



Časopis Svazu českých a moravských bytových družstev

ročník XIII

5/2016

SOUSEDSKÉ
VZTAHY
V TROSKÁCH

KOURENÍ
A GRILOVÁNÍ NA
BALKONECH

ŠTĚKAJÍCÍ PES
I SOUSEDKA

PROČISTĚTE DOMA
VZDUCH

TEPELNÁ ČERPADLA
A TEPLÁ VODA

PLAŤTE MÉNĚ
ZA ENERGIE
S X ENERGIE

KAMEROVÉ
SYSTÉMY
ANO ČI NE?

KAMERY A POKUTA
ZA PĚT MILIÓŇŮ

NOVÁ PRAVIDLA
ÚČTOVÁNÍ TEPLA

Za každým novým výtahem vidíme váš úspěšný projekt

Výhodné úvěry pro bytová družstva a SVJ



**Rozumíme potřebám vašeho domu, proto nabízíme
úvěr na výměnu výtahu a další rekonstrukce.**



Vážíme si práce členů bytových družstev nebo výborů společenství vlastníků a víme, kolik toho musí zvládnout, aby byli všichni sousedé spokojeni. Pro usnadnění jejich práce přinášíme komplexní služby, které odpovídají jejich finančním potřebám. Nyní mohou například čerpat úvěr s dotací. V případě, že úvěrovaná investice přinese úsporu energií, ČSOB jim vrátí jedno procento z objemu úvěru zpět.

Člen skupiny KBC

800 150 150 | www.csob.cz

Firemní bankovníctví



KASTEN

ZA SKVĚLOU STAVBOU PEČLIVÁ FIRMA

VIDITELNÉ ÚSPORY U REKONSTRUOVANÝCH OBYTNÝCH DOMŮ

15–20% ZATEPLENÍ
ÚSPORA STŘECH

30–40% ZATEPLENÍ
ÚSPORA OBVODOVÉHO
PLÁŠTĚ

30–35% VÝMĚNA
ÚSPORA OKEN

2–5% ZATEPLENÍ STROPŮ
ÚSPORA SUTERÉNNÍHO
PODLAŽÍ

15–20% REGULACE OTOPNÉ
ÚSPORA SOUSTAVY

**KOMFORT
BEZPEČÍ** OPRAVA PODLAH
A ZÁBRADLÍ BALKÓNŮ



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

KOMPLEXNÍ REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ

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

Menší jako velký. Každý potřebuje péči...

Bytový dům ve Fričově ulici v Mělníku byl postavený počátku 70. let. Je zděný, z cihel se železobetonovými panelovými stropy. Má čtyři nadzemní podlaží. V prvním jsou prostory domovního vybavení, v ostatních bytové jednotky. Neratovická společnost KASTEN dostala zadání zateplit dům, sanovat střešní plášť a světlík, vyměnit výplně otvorů, zateplit strop technického podlaží a provést další, nezbytné doplňkové práce (okapy, hromosvodnou soustavu atp.).

Když byly z domu odstraněny hromosvody, oplechování parapetů u oken, původní okapový chodník a zábradlí balkonů, byl povrch obvodových panelů omyt tlakovou vodou a mechanicky očištěn a připraven pro aplikaci kontaktního zateplovacího systému ETICS.

Zateplovací systém byl založen pod úroveň terénu. Soklová oblast má zvýšené nároky na odolnost vůči srážkové vodě, proto byl sokl budovy zateplen XPS tl. 100 a 120 mm a aplikována vodotěsná silikonová omítka. Pro zlepšení účelnosti okapového chodníku byl pod nové dlaždice proveden nový podsyp a hydroizolace do hloubky 30 cm pod úroveň terénu.

Na hlavním průčelí byl použit systém izolačních desek tl. 120 mm. Na jihovýchodní fasádě s balkony systém izolačních desek fasádního polystyrenu GREY tl. 100 mm.

Ostění a nadpraží oken bylo zatepleno deskami z fasádního pěnového polystyrenu tl. 20–40 mm. Povrchová úprava čela a podhledů balkonů byla provedena vyrovnávací stěrkou, vyztužnou tkaninou a nanesením probarvené silikonové omítky škrábané o tl. 1,5 mm. Na balkónech byla odstraněna stávající dlažba a na stěrkovou vodorovnou izolaci položeny nové keramické dlaždice.

Okna byla osazena novým plechovým parapety z pozinkovaného plechu, sklepní okna byla vyměněna za nová plastová s novým klempířskými prvky. Podobně i dveře světlíku.

Na střeše byla položena podkladní a kompletační hydroizolační vrstva PLURA THERMO AD V 2,5 mm, pokrytá krycími asfaltovými pásy TECH 5000 PA, osazenými deskami z minerální vaty EPS 100 S stabil o tl. 160 mm s hmoždinkami ISO TAK. Atika byla oplechována pozinkovaným plechem a zateplena.

Zateplen byl i strop technického podlaží. Na konstrukci z pozinkovaných ocelových profilů byly nainstalovány sádrokartonové desky Rigips RB 12,5 mm s parozábranou Jatafol a izolací Knauf Classic tl. 80 mm.

Dům vypadá skvěle. Pečlivá práce se vyplácí.

Lokalita: Fričova 2611, Mělník

Investor: Společenství vlastníků domu Fričova 2611, Mělník

Termín: 09/2013 – 12/2013

Stavbyvedoucí: Šimek Antonín

Investiční náklady: 1,44 mil. Kč

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

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

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

Kontakty:

KASTEN spol. s r.o.

Větrná 145, 277 11 Neratovice – Byškovice

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

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



Slovo na úvod

Dvě témata, která tvoří většinu obsahu tohoto čísla našeho časopisu, mají k sobě docela blízko. Jsou jimi: *sousedské vztahy a kamerové systémy*. Tam, kde přestává fungovat slušné slovo, domluva či porozumění, dochází k lokálním třenicím, kalení vody, otravování ovzduší... což v měřítku sousedských vztahů je méně řešitelný problém, než podobné problémy na skutečném životním prostředí. Možná, v dnešní době, kdy jsou nesmyslně navrhována nová a nová ministerstva či komise, by mohl padnout i návrh na zřízení ministerstva či vládní komise na řešení sousedských vztahů. S jakým výsledkem by fungovaly, toť otázka. Příklady, které přinášíme, jsou jen malým drobkem toho, co se dnes a denně děje. A to nepočítám evrgreeny z Janova či Litvínova, kde soužití s nepřizpůsobivými obyvateli vyhání slušné lidi z domovů.

Kamerové systémy mohou v lecčems pomoci. Dobré zkušenosti mají už mnohá bytová družstva či společenství vlastníků. Tam, kde je mají už nainstalované, pochvalují si snížení počtu nebo dokonce i zcela odbourané vandalství, poškozování společných prostor či pobyt nežádoucích osob v domě. Kamerové systémy by už snad měly všechny bytové domy, jenže legislativa se zdá být překážkou a obava z případných právních tahanic a pokut je větší, než vlastní přínos tohoto zařízení. Je tomu ale opravdu tak? Přiklání se konečně názor zákonodárců, policie a Úřadu pro ochranu osobních údajů k hlasům, které jasně říkají, že pomocí kamerového systému chráníme nejen svůj majetek, ale mnohdy i zdraví a život lidí v domě bydlících?

Otevřeli jsme tato dvě témata a budeme rádi, pokud máte vlastní zkušenosti (dobré i negativní), když nám o nich napíšete. Rádi je zveřejníme.

Za redakci Vít Špaňhel



S lítostí Vám tímto oznamujeme, že nás dne 22. 9. 2016 navždy opustil náš dlouholetý předseda představenstva Stavebního bytového družstva Havířov a člen představenstva Svazu českých a moravských bytových družstev, **JUDr. Ivan Kožušník**.

Odešel dlouholetý funkcionář, jehož život byl úzce spojen s bytovým družstevnictvím. Jeho odchodem ztratilo Stavební bytové družstvo Havířov svou pevnou oporu a tato ztráta bude zřejmě citelná i pro celý Svaz českých a moravských bytových družstev, kterému byl po většinu svého života nemalým přínosem.

vedení SBD Havířov

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 5 vyšlo v říjnu 2016,
následující číslo vyjde v prosinci 2016**

Inzerenti v tomto čísle:

ČSOB • ISTA • OKENTĚS • MADDALENA • X ENERGIE
• AC HEATING • PEKSTRA • KASTEN
• NAKLADATELSTVÍ ANAG

**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

SOUSEDSKÉ VZTAHY

TOTO TÉMA JE STARÉ JAKO LIDSTVO SAMO. SOUSEDÉ, KTERÍ SI NAVZÁJEM VADÍ, DĚLAJÍ SI NASCHVÁLY, VEDLY MNOHDY AŽ K VÁLKÁM. DNES, SOUSEDSKÉ VZTAHY NIČÍ SOUKROMÍ, ZNEPŘÍJEMŇUJÍ KAŽDODENNÍ ŽITÍ A ZDÁ SE, ŽE JSOU NEŘEŠITELNÝM POROBLÉMEM JAK LIDSKY, TAK PRÁVNĚ. OTEVÍRÁME TUTO PANDOŘINU SKŘÍŇKU A PŘINÁŠÍME ŘADU PŘÍBĚHŮ, SITUACÍ A DOPORUČENÍ, JAK SE ZACHOVAT. MOŽNÁ SE V NĚKTERÝCH SITUACÍCH NAJDETE (NE OSOBNĚ), PŘIPOMENE VÁM TO PŘÍBĚH Z VAŠEHO DOMU. POTOM, MÁTE-LI ŘEŠENÍ, KTERÉ VEDLO K ZLEPŠENÍ SOUSEDSKÝCH VZTAHŮ, NAPIŠTE NÁM JE. RÁDI JE ZVEŘEJNÍME.

DO SOUSEDSKÝCH VZTAHŮ SE V ROCE 2013 SNAŽIL ZAVÉST ŘÁD A POŘÁDEK NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK (NOZ). CO KONKRÉTNĚ PŘINESL NOVÉHO?

Obtěžuje vás souseď hlukem, zápachem či jinak? Vedle možnosti obrátit se na úřad můžete žádat ochranu u soudu.

Již Listina základních práv a svobod stanoví, že výkon vlastnického práva není neomezený a nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. V tomto duchu pak stanovuje bližší omezující povinnosti vlastníka i zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

Sousedské vztahy jsou NOZ upraveny výrazně šířeji, než tomu bylo do 31. prosince 2013. Pod pojmem sousedských vztahů si můžeme představit vzájemné ovlivňování sousedů různými způsoby, například:

kouřem

prachem

pachy

světlem, stínem

hlukem, otřesy

vnik zvířete na cizí pozemky a jinými podobnými účinky a to nejen konáním, ale i nekonáním (dále jen „imise“)

Dále NOZ upravuje např. otázku oddělení pozemku ploty, vlastnictví spadlých plodů nebo vstup na sousedův pozemek. Těmito otázkami se však zde dále nezabýváme.

Kdy vás souseď obtěžuje

Vlastník věci se tak musí zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Nově je zde od 1. ledna 2014 výslovně zahrnuto i vnikání zvířat ze souseď-

ního pozemku. Z této obecné úpravy vyplývají dvě pravidla, která musí být splněna současně:

- zákaz obtěžování jiného imisemi nad míru přiměřenou místním poměrům
 - zákaz omezování vlastníka v obvyklém užívání pozemku.
- Tato pravidla platí pouze, pokud k obtěžování dochází nepřímo. Přímé obtěžování je zakázáno bez ohledu na splnění výše zmíněných pravidel.

Imise z provozu závodu

§ 1013 odst. 2 upravuje nově situaci, kdy se jedná o imise, které jsou důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen. V takovém případě nemůžete u soudu požadovat, aby souseď s rušením přestal, máte právo jen na finanční náhradu újmy. To neplatí, je-li překračován rozsah úředně schválených imisí.

Sousedská žaloba

V případě, že se cítíte být obtěžováni nad míru přiměřenou místním poměrům a jste podstatně omezeni v obvyklém užívání vašeho pozemku, a to v důsledku výkonu vlastnického práva někoho jiného, můžete se u soudu domáhat nápravy sousedskou žalobou.

Žalobcem může být každý člověk, který je nadměrně obtěžován nebo podstatně omezen na užívání svého pozemku.

Obtěžování se tak realizuje nejen vůči bezprostřednímu sousedovi, ale vůči každému, kdo může být na svých právech dotčen, tedy i sousedu vzdálenějšímu. Možnost podat žalobu není omezena pouze na vlastníky, ale ani na

nájemce pozemku nebo domu, který je obtěžován vystaven, nejčastěji tomu tak ovšem bude.

Záleží také na povaze obtěžování. Například u obtěžování hlukem nebo světlem, nemůže být žalobcem firma, spolek nebo jiná právnická osoba, protože tyto subjekty z povahy věci nemohou být hlukem obtěžovány. Jedinou výjimkou by byla obec. Ta může podat sousedskou žalobu za předpokladu, že jsou nadměrnému hluku vystaveny prostory v jejím vlastnictví, které používají občané této obce (např. chodník, dětské hřiště, obecní budovy atd.)

Žalovaným může být každý, kdo při užívání předmětu svého vlastnictví (své věci) obtěžuje své okolí. Povinnosti stanovené § 1013 a násl. zákona má nejen vlastník, ale i spoluvlastník každé věci movité i nemovité a také nájemce věci.

Co je přiměřené místním poměrům?

Pojem „nad míru přiměřenou místním poměrům“ vylučuje z dosahu ustanovení § 1013 a násl. zákona běžné chování, které je obvyklé a v rámci sousedských potřeb tolerované. Výklad se provádí objektivně a podle konkrétní situace, je tak třeba zohlednit jak intenzitu zásahu a jejich frekvenci, tak místní poměry.

Při rozhodování o povaze rušení je nutné zkoumat, zda se nejedná o výkon v souladu s platnými předpisy.

Pokud by došlo k jednání, které může být subjektivně pocítováno jako obtěžování nad míru přiměřenou místním poměrům, tak o obtěžování nepůjde, jestliže k tomuto jednání dojde v souvislosti s odvracením přímo hrozícího nebezpečí újmy, které dotýčný sám nevyvolal vlastní vinou. V takovém případě není povinen k náhradě újmy tím způsobené, ledaže bylo možno toto nebezpečí za daných okolností odvrátit jinak anebo jestliže je způsobený následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než újma, která hrozila (Jedná se o krajní nouzi dle § 2906 NOZ).

Rovněž neodpovídá za újmu ten, kdo ji způsobil v nutné obraně proti bezprostředně hrozícímu či trvajícím protiprávnímu útoku. Toto neplatí, je-li zjevné, že hrozí napadenému vzhledem k jeho poměrům újma jen nepatrná nebo obrana je zcela zjevně nepřiměřená, zejména vzhledem k závažnosti újmy způsobené odvracením útokům (§ 2905 NOZ). Dle § 2901 – 2903 NOZ je totiž každý, kdo vytvořil nebezpečnou situaci nebo kdo nad ní má kontrolu, anebo odůvodňuje-li to povaha poměru mezi osobami, povinen zakročit na ochranu jiného. Stejnou povinnost má každý, kdo tak může učinit podle svých možností a schopností.

Co může soud na základě sousedské žaloby přikázat?

Ochrana poskytnutá soudem na návrh oprávněného umožňuje soudu vyřknout povinnost zdržet se konkrétního rušení, které je přesně vymezeno v žalobě. Výrok rozsudku však nemůže uložit povinnost něco konat, tj. například věc odstranit, přemístit atd., tedy nelze ukládat konkrétní opatření, která má žalovaný provést, ale směřuje jen k povinnosti zdržet se určitého rušení. Je věcí žalovaného, jaká opatření k vyhovění rozsudku vykoná. Opatření přijatá žalovaným musí být nicméně efektivní a vést ke splnění výroku rozsudku, jinak mu hrozí exekuční řízení. Žaloba musí být zcela konkrétní, neboť výrok soudního rozsudku je podle ní formulován.

Pokud žalovaný nesplní rozsudek soudu, je možné proti němu podat návrh na exekuci. Exekuce se bude provádět

prostřednictvím ukládání pokut (do 100 000 Kč, i opakovaně), případně obestavením účtů žalovaného.

Ve smyslu § 1027 NOZ může soud vlastníkovu pozemku uložit povinnost pozemek oplotit (tuto povinnost totiž vlastník obecně nemá), pouze však na návrh souseda a za předpokladu, že je to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.

Z judikatury

R 37/85: Úprava v oblasti sousedských práv vychází ze zásady, že tato práva se mohou účinně uplatňovat jen na základě vzájemnosti. Ochrana poskytovaná právům vlastníka jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně, která náleží právům vlastníka druhé věci. Odpovědnost za škodu způsobenou na sousedním pozemku vstupem na tento pozemek za účelem údržby stavby nebo obhospodařování pozemku vzniká bez zřetele na zavinění. Pokud jde o způsob a rozsah náhrady škody, je třeba vycházet z ustanovení § 442 a násl. Zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník (tj. nyní dle § 2951 a násl. zákona). Okolnost, že vzniká odpovědnost bez ohledu na zavinění, existenci zavinění nevylučuje.

R 45/86: Pojem „míra přiměřená poměrům“ a „vážné ohrožení výkonu práva“ je nutno vyložit objektivně, nikoli subjektivně. Návrhem na zahájení občanského soudního řízení, směřujícím proti vlastníkovu, se navrhovatel může úspěšně domáhat jen vydáním rozsudku, jímž by žalovanému vlastníkovu byla uložena povinnost zdržet se přesně vymezeného rušení, nikoli však již povinnost něco pozitivního konat (např. odstranit, přemístit nebo upravit určitým způsobem předmět svého vlastnictví).

TOLIK VÝKLAD MOŽNOSTÍ DLE PRÁVA. JAKÁ JE ALE PRAXE?



