



PADESÁT PĚT LET  
SBD KRUŠNOHOR

DOBRUŠKA  
HLÁŠÍ HOTOVO

VÝSTAVBA DOMŮ  
SBD DĚČÍN,  
JEN KOPNOUT

SPOTŘEBA TEPLA  
A TEPLÉ VODY  
POD KONTROLOU

ÚPRAVY TARIFU  
EXEKUTOŘI  
NEVÍTAJÍ

TEPELNÁ  
ČERPADLA =  
CESTA  
K ÚSPORÁM

VLHKO V BYTĚ,  
KAMARÁD PLÍSŇÍ

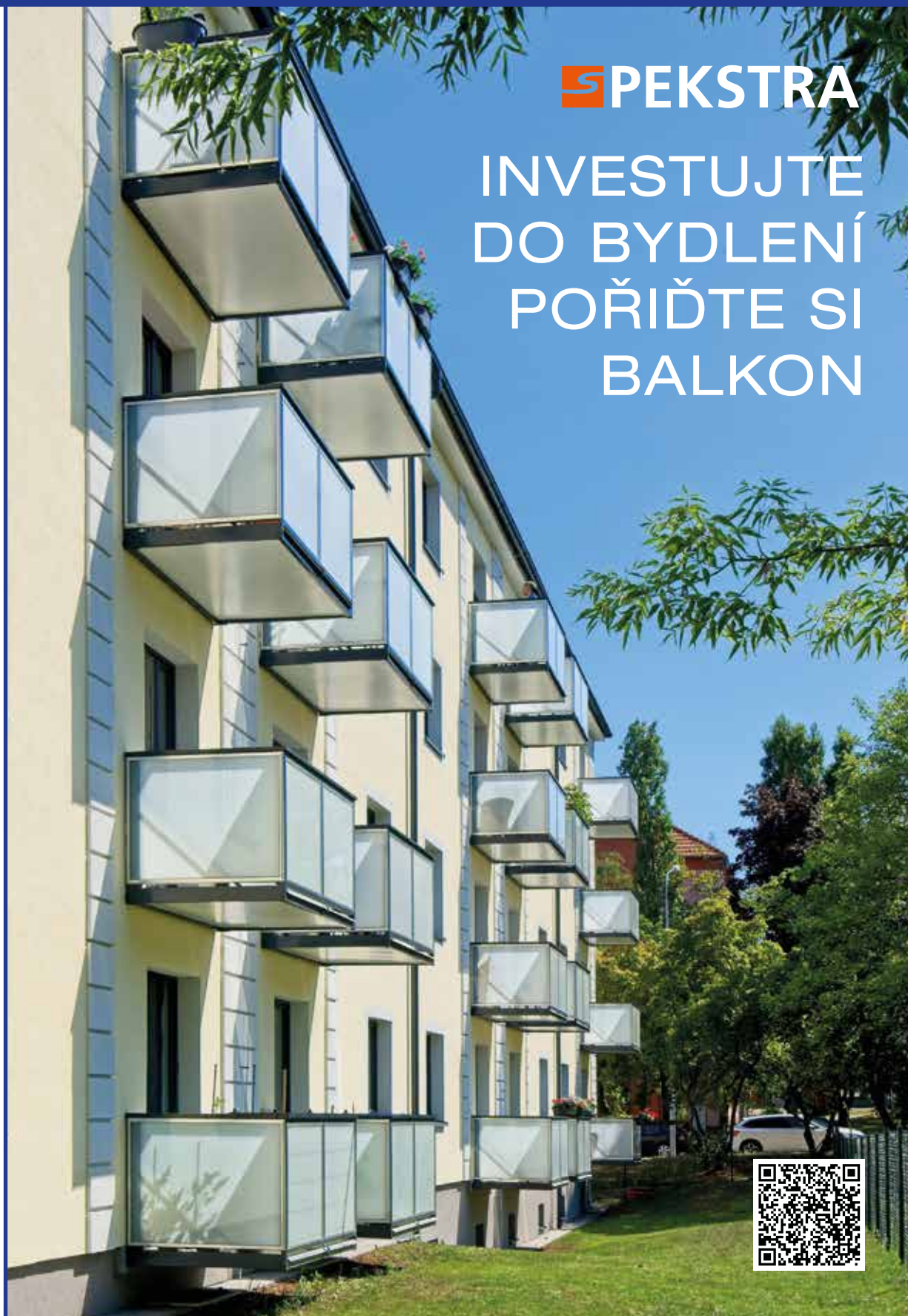
GENERALI –  
INVESTICE DO  
BEZPEČÍ

SEZNAMTE SE:  
METODA BIM  
PŘÍCHÁZÍ

ÚSPORY –  
ZAMĚŘENO  
NA OKNA

## PEKSTRA

# INVESTUJTE DO BYDLENÍ POŘÍDTE SI BALKON





# ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRO STAVEBNICTVÍ

Rámové a  
bezrámové  
zasklívací  
systémy  
Hliníkové  
zábradlí

ALUMISTR SE

U Výzkumu 603, 664 62 Hrušovany u Brna  
e-mail: [alumistr@alumistr.cz](mailto:alumistr@alumistr.cz) tel.: +420 725 823 600

[www.alumistr.cz](http://www.alumistr.cz)

# Slovo na úvod

Je to jako v napínavé detektivce, už už se blíží odhalení zloducha, ale co čert nechce, vy musíte odejít a konce se nedočkáte. Tak nějak se cítím při psaní tohoto prvního úvodního sloupku v roce 2023. Je 21. 1. a hlavní téma naší země je druhé kolo volby prezidenta! Až tyto řádky budete číst (pokud tedy mohou být tak domyšlivý), budeme znát jméno nového prezidenta. Napětí v hlavě poleví, diskuse v rodinách, hospodách, na pracovišti, ve školách v domovech důchodců...zkrátka napříč celou společností, upustí přetlak. Hlavový papíňák se zklidní. Jasně, vítěz bere vše (Hradčany i Lány), ale jak už jsme v naší společnosti zvyklí, jedni jásají, druzí jsou nespokojení. Ale přátelé, zachovejme klid, za pět let si to zase zopakujeme! Možná jste nakonec ještě před rozuzlením prezidentské mega hádanky dospěli ke stejnému názoru jako moje dvaadevadesátiletá sousekka. Povídá: Víš, chlapče, za ty roky, co jsem na tomhle světě jsem zažila tolik císařů pánů (myslela především prezidentů), že mi je jedno jestli to bude Petr nebo Pavel.

Připusťme si, že těch událostí všedního dne, které nás zaměstnávají a rozčilují, je mnohem víc, než jen jedny prezidentské volby. Ono se opravdu mnoho nezmění, ať bude hlavou státu ten či onen. Drahota ze dne na den nezmizí, inflace nepadne na nulu, vajíčka nebudou za dvě koruny, elektřina a plyn za pusinku, a válka za humny taky jen tak neskončí. Přidáme-li k tomu, jak se zbláznilo počasí (nejteplejší leden co paměť sahá), americké státy pod sněhovou kalamitou, na našich horách holé sjezdovky a v redakci jsme museli řešit něco, co za celých dvacet let vydávání našeho časopisu nikoli. Poštovné za rozesílku časopisů šlo již po několikáté tak nahoru, že jsme museli pro svazová bytová družstva a SVJ v jejich správě zdražit roční předplatné ze 150 Kč o dvacet pět korun, na 175 Kč. Přišlo nám to hrozné, ale až do doby, než na internetu proběhl článek, že v jedné vyhlášené cukrárně v Čechách stojí zákusky okolo sto devadesáti pěti korun jeden a lidé tam stojí frontu a mají vyprodáno! To je víc, než roční předplatné šesti čísel našeho časopisu! A neztloustnete.

Vím a nechci to nijak zlehčovat, dnešní doba není lehká pro drtivou většinu našich. Možná se to podepisuje i na vás a na těžké hlavě plné myšlenek, se kterou se nadmíru těžko usíná. Tak malou radu, kterou jsem zaslechl ve vlaku. Ptá se pán spolucestujícího: Člověče já večer ne a ne usnout. A co ty? Hele, povídá dotázaný, já lehnu, počítám do tří a spím! Nekecej! No, abych nelhal, někdy počítám i do půl čtvrtý!

Hodně zdraví v roce 2023 vám přeje

Vít Špaňhel

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XX

**Vydává**

Artedit, spol. s r. o.

**Vedoucí redaktor**

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

**Redakční rada**

mediální komise SČMBD

**Grafická příprava, zlom**

Artedit, spol. s r. o.

**Tisk**

AKONTEXT, s.r.o.  
Praha 4

**Adresa redakce**

bytová družstva –SVJ –  
správa domů  
Podolská 50, 140 00 Praha 4

**Vedoucí inzerce**

Vít Špaňhel  
e-mail: vit.spanhel@seznam.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.*

OTIŠTĚNÉ PŘÍSPĚVKY NEMUSEJÍ VŽDY VYJADŘOVAT  
STANOVISKO SČMBD

**NAJDETE NÁS NA**  
**www.scmbd.cz**

**PŘEDPLATNÉ ČASOPISU**

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

**ZA 175 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: .....

175 Kč  270 Kč  375 Kč

Ceny uváděny bez DPH

DATUM A PODPIS: .....

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:  
vit.spanhel@seznam.cz

**Číslo 1, vyšlo v únoru,**  
**následující číslo vyjde v dubnu 2023**

# Slovo předsedy



Dámy a pánové, vážené kolegyně a kolegové, úvodem mi dovoluji, abych vám jménem všech zaměstnanců svazu i svým popřál vše nejlepší v roce 2023, především pak pevné zdraví a hodně úspěchů v pracovním i osobním životě.

Pokud se mám poohlédnout za uplynulým rokem 2022 a rekapitulovat nejdůležitější události, pak samozřejmě musím začít událostí, která po předchozím „covidovém“ období přinesla další ránu do našeho vnímání světa a toho, co Evropa již dlouhá léta brala jako naprostou samozřejmost. Mír, prosperitu a období hospodářského růstu. Válka na Ukrajině vše velmi rychle změnila, rozhýbala geopolitické šachy jako žádný jiný konflikt od druhé světové války a uvrhla nejen válčící strany, ale i celou Evropu do ekonomických problémů a energetické krize. Je skoro zarážející, že ani za těchto okolností Evropská unie nechce přehodnotit své cíle v rámci „Zelené dohody“ a jadernou energii nadále považuje za „nečistou“. Určité zvolnění nasazeného tempa ve snaze o dosažení klimatické neutrality by určitě za současného stavu bylo namístě. Mnohé země Evropské unie včetně ČR začaly hledat náhradu ruského zemního plynu. Jeho nedostatek a vysoké ceny energií způsobují zásadní problémy naší ekonomice, která se sotva vzpamatovala ze dvou let ekonomické krize způsobených covidovou pandemií.

