivní, přátelské k životnímu prostředí a svým obyvatelům poskytují patřičný komfort. Přináší inovativní řešení pro konstrukce budov a materiály, systémy v budovách i vnitřní prostředí pro jejich uživatele. Jedním z cílů výzkumného týmu Kvalita vnitřního prostředí jsou úsporné budovy s kvalitním prostředím pro jejich obyvatele.

Jedním ze současných témat v oblasti úspor energie v budovách jsou úspory tepla pro přípravu teplé vody (TV). Stěžejním faktorem je samotná spotřeba teplé vody, která je důležitým parametrem pro navrhování systémů pro přípravu teplé vody i hodnocení energetické náročnosti budov. Tepelný příkon zařízení pro přípravu teplé vody klade podle zvoleného typu velký požadavek na instalovaný výkon zdroje tepla v budově. Ještě patrnější je podíl spotřeby tepla pro přípravu teplé vody v bilanci celkové roční spotřeby energie v obytné budově, kdy se její část stává jedním z největších dílů. Mezi odbornou veřejností se disku-

tuje, jaká je skutečná spotřeba teplé vody a jaké hodnoty jsou vhodné pro návrh a provoz systému přípravy a distribuce teplé vody. Je zřejmé, že odhad spotřeby teplé vody je důležitý parametr pro celkové investiční náklady systému i účinnost jeho provozu.

Pro návrh systému přípravy teplé vody je možno použít ČSN 060320 [1], kde je uvedena denní spotřeba teplé vody 82 l/(os.den). Pro energetickou certifikaci se používají poloviční hodnoty 30 až 45 l/(os.den) uvedené v TNI 73 0331 [2].

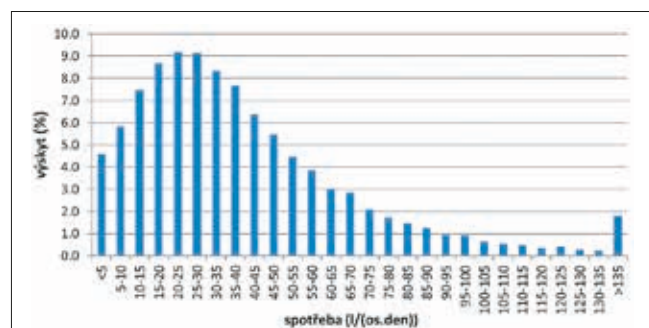
Pro potřeby analýzy byla použita data spotřeby teplé vody za rok 2014 z celkem 15 563 bytů situovaných v 292 bytových domech v Praze. Jednalo se o data použitá při rozúčtování spotřeby vody a tepla několika bytových družstev. Zadavatelem analýzy byla společnost Trigema Building a.s., jejímž prostřednictvím byla data získána.

Průměrná spotřeba teplé vody v bytech

Představené hodnoty spotřeby TV v jednotlivých bytech byly stanoveny z celoročních hodnot spotřeby TV. Jedná se o náměry bytových vodoměrů, které byly korigovány dle vodoměru hlavního. V průměru byl náměr hlavního vo-

doměru o 2.6% procenty vyšší než u vodoměrů bytových. Průměrná spotřeba TV v bytech analyzovaného souboru dat dosáhla hodnoty 38.0 l/(os.den).

Graf v obr. 1 zobrazuje rozložení procentuálních zastoupení jednotlivých intervalů spotřeby teplé vody. Největší výskyt má interval spotřeby v rozmezí 20 až 25 l/(os.den) a 25 až 30 l/(os.den) s hodnotou 9.1 %. Interval spotřeby nad 82 l/(os.den) zahrnuje celkový výskyt pouze 8.2 %.

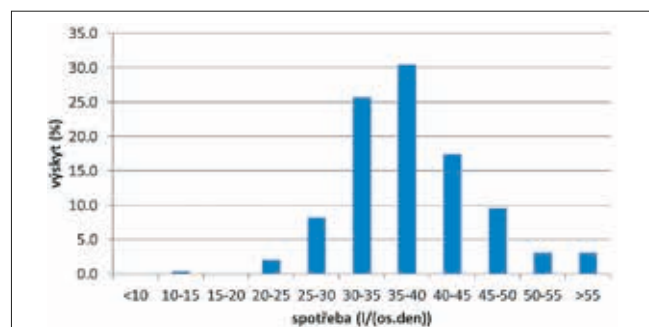


Rozložení četností výskytu spotřeby TV v jednotlivých bytech (l/(os.den))

Průměrná spotřeba teplé vody v bytových domech

Následující výsledky představují spotřebu teplé vody vztahenou k celému objektu, je tedy souhrnem spotřeby jednotlivých bytů v hodnocených objektech.

Spotřeba TV v grafu na obr. 2 se nejčastěji pohybuje v bytovém domě v rozmezí 35 až 40 l/(os.den). Rozdíl proti průměrné hodnotě spotřeby jednotlivých bytů přičítáme rozdílu v měření bytových a objektových vodoměrů. Maximální spotřeba dosahuje hodnoty 68.1 l/(os.den), minimální 11.9 l/(os.den).



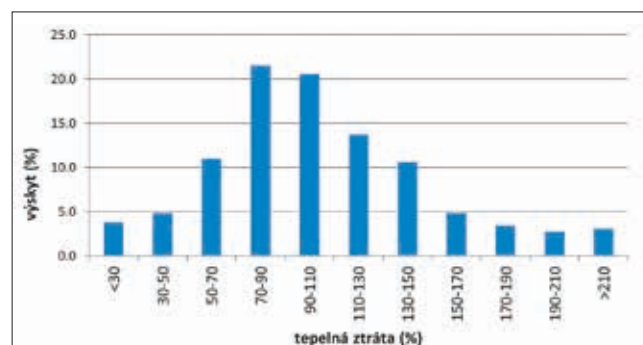
Rozložení četností výskytu spotřeby TV v jednotlivých bytových domech (l/(os.den))

Tepelné ztráty systému přípravy a distribuce teplé vody

Ze získaných dat bylo možné odvodit také přibližnou hodnotu tepelné ztráty systému přípravy TV. Tepelné ztráty byly určeny z poměru spotřebované energie na přípravu TV a skutečného množství TV spotřebovaného v jednotlivých bytových domech. Při výpočtu bylo uvažováno s průměrným ročním teplotním rozdílem mezi přiváděnou studenou vodou (dále SV) a ohřátou TV o hodnotě 45 K (ohřev z 10 °C na 55 °C). Takto zjištěné tepelné ztráty v sobě zahrnují jednak tepelné ztráty zásobníků TV tak i ztráty způsobené systémem cirkulace TV.

Výsledný interval hodnot tepelné ztráty má podle očekávání velký rozsah a dosahuje hodnot od méně než 30% až

přes 370%. Nejčastěji se tepelná ztráta pohybuje v rozmezí 70 až 90% při průměru 96.3%. Skutečná spotřeba tepla na přípravu TV je tak takřka dvojnásobná oproti hodnotě teoretické.



Rozložení četností výskytu tepelných ztrát systému přípravy TV

Závěr

Zjištěná průměrná spotřeba teplé vody 38 l/(os.den) je výrazně nižší než návrhová hodnota 82 l/(os.den) uvedená v ČSN 060320. Nižší než tato hodnota je v tomto případě i maximální zjištěná průměrná spotřeba celého objektu (68.1 l/(os.den)). Zjištěná spotřeba TV zhruba odpovídá hodnotám použitým při energetické certifikaci budov.

Tepelné ztráty rozvodů stanovené na vzorku současného bytového fondu dosahují hodnoty cca 96.3%. Skutečná spotřeba TV na přípravu TV je tak takřka dvojnásobná oproti hodnotě teoretické. Zjištěné výsledky mohou být zatíženy určitou chybou, kdy největší nejistota je ve skutečném počtu osob žijících v hodnocených bytech.

Ing. Martin Kny, Ing. Daniel Adamovský, Ph.D.

daniel.adamovsky@uceeb.cz

Univerzitní centrum energeticky efektivních budov ČVUT v Praze

Třinecká 1024, 273 43 Buštěhrad

Literatura:

ČSN 06 0320 Tepelné soustavy v budovách – Příprava teplé vody – Navrhování a projektování, Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2006

TNI 73 0331 Energetická náročnost budov – Typické hodnoty pro výpočet, Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2013



Křišťálové komíny letos putují do Plzně, Olomouce, Plané nad Lužnicí a východočeské Dobrušky



Nový kotel na spalování biomasy v Dobrušce.

Teplárenské sdružení České republiky na Dnech teplárenství a energetiky ocenilo už počtrnácté křišťálovými komíny nejúspěšnější teplárenské projekty roku 2015: výměnu parních rozvodů za horkovodní v Plzni, zvýšení komfortu zákazníků při dodávce tepla v Olomouci, ekologizaci teplárny v Plané nad Lužnicí a novou biokotelnu v Dobrušce.

V kategorii Snížení tepelných ztrát, přechod na horkovody získala Projekt roku v soustavách zásobování teplem a chladem za rok 2015 společnost **Plzeňská teplárenská, a.s. za projekt „Konverze parovodu na horkovod a zokruhování sítí v Plzni“**. Parovod MOVO byl vybudován před 30 lety pro dodávku technologické páry do podniku Železniční opravny a strojírny. V roce 2015 byl nahrazen novým horkovodem. Došlo tak k propojení a zokruhování horkovodní tepelné sítě v Plzni, což umožňuje náhradní zásobování teplem lokality Slovany. Nahrazeny byly i staré parovodní výměňkové stanice moderními a efektivnějšími horkovodními s vyšším komfortem pro odběratele tepla.

Další nominované projekty:

Ostrovská teplárenská, a.s.:

Dokončení výměny parovodů za horkovody v Ostrově

Teplárna České Budějovice, a.s.:

Nový horkovod pro Pražské předměstí

Teplárny Brno, a.s.:

Přechod centra Brna z páry na horkou vodu – V. etapa

PROČ SE MĚNÍ PAROVODY ZA HORKOVODY?

Teplárny dodávají zákazníkům teplo prostřednictvím páry nebo horké vody. Oba způsoby transportu tepelné energie

mají své výhody i nevýhody, ale pro dodávky tepla k vytápění se díky rozvoji moderních technologií stále více hodí horká voda a stále méně pára. A proto dochází ke konverzi, tedy výměně dožívajících parovodů za nové efektivnější horkovody. Na zkušenostech z přechodu z parního na horkovodní rozvody v Brně lze ukázat, jaké výhody přináší moderní technologie v teplárenství. Spotřeba tepla pro vytápění se po výměně potrubí u brněnských odběratelů snižuje o 10 až 15 % a s každým vyměněným kilometrem parovodu klesají například emise CO₂ o 336 tun za rok. Vedle uvedených čtyř měst se parovody vloni modernizovaly nebo vyměnily také například v Plané nad Lužnicí, Sezimově Ústí, Strakonici, Ostravě, Ústí nad Labem, Náchodě, Napajedlech nebo Františkových lázních.

V kategorii Rozvoj a využití KVET, obnovitelných a alternativních zdrojů energie získala Projekt roku 2015 společnost **Centrální zdroj tepla Dobruška, a.s. za projekt „Nový kotel na štěpku s tepelnými akumulátory“**. U tohoto zdroje na spalování biomasy se předpokládá maximální využití biokotle o výkonu 3 MWt. Při roční výrobě 65 000 GJ je plánován podíl vyrobeného tepla z biomasy kolem 70 %. Akumulátory mohou dodávat po dobu čtyř hodin další tepelný výkon 3 MWt. Na soustavu zásobování teplem v Dobrušce je napojeno 1500 domácností v bytových domech a další objekty. Průměrná cena tepla v roce 2014 dosáhla vinou velmi teplého průběhu roku a leasingového zatížení výše 858 Kč/GJ. Po loňském ukončení leasingu a s uvedením nového kotle na biomasu do provozu se pro rok 2016 kalkulovaná cena snížila na 594 Kč/GJ s DPH.

Další nominované projekty:

Teplárna Tábor, a.s.:

Využití akumulace tepla k navýšení výroby z KVET

TEPLO BRUNTÁL a. s.:

Rekonstrukce uhelné výtopny v Bruntále

PROČ KOMBINOVANÁ VÝROBA ELEKTŘINY A TEPLA (KOGENERACE) A VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ČI DRUHOTNÝCH ZDROJŮ ENERGIE?

Při kogeneraci se spotřeba paliva snižuje o třetinu a společně s využitím místních zdrojů energie, kam můžeme zahrnout většinu obnovitelných i druhotných zdrojů energie, je šetrnější k životnímu prostředí i k peněženkám odběratelů. Při využití místních paliv zůstává významná část plateb za teplo v regionu. Konkrétně v případě Dobrušky došlo také díky využití místní biomasy k výraznému snížení ceny tepla, k modernizaci výtopny, která tak má zajištěn spolehlivý provoz na dalších 15 let, a v neposlední řadě většina plateb za palivo, tedy biomasu, zůstane v regionu u jeho místních producentů, kteří zaměstnávají místní pracovní sílu.