DALŠÍ MATERIÁL, RESPEKTIVE PRŮZKUM, JE SICE Z ROKU 2014, ALE POZNATKY Z NĚJ JSOU NATOLIK AKTUALNÍ A ŽIVÉ, ŽE MAJÍ PLATNOST I DNES. OSTATNĚ, JSOU ZE STRÁNEK www.idnes.cz

Sousedé nám pijí krev. Kouří, jsou hluční, dělají nepořádek a nezdraví

Obyvatelům bytových domů nejvíce vadí sousedé, nájemníci a problémy spojené s lidským faktorem. Nespokojenost s lidmi nás pálí dokonce více než technické a estetické nedostatky domu. Z průzkumu Raiffeisen stavební spořitelny vyplývá, že je se svým bydlením naprosto spokojena jen pětina Čechů. Se sousedy má problém jednadvacet procent Čechů. Je to větší problém než špatný stav bytového domu, který vadí sedmi procentům respondentů. Devíti procentům se nelíbí nečistota a nepořádek a šesti procentům laxnost, lhostejnost k dění v domě a hluk. Problémem je i špatná komunikace s vedením domu, a bezohlednost sousedů. Z technických závad účastníci průzkumu nejčastěji uváděli zastaralý výtah, špatné zabezpečení vchodu a celková vybavenost domu.

Kouření a hluk. Nejčastější body sváru mezi sousedy

„Za největší překážku v dobrém sousedském soužití lidé uváděli kouření (34,2 %) následované hlučností (33,3 %).



Pokud nepomáhá domluva, lze tento problém částečně řešit klimatizací na chodbách, odhlučněním nebo zvukotěsnými dveřmi,” říká Dagmar Jonášová z Raiffeisen stavební spořitelny.

Anketa ukázala, že téměř čtvrtině lidí na sousedech vadí jejich nepořádnost a to, že nezdraví nebo neodpovídají na pozdrav.

Mezi další důvody nespokojenosti patří, že sousedé pouštějí do domu cizí lidi. Každý osmý respondent si stěžuje na pomlouvání a bezohlednost ze strany sousedů a obecně špatnou komunikaci.

Důležitou součástí sousedského života v bytovém domě jsou schůze (shromáždění) společenství vlastníků jednotek (SVJ) nebo bytových družstev (BD).

Naprostá většina (83 % lidí se zajímá o to, co se v jejich domě děje. Polovina lidí tvrdí, že na domovní schůze chodí vždy, třetina se o to snaží a zbytek chodí málo nebo vůbec.

Nejobvyklejším důvodem pro účast je snaha získat informace (63 %). Svou absenci pak lidé nejčastěji omlouvají zaneprázdněností. Osmdesát procent respondentů má dostatek informací o činnosti SVJ nebo BD. Respondenti nespokojení s vedením SVJ nebo BD si nejčastěji stěžují na neefektivitu a neschopnost představenstva.

Co vám na vedení BD nebo SVJ vadí?

Ačkoliv má většina lidí pocit, že má dostatek informací od vedení BD nebo SVJ, obeznámenost s některými zásadními záležitostmi chybí. „Jen 56 % respondentů je dostatečně informováno o tak důležitých věcech, jako jsou rozhodnutí o úvěrech a hospodaření domu. O plánech na další rok informují SVJ a BD své členy ještě méně. Takovou zkušenost má polovina dotázaných,” doplňuje Dagmar Jonášová.

Průzkum provedla Raiffeisen stavební spořitelna počátkem letošního roku ve spolupráci s agenturou STEM/MARK. Účastnilo se ho přes 800 lidí, kteří bydlí v bytových domech. Sběr dat probíhal prostřednictvím internetového dotazníku (CAWI). Internetová anketa proběhla počátkem letošního léta. Zúčastnilo se jí 150 respondentů.

PŘÍBĚH JE Z ROKU 2015 A POPISOVAL HO ČLÁNEK V BLESKU. ZMĚNILI JSME JMÉNA AKTÉRŮ I MÍSTO „ČINU“. JDE NÁM JEN O UKÁZKU, JAK DALEKO MOHOU SOUSEDSKÉ (DRUŽSTEVNÍ) TAHANICE AŽ DOJÍT.

Balkonová story

Žižkovi žijí v paneláku od roku 1972. Od té doby taky užívali balkon, ještě se dvěma rodinami, které bydlí na stejném patře. Teď o něj ale mají přijít!

„Věšeli jsme na něj prádlo. Když byly děti malé, dali jsme jim tam bazének s vodou. Taky jsme si tam sázeli květiny, a když byl někdo z rodiny nemocný, šel se tam provětrat,“ líčí seniorka. S přibývajícím věkem se manželům horší zdraví, a tak by teď balkon potřebovali víc než kdy jindy.

Po téměř 40 letech bezstarostného užívání balkonu přišla v roce 2012 rána. Členové bytového družstva na schůzi odhlasovali, že společné balkony dostanou do výlučného užívání majitelé dvougarsoniér.

Proti tomu se manželé odvolali, dva roky se ale nic nedělo. „Říkali jsme si, že asi všechno zůstane jako dřív,“ vypráví seniorka.

Žižkovi pak dostali možnost byt od družstva odkoupit, a tak toho využili. Přišel návrh kupní smlouvy, ve kterém stálo, že Žižkovi sice budou mít v katastru zapsaný balkon, jenže v jiném vchodě.

Odvolání nepomohlo

To manželům přišlo absurdní. „Ještě ten večer jsem zašla za zástupkyní družstva a chtěla po ní řešení. Vadilo mi, že s námi nikdo nejednal. Bylo mi ale sděleno, že se s tím už nic dělat nedá, protože tak je to zapsané v katastru,“ říká rozzlobeně paní Žižková.

Senioři chtějí vědět, zda se dá rozhodnutí družstva ještě změnit, a tak se obrátili na ombudsmana Blesku. „Ten balkon v jiném vchodě je důvod, proč jsme zatím nevstoupili do společenství vlastníků bytových jednotek,“ uzavírá příběh paní Žižková. Takový balkon je jim totiž na nic.

„Nedokážu si představit, že bych musela sjet výtahem do přízemí, pak ujit 100 metrů a zase vyjet výtahem do třetího patra, abych si pověsila prádlo,“ říká.

Podle advokáta se řeší právní povaha ve vztahu k lodžím, balkonům a teras bytových domů poměrně často. „Zejména jde o financování jejich oprav a údržby, neboť ne každý člen družstva či vlastník bytové jednotky má možnost spornou lodžii užívat,“ říká právník.

Musíte jednat rychle!

Bytovému družstvu či společenství vlastníků jednotek podle odborníka nic nebrání v tom, přenechat balkon či lodžii jakožto společnou část domu do výlučného užívání jednoho nebo více členů družstva či vlastníků jednotek.

„Tímto způsobem lze také nejpravděpodobněji vykládat i vůli členské schůze ve vztahu k přijatému usnesení. Pokud tedy lodžie, která je součástí společných částí domu, byla dána usnesením členské schůze bytového družstva do výlučného užívání jen několika vlastníkům dvougarsoniér, nárok manželů Žižkových nadále užívat přilehlou lodžii zanikl. Vzhledem k době, která od přijetí usnesení členské schůze uplynula, se již není možné dovolat neplatnosti tohoto usnesení u věcně a místně příslušného soudu,“ říká advokát. V takových případech je rychlost jedinou cestou k případnému vyjednávání.



Balkon by musel být součástí smlouvy

„Bytové družstvo přijalo usnesení se záměrem uzavřít s členy družstva smlouvu o převodu vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy,“ říká advokát.

Pokud by v návrhu smlouvy o převodu byla daná lodžie vymezená jako součást převáděné jednotky, mohla by prý tvořit příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem by se stala vlastnictvím vlastníka jednotky, tedy manželů Žižkových. To by prý bylo možné ale jedině za situace, že by lodžie byla přístupná pouze z převáděného bytu, tedy bytu jmenovaných manželů.

„A naopak balkony a lodžie přístupné ze společných částí domu můžou náležet a být pouze součástí společných částí domu a nemohou být ve vlastnictví konkrétní bytové jednotky,“ vysvětluje advokát.

HLEDALI JSME ŘEŠENÍ I NA NEJRŮZNĚJŠÍCH WEBOVÝCH STRÁNKÁCH. JEN TAK MIMOCHODEM, S TÍMTO NÁMĚTEM JSME JICH TAM NAŠLI 57 862.

**NA www.chyryspravce.cz
JSME NAŠLI NÁSLEDUJÍCÍ PŘÍBĚH S RADOU.
CO VY NA TO?**

Dobré sousedské vztahy



Jeden příklad nám poslal pan Karel z Hradce Králové: „Do novostavby jsme se nastěhovali před pěti lety. Relativně luxusnější a dražší bydlení nám dávalo falešný příslib, že naši sousedé budou kulturní a slušní lidé. Začátek společného bydlení takový skutečně byl. Všichni si hleděli svého okolí, případný nepořádek se ihned uklízel. Po zhruba třech letech přišlo postupné vystřízlivění. Na společných chodbách se začaly objevovat pytle s odpady, které nebyly odneseny ani během několika dní. Kolem výtahů a na zdech v přízemí se objevily různé geometrické tvary vyškrábané klíčem do zdi, v garážích se začaly hromadit staré pneumatiky, klece na domácí mazlíčky (bez vyčištění), gauče apod. Chodby se pak proměnily v určitou „předsunutou komoru“ některých bytů. Boty, botníky, kola, květiny a později dokonce skříně opanovaly už tak úzké chodby. Snaha k nápravě byla, ochota však chyběla. Vrcholem bylo, když někteří z nájemníků přestali řešit například fakt, že se jejich čtyřnohý mazlíček vykálel na společné chodbě. Na společné schůzi SVJ jsme jako lék na problém našli pouze jeden – domovní řád. Bohužel jeho porušování nelze nijak závažněji penalizovat, stav je tedy stále stejný...”

Stejný, nebo podobný problém řešil v životě zřejmě každý obyvatel bytových domů. Veskrze je nutné rozlišovat mezi dvěma druhy „omezování“ zdravého sousedského soužití.

Prvním jsou běžné druhy neduhů – občasný hluk, zápach, porušení menšího řádu. Taková je nejlepší řešit domovním řádem. Předpokládá se, že i když je domovní řád pouhým soupisem přání obyvatel domu, následná vymahatelnost je složitá, někdy i nemožná. Druhou skupinou jsou závažná porušení, nebo soustavné porušování trvající delší časové období. U takových je pro obyvatele určitá opora v Občanském zákoníku. O vymahatelnost se stará stát, soudy, nebo příslušná krajská / městská zastupitelství. Veskrze však platí pravidlo, že největší nepořádek a porušování slušného chování je ze strany nájemníků. Ano, majitelé bytů jsou dle statistik slušnější, než nájemníci. Proto doporučujeme v případě nájemníků obrátit se na majitele bytu, který bude mít jasně daná pravidla jistě zakotvena v nájemní smlouvě. Je pak na něm, aby dodržování pravidel hlídal a na upozornění ostatních obyvatel domu reagoval.

Tolik příběh a tolik i rada. Nakolik je podobná rada v praxi užitečná, necháváme na každém z vás. Zvláště máte-li zkušenosti s majiteli bytů, kteří jej vlastní, pronajímají a přitom třeba žijí v cizině a komunikace s nimi je téměř nemožná. Aby v takovém případě hlídali nájemníka, aby dodržoval pravidla slušného chování a soužití, je iluzorní a řešení v nedohlednu.

KOUŘÍCÍ SOUSEDÉ A GRILUJÍCÍ BALKONOVÍ MANIACI

žaloba a prokazování, že mi kouří do bytu? To bude velmi tvrdý oříšek. Přes léto nemohu otevřít okno vůbec. Sousedé jsou oba kuřáci, vše mi jde do bytu. Nejhorší je to v létě, když si o půlnoci konečně otevřete okno, za-
lehnete a oni si jdou zapálit svoji cigaretu před spaním. Čmudí na balkonu,
aby si nezasmradili ložnici, přece proto si koupili byt s balkonem, aby si na
něm mohli kouřit. Zkusil jsem už všechno, od prosby, výhrůžky. Nic platno.
Zdá se, že oni můžou všechno a já nic.

☑ A co grilování, rušení všeobecné pohody a veselí? Stále častěji se setkáváme se stížnostmi na nájemce či vlastníky bytů, kteří zamožují své sousedství kouřem z cigaret či z grilů a obdobných zařízení. Přibývá však i neoprávněných „anonymů“, kteří obtěžují řádné uživatele svého majetku. Jak tyto sousedské spory řešit a co na to říká zákon?

Zákon káže, že vlastník se zdrží všeho, co způsobí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání. To se vztahuje i na byty v osobním vlastnictví, nebo na družstevní byty a byty pronajaté na základě nájemní smlouvy.

☑ Jak danou normu vyložit? Nemohu si tedy ve vlídném jarním počasí na terase zapálit cigaretu nebo ugrilovat několik porcí klobásek?

Například u grilování je podstatná přiměřenost místním poměrům. V teplých měsících je běžné, že občas někdo griluje, a tak nelze většinou mluvit o nepřiměřenosti. Pokud by však někdo griloval neustále, každý den a odváděl pach spáleného masa svým sousedům do oken, žaloba by mohla být úspěšná. Krajské hygienické stanice však od případů kouření nebo grilování na balkónech zatím dávají ruce pryč.

Odborníci vždy nabádají strany k dohodě mezi sousedy. Pokud by se však situace po domluvě nezlepšila, nezbyde než podat žalobu na zdržení se rušivého jednání. Žalobce by musel prokázat, že mu např. soused kuřák podstatně omezuje obvyklé užívání jeho bytu. To by spíše nedokázal, pokud si soused občas na balkóně vykouří cigaretu nebo doutníček. Pokud by však soused kouřil takovým způsobem, že by pach kouře byl často přítomný i v bytě postiženého souseda, mohl by uspět.

Ještě jednu možnost má nájemník, který může použít ustanovení své nájemní smlouvy nebo i samotného zákona. Může naléhat na pronajímatele, aby mu umožnil řádný výkon nájemních práv – tedy žít v nezkouřeném bytě. Jinak by mohl z bytu odejít či požádat o slevu z nájemného.

Pokud by někdo i po verdiktu soudu dále imise vypouštěl, může obdržet postupně několik pokut v řádu desítek tisíc korun. Navíc zaplatí i soudí řízení.

Žalobou se lze samozřejmě domáhat, aby nikdo nad míru nekouřil ve společných prostorách bytového domu. Zákaz kouření zde navíc může upravovat domovní řád, který je nově povinnou součástí stanov společenství vlastníků jednotek. Porušování domovního řádu pak může za určitých okolností vést i k výpovědi nájemní smlouvy.

Zdroj: www.dostupnyadvokat.cz



SAMOSTATNOU KAPITOLOU SOUSEDSKÝCH VZTAHŮ JE RUŠENÍ KLIDU PSÍM ŠTĚKOTEM. ZDÁ SE, ŽE MNOHDY TAKOVÝ ŠTĚKAJÍCÍ PES JE HORŠÍ, NEŽ ŠTĚKAJÍCÍ SOUSEDKA. SPOJÍ-LI SE VŠAK OBÉ DOHROMADY, NASTÁVÁ PEKLO.

Štěkající pes v domě

→ Tak mi někdy připadá, že lidé raději žijí singl, ale potřebuji alespoň nějakou lásku, tak si tento nedostatek nahradím tím, že si koupím pejska do bytu a obtěžuji nejen okolí hlukem, ale exkrementy ve výtahu a bahnem, které páníček neuklízí. Co vy na to? To vám nevadí?"

→ Dobrý den, chtěla bych se zeptat, zda nevíte, jak řešit nadměrný štěkot psa v bytovém domě? Zmíněný pes je menšího uštěkanějšího plemene, sama jsem podobného pejska měla a tak vím, že i když má tento prcek větší sklony ke štěkání, jeho výchovou se štěkot omezit dá. Naše sousedka má psychické problémy, zda se léčí netuším (sama vykládá, že má „papíry na hlavu“), již po krátké konverzaci s ní člověk pochopí, že tato paní opravdu v pořádku není!



Bydlí s ní přítel, který je notorický alkoholik, potkat ho střízlivého je zázrak – tito dva lidé, se neumí postarat pomalu sami o sebe natož o psa, kterého si cca měsíc zpět pořídili. Ten neustále štěká jak přes den, tak v noci a ruší tak ostatní podnájemníky, mimo to ho zavírají na balkon do chladu a nechávají ho venčit po chodbách domu, kde to po něm ve

většině případů neuklidí a výkaly na svém místě zůstanou do té doby, než 1x za týden přijde úklidová služba a ta je odstraní. S paní sousedkou není rozumná řeč a domluva s její osobou bohužel není možná.

→ Sousedka ho navíc naučila čůrat před naše dveře a dělá ji obrovský problém to po něm uklízet, nedej bože, když ji na danou loužičku upozorním. To si vyslechnu, co všechno jsem a nejsem. Jsem normální člověk a nevadí mi po psovi uklidit, ale nevidím důvod, proč bych to měla dělat několikrát denně a ještě proto, že sousedovic paní je nezodpovědná osoba a všechno jí je u zadku.

→ Tak já nemám zkušenosti se psama v bytě, ale logicky asi tam máte nějaký domovní řád, kde se hovoří o společných prostorách a co se tam smí a nesmí, takže nejspíš pak stížnosti na družstvo nebo majitele domu, pokud pes štěká v noci, tak volat policii? Jako fakt nevím, třeba poradí ještě někdo další.

HLEDALI JSME NĚJAKÝ PŘÍKLAD SE ŠTĚKAJÍCÍM PSEM. JAK NÁŠ POKUS DOPADL, POSUŽTE SAMI.

Hluk v paneláku dokáže velmi znepříjemnit život, obzvláště pokud nebydlíte pouze v pronájmu, ale byt je váš vlastní. Soused vás může „terorizovat“ různými způsoby a bohužel vytrvale štěkající pes je jedním z nich.

U štěnat je běžné, že pár dní dělají hluk, než se naučí být sama doma, když je jejich páníček v práci. Bohužel mnoho majitelů není schopných svého psa naučit poslušnosti a ten tak štěká téměř neustále, a to i v dospělosti. Připravili jsme pro vás několik rad a tipů, jak na štěkajícího psa v paneláku vyzrát a také poradíme, jak se proti sousedovi bránit.

Jelikož panelové byty mají tenké stěny, je v nich slyšet hluk nejen ze sousedního bytu, ale i z těch dalších. Pokud tam tedy začne kňučet, výt nebo štěkat pes, pravděpodobně ho uslyšíte, i když je váš byt vzdálen i několik desítek metrů. Pokud navíc začne kňučet více psů, tak se hluk bude rozléhat velice snadno po celém domě.