Energetická krize se pochopitelně nevyhnula ani bytovým družstvům a velmi silně dopadá na jejich hospodaření. Tento problém se samozřejmě týká i družstev výrobních, spotřebních a zemědělských. Ačkoli mají jednotlivé družstevní svazy své specifické problémy, drahé energie jsou problémem společným, které se snaží řešit nejen samostatně, ale i prostřednictvím Družstevní asociace ČR, které náš svaz v roce 2022 předsedal. Stávající dvojciferná inflace se promítá do cenové tvorby komodit, výrobků i služeb poskytovaných družstvy a některá z nich mohou bojovat o samotné přežití.

Nápomocnou ruku by měl v této nelehké době podat stát. Pozitivně lze například hodnotit při pohledu družstevní optikou v oblasti spotřebního družstevnictví finanční podporu prodejen na venkově v obcích pod 1 000 obyvatel. Z vlastní zkušenosti vím, že tyto prodejny velmi často plní funkci jediného „kulturního střediska“ v dané obci, kde se místní obyvatelé setkávají a při nákupu řeší i své problémy a každodenní starosti.

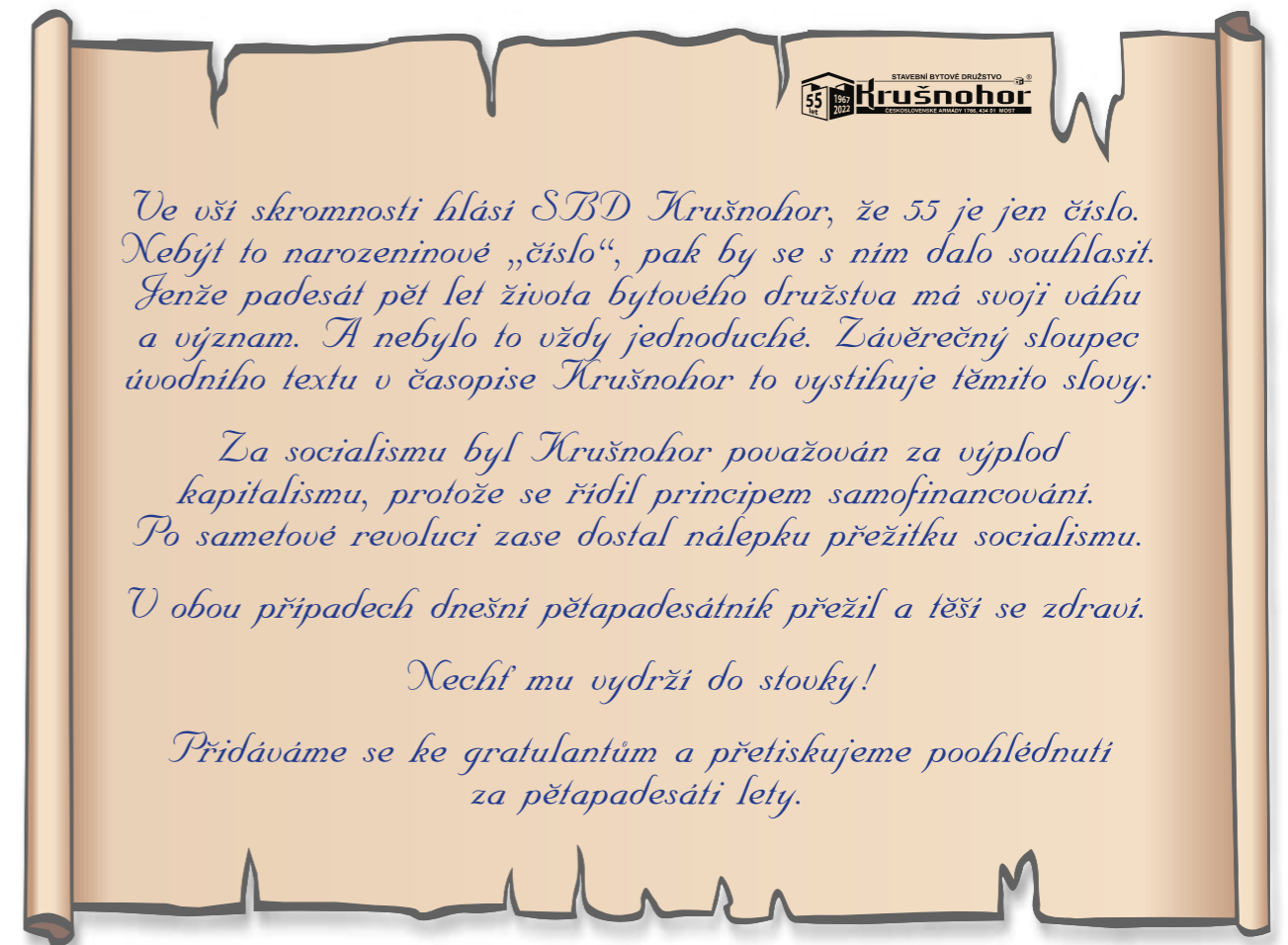
Na druhou stranu bohužel musím konstatovat, že řadu věcí se nedaří prosadit a jednání se zástupci státní správy a politiky nejsou vůbec jednoduchá, ba naopak. Někdy mám pocit, že zbytečně hledáme nikým neprobádané cesty místo toho, abychom se jednoduše poučili z zahraničí. Jako jeden případ za všechny lze uvést složitá a dlouhá jednání ohledně zastropování cen energií. Nařízení vlády upravující tuto problematiku nebyla konzultována s odborníky z praxe, byla vydávána a následně zase rušena, nebo novelizována v rychlém sledu, což samo o sobě budilo rozpaky a vyvolávalo kritiku. Upřímně ale říkám, že vládě vůbec nezávidím její situaci a uvědomuji si, že na složitá řešení neexistují jednoduchá řešení. Co by však rozhodně měla vláda dělat více je naslouchat a dbát doporučení odborné veřejnosti, ke které samozřejmě počítám i zástupce SČMBD i ostatních členských družstevních svazů sdružených v DA ČR.

Přes veškeré problémy, které nás v roce 2022 potkaly a jejichž dopad pocítíme i v roce 2023 jsem optimista. Pevně věřím, že kritický rok 2023 zvládneme a potvrdíme tak, že družstva mají svůj význam i v době tržního hospodářství. Pokud se družstva vyrovnala s nepřívětivým legislativním prostředím po roce 1989 i v letech nedávných, zvládnou a překonají nepochybně i stávající krizi.

V roce 2023, ve kterém nás čekají volby do všech vrcholných orgánů svazu, budeme chtít navázat na výsledky naší práce v uplynulém roce. Určitě bych zde chtěl vyzdvihnout úlohu svazu při projednávání novely zákona o službách, který nabyl účinnosti od 1. 1. 2023 a bude mít zásadní dopad na činnost družstev v pozicích správců a vlastníků bytů. Po dlouhých a složitých jednáních s poslanci, senátory a pracovníky MMR se nám podařilo z návrhu novely zákona vypustit povinnost zasílání měsíčních informací, že jsou k dispozici nová data o spotřebách energií. Bude stačit pouze jedno prokazatelné informování o tom kde a v jakých termínech budou data k nahlédnutí a ke stažení. Troufám si tvrdit, že úspory nákladů u velkých družstev se mohou pohybovat v řádech stovek tis. Kč ročně.

Posuv v tomto roce očekáváme i v oblasti komunitní energetiky a sdílení elektrické energie vyrobené fotovoltaickými elektrárnami na střeších bytových domů. U přípravy nové legislativy upravující tuto problematiku náš svaz opět bude, a to prostřednictvím členství v Unii komunitní energetiky. O postupu prací vás budeme samozřejmě průběžně informovat.

Jan Vysloužil



## Předchůdci SBD Krušnohor a jeho historické datum

### Stavební bytové družstvo Krušnohor vzniklo sloučením několika starších podnikových družstev. Jednalo se o:

- Stavební bytové družstvo pracovníků SHR – Dolu Ležáky, národní podnik, v Mostě
- Stavební bytové družstvo pracovníků Dolů Vítězného února, Most
- Stavební bytové družstvo sdružených závodů SHR v Mostě
- Stavební bytové družstvo zaměstnanců DVIL Komořany

### Podstatný význam měla také pozdější integrace

- Stavebního bytového družstva zaměstnanců Chemických závodů ČSSP v Litvínově

Ke sloučení prvních družstev došlo roku 1975. Toto družstvo neslo nadále jediný název

- SBD pracovníků Dolů Vítězného února

### Název

- Stavební bytové družstvo Krušnohor, o němž bylo rozhodnuto v roce 1979, nabylo platnosti až od ledna 1980.

### NEJPŘÍZNIVĚJŠÍ V ČSSR

Družstva, která se sloučila v pozdější SBD Krušnohor, vznikala na Mostecku v 60. letech – tedy v době, kdy zde byly podmínky pro rozvoj bytové výstavby možná vůbec nejpříznivější v celé tehdejší Československé socialistické republice (ČSSR). Severočeský hnědohorný revír (SHR) dosahoval vrcholných a stále znovu překonávaných výkonů v těžbě hnědého uhlí.

Rozvíjely se i chemické závody.

### TISÍCOVKY V GIGANTECH

Místní státní průmyslové giganty byly schopny zaměstnávat tisíce nových pracovníků z celé republiky, kteří pochopitelně potřebovali bydlet – nejlépe v nových standardních panelákových bytech.



Toto je blok 230 v ulici Vítězslava Nezvala na sídlišti Výstavba v Mostě. Byl postaven pro SBD sdružených závodů SHR.

### ZADĚLÁNO NA PROBLÉMY

K tomu přistupovala realizace vládního usnesení číslo 180 z roku 1964 o likvidaci historického královského města – starého Mostu. Stavěl se tedy nový Most, typizované město panelákových sídlišť, jehož výstavba probíhala pod dohledem státního dirigismu „závratným tempem“. Rychlost bytové výstavby však s sebou pochopitelně mnohdy přinášela nekvalitu odvedené práce. Připočteme-li k tomu omezenou životnost panelových domů, necitlivá urbanistická a architektonická řešení „v rámci možnosti“ a vesměs nekvalitní správu bytového fondu, bylo již tehdy „zaděláno“ na mnohé problémy, s nimiž se správci bytového fondu potýkají dodnes.

### FUNGUJÍCÍ DRUŽSTVA

Přece jen je však třeba vyzdvihnout roli družstev. Na rozdíl od naprosto nefunkčních zbyrokratizovaných podniků bytového hospodářství, družstva fungovala. Dobře zejména

tam, kde se o konkrétní domy starali schopní představitelé jednotlivých samospráv. Připomeňme si pro zajímavost některá data z nejdávější historie Krušnohorského – tedy z historie družstev, která byla posléze v Krušnohoru integrována.