„Polštářování“ nových rozvodů tepla před jejich zásypem v Olomouci Neředíně.

V kategorii Modernizace a rozvoj soustav zásobování teplem získala Projekt roku 2015 společnost **OLTERM & TD Olomouc, a.s. za projekt „Zvýšení komfortu zákazníků při dodávce tepla v Olomouci“**. V průběhu roku 2015 byla realizována 1. etapa rozsáhlé rekonstrukce a modernizace soustavy zásobování teplem lokality Neředín v Olomouci formou výstavby nových horkovodních přípojek a 16 objektových stanic. Cílem modernizace bylo přenesení přípravy tepla a teplé vody do zásobovaných objektů. Díky kladným referencím byly na soustavu nově napojeny také další dva bytové objekty. Uvedený systém pomáhá zvyšovat energetickou hospodárnost provozované soustavy a umožňuje odběratelům sjednávat individuální parametry dodávek tepelné energie.

Další nominované projekty:

Teplárna České Budějovice, a.s.:

Připojení nových odběratelů při konverzi parních rozvodů

Teplárny Brno, a.s.:

Náhrada individuálního vytápění dodávkou tepla z teplárny

Veolia Energie ČR, a.s.:

Nová připojení průmyslových partnerů v Havířově a Krnově



Nové horkovody nahradily třicet let starý parovod v Plzni.



V teplárně Planá nad Lužnicí pracují největší plynové kogenerační motory u nás.

PROČ NOVÁ PŘIPOJENÍ A MODERNIZACE SOUSTAV ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM?

S každým novým připojením se zvyšuje odběr tepla a snižují stálé náklady na jednotku vyrobeného tepla. V době úsporných opatření a teplých zim je to jedna z možností, jak udržet cenu tepla konkurenceschopnou. Modernizace přináší snížení ztrát a zvýšení uživatelského komfortu odběratelům, který je srovnatelný s alternativními způsoby vytápění. Připojovat nové odběratele se dařilo i ostatním teplárenským společnostem. V krajských a statutárních městech s rozsáhlými soustavami zásobování teplem se každoročně připojují noví odběratelé – byty, služby, sportovní, kancelářská a obchodní centra nebo i podniky. Úspěšné jsou však teplárenské společnosti i v menších městech. Vloni například společnost CZT Uherské Hradiště připojila na soustavu zásobování teplem víceúčelový dům. Ostrovská teplárenská připojila k novému horkovodu Městský dům dětí a mládeže s ročním odběrem 1100 GJ a teplárna společnosti ThermoReal Nová Paka začala dodávat teplo pro nově otevřený městský krytý bazén v Nové Pace.

V kategorii Snižování emisí znečišťujících látek v ovzduší získala Projekt roku 2015 společnost **C-Energy Bohemia s.r.o. za projekt „Komplexní modernizace Teplárny Planá nad Lužnicí“**. Cílem komplexní rekonstrukce bylo vybudování variabilního zdroje, který umožní souběžnou výrobu elektřiny a tepla z různých paliv. Energie se tak získává ze zemního plynu ve 4 kogeneračních motorových jednotkách (které jsou díky výkonu 9,17 MWe největší u nás), v záložním plynovém kotli po rekonstrukci, a dále z tuzemského hnědého uhlí ve 2 nových roštových kotlích s prvky fluidní techniky. Nově instalované zařízení významně zvýšilo účinnost zdroje a představuje podstatné ekologické přínosy zejména ve snížení emisí nad aglomerací Planá nad Lužnicí, Sezimovo Ústí a Tábor. Z hlediska celkové produkce emisí teplárny dochází k významnému poklesu produkce všech emisí: u SO_2 o 86 %, u NO_x o 60 % a u prachu o 59 %.

Další nominované projekty:

ACTHERM spol. s r. o., Chomutov:
Ekologizace Teplárny Chomutov

ČEZ Teplárenská, a.s.:
Náhrada uhelné výtopny plynovou kotelnou v elektrárně Ledvice

Energetika Třinec, a.s.:
Využití fluidní technologie v závodní teplárně E3

Teplárna České Budějovice, a.s.:
Snížení emisí v Teplárně České Budějovice

PROČ SNIŽOVAT MNOŽSTVÍ EMISÍ VYPOUŠTĚNÝCH DO OVZDUŠÍ ÚČINNĚJŠÍM ČIŠTĚNÍM VYPOUŠTĚNÝCH SPALIN?

To už se snad dnes ani nemusí vysvětlovat. Zajímavé je, že zatímco energetika už se stává menšinovým znečišťovatelem, roste podíl znečištění ovzduší z dopravy a zejména z lokálních topenišť v rodinných domcích. Například při využití ekologičtějších moderních domovních uhelných kotlů s automatickou regulací vypustí do ovzduší jeden rodinný dům za rok stejně prachu jako na uhelnou teplárnu napojený panelák se stovkou bytů.

Titul Počin roku v soustavách zásobování teplem a chladem 2015 získala společnost **Veolia Energie ČR, a.s. za „Úspěšný test startu ze tmy v Teplárně Přerov s následným oživením Teplárny Olomouc“**. Záložním oživovacím zdrojem byl diesellový generátor o výkonu 1,5 MW. Jeho doprava z Prahy do Přerova a příprava k provozu trvaly jen 10 hodin. Tento mobilní zdroj měl dostatečné parametry, aby po jeho zapojení byla v Teplárně Přerov zprovozněna úprava vody a spuštěny záložní plynové kotle K11 a K12. Pára z kotlů pak roztočila turbogenerátor, ze kterého byla v další etapě zajištěna dodávka elektrické energie i pro 25 km vzdálenou Teplárnu Olomouc pomocí vyčleněného vedení velmi vysokého napětí. Tím bylo umožněno zprovoznění pohonů kotle K3 a následně celé Teplárny Olomouc. Případný blackout veřejné rozvodné soustavy by v Přerově připravil o elektřinu asi 50 000 obyvatel a v Olomouci pak více než 100 000 obyvatel.

Záměrem vyhodnocení nejlepších projektů je ocenit úspěšné realizace v oblasti dálkového vytápění a chlazení, které přispívají k rozvoji a modernizaci účinných ekonomických a k životnímu prostředí šetrných systémů zásobování teplem a k efektivnímu zajištění tepelné pohody bytů i energetických potřeb služeb a průmyslu. Od roku 2002 již bylo do této celostátní energetické soutěže nominováno celkem 131 teplárenských projektů. Titul Projekt roku získalo 47 z nich a Počinem roku bylo ohodnoceno dalších 11 aktivit teplárenských společností. Podrobnější informace o soutěži Projekty roku v soustavách zásobování teplem a chladem a obsáhlý archiv soutěže včetně představení všech nominovaných projektů najdete na internetových stránkách Teplárenského sdružení České republiky: <http://www.tscr.cz>; v sekci Aktivita – Projekt roku.

Více než dvě třetiny tepla pro byty pochází z účinných soustav zásobování tepelnou energií

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky



Energetický regulační úřad poprvé zveřejnil přehled účinných soustav zásobování tepelnou energií. Zákon o podporovaných zdrojích energie brání poskytování dotací na tepelná čerpadla nebo solární systémy, které by svým provozem zhoršily jejich účinnost.

Energetický regulační úřad poprvé zveřejnil přehled účinných soustav zásobování tepelnou energií, kterých je v České republice celkem 208 ve 179 městech a obcích. Účinnou soustavu zásobování tepelnou energií najdeme v Praze a ve většině krajských i statutárních měst, například v Brně, Českých Budějovicích, Děčíně, Havířově, Hradci Králové, Jihlavě, Karvině, Kladně, Mostu, Liberci, Pardubicích, Plzni, Olomouci, Ostravě, Ústí nad Labem nebo i ve Zlíně.

Z účinných soustav zásobování tepelnou energií pochází v České republice 68 % tepla pro byty. Vyplývá to z Přehledu účinných soustav zásobování tepelnou energií a z Přehledu předběžných cen tepelné energie k 1. 1. 2016, zveřejněných Energetickým regulačním úřadem.

„Více než dvě třetiny tepla dodávaného do bytů připojených na dálkové vytápění pochází z účinných soustav zásobování tepelnou energií, které minimalizují dopad na životní prostředí,“ řekl ředitel Teplárenského sdružení České republiky Martin Hájek. „Vítáme srovnání podmínek na trhu s často dotovanými zdroji, jako jsou například tepelná čerpadla. Zákazníci tak budou mít možnost se na základě reálných nákladů na zajištění tepelné pohody rozhodnout, jaký způsob vytápění zvolí,“ dodal Hájek.

Díky novele zákona o podporovaných zdrojích energie od 1. ledna 2016 není možné poskytovat dotace na tepelná čerpadla nebo solární systémy, které by svým provozem zhoršily celkovou průměrnou roční účinnost stávajících účinných soustav zásobování tepelnou energií.

„Některé dotační programy zákon o podporovaných zdrojích energie v současné době nerespektují, proto jejich správce na tuto skutečnost v nejbližší době upozorníme a budeme žádat zjednání nápravy,“ uvedl bez dalších podrobností Hájek.

Přehled účinných soustav zásobování tepelnou energií je k dispozici na stránkách Energetického regulačního úřadu www.eru.cz a informace o tom, zda se jedná o evidovanou účinnou soustavu, bude zahrnuta také do interaktivní cenové mapy na stránkách www.naseteplo.cz, které provozuje Teplárenské sdružení České republiky.

Podle zákona č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie, ve znění pozdějších předpisů, je účinnou soustavou zásobování tepelnou energií soustava, do které bylo v předcházejícím kalendářním roce dodáno alespoň 50 % tepla z obnovitelných zdrojů, 50 % tepla z druhotných zdrojů, 75 % tepla z kombinované výroby tepla a elektřiny nebo 50 % tepla z kombinace uvedených možností. Energetický regulační úřad má ze zákona povinnost účinné soustavy zásobování tepelnou energií evidovat a zveřejňovat jejich přehled vždy do 30. dubna.

Definice účinné soustavy zásobování tepelnou energií byla do zákona o podporovaných zdrojích energie převzata ze směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické účinnosti, o změně směrnic 2009/125/ES a 2010/30/EU a o zrušení směrnic 2004/8/ES a 2006/32/ES.



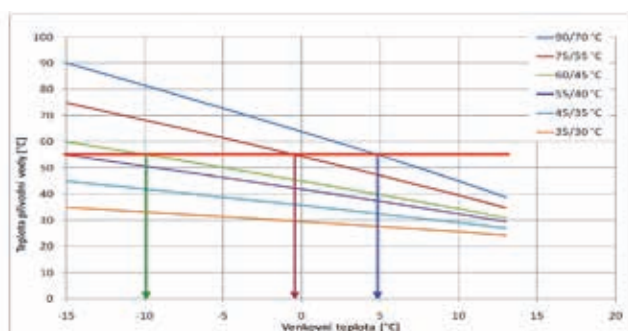
Technická a ekonomická analýza instalace tepelných čerpadel v bytových domech

Článek na příkladu bytového domu s celkovou roční spotřebou tepla cca 800 GJ ukazuje korektní výpočet reálné ceny tepla z tepelného čerpadla a upozorňuje na nejčastější nedostatky, které se opakují v nabídkách dodavatelů tepelných čerpadel, kteří často ve snaze prodat svůj výrobek poskytují potenciálním zákazníkům zavádějící informace.

S provozem tepelných čerpadel mám bohaté zkušenosti, protože bydlím v obci, kde není zaveden plyn a tepelné čerpadlo bylo jedním z mála řešení zajištění vytápění. U prvního tepelného čerpadla, které jsme si pořídili, se brzy po záruce nejdříve rozbil ventilátor a následně i kompresor. Po výměně čerpadla za jiný typ od jiného výrobce musím konstatovat již několikaletý bezproblémový provoz. Základem ekonomického provozu je ovšem nízkoteplotní topný systém v rodinném domě s využitím podlahového topení.

V rámci konzultační praxe jsem byl požádán o posouzení výhodnosti instalace tepelných čerpadel pro dva konkrétní bytové domy o celkové roční spotřebě tepla cca 800 GJ a následně o pomoc s výběrem dodavatele. Zpracoval jsem tedy detailní poptávku a požádal 10 renomovaných dodavatelů (výrobce) tepelných čerpadel o zpracování nabídky na dodávku a montáž pro tepelná čerpadla vzduch-voda i voda-voda.