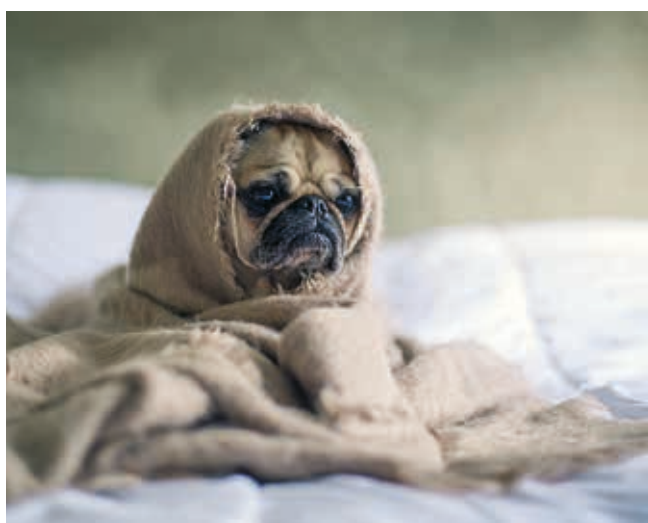
Pes je sice krásný domácí mazlíček, vyžaduje ale dostatek času. Dokáže se naučit být v klidu během doby, kdy jste v práci, je to však složité. Jen málokterý pes vydrží bez problémů sám déle než 8 hodin. Ideální je, pokud máte práci, kdy částečně pracujete z domu nebo jste schopni jednou za 4 hodiny přijít psa navštívit, případně mu zajistíte nějaké hlídání.

Když bude váš pes celý den doma sám, pečlivě zvažte, zda ho vůbec pořízovat a nedat raději přednost méně náročnému domácímu mazlíčkovi. Obzvláště pak v bytovém domě může být právě váš pes zdrojem velkých problémů a zbytečné nevraživosti mezi sousedy.

Co dělat, když pes štěká v sousedním bytě

Pokud se jedná o sousedova psa, který usilovně celý den štěká, není nic jednoduššího než si promluvit s majitelem. Možná se budete divit, ale upozornění často pomůže, jelikož majitel vůbec nemusí tušit, že jeho pes dělá takové problémy – obzvláště pokud je klidný, když je s ním doma.

Mnoho majitelů si na tento impuls domluvy hlídání nebo v nejhorším případě přestěhuje psa například k rodičům, který mají rodinný domek na venkově a prostředí je v něm tak celkově pro psa příznivější. Někteří lidé jsou také schopni přizpůsobit si práci, aby se svým psem mohli trávit více času.



Kontaktujte policii nebo městský úřad

Jestliže majitel vaše námitky ale ignoruje, pak přichází v úvahu telefonát na policii nebo na městský úřad. Kontaktovat můžete také hygieniky nebo veterinární správu. Tyto instituce by měly problém vhodně vyřešit za vás, byť v některých oblastech to jistě bude na dlouho.

Jakmile pracovníci z úřadu dorazí, měli by vše u majitele zdokumentovat. Nicméně je těžké nechat psa přestěhovat, jelikož dle zákona se stále jedná o věc a u jeho majitele se musí prokázat, že psa opravdu nezvládá. Rozhodně ale stížnost podejte, pokud se totiž sejde stížností více, budou jistě mít pro úřady větší váhu. Bohužel i tak počítejte s týdenními až měsíčními lhůtami, než se začne cokoli řešit.

Jedna rada je nad zlato:

Nepořizujte si psa, pokud nemáte čas se mu věnovat

K tomu ještě dodáváme:

Neberte si kuřáky, pokud si nejste jistí, že je odnaučíte kouřit

PODAŘILO SE NÁM NAJÍT I DALŠÍ KONKRÉTNÍ RADY. BERETE JE?

Svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého.

•

Pokud se klient cítí, že je něčím obtěžován, měl by jednat.

•

Nejlepší je dohoda se sousedem – ústní jednání.

•

Není-li ústní jednání úspěšné – je možné zkusit podat výzvu k odstranění závadného stavu písemně, nejlépe doporučeným dopisem.

•

Pokud se nic nezmění – je možné domáhat se právní ochrany podle ustanovení § 5 občanského zákoníku, a to nejprve u příslušného orgánu státní správy. Ten může uložit, aby byl obnoven předešlý stav.

•

Podle § 127 občanského zákoníku se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. (V praxi to znamená, že vlastník věci nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.)

•

Svých práv se lze domáhat také u příslušného soudu. V žalobě je nutné navrhnout, aby se soused zdržel rušení pokojného stavu. Žaloba musí být ovšem zcela konkrétní, aby takto mohl případně znít i rozsudek.

**EXISTUJE ROVNĚŽ BEZPOČET WEBOVÝCH STRÁNEK,
KDE ODPOVĚĎ NA DANÝ PROBLÉM VÁM DÁ PROFESIONÁL.
JAKO NAPŘÍKLAD NA**

<https://dostupnyadvokat.cz/svj-bytova-druzstva>.

Domovní řád:

Sousedské vztahy jsou daleko složitější, než by se mohlo zdát. Myslíte si, že se sousedem máte společného jen to, že si od něj občas vypůjčíte trochu cukru? Nenechte se plést, sousedské vztahy mají i právní rámce, který je nutné dodržet. Což zjišťujeme často až ve chvíli, kdy nám někdo negativně zasáhne do životě. Dohlédneme na to, abyste v domě všichni žili spokojeně a přitom v souladu s právem.

JAK SE ŘÍKÁ, DOBRÁ RADA NAD ZLATO. DALŠÍ RADY NA UVEDENÝCH STRÁNKÁCH JSOU PLACENÉ. NEPOCHYBUJEME O TOM, ŽE I PROFESIONÁLNĚ ZPRACOVANÉ.

NA PORTÁLU www.radceprosvj.cz JSME NAŠLI JEŠTĚ KONKRÉTNĚJŠÍ RADU, JAK POTÍŽE SE SOUSEDY ŘEŠIT NAPŘÍKLAD DOMOVNÍM ŘÁDEM. KDYŽ DOČTETE NÁSLEDUJÍCÍ ŘÁDKY DO KONCE, JAK NA VÁS ZAPŮSOBÍ POSLEDNÍ VĚTA DOBŘE MÍNĚNÉ RADY?

Domovní řád SVJ

Domovní řád je jedním ze základních dokumentů, které upravují živost ve společenství vlastníků jednotek. Společenství v něm upravuje především otázky užívání společných prostor a pravidla chování tamtéž. Některá ustanovení, která odpovídají domovnímu řádu, musí být dle nového občanského zákoníku upravena i ve stanovách, ale to neznamená, že by domovní řády ztrácely smysl. Ve stanovách je vhodné upravit nejdůležitější pravidla a jednotlivosti ponechat na domovním řádu.

Co je nutné v domovním řádu upravit?

V domovním řádu je vhodné upravit především užívání společných částí co do dodržování nočního klidu, chování a venčení zvířat, požární ochrany, bezpečnosti domu (dovírání dveří atd.), použití klíčů ke společným prostorám, preventivní povinnosti ochrany společného majetku a podobná ustanovení. V ideálním světě by domovní řády neměly být potřeba, ale bohužel mnoho vlastníků a jejich nájemníků si neuvědomuje, že by svým chováním mohli ostatní obtěžovat. V domovním řádu je proto důležité upravit

i postup při jeho porušení – tedy zda má výbor oprávnění rozdávát pokuty a jak má případně dodržování domovního řádu vymáhat.

Pokuty v domovním řádu?

Velmi diskutovanou otázkou je závaznost a vymahatelnost pokut za porušování domovních řádů. S právní úpravou SVJ v novém občanském zákoníku získala SVJ podle mnoha názorů nástroj, jak lze pokuty vymáhat. NOZ zavádí výslovnou povinnost vlastníka jednotky řídit se vznikem vlastnického práva k jednotce pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát (což bude zajištěno například vyvěšením domovního řádu na domovní vývěsce společenství). NOZ ovšem tuto povinnost ještě rozvádí – ukládá vlastníkově jednotky, aby zajistil dodržování pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu i osobami, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu. Bude se tedy jednat např. o osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, nájemce, návštěvy, řemeslníky, ale i zcela neznámé osoby, pokud jim vlastník umožní přístup

do domu nebo jednotky. SVJ by tak teoreticky mohla za porušování pravidel správy domu a užívání společných částí třetími osobami postihovat vlastníky jednotek.

Pokud jde o pokuty v domovním řádu, převládá v minulosti spíše názor, že je nelze vlastníkům platně ukládat – smluvní pokutu šlo uložit jen, pokud se na tom strany písemně dohodly. NOZ v tomto ohledu přináší zásadní změnu oproti současné právní úpravě, neboť nově se písemná forma smluvní pokuty nevyžaduje. Proto se lze domnívat, že pokud bude domovní řád přijat na shromáždění (a to nejlépe všemi vlastníky), budou pro ně smluvní pokuty závazné. V nejbližší době uvidíme, jak se k této otázce vyjádří soudy. Pokuty pak lze v domovním řádu upravit buď pro veškerá porušení, nebo jen pro porušení nejzávažnější, což doporučujeme. Výši pokut pak buď stanoví přímo domovní řád, nebo jsou ponechána na rozhodnutí shromáždění. Jako vhodná se jeví i možnost stanovit, že pokuty jsou započitatelné proti již uhrazeným zálohám – zde je však také otázkou, jak se k tomuto postupu vyjádří soudy.

Správně připravený domovní řád tak může fungování SVJ v mnohém ulehčit a zlepšit sousedské vztahy, ale všechny problémy s lidmi, kteří se neumějí slušně chovat, bohužel nevyřeší.



**NEPŘIPADÁ VÁM, ŽE I PŘES
VEŠKEROU SNAHU JAK ŘEŠIT
SOUSEDSKÉ VZTAHY JSME OPĚT
NA ZAČÁTKU?**

Nejčastější dotazy k sousedskému soužití

❏ *Psi souseda celý den štěkají, protože se o ně soused příliš nestará. Koho můžu kontaktovat?*

Pokud máte pocit, že váš soused týrá zvířata, můžete se obrátit na veterinární správu, která prověří, zda jsou zvířata skutečně týrána. V extrémních případech je možné zavolat policii.

❏ *Sousedovy děti nás obtěžují hlukem od ráno do večera. Dá se s tím něco dělat?*

Zákon stanovuje maximální povolenou intenzitu hluku, která je během nočního klidu (od 22 do 6 hodin ráno) nižší. Když jsou tyto hodnoty překročeny, obraťte se na hygienickou stanici, která hladinu hluku změří. Také můžete podat stížnost na obecní úřad. V případě rušení nočního klidu je možné zavolat městskou policii. Nejrozumnějším řešením je ale nejdříve zajít za sousedem a pokusit se s ním dohodnout.

❏ *Liší se nějak postup v případě, že je soused členem bytového družstva, či nájemníkem?*

Pokud je soused v nájmu, můžete si stěžovat majiteli bytu nebo vedení družstva, pokud se jedná o byt v družstevním vlastnictví. Jestliže je soused nájemníkem, je vaše situace nejlepší, jelikož mu majitel může v případě opakovaného rušení klidu vypovědět nájemní smlouvu. I o družstevní byt, respektive družstevní podíl, může člověk z důvodu opakovaného rušení klidu přijít, ale postup je mnohem složitější.

❏ *Mám byt v osobním vlastnictví. V sousedním bytě bydlí 15 lidí, ačkoliv jsou tam nahlášeni jen tři. Všichni na ně doplácíme společné výdaje za energie. Jak máme postupovat?*

Obraťte se na vedení (výbor) SVJ, to by mělo zajistit, že poplatky za sdílené výdaje budou odváděny za skutečný počet osob v bytě.

❏ *Lidé v našem bytovém domě se nechovají hospodárně. Například jsou proti přestavbě a pronájmu nebytových prostor.*

V anketě, kterou jsme provedli vedoucími SVJ a BD, se ukázalo, že svoje nebytové prostory pronajímá 26 % domů. Což je škoda, protože za relativně malé náklady lze tyto většinou sklepní prostory rekonstruovat a nabídnout ke komerčnímu pronájmu. Vstupní investice do rekonstrukce bytového domu se vyplátí.

TÉMA SOUSEDSKÝCH VZTAHŮ POTŘEBUJE ČAS OD ČASU POŘÁDNĚ PROVĚTRAT. TO SE DÁ NEJEN ZLEPŠENÍM MEZILIDSKÝCH VZTAHŮ, ALE I PŘÍSLUŠNOU TECHNIKOU. VĚTRACÍ TECHNIKOU. DOMY NOVĚ ZATEPLUJEME, VYMĚŇUJEME STARÁ NEDOLÉHAJÍCÍ OKNA ZA NOVÁ. TA MAJÍ SICE DŮMYSLNÁ ODVĚTRÁVACÍ MECHANIZMY, ALE JE NUTNÉ ZNÁT JAK OPRAVDU FUNGUJÍ. CO NA ZPŮSOB VĚTRÁNÍ V BYTECH ŘÍKAJÍ ODBORNÍCI A JAKÉ DOPORUČUJÍ POSTUPY?

Současná situace v oblasti bytového větrání v ČR

V současnosti dosahuje vzduchotěsnost nových i zateplováných staveb takových parametrů, že přirozené větrání infiltrací ani šachtové větrání bez nebo s „větracími hlavicemi“ není funkční. Proto se dnes používá výlučně větrání nucené. Protože se v zimě musí čerstvý vzduch ohřívat, je třeba z energetického hlediska použít větrání nucené se zpětným získáváním tepla.

Úvod

Nucené větrání zajišťuje potřebnou výměnu vzduchu ve vnitřních prostorech budov. Vzhledem k tomu, že člověk v interiérech budov stráví značnou část svého života, má kvalita vnitřního prostředí zásadní vliv na jeho zdraví. Kvalita vnitřního prostředí ovlivňuje významně výskyt alergií, nemoci dýchacích cest a dalších zdravotních problémů. Je obecně známo, že pokud se v budovách neobjevuje vlhkost a současně je zajištěn dostatečný přívod čerstvého vzduchu, je riziko zdravotních problémů malé.

Interní mikroklima

Vnitřní prostředí v interiérech je tvořeno mnoha složkami. Jedná se zejména o složky tepelně vlhkostní, odeřovou, aerosolovou, akustickou, mikrobiální a ionizační. Na pohodu a zdraví člověka mají největší vliv složky tepelně vlhkostní, odeřová a aerosolová. Jejich obsah určuje kvalitu vzduchu ve vnitřním prostředí a ovlivňuje se větráním. Tepelnou pohodu řeší systém vytápění bytu, v podtlakových systémech větrání s odvodem vzduchu s ní nemusíme dále uvažovat.

Hlavním měřítkem kvality vzduchu je koncentrace CO_2 a relativní vlhkost vzduchu. CO_2 produkuje člověk dýcháním, koncentrace tohoto plynu se zvyšuje v závislosti na tělesné a duševní aktivitě. Vlhkost produkuje člověk také dýcháním, ale i dalšími aktivitami, jako jsou koupání a sprchování, praní, sušení, vaření. V neposlední řadě vlhkost

vzniká z květin, jejich závlivky, z akvárií atd. V určitém množství, v závislosti na venkovních klimatických poměrech, je obsažena i v čerstvém větracím vzduchu.

Nedostatečně větrané prostory jsou velmi často kontaminovány plísněmi. Ty rostou v místech s vyšší relativní vlhkostí (nad 65 % a na vlhkém podkladu (ze zkondenzovaných vodních par ve vzduchu). V tomto případě plísním nevádí ani suchý vzduch. Nejvíce se vyskytující plísně způsobují alergická onemocnění, podílí se však i na nádorových onemocněních. Pro zdravé prostředí je současnou legislativou vyžadován přívod čerstvého vzduchu. Základní hygienická výměna je 0,3 až 0,6 násobku objemu větraného prostoru za hodinu. Pro byty v panelových domech je jako základní uvažována výměna ve výši 0,5 za hodinu. Po provedení výměny oken, zateplení a případné likvidaci cen-



trálního větracího systému a jeho náhradě „větrací hlavicí“ dojde k poklesu výměny prakticky na nulu. Pak dochází ke vpředu popsaným problémům.

Větrací systémy

Stejně jako se historicky vyvíjí stavebnictví od mimořádně hmotných staveb až po současné lehké konstrukce, podobně se vyvíjely i systémy větrání. Tedy od přirozeného větrání, založeného na fyzikálních zákonech proudění vzduchu vlivem jeho rozdílné hustoty s odpovídajícími tlakovými poměry, přes systémy šachtového větrání s „větracími hlavicemi“ až po současné systémy nuceného větrání s DCV ventilátory, zajišťujícími přívod vzduchu pouze ve skutečně potřebném množství. Moderní systémy zajišťují nejen samotnou správně řízenou výměnu vzduchu, ale i jeho úpravu, ohřev, chlazení, čištění, vlhčení, sušení apod.

V současnosti, s rostoucími požadavky na úspory energií a snižování produkce CO₂, dosahuje vzduchotěsnost nových i zateplovanych staveb takových parametrů, že přirozené větrání infiltrací ani šachtové větrání bez nebo s „větracími hlavicemi“ není funkční. Proto se dnes používá výlučně větrání nucené. Protože se v zimě musí čerstvý vzduch ohřívat, je třeba z energetického hlediska použít větrání nucené se zpětným získáváním tepla.

Decentrální větrací podtlakový systém

Moderní systémy bytového větrání lze rozdělit na podtlakové, kde je přívod vzduchu do bytů vyvozen nuceným odvodem vzduchu odpadního a rovnotlaké systémy s nuceným odvodem i přívodem upraveného vzduchu s rekuperační tepla. Dále lze systémy rozdělit na systémy centrální a decenterální. U centrálních systémů se využívá společné větrací zařízení pro všechny byty, u decenterálních systémů se do každého bytu instaluje samostatný lokální ventilátor nebo větrací jednotka.