### LEŽÁKY

Stavební bytové družstvo pracovníků SHR – Dolu Ležáky, národní podnik, v Mostě – tedy dolu s tradicí od roku 1901 (do konce druhé světové války pod názvem Důl Richard), vzniklo na členské schůzi 3. listopadu 1967. Z usnesení této schůze mimo jiné vyplývá, že družstevníci rozhodli o sídle družstva, kterým se stal Most, a o ručení nejvýše částkou nepřesahující jednu desetinu zůstatkové hodnoty. Zvoleno bylo pětičlenné představenstvo družstva ve složení: Ing. Jaroslav Altman z Mostu (předseda), Miloslav Tatiček z Mostu (místopředseda), Dr. Karel Cígler z Meziboří, Ing. Josef Vlček z Duchcova a Ing. Karel Dittrich z Mostu. Do podnikového rejstříku bylo toto družstvo zapsáno 5. prosince 1967.

### VÍTĚZNÝ ÚNOR

Jen o pár dnů „mladší“ je Stavební bytové družstvo pracovníků Dolů Vítězného února, Most, které bylo založeno 13. listopadu 1967. Zápis do obchodního rejstříku však „stihlo“ dříve, již 1. prosince 1967.

### HISTORICKÝ DEN

1. prosinec 1967 je důležité datum, neboť právě tento den je dodnes oficiálně chápán coby den zápisu současného SBD Krušnohor do obchodního rejstříku, od něj se tedy „odvíjí“ oficiální historie Krušnohorského.

Z dochovaných stanov družstva pracovníků Dolů Vítězného února (DVÚZ) je patrný základní předmět činnosti – provádění bytové výstavby, údržba družstevního bytového majetku, výstavba garáží svépomocí, ale také „zvyšování kultury bydlení“. Kromě těchto činností a činností s nimi spojených družstvo nemohlo provozovat jinou hospodářskou činnost.

### ZÁPISNÉ? STOVKA!

Zápisné do družstva činilo z dnešního pohledu zajímavou sumu – 100 korun československých.



Věžové domy v Tylově ulici na sídlišti Pod Lesem v Litvínově převzalo SBD pracovníků CHZ Litvínov v roce 1967.

Uchazeč o členství musel ovšem předložit také potvrzení České státní spořitelny o tom, že složil na vkladní knížku část podílu (v případě bytu o jedné místnosti se jednalo o 2 500 Kčs, o dvou místnostech 3 500 Kčs, o třech místnostech 4 800 Kčs, o více obytných místnostech 5 800 Kčs, u garáží pak 3 000 korun československých). Dispozice s těmito vklady byla vázána „na přivolení družstva“.

Družstvo DVÚZ stavělo byty v Teplíčkách, Litvínově i Mostě. Tři mostecké domy byly do užívání předávány od konce roku 1969 do začátku jara 1970.

Prvním předsedou družstva se stal Přemysl Vonka z Teplíc, místopředsedou Evžen Gall z Loučné, představenstvo bylo osmičlenné. V polovině roku 1969 proběhly ovšem doplňovací volby do představenstva, kam bylo zvoleno devět nových členů. Předsedou nového (doplněného) představenstva se tehdy stal Ing. Jaroslav Hubáček, místopředsedou Milan Okrouhlý, jednatelem Ing. Jiří Stejskal a hospodářem Milan Mertl. Hospodář si tehdy „přišel“ na 600 korun měsíčně, což byla jeho stanovená měsíční odměna.

### DVIL KOMOŘANY

SBD zaměstnanců národního podniku DVIL Komořany bylo malým podnikovým družstvem, které spravovalo 36 bytů, tedy tři vchody v jediném bloku 352 v Mostě.

Družstvo bylo založeno již na ustavující schůzi 11. března 1963, prvním předsedou představenstva byl elektromechanik Luděk Hornof.

Družstevníci si také svépomocí postavili dvacet garáží. Řada „původních“ družstevníků z DVILu zůstala v Krušnohoru dodnes, sdružení jsou v samosprávě 015. Prvním místopředsedou a posléze předsedou SBD zaměstnanců národního podniku DVIL Komořany byl Čestmír Pail, pozdější dlouholetý člen představenstva SBD Krušnohor.

### SDRUŽENÍ HORNÍCI

Vůbec nejstarším stavebním bytovým družstvem na Mostecku však bylo I. Stavební bytové družstvo sdružených závodů SHR v Mostě, jehož ustavující schůze se konala v závodním klubu národního podniku Úprava uhlí a doprava Komořany již 26. února 1960. Sdruženými závody



Blok 352 v ulici Obránců míru na mosteckém sídlišti Družstevní spravovalo SBD zaměstnanců n. p. DVIL Komořany.

byly Úprava uhlí Komořany, Důl Jan Šverma Holešice, Důl Obránců míru Komořany a Velkodůl Československé armády Ervěnice.

Družstvo spravovalo 34 bytových jednotek (12 bytů o velikosti 3+1, 20 bytů 2+1 a 2 byty o velikosti 1+1) v původním bloku 230 (dodnes samospráva Krušnohoru, SA 007) a pozdějším bloku 16.

Předsedou a nejnámější osobností tohoto družstva byl od jeho vzniku Josef Trykar, později (až do roku 1997) člen představenstva SBD Krušnohor.

Text: Radek PETRŽILKA

Titulek a mezititulky: KRUŠNOHOR

Foto: Luboš DVOŘÁK

Zdroj: Z historie SBD Krušnohor

Vydavatel: © SBD Krušnohor (2002)



Domy v Ruské ulici v litvínovském centru patřily původně SBD sdružených občanů města Litvínova.

# V DOBRUŠCE mají hotovo



**Všechny nové byty ve čtyřech villadomech čekají na své majitele. Už jen krůček je dělí od nastěhování. Požádali jsme proto předsedu představenstva SBD v Dobrušce pana Karla Joukla o shrnutí poznatků z akce, kterou jsme mohli sledovat „v přímém přenosu“ po celý loňský rok. Předáváme slovo:**

Dovoluji si, vážení čtenáři, navázat na předchozí naše vyhodnocení stavby budovaných 52 bytových jednotek ve čtyřech domech, které bylo popsáno v posledním čísle tohoto našeho svazového periodika

Jak bylo v minulém čísle uvedeno, ve dnech 5. a 6. 12. minulého roku jsme uskutečnili v malém sále SC KINA70 města se všemi stavebníky, ale vždy cíleně po jednotlivých domech, cca hodinové setkání s vizuální prezentací. Seznámili jsme je s pravidly družstevního bydlení, platnými Stanovami družstva a dalšími našimi normami jako je Domovní a Požární řád a z toho plynoucími povinnostmi. Vždy za každý dům jsme ustanovili z řad budoucích bydlících zástupce výborů samospráv, losováním pak přidělil příslušející sklepní prostory, rozhodli také o rozsahu a způsobu provádění řádného úklidu všech společných prostor v jednotlivých domech atd. Naše pracovnice družstva u každého stavebníka provedla poslední aktualizace údajů pro zpracovávání Smlouvy o nájmu družstevního bytu, předpisu nájemného a služeb spojených s jejich užíváním včetně zahájení měsíčního splácení čerpaného úvěru. Byl zde dostatečný prostor i na zodpovězení některých specifických dotazů k fázi stěhování, způsobu přenášení zpětných informací z případných drobných zjištění závad v bytech apod.

Vlastní stavba je skutečně plně dokončená, byly položeny v celém rozsahu živičné vrstvy na komunikacích, jsou provedeny všechny pokládky dlažeb včetně parkovacích stání, svislé dopravní značení i provedeno značení vodorovné na všech navazujících plochách. Nyní probíhá protokolární závěrečná prohlídka postupně jednotlivých bytů a společných prostorů za naší účasti, vedení stavby a našeho STD. 4 × 13 bytových jednotek nyní čeká na provedení závěrečné kolaudace. Musíme čekat na vypsání termínu, který nejsme schopni nikterak ovlivnit, neboť zdejší OV města argumentuje množstvím další neodkladné práce

a atd. Cílem je do termínu kolaudace vše důsledně ověřit a případně odstranit zjištěné nedostatky a tím zajistit co možná nejhladší její následný průběh.

Na brzké jaro nám zůstává jen finální dokončení sady úprav s dosadbou projektem dané vzrostlé zeleně a osetí všech volných ploch v území. Takto jsme se rozhodli, spolu se stavbou z důvodu nynějšího zimního období, kde by bylo hazardem provádět zejména výsadbu ne zrovna levné vzrostlé zeleně.

Věříme, že závěr a schválení stavby pro její konečné užívání dopadne úspěšně, a hlavně bez dalšího otálení ze strany našeho OV města, aby mohlo začít konečně obydlování těchto výjimečných bytových domů.

Dovolím si poznámku k tématu výstavby bytů. Je velká škoda, že stát přes veškeré pronášené proklamace o podpoře výstavby bytů stále pouze přešlapuje na místě a ve skutečnosti se to neprojevuje. Což mě mrzí. Přál bych si, aby SČMBD ještě více působil na prosazení této podpory třeba formou dotačního titulu nebo úlevy v úrokových sazbách na úvěrech pro tento účel družstevní výstavby.

Zakončením naší velké výstavbové akce však práce našeho SBD v Dobrušce nekončí. Naše družstvo po rozhodnutí jednotlivých samospráv rozběhlo ve velkém instalaci fotovoltaiky na 13 bytových domech družstva a domech SVJ, které jsou v naší smluvní správě. Dobré ohlasy na již instalované fotovoltaické zdroje nové zájemce jen povzbudily. To je taky nemalá řehole, ale ne bezvýznamná státní podpora, na kterou lze dosáhnout je povzbuzující, stejně tak konečný efekt úspory financí za vyrobenou elektřinu.

Závěrem bych chtěl poděkovat za možnost sdílet na stránkách našeho časopisu průběh celé výstavby našich čtyř domů. Byla to pro nás velká zkušenost se šťastným koncem a byl bych rád, kdyby byla i inspirací pro další stavební bytová družstva.

# SBD Děčín je rozhodnuto stavět družstevní domy



Naše družstvo má slovo „stavební“ stále ve svém názvu, a to již od roku 1966, kdy STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN vzniklo, říká na úvod ředitel družstva pan **Ing. Jiří Chára** a pokračuje. Velkou část našich domů také tenkrát za spoluúčasti státu vystavělo. Poslední panelové domy jsme kolaudovali v roce 1991. S tím také zanikly naše družstevní investiční, projekční a realizační pracoviště a postupně se i počet zaměstnanců družstva z několika desítek zredukoval na současných dvanáct. Přestože nás myšlenky na novou výstavbu vlastně nikdy tak úplně neopustily, přesnější obrysy začaly získávat až kolem roku 2018, kdy se o družstevní výstavbě už opět začalo veřejně hovořit a objevily se i první realizace.

Po několika jednáních s případnými dodavateli stavebních prací, projektanty a v představenstvu družstva jsme se v lednu 2020 obrátili se s žádostí na Magistrát města Děčín o seznam lokalit pro možnou výstavbu družstevních domů v majetku města.