Analýza nabídek ukázala, že ve skutečnosti není všechno tak výhodné, jak je dodavateli tepelných čerpadel prezentováno. Výsledky jsem zpracoval ve studii, ze které tento článek čerpá a stručně shrnuje zásadní zjištěné skutečnosti. Jaké byly nejčastější nedostatky v nabídkách dodavatelů tepelných čerpadel? V první řadě nebyla zásadně respektována zadaná ekvitermní křivka pro vytápění a téměř všechny nabídky byly koncipovány na teplotu topné vody 55 °C při venkovní teplotě -15 °C. To může, jak vyplývá z grafu „Závislost teploty topné vody na venkovní teplotě“, znamenat silné nedotápění objektů tepelným čerpadlem při nižších teplotách a potřebu většího využití bivalentního zdroje obvykle na bázi přímého elektroohřevu topné vody.



ZÁVISLOST TEPLoty TOPNÉ VODY NA VENKOVNÍ TEPLOTĚ

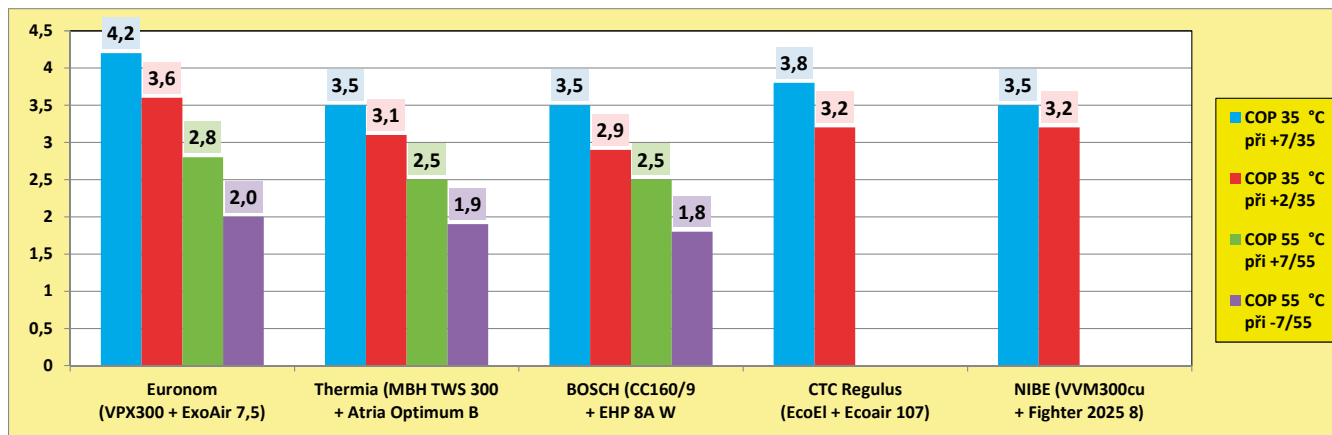
Dále byl výkon tepelného čerpadla zpravidla udáván (garantován) pro hodnoty A2W35 (nebo A7W35), tedy při teplotě nasávaného vzduchu 2 °C respektive 7 °C a výstupní teplotě vody 35 °C. Tyto parametry však neodpovídají topným křivkám, a proto se v reálném provozu prakticky nevyskytují. Pak ovšem samozřejmě není možné reklamovat nesplnění garantovaných parametrů.

Na sloupcovém grafu můžeme porovnat topný faktor (COP – Coefficient of Performance) jako ukazatel hodnot dosažených při ideálním provozu v laboratorních podmínkách při teplotách topné vody 35 °C a 55 °C. Je zjevné, že uvedené zvýšení teploty topné vody vede k výraznému snížení topného faktoru, a tedy za jinak stejných podmínek k podstatnému zvýšení spotřeby elektřiny tepelného čerpadla. Prezentace topného faktoru pro výstupní teplotu topné vody 35 °C je v případě tepelných čerpadel, která mají být instalována v bytovém domě, vyloženě klamavá. Běžný obyvatel bytového domu to však jen velmi obtížně dokáže odhalit.

Pro posouzení výhodnosti instalace tepelného čerpadla je však z pohledu uživatelů podstatně důležitější takzvaný sezonní topný faktor (SCOP – Seasonal Coefficient of Performance), který zohledňuje obvyklé kolísání venkovní teploty v rámci celé topné sezony. Přestože nezávislé německé testy tepelných čerpadel vzduch – voda pro systémy s radiátorovým topením uvádějí hodnoty sezonního topného faktoru cca 2,6, v nabídkách dodavatelů tepelných čerpadel se často operovalo s průměrným ročním topným faktorem 3 a více. Náklady na elektrickou energii jsou potom významně podhodnoceny.

V nabídkách byly většinou jako náklady na vytápění tepelným čerpadlem uvažovány pouze náklady na spotřebovanou elektrickou energii samotným tepelným čerpadlem, velice často ani nebyla uvažována ostatní spotřeba elektrické energie (pro pohon oběhových čerpadel atd.). Nebyly tedy započítány žádné náklady na údržbu, servis a obsluhu zařízení. Žádné „odpisy“ respektive amortizace zařízení ani finanční náklady, například úrok z půjček. Do investice nebylo zahrnuto nejen případné posílení elektrické přípojky, ale ani jednorázový poplatek za navýšení proudové hodnoty hlavního jističe ve výši 500 Kč/A, což

		COP 35 °C při +7/35	COP 35 °C při +2/35	COP 55 °C při +7/55	COP 55 °C při -7/55
Euronom	(VPX300 + ExoAir 7,5)	4,2	3,6	2,8	2,0
Thermia	(MBH TWS 300 + Atria Optimum B)	3,5	3,1	2,5	1,9
BOSCH	(CC160/9 + EHP 8A W)	3,5	2,9	2,5	1,8
CTC Regulus	(EcoEl + Ecoair 107)	3,8	3,2		
NIBE	(VVM300cu + Fighter 2025 8)	3,5	3,2		



POKLES TOPNÉHO FAKTORU TEPELNÝCH ČERPADEL

Poznámka: Změna topného faktoru tepelných čerpadel při teplotě topné vody 35 °C a venkovní teplotě +7 °C a +2 °C a při topné vodě 55 °C a venkovní teplotě +7 °C a -7 °C podle nezávislých švédských testů tepelných čerpadel vzduch – voda pro systémy s radiátorovým topením.

pro instalaci tepelného čerpadla představuje v průměru jednorázový výdaj cca 50 000 Kč. V ceně investice tak zpravidla byla zahrnuta pouze dodávka a montáž vlastního tepelného čerpadla.

Tepelná čerpadla v bytových domech mohla dříve vyžít tarif D 56d, který byl pro větší jističe výrazně dotovaný. Původně byl totiž určen pro rodinné domy a s jeho aplikací pro tepelná čerpadla v bytových domech, která byla později umožněna, nebylo kalkulováno. Provozovatelé tepelných čerpadel instalovaných od 1. dubna 2016 však mohou už využívat pouze nový distribuční tarif D 57d, který uvedenou křížovou dotaci odstranil, čímž došlo k významnému navýšení nákladů provozu tepelného čerpadla.

Hodnocení výhodnosti čerpadla by mělo vycházet z reálné ceny tepla, do které jsou započteny všechny investiční náklady a všechny provozní náklady a také amortizace zařízení při reálně dosažitelném průměrném topném faktoru stanoveném s ohledem na výstupní teplotu vody. Pro stanovení reálné ceny tepla z tepelného čerpadla byly uvažovány tyto parametry: jistič 160 A, sezonní topný faktor v souladu se závěry německých testů 2,6 a pokrytí tepla z bivalentního zdroje ve výši 10 %, roční náklady na servis, obsluhu, internet 25 000 Kč, celková výše investice 2,2 miliony Kč a financování z úvěru.

Výsledné ceny tepla z tepelného čerpadla včetně DPH jsou pro bytový dům se spotřebou tepla 800 GJ za rok a s cenou vlastní elektřiny dle aktuálního ceníku dodavatele ČEZ Prodej uvedeny v následující tabulce pro dvě různé doby amortizace tepelného čerpadla. Pro srovnání je uvedena cena tepla také s dříve platným tarifem D56d, který však pro tepelná čerpadla instalovaná od 1. dubna 2016 již nelze využít.

Dodavatelé tepelných čerpadel ovšem běžně inzerují ve svých reklamních letáčích a na webech cenu tepla z tepelných čerpadel ve výši 250 až 300 Kč/GJ. Toto „cena

	TARIF D57d (od 1. 4. 2016)	TARIF D56d (do 31. 3. 2016)
Amortizace tepelného čerpadla 15 let	733 Kč/GJ	568 Kč/GJ
Amortizace tepelného čerpadla 20 let	687 Kč/GJ	523 Kč/GJ

REÁLNÁ „CENA“ TEPLA VYROBENÉHO TEPELNÝM ČERPADLEM VČETNĚ DPH (KČ/GJ)

Poznámka: Tato cena obsahuje veškeré náklady k zajištění tepelné pohody v bytě jako při kalkulaci ceny tepla z teplárny.

tepla“ ovšem zdaleka neobsahuje všechny provozní náklady a zejména neobsahuje amortizaci vstupní investice do tepelného čerpadla. Nelze ji tedy vůbec porovnávat s cenou dálkového tepla pro připojeného odběratele, který žádnou investici zvláště zaplatit nemusí, protože všechny náklady jsou již zahrnuty v ceně tepla z teplárny.

Z přehledu cen tepelné energie Energetického regulačního úřadu vyplývá pro rok 2015 průměrná kalkulovaná cena tepla s DPH z uhlíkových tepláren kolem 570 Kč/GJ a z plynových tepláren a kotlen zhruba 630 Kč/GJ, což je méně, než kolik činí reálná cena tepla z tepelného čerpadla i v případě amortizace vstupní investice po dobu 20 let.

Závěrem lze konstatovat, že instalace tepelných čerpadel není v případě bytových domů v řadě případů zdaleka tak výhodná, jak je prezentováno jejich dodavateli. Někteří dodavatelé jsou navíc „schopni“ prosazovat instalaci tepelného čerpadla i do objektů, kde je technicky vyložené nevhodné – například do nezateplených domů s vysokou teplotou topné vody. Takové instalace se pak mohou vyznačovat i zásadními technickými problémy včetně nedo-

tápění při nízkých venkovních teplotách. Pro soustavy zásobování teplem s cenou vyšší než 700 Kč/GJ včetně DPH však mohou tepelná čerpadla představovat reálnou ekonomickou alternativu.

Je však třeba upozornit, že energetické rozvodné sítě na sídlištích zpravidla nejsou dimenzovány pro hromadnou instalaci tepelných čerpadel. Navýšení příkonu tak zpravidla bude povoleno pouze několika prvním zájemcům, zatímco ostatní odběratelé, kteří zůstanou na soustavu zásobování teplem nadále připojeni, budou muset akceptovat nárůst ceny tepla vyvolaný ukončením odběru svých sousedů. Tím se ovšem může roztočit spirála, na jejímž konci může být i naprostá eroze soustavy zásobování teplem a velmi vysoká cena pro zbývajících odběratelů, na které už nezbyde kapacita sítí pro žádné alternativní řešení. Výsledná situace je pak velmi obtížně řešitelná jak pro tyto odběratele, tak i pro místní samosprávy a správce bytového fondu, tedy i bytová družstva či SVJ.

Paradoxně byla výhodnost instalace tepelných čerpadel dána v minulosti v řadě lokalit i nevhodnou cenovou politikou některých tepláren, které zajišťovaly domům s tepelnými čerpadly dotovanou službu záložního a špičkového zdroje. Tím se významně snížily investiční, ale i provozní náklady instalací tepelných čerpadel a zásadně zlepšila návratnost takových instalací. Službu dodávek tepla by racionálně se chovající teplárny měly zajišťovat objektům využívajícím tepelná čerpadla pouze za předpokladu dvousložkové ceny tepla při stále platbě odpovídající tepelné ztrátě objektu. Do budoucna je potřeba počítat s tím, že se teplárny ze svých chyb poučí.

Závěrečná doporučení:

Teplárenské společnosti by neměly podceňovat důležitost komunikace se svými odběrateli a upozorňovat je na neúplné a zavádějící výpočty některých nepoctivých dodavatelů tepelných čerpadel. Odběratelé tepla by měli mít možnost se seznámit s výsledky zahraničních nezávislých testů provozu a spotřeby energie u tepelných čerpadel. Případným zájemcům o instalaci tepelných čerpadel lze doporučit ne-

závislé posouzení nabídek. Rozhodnutí o instalaci tepelného čerpadla je zpravidla rozhodnutím o značné investici za miliony Kč a určitě se vyplatí mít názor a odborné informace také z jiné strany, než jen od výrobce tepelného čerpadla.

Vedení bytového družstva nebo SVJ by mělo zajistit nezávislé posouzení ekonomické výhodnosti změny způsobu vytápění. V případě, že je prokazatelné, že instalace tepelného čerpadla byla prosazována na základě nepravdivých nebo nesprávných údajů, je vedení bytového družstva majetkově odpovědné za škodu způsobenou jeho činností, tedy i poskytnutím nesprávných informací, na jejichž základě došlo k rozhodnutí o instalaci tepelného čerpadla, i když to odsouhlasili všichni členové nebo vlastníci. Vedle toho je několik tisíc korun investovaných do nezávislého posouzení zanedbatelnou položkou.