Centrální systém je známý hlavně z panelových domů. Nucený odvod vzduchu z větraných místností pomocí centrálního nástřešního ventilátoru nebo větrací jednotky vyvolává podtlak potřebný k větrání bytů, dispozičně umístěných nad sebou. Odvod vzduchu je přes odsavač par v kuchyni a přes odvodní ventily nebo výústky v koupelně a WC. Celé potrubní vedení je až k nástřešnímu ventilátoru v podtlaku, odpadá tedy možnost pronikání pachů do jiných bytů. Výhodou systému je stabilita vyregulovaných průtoků vzduchu. V minulosti používané centrální systémy svými parametry a funkčností mnohdy odpovídaly době svého vzniku. Tato zastaralá zařízení mají podíl na nedůvěře uživatelů bytu k větracím systémům. Důvodem bylo, že díky připojení bytů na společné stoupací potrubí bez ovládaných zónových odvodních ventilů v jednotlivých místnostech větrá každý, pokud větrá jeho soused. Dále zařízení způsobovala hluk v bytech ve vyšších podlažích a nutila k neobdobným svévolným zásahům do zařízení, které končily až trvalým vyřazením větrání z provozu. Hlavní nevýhodou však byla neekonomičnost provozu, díky současnému větrání všech bytů připojených na společné stoupací potrubí, a to plným výkonem neregulovaného ventilátoru.

V dnešní době používané moderní systémy DCV (demand controlled ventilation) například s ventilátory CRHB Eco-watt, či Ekonovent MiX, všechny tyto nevýhody dokonale odstraňují. Dokáží díky svému „řízení podle skutečné po-



třeby“ větrat i jedinou místnost bezhlučně a v době, kdy si uživatel přeje nebo je to objektivně nutné.

Decentrální větrací podtlakový systém je tvořen malými radiálními ventilátory (levnější axiální ventilátory jsou nevhodné pro malý dopravní tlak), připojenými na společné stoupací přetlakové potrubí, vyústěné nad střechu budovy. Lokální ventilátory ovšem zatěžují hlukem vnitřní prostředí větraných místností. Lokální ventilátory musí být z důvodu přetlaku ve společném potrubí vybaveny těsnou zpětnou klapkou. Pokud ventilátor není vybaven filtry, klapy se znečistí a jsou nefunkční. Hlavně ve vyšších podlažích pak dochází k pronikání pachů a škodlivin do dalších bytů.

V současné době se dostává do popředí otázka spotřeby energie. V případě bytových domů jde i o část energie, potřebnou v zimě pro ohřev větracího vzduchu. Tuto energii lze minimalizovat použitím nuceného větrání s rekuperační tepla (se zpětným získáváním tepla z odpadního vzduchu). Jde o nucené větrání rovnotlaké, kdy větrací jednotka s rekuperátorem tepla zajišťuje odvod znehodnoceného vzduchu a současně jako náhradu přívod ohřátého filtrovaného čerstvého vzduchu. Tento systém může být pro bytové domy decenterální – s bytovými rekuperačními jednotkami, nebo centrální – s jednotkou pro více bytů nad sebou, osazenou buď na střeše, v podkroví nebo v suterénu bytového domu.

Další velmi efektivní způsob získávání tepla z odpadního vzduchu je tepelné čerpadlo vzduch-vzduch, doplněné deskovým rekuperačním výměníkem. To dokáže navíc v letním období přivodit vzduch i chladit.

Závěr

Z uvedeného vyplývá, že moderních a efektivních systémů větrání, vhodných pro nové nebo rekonstruované bytové domy, je v současné době k dispozici velké množství. Výběr toho nejvhodnějšího by měl zohledňovat hlediska ekonomická i ekologická. Větrací systém však vždy musí splňovat hygienické předpisy, zajistit dostatečný přívod čerstvého vzduchu a zabezpečit hygienicky nezávadné vnitřní prostředí. Toho lze dosáhnout pouze s použitím řízených systémů nuceného větrání. Použití zastaralých šachtových systémů s různými druhy „větracích hlavic“ degraduje kvalitu větrání bytových domů a je v moderních stavbách nepoužitelné.

Autor: Ing. Ivan Cífrinec, Ing. Michal Kubelka

Revitalizace bytových domů podporuje stát i banky

Proces obnovy bytového fondu, zejména snižování jeho energetické náročnosti, je stále aktuálním tématem. Zásadním předpokladem pro jeho úspěšnou realizaci je ale zajištění finančních prostředků. Situace v této oblasti se v letošním roce výrazně zlepšila po té, co stát začal formou přímých dotací podporovat investiční akce, které ve svém důsledku takové úspory přinášejí. Navíc i v letošním roce se úroky z úvěrů drží na velice nízké úrovni a banky se snaží nabídku dotačních programů nejen doplnit vhodnými úvěrovými produkty, ale současně je i dále zatraktivnit formou určitých slev a bonusů. Z jakých zdrojů lze v současné době výhodně financovat opravy a rekonstrukce bytových domů jsme se zeptali ing. Ladislava Kouckého, manažera pro bytová družstva a SV z ČSOB.

☛ Které státní dotační programy letos podporují revitalizace bytových domů a jaký je o ně zájem?

Minulé období ukázalo, že v letech, kdy stát cestu kvalitních rekonstrukcí a snižování výdajů za energie masivně dotačně podporoval, rostl i zájem vlastníků bytových domů o opravy a rekonstrukce svých nemovitostí. Největší zájem o revitalizace tak byl zejména v letech, kdy stát nabízel dotace z programu Panel nebo Zelená úsporám. V té době i banky zaznamenaly enormní nárůst požadavků klientů na úvěrování oprav bytového fondu. Od letošního roku mohou vlastníci bytových domů, po delší době, opět plně využít státních dotačních programů, které výslednou cenu provedené investice výrazně sníží. Bytová družstva (BD) a společenství vlastníků (SV) na území Prahy tak mohou požádat o dotaci z programu Nová Zelená úsporám (NZÚ), ve zbytku republiky pak jsou připraveny zdroje z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP). V průběhu roku se navíc poměrně sjednotily jak požadavky obou programů, tak i výše možné podpory. Výsledkem je, že realizovanou investici lze právě díky této dotační podpoře zlevnit v průměru o 30 %. Kromě NZÚ a IROP se letos objevil i další zajímavý program, vyhlášený MMR ČR pod názvem Bytové domy bez bariér, který rovněž nabízí přímé dotace. Byl zaměřen zejména na podporu výstavby nových výtahů v domech, které je dosud neměly. V tomto programu alokovaných 35 mil. Kč však bylo záhy vyčerpáno. Je vysoce pravděpodobné, že tento klientsky zajímavý program by měl být v říjnu 2016 vyhlášen i pro rok příští – jistě o něj bude zase enormní zájem. Kromě těchto dotačních programů je i letos funkční program Panel 2013+, administrovaný SFRB, který stále přijímá žádosti o úrokově zvýhodněné úvěry. Vzhledem k velice nízké úrovni úrokových sazeb z bankovních úvěrů je však tento program letos atraktivní pouze pro ty zájemce, kterým stačí splatnost do 10 let – v takovém případě lze získat úvěr s úrokovou sazbou 0,75 % p.a., což žádná banka nenabídne. Na první pohled lze tedy konstatovat, že tak široká podpora revitalizací bytových domů

tu již řadu let nebyla a že de facto každý má možnost na nějakou formu dotace či podpory snadno dosáhnout. Bohužel realita uplynulých devíti měsíců ukazuje, že ani tato maximální podpora zatím nevede k nějakému razantnímu zvýšení zájmu o opravy a rekonstrukce domů ve vlastnictví BD či správě SVJ. Z minulosti je prokázáno, že výše nákladů, spojených s realizací revitalizací a objem poptávaných úvěrů, jsou spojitě nádoby – při stavebním boomu současně i rostl zájem o úvěry. V letošním roce ale např. ČSOB poskytla o něco méně úvěrů pro klienty typu BD a SV než za srovnatelné období v minulých letech. Ostatní banky na tom musí být podobně, protože ČSOB nejen že letos neklesá její třetinový tržní podíl, ale dokonce se mírně navyšuje – tzn., že ani ostatní peněžní ústavy se nesetkávají s nějakou výšenou poptávkou po úvěrech pro BD a SV.

☛ V čem vidíte příčinu nižšího zájmu o využití státních podpůrných programů?

Myslím, že příčin je více, ale současně není na místě jakkoliv nabízenou státní pomoc zatracovat či zpochybňovat – jinak řečeno: buďme za ni rádi! Tou hlavní příčinou je podle mého názoru skutečnost, že nadpoloviční většina bytového fondu v minulých 15 letech nějakou formou revitalizace prošla. Značná část domů, zejména panelových, je již nějakým způsobem opravena, zateplena, má vyměněná okna a tudíž již nemá možnost splnit parametry pro získání dotace. Druhým důvodem je bohužel stále značná administrativní náročnost, spojená s podáním a vyřízením žádosti o dotaci. Aniž bych chtěl členy statutárních orgánů BD a SV nějak podceňovat, musím z praxe konstatovat, že zvládnout bezchybně celý proces podání žádosti o dotaci, zejména z programu NZÚ či IROP, bude pro většinu BD a SV velkým oříškem resp., že většina z nich se bude muset (samořejmě za úplatu) obrátit s prosbou o radu nebo pomoc na některou z dodavatelských či poradenských společností. Např. v podmínkách programu IROP je uvedeno, že před podáním žádosti o dotaci nesmí být provedeno výběrové

řízení na dodavatele, uzavřena dodavatelská smlouva či zahájeny stavební práce a čerpán úvěr. Navíc výběrové řízení musí proběhnout v souladu se zákonem, s čímž se menší BD či SV dosud ještě nesetkala. Třetím důvodem je skutečnost, že např. program NZÚ je otevřen pro bytové domy až do roku 2021 a že žádosti o dotace z něj lze podávat před, v průběhu, ale i až po dokončení investice. I u programu IROP, který zatím přijímá žádosti do listopadu 2017, je ale vysoce pravděpodobné, že bude pokračovat i v dalších letech. Chci tím říci, že zástupci BD a SVJ mají poprvé v historii jistotu, že dotační zdroje „nevyschnou“ a že tudíž není důvod přípravu investice a její realizaci nějak uspěchat. Doufejme tedy, že zájem o předmětné dotace do budoucna jen poroste.

☑ Jaká je role bank v tomto procesu a jaké výhody nabízejí?

Téměř všechny podpůrné dotační programy jsou postaveny tak, že k výplatě dotace dojde po té, co je investice realizována a současně je doloženo splnění projektovaných parametrů. Vlastníci bytových domů, zejména BD a SV, tedy ve většině případů potřebují minimálně úvěrem překrýt období

do vyplacení dotace. Od bank se tedy očekává, že úvěrem nejen pokryjí náklady rekonstrukce, ale současně umožní provedení mimořádné splátky úvěru z dotace, což povede ke snížení výše spláceného úvěru a při zachování výše měsíční anuitní splátky i ke zkrácení jeho splatnosti – a tudíž i k výraznému snížení celkových úrokových nákladů. Pokud např. klient před podpisem úvěrové smlouvy ČSOB sdělí, že má zájem požádat o dotaci, kterou bude chtít použít na mimořádnou splátku úvěru, bude mít již v úvěrové smlouvě zakotveno, že takovou splátku může provést i při fixní sazbě bez hrozby jakékoliv sankce. Kromě toho je dnes řada bank připravena úvěrovaným BD a SV minimalizovat či zcela odpustit poplatky, s úvěrem spojené – v ČSOB je to např. automaticky v případě fixace úrokové sazby na 10 a více let. ČSOB navíc, jako jediná banka, ještě stále nabízí možnost získat dotaci 1 % z objemu poskytnutého úvěru v případě, kdy úvěrovaná akce přinese úsporu energií. Tuto dotaci lze obdržet i při souběžném využití dotace z programu IROP či NZÚ. Jen za prvních 9 měsíců letošního roku ČSOB takto podpořila 347 úvěrů v celkovém objemu 1,3 miliardy korun.

Děkujeme za rozhovor.

Topná sezona začíná, teplárny jsou na ni připravené

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky



Teplárny jsou od začátku září připravené na začátek topné sezony. Jak bývá pravidlem, nejdříve se začíná topit na západě Čech. Včera tak bylo zahájeno vytápění na Sokolovsku, Chomutovsku nebo v Ostrově nad Ohří. Dnes a v příštích dnech se podle vývoje počasí přidají další města.

Podle předpovědi by tento týden zejména noční teploty měly postupně klesnout místy až ke 3 °C. Takže po ránu už přijde vhod na většině území letošní první podzimní dodávka tepla z tepláren do radiátorů v bytových domech.

„Topná sezona opět začíná, letos zhruba ve stejné době jako loni. Teplárny jsou na ni dobře připravené, přes léto provedly potřebnou údržbu a opravy zařízení,“ řekl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek.

K charakteristice počasí v září patří nejen výrazný pokles nočních teplot, ale zároveň je pro období babího léta typická i jejich velká rozkolísanost. Během tohoto období je možný jak rychlý pokles teplot, tak jejich výrazný vzestup, na což teplárny aktuálně reagují.

„Pokud by venkovní teploty opět stouply, je možné vytápění přerušit,“ říká Martin Hájek.

Spotřeba tepla je zatím za uplynulých osm měsíců přibližně stejná jako loni. Začátek letošního roku byl teplotně nadprůměrný, teplejší proti normálu let 1970 až 2000 o 1,4 °C. Leden, březen a duben byly sice chladnější než vloni, ale celkem bylo prvních 5 měsíců roku, kdy hovoříme o topné sezoně, o 0,2 °C teplejších než v roce 2015.

„Z průzkumu v teplárnách vyplývá, že v letošním roce

je za prvních osm měsíců meziročně dodávka tepla velmi podobná té loňské. V některých lokalitách, kde bylo letos mírně chladněji než vloni, byla spotřeba tepla nižší. Projevují se tak další úspory tepla z pokračujícího zateplování objektů,“ uvedl Martin Hájek.

Topná sezona podle vyhlášky č. 194/2007 Sb., ve znění vyhlášky č. 237/2014 Sb., oficiálně začíná po 1. září, jestliže průměrná teplota venkovního vzduchu ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13 °C a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení této teploty nad 13 °C pro následující den. Více než polovina domácností v domech s domovními předávacími stanicemi však může začít s přitápěním podle vlastního uvážení kdykoliv a nemusí čekat na splnění uvedené podmínky. Stejně tak mají možnost i ostatní odběratelé požádat o dodávku tepla pro vytápění ještě před splněním vyhláškou dané průměrné denní teploty (pokud nejsou napojeni na teplárenské soustavy přes domovní výměňkové stanice). Otužilejší domácnosti mohou naopak vypnout své radiátory nastavením termostatických ventilů na nižší hodnoty. Každý si tak může nastavit v bytě tepelnou pohodu, která mu vyhovuje.

Vhodným výběrem dodavatele energií



mohou bytová družstva výrazně snížit své náklady



Společnost X Energie, která je třetím největším alternativním dodavatelem energií v České republice, slaví v letošním roce 5 let od svého založení. Za tu dobu získala již téměř 95 tisíc zákazníků včetně řady bytových družstev. „Správnou volbou dodavatele energií může bytové družstvo výrazně ušetřit,“ říká v rozhovoru Zdeněk Mráz, obchodní ředitel společnosti X Energie.

Co nabízí společnost X Energie bytovým družstvům a sdružením vlastníků jednotek?

Pro bytová družstva a sdružení vlastníků jednotek nabízíme již od našeho vstupu na trh v roce 2011 výhodné dodávky levnější elektřiny a zemního plynu, a to v rámci celé České republiky. Oběma typům zákazníků dlouhodobě poskytujeme záruku nižší ceny komodity oproti tradičním dodavatelům. Kromě samotných nízkých cen poskytujeme i kvalitní zákaznickou péči s individuálním přístupem včetně on-line webové kanceláře.

Nabízíte kromě nízkých cen i nějaké nadstandardní služby pro bytová družstva?

Kromě nízkých cen nabízíme zákazníkům z řad bytových družstev individuální přístup a nadstandardní zákaznickou péči. Tu zajišťuje pro družstva kromě našeho týmu zákaznické péče přímo vedoucí zákaznického centra, která je pro naše zákazníky partnerem a koordinuje veškeré potřebné činnosti. Smluvní podmínky a ceny dodávek mohou řešit zastupci družstva přímo s naším specialistou, který je v rámci naší společnosti vyčleněn na bytová družstva.

Pro bytová družstva máme navíc řadu bonusů a výhod. Nabízíme zdarma nejvyšší balíček nadstandardních zákaznických služeb a elektronickou fakturaci ve formátu ISDOC, což v praxi znamená, že účetní družstva dostávají faktury s vyúčtováním bezplatně v tištěné podobě i elektronicky tak, aby si je mohli jen zaúčtovat, založit a jednoduše naimportovat do systému. Výrazně jim to tak zjednodušuje a zrychluje zpracování faktur.

V neposlední řadě nabízíme záruku nižší ceny komodity oproti tradičnímu dodavateli. Družstva tak chráníme proti případnému snížení cen na trhu.

Mezi svými zákazníky máte řadu bytových družstev. Jaké jsou nejčastější důvody pro přechod k alternativnímu dodavateli?

Z našich zkušeností vyplývá, že zákazníci v drtivé většině oceňují individuální péči, kterou jim poskytujeme, a také zásadní úsporu nákladů. Zároveň vidíme, že se proměňuje celý energetický trh a bytová družstva na tyto změny musí reagovat. Ještě před několika lety družstva pouze zajistila dodávku energií, přeúčtovala náklady na domy a provedla úhradu. Vše se řídilo ceníkem a nabídkou tradičních dodavatelů. Nikdo alternativu nehledal, nebyl tlak na nižší ceny a dodavatelé neřešili zákaznickou péči. V nedávných letech na trh vstoupili alternativní dodavatelé energií a postupně se rozhýbal trh a s tím přišel i silný tlak na ceny. I družstva

nebo SVJ, která sdružují více odběrných míst, se začala zabývat možností změny dodavatele. Vedla je k tomu jednak vlastní snaha uspořít náklady za energie, ale i konkurence dalších správců nemovitostí. Členové velkých družstev ze stejného domu mají často snahu se oddělit a vytvořit si vlastní SVJ. Pak je samozřejmě ještě větší tlak na úspory. Navíc družstvo, které tvoří větší celek, dokáže vyjednat s dodavatelem lepší podmínky než malé SVJ, a proto se družstvu vždy vyplatí zvážit nabídku alternativního dodavatele. Bohužel ale též vidíme, že bytová družstva někdy nevěnují dostatečnou pozornost výběru dodavatele energií. Mohou přitom při správném výběru značně ušetřit.



Kolik bytových družstev nyní společnost X Energie obhospodařuje?