Město nám zaslalo seznam šesti lokalit, z nichž jsme jako vhodné pro náš záměr vybrali tři. Na ty jsme si nechali zpracovat investiční analýzy, které podrobně popisovaly možnosti a limity vytipovaných pozemků, technickou infrastrukturu, legislativní podmínky a regulativa, hodnocení ve vztahu k ÚPD atd. Následně jsme řešili předběžnou kalkulaci a koncepční bilanci při pronájmu budoucích nemovitostí. Po těchto krocích nám vycházela smysluplně pouze jedna varianta, a to výstavba řadových rodinných domů s menšími zahrádkami a integrovanými garážemi v krásné lokalitě „Folknáře“. (Viz obrázek.)

V koncepčním modelu nám ve finále jako nejvýhodnější vycházela výstavba 15 domů v členění 7 domů 3+kk a 8 domů 4+kk, včetně zahrad a vestavěných garáží. Do naší rovnice nám chyběla poslední neznámá – cena pozemku.

Jak jsem již zmínil, pozemek se nachází v krásné klidné části Děčína s téměř bezkonkurenčním výhledem do údolí a má celkovou výměru těsně přes 22 tisíc m<sup>2</sup>. Index zastavitelnosti pozemku je pak závazně stanoven na 25 %, což



Na obrázku je vypracovaná potenciální ilustrativní podoba družstevních domů v této lokalitě ze zpracované investiční analýzy.

znamená, že je možné zastavět pouze plochu o výměře cca 5,5 tis. m<sup>2</sup>.

O prodej pozemku jsme Statutární město Děčín oficiálně požádali v srpnu 2021. Odbor místního hospodářství nám následně sdělil, že naše žádost byla postoupena příslušným odborům k vyjádření a po obdržení všech stanovisek, že bude předložena do jednání orgánů města. O záměru výstavby družstevních rodinných domů jsme poté napsali krátký článek v našem družstevním Zpravodaji.

## A strhla se lavina.

Přestože jsme byli stále ve fázi pouhé investiční analýzy, měli jsme domy prakticky obsazené. Takový byl zájem nejen z řad čtenářů našeho Zpravodaje, ale i od zaměstnanců magistrátu, kde se informace rychle rozkřikla a posléze i od komunálních politiků, kteří o věci měli rozhodnout. Ale nám stále chybělo to veledůležité číslo – za kolik bude město ochotno pozemek prodat. Teprve po jeho dosazení do našich výpočtů budeme schopni říci, jestli celý projekt je ekonomicky proveditelný.

Když se dlouho nic nedělo, požádali jsme o osobní jednání primátora města i jeho náměstků. Už z doby, než se nám osobní jednání podařilo konečně uskutečnit, nám bylo jasné, že se z prodeje pozemku stalo politikum a že jednání asi nebudou jednoduchá. Odhadli jsme to přesně.

Na magistrát jsem šel společně s předsedou a místopředsedou představenstva družstva, proti nám byl primátor města se svými náměstků, kteří měli danou problematiku ve své gesci. Dlouhé jednání s argumentační přestřelkou z obou stran nakonec nic nepřineslo. Náměstek za jednu politickou stranu náš záměr vítal, vyzdvihl přednosti družstevní výstavby a vyslovil ochotu podpory výstavby nízkou až symbolickou cenou za pozemek nebo nějakou jinou vhodnou formou. Náměstek za druhou politickou stranu náš záměr také vítal, ale řekl že město musí z pozemku dostat nejvyšší možnou cenu a odmítl jakoukoliv formu podpory. Primátor byl někde mezi. Odešli jsme značně rozladěni.

No a to je vlastně všechno. Jsme na začátku roku 2023 a stále nemáme naši „neznámou“ do ekonomické rovnice. Chceme stavět, vidíme, že zájem o družstevní vlastnictví je opravdu veliký, ale jak to nakonec dopadne odhadnout nedokážeme...

Výhody družstevní výstavby jsou přitom jasné. Je totiž skvělou alternativou pro všechny, kteří hledají nové bydlení bez hypotéky. Úvěr na jednotlivé byty si totiž u banky nebere zájemce, ale družstvo. Zájemce musí uhradit tzv. členský vklad, jenž má hodnotu 25–35 % celkové ceny bytu nebo domu. Zbýlých 65–75 % ceny bytu poté splácí družstvu v rámci nájemného po dobu následujících 20–25 let.

Tohle všechno si dnes uvědomují i politici jak na vrcholné, tak i na komunální úrovni. Přesto se často nedokážou mezi sebou dohodnout a jsou pro družstevní výstavbu tou největší brzdou...

# Mít průběžnou kontrolu spotřeby tepla a vody není těžké, říká předseda SVJ.

Víte, jakou jste měli minulý měsíc spotřebu teplé vody nebo kolik jste loni protopili třeba za prosinec? Jen když máte průběžný přehled, můžete upravovat své chování, případně řešit nečekanou situaci. V SVJ Vybíralova už nikoho roční vyúčtování nezaskočí a vysokých nedoplatků se obávat nemusí.

## Zájem o spotřebu tepla a vody mezi lidmi sílí

Jak se lidem v jejich bytech bydlí? Volbu sousedů není možné ovlivnit, řadu dalších důležitých věcí ano. Zdražování energií posunulo na jedno z předních míst zájem o spotřebu energií v rámci bydlení. Konkrétně se jedná o množství spotřebovaného tepla a vody, jejichž cena tvoří stále výraznější část měsíčních výdajů. Tento trend rostoucího zájmu potvrzuje Petr Štrob, předseda SVJ Vybíralova 930-8. Nové technologie, které zvyšují komfort bydlení, a ještě mohou přinášet úspory, jsou tady vždy vítány.

## Kontrolu nad spotřebou energií považují dnes za samozřejmost, říká předseda

Ohledně sledování spotřeby energií a snižování nákladů může dům SVJ Vybíhalova posloužit jako vzor pro mnoho ostatních, kde výdaje za teplo a vodu v podstatě neřeší. Jedenkrát ročně dostanou vlastníci bytů vyúčtování roční spotřeby. V tuto chvíli však již nic nezmohou. Přehled se

příjemný, s nedoplatkem se už nedá udělat nic jiného než zaplatit. „Mít možnost přehledu spotřeby častěji než jedenkrát ročně, považuji v dnešní době za nezbytnost, říká úvodem naší návštěvy Petr Štrob a dodává, že stejně tak uvažuje už i většina členů. Tím hned vyvrací poměrně častou námitku, která zaznívá u některých výborů SVJ, že informace o spotřebě jedenkrát ročně jsou dostačující a průběžné informace by stejně nikdo nevyužíval. Zájem o průběžnou spotřebu se ale nezrodil přes noc.

Petr Štrob vykonává funkci předsedy SVJ Vybíralova již jedenáctým rokem. V průběhu své profesní kariéry řídil firmu s přesahem několika kontinentů. Vysoké manažerské schopnosti a ekonomické, technické a právní vzdělání doplňuje vztahem k majetku. „Nechci se dívat, jak dům chátará a ztrácí na hodnotě,“ říká a přesně tak vnímá i správu domu. Komplexní přístup s dlouhodobou strategií vedl od celkové rekonstrukce domu včetně zateplení až k hospodaření s teplem a vodou.

## Cesta k novým technologiím vede přes srozumitelnou argumentaci a komunikaci se členy

Výrazným benefitem, který se dotýká každého z vlastníků, jsou dálkové odečty spotřeby tepla a vody. Také v SVJ Vybíhalova nejprve odečítali spotřebu vody opisy hodnot z vodoměrů. S příchodem dálkových odečtů Petr Štrob neváhal a novou technologii nechal již v roce 2015 na shromáždění odhlasovat.

V kontextu s námitkami některých SVJ, že lidé by u nich změnu na dálkové odečty neodhlasovali, není možné se vyhnout otázce, jak se výboru podařilo členy o výhodnosti dálkových odečtů přesvědčit. „Je to o přípravě a argumentech. Vždy připravuji prezentaci s vysvětlením, kterou při shromáždění odprezentuji. S odhlasováním nemám problém,“ přibližuje osvědčený postup předseda.

Jaká kritéria zvolil předseda při výběru firmy pro dálkové odečty? Také v tomto ohledu měl Petr Štrob jasno. Chtěl velkou spolehlivou firmu s historií a zázemím. Důležitá byla také záruka servisu a vývoj produktů. Kritériím vyhovovala společnost ista Česká republika, jejíž služby a produkty SVJ po celou dobu využívá.

## Papír a tužka je už přežitek

Jak se předseda přitom vypořádal i s další námitkou, že ve srovnání s manuálními odečty jsou dálkové odečty drahé? Jako správný manažer má v této věci jasno: „Chtěl jsem řešení, které eliminuje problémy. Tak často vypadaly osobní odečty v bytech. Nutné byly opakované návštěvy a domlouvání dalších termínů, pak předávání zapsaných hodnot a podobně. To ale byla jen organizační stránka věci. Jako manažer a ředitel jsem vždy musel zohledňovat náklady, které daná práce přináší. Udělal jsem jednoduchou ekonomickou rozvahu. Přepočítal jsem počet hodin, strávených mechanickými odečty na standardní mzdou. Čas každého člověka má svou hodnotu, a to platí i pro zajišťování servisu pro bytové dům. Je to logické a samozřejmé, jen je nutné to lidem vysvětlit.“ A lidé pochopili a dálkové odečty bez problémů a diskusí odsouhlasili.

## Proč čekat, když můžeme mít výhody hned?

V SVJ hned zpočátku odhlasovali dálkové odečty s využitím sběrnic dat.

Slova předsedy potvrzují i blížící se legislativní požadavky na častější odečty než jedenkrát ročně.

## Když dálkové odečty, tak se všemi výhodami

Kromě dálkových odečtů využívají v SVJ i portál ista24, na kterém lze průběžně sledovat spotřebu. „Vidím, že zájem o informace o spotřebě mezi členy roste. Navíc dostáváme každý měsíc report o aktuálních údajích. Lidé ale sami i přicházejí a chtějí vědět, jak na tom se svou spotřebou aktuálně jsou. Dokonce někteří mají i nápady, co by ještě v rámci energií bylo dobré sledovat. Rozhodně není pravda, že by o průběžné sledování spotřeby nebyl zájem,“ popisuje praxi předseda. Portál ista24 již využívají řadu let. Je velmi transparentní a dobře strukturovaný, oceňuje přívětivé prostředí služby Petr Štrob. Až k portálu ista24 přibude její mobilní aplikace, která je již ve vývoji, určitě i ji budou v SVJ Vybíralova využívat.

Vykonávat funkci předsedy dobře a odpovědně s dlouhodobým výhledem prosperity domu není možné bez podpory členů. Ta je založena na kvalitní komunikaci a správné argumentaci výboru. Pak není problém přivádět do domu nové technologie. Jak říká Petr Štrob, není nač čekat.

## Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2018/2002/EU o energetické účinnosti – EED



## O druhé milostivé léto byl podstatně menší zájem



Nižší zájem dlužníků a s tím související i menší počet žádostí o druhé kolo tzv. milostivého léta – to jsou podle předběžných odhadů Exekutorské komory ČR výsledky právě končící oddlužovací akce. Mezi nejčastější problémy patřilo především to, že se i tentokrát o ucházeli lidé, kteří na něj neměli nárok, např. nedlužili veřejnoprávnímu subjektu.

Dlužníci se také často zapomínali identifikovat především při korespondenci prostřednictvím e-mailu a v neposlední řadě se objevily i případy, kdy si stáhli špatný formulář a žádali vlastně o ML 1. Menší zájem podle prezidenta EK ČR Jana Mlynarčíka může souviset mimo jiné s tím, že se druhé milostivé léto opakovalo krátce po skončení prvního. „Ti, kteří se oddlužit chtěli a mohli, využili podle mého názoru už to první kolo, opakování mělo na stejnou skupinu. Těch aktivních dlužníků jednoduše bylo méně, protože se o řešení své dluhové situace postarali během ML 1.“

Pro exekutorské úřady i tak ale opakování ML představovalo hlavně práci navíc, soudní exekutoři i jejich zaměstnanci nicméně museli vyší administrativní zátěž zvládnout. Oproti prvnímu kolu se sice odměna soudních exekutorů zvýšila, nicméně ani tak se ani zdaleka neblíží platnému exekutorskému tarifu. „Pro naše úřady je to velmi nevýhodné, i když to navýšení jsme samozřejmě uvítali. Jen připomínám, že i soudní exekutoři se musí vyrovnat s rostoucími cenami energií, inflací i požadavky zaměstnanců na navýšení platů,“ doplňuje Jan Mlynarčík.

Přesná čísla k ML 2 bude mít Exekutorská komora k dispozici nejpozději na začátku března 2023.



## Nový statistický web EK ČR nabízí detailní přehled o exekucích

Pravidelná aktualizace, jednoduchá orientace v základních datech a větší přehlednost – to jsou hlavní výhody nového statistického webu Exekutorské komory. Spuštěný do ostrého provozu byl na začátku prosince.

Exekutorská komora chce mimo jiné usnadnit práci lidem ve veřejné sféře, především těm, kteří se zabývají tvorbou politik např. sociální. I proto přichází s novým statistickým webem, který je přehlednější a uživatelsky více přátelský. Tvůrci webu očekávají, že bude sloužit především datovým analytikům a novinářům. Poměrně snadno se v něm zorientuje i veřejnost. Podle plánů vedení EK ČR by se drtivá většina dat měla aktualizovat jednou měsíčně. „Od začátku roku 2023 musíme mít open data. To byl ale jen jeden z impulsů, proč jsme se rozhodli nabídnout veřejnosti nový, lepší web s aktuálními údaji,“ říká prezident EK ČR Jan Mlynarčík.

Zdrojem informací pro statistický web EK ČR je především Centrální evidence exekucí, ale také data od soudů či z Rejstříku zahájených exekucí, který spravuje Ministerstvo spravedlnosti. „Komora tak chce ukázat, že nemá

žádný důvod data o exekucích tajit ani zkrášlovat. Data jsou prostě data, nesou jasnou informaci, ať se to někomu líbí nebo ne,“ dodává Jan Mlynarčík.

Exekutorská komora statistický web připravuje dobrovolně a na vlastní náklady, do budoucna počítá i s dalším rozšířením sledovaných položek. Zájemci si také mohou přihlásit odběr novinek.

Statistický web EK ČR: <https://statistiky.ekcr.info/statistiky>

### Co jsou open data?

Open data jsou podle zákona (3 odst. 11 zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím) informace zveřejňované způsobem umožňujícím dálkový přístup v otevřeném a čitelném formátu. Jejich způsob ani účel následného využití není omezený a evidují se v národním katalogu otevřených dat.

## Exekutoři volají po úpravě tarifu, k návrhu MSp mají ale výhrady

Blanka Březinová působí jako soudní exekutorka, úřad v Bruntále vede sedm let. Za tu dobu se jí zvýšily náklady na nájem a energie o více než polovinu (50 %). Poštovné včetně hybridní pošty zdražilo od roku 2016, kdy se ujala úřadu, o 80 %. (Celkově od r. 2006 se tyto náklady podle EK ČR zvedly o 200 % – analýza EK ČR, 2022)

Soudní exekutorka musela investovat také do zajištění nahrávání telefonických hovorů, přičemž náklady na telefonování jsou nyní jednou takové, stejně jako výdaje za externí služby (IT, účetní). Mezi další náklady, které podstatně podražily, patří pohonné hmoty, software, mzdy zaměstnanců a náklady na kancelářské potřeby. Státu přitom platí DPH a odvody.

Blanka Březinová má k současnému návrhu MSp výhrady: „V tarifu se např. navrhuje, aby u spisů s jistinou do 2 000 Kč (což však neznamená, že je vymáháno pouze 2 000 Kč, ale částka může být mnohem vyšší – úroky, penále) byla odměna při úhradě ve lhůtě 2 000 korun plus DPH. Takových spisů bych musela měsíčně vymoci desítky, abych vydělala minimálně na mzdy zaměstnanců. A to vím, že není reálné.“ Pro exekutora – člověka s právnickým vzděláním, který musí mít praxi a odbornost – je dále stanovena náhrada za ztrátu času 200 Kč na hodinu. „To je tedy stejně jako pro studenta na brigádě!“ říká Blanka Březinová a dodává, že v jejím případě je většina spisů s jistinou do 10 000 Kč. Tady se navrhuje dokonce snížení paušálních hotových výdajů o cca 14 %!

### Tarif nereflektuje současnou ekonomickou situaci

Exekutorská komora několik měsíců jednala s ministerstvem spravedlnosti právě o navýšení tarifu, který se nezměnil více než 16 let. Zvýšení cen energií a zdražování služeb se samozřejmě dotýká všech, soudní exekutoři nejsou žádnou výjimkou. Zástupci Komory proto požadovali minimálně dorovnání odměny soudních exekutorů na původní výši a do hotových nákladů promítnout inflaci za posledních 16 let. K návrhu, který odešel do připomínkového řízení a do kterého opět výrazně zasáhli někteří zástupci části neziskového sektoru, máme zásadní výhrady.

Soudním exekutorům totiž reálně příjmy sníží, což potvrzuje i příklad exekutorského úřadu Blanky Březinové. Už v tuto chvíli je v Česku zhruba dvacet neobsazených exekutorských úřadů. Pokud by se v důsledku neutěšené ekonomické situace musely zavírat další, bude to znamenat, že stovky spisů, běžících věcí nebude mít kdo administrovat a přinese to komplikace především dlužníkům.

Úspěšnost vymáhání pohledávek soudními exekutory je dlouhodobě kolem 30 procent (analýza EK ČR z roku 2020). Náklady nese dlužník – pro stát tedy exekutoři představují bezplatnou, efektivní a v neposlední řadě zákonem

kontrolovanou službu. „Pro EK ČR by byla přijatelná kompromisní varianta. Na ní se její zástupci shodli s MSp před tím, než do jednání vstoupili zástupci neziskového sektoru – tedy minimální zvýšení odměny na 3 000 Kč a paušální náhrada hotových výdajů na částku 5 000 Kč,“ říká prezident EK ČR Jan Mlynarčík s tím, že ostatním právníkům profesím ministerstvo tarifu zvedlo, exekutoři tedy očekávají totéž.

### Chce stát vlastně vymáhat dluhy?

Stát zároveň omezuje samotnou vymahatelnost dluhů – například nemovitě věci s dluhem do 100 000 nesmí exekutor prodat (pokud tam dlužník bydlí). A při prudkém tempu zvyšování nezabavitelné částky už exekutor nesrazí ani ze mzdy.

„Přiznám se, že za poslední rok jsem udělala všechna opatření k ušetření nákladů. Mám méně zaměstnanců, přestěhovali jsme se, změnila jsem pojistky, šetříme na topení. Pokud půjdou vymožené náklady ještě níže, než jsou nyní, hrozí spouště z nás existenční potíže. A to skutečně nepřeháním,“ dodává Blanka Březinová.

Čeští soudní exekutoři se v loňském roce museli vypořádat se dvěma milostivými léty, kde jim zákonodárci přiznali odměnu, která neodpovídala ani v té době již nevyhovujícímu exekučnímu tarifu. Čeká je dále zastavování marných resp. bezvýsledných exekucí, kde doposud nebyla určena náhrada za náklady, které jim vznikly.

„Tyto kroky motivované zejména politicky vnímají členové stavu jako vážnou hrozbu pro vymahatelnost práva v České republice. Pokud toto nebude fungovat, může to mít vážné celospolečenské důsledky,“ dodává šéf exekutorů Jan Mlynarčík. Destrukce vymahatelnosti práva může například odradit velké zahraniční investory nemluvě o tom, že otřese důvěrou občanů v celý princip právního státu.





# Receptem na drahé energie je vlastní kotelna s tepelnými čerpadly. Pořízení technologie se ale musí řešit včas.



Ceny energií, jež dosahují historického maxima, nutí lidi přemýšlet a hledat způsoby, jak ulevit peněženkám. Víтанá alternativa vůči drahému teplu z tepláren je vlastní kotelna s tepelnými čerpadly. Pořízení technologie ale musí zájemci řešit včas, protože celý proces je zdlouhavý a může se protáhnout až na několik let.

V bytových domech je možné kombinovat tepelné čerpadlo s fotovoltaickou elektrárnou. Vlastní kotelna s čerpadly skýtá řešení, jak být nezávislý na centrálním zdroji tepla. Navíc jde o investici do budoucna. Právě takový typ nabízí služby firma AC Heating.

„Tím, že si doplním k tepelnému čerpadlu další obnovitelný zdroj, který mu dodá třetinu elektrické energie, vzniká další přidaná hodnota. Kombinace obojího je výhodná. Naše tepelné čerpadlo má vlastní regulační systém. Pracuje s časy, kdy je fotovoltaika nejvíce efektivní. Dokáže pracovat s přebytky, a kromě jiného mohou zákazníci využít také bateriové úložiště. Proč si brát elektřinu na pohon

čerpadla ze sítě, když ji mám v bateriích, nebo mi právě svítí?“ vysvětluje Jiří Polívka, odborník na tepelná čerpadla a FVE AC Heating.

## Proces zdržují vlastníci i teplárny

Investice je často běh na dlouhou trať. Proces se totiž může protáhnout až na několik let. V bytových domech musí se záměrem souhlasit vlastníci, což mnohdy přináší dlouhé jednání a dohady. „Rozhodování v domě je různě dlouhé. Může trvat několik měsíců až let. Záleží především na celkové náladě vlastníků bytových jednotek a jejich postoji k novému zdroji tepla. V rámci schvalovacího procesu je



důležité podívat se na již realizované instalace a pečlivě vybrat dodavatele, který předloží data z provozu na velikostně a typově stejných objektech,” Jiří Polívka z AC Heating.