Případní zájemci o instalaci tepelných čerpadel by měli ještě před konečným rozhodnutím o instalaci vždy po dodavatelích vyžadovat podrobnou kalkulaci ceny tepla, minimálně v rozsahu dle Cenového výměru Energetického regulačního úřadu a sdělení technických parametrů, které budou smluvně garantovány.

Od 1. ledna 2016 není na základě novely zákona o podporovaných zdrojích energie možné poskytovat dotace na tepelná čerpadla nebo solární systémy, které by svým provozem zhoršily celkovou průměrnou roční účinnost stávajících účinných soustav zásobování tepelnou energií. Proto, pokud dodavatelé alternativního zdroje slibují zajištění dotace, je potřeba také ověřit, zda váš bytový dům není připojený na některou z 208 účinných soustav zásobování teplem v ČR, což by poskytnutí dotace znemožnilo. Účinné soustavy zásobování tepelnou energií eviduje Energetický regulační úřad a jejich přehled je k dispozici na jeho stránkách www.eru.cz.

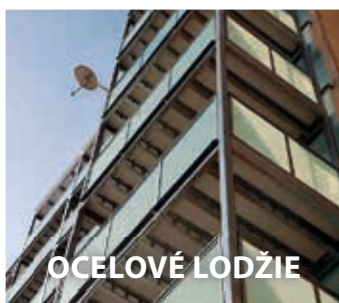
Ing. Tibor Hrušovský – Konzultant v energetice, který se zabývá zejména posuzováním ekonomické výhodnosti lokálních zdrojů tepla jako alternativy k CZT. e-mail: hrušovskyt@seznam.cz

Tibor Hrušovský

— INZERCE —



ZÁVĚSNÉ BALKONY



OCELOVÉ LODŽIE



HLINÍKOVÉ LODŽIE



OCELOVÉ ZÁBRADLÍ

PEKSTRA
www.pekstra.cz

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

Tel.: +420 605 153 700
E-mail: info@pekstra.cz



ZASKLÍVÁNÍ BALKONŮ



MONTÁŽE

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

Opravdu máte namontovaný vodoměr, který je určený pro teplou vodu?



Pro měření spotřeby teplé vody je nutné použít jen takový vodoměr, jehož teplotní třída odpovídá reálné teplotě vody na vstupu. Pokud například teplota vody odpovídá vyhlášce č. 194/2007 Sb., nelze na měření spotřeby použít běžný vodoměr teplotní třídy T50. Nároky na teplotní třídu vodoměrů zvyšuje také preventivní opatření proti legionářské nemoci, kterým může být termická desinfekce potrubí. Červená barva víčka či potisku číselníku přitom není směrodatná, důležitá je pouze teplotní třída měřidla podle normy ČSN EN ISO 4064.

Teplotní třída vodoměru, tedy rozsah teplot vody, na něž je vodoměr certifikován, musí odpovídat též teplotě vody v potrubí. V opačném případě nejsou naměřené hodnoty právně závazné a nelze je použít k účtování spotřeby vody. Například často nesprávně montovaný vodoměr teplotní třídy T50 podle ČSN EN ISO 4064 pracuje s teplotami vody v rozsahu 0,1 až 50 °C. To však pro měření spotřeby teplé vody nestačí, protože voda v teplovodním potrubí má mít podle vyhlášky č. 194/2007 Sb. na výtoku u uživatele teplotu 45 až 60 °C.

„Jako měřidlo spotřeby teplé vody instalované u uživatele je nutné používat vodoměry s teplotní třídou minimálně T70 nebo T30/70. A to jen tehdy, pokud se neprovádí termická desinfekce proti Legionelle. V takovém případě je nutné použít měřidla teplotních tříd T90 nebo T30/90,“ popisuje Vojtěch Vlasák, produktový manažer společnosti ENBRA, která se zabývá měřením a rozúčtováním spotřeby tepla a vody. „V žádném případě není přípustné používat pro bytové účely vodoměr na teplou vodu v teplotní třídě T30 nebo T50,“ doplnil Vlasák.

Jedno z nejvíce účinných preventivních opatření proti legionářské nemoci je pravidelné krátkodobé zvýšení teploty vody v potrubí. Tato periodická termická desinfekce rozvo-

dů však klade na teplotní třídu vodoměru ještě vyšší požadavky. Při desinfekci se totiž teplota vody v potrubí zvyšuje, byť krátkodobě, na více než 70 °C, a vodoměr proto musí takto vysokým teplotám odolat.

Měřič spotřeby teplé vody je obvykle odlišen červenou barvou víčka či potiskem na číselníku. To ale neznamená, že jeho teplotní třída automaticky odpovídá parametrům teplé vody v rozvodech. „Někteří dodavatelé uvádějí na trh vodoměry v teplotní třídě T50 s červenou barvou víčka nebo jiného plastového dílu. Tyto vodoměry však nesmějí být v žádném případě použity pro měření teplé vody v bytech tam, kde je teplá voda dodávána v souladu s prováděcím právním předpisem,“ popisuje praxi nepoctivých dodavatelů Vojtěch Vlasák ze společnosti ENBRA. Při podezření na neodpovídající teplotní třídu vodoměru se doporučuje konzultace problému s Českým metrologickým institutem.



Tabulka nejčastějších teplotních tříd vodoměrů dle ČSN EN ISO 4064

Teplotní třída	Minimální pracovní teplota [°C]	Maximální pracovní teplota [°C]
T30	0,1	30
T50	0,1	50
T90	0,1	90
T30/90	30	90

O společnosti ENBRA

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

ENBRA, a.s.
Popůvky 404
664 41 Troubsko

Tel.: 545 321 203
E-mail: brno@enbra.cz

Co je to vlastně zateplovací systém (**ETICS**)?

Podle normy ČSN 732901 Provádění vnějších tepelně izolačních systémů (ETICS) je to přímo na stavbě uplatňovaná sestava průmyslově zhotovených produktů obsahující výrobcem systému vybrané a určené části. Jednotlivé součásti musí být vzájemně sladěny, testovány a musí se doplňovat. Nejedná se tedy o kombinaci libovolně zvolených komponentů a už vůbec ne o výrobky od různých výrobců.



Zkratka ETICS vychází z anglického označení **E**xternal **T**hermal **I**nsulation **C**omposite **S**ystem – vnější tepelněizolační kompozitní systém.

External – obvodová stěna domu je opatřena tepelněizolační vrstvou v konstrukčně bezpečné a finančně výhodné poloze zvenjšku, nejedná se tedy o zateplení zevnitř.

Thermal – tyto systémy mají především bránit únikům tepla z interiéru.

Insulation – tepelněizolační vrstva chrání proti chladu i proti teplu – nejenže v zimě „hřeje“, ale naopak v létě příjemně „chladí“.

Composite – jedná se o kombinaci vzájemně sladěných komponentů, z nichž každý zastává nějakou konkrétní speciální funkci (přidrzuje na vnější stěně, hřeje, brání proti odtržení silným větrem, chrání proti proražení, odolává povětrnostním vlivům).

System – v žádném případě se nejedná o kombinaci libovolně či náhodně zvolených komponentů, ale o týmovou hru výše uvedených specialistů, kteří sice musí být specialisty, ale zároveň se vzájemně doplňují a musí se spolu umět domluvit podobně jako fotbalový tým. O úspěchu zateplovacího systému stejně jako při utkání nerozhodují ani tak osobní rekordy jednotlivých hráčů, jako především jejich kolektivní souhra ve všech fázích zápasu, protože fasáda je oproti jiným částem stavby dlouhodobě vystavena velkému množství různých nahodilých a kritických situací.

Proč zateplovat?

Zateplení v zimě brání úniku nákladného tepla, v létě přehřátí obvodových zdí a interiéru. Tím se šetří náklady na energii pro vytápění i na klimatizaci. Po celý rok je tím nejpřirozenějším způsobem zajištěno příjemné vnitřní klima, zásadně sníženo riziko výskytu plísní a obvodové stěny jsou chráněny před nadměrnými tepelně-dilatačními pohyby i povětrnostními vlivy. Díky nižší tloušťce obvodové konstrukce pak lze při stejném obrysu získat větší užitnou plochu (např. až 4 m² při cca 200 m² zastavěné plochy). O snižování emisí CO₂ ani nemluvě.

Typická skladba zateplovacího systému

1. Lepicí hmoty

Slouží k připevnění izolantu k podkladu a především mají zabránit jeho svislým pohybům. Nejrozšířenější a nejspolehlivější lepidla pro ETICS jsou na cementové či disperzní bázi. Některá z nich mohou současně posloužit i jako stěrkové hmoty.

2. Fasádní tepelněizolační desky

Podle hlavního materiálu se tyto desky rozlišují na polystyrenové (EPS-F), čedičové (MW), sendvičové (Twinner) a fenolické (Resolution).

3. Hmoždinky

Slouží pro ukotvení izolantu do podkladu a především mají bránit vodorovným pohybům vlivem sání větru. Standardní hmoždinky procházejí skrz izolant. Unikátní lepicí kotvy

Baumit StarTrack jsou schovány pod tepelným izolantem a netvoří tak žádné tepelné mosty.

4. Stěrkové hmoty

Spolu se sklotextilní síťovinou tvoří výztužnou vrstvu zateplovacího systému a zajišťují jeho vnější tuhost.

5. Základní nátěry

Sjednocují nasákavost stěrkové vrstvy a zvyšují přídržnost konečných povrchových úprav (omítek).

6. Fasádní omítky

Nejčastější povrchová úprava zateplovacích systémů s různými strukturami (zrnitá = škrábaná / rýhovaná / hladká) a tloušťkami.

Pro dlouhodobou životnost a funkčnost je nutné používat systémové příslušenství.

Síla systémů Baumit

Zateplovací systémy Baumit představují špičkovou kvalitu v evropském měřítku. Kvalita výrobků je sledována od nákupu jednotlivých surovin až po vlastní expedici. Vzájemně sladěné výrobky a promyšlená systémová řešení poskytují trvalou jistotu a bezpečnost pro prováděcí firmy, investory i uživatele. Zateplovací systémy Baumit jsou členěny především podle lepicích a stěrkových hmot, které jsou v systému použity.

Dvě funkce v jednom

Výhodou lepicích a stěrkových hmot v jednom je úspora místa a logistických operací, jakož i eliminace rizik spojených se záměnou. Jedním materiálem izolant zároveň nalepíte a vytvoříte pak na něm základní vrstvu. V sortimentu Baumit jsou výrobky pojmenovány podle zateplovacího systému, do kterého náleží.

Baumit openContact

– vysoce paropropustný, součást systému Baumit open Premium a Baumit open

Baumit StarContact

– vysoce přídržný, součást systému Baumit Star a Baumit Kera

Baumit ProContact

– paropropustný, součást systému Baumit Pro

Baumit DuoContact

– součást systému Baumit Duo

Základní vlastnosti izolantů

Fasádní izolační desky a jejich tloušťka určují účinnost zateplovacího systému. Schopnost izolovat je dána součinitelem tepelné vodivosti λ . Čím nižší je hodnota součinitele tepelné vodivosti určitého materiálu, tím méně vede teplo, a tudíž lépe izoluje. Prodyšnost jednotlivých materiálů popisuje tzv. faktor difuzního odporu μ . Opět zde platí, že čím nižší hodnoty výrobek dosahuje, tím lépe propouští vodní páru.

Fasádní expandované polystyreny

Technologie výroby expandovaného polystyrenu (EPS) je založena na zpěňování polystyrenového granulátu a následném zpracování na požadované výrobky. Pro dosažení nadstandardních tepelněizolačních vlastností se místo bílého granulátu používá šedý. Fasádní polystyreny jsou dlouhodobě stabilizovány, aby nedocházelo k jejich nežádoucím objemovým změnám, a mají velmi přísné výrobní rozměrové tolerance a sníženou hořlavost.



Unikátní desky Baumit open

Společnost Baumit inovovala tradiční fasádní polystyrenové desky a zlepšila jejich paropropustnost až na hodnotu $\mu \leq 10$ díky pravidelnému rastru otvorů prostupujících skrz desku. Otvory jsou navrženy tak, že zajišťují masivní odvod vodních par z konstrukce, nesnižují tepelněizolační vlastnosti a neumožňují proudění vzduchu. Jsou součástí zateplovacích systémů Baumit open Premium a Baumit open.