Aktuálně dodáváme elektřinu i plyn do více než 7 000 odběrných míst společných prostor u nejvýznamnějších družstev a stovce menších a sdružení vlastníků jednotek v rámci celé České republiky. Mezi velká patří například i největší bytové družstvo SBD Krušnohor Most, SBD Chomutov či SBD HODOŇAN.

Na co si bytová družstva nejčastěji stěžují? Co je nejvíce trápí, že hledají alternativu?

Často se nám stává, že k nám zákazníci přecházejí od stávajícího dodavatele z důvodu jeho velmi malé flexibility a neosobního přístupu zákaznických nebo call center. To je u naší společnosti ošetřeno individuálními kontakty. Zároveň zákazníci chtějí co nejvíce zjednodušit převod faktur do svých systémů, a to stávající dodavatel často neumožňuje. Tím, že se na bytová družstva specializujeme, známe jejich potřeby a umíme jim nabídnout přesně to, co potřebují.

Jak konkrétně probíhá postup při přechodu bytového družstva ke společnosti X Energie? Má se bytové družstvo v této souvislosti něčeho obávat?

Obávat se není čeho. Změna je dnes již běžná věc a fakticky družstvo nestojí nic – ani peníze, ani čas. Zástupci družstva nás mohou kontaktovat prostřednictvím řady komunikačních kanálů, osobně v našem pražském zákaznickém centru, přes telefon, email až po Skype či Facebook. Předají nám seznam odběrných míst s potřebnými údaji a z pohodlí své kanceláře podepíší smlouvu o sdružených službách dodávky s plnou mocí. Tím celá starost pro družstvo končí. O vše ostatní se již postaráme my. Smlouvu zadáme do našeho systému a potvrdíme zahájení procesu změny dodavatele, zajistíme výpověď u stávajícího dodavatele, registraci u OTE a další administrativu. Družstva nadále hradí

stejně zálohy, jen změni platební dispozice nebo souhlas k inkasu ve prospěch naší společnosti. Distributor, měřidlo, ani termíny a způsob odečtů se nemění.

X Energie nabízí energii nejen bytovým družstvům, ale i domácnostem a podnikatelskému sektoru a firmám. Jaká je nabídka v této oblasti?

To je pravda, jsme schopni obsloužit celé spektrum zákazníků na našem trhu, kdy opět platí, že si zakládáme nejen na výhodných cenách, ale i na individuálním přístupu. V příštím roce navíc plánujeme nabídnout velmi výhodné ceny nejen domácnostem, ale i družstevníkům a členům SVJ přes bytová družstva.

Společnost X Energie se zabývá prodejem elektřiny a zemního plynu. Již v roce 2013 se stala třetím největším alternativním dodavatelem těchto komodit v České republice. Klientům z řad domácností, podnikatelských subjektů a bytových družstev dodává energii od roku 2011. V současné době má téměř 95 000 zákazníků po celé České republice. Je zakládajícím členem ANDE (Asociace nezávislých dodavatelů energií) a přihlásila se k dodržování Etického kodexu, který definoval Energetický regulační úřad.

KONTAKTY

X Energie, s.r.o.

Hyberská 1009/24

110 00 Praha 1 – Nové Město

Zákaznická linka: 226 257 797 (Po–Pá 8–20 hod.)

E-mail: info@xenergie.cz, Skype: [xenergie-pece](#)

Facebook.com/xenergie

www.xenergie.cz

Specialista X Energie na bytová družstva:

Michal Skůra

E-mail: michal.skura@xenergie.cz

Mobil: 725 988 644

ZKUŠENOSTI NAŠICH ZÁKAZNÍKŮ

V SBD Krušnohor, největším bytovém družstvu v ČR, pracuji jako energetik od roku 1997. Společnost X Energie jsem poznal, až když mě oslovil jejich obchodní zástupce. Jejich nabídka byla velice zajímavá. Zaujaly mě nejenom ceny, ale i jejich energetické programy pro bytová družstva, které pro nás byly výhodné. Proto jsme se rozhodli, že to s nimi zkusíme. Po čtyřech letech jsme se službami a celkovým přístupem X Energie velmi spokojeni, takže jsme se rozhodli ve spolupráci pokračovat.

Ing. Valerij Korol

Energetik, Stavební bytové družstvo Krušnohor, Most



Návrh tepelného čerpadla pro přípravu teplé užitkové vody v bytových domech

Každý obyvatel bytového domu je zvyklý na komfort užívání teplé užitkové vody. Otočením kohoutku začne téměř vždy téci teplá voda. Jak to ale bude, když teplou vodu bude zajišťovat lokální zdroj s tepelným čerpadlem a ne teplárna? Nebudeme mít studenou vodu? A co když vyčerpáme zásobu v nově instalovaných zásobnících? To se budeme koupat ve studené? To jsou otázky, které určitě napadly nejednoho majitele bytu, když se dozvěděl o možnosti levnějšího způsobu ohřevu užitkové vody.

Příprava teplé užitkové vody (TUV) pro bytové domy může být řešena, buď samostatně bez vazby na topení, nebo jako součást celého topného zdroje včetně topení. Vzhledem k tomu, že příprava TUV je vždy prioritou pro jakýkoliv objekt pro trvalé bydlení, nesmí být dimenzování topného zdroje s tepelným čerpadlem podceněno.

Nejdůležitějším vstupním údajem pro návrh je roční spotřeba užitkové vody v m³. V případě, že bychom vycházeli pouze ze spotřeby tepla v GJ pro přípravu TUV, může být tato hodnota zavádějící vzhledem k neznalosti tepelných ztrát na rozvodu TUV, cirkulace v domě a také ztrát vzniklých na přívodním potrubí CZT do objektu (záleží na připojení domu k CZT).

Na následujícím příkladu ukáží, jak při návrhu postupovat. Uvažovaný bytový dům má roční spotřebou TUV

1600 m³/rok o teplotě 55 °C (obvyklá teplota TUV z CZT), 140 obyvatel, 60 bytů. Z toho vychází průměrná spotřeba teplé užitkové vody cca 31,3 l/osobu/den. Pokud bude užitková voda tepelným čerpadlem ohřívána pouze na 50 °C, bude roční objem spotřebované teplé užitkové vody vyšší, a to 1800 m³/rok, 35,2 l/osobu/den. Tato předpokládaná spotřeba TUV je směrodatná pro návrh velikosti zásobníků TUV a výkonu tepelného čerpadla. Denní spotřeba TUV o teplotě 50 °C vychází 4,93 m³. Bytový dům má v odběru TUV dvě špičky, ranní a večerní. Objem zásobníků TUV je proto nutné zvolit tak, aby aktuální zásoba TUV pokryla s menší rezervou každou špičku. Proto v uvažovaném případě zvolíme velikost zásobníků TUV o minimální kapacitě 3 m³. Tímto je zajištěna dostatečná zásoba TUV pro pokrytí ranní a večerní špičky odběru TUV. Výkon tepelného

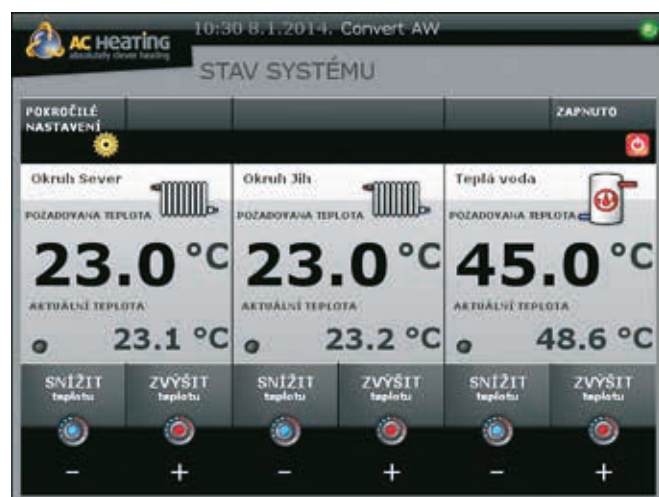
čerpadla je nutné navrhnut tak, aby zásobníky TUV byly vždy ohřáty na požadovanou teplotu 50 °C v době mezi odběrovými špičkami.

Dobu ohřevu zásobníků TUV řešíme ve vztahu k výkonu topného zdroje, tepelného čerpadla. Průměrný výkon pro přípravu TUV uvažujeme u tepelných čerpadel vzduch-voda při venkovní teplotě -6 °C. Z údajů o výkonu topného zdroje, spotřebě TUV a teplotě studené užitkové vody pro TUV je možné spočítat předpokládanou dobu ohřevu. Pro uvažovaný případ bychom navrhli pro variantu, kdy tepelné čerpadlo ohřívá pouze užitkovou vodu, kaskádu dvou tepelných čerpadel AC Heating Convert AW16-3P. Ve variantě, kdy topný zdroj s tepelným čerpadlem zajišťuje ohřev užitkové vody i topení, bychom zvolili kaskádu dvou tepelných čerpadel AC Heating Convert AW28-3P. V době, kdy nebude ohřívána užitková voda, budou tepelná čerpadla využita pro topení. Protože mají v této variantě tepelná čerpadla vyšší výkon, zkrátí se doba ohřevu užitkové vody.

Při návrhu je také nutné počítat se sanitací zásobníků TUV (termická desinfekce). Sanitaci je nutné provádět jedenkrát za týden. Sanitace spočívá v ohřátí vody v zásobnících TUV na takovou teplotu, která zničí bakterie legionelly. Pro sanitaci obvykle využíváme elektrický kotel o takovém výkonu, aby bylo možné dosáhnout sanitací teploty cca 68 °C do max. 3 hodin.

Pokud bytový dům zvažuje využití tepelného čerpadla pouze pro přípravu TUV, návrh tímto krokem končí. V případě, že požaduje využít tepelné čerpadlo i pro topení, je nutné rozšířit topný zdroj o příslušný počet tepelných čerpadel pro pokrytí tepelné ztráty bytového domu. Když tepelné čerpadlo navržené přednostně pro ohřev užitkové vody zajistí ohřátí zásobníků TUV, je možné jej následně využít i pro dodávku tepla do topení.

Aby topný zdroj s tepelným čerpadlem efektivně pracoval, je nutná vhodná regulace. Řízení topných zdrojů s tepelnými čerpadly AC Heating Convert AW zajišťuje regulace xCC.



Tato regulace tepelné čerpadlo, nebo jednotlivá tepelná čerpadla řazená v kaskádě, inteligentně řídí tak, aby došlo k co nejrychlejší a zároveň nejekonomičtější přípravě TUV. Je-li topný zdroj určen také pro topení, řídí celý topný zdroj s maximální efektivitou. Regulace xCC je standardně připojena k internetu. Dálková správa a automatická diagnostika umožňuje dlouhodobě sledovat provoz topného zdroje. Vyhodnocování získaných údajů je automatické a optimalizaci nastavení (parametrů) pak zajistí dispečink. Je tak možné například identifikovat odběrové špičky TUV a jim následně přizpůsobit nejen parametry topného zdroje, ale i optimalizovat nastavení cirkulace TUV. Tím se dosahuje nemalých úspor. Každý bytový dům se provozně chová jinak (jiná spotřeba, jiné požadavky obyvatel...). Není proto možné používat jedno nastavení regulace pro všechny bytové domy. Proto je dálková správa a automatická diagnostika velice efektivním nástrojem pro dosažení optimálního provozu pro jednotlivé bytové domy.

Vhodným návrhem topného zdroje s tepelným čerpadlem je možné dosáhnout úspory nákladů na ohřev užitkové vody a topení v průměru 60 %. To dokazují provozní výsledky z instalací, kde jsme instalovali tepelná čerpadla AC Heating Convert AW s regulací xCC.

Máte-li zájem o podrobnější informace ohledně návrhu topných zdrojů s tepelnými čerpadly pro bytové domy, obraťte se přímo na naši společnost. Pracovníci našeho týmu jsou Vám plně k dispozici.

info@ac-heating.cz
www.ac-heating.cz

Za Tým AC Heating,
Ing. Jiří Polívka, Ph.D.
Ing. Jiří Honzík

Kamerové systémy **ANO** či **NE**?

Rozbité vchodové dveře, vykopnuté výplně, počmárané zdi chodem, kabina výtahu poškozená škrábanci kovovými předměty, cizí lidé ve sklepních prostorách, fekálie na chodbě... Nejen tyto důvody vedou k rozhodnutí, že by bylo dobré v domě instalovat kamerové systémy. Jedna věc je rozhodnutí, druhá pak uvedení takového zařízení do praxe v souladu s příslušnými předpisy a zákony.

Našli jsme na stránkách SBD Tábor sdílenou zkušenost s nainstalovaným kamerovým systémem v obytných domech. Bereme ji jako základ pro následující informace.

V posledních letech se řada samospráv bytových domů snaží řešit otázku ochrany osob a majetku, zvláště po nákladných rekonstrukcích domů. Vzhledem k neutěšenému stavu a nejednoduchému řešení nevidí často samosprávy domů jiné východisko než instalaci kamerových systémů do společných prostor domu odbornou firmou. Tato instalace má ale svá pravidla i úskalí.

Úskalí spočívá v oblasti ochrany soukromí a osobních údajů osob, které kamerový systém bude snímat.

Pravidla jsou daná platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 101/2000 Sb. Úřad pro ochranu osobních údajů (dále ÚOOÚ) vydal stanovisko č. 1/2008 (aktualizováno v březnu 2012). To se vztahuje ke zpracování osobních údajů prostřednictvím kamerových systémů se záznamem v bytových domech. Doporučujeme tyto právní předpisy před zamýšlenou instalací prostudovat. Z naší zkušenosti nelze bohužel spoléhat na dodavatelskou odbornou firmu, že tyto právní normy zná a dodržuje. V případě provozování

kamerových systémů se záznamem bez nedodržení platných předpisů hrozí provozovateli (investorovi) značné finanční sankce.

Z našich zkušeností, stručně řečeno, musí být nainstalované kamerové systémy v první řadě zaregistrovány na ÚOOÚ (nejlépe dodavatelskou firmou). Pro provozování se záznamem (nezbytnou dobou pro uchování záznamu je považována doba 7 dnů) je podmínkou souhlas všech obyvatel domu, které v domě bydlí. Další možností je instalace a nasměrování kamer tak, aby nesnímaly celý prostor (např. jen část chodby) a osoba mohla projít, aniž by ji kamery snímaly a zaznamenávaly. Tzn. např. ne do výtahu. Poslední možností je instalace kamer bez záznamu.

Chápeme, že uvedené informace asi příliš zájemce o instalaci kamerového systému nepotěší, ale legislativně je tato problematika upravena tak jak je.

SBD Tábor



ZÁVĚSNÉ BALKONY PEKSTRA PRO VÁŠ DŮM

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



HLINÍKOVÉ LODŽIE

PEKSTRA
www.pekstra.cz

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

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



ROZŠÍŘENÍ HLOUBKY LODŽIE AŽ O 150 cm

Stále **hodně** otazníků

Nabídek na instalaci kamerových systémů, které nalezneme na internetu, jsou snad stovky. Snímat s nimi můžete cokoli a kdekoli se nám zamane. Ve svém bytě, domě, záznamy pořizují nejedni řidiči ze svých jedoucích aut... Nejrozumnější prodejci nabídku důkladně a lákavě podsouvají. Říkají ale vše, co je s použitím kamerových systémů potřeba vědět, aby lidé, kteří si je pořizují, nenarazili? Například, kdy použití tohoto zařízení může jeho majitele (provozovatele) dostat do maléru, protože od jistého okamžiku překračují hranice svobody jedince a podobně. Jaké jsou poznatky z praxe?



Co se záběry zlodějů pořízené kamerovým systémem?

(Jde sice o případ kamerou zachycených zlodějů v obchodě, ale stejný postup se dá aplikovat na vandaly v bytovém domě. Poz.red.)

Záběry zlodějů pořízené kamerovým systémem má obchodník poskytnout policii a ne zveřejňovat, uvedl Nejvyšší správní soud.

V této věci přezkoumávaly správní soudy na základě podané žaloby rozhodnutí Úřadu pro ochranu osobních údajů, kterým byla žalobci ekolo. cz s. r. o. uložena pokuta v celkové výši 5 000 Kč za dva správní delikty

1. neoznámení záměru zpracovávat osobní údaje prostřednictvím kamerového systému a dále
2. za zpracovávání osobních údajů v rozporu s účelem, k němuž byly shromážděny.

Účelem kamerového systému při ochraně majetku je pouze shromáždění údajů pro jejich eventuální předání zákonem k tomu určeným orgánům.

Druhý delikt měl spočívat v tom, že žalobce zveřejnil na sociální síti Facebook fotografii z kamery zachycující osobu podezřelou z krádeže, aniž k tomu měl její souhlas a aniž by tento postup za této situace umožňoval zákon. Právě spáchání tohoto deliktu bylo předmětem sporu. Městský soud v Praze po provedeném testu proporcionality dospěl ve svém rozsudku k závěru, že jednání žalobce nebylo možno sankcionovat, neboť jeho zájem na ochraně majetku v daném případě převýšil zájem na ochraně osobních údajů pachatele krádeže zachyceného kamerovým systémem.

Tento rozsudek ke kasační stížnosti podané Úřadem Nejvyšší správní soud zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení. Při posouzení právní otázky, zda došlo k neoprávněnému nakládání s osobními údaji, dal za pravdu názoru Úřadu. Nezpochybil přitom právo žalobce na ochranu majetku prostřednictvím kamerového systému, neztotožnil se však s jeho dalším postupem ve věci. Účelem provozování kamerového systému při ochraně majetku je totiž pouze shromáždění údajů pro jejich eventuální předání zákonem k tomu určeným orgánům k dalším úkonům, nikoliv jejich budoucí zveřejnění. Vyšetřování a postihování trestné činnosti, do něhož lze zahrnout i páčání přestupků, je přitom plně v kompetenci orgánů státu. V daném případě tedy mělo být právo žalobce na ochranu majetku realizováno prostřednictvím předání získaných údajů Policii ČR, překročením vymezené hranice již bylo zveřejnění takto získaných údajů na sociální síti, a to bez ohledu na skutečnost, zda tento postup posléze vedl k odhalení pachatele, či nikoliv.

Nejvyšší správní soud svým rozhodnutím navázal na dřívější judikaturu vyšších soudů, především Evropského soudu pro lidská práva a také Ústavního soudu, která spornou otázku zodpověděla zcela jednoznačně. Tato judikatura je v odůvodnění rozsudku výslovně citována a Nejvyšší správní soud se o ni ve své argumentaci také opíral. Pro další řízení pak zavázal Městský soud v Praze tím, že rozhodnutí Úřadu pro ochranu osobních údajů bylo zákonné.