Měsíce může trvat také stavební řízení. Podle Polívky málokterá teplárna vydá souhlasné stanovisko okamžitě, spíše se snaží celou akci zdržovat a komplikovat. Obvykle se to energetikům daří několik měsíců. Projekty a stavební řízení pro bytové domy vyřizuje v rámci realizace firma AC Heating. „Není se čeho obávat, většinou se jedná o bezpředmětné připomínky a stavební povolení je vydáno,” říká Polívka.

## Čím dříve, tím lépe

Znovu tedy platí, že lidé, kteří chtějí změnu už v nadcházející topné sezóně, musí začít řešit situaci co nejdříve. Je potřeba počítat s tím, že celý tento proces trvá několik měsíců, mnohdy zhruba rok. Firma AC Heating dokáže na míru spočítat návratnost investice. Pokud se zařízení do konkrétního objektu nehodí, obyvatelé se to dozvědí na základě přesných dat. Zájemci mohou před záměrem společnost kontaktovat a nezávazně si nechat spočítat vstupy a výstupy z investice.

## Kolaudační zakázka nekončí

Pokud se podaří získat pro návrh zelenou od vlastníků, teplárny i úřadů, stačí už pouze přistoupit k výběru dodavatele a výstavbě kotelny s tepelnými čerpadly. Samotná realizace

zabere několik týdnů. Systém se napojuje na stávající soustavu radiátorů. Do jednotlivých bytových jednotek se nezasahuje.

„Kolaudační pro nás zakázka nekončí. Naopak z hlediska provozu zahajujeme službu Dispečink. Zdroj tepla dálkově monitorujeme a vyhodnocujeme provozní data. Své teplo budete mít stále hlídáno dálkově, jak jste byli doposud zvyklí,” dodává Polívka, s tím, že pro více informací o možnostech tepelných čerpadel nejen pro bytové, ale také rodinné domy, i další služby je možné navštívit odborníky přímo v show roomu společnosti AC Heating v Letkově u Plzně.



## TEPELNÁ ČERPADLA A+++

- Realizace vlastních kotelen na klíč
- Teplu za trvale výrobní náklady
- Nepřetržitý dispečink a automatická diagnostika

- Český výrobce
- Záruka 7 let
- Certifikovaná technologie ve zkušebně EHPA

AC HEATING  
Staroplnenecká 177  
326 00 Plzeň – Letkov

penglmaier@ac-heating.cz  
+420 720 036 245, +420 373 749 032

Kontaktujte nás!

AC Heating®  
absolutely clever heating

www.ac-heating.cz

# Šetříte na topení?

## Pozor na vzdušnou vlhkost, může přivábit plísně



Možná jste se rozhodli letos v zimě topit méně, abyste ušetřili na energiích. Jde o nejjednodušší a nejrychlejší způsob, jak alespoň částečně zkrotit cenu na ročním vyúčtování. Má to však jeden drobný háček. Když teplota v interiéru klesá, vzdušná vlhkost častěji naráží na rosný bod. Vlhké prostředí v bytě pak může vést ke vzniku zdravotně velmi závadných plísní. Jak zatočit s vlhkostí, jak předejít vzniku plísní a jak ideálně zajistit, abyste doma měli stále stejně teplo, vysvětlují odborníci ze Saint-Gobain.

Rostoucí ceny energií v kombinaci s klesajícími teplotami vyvolávají v mnohých z nás paniku. Média se v reakci na to začala hemžit radami ohledně toho, jak ušetřit. Nejjednodušším, i když ne zrovna pohodlným řešením, je samozřejmě méně topit. Dočítáme se například, že snížení teploty v bytě o pouhý jeden stupeň může znamenat významné úspory. Málokdy však odborníci doplní, že snížení teploty může v interiéru zvýšit relativní vzdušnou vlhkost, která může vést ke vzniku plísní. Jejich výskyt v domácnosti s sebou přitom přináší závažné zdravotní problémy.

Plísně mohou začít vznikat ve chvíli, kdy teplota dosahuje takzvaného rosného bodu. „Ten představuje rozhraní, kdy už vzduch není schopen vlhkost pojmout. Když vzdušná vlhkost v prostředí narazí na plochu s teplotou rosného bodu či nižší, začne se na povrchu srážet,“ vysvětluje Tomáš Truxa ze společnosti ISOVER, která se zaměřuje na řešení tepelného komfortu v budovách.

### Zvýšená vlhkost panuje v koupelně či v kuchyni

Se zvýšenou vlhkostí je třeba bojovat zejména v místnostech, kde se často využívá voda – zejména tedy v koupelně a kuchyni, na toaletě a případně v místnostech technického rázu. V době, kdy stále více lidí pracuje z domova, stoupá vzdušná vlhkost v interiéru například tím, že si častěji vaří. „Optimální doporučená vlhkost v bytě se v zimě pohybuje mezi 45 % a 60 %, v létě mezi 40 % a 55 %. Dosahuje-li vyšších hodnot, je nutné ji snížit,“ říká odborník z ISOVERu.

Dobrym pomocníkem v boji proti plísním je větrání. „Zejména nemáme-li kvalitní zateplení a zasklení, je důležité doma především v zimním období několikrát za den minimálně pět až deset minut intenzivně větrat,“ upozorňuje Tomáš Truxa. V místnostech s krátkodobě zvýšenou vlhkostí pak podle něj představuje řešení instalace digestoře či ventilátoru.

### Na energiích ušetříte s kvalitním zateplením

Není-li vám však časté větrání po chuti – zimomřivým lidem ostatně v kombinaci s omezením vytápění rozhodně nepřidá –, problému můžete čelit kvalitním zateplením. Díky němu budete moci topit méně, a teplota v interiéru přitom zůstane stejná. „Často se stává, že se lidé na zateplování snaží ušetřit a použijí nedostatečně tlustou izolaci. Cena pěnového polystyrenu či minerální vaty, kterou tímto způsobem ušetří, je však nižší než cena za energie, které kvůli tomu zaplatí navíc. Pokud se tedy lidé rozhodnou pustit do zateplení domu, je vždy lepší na začátku investovat do silnější vrstvy izolace,“ vysvětluje odborník z ISOVERu.

Pro minimalizaci úniku tepla z objektu a snížení rizika vzniku vlhkosti a plísní je třeba dbát na správný návrh zateplovacího systému „Jedině správně navržený a pečlivě

provedený zateplovací systém plní správně svou funkci a napomáhá zamezit kondenzaci vlhkosti v objektu i konstrukci,“ upozorňuje Tomáš Truxa. Důležité je při návrhu dbát zejména na místa, kde mohou vznikat takzvané tepelné mosty – tedy části konstrukce s horšími tepelnými parametry.

### Významnou roli hrají i okna

Úspory na vytápění mohou podpořit také okna. „Izolační trojskla, která v zimě tolik tepla nepropouští, jsou v dnešní době u novostaveb již standardem. Málokdo ale ví, že existují i okna, která dokáží teplo ze slunce aktivně přijímat a napomáhat tak tepelným ziskům,“ vysvětluje Michal Široký ze společnosti Saint-Gobain Glass, která se zaměřuje na výrobu zasklení. Důležité je podle něj dbát také na to, aby při aplikaci nevznikly mezi oknem a zdívkou žádné mezery.

Vlhkost v místnosti signalizuje orosené okno. Kondenzace se obvykle tvoří na vnitřní straně okna v blízkosti okrajů a je doménou především starších skel a dvojitých oken. Kromě izolačních skel proti ní můžeme bojovat i použitím takzvaných teplých rámečků. Z hlediska rosení je podle Romana Dufky, odborníka na izolační skla ze společnosti Glassolutions, nejrizikovějším prvkem distanční rámeček. Ten odděluje skla a vytváří mezi nimi dutinu pro inertní plyn, zpravidla argon. „V minulosti se nejčastěji vyráběl z hliníku, který je sice levný, ale má vysokou tepelnou vodivost. Teplo tak snadno unikalo, výrobci jej proto nahradili kompozitním plastem,“ popisuje. Ten nejenže disponuje nízkou tepelnou vodivostí, ale také obsahuje molekulární síta, která pohlcují vodní páru a zbavují meziprostor skel zbytkové vlhkosti z výroby.

### Plísní se můžeme zbavit sanací

Hlavu však není nutné věšet ani v případě, že jste již kousek radiátoru stáhli a proti vlhkosti nezasáhli. Rychlým, avšak krátkodobým řešením pro zdi, které navlhly a třeba už i začaly plesnivět, mohou být takzvané sanační omítky. Ty lze zpracovat stejně jako tradiční jádrové, disponují ale speciálními vlastnostmi, jejichž prostřednictvím proti plísním bojují. „Pro interiéry je ideální hydrofilní sanační omítky, jež neomezuje propustnost vlhkosti do vnějšího prostředí. Využit se dá ale také omítky tepelně izolující, která ovlivňuje povrchovou teplotu zdiva, či přímo protiplísňová sanační omítky, jež páli kořínky plísňových spor,“ doporučuje Petr Müller, odborník na sanaci ze společnosti Weber.

V obvykle nejkritičtěji zasažených vlhkých prostorách je potřeba k výstavbě použít takový materiál, který plísním nedovolí vyrůst. Tím je například speciální deska Glasroc H, která neobsahuje žádný organický komponent, jež by mohl být pro plísně živnou půdou. „V koupelnách, kde není možné přímé větrání okny nebo je jinak ztížena výměna vlhkého vzduchu, již klasický impregnovaný sádrokarton nepostačí. I v tomto případě je vhodné zvolit desky Glasroc H,“ radí Robert Hošek ze společnosti Rigips, která vyrábí právě sádrokartonové desky.