Baumit open reflect

– šedé polystyrenové desky se světle modrou reflexní povrchovou úpravou, $\lambda \leq 0,031 \text{ W/mK}$

Baumit open plus

– šedé polystyrenové desky, $\lambda \leq 0,032 \text{ W/mK}$

Baumit openTherm

– bílé polystyrenové desky, $\lambda \leq 0,039 \text{ W/mK}$

Baumit open – když chcete to nejlepší

Systémy Baumit open představují jedinečné zateplení, které v sobě kombinuje ty nejlepší vlastnosti klasických fasádních skladeb systémů s izolanty z minerální vlny a polystyrenu. Snadná zpracovatelnost, cenová dostupnost a zvýšená paropropustnost všech vrstev systému umožňuje až o 50 % rychlejší vysychání novostaveb zatížených stavební vlhkostí. V zimě vám doma udržuje teplo, v létě chlad. Jedná se o velmi dobře sladěný systém, který minimalizuje riziko kondenzace. Toto high-tech řešení je nejvhodnější pro zákazníky, kteří vyhledávají to nejlepší na trhu.

Zateplení, které dýchá

Správná vlhkost vzduchu je zaručena díky tepelněizolačním deskám Baumit openTherm disponujícím 5x lepší regulací vlhkosti než běžné tepelněizolační polystyrenové desky. Váš dům je dokonale chráněn, a to zcela bez tepelných mostů. Plísně nemají žádnou šanci!

Trvale krásná fasáda

Pro krásné bydlení tu je povrchová úprava Baumit Nanopor. K aktivnímu samočisticímu efektu využívá síly světla a účinné fotokatalýzy. To zaručí, že vaše fasáda bude čistá a krásná po desítky let! Ze vzorníku Baumit Life si pak můžete vybrat až 888 barevných odstínů.

O drobných opravách v užívaném bytě

Podle § 2257 odstavce 2 občanského zákoníku nájemce bytu provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu

K provedení tohoto ustanovení bylo v částce 131 Sbírky zákonů vydáno nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se uvedené pojmy s účinností od 1. ledna 2016 vymezují.

DRUŽSTEVNÍCI, POZOR!

„Nařízení se vztahuje na „nedružstevní byty“, tj. byty ve vlastnictví bytového družstva pronajaté osobám, které nejsou členy bytového družstva. Na družstevní byty se nařízení vztahuje jen v případě, kdy ve stanovách družstva není upravena povinnost nájemce družstevního bytu hradit opravy v bytě (převažující výklad),“ upozorňuje Svaz českých a moravských bytových družstev.

OD NOVÉHO ROKU

Nařízení vlády, kterým se zpřesňují poměrně obecná ustanovení nového občanského zákoníku o placení drobných oprav v bytě a hrazení nákladů na jeho běžnou údržbu, začalo platit dnem 1. ledna tohoto roku. Placení drobných oprav a hrazení běžné údržby má na starosti nájemník. Až nynější nařízení vlády mu však určuje konkrétní práce a stanovuje cenový strop za tyto opravy.

Jde například o čištění podlah, obkladů či odpadu, ale i malování nebo tapetování. Mezi drobné opravy, které musí platit nájemník, patří například opravy klik, zámků, elektrických vypínačů, vodovodních baterií nebo podlahových krytin.

Náklady nájemníka na jednu opravu nesmí být přitom vyšší než 1 000 korun. Částku přesahující tuto hranici doplatí majitel bytu.

Vládní nařízení také stanoví roční limit nákladů na drobné opravy nájemníka – a to na 100 korun na metr čtvereční podlahové plochy bytu.

„Například nájemník v bytu o rozměrech 50 metrů čtverečních (podlahová plocha sklepů, balkonů a lodžii se počítá jednou polovinou) tak musí za drobné opravy v kalendářním roce vydat ze své kapsy pouze pět tisíc korun,“ uvádějí Novinky.cz ve své ekonomické rubrice.

SROVNÁNÍ

Ve srovnání s právní úpravou platnou do konce minulého roku nájemníci nyní platí za drobné opravy a běžnou údržbu v bytě více.

ZPŘESNĚNÍ POJMŮ

Kdo v pronajatém bytě platí opravu povoleného kohoutku, poškozených parket nebo třeba okna, které netěsní? To říká nové nařízení vlády, které jasně určuje pojmy běžná údržba a drobná oprava v pronajatém bytě či domě. A také to, kdo za ně musí platit.

„Definici údržby a výčet povinných oprav sice obsahovalo už nařízení vlády z roku 1995, vloni ho ale zrušil



Ilustrační foto.

nový občanský zákoník. Seznam navíc bylo potřeba aktualizovat, hlavně vzhledem k růstu cen,“ uvedl Český rozhlas 1 – Radiožurnál.

„Za drobnou považujeme opravu, kdy náklad nepřesáhne tisíc korun. U původního nařízení to bylo pouze 500 korun. Samozřejmě se zvyšuje i maximální výše ročního limitu, kdy součet nákladů nesmí přesáhnout 100 korun na metr čtvereční podlahové plochy,“ popsal hlavní změny právníčka Veronika Tomanová.

To v řadě nájemních smluv, které má podle ministerstva pro místní rozvoj aktuálně v Česku na 1 300 000 domácností, ale nebylo jasně vymezeno. To vedlo i k soudním sporům.

MÉNĚ SPORŮ

„Kdybych vzal frekvenci poraden, kterých uděláme desítky tisíc za rok, tak je to kolem desetiny věcí, které se v poradnách řeší. Takže v okamžiku, kdy je občanský zákoník upřesněn, výrazně pomáhá oběma stranám, protože to zamezuje soudním sporům,“ vysvětluje předseda Sdružení nájemníků ČR Milan Taraba.

Podle dostupných informací mají pronajímatelé přesto zájem stále častěji obstarávat veškerý servis sami. „Poněvadž chtějí, aby to bylo řádně provedeno, třeba si o něco zvýší nájemné,“ upozornil předseda Občanského sdružení majitelů domů Tomislav Šimeček. Pronajímatelé si podle jeho slov začali vzájemně předávat hodnocení svých nájemců.

Tolik informace pro měsíčník Krušnohor z nedružstevního světa bydlení.

Petr PROKEŠ

(za využití veřejných zdrojů)

UPOZORNĚNÍ NA NEKALÉ PRAKTIKY

Představenstvo Stavebního bytového družstva, Lidická 240, Česká Třebová rozhodlo podělit se s čtenáři Zpravodaje SČMBD o svých zkušenostech ze zvláštního jednání firmy Finex Technology s.r.o., U libeňského pivovaru 2430/8, Praha 8. Dne 8. 6. 2015 se v kanceláři našeho družstva uskutečnilo dohodnuté jednání členů představenstva s obchodním ředitelem uvedené firmy panem Ing. Petrem Vítkem, MSc. Zástupce firmy nám prezentoval činnost firmy, kterou se tato zabývá. Jedná se o chemické čištění otopných těles a rozvodů ÚT v bytových objektech za účelem zvýšení účinnosti funkce systému a tedy dosažení nezanedbatelných finančních úspor. Po vyjasnění technických a cenových problémů jsme, za účelem zjištění referencí, zástupce firmy požádali o sdělení, kde firma nabízené čištění již realizovala. Pan obchodní ředitel firmy Finex Technology s.r.o. nám sdělil, že firma provedla čištění otopných těles a rozvodů ÚT ve všech objektech Bytového družstva Svitavy, kde je tedy možné reference zjistit. Proto jsme následně kontaktovali pana předsedu představenstva BD Svitavy Ing. Nováčka, se záměrem zjistit podrobnosti o výsledku práce firmy Finex Technology s.r.o. Odpověď pana předsedy představenstva nás však nemile překvapila. Jejich družstvo skutečně zrealizovalo vyčištění otopných těles a rozvodů ÚT ve všech svých objektech. Práce však nebyly provedeny firmou Finex Technology s.r.o., nýbrž jiným smluvním dodavatelem, kterým byla

společnost DK CHEMO s.r.o., a to k plné spokojenosti vedení družstva a uživatelů bytů. Pan předseda nám dal kontakt a doporučil jednat o problematice s vedením firmy DK CHEMO s.r.o. Na základě dohody představenstva našeho družstva s generálním ředitelem firmy panem Františkem Krychem bylo v listopadu 2015 provedeno vyčištění rozvodů ÚT ve vybraném vchodě bytového objektu družstva. Doporučení pana předsedy BD Svitavy Ing. Nováčka se ukázala jako zcela opodstatněná a výsledek nás přesvědčil - u vybraného radiátoru byl rozdíl v povrchové teplotě 6,8°C (rozdíl 22%) v porovnání se stavem před čištěním a převážná většina nájemníků a vlastníků reagovala pozitivně i na rychlost provedení chemického čištění. V současné době připravujeme spolu s firmou DK CHEMO s.r.o. podmínky pro další pokračování vzájemné spolupráce. Z výše uvedeného vyplývá, že na základě vlastních zkušeností můžeme jednoznačně všem zájemcům o chemické čištění otopných těles a rozvodů ÚT bez obav doporučit firmu DK CHEMO s.r.o. a zároveň varovat před zvláštními praktikami, které používá firma Finex Technology s.r.o.

V České Třebové dne 23.3.2016

Za představenstvo družstva
Ing. Jaromír Urban
předseda představenstva

Co dělat, když nikdo nechce uklízet?

Není povinností výborů SA a SVJ mít v domech ustanovenou pracovní funkci uklízeče/uklízečky? V našem bloku máme soustavně rozepře mezi partajemi o úklid schodů a chodeb, nemůžeme se mezi sebou dohodnout, snad nikomu se nechce uklízet a v domě je proto čím dál tím větší nepořádek. Už je to tady jako ve chlívků.

D. M., Litvínov-Janov

Hned v úvodu je třeba uvést, že povinnost mít v domě ustanovenou pracovní funkci uklízeč, případně uklízečka, z platných právních předpisů nevyplývá.

Úklid společných částí domu pravidelně zajišťuje společenství vlastníků nebo bytové družstvo, a to buď svépomocí prostřednictvím svých členů, nebo za úplatu na úklid najatou osobou nebo společností.

Způsob zajišťování úklidu společných prostor by měl vycházet z dohody vlastníků, případně nájemníků bytů. Ze zákonných ustanovení ani z ustanovení stanov nebo domovního řádu nebude zpravidla způsob a rozsah zajišťování úklidu vyplývat.

Je tedy na společenství vlastníků, případně na členech družstva bydlících v daném domě, aby se na způsob a rozsah úklidu společných částí dohodli.

Jednou z možností je zajišťovat úklid svépomocí, tj. prostřednictvím uživatelů bytů, kdy si uživatelé tento způsob odsouhlasí, určí jeho rozsah a četnost. Pravidlem je, že se vyhotoví rozpis,

z něhož bude patrné, kdo kdy odpovídá za provedení úklidu ve společných prostorách domu.

V případě, že dohoda mezi uživateli bytů není možná, případně v situaci, kdy většina uživatelů bytů dohodu o úklidu nedodrží, nebo v domě není udržován pořádek, je zřejmě vhodnější zabezpečit úklid externě.

V takovém případě lze úklid zajistit prostřednictvím třetí osoby, případně i některého z uživatelů bytů nebo úklidové společnosti, nicméně je třeba počítat s tím, že takto prováděný úklid bude nutné hradit a náklady za úklid ponesou všichni vlastníci, případně nájemníci bytů.

Mgr. Věra VALNÁ
advokátka

Teplárny KONTRA lokální zdroje tepla



Systém výroby a distribuce tepla do bytových domů vznikl v druhé polovině dvacátého století. Celkový návrh a systém byl vymyšlen dobře. Teplo se vyrábělo centrálně a bylo velmi levné. Po privatizaci těchto provozů však došlo k razantnímu nárůstu cen. Soukromé společnosti převzaly celý systém i se zákazníky, kteří byli a jsou pro ně jistými odběrateli. Proto neměly často potřebu se systémem cokoli dělat a pouze vydělávaly na lidech, kteří neměli jinou volbu.



Irsko, Dublin

Teplárny, které včas nemodernizovaly svá zařízení a rozvodný systém nyní vyčerpávají své rezervní zdroje, aby provedly alespoň částečnou modernizaci zařízení, do kterého desítky let neinvestovaly. To potvrzuje reportáž České televize uveřejněná v Událostech 8. 5. 2016 pod názvem „Potíže českých tepláren“. Tři mírné zimy za sebou, zateplené fasády a stále více bytových domů, které si pořízují vlastní nezávislé zdroje vytápění. To jsou hlavní důvody vrásek na čele manažerů některých tepláren, kteří teď vlastníkům nemohou vyplácet zisky, na které byli zvyklí.

Plzeňská teplárenská, a.s., společnost je jednu z nejmodernějších tepláren v České republice. Teplo stojí Plzeňáky v průměru jen cca 513 Kč za GJ. „Včas jsme modernizovali. Umíme vyrábět teplo za málo a bez ztrát dopravit do bytů. Zisky jsme neprojednali a navíc investovali do spalovny odpadu, která vyrábí teplo a elektřinu zároveň. Zdražovat nebudeme. Možná naopak.“ Říká mluvčí Plzeňské teplárenské (Zdroj: autorizovaný rozhovor).