Zdroj: Nejvyšší správní soud



Za použití kamer v bytových domech **hrozí sankce až pět milionů korun**



Skryté kamery v pronajímaných bytech nikdo nechce. Kamerové systémy v domech či na jejich fasádách, to je však něco jiného. Veřejnost je vnímá jako ochranu před zloději a vandaly. Jenže jejich instalace je spojená s řadou problémů.

Tisíce každoročně vykradených bytů a také fakt, že se policii nedaří vyřešit více než dvě třetiny těchto případů, vede obyvatele bytových domů ke snaze zabránit zlodějům v krádežích různými bezpečnostními opatřeními, případně alespoň zajistit jejich identifikaci pomocí kamerových systémů.

Mnohdy však bývá důvodem k pořízení kamer i obava z vandalizmu, a to dokonce v některých případech ze strany samotných obyvatel domu. Pokud přijde třeba výměna výtahu bytové družstvo na jeden až jeden a půl milionu korun, je logické, že chce vědět, kdo poškodil například vnitřní osvětlení výtahové kabiny nebo jeho stěny.

Jenže instalace kamerových systémů je spojena s řadou omezení. Proto Úřad pro ochranu osobních údajů vydal nové stanovisko pro bytová družstva a Společenství vlastníků jednotek (SVJ), která by pro ochranu majetku chtěla využít kamerové systémy. Nedodržení podmínek, za nichž lze kamery využít, může znamenat sankci až pět milionů korun.

Jak se vyhnout problémům

Podmínky jsou vymezeny poměrně striktně, přesto se některé z nich nedodržují, hlavně z neznalosti, případně kvůli jejich podcenění. Nové stanovisko se vztahuje na kamerové systémy umístěné v bytových domech, případně na jejich vnějších pláštích.

Aby je bytová družstva a SVJ mohla používat, musí nově splnit řadu povinností, které jim ukládá zákon na ochranu osobních údajů. „Pověsit si na vnější plášť domu průmyslovou kameru dnes není jen tak. Právně to není vůbec jednoduché vzhledem k zákonu na ochranu osobních údajů,“ upozorňuje advokát Ondřej Preuss z webu dostupnyadvokat.cz.

V době, kdy si lidé pořizují kamery do aut nebo je využívají jako součást zabezpečení vlastní domácnosti, se nájemníci umístění kamer do chodeb domu, výtahů či na vnější pláště budov většinou příliš nebrání. Výhrady mívají ti, kteří poukazují na narušení soukromí.

Pokud se družstvo nebo SVJ rozhodne pořídit kamerový systém, musí se coby jeho provozovatel registrovat

u úřadu jako správce osobních údajů. Registraci je možno provést prostřednictvím formuláře, který je k dispozici na webových stránkách uoou.cz. Tento krok se však musí udělat ještě před spuštěním systému, nejlépe ještě před instalací kamer.

„Chybějící registrace je velký problém a je sama o sobě důvodem pro udělení sankce,“ varuje Ondřej Preuss a dále dodává: „Jde bohužel o velmi rozšířený problém, protože mnoho bytových družstev a společenství vlastníků o registrační povinnosti vůbec neví.“

Kde lze kamery umístit

Nastavení kamerového systému a úhel snímání je třeba pečlivě zvážit, aby co nejméně zasahoval do soukromí těch, které kamera natáčí. Bez problémů lze k instalaci kamerových systémů zvolit „veřejné“ prostory v domě, například sklepy, půdy, garáže, místa u schránek, vstupních dveří, schodišť a výtahů. A samozřejmě nic nebrání umístění kamer u vnějších vstupů do domů.

„Kamerový systém by ale neměl natáčet například vstupy do jednotlivých bytů, protože tak může podle úřadu dojít k zásahu do soukromí těch, kteří takové byty nejen obývají, ale i příležitostně navštěvují,“ varuje advokát Preuss.

Bez souhlasu to nejde

Před spuštěním kamerového systému je dobré mít souhlas všech obyvatel domu. „Nespoléhejte se na většinu, protože ta podle úřadu není dostatečná,“ zdůrazňuje Ondřej Preuss. Prakticky to lze vyřešit tak, že na členské schůzi příslušného družstva nebo schůzi společenství vlastníků se lidé, kteří dům obývají, pod takový souhlas podepíší.

Tento dokument však není na „věčné časy“. Jestliže někdo na schůzi nebyl, je třeba za ním zajít a podpis získat dodatečně a seznam je nezbytné aktualizovat i na nové nájemníky. Do prostor, které sledujete, je třeba umístit tabulku s upozorněním i pro příležitostné návštěvníky.

Přenosová soustava a záznamové zařízení je nutné náležitě zabezpečit, aby nemohlo dojít k úniku záznamu. Technické řešení se vyplatí konzultovat s dodavatelem technologie.

Přístup k systému má být zabezpečený heslem a zařízením směřují obsluhovat pouze určené osoby. Podle úřadu by doba, kdy se záznamy uchovávají, neměla překročit 14 dnů.

Nejde jen o peníze, ale i o zdraví

Ochrana bytových domů, a tedy i bytů jejich obyvatel je velmi důležitá. Zdaleka nejde jen o nebezpečí ztráty majetku, i když ty bývají značné. Za rok stačí zloději odcizit či poničit majetek za zhruba 450 milionů korun.

„Jak se člověk s vykradením vyrovná, záleží na mnoha faktorech. Silnější osobnosti nebo rodiny, které žijí stmelně, většinou reagují tak, že uklidí, rozhodnou se pro nové a lepší zajištění bytu, nakoupí si nové věci a snaží se vyrovnat s tím, že jim byly odcizeny i drahocennosti, které již nebude Ž nahradit,“



vysvětluje psychiatricka MUDr. Dana Dufková. Problémy však mívají hlavně starší lidé nebo ti, kteří žijí osamocně. „Může se u nich vytvořit posttraumatická stresová porucha, která jim následně značně komplikuje život. Trpí například poruchami spánku, kdy se jim ve spánku opakuje celá situace vykradení. Trpí úzkostmi, které mohou gradovat do nejrušnějších fobií, celkové sociální staženosti a nedůvěry k ostatním lidem,“ popisuje možné důsledky vykradení Dana Dufková.

Kamerové systémy nemohou zabránit vykradení bytů, ale mohou zloděje odradit nebo alespoň pomoci s jejich dopadením. Případy vandalismu ze strany obyvatel domů či nepřiznaného poškození například v důsledku neopatrného jednání řemeslníků lze také vyřešit mnohem rychleji. To může pomoci i lepším vztahům mezi nájemníky.

Zdroj: <http://bydleni.idnes.cz/>



OKENTĚS pro řemesla a obchod VELKOOBCHOD			Největší výběr těsnících prvků oken, dveří, vrat a bezbariérových vstupů			32 stran novinek, akcí z 3. 9. 2016 Rozšíření Dodatku		
těsnící profily do drážky SILEN PRIMO ALION B2 3967			samolepicí těsnění z EPDM Kronlist D profil TLT TRELLEBORG Cellband			přechodové lišty přínz D.O.S SYSTEM		
Silikonové renovační profily Systémy: GEALAN KBE ROPLASTO THERMOPLAST VEKA a další... až do 8 mm 6 variant těsnění			samolepicí silikonové profily profil V profil Kapka Omega Uni Sil					
Největší výběr kartáčů vlas 10 až 120 mm STRIBO			Flexibilní kartáčky pro posuvné aplikace samolepicí do drážky			Těsnění spodků dveří pro bezbariérové vstupy Planet HS		
držák F držák Y držák H samolepicí těsnící L profily pro renovaci dveří L1 pro malou spáru 3 mm L2 pro střední spáru 5 mm L3 pro velkou spáru 7 mm			z novinek PP lišta s kartáčkem STRIBO			SOUNDPROOF 51dB		
od 3. září nejvýhodněji, s pevnou cenou až o xx%								
Tmely a lepidla Emfimastic až s 36%			Nové ekotmely Illbruck řady SP až 40%			Stříkáci lepidla TensorGrip a Gekko až 40%		
Výrazné slevy pro firmy již od 600 Kč / 24 Eur								
OKENTĚS, spol. s r.o. VAL. MEZIRÁČÍ 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					

Slovníček



Není lehké se vyznat nejen v zákonech a vyhláškách. Už samotné pojmy uváděné v těchto listinách budí rozpaky, co se za nimi skrývá. Pro lepší orientaci přinášíme slovníček nejdůležitějších pojmů:

Osobní údaj – jakákoliv informace týkající se určeného nebo určitelného subjektu údajů. Subjekt údajů se považuje za určený nebo určitelný, jestliže lze subjekt údajů přímo či nepřímo identifikovat zejména na základě čísla, kódu nebo jednoho či více prvků, specifických pro jeho fyzickou, fyziologickou, psychickou, ekonomickou, kulturní nebo sociální identitu.

Citlivý údaj – osobní údaj vypovídající o národnostním, rasovém nebo etnickém původu, politických postojích, členství v odborových organizacích, náboženství a filozofickém přesvědčení, odsouzení za trestný čin, zdravotním stavu a sexuální životě subjektu údajů a jakýkoliv biometrický nebo genetický údaj subjektu údajů.

Anonymní údaj – takový údaj, který buď v původním tvaru, nebo po provedeném zpracování nelze vztáhnout k určenému nebo určitelnému subjektu údajů, subjekt údajů fyzická osoba, k níž se osobní údaje vztahují.

Zpracování osobních údajů – jakákoliv operace nebo soustava operací, které správce nebo zpracovatel systematicky provádějí s osobními údaji, a to automatizovaně nebo jinými prostředky. Zpracováním osobních údajů se rozumí zejména shromažďování, ukládání na nosiče informací, zpřístupňování, úprava nebo pozměňování, vyhledávání, používání, předávání, šíření, zveřejňování, uchovávání, výměna, třídění nebo kombinování, blokování a likvidace.

Shromažďování osobních údajů – systematický postup nebo soubor postupů, jehož cílem je získání osobních údajů za účelem jejich dalšího uložení na nosič informací pro jejich okamžité nebo pozdější zpracování.

Uchovávání osobních údajů – udržování údajů v takové podobě, která je umožňuje dále zpracovávat.

Blokování osobních údajů – vytvoření takového stavu, při kterém je osobní údaj určitou dobu nepřístupný a nelze jej jinak zpracovávat.

Likvidace osobních údajů – fyzické zničení jejich nosiče, jejich fyzické vymazání nebo jejich trvalé vyloučení z dalších zpracování.

Správce – každý subjekt, který určuje účel a prostředky zpracování osobních údajů, provádí zpracování a odpovídá za něj. Zpracováním osobních údajů může správce zmocnit nebo pověřit zpracovatele, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

Zpracovatel – každý subjekt, který na základě zvláštního zákona nebo pověření správcem zpracovává osobní údaje podle tohoto zákona.

Zveřejněný osobní údaj – osobní údaj zpřístupněný zejména hromadnými sdělovacími prostředky, jiným veřejným sdělením nebo jako součást veřejného seznamu.

Evidence nebo datový soubor osobních údajů – jakýkoliv soubor osobních údajů uspořádaný nebo zpřístupnitelný podle společných nebo zvláštních kritérií.

Souhlas subjektu údajů – svobodný a vědomý projev vůle subjektu údajů, jehož obsahem je svolení subjektu údajů se zpracováním osobních údajů.

Příjemce – každý subjekt, kterému jsou osobní údaje zpřístupněny; za příjemce se nepovažuje subjekt, který zpracovává osobní údaje podle § 3 odst. 6 písm. g).

Opt out pravidlo – znamená, že nevyjádřím-li výslovný nesouhlas (např. s využitím svých údajů k marketingovým účelům), platí automaticky můj souhlas, tj. „od čeho se neodhlásím, to dostávám“.

Opt in pravidlo – znamená, že nevyjádřím-li svůj výslovný souhlas, platí automaticky můj nesouhlas, tj. „k čemu se nepřihlásím, to nedostávám“.

JASNO V POCHYBÁCH?

Úřad pro ochranu osobních údajů zveřejnil v lednu tohoto roku tzv. **STANOVISKO č. 1/2016** týkající se umístění kamerových systémů v bytových domech. Věříme, že jste již po přečtení předcházejících článků natolik informovaní, že se v textu ÚOOÚ vyznáte. Tady je:

1. Úřad pro ochranu osobních údajů (dále jen „Úřad“) vydává toto stanovisko vztahující se ke zpracování osobních údajů prostřednictvím kamery se záznamem instalované v bytovém domě. Zohledňuje v něm vlastní dozorové poznatky, stejně jako závěry týkající se kamerových systémů obecně, vyplývající z aktuální judikatury Nejvyššího správního soudu. Stanovisko uvádí souhrn povinností při takovém zpracování s ohledem na zvláštnosti kamerového systému v bytových domech, přičemž je založeno na obecném stanovisku Úřadu ke kamerovým systémům (se záznamem).
2. Častými důvody pro zpracování osobních údajů – pořizování záznamů kamerovými systémy jsou v případě bytových domů ochrana života a zdraví, ochrana majetku, prevence před vandalismem. Potřebnost kamerového systému musí každý, kdo kamerový systém hodlá provozovat, pečlivě uvážit, neboť je jeho povinností jako budoucího správce osobních údajů stanovit legitimní účel zpracování osobních údajů (podle § 5 odst. 1 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů) tak, aby v případě potřeby byl schopen doložit potřebnost a užitečnost kamerového systému. Základním právním důvodem pro pořizování kamerového záznamu v bytovém domě je pak nejčastěji ochrana práv a právem chráněných zájmů správce a dotčené osoby dle § 5 odst. 2 písm. e) zákona o ochraně osobních údajů, kdy při splnění dále uvedených podmínek není nutné získat souhlas s pořízením a uchováváním záznamu³. Provozovatel kamerového systému v bytovém domě je i v průběhu provozu povinen kdykoliv prokázat, že kamerový systém jako prostředek k ochraně majetku a osob ve zvolené lokalitě je s ohledem na jistý zásah do soukromí osob řešením proporcionálním, a to zejména vůči přínosu pro bezpečnost.
3. Jednou ze základních otázek zpracování osobních údajů prostřednictvím kamerových systémů v bytových domech je posouzení poměru mezi hodnotami, které mají být chráněny, na jedné straně (např. ochrana života a zdraví, ochrana majetku), a hodnotami, do kterých bude zasaženo, na straně druhé (ochrana soukromí). Každý, kdo hodlá instalovat a provozovat kamerový systém, musí posoudit, zda je zvolený prostředek (kamerový systém) způsobilý a potřebný k dosažení cíle (např. odradit či následně odhalit pachatele krádeže apod.) a vhodně jej kombinovat s dalšími prostředky (např. zamykání dveří, mříže apod.) tak, aby zvolené řešení nepřiměřeně nezasahovalo do práva na soukromí všech lidí, kteří se v prostorách bytového domu mohou pohybovat.
4. Při stanovení prostředků a způsobu zpracování osobních údajů (tj. při nastavení kamerového systému), což je povinnost správce dle § 5 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně osobních údajů, doporučuje Úřad přihlídnout k povaze prostor, které mají být sledovány, a to zejména k tomu, zda tyto prostory jsou obvykle průchozí nebo pouze příležitostně navštěvovány, anebo zda slouží jako bezprostřední přístup k bytům, v nichž obyvatelé domu mají nárok na nejvyšší míru soukromí.
5. Sledování prostor jako jsou sklepy a půdy a vchody do nich, garáže, kočárkárny, kolárny, prostory dopisních schránek, vnější plášť budovy (a jeho bezprostřední okolí), do soukromí s ohledem na další parametry kamerového systému většinou zasahuje v přiměřené míře a z hlediska zásad účelného a přiměřeného zpracování údajů nevyvolává zásadní problémy. V obdobném režimu jsou obvykle také vstupní dveře do domu, vstupní chodby k výtahům a schodištím i výtahy a schodiště. Ve všech prostorách je však třeba dbát na pečlivé nastavení kamerového systému, zejména úhlu záběru kamery ve vztahu k celkovému rozsahu snímáných prostor tak, aby současně, bez dalšího výslovného posouzení dle odstavce 3, nebyla snímána jiná místa, v nichž by sledováním bylo více zasaženo soukromí obyvatel či návštěvníků domu.
6. V případě kamerového sledování vchodových dveří do bytů se jedná o prostory, jejichž záběry mohou podstatně více vypovídat o soukromém životě obyvatel



domu. Provozováním kamerového systému zaměřeného na konkrétní byty může docházet k závažným zásahům do práva na ochranu soukromého a osobního života a lze jej uskutečnit jen ve výjimečných a odůvodněných případech, a to se souhlasem obyvatel dotčených bytů.

7. Souhlas s provozováním kamerového systému jako právní titul pro zpracování osobních údajů nelze obecně vyloučit, ovšem takový souhlas, udělený podle zákona o ochraně osobních údajů, lze následně odvolat. Pokud je souhlas získáván od všech obyvatel domu, přináší to problémy nejen v případě časté změny nájemníků nebo majitelů bytů apod., ale také nezletilých osob⁴. „Souhlas většiny“, tj. usnesení společenství vlastníků jednotek či družstva k realizaci kamerového projektu, není kvalifikovaným souhlasem dotčených osob ve smyslu zákona o ochraně osobních údajů (jedná se však o faktor zdůvodňující potřebnost kamerového systému).
8. Doba uchovávání záznamů⁶ musí být stanovena tak, že nepřesáhne dobu potřebnou k tomu, aby incident zaznamenaný kamerou bylo možno dále prošetřit a zajistit další nezbytné informace, potřebné například k předání záznamu příslušným orgánům či pojišťovně. Takovou dobou je obvykle nejvýše 7 dnů, v případě příležitostně navštěvovaných prostor uvedených v odstavci 5 pak až 14 dnů. V odůvodněných případech může správce dobu prodloužit.
9. U obyvatel domu je nutné splnit informační povinnost, například prostřednictvím schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek a následným vyvěšením nebo rozesláním informace o zpracování všem obyvatelům domu, a to ještě před zahájením zpracování. Informační povinnost vůči obyvatelům domu je nutno plnit v plném rozsahu požadovaném zákonem⁷, neboť tento okruh subjektů údajů je správcí předem znám, a ten má tak možnost bez zbytečného odkladu informovat ještě před zahájením shromažďování údajů. Uvedené platí i v případě nových obyvatel domu, kteří se do něj přistěhují již po instalaci a spuštění kamerového systému.
10. V případě dalších osob, které do bytového domu budou přicházet nepravidelně, resp. nepředvídatelně, je správce povinen splnit informační povinnost alespoň umístěním informačních tabulek u všech vstupů do sledovaných prostor (vč. vstupu do výtahu). Informační tabulka musí obsahovat alespoň informaci, že prostor je sledován kamerovým systémem, musí zde být uveden správce – provozovatel kamerového systému, resp. kontaktní osoba nebo sdělení, kde bude subjektu údajů poskytnuta (např. v písemné podobě) kompletní informace o zpracování v rozsahu požadovaném zákonem.
11. Správce je povinen, a to ještě před zahájením zpracování osobních údajů prostřednictvím kamerového systému, oznámit zamýšlené zpracování Úřadu postupem podle § 16 zákona o ochraně osobních údajů. Úřad



bude informovat veřejnost na svých webových stránkách, pokud vyhodnotí, že na některé z případů zpracování údajů prostřednictvím kamerových systémů v bytových domech lze uplatnit výjimku z registrační povinnosti stanovené v § 18 odst. 1 zákona o ochraně osobních údajů.