**Těsnění pro výrobce oken, dveří, vrat a bezbariérových vstupů**

<b>SILLEN</b> B2	<b>PRIMO</b> 3967	Samolepící těsnění D	<b>ELLENFLEX</b> - malá spára K
<b>TRELLEBORG</b> L5701	<b>QLON</b> 3110	<b>TRELLEBORG</b> 21x17 14x12 12x10 8x8 8x6	<b>ADS/GL</b>
<b>DBS</b> - neviditelné učycení, spára 8-13mm	<b>PDS-B-ZK</b> dekorativní samolepící s kartáčem	<b>STRIBO</b> Flexibilní kartáč STRIBO FLEX	<b>STRIBO</b> držák H držák F držák Y vlas 10 - 150 mm Kartáč řada IBS

**EM SoundProof**

51dB

**Planet FT**  
+ SWISS MADE

**Z akčního Infoletáku č.1/2023 upozorňujeme:**

**MAMUT GLUE - HIGH TACK, 290ml, bílá**

- Moderní lepidlo na bázi MS polymeru s okamžitou fixací
- Vysoká konečná pevnost 22 kg/cm<sup>2</sup> (220 000 kg/m<sup>2</sup>)
- Okamžitá přidrženost až 500 kg/m<sup>2</sup>
- Tvrdość: 55 ShA
- Barva: bílá
- Objem: 290ml

**AKCE -15%**

Odkaz na aktuální Infoleták č.1/2023:

**Den Braven**

**WINBAG - vzduchové nafukovací klíny pro profimontáž oken, dveří a stěhování**

**AKCE -30%**

**Platnost AKČI 9. 1. - 2. 4. 2023**

**Sledujte aktuální infoleták č.1 s řadou akcí a novinek na [www.okentes.cz](http://www.okentes.cz).**

**OKENTĚS**  
obchod pro řemeslníky

**VELKOOBCHOD pro firmy a živnostníky**  
Ceny, novinky a akce na [www.okentes.cz](http://www.okentes.cz)  
Valašské Meziříčí • Ostrava - Přívoz  
Brno - Židenice • Praha - Smíchov • Žilina



# Pomáháme bytovým domům šetřit

## Kolik reálně ušetřím?

Modelový příklad: bytový dům (FVE + bateriové úložiště)

50 bytů

10–20 %

zvýšení hodnoty nemovitosti

2 271 368 Kč

vstupní investice (po odečtení dotace 1 429 770 Kč)

5,8 let

návratnost investice

Zisk SVJ za 25 let

10 240 000 Kč



## Ušetřit díky solárním panelům bude pro bytové domy v roce 2023 jednodušší

Novela vyhlášky o Pravidlech trhu s elektřinou od 1. 1. výrazně usnadňuje sdílení elektřiny z fotovoltaiky bytových domů. Především už nebude potřebný souhlas všech majitelů bytů. Největší úspory ovšem i nadále přináší řešení sdílení přes sdružené odběrné místo (SOM).

### Změny roku 2023 přehledně

- Levnou elektřinu z vlastní fotovoltaické elektrárny bytového domu mohou využívat i domácnosti, které chtějí mít nadále smlouvu s vlastním dodavatelem elektřiny.
- SVJ a bytová družstva už k instalaci fotovoltaiky nepotřebují souhlas všech majitelů bytů – stačí počet nutný na základě stanov jednotlivého SVJ.
- Novela zavádí tzv. „vůdčí odběrné místo“ bytového domu. Vedle něj si ale jednotlivé domácnosti mohou ponechat vlastní „přidružená odběrná místa“.
- Majitele bytů, kteří o úspory ani energetickou soběstačnost díky solárním panelům nestojí, nemusí fotovoltaika v domě vůbec zajímat.
- Jednodušší a výhodnější bude i odprodej přebytků z fotovoltaické elektrárny.

### K čemu je majitelům fotovoltaiky výrobní EAN?

- Spotřební EAN** je určený pro odběr elektřiny z distribuční sítě. Má ho každý odběratel a pokud chce prodávat přebytky vlastní elektřiny z fotovoltaiky, je vázaný výkupními cenami svého dodavatele.

- Výrobní EAN** umožňuje vybrat si, komu přebytky prodáváte. Máte tak šanci využívat aktuálních zdražení (tzv. spotové ceny), měnit odběratele podle toho, který vám nabízí nejlepší podmínky atd.

### Proč zůstává sdružené odběrné místo (SOM) stále nejvýhodnější?

Finální výšku měsíčních plateb za elektřinu neovlivňuje jen cena elektřiny. Připočítá se potřeba i poplatky, které s jejím odběrem souvisí. Cenu za jistič (garantovaný rezervovaný příjem), fixní cenu za odběrné místo (bez ohledu na spotřebu) apod. Jde o výdaje v řádu tisíců za rok na jednu domácnost. Pokud je v domě několik desítek bytů, posílají dodavateli souhrnně desítky tisíc ročně jen za to, že mohou odebírat elektřinu. Celková úspora nákladů se tím výrazně zvýší. Například u modelového příkladu 25 bytů tvoří 60 % maximální možné úspory FVE, zbylých 40 % SOM (díky zrušení poplatků za bytové elektroměry).

Chtěli byste solární panely instalovat i na váš bytový dům nebo se jen chcete poradit o nejvýhodnějším řešení pro váš bytový dům?

Kontaktujte  
www.domysobe.cz



# Úklid chodníku v zimě

*Kdo zodpovídá za zimní údržbu chodníků? A jak má péče o chodníky v zimě vůbec vypadat?*

R. M., Most

Ačkoli se může jevit, že je odpověď na položený dotaz jednoznačná, nemusí tomu tak být vždy. Úvodem lze konstatovat, že právní úprava neobsahuje výslovnou definici chodníku a také přímo nestanovuje jak a kdy přesně provádět zimní údržbu chodníků. Abych ale správně odpověděl na položený dotaz, je nutné se na věc podívat z opačného konce, a to z pohledu odpovědnosti za případné úrazy na neudržovaném a neupraveném chodníku. Současně upozorňuji, že se zaměřím zejména na situace spojené s neodhrnutým sněhem a neposypáním chodníku v obci solí. Podle § 27 odst. 3 zákona o pozemních komunikacích (č. 13/1997 Sb.) obecně platí, že „za škody, jejichž příčinou byla závada ve schůdnosti místní komunikace nebo průjezdního úseku silnice“ odpovídá vlastník této komunikace „pokud neprokáže, že nebylo v mezích jeho možností tuto závadu odstranit, u závady způsobené povětrnostními situacemi a jejich důsledky takovou závadu zmírnit, ani na ni předepsaným způsobem upozornit.“ Je tedy nezbytné určit, kdo se považuje za vlastníka dané komunikace. Obecně je veřejností interpretováno, že za takového vlastníka se bez dalšího považuje obec. Nemusí tomu tak ale být vždy. Jak jsem již zmiňoval výše, chodník není v zákoně definován, avšak s tím se vypořádal Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí ze dne 11. 9. 2013, sp. zn. 1 As 76/2013-27. V tomto rozhodnutí soud konstatoval, že nepovažuje za nezbytné definovat všechny pojmy v zákoně a je naprosto postačující, když je z běžné mluvy zřejmé, co se tím pojmem rozumí. K definici chodníků pak soud uvedl, že se jedná o „část ulice nebo silnice určená pro pěší, zřetelně oddělená od ostatní komunikace (zpravidla vyvýšeným obrubníkem), která často lemuje zástavbu, resp. Oplocení pozemku, na straně jedné a ostatní komunikaci na straně druhé.“ Když se pak vrátím k tomu, kdo vlastně je považován za vlastníka chodníku odpovědného za jeho zimní údržbu, je zapotřebí ještě upozornit na to, že dle zákona může být chodník: 1. samostatnou místní komunikací, 2. součástí místní komunikace, k níž přiléhá, anebo 3. účelovou komunikací. V případě prvních dvou pak lze vesměs pro zjednodušení konstatovat, že za jejich údržbu odpovídá obec. Vlastníky účelových komunikací jsou ale fyzické či právnické osoby, které by tedy měly provádět jejich údržbu. Na rozdíl od předchozích dvou je pak odpovědnost vlastníka účelové komunikace upravena v občanském zákoníku (č. 89/2012 Sb.).

S ohledem na již uvedené tak lze uzavřít, že ve smyslu výše citovaného ustanovení zákona o pozemních komunikacích je za vlastníka chodníků považována obec, avšak to jenom v případě, že se nejedná o účelovou komunikaci (slouží pro spojení nemovitostí pro potřeby vlastníků nebo pro přístup k ostatním pozemním komunikacím apod.). Jedná-li se o tyto chodníky, jiné přístupové chodníky k bytovým domům nebo chodníky na pozemku soukromých osob, je zimní údržba v režii těchto osob. Za zimní údržbu chodníků, které jsou součástí pozemních komunikací, tedy nese

odpovědnost obec, nejedná-li se o část obce, kde je vyhláškou stanoveno, že se chodník v zimě neudržuje a toto je řádně označeno. V případě účelových komunikací a chodníků sloužících k přístupu do nemovitostí nebo chodníků na soukromém pozemku pak nese odpovědnost za jejich údržbu vlastník nebo vlastník dotčených nemovitostí, k nimž přiléhají, což je zpravidla u bytových domů bytové družstvo nebo společenství vlastníků jednotek. To, jak by měla samotná zimní údržba vypadat, však opět právní řád České republiky jasně nespécifikuje a předpokládá se, že běžně je společnost schopna odhadnout, kdy je nutné zimní údržbu provést. Prostě by se měla osoba odpovědná za zimní údržbu chodníku chovat tak, aby jinému nevznikla újma. Nemělo by ale být obecně uzavřeno, že kdykoli není chodník řádně uklizen a někdo na něm upadne, je to odpovědností vlastníka, který má nahradit vzniklou újmu. Samozřejmě, že pokud v průběhu dne napadne sníh, mělo by na to být přiměřeně reagováno a alespoň chodník posypat solí, ideálně pak z chodníku sníh odhrnout. Začne-li padat sníh o půlnoci, nelze očekávat, že toto někdo bude neprodleně řešit. Chodci, stejně jako řidiči na silnici, mají přizpůsobit svůj pohyb po chodnicích tak, aby si nezpůsobili újmu. Neplatí tedy, že kdykoli upadnu na neuklizeném chodníku, vlastník mi újmu nahradí. V takových případech se také přihlíží k tomu, jestli se choval chodec přiměřeně, jakou měl obuv, nebo jestli nebyl pod vlivem alkoholu nebo jiných omamných látek. Není pak vyloučeno, že mu odpovědná osoba nebo obec nebude povinna tuto újmu nahradit vůbec. S výše uvedeným se pak pojí také problematika padajících rampouchů a sněhu ze střech. Za údržbu střechy v takových případech opět odpovídá vlastník dotčené nemovitosti. Závěrem tedy shrnuji, že to, kdo odpovídá za zimní údržbu, závisí od toho, kde se chodník nachází, tj. zda je to klasický chodník nebo spíš přístupový chodník sloužící vlastníkům nemovitosti k přístupu do ní. U „klasických obecních chodníků“ pak zpravidla provádí zimní údržbu obec. U, zjednodušeně řečeno, „vedlejších chodníků“ sloužících k přístupu do nemovitosti nebo spojení nemovitosti s „klasickým chodníkem“ pak má většinou zimní údržbu provádět jejich vlastník nebo vlastník nemovitostí, k nimž přístup chodník zajišťuje. Samotná zimní údržba chodníků by měla probíhat v nezbytně nutné míře, ale rozhodně by alespoň v určité míře probíhat měla, není-li obcí stanoveno jinak. Pokud se týká rozsahu zimní údržby, ta by měla probíhat do té míry, aby v důsledku špatného stavu chodníku nevznikaly pro chodce nebezpečné situace, kterým mohlo být řádnou údržbou zabráněno. Lze tak doporučit preventivně chodník posypat solí, a když v průběhu dne napadne sníh, tento odhrnout. Pamatujte ale také na to, že je vždy zapotřebí svůj pohyb na chodníku přizpůsobit jeho stavu tak, abychom si svým ledabylým chováním tuto újmu nepřivodili sami, a to i když na chodníku ještě zimní údržba nebyla provedena.