Na druhé straně Teplárny Brno, a.s.. Ty s velkou slávou oznámily, 25 let po revoluci, že konečně budou modernizovat zastaralá zařízení. „Výměna zastaralých parovodů za moderní horkovody přináší našim zákazníkům úspory ve spotřebě tepla, konstatoval generální ředitel Tepláren Brno Petr Fajmon (Zdroj: Brněnský deník 11. 5. 2016). Proč tak dlouho museli obyčejní lidé platit za unikající teplo v zastaralých a nevyhovujících parovodech? Teplárny Brno do roku 2020 investují 1,5 miliardy korun na jejich modernizaci. (Zdroj: www.brno.cz 16. 2. 2016)

Teplárny nyní bojují o své odběratele a všemi prostředky se snaží překazit snahy bytových domů o osamostatnění. Například v Praze a Mostě protahují stavební řízení stálým odvoláváním v rámci stavebního řízení. V Brně teplárna využívá reklamní kampaně, ve které používá nepravdivé informace a sází na důvěřivost starších lidí. Důkazem jsou články v měsíčníku „Šalina“.

Teplárny Brno také cíleně míří na konkrétní bytové domy. Obyvatelé domu Náměstí 28. října 25 v Brně dostali dopis – „Důvodovou zprávu k posouzení nabídky na dodávku TČ pro BD nám. 28. října 25“, zpracovanou 21. 12. 2015. Dopis má za cíl odradit od montáže lokálního zdroje vytápění. Teplárny Brno předkládají zkrácené a zavádějící informace, některá tvrzení si lze vyložit i jako vyhrožování. „Mohu potvrdit, že Teplárny Brno používají argumenty, které se nezákládají na pravdě“, komentuje situaci Michal Fiala, zástupce AC Heating, která na poli lokálních zdrojů tepla pro bytové domy má dlouholeté zkušenosti. Tato společnost v Irsku dokonce prošla sítí výběrových řízení a v Dublinu bude instalovat, po dohodě s městem, tepelná čerpadla v první fázi do 30 bytových domů. Prvních 8 bytových domů již tepelná čerpadla pro topení a ohřev užitkové vody využívá.

To že lokální topný zdroj má smysl, potvrzuje předseda SVJ Jiří Valeš, který říká „Rozhodli jsme se správně! Úspora provozem tepelného čerpadla činí 65 %. Ve spojení tepelného čerpadla a FVE pak úspora činí neskutečných 86 %! (Zdroj: časopis SČMBD 3/2015)

Lokální zdroj s tepelnými čerpadly ale není řešením pro každý bytový dům. Je vždy nutné posoudit jeho vhodnost s ohledem na velikost domu, jeho konstrukci a topnou soustavu. Proto zodpovědný a odborný dodavatel vždy zvažuje tyto aspekty. Bohužel jsou dodavatelé tepelných čerpadel, kteří mají s aplikacemi na bytových domech nedostatečné, nebo žádné zkušenosti a některé aspekty podceňují, nebo záměrně ignorují a tím dávají argumenty do rukou druhé strany.

Součástí každého návrhu topného zdroje má být nejen technické řešení, ale také podrobné ekonomické zhodnocení a posouzení domu a jeho topné soustavy odborníkem v oboru vytápění.

Velmi často jsou bytovým domům podsouvány neúplné informace o tepelných čerpadlech. Především je zavádějící výkon a topný faktor (COP), který je většinou udáván jen dle

EN 14511 pro venkovní teplotu (A) $+2\text{ }^{\circ}\text{C}$ a teplotu topné vody (W) $35\text{ }^{\circ}\text{C}$. Není výjimkou, že někteří dodavatelé uvádějí i hodnoty pro A $+7\text{ }^{\circ}\text{C}$ a W $35\text{ }^{\circ}\text{C}$. Je třeba si uvědomit, že tepelná ztráta domu se stanovuje dle lokality v ČR pro teploty $-12/-15/-18\text{ }^{\circ}\text{C}$ a že výkon i COP tepelných čerpadel vzduch-voda klesá s klesající venkovní teplotou a stoupající teplotou topné vody. Vhodnějším ukazatelem pro posouzení je sezónní topný faktor (SCOP) dle EN 14825, který zahrnuje provozní náklady během celé topné sezóny, včetně nákladů na provoz bivalentního zdroje. Parametry ověřené a potvrzené nezávislou zkušebnou certifikovanou v EHPA (Evropská asociace tepelných čerpadel) mají jinou váhu, než údaje udané distributorem, v lepším případě výrobcem.

Topný zdroj pro bytové domy se většinou skládá z kaskády tepelných čerpadel. Efektivní řízení kaskády tepelných čerpadel vyžaduje nejen vhodnou regulaci, ale především zkušenosti s nastavením parametrů. To je velmi často podceňováno. Ze sledování provozních parametrů na mnoha instalacích tepelných čerpadel v bytových domech máme ověřené, že průměrný topný faktor se pohybuje v rozmezí 2,5 – 3,0. Proto v ekonomických rozvahách počítáme s těmito topnými faktory a navíc samostatně vyčísľujeme náklady na provoz bivalentního zdroje. Z praxe vychází, po započítání nákladů na provoz bivalentního zdroje, průměrný topný faktor 2,7.

I u bytového domu, který není zateplen a je nutná topná voda o teplotě vyšší než $55\text{ }^{\circ}\text{C}$ (maximální teplota na kterou topnou vodu ohřeje tepelné čerpadlo) může být lokální topný zdroj s tepelnými čerpadly smysluplný. Je však nutné navrhnout řešení, kdy od určité venkovní teploty jsou tepelná čerpadla řízeně odstavena a zapojen pouze alternativní zdroj, který je dimenzovaný na plnou tepelnou ztrátu. Tuto skutečnost je pak nutné zohlednit v ekonomickém posouzení.



Irsko, Dublin

Bytové domy, které uvažují o změně topného zdroje, přechodu z CZT na lokální zdroj s tepelnými čerpadly jsou v poslední době zastrašovány nevýhodností tohoto řešení. Jsou jim předkládány posudky „energetických specialistů“, kteří možná ani neviděli bytový dům s tepelnými čerpadly.

Velmi často se tito odborníci zaštitují studiemi ze zahraničí, u kterých uvádějí jako jediné kritérium spotřebu tepla. V lepším případě uvedou typ, nebo výrobce tepelného čerpadla. Většinou jsou to tepelná čerpadla, která žádný odborný dodavatel v ČR pro svá řešení nepoužívá. Informace o bytovém domě, o topné soustavě, o technickém řešení, výkonu topného zdroje zcela chybí. Výsledkem však je cena GJ tepla, která se bytovému domu nevyplatí. Posudky zcela ignorují úspory potřebného tepla na topení a TUV. Lokální



Irsko, Dublin

zdroj je řízen na základě potřeby tepla daného domu, ne na základě potřeby tepla lokality, ve které jsou domy o různé potřebě tepla, s různou potřebou teploty topné vody.

V posouzeních jsou velmi často zmíněny odpisy, které jsou počítány z celkové investice, která zahrnuje kromě samotných tepelných čerpadel také vystrojení kotelny, projekty a poplatky spojené se stavebním řízením. Je to korektní? Neměly by se odpisy počítat jen z cen komponent, které bude nutné po určitém čase (řádově 15 – 20 let) vyměnit? A proč by odpisy měly vlastně zajímat majitele bytu? Vždyť třeba za 10 let už nebude v bytě bydlet. Majitele bytů má zajímat celková úspora nákladů na topení a TUV a doba, kdy úspory pokryjí počáteční investici.

V poslední době je k zastrašování využívána změna sazby elektrické energie z tarifu D56d na tarif D57d a změna poplatků za rezervovaný příkon (jistič). Nebyla tato změna záměrně protlačována některými skupinami? Přijde vám spravedlivé, že majitel rodinného domu zaplatí měsíčně za nejčastěji používaný jistič 25 A např. u společnosti EON 9,24 Kč/A a majitelé bytů v bytovém domě, kteří potřebují pro topný zdroj s tepelnými čerpadly např. jistič 125 A 41,12 Kč/A? Vhodným návrhem technologie tepelných čerpadel je však možné eliminovat nerovnoměrné, nespravedlivé poplatky za rezervovaný příkon.

Můžeme si takto zpracované posudky vykládat jako účelové? Zpracované na objednávku tepláren? Odpovězte si sami. Chcete každý rok čekat, až Vám přijde vyúčtování a nová, obvykle navýšená cena tepla? Nebo již nechcete být vazalem tepláren a chcete se samostatně rozhodnout jak topit a ohřívat užitkovou vodu!

Alternativa lokálního zdroje tepla pro topení a ohřev užitkové vody je konečně konkurence pro teplárny, které desítky let jen využívají svého monopolu. Výsledkem je, že již stovky bytových domů mají lokální zdroj s tepelným čerpadlem, nebo plynovým kotlem. V mnoha lokalitách proto teplárny cenu tepla zvyšují velmi málo, nebo vůbec, ba dokonce někde došlo také ke snížení ceny tepla. Stalo by se tak bez konkurence?

Ing. Jiří Honzík (AC Heating)

Nový předseda Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu (ARTAV) byl před několika týdny zvolen **Ing. Jiří Zerzaň.**

Ing. Jiří Zerzaň (61) absolvoval VŠCHT v Praze. Problematikou poměrového měření a rozúčtování nákladů se zabývá od roku 2002. Do roku 2012 působil ve společnosti ista Česká republika, dnes pracuje u společnosti Techem. V ARTAV aktivně pracuje od roku 2004, po několik volebních období jako člen Rady asociace, na poslední valné hromadě byl zvolen jejím předsedou. Zabývá se zejména problematikou reálných dopadů rozúčtovatelské legislativy do praxe.



❶ Jak dlouho a za jakým účelem byla ARTAV založena?

Asociace rozúčtovatelů tepla a vody ARTAV byla založena v roce 1999 a od samého počátku si kladla za cíl jednak vytvořit platformu profesního sdružení v relativně novém oboru, které by bylo odborně zdatným a eticky korektním partnerem orgánům státní správy majícím ve své gesci tepelnou energii pro vytápění a teplou vodu, studenou vodu a další služby spojené s bydlením a rozúčtováním tohoto druhu nákladů mezi jednotlivé byty a nebytové prostory. Dalším cílem bylo ustanovení dobrovolného etického kodexu a trvalá péče o soulad rozúčtovatelských činností s aktuálně platnou legislativou.

❷ Kolik členů ARTAV má a dá se odhadnout, kolika klientům poskytují služby?

ARTAV má dnes celkem 28 členů, kteří poskytují své služby přibližně 970 tisícům bytů a nebytových prostor. Do tohoto čísla nezahrnujeme byty spravované členskou základnou SČMBD (i když svaz je naším členem), protože bychom toto číslo zatížili značnou duplicitou.

❸ Je členství v ARTAVu pro klienta zárukou profesionálního přístupu k problematice rozúčtování nákladů na teplo a vodu?

Dobrá otázka, nesporně by mělo být! Je to jeden z cílů asociace a naši členové si toho jsou dobře vědomi. Často

do naší poradny, kterou provozujeme na našem webu, dostáváme žádosti o prověření výsledků práce našich členů, takže kontrola správnosti a souladu s platnými předpisy je uskutečňována i touto cestou. Aby naši členové byli dostatečně odborně vybaveni, mohou jednak konzultovat své problémy a dotazy v rámci asociace, jednak se i pravidelně účastní odborných seminářů pořádaných asociací, kde jsou na program vždy zařazena aktuální témata i přednášející, tak říkajíc od zdroje.

❹ Jedním z bodů asociace je: Spolupracovat s příslušnými státními orgány při tvorbě a změnách právních i technických norem a dalších předpisů upravujících metody a prostředky pro rozúčtování spotřeby tepla a vody a podporovat vznik norem odpovídajících směrnicím Evropské unie. Je jednoduché spolupracovat s uvedenými institucemi a orgány tak, aby se do zákonů a novel nedostaly problematické prvky, které ve svém důsledku místo zlepšení práce ji komplikují?

Mám-li být upřímný, toto je oblast, kde se nám dlouhodobě nedaří. I když naši členové poskytují své služby 2/3 dotčeného bytového fondu, a tudíž mají obrovské množství praktických zkušeností „z každodenního života“, zájem ze strany orgánů státní správy tomu zdaleka neodpovídá. Poslední dobou dokonce máme pocit, že naše znalosti, a z nich odvozené odborné podněty, jsou spíše na pře-

kážku. Dokladem toho je i poslední klíčová norma našeho rozúčtovatelského byznysu, nová vyhláška č.269/2015 Sb. Zatímco dříve jsme byli oficiálně seznamováni s pracovními verzemi při tvorbě nové normy, tentokrát tomu tak nebylo. A naše připomínky, které jsme na Ministerstvo pro místní rozvoj ČR opakovaně zasílali, nebyly vůbec komunikovány, natož akceptovány. Trvale usilujeme o to, aby rozúčtovací předpisy byly pokud možno jednoduché, transparentní, maximálně korektní a především reflektující každodenní praxi. Proto jsme třeba mnoho let usilovali o to, aby do komplexu rozúčtování byla rovnocennou procedurou zahrnuta i studená voda – ani to se nepodařilo, byť se jednalo o jednu jedinou část věty v zákoně.