12. Zákon o ochraně osobních údajů správcům a dalším osobám, které na základě jejich pověření zpracovávají osobní údaje (zpracovatelům), ukládá povinnost přijmout a dokumentovat řadu bezpečnostních opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jejich jinému zneužití. Tato opatření zahrnují zejména zabezpečení přenosové soustavy a záznamového zařízení a vnitřní zabezpečení (zejm. hesla pro přístup do záznamu či jeho šifrování). Zvláštní opatření musí být přijata v případě, pokud záznamové zařízení není uchováváno v samostatné zabezpečené místnosti.
13. Je nutno určit úzký okruh osob, jež mají k zařízení přístup a jimž jediným jsou známa hesla, dále vymezit případy, kdy tyto osoby mohou k záznamům přistupovat (většinou jen případy podezření z konkrétní trestné činnosti či přestupku a škody na majetku) a stanovit kompetence a postup, jak s nimi mohou nakládat včetně způsobu a dokumentování předání části záznamu dalším osobám (orgánům činným v trestním řízení, obecní policii, pojišťovně). Všechny přístupy k záznamům a operace s kamerovými záznamy musí být evidovány („logovány“), aby bylo zřejmé, kdo, kdy a z jakého důvodu do záznamů nahlížel. Jakýkoliv svévolný přístup ke kamerovému systému a jeho záznamům (a manipulace s nimi) mimo stanovený bezpečnostní režim, bez důvodu prověření konkrétního incidentu, je deliktem podle zákona o ochraně osobních údajů pod pokutou až 5 mil. Kč.
14. Toto stanovisko nahrazuje stanovisko Úřadu č. 1/2008. Další informace o provozování kamerových systémů naleznete na webu Úřadu v rubrice „Kamerové systémy“.

Milí čtenáři, zájemci o kamerové systémy. Blok informací, které jsme vám v tomto čísle našeho časopisu přinesli, bude mít pokračování v čísle následujícím, tedy v čísle 6/2016. Spojili jsme se totiž přímo s odborníky z Úřadu pro ochranu osobních údajů, poslal jim naše otázky a čekáme na odpovědi. Těšíme se na ně společně s vámi!

Nebaví vás

platit vodu za sousedy?

S přesnými vodoměry Maddalena se to nestane!

Provádíme výměnu vodoměrů pro bytová družstva po celé ČR už 10 let. Výměnu realizujeme pomocí vlastních montážníků, které pravidelně školíme, abychom Vám zajistili očekávaný přínos s přesnými neovlivnitelnými vodoměry. Navíc k vodoměrům Maddalena dáváme zpětné klapky a plomby ZDARMA!

Velké slevy jen do 15. 11. 2016!

Přesné neovlivnitelné vodoměry s úpravou ANTIVANDAL:

Zajistí spravedlivé rozúčtování vody a tím přestanete platit vodu za sousedy!



Montáž včetně plomb

	1–50 ks	51–150 ks	151 a více
TOP s garancí vrácení peněz	± 077,– 889,–	± 077,– 859,–	± 077,– 829,–
Standard	820,– 558,–	820,– 528,–	820,– 498,–

a membránových zpětných klapek 135 Kč/vodoměr

Dálkové odečty (radiový modul) 711 Kč/vodoměr

USB modem pro dálkové odečty z chodby (Walk By) 2 499 Kč*

*od 100 ks vodoměrů USB modem zdarma

maddalena
since 1919

Neplatte zbytečně teplo a vodu
za sousedy v bytových domech!
BEZPLATNÁ LINKA
800 778 778

Klasické suchoběžné vodoměry:

Vodoměry se zvýšenou antimagnetickou ochranou, odolné proti ovlivnění magnetem.



	1–50 ks	51–150 ks	151 a více
CDS	380,– 289,–	380,– 269,–	380,– 249,–
EVO s dálkovým odečtem	± 190,– 739,–	± 190,– 709,–	± 190,– 679,–



Montáž včetně plomb
a membránových
zpětných klapek
135 Kč/vodoměr

USB modem
pro dálkové odečty
z chodby (Walk By)
2 499 Kč

Doprava ZDARMA při montáži nad 30 ks vodoměrů!

Do 30 ks bude účtována doprava 1 000 Kč.

Uvedené ceny jsou bez 15 % DPH v případě montáže, 21 % DPH při samostatném prodeji.

V ceně instalace vodoměrů jsou zahrnuty dva řádně ohlášené termíny realizace.

Přínosy a problémy nových předpisů pro účtování tepla

Od 1. 1. 2002 do konce roku 2015 platila pro rozúčtování nákladů na vytápění a na dodávky teplé vody pravidla stanovená vyhláškou MMR č. 372/2001 Sb. Pro rozúčtování nákladů na dodávky teplé vody nebyl s vyhláškou téměř žádný problém. Nové předpisy také na pravidlech pro rozúčtování teplé vody nic nezměnily. Pro rozúčtování nákladů na vytápění však vyhláška od začátku vykazovala několik významných nedostatků a byla celou dobu své platnosti kritizována.

Nejčastějším terčem kritiky bylo ustanovení §4, odst.4, které umožňovalo účtovat celkové náklady na vytápění pouze v rozsahu $\pm 40\%$ od průměrné výše nákladů na 1m^2 započitatelné podlahové plochy (ZPP). Změna těchto limitů byla pravděpodobně hlavním důvodem pro novelizaci vyhlášky, ale současně byla pro zpracovatele nových předpisů i největším problémem. Diskuze v období přípravy vyhlášky přinášely nejrůznější řešení a vybrat z nich jen jedno správné určitě nebylo snadné.

Od 1. 1. 2016 máme nová pravidla, která se rozdělila do dvou předpisů: Zákon 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, (tzv. zákon o službách spojených s užíváním bytu) včetně jeho novely č.104/2015 Sb. a vyhláška 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Přínosy

Proberme si nejdříve, které změny v předpisech považujeme za kladné a přínosné.



1. Vyšší sankční přírážka ke spotřební složce nákladů na vytápění pro uživatele bytů, kteří neumožnili odečet měřidel či indikátorů, nebo neumožnili jejich montáž, nebo záměrně ovlivnili náměry registrační techniky ve svůj prospěch.

Ve staré vyhlášce je stanoveno, že v případě neumožnění odečtu registračních přístrojů, bude stanovena spotřební složka vytápění ve výši 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky v domě na 1m^2 . To však při rozdělení nákladů na složku základní a spotřební v poměru 50:50, (což je poměr, který se i nadále pro indikátory na otopných tělesech doporučuje) znamenalo, že celkové účtované náklady byly účtovány ve výši 130 % průměrných nákladů. Tedy o 10 % méně, než bylo možno účtovat při standardním odečtu a stanovená náhradní výše spotřeby tedy neměla charakter sankce.

Pro uživatele bytu, který teplem nešetřil, bylo výhodnější nepustit odečítače do bytu a zaplatit jen „sankční“ náklady ve výši 130 %. Jinak by mu, při vyšším odečtu, bylo možno naučtovat 140 %.

Tato chyba byla odstraněna zákonem 104/2015 Sb. kde se v případě neumožnění instalace registračních

přístrojů, nebo neumožnění odečtu, nebo záměrném ovlivnění náměru, stanoví spotřební složka ve výši trojnásobku průměrné výše spotřební složky na 1m^2 ZPP. Při rozdělení nákladů v poměru 50:50 to znamená účtovaný náklad na vytápění ve výši dvojnásobku celkových nákladů na 1m^2 . To dobře koresponduje s maximální možnou výší úhrady vytápění při standardním odečtu.

Tato velice důležitá a přínosná změna je však degradována tím, že ve vyhlášce 269/2015 Sb. je v příloze uveden vzorec, podle kterého se má sankční spotřební složka vypočítávat. Spotřební složka vypočtená podle tohoto vzorce však nikdy nedosáhne trojnásobku průměrné hodnoty, stanovené zákonem. Vzorec má zabránit tomu, aby při větším počtu neodečtených bytů nebyl sankčními spotřebními složkami spotřebován příliš velký podíl celkových nákladů a na ostatní, řádně odečtené byty by zbyla jen příliš malá částka. Kdyby bylo např. 30 % bytů (dle ZPP) neodečteno, zbylo by na ostatní jen 10 % původní výše spotřební složky. Při 50 % neodečtených bytů by ostatní mohli topit zadarmo. Pro takové situace má uvedený vzorec svůj význam a smysl. Je ovšem otázkou, má-li vůbec smysl účtovat vytápění podle náměrů registrační techniky v případě, že neodečtených bytů je 50 % nebo víc. Pokud je však neodečtených bytů méně než 5 %, je pokles spotřební složky nákladů pro ostatní byty poměrně malý a zcela přijatelný (do 15 %). V takových případech bych doporučoval vzít v úvahu, že zákon má vyšší právní sílu než vyhláška a řídit se literou zákona.

2. Sjednocení sankčního navýšení ke spotřební složce nákladů. Za další přínos nových pravidel je možno považovat zavedení stejného pravidla pro sankční vyúčtování nákladů na vytápění i nákladů na dodávky teplé vody. Trojnásobek spotřební složky pro účtování spotřeby teplé vody při neumožnění odečtu, neumožnění montáže či ovlivnění měřidel, platil už i dle vyhlášky 372/2001 Sb. Zavedení stejného pravidla i pro účtování nákladů na vytápění znamená jednotný koncepční přístup k těmto zvláštním situacím.

3. Respektování překážek v registraci spotřeby tepla. Vyhláška 269/2015 Sb. v §3, odst.(7) stanoví, že pokud z prokazatelných technických důvodů nemohla být u příjemce služeb instalována měřidla nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, poskytovatel služeb u tohoto příjemce služeb v daném zúčtovacím období stanoví spotřební složku ve výši průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m^2 ZPP bez sankčního navýšení. Tato možnost ve vyhlášce 372/2001 Sb. uvedena nebyla.

4. Zaúčtování uplatněného navýšení. Vyhláška 269/2015 Sb. v §3, odst.(7) stanoví, že úhrady nákladů

účtované se sankčním navýšením (v případě neumožnění odečtu apod.) jsou součástí úhrady spotřební složky nákladů na teplo na vytápění v zúčtovací jednotce, které se rozúčtovávají mezi příjemce služeb v daném zúčtovacím období. Tím byl vyhláškou potvrzen v praxi běžně používaný postup, který ale ve staré vyhlášce nebyl uveden.

5. Postup při změně uživatele bytu. Ve vyhlášce 372/2001 Sb. byl v §6, odst. (5) uveden postup vyúčtování, pokud došlo v průběhu účtovaného období ke změně konečného spotřebitele (uživatele bytu nebo nebytové jednotky) a nebyly známy náměry (odečty registračních přístrojů) k datu změny. Nová vyhláška 269/2015 Sb. v §5, odst. (6) doplňuje postup účtování, byly-li provedeny odečty měřidel, případně indikátorů vytápění k datu změny uživatele bytu.

Problematické změny

1. Změna limitů pro celkovou výši účtovaných nákladů. Již v úvodu zmíněné limity starých pravidel se změnilly na -20 % až +100 % od průměrné výše nákladů na 1 m² ZPP.

Tuto změnu, je možno hodnotit kladně, nicméně jejím problémem je rigidní a jednoznačné nastavení daných limitů. Jak ukážeme v následujícím odstavci, nastanou situace, kdy by bylo potřeba některý z limitů upravit, aby vůbec bylo možné rozúčtování provést. Poskytovateli služeb by tak měla být dána možnost v takovýchto případech limity upravit.

Dolní limit, podle kterého je nutno účtovat minimálně 80 % průměrných nákladů vychází z toho, že ve středových bytech, i při uzavřených otopných tělesech, neklesne teplota o více než tři stupně, a že na jeden stupeň teploty je nutno vynaložit asi 6,25 % energie a tedy i nákladů na dodávané teplo a 3x6,25 je přibližně 19, zaokrouhleno na 20. Tyto skutečnosti vycházejí jak z modelových výpočtů, tak ze zkušeností z praxe. Pokles vnitřní teploty v „nevytápěných“ bytech bývá ve skutečnosti většinou menší než tři stupně.

Zvolit výši horního limitu, bylo mnohem větším problémem a dlouho se uvažovalo, zda vůbec horní limit stanovit, nebo naopak, zda by neměl být nižší, např. jen +80 %. Zvolených +100 % bylo jakýmsi kompromisem těchto úvah. Pravděpodobně až praxe ukáže, zda tato hodnota byla zvolena správně.

Nově zvolené limity by měly přispět k tomu, aby nedocházelo ke stížnostem, že se uživatelé středových bytů nechávají vytápět svými sousedy, aniž by za vytápění platili částky přiměřené skutečným nákladům na nepřímé vytápění svých bytů.

Tato změna je jistě nejmarkantnější a na nových vyúčtováních, počínaje účtováním roku 2016, se také nejvýrazněji projeví. Přínosem a finanční úsporou bude pro uživatele bytů, kteří vytápějí hospodárně, neuzavírají otopná tělesa ale využívají regulačních schopností termostatických ventilů pro větší komfort vytápění. Nebudou už doplácet na ty sousedy, kteří využívali především teplo prostupující z bytu do bytu a vlastní otopná tělesa používali jen zřídka, nebo vůbec ne. Nebudou doplácet ani na ty sousedy, kteří někdy topili pánubohu do oken

trvale pootevřenými okny a kterým se nemohlo účtovat víc než 140 % průměrné spotřeby.

2. Úprava rozúčtování při překročení limitů. Vyhláška 269/2015 stanoví v §5, odst.(2) postup, jakým se má upravit vyúčtování, dojde-li k překročení stanovených limitů. Dřívější předpis, vyhláška 372/2001 Sb. ponechávala na rozúčtovateli, aby při překročení limitů upravit vyúčtování sám, jakýmkoli způsobem. Pro tyto úpravy bylo používáno několik matematických postupů, lineárních i nelineárních. Mohlo tedy docházet k tomu, že rozúčtování stejného domu mohlo být provedeno různými rozúčtovateli různě. Nemohlo sice dojít k zásadním rozdílům, ale rozúčtování nemusela být zcela totožná. Jednotně předepsaný matematický postup má ambice tento nedostatek odstranit.

Předepsaný postup však v mnohých případech povede k matematicky neřešitelným situacím. Tak jak byl postup navržen, povede v druhém kole rozúčtování ke změně průměrné výše základní složky, případně ke změně poměru mezi základní a spotřební složkou nákladů. Může docházet i k situaci že bude neúměrná výše nákladů rozdělena (spotřebována) mezi příjemce služeb s nastavenou limitní výší a potom „nezbyde“ dostatečný objem nákladů pro ostatní příjemce. Ti by pak platili méně, než příjemci služeb korigovaní na dolní limit vyhlášky.

Nezbývá nám, než doufat, že se k tomuto problému ještě před koncem roku vyjádří MMR ČR, jako zpracovatel vyhlášky a že bude s pracovníky Ministerstva dohodnout nějaký záchranný postup, např. možnost změny dolního limitu v technicky zdůvodněných případech. Jinak nebude možno provádět rozúčtování roku 2016 s dodržением všech ustanovení vyhlášky.

3. Rozdělení nákladů na základní a spotřební. Vyhláška 269/2015 Sb. umožňuje vlastníkov domů zvýšit podíl spotřební složky nákladů až na 70 %. To samo o sobě by nebyl takový problém, kdyby závazný předpis (zákon nebo vyhláška) stanovil nějaká racionální pravidla pro volbu poměru těchto složek nákladů. Vyšší podíl spotřební složky je rozumný a přijatelný jen pro rozúčtování prováděné na základě sledování vnitřních teplot (denostupňová metoda). Je však zcela zcestný pro systémy založené na měření spotřeby tepla bytovými měřiči tepla, případně pomocí indikátorů vytápění na otopných tělesech, tedy systémy, které registrují teplo přiváděné do jednotek otopnou soustavou ústředního vytápění.

Vzhledem k velkému podílu tepla, které se v domě šíří stavebními konstrukcemi je pro takové systémy rozumnější podíl 50:50, případně 60 % spotřebních nákladů a 40 % základních nákladů. (Pro zajímavost: nová slovenská vyhláška o rozúčtování uvádí jen jeden poměr 60:40, přičemž 60 % jsou základní náklady a 40 % spotřební náklady.)

Uvedené rozšíření poměru podílu spotřební složky povede vlastníky domů k neuváženému využívání této možnosti. Neuvážené a odborným posouzením nezdůvodněné zvýšení podílu spotřební složky se projeví větším počtem bytů, které se při prvním rozúčtování dostanou výši celkových nákladů za vytápění mimo stanovené tolerance.

4. Paušální platba. Zákon 67/2013 Sb. v §9 umožňuje vlastníku domu účtovat i teplo pro vytápění a dodávky teplé i studené vody paušální částkou nájemcům s dobou nájmu do 24 měsíců. Předpis však neřeší, jak se budou paušální platby účtovat v rámci rozúčtování pro ostatní příjemce služeb v domě. Jsou dvě různé možnosti přístupu:

- a) Na bytovou nebo nebytovou jednotku, pro kterou byla sjednána paušální platba se rozúčtují náklady na vytápění a spotřebu vody standardním způsobem a difference mezi rozúčtovanými částkami a paušální platbou se vyrovnají s vlastníkem domu, který pone-se riziko, že difference může být kladná i záporná.
- b) Částky stanovené paušální platbou se odečtou z celkových nákladů vynaložených na zajištění dodávek vody a tepla a do rozúčtování pro ostatní příjemce služeb se zavedou takto snížené částky. Riziko nedoplatku nižší nastavené paušální platby pak ponесou všichni ostatní příjemci služeb v domě.