☑ Mění se nejen legislativa, ale i technické pomůcky ku prospěchu klienta? Tedy, aby rozúčtování bylo co nej-spravedlivější a technicky neovlivnitelné?

Tady je stav určitě příznivější. Technické prostředky se pochopitelně modernizují a neustále vylepšují a cílem tohoto vývoje je opravdu vyšší přesnost, spolehlivost, životnost a zejména zvyšování komfortu pro konečného uživatele. Dnes už přístroje s rádiovou komunikací jsou standardem a řada objektů je osazena technikou umožňující on-line přenos dat s navazujícími portálovými aplikacemi, které dávají klientovi mnoho užitečných informací.

☑ Co je, z Vašeho pohledu, největším „škůdcem“ pro práci společností sdružených v ARTAVu?

Snadná odpověď – je to hloupost a populismus servírovaný ze všech stran! Pokud někdo bydlí v bytovém domě s ústředním vytápěním a společnou dodávkou teplé vody, musí nutně respektovat určité skutečnosti a chovat se určitým, často limitovaným způsobem, a to bez ohledu na skutečnost, že bytová jednotka je jeho vlastnictvím. Říkám to proto, že často, i z míst kde bychom to neočekávali, zaznívají teze a prohlášení, která jsou nejen v přímém rozporu s tímto požadavkem, ale často i s fyzikálními zákony. Doposud uspokojivě legislativně nedořešená problematika prostupů tepla uvnitř bytového domu, a následná projekce do vyúčtování nákladů, je toho jednoznačným důkazem

☑ Má asociace cíle, které by do budoucna chtěla prosadit ku prospěchu svých zákazníků?

Nepochybně máme. Prospěch zákazníků a jejich spokojenost je u našich členů na prvním místě. Je to prosté – naši členové poskytují klientům především periodické služby. To znamená, že s klientem pracujeme každoročně a máme pochopitelně velký zájem na tom, aby i on s námi chtěl trvale spolupracovat. Podstata naší práce je tudíž diametrálně odlišná například od dodavatelů oken či zateplení, kdy se po splnění závazku hledá další klient. A z této strategie vyplývají i cíle asociace – poskytnout prostřednictvím našich členů klientům maximální podporu a informace v této problematice. Hned vysvětlím: zatímco profesionální správci mají obvykle dobře vzdělané a proškolené pracovníky, statutární zástupci SVJ a malých BD jsou na tom nesrovnatelně hůř. Svou funkci často zastávají po práci a jako amatéři, na něž je však naloženo břemeno značné zodpovědnosti. A zde je prostor pro podporu, poskytování informací a optimalizaci rozúčtovací procedury i technologií poměrového měření tepla a vody.

Děkujeme za rozhovor.

Nevíme si rady s hlučným sousedem

Soused bydlící nade mnou si neustále velice nahlas pouští hudbu a dupe (zřejmě „tančí“). Dá se s tím něco dělat? Tento soused už byl řešen domovním výborem SVJ, na nevhodnost svého chování byl upozorněn kontrolní komisí družstva a zajímala se o něj také přestupková komise Magistrátu města Mostu. Případá mi to ale tak, že soused se nám všem bydlícím v domě vysmívá. Jeho chování se totiž nezlepšilo, spíše zhoršilo. Co máme dělat? K. R., Most

Zákaz nadměrně hlučného chování v domě obecně vychází ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále tuto problematiku zpravidla upravují stanovvy družstev, případně stanovy společenství vlastníků jednotek a domovní řády.

Pokud jde o zákaz rušení nočního klidu, ten vychází ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, kde je stanovena noční doba, tj. doba nočního klidu od 22.00 do 6.00 hodin.

Problémem v naznačeném případě bude posouzení, zda se ještě jedná o obvyklé chování, které je běžné a které je nutné v rámci sousedských vztahů tolerovat, nebo zda chování souseda již přesahuje míru přiměřenou poměrům. V tomto případě bude třeba posoudit i intenzitu a četnost nevhodného chování souseda, aby bylo možné učinit závěr o tom, že se jedná o chování, jež zákon netoleruje.

Postup proti sousedovi v případě, že se bude jednat o zákonem netolerované jednání naznačené v položeném dotazu, se bude lišit v situaci, kdy soused je nájemníkem bytu a v situaci, kdy je vlastníkem bytové jednotky.

Pokud je soused nájemníkem bytu, je na vlastníkově bytu, aby ve věci zasáhl a zjednal nápravu. Pokud je podle objektivních měřítek sousedovo chování nepřiměřeně hlučné a rušivé pro ostatní uživatele domu, může být posouzeno jako důvod k výpovědi z nájmu bytu.

V případě, že se jedná o vlastníka bytové jednotky, ustanovení § 1012 občanského zákoníku mu zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob a ustanovení § 1176 občanského zákoníku mu ukládá povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Pokud dochází ze strany vlastníka jednotky k opravdu závažným zásahům do práv jiných osob, je možné v souladu s ustanovením § 1184 občanského zákoníku nechat soudem nařídit prodej jednotky takového vlastníka.

Další možností v situaci, kdy ze strany souseda dochází k nadměrnému hluku a rušení, je povolat hlídku městské policie, která může souseda vyzvat k nápravě, případně mu může na místě uložit pokutu nebo věc předat do správního řízení k projednání přestupku. V případě, že bude spáchání přestupku sousedovi prokázáno, bude mu uložena pokuta.

Mgr. Věra VALNÁ, advokátka

K vyhlášce 405/2015 Sb.

O způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie.

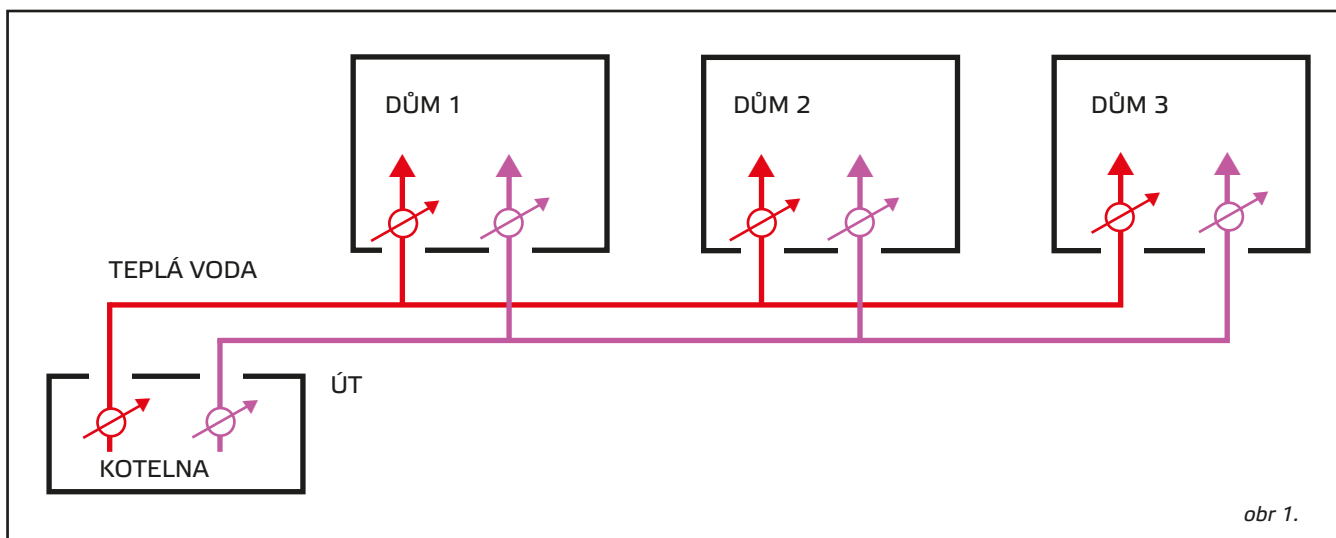
Tato vyhláška upravuje rozdělování nákladů na jednotlivé vlastníky objektů, které jsou zásobovány teplem a teplou vodou ze společného zdroje, a kteří mají smlouvu na odběr tepla, ale nedošlo k dohodě o způsobu stanovení množství odebraného tepla.

Jde tedy o situace, kdy několik samostatných objektů je zásobováno teplem i teplou vodou z jednoho zdroje, kterým může být blokova kotelna, nebo výměníková stanice

Porovnání těchto dvou vyhlášek vede k závěru, že MPO zcela rezignovalo na spravedlivější rozdělování nákladů na dodávky TV podle patních měřičů TV a definitivně podlehlo tlaku bohatých a silných dodavatelů tepla.

Novela energetického zákona 458/2000 Sb. ve znění zákona 91/2005 Sb. zavedla v §78 v odst.(6) povinnost dodavatelů centrálně připravované TV instalovat u konečných zákazníků, tj. na patě zásobovaných objektů samostatné měření TV, které může, po doplnění měřičem tepla, registrovat i množství tepla dodávaného do jednotlivých objektů v teplé vodě. Termín pro splnění této povinnosti byl do pěti let od nabytí platnosti zákona 91/2005 Sb., tedy do 31.12.2010.

Instalovat poměrně nákladné (řádově v desítkách tisíc korun) patní měřiče TV se však hrubě nelíbilo dodavatelům



obr 1.

umístěná v některém ze zásobovaných objektů, případně v samostatné budově. Mezi objekty je tzv. čtyřtrubkový rozvod. Dvě trubky slouží pro přívod a zpátečku centrálně teplotně regulované topné vody. Dvě další trubky jsou pro teplou vodu (dále TV) a zpětné cirkulační potrubí. (viz obr. 1)

S měřením tepla pro vytápění jednotlivých objektů nejsou potíže. Na vstupu do každého objektu je patní měřič tepla a spotřeba tepla se účtuje v poměru naměřených spotřeb.

Měření spotřeby TV již ale nelze provést tak jednoduše. Část vody se v každém objektu spotřebuje, ale část vody se vrací v meziobjektovém cirkulačním potrubí.

Pro tyto situace byly již před asi 15 léty zkonstruovány tzv. patní měřiče TV. Princip je v tom, že se cirkulační okruh domu oddělí od meziobjektové cirkulace TV. Z vnějšího (meziobjektového) okruhu se do domovního ho rozvodu připojí jen to množství vody, která se v objektu spotřebuje. Aby se voda v domovním okruhu udržela na požadované teplotě, je stále ohřívána v deskovém výměníku tepla teplou vodou vnějšího okruhu. Průtokoměr registrující množství spotřebované TV lze doplnit teplotními čidly a měřit tak i obsah tepla ve spotřebované TV.

Vyhláška 405/2015 Sb. ruší a nahrazuje předcházející vyhlášku 366/2010 Sb., která stejný problém řešila s platností od 1.1.2011 do 31.12.2015.

tepla. Před vypršením stanoveného termínu vlastníci tepeláren, kteří mají silné pozice v našich zákonodárných sborech (řada poslanců i senátorů jsou akcionáři teplárenských společností) prosadili zákonem 314/2009 Sb. odložení termínu do 1. 9. 2011. Ještě v roce 2011 byl další novelou energetického zákona č. 211/2011 Sb. odstavec (6) §78 ze zákona zcela vypuštěn.

Definitivním pohrbením požadavku na patní měření TV je pak vyhláška 405/2015 Sb.

Ve vyhlášce 366/2010 Sb. se ještě jako první alternativa uvádí možnost dělení nákladů podle patních měřičů TV, pokud jsou ve všech objektech instalovány. Vyhláška 405/2015 Sb. již tuto možnost vůbec neuvádí. Jako základní podklad pro meziobjektové rozúčtování uvádí součty bytových vodoměrů na TV v jednotlivých objektech, v případě tepla k vytápění součty bytových měřičů tepla, případně přepočtených náměrů na indikátorech vytápění.

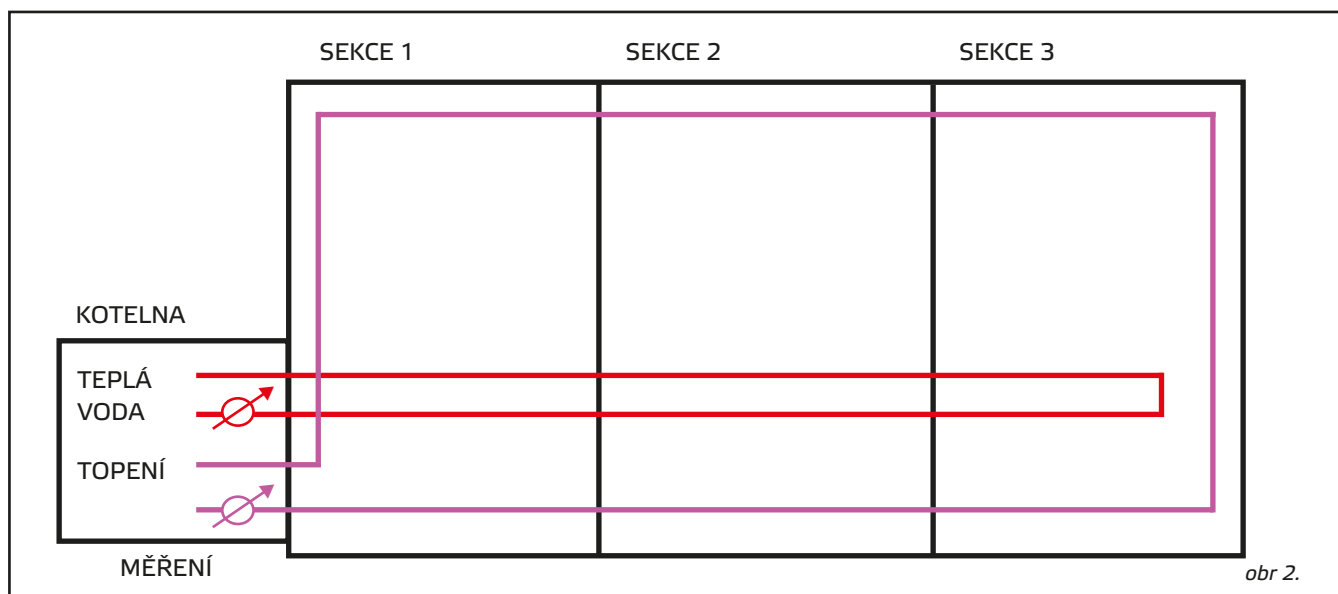
Pokud byly v některých lokalitách již dříve instalovány výše uvedené patní měřiče, bude záležet jen na dohodě a tedy i ochotě všech zúčastněných subjektů tyto měřiče akceptovat a dále podle nich dodávky TV rozdělovat. Význam těchto měřičů, které jako jediné mohou objektivně porovnávat skutečné spotřeby tepla dodávaného v teplé vodě byl zcela potlačen.

Základní princip dělení nákladů mezi objekty různých vlastníků je popsán v §3 vyhlášky:

Celkové náklady na tepelnou energii pro vytápění všech připojených objektů se rozdělí na složku základní a spotřební v poměru 40% základní složka a 60% spotřební složka. Náklady a na teplo pro ohřev teplé vody pro všechny zásobované objekty se rozdělí na složku základní a spotřební v poměru 30% : 70%, kde 30% jsou spotřební náklady. Základní náklady se rozdělí v poměru celkových ploch jednotlivých objektů, spotřební náklady v poměru součtů bytových měřidel v jednotlivých objektech.

tepla dodávaný do domů v teplé vodě srovnatelný, a často i větší, než teplo dodávané na vytápění objektů, jehož měření se už stalo samozřejmostí. Měření tepla v dodávané teplé vodě však podle nové vyhlášky nebude na patě objektu měřeno.

Jediná možnost, jak tento nedostatek napravit a nepoškozovat uživatele ve vzdálenějších domech je využití patních měřičů teplé vody s měřením tepla dodaného ve vodě, nebo aspoň měřit teplotu dodávané TV do jednotlivých objektů a přepočítávat podle toho množství tepla v teplé vodě dodávané.



Takový způsob dělení nákladů na teplo pro ohřev vody předpokládá, že teplá voda pro všechny zásobované objekty má stejnou teplotu. Tato podmínka však není vždy splněna. Proto je způsob rozúčtování předepsaný vyhláškou 405/2015 Sb. pro řadu zúčtovacích jednotek velmi nespravedlivý a bude je poškozovat. Při delších rozvodech teplé vody (jde o vzdálenosti i několik set metrů) přichází do domů vzdálenějších od zdroje tepla teplá voda s výrazně nižší teplotou. To přirozeně způsobuje její větší spotřebu. Vyhláška však vychází z měření spotřeby vody v bytových vodoměrech, bez ohledu na teplotu vody. V takových domech pak uživatelé zaplatí za teplou vodu mnohem větší částky při stejné spotřebě vody smíchané v bateriích, protože jsou nuceni odebrat větší podíl teplé vody.

Jestliže na začátku meziobjektového rozvodu má TV teplotu 55°C, může přicházet do posledního objektu okruhu TV s teplotou 45°C. Tím je dodržen požadavek na minimální teplotu TV, ale voda bude již obsahovat o 25% tepla méně než voda s teplotou 55°C. Jestliže spotřebujeme na ohřev 1 m³ vody 0,35 GJ (u meziobjektového rozvodu je to minimum), tak při ceně tepla 650 Kč/GJ bude rozdíl ceny tepla v teplé vodě mezi prvním a posledním objektem okruhu 57 Kč/m³. Při průměrné spotřebě TV asi 17 m³/os to znamená, že každý obyvatel domu na konci okruhu zaplatí ročně asi 1000 Kč navíc za teplo, které neodebral.

Vyhláškou předepsaný způsob je také v rozporu se směrnicemi EU, které požadují měření skutečné spotřeby tepla do každého objektu. Při klesající spotřebě tepla na vytápění (díky lepším tepelným izolacím pláštů domů) je podíl

Až potud jsme se věnovali problému, kdy je ze společného zdroje zásobováno několik samostatných objektů čtyřtrubkovým rozvodem.

Vyhláška se však týká i další situace společného zásobování objektů různých vlastníků.

Jde o větší stavební objekty, obvykle deskové panelové domy, které mají několik sekcí s různými vlastníky. (viz obr. 2) Obvykle se jedná o několik samostatných SVJ, ale některé sekce mohou mít i jiné vlastníky (bytová družstva či obce). V těchto objektech bývá jedna společná soustava ústředního vytápění, s centrálním horizontálním rozvodem v suterénu a se stoupačkami po obvodu celého stavebního objektu. Tento problém byl způsoben nevhodným způsobem privatizace, kdy se jeden technologicky uzavřený a nedělitelný objekt dostal do vlastnictví několika různých právnických osob.

V těchto případech nelze bez celé přestavby topného systému měřit teplo spotřebované v jednotlivých sekcích. Tady také nenastává problém ani s různou teplotou TV, protože jde o jeden stavební objekt. Vyhláška 405/2015 Sb. má pro tyto případy své opodstatnění a nelze jí nic vytknout.

Vyhláška dále upravuje podrobnosti o tom, jaké informace mají předávat vlastníci jednotlivých objektů dodavateli tepla a v jakých termínech. Uvádí i postup rozúčtování, když některý z vlastníků domů nepředá dodavateli tepla včas potřebné informace

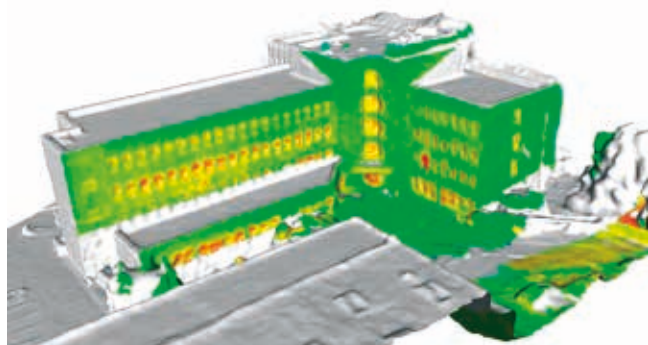
RNDr. Jaromír Pohanka
ARTAV

Měření tepelných ztrát s horkovzdušnými balony

Horkovzdušné balony plují po obloze již téměř 240 let a zejména ve svých počátcích, kdy šlo o jediný způsob jak dopravit člověka do vzduchu, představovaly jeden z nejvýznamnějších prostředků pro výzkum atmosféry. S příchodem letadel a dalších strojů schopných letu balony téměř ztratily svůj význam, přesto se s nimi můžeme setkat i dnes. A to nejen jako s vyhlídkovými plavidly, stále plní roli efektivního prostředku k realizaci vědeckých měření.

Rozsáhlá, ale rychlá měření

V projektu zvaném „Hotspots“ používají vědci společnosti Siemens horkovzdušné balony a drony vybavené infračervenými kamerami a dalšími senzory k měření tepelné bilance nejen jednotlivých budov, ale rovnou celých městských částí. Výhoda tohoto přístupu spočívá v tom, že umožňuje podstatně lépe odhadnout, které budovy vykazují největší tepelné ztráty a u nichž by tak případná modernizace měla největší přínos. V současné době se totiž měření tepelné účinnosti budov provádí zpravidla se zaměřením na jednotlivé objekty, což neumožňuje zařadit získaná data i do kontextu okolní zástavby, tento přístup je navíc časově podstatně náročnější. Pokud už se tedy měření stihnou provést, ještě to neznamená, že jsou k renovaci vybrány ty nejvhodnější budovy. Tomu by právě měly informace získané pomocí balonů a dronů zabránit.



Tím, že se vznášejí poměrně nízko nad zemí, umožňují balony měřit i míru znečištění vzduchu. I v silné zástavbě navíc nijak neruší obyvatele hlukem, jde tedy o ideální nástroj pro provádění měření tepelných bilancí budov ve městech.



Na 3D modelu sestaveném ze snímků z balonů a dronů lze provádět simulace znázorňující vliv různých druhů úprav na tepelné ztráty budov.

3D model celých čtvrtí

Naměřená data jsou zpracovávána pomocí speciálního softwaru, který kombinuje letecké fotografie s daty z termokamer a infračervených senzorů. Po jejich sloučení pak vznikne 3D model změřené oblasti, v němž jsou dobře znatelné oblasti vykazující největší tepelné ztráty. Software následně umožňuje provedení simulací vypočítávajících vliv nejrozličnějších úprav daných budov na celé okolí. Zejména při plánování rozsáhlých renovačních prací tak mají zodpovědné osoby k dispozici podstatně lepší a solidnější informace o potenciálním přínosu investice.

Díky tomu, že balony a drony pracují v relativně malých výškách, získávají i informace o míře znečištění ovzduší. Ty pak mohou být zahrnuty do 3D modelu městské části a umožnit tak lépe určit nejvýraznější zdroje znečištění.

Virtuální let balonem a další podrobnosti o projektu najdete na <http://www.siemens.com/innovation/en/home/research-topics/360-siemens-heissluftballon.html>.

těsnící profily do drážky

SILLEN



B2

PRIMO

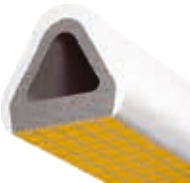


3967

Q-LON



samolepící těsnění z EPDM



D profil TLT

Kronlist



TRELLEBORG
ENGINEERED SYSTEMS



Cellband

**přechodové
lišty**

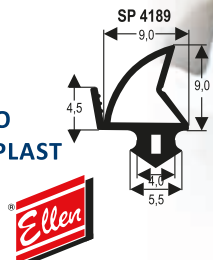
přinZ



**D.O.S
SYSTEM**

Silikonové renovační profily

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



až do 8 mm

6 variant těsnění

samolepící silikonové profily



profil V



profil Kapka



Omega



Uni Sil

**Největší výběr kartáčů
vlas 10 až 120 mm**

STRIBO



držák F držák Y držák H

**TĚSNĚNÍ DVEŘÍ S ELEGANTNÍM
NEVIDITELNÝM UCHYCENÍM (IDS)**



**Flexibilní kartáčky
pro posuvné aplikace**

samolepící

do drážky



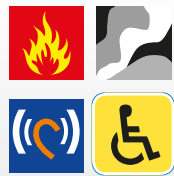
LINEAR
grouphomesafe

z novinek

PP lišta s kartáčkem

**Těsnění spodků dveří
pro bezbariérové vstupy**

Planet HS



51dB

samolepící těsnící L profily pro renovaci dveří



L1 pro malou
spáru 3 mm

L2 pro střední
spáru 5 mm

L3 pro velkou
spáru 7 mm

STRIBO

ROIFAS



Výrazné slevy pro firmy již od 600 Kč / 24 Eur

OKENTĚS, spol. s r.o.

VAL. MEZIŘÍČÍ

Hemy 920

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, akce na www.okentes.cz/sk



I takto může váš dům vypadat po rekonstrukci

Úvěry pro bytová družstva a SVJ



S úvěrem od ČSOB získáte i další výhody

- **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 vám automaticky odpustíme měsíční poplatek za služby a práce spojené s realizací úvěru.
- **Mimořádná splátka bez sankce**
Dotaci z programu Nová zelená úsporám nebo IROP můžete použít na mimořádnou splátku úvěru.
- **Čerpání úvěru bez dokládání účelu**
Posledních 20 % objemu čerpaného úvěru lze jednoduše převést na váš běžný účet, aniž byste dokládali, na co je použijete.