Vzhledem k tomu, že o paušální platbě rozhoduje vlastník domu, měl by asi také nést riziko za nesprávně stanovenou výši paušální platby. Tedy by, podle našeho názoru, bylo správnější postupovat podle písmena a).

5. Odpojené byty. Na byty odpojené od centrálního rozvodu ústředního vytápění (ÚT) nebo od centrálního rozvodu teplé vody byla podle vyhlášky 372/2001 Sb. účtována základní složka nákladů. Vyhláška 269/2015 Sb. ponechala stejný stav pro byty odpojené od rozvodu teplé vody, ale u bytů odpojených od ÚT stanoví redukovat ZPP jako u místností bez otopného tělesa. Tím dramaticky poklesne výše účtované základní složky, což způsobí problémy vlastníkům domů, kteří dosud účtovali základní složku dle celé ZPP.

ARTAV tuto změnu hodnotí negativně, protože usnadňuje odpojování bytů od ÚT. Odpojování pak působí velké problémy a zvyšuje náklady provozovatelům otopných soustav.

Nedostatky a chyby

1. Rozúčtování BPS. Nové předpisy neřeší rozúčtování tepla v domech vybavených bytovými předávacími stanicemi (dále BPS). Již déle než deset let se v nové výstavbě stále častěji zavádí tento progresivní systém, který minimalizuje tepelné ztráty, zejména v přípravě a rozvodu teplé vody. ARTAV upozorňoval pracovníky odboru bytové politiky na MMR na tento nedostatek již v době příprav nových předpisů. Nové předpisy však tuto situaci ignorují a rozúčtování domů s BPS neřeší.

2. Rozúčtování chladu. Zákon o hospodaření energií 406/2000 Sb. v platném znění ukládá vlastníkům bytových domů s centrálním rozvodem chladu vybavit všechny byty individuálními měřiči chladu. Předpisy vydávané MMR však tuto situaci dosud ignorují a rozúčtování chladu neřeší.

3. Rozúčtování studené vody. Na nutnost vydání adekvátních pravidel pro rozúčtování studené vody na podobné



Více informací o nových předpisech se můžete dovědět na pravidelném podzimním

semináři ARTAV,

který se bude konat ve čtvrtek

3. 11. 2016

ve velkém sále SČMBD v Praze 4 – Podolí, tentokrát pod názvem

„Rozúčtování tepla a vody podle nových pravidel“.

Semináře se obvykle účastní i odborní pracovníci obou zainteresovaných ministerstev, tj. MMR i MPO.

Záštitu nad seminářem nám již přislíbila paní ministryně Ing. Karla Šlechtová a věříme, že nám ji opět poskytne i pan ministr Ing. Jan Mládek.

Program semináře a přihlášku najdete na stránkách www.artav.cz od 14. 10. 2016



úrovni jako jsou pravidla pro rozúčtování teplé vody upozorňuje ARTAV již déle než deset let. Zatím stále bezvýsledně.

4. Chyba ve vzorci. Do přílohy vyhlášky 269/2015 Sb. byl opsán vzorec z přílohy vyhlášky 372/2001 Sb. i s chybou, na kterou jsme MMR již před 15 léty upozornili. Jde o vzorec pro výpočet koeficientu n pro výpočet započitatelné plochy místnosti, kterou prochází neizolované potrubí vnitřního rozvodu tepla. Vzorec je uveden v příloze 1 v části A) 2). Veličina A má být podlahová plocha místnosti, nikoli započitatelná podlahová plocha, jak je v legendě chybně uvedeno.

5. Při poruše měřidla se stanoví náhradní spotřeba podle údajů ze dvou z klimatického hlediska srovnatelných měřených období. Tak to stanoví nová vyhláška v §5, odst. (4). To je zcela v pořádku pro měření (či indikaci) spotřeby tepla na vytápění. V textu vyhlášky se však požaduje stejný postup i pro stanovení náhradní spotřeby teplé vody. Spotřeba teplé vody však na venkovních teplotách (klimatickém období) nezávisí, proto by mělo stačit znát údaje o spotřebě vody za předcházející dvě období, bez ohledu na jejich klimatický průběh. Někdy bude muset stačit i jedno období, pokud jich nebylo dosud měřeno víc.

*RNDr. Jaromír Pohanka,
Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu, Praha 2016*

Teplárny nahrazují parní rozvody

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky



Dodavatelé tepla pokračují v modernizaci soustav zásobování teplem a v nahrazování dožívajících parovodů hospodárnějšími horkovodními či teplovodními rozvody. Teplárny, které jsou členy Teplárenského sdružení ČR, letos v pěti městech nahradí přes 10,5 km tras parních rozvodů. Loni to však bylo 20,5 kilometrů. Meziročně tak došlo k výraznému zpomalení tempa rekonstrukcí.

„Bohužel se potvrdily naše obavy, že se opožděné vypsání výzvy z programu podpory Úspory energie v SZT¹ nepříznivě promítne do objemu investic na modernizaci rozvodů tepla v letošním roce, protože se nepodaří přidělení dotací vyřídít před začátkem stavební sezony,“ uvedl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek. *„V rámci první výzvy byly podány žádosti o dotace na projekty s celkovými způsobilými výdaji 2,4 miliardy korun, takže očekáváme, že v příštím roce by tempo rekonstrukcí parních rozvodů mělo výrazně zrychlit,“* domnívá se Hájek.

Do budoucna by tempo rekonstrukcí mohlo urychlit také vypsání kontinuální výzvy namísto dnešní kolové. *„Projekty by se hodnotily v pořadí podání žádostí. Žadatelé by tak nemuseli čekat, jak dopadne vyhodnocení všech ostatních projektů ve výzvě a mohli by svůj projekt rychleji uskutečnit,“* vysvětluje Hájek. O vypsání kontinuální výzvy neúspěšně usilovalo Teplárenské sdružení ČR už loni. *„Pokusíme se znovu se správcem programu o přechodu na kontinuální výzvu jednat, věřím, že napodruhé můžeme uspět,“* dodává Hájek.

Nové moderní rozvody, v nichž místo páry přenáší teplo voda, přinášejí citelné snížení ztrát. Spotřeba paliva může klesnout až o celou osminu, což přispívá ke stabilizaci ceny tepla a také ke zlepšení kvality ovzduší. Moderní technologie horkovodních výměňkových stanic přinášejí zákazníkům

účinnější a úspornou distribuci tepla při zvýšení jejich komfortu a bezpečnosti.

Rekonstrukce tepelných sítí však lze zpravidla realizovat jen v létě a projekty vyžadují dlouhodobou pečlivou přípravu včetně naplánování uzavírek komunikací. V případě rozsáhlejších tepelných sítí se proto rekonstrukce provádějí po částech a jsou rozplánované i na léta dopředu.

Teplárny Brno zahájily výměnu několika desítek kilometrů zastaralých parovodů za efektivnější horkovody už v roce 2010. Čekalo se hlavně na vybudování podzemních kolektorů v centru města. Cílem rozsáhlého projektu, který je naplánován až do roku 2020 a vyžádá si investice téměř 1,5 miliardy korun, je snižování tepelných ztrát v distribuční soustavě a ve výměňkových stanicích. Letos se vymění v Brně 5,7 kilometru tras parovodů, včetně části propojení dvou základních provozů Špitálka a Červený mlýn. Díky němu by se měly snížit ztráty tepla asi o 15 500 GJ/rok. To je spotřeba tepla více než 600 domácností.

V Českých Budějovicích započala přestavba parovodů na horkovodní systémy už v roce 2006. Dnes je pilířem dlouhodobé koncepce rozvoje Teplárny České Budějovice do roku 2025. V letošním roce byla provedena optimalizace parovodu pro Jihočeskou univerzitu, část byla modernizována a část nahrazena horkovodem. Další etapou pokračoval několikaletý projekt náhrady parních rozvodů také v Náchodě a poslední stovky metrů parovodu byly zrušeny v průmyslové zóně v Ostrově nad Ohří.

1

Program podpory Úspory energie v SZT je vypsán v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK), který spravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu.

Pokrok ve vyjednávání notifikace OZE je dobrou zprávou, dobojováno ale není

Reakce Teplárenského sdružení ČR na tiskovou zprávu Ministerstva průmyslu a obchodu z 16. srpna 2016: „V energetice máme samé dobré zprávy“:

„Dosažení významného pokroku ve vyjednávání ohledně notifikace provozní podpory výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie je jistě velmi dobrou zprávou, dobojováno ale stále není,“ řekl předseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Mirek Topolánek a dodal: *„Je potřeba zintenzivnit snahu o dokončení dalších notifikačních řízení, zejména v případě podpory vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla.“*

Teplárenské sdružení ČR proto žádá Ministerstvo průmyslu a obchodu i další zúčastněné orgány, aby se

nadále intenzivně věnovaly otázce dokončení notifikací a vzájemně úzce spolupracovaly. Jen tak se může podařit dokončit další řízení tak, aby nebylo ohroženo vyplacení podpory v příštím roce.

„Energetický regulační úřad by měl připravit cenové rozhodnutí pro podporu všech typů podporovaných zdrojů energie včetně těch, kde nebude notifikační řízení do září uzavřeno,“ domnívá se ředitel Teplárenského sdružení České republiky Martin Hájek.

Na průtahy v části notifikačních řízení týkajících se vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla by neměli doplatit provozovatelé těchto zařízení a odběratelé tepla, kteří tuto situaci nezpůsobili.

Teplárenské sdružení ČR

Jak je to s pravomocemi kontrolní komise družstva?

☛ *Soustavně nás obtěžuje štěkot psů a hlučné chování sousedů. Rádi bychom si stěžovali, ale lidé říkají, že je to zbytečné, protože kontrolní komise družstva nemá žádné pravomoci. Jak to tedy je?*

R. Š., Litvínov-Janov

Kontrolní komise je jedním z orgánů družstva. Vymezení kontrolní komise a jejích pravomocí vychází ze stanov družstva a rovněž z ustanovení § 715 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Ve stanovách Stavebního bytového družstva Krušnohor je kontrolní komise zakotvena v článku 56 v písmenu c) a dále je úprava týkající se kontrolní komise družstva obsažena v ustanoveních článků 77, 78 a 79 stanov družstva. Pravomoci kontrolní komise družstva jsou poměrně široké, neboť tato komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Kontrolní komise družstva pak odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů (to je nejvyšší orgán družstva) a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je kontrolní komise nezávislá. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy. Z uvedeného vyplývá, že na kontrolní komisi družstva se lze obrátit rovněž v případech naznačených v položeném dotazu, tedy v případech tzv. sousedských sporů. Kontrolní komise družstva se bude po podání stížnosti situací popsanou ve stížnosti zabývat a popsanou situaci prošetřit. V případě, že ze šetření kontrolní komise družstva vyplývá, že dochází například k nadměrnému hluku a obtěžování sousedů, má kontrolní komise možnost vyzvat k nápravě stavu ty osoby, které se chovají nevhodně, případně porušují pravidla soužití v domě. Pokud ani přes výzvu kontrolní komise družstva tyto osoby nezjednájí nápravu, může tato komise rovněž doporučit představenstvu družstva, aby přijalo potřebné právní kroky ke zjednání nápravy. Ve zvláště závažných případech pak může takovým právním krokem být až vyloučení člena z družstva se všemi důsledky s tím spojenými.

☛ *Jak dostat přeplatky po skončení platnosti poštovní složenky?*

Družstvo posílá přeplatky prostřednictvím peněžních složenek. I my jsme takovou do poštovní schránky dostali. Byli jsme ale na dovolené, takže jsme v termínu peníze na poště nestačili vybrat. Složenka se stala neplatnou a tudíž bezcennou. Jak máme nyní postupovat, aby se k nám peníze dostaly? H. H., Litvínov Pokud se týká přeplatků (případně nedoplatků) za služby poskytované s užíváním bytu, jsou tyto splatné do 31. července (nebo v případě reklamace vyúčtování služeb do 31. srpna) roku následujícího po období, za které je vyúčtování prováděno, tj. přeplatky a nedoplatky z vyúčtování poskytovaných služeb za období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 jsou splatné do 31. července 2016 (respektive do 31. srpna 2016 v případě reklamace). Přeplatky z vyúčtování zálohových plateb

jsou rozesílány na bankovní účet příjemce nebo poštovní poukázkou tak, aby byly adresátům doručeny ve stanovené lhůtě. V případě, že přeplatek je hrazen na bankovní účet příjemce, je zřejmé, že problém s doručení platby nenastává, neboť částka je připsána na bankovní účet příjemce – a tím je přeplatek uhrazen. Nicméně v případě, že je přeplatek zaslán adresátovi poštovní poukázkou, problém popsáný v dotazu opravdu nastat může. Podle podmínek České pošty, s. p., je totiž stanovena lhůta k vyzvednutí poštovní poukázky a zasláním finanční částky není možné po uplynutí stanovené lhůty vyzvednout. Standardní lhůta určená pro vyzvednutí poštovní poukázky je 25 dní. Tuto lhůtu je možné stanovit i jinak v rozmezí od 10 do 30 dnů. Pokud se stane, že adresát si ve stanovené lhůtě poukázanou částku nevyzvedne, je finanční částka vrácena zpět odesílateli. V případě, že nestihnete zasláný přeplatek v určené lhůtě vyzvednout, je tedy nutné se obrátit na odesílatele a požádat jej, aby přeplatek zaslal novou poštovní poukázkou, případně je rovněž možné požádat o výplatu přeplatku na bankovní účet, kdy se vyhnete komplikacím s doručení poštovní poukázky.

Mgr. Věra VALNÁ advokátka

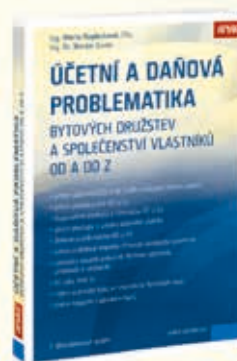


ÚČETNÍ A DAŇOVÁ PROBLEMATIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ OD A DO Z 2016

5665

Ing. Marta NEPLECHOVÁ, Ing. Bc. Martin DUREC

Publikace je určena účetním bytových družstev a společenství vlastníků, jejich statutárním orgánům a všem těm, kteří se účetní a daňovou problematikou právnických osob z oblasti vlastnictví bytových domů a bytového společenství zabývají. Uvedená řešení účetních a daňových případů vycházejí z právních předpisů platných k datu vydání publikace, tj. občanského zákoníku včetně prováděcích právních předpisů, zákona o obchodních korporacích, zákona o daních z příjmů a dalších souvisejících právních předpisů. Publikace obsahuje praktické příklady účtování hospodaření a financování obou forem vlastnictví bytů, přípravy a sestavení účetní závěrky a zároveň na příkladech také objasňuje řešení z oblasti daňových i odvodových povinností těchto právnických osob.



400 stran, brožovaná, 419 Kč

anag@anag.cz | obchod@anag.cz | 585 757 411 | www.anag.cz



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

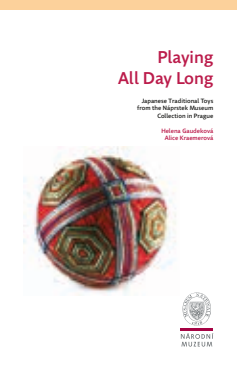
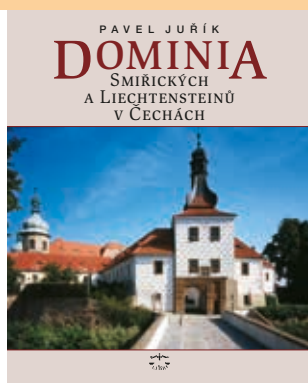
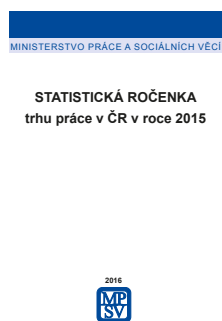
Kontakt:

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

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

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

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

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

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 neúčtujeme.



memonic® 3 radio net – sběrnice dat

Spolehlivé odečty a úspora energie

Vybavte Váš bytový dům sběrnici dat **memonic® 3 radio net** za speciální cenu a získáte vyspělý systém odečtů dat z měřičů tepla a vody, který zaručuje jedinečnou spolehlivost. Údaje z měřících přístrojů budou odečítány automaticky, zpracovány elektronicky a bezchybně přeneseny přes rádiovou síť do rozúčtovacího programu s možností přístupu k denním údajům o spotřebě a stavu měřičů přes internetový portál www.ista24.cz.



Sběrnice dat memonic® 3 radio net



Sběrnice eviduje a spravuje údaje z rádiových měřících přístrojů a zabezpečuje jejich přenos na centrální server.

Díky obousměrné komunikaci dokáže najednou obsluhovat až 1 000 měřících zařízení v dosahu do 50 metrů od sběrnice. Přístroj je napájen baterií s min. životností 10 let a je umístěn ve společných prostorech domu. Žádné instalační kabely, stavební úpravy či odběr elektřiny!

Orientační počet sběrnic pro standardní bytový dům:

Počet vchodů	Počet podlaží	Počet sběrnic
1	max. 10	1
2	více než 10	2
6	max. 8	2–3

i

VAŠE VÝHODY:

- rychlý a spolehlivý odečet údajů bez vstupu do bytů a objektů;
- přístup k portálovým službám ista24.cz;
- elektronické zpracování dat, eliminace chyb způsobených lidským faktorem;
- hlášení a analýzy online na portále;
- detekce nežádoucích úniků vody;
- online přístup k denním spotřebám tepla a vody, údaje pro meziočet.

Akční ceny platí pouze pro objednávky zaslané do 30. listopadu 2016.

Naši obchodní zástupci Vám rádi poskytnou podrobnější informace, resp. vypracují cenovou nabídku pro Váš bytový dům.

ista Česká republika s.r.o. ■ Jeremiášova 947 ■ 155 00 Praha 5 - Stodůlky ■ prodej@ista.cz