Mgr. Pavol ŠIMON Belšán & Partners, advokátní kancelář



# Jak v zimě ušetřit na teple? Zaměřte se na okna

Ceny energií rostou a s nimi i obavy o to, zda z našeho domu či bytu nebude v chladných měsících unikat příliš mnoho nyní tak vzácného tepla. Jednou z problematických oblastí v obálce budovy jsou okna, která můžou k tepelným ztrátám výrazně přispět, ale také jim zamezit – a dokonce i přispět k tepelným ziskům. Jak je vybrat co nejlépe, vysvětlí Michal Široký ze společnosti Saint-Gobain Glass, která se na výrobu skla a návrh zasklení specializuje.

Teplu má vždy tendenci unikat z vytápěných prostor ven – kvůli tomu se snažíme tyto prostory izolovat. Řadě lidí se vybaví především zateplení fasády domu, zapomínají přitom ale na vlastnosti samotného okna. „V případě tepelných ztrát je u oken klíčovou veličinou takzvaný součinitel prostupu tepla. Čím je vyšší, tím více tepla daným oknem uniká,“ vysvětluje Michal Široký. Součinitel prostupu tepla ( $U_w$ ) pro konkrétní okno se při tom skládá ze dvou komponentů –  $U_g$ , která určuje prostupnost tepla u samotného skla, a  $U_f$ , jež odkazuje k jeho rámu.

## Hlavní roli hraje sklo, nikoliv rám

Ačkoliv se má všeobecně za to, že zásadní je právě prostupnost rámu, podle odborníka ze Saint-Gobain Glass je tomu právě naopak. „Vhodný materiál pro okenní rámy představuje z pohledu prostupu tepla plast či dřevo, často se dělájí ale i rámy hliníkové, které mají zase dobrou statiku. Celkově ale platí, že rámy mívají vyšší tepelnou prostupnost než zasklení,“ upozorňuje. Součinitel prostupu tepla u nich může dosahovat hodnoty vyšší než 1, což je více, než je normový požadavek pro celkové  $U_w$ . Nižší schopnosti rámu udržet teplo uvnitř je proto vhodné kompenzovat právě správně zvoleným zasklením. „Čím vyšší prostupnost má rám, tím nižší musí mít sklo,“ vysvětluje Michal Široký. Zatímco u řady rekonstrukcí jsou stále běžná dvojskla, odborník ze Saint-Gobain Glass doporučuje vždy zvolit minimálně standardní trojsklo. U něj se součinitel prostupu tepla dnes již běžně pohybuje kolem hodnoty 0,5. To je výhodná výchozí pozice pro výběr rámu, jelikož lze očekávat příznivou hodnotu výsledného součinitele prostupu tepla celým oknem  $U_w$ .

Dnešní skla však umí ještě mnohem více. Problematika energetické bilance domu či bytu se netýká jenom minimalizace tepelných ztrát. Některá skla mohou také přímo přispívat k tepelným ziskům, protože umí využívat energii ze slunce, která je zdarma. **Tepelné zisky jsou tedy zároveň energií, kterou ušetříte na topení** „Kolik tepla zvenčí sklo propustí dovnitř, závisí na takzvaném solárním faktoru. Zpravidla platí, že s vyšším prostupem světla roste i schopnost skla propouštět teplo do interiéru,“ říká Michal Široký. Určitý typ skel nám tak v chladných měsících může zdarma přitápnět.

Je však nutné zvážit, do které části domu jej instalovat. „Tepelné zisky musíme vzít v potaz při posuzování tepelné pohody objektu. Okna s vysokým solárním faktorem jsou vhodná pro severní či severovýchodní stěny, jimž se teplo navíc vždycky hodí. Velká okna orientovaná na jih či jihozápad – což je třeba případ většiny teras – by však při použití téhož skla produkovala v letním období tepla až příliš mnoho,“ upozorňuje odborník ze Saint-Gobain Glass. I zde však podle existuje řešení, a to v podobě protislunečního skla. To propustí do interiéru pouze světlo, teplo nikoliv. Další možností je použití externího stínění, které si v teplých měsících s nadbytečnými tepelnými zisky poradí. Častá je třeba vysouvací pergola nebo externí žaluzie. Jak je vidět, problematika tepla je komplexní, takže v případě novostaveb nebo větších rekonstrukcí je tedy určitě na místě poradit se s energetickým specialistou.



## Na skle záleží, vybírejte ho pečlivě

Mohlo by se zdát, že na výběru skla zas tolik nezáleží, opak je ale pravdou. Když si pořizujeme nová okna, vždy je lepší pečlivě vybírat a jasně definovat své požadavky. „Kdo se nezeptá a svou vizi popíše jen velmi vágně, dostane obvykle spíše klasické sklo s průměrnými vlastnostmi,“ varuje odborník ze Saint-Gobain Glass. „Na trhu dnes přitom existují skla, která odstíní hluk z ulice, pomůžou domu získat více tepla či naopak brání prohřívání interiéru nebo jsou třeba mimořádně bezpečná,“ dodává. Doporučuje proto, abychom se předem obeznámili s různými parametry skla nebo se na ně doptali příslušných odborníků. Může nás pak překvapit, nakolik vhodné sklo přispěje k celkovému komfortu v naší domácnosti.

# Zodpovědnost, efektivita, výsledky

Společnost Generali Investments CEE disponuje zkušenostmi plynoucími z pozice jednoho z největších správců majetku ve střední a východní Evropě. Zároveň využívá know-how celé skupiny Generali působící v desítkách zemí, kde dlouhodobě prokazuje kvalitu svých pojišťovacích a investičních služeb. Profesionální investiční služby poskytuje také klientům z řad bytových družstev.



Generali Investments CEE se na českém trhu pohybuje již více než 30 let a pravidelně obsazuje **čelná místa z hlediska velikosti spravovaných aktiv i dosahovaných výnosů**. S tím souvisí kromě efektivity i další konkurenční výhody:

- **Řešení využívaná na mezibankovním peněžním trhu** dokáže zpřístupnit i běžným investorům.
- **Osvědčená řešení s dobrými výsledky** a přehledná nabídka špičkových investičních služeb
- **Vynikající analytická a zejména kreditní expertiza** zajišťují výběr dluhopisů s atraktivní kreditní premií, aniž by to zvyšovalo rizika ztráty kvůli insolvenčnímu emitentovi. (V tomto ohledu patří Generali Investments CEE dlouhodobě k nejlepším na trhu – v globálním měřítku.)
- **Příznivé a hlavně naprosto transparentní ceny** jsou důležitou součástí korektního přístupu ke všem zákazníkům Generali Investments CEE.

**Nabídka Generali Investments CEE pro rok 2023** respektuje současnou realitu v oblasti mezinárodních vztahů, politického a hospodářského vývoje. Bytovým družstvům umožňuje volbu ve všech rozhodujících segmentech finančního trhu. Úroveň bezpečnosti a dostupných výnosů závisí na tom, který z osvědčených produktů zvolíte. **V oblasti úrokových sazeb je možný výběr z několika samostatně nebo společně využitelných strategií a fondů** pro investory s krátkodobým i delším investičním horizontem. Lze využít na míru připravené individuální portfolio nebo **jednotlivé fondy Generali a jejich doporučené kombinace – také v cenově zvýhodněné prémiové třídě** přizpůsobené preferencím a možnostem malých či středně velkých institucí vč. bytových družstev.

**Současná situace na finančních trzích umožňuje zajímavé výnosy i velmi konzervativním investorům:**

**REPO OBCHODY – alternativa obvyklých depozit**  
Obliba depozitních strategií Generali Investments CEE u nejkonzervativnějších institucí vyplývá z vysoké jistoty splacení každé úločky, která je kromě závazku protistrany (jako u bankovního depozita) zajištěná ještě odpovídajícím objemem likvidních krátkodobých dluhopisů ČNB nebo ČR. Garanční systém za depozita ručí zpravidla jen do výše 100 000 eur (cca 2,5 mil. Kč) a jeho přehled všech kauz ukazuje, že loňský případ Sberbank nebyl úplně ojedinělý. Ani do budoucna nelze problémy nějaké další banky úplně vyloučit. Když lze navíc s maximální jistotou získat i vyšší výnos, je zřejmé, proč je to **v současnosti nejčastěji využívaná** varianta individuálních portfolií Generali Investments CEE, určených pro zhodnocení nejvyšších objemů – často ve stovkách milionů nebo ještě vyšších částkách.

**V nižších desítkách nebo i jednotkách milionů korun lze využít prémiovou třídu** obdobně řízeného **Generali Fondu krátkodobých investic**. Oproti dále uvedeným tématům a nabízeným fondům je vhodnější pro ty, kdo jiné než právě jen ty nejbezpečnější finanční nástroje využít nechťejí nebo nemohou.

V obou případech jde o jednoduché řešení zajímavé při dnešních sazbách i pro investory s volnějším přístupem k riziku, využívající jinak spíše portfolia nebo fondy zaměřené na tradiční třídy aktiv (dluhopisy, akcie). Ty bývají obvykle výnosnější, i když za cenu nižší jistoty, důležité hlavně v kratším období. Široký výběr produktů a zajímavých témat pro letošní rok dále zahrnuje:

## HOTOVOST, KRÁTKODOBÉ A STÁTNÍ DLUHOPIŠY

Vedle kratších **státních dluhopisů** vybírají investiční experti Generali Investments CEE také nejlepší **korporátní dluhopisy**. Výnosy dlouhodobě překonávají úroveň základních úrokových sazeb i výši úroků u většiny depozitních produktů. (Současná situace, kdy vysoké nejkratší sazby snižují význam a přínos delších investic, je docela výjimečná.)

## KORPORÁTNÍ DLUHOPIŠY

Kreditní prémie (tj. výnosová prémie za úvěrové riziko) zvyšuje průměrný výnos do splatnosti ještě o další cca 2 % ročně (tzn. v lednu cca 8,5 % p. a.), a to při stále relativně konzervativním výběru kratších dluhopisů, v průměru maximálně dvouletých. **Právě zde vykazuje aktivní správa Generali Investments CEE nejvyšší přidanou hodnotu: adekvátní index státních dluhopisů se splatností 1–3 roky dlouhodobě překonává asi o 3 % p. a., tedy více než dvojnásobně.**

## POKLES ÚROKOVÝCH SAZEB

V prosinci 2022 dosáhla inflace v České republice meziročně téměř 16 %, oproti listopadu však šlo o mírný pokles, přičemž pokračování klesajícího trendu se očekává i v dalších měsících. Spolu s tím se (pravděpodobně ve druhé polovině roku) dostaví také **pokles úrokových sazeb**. Protože cena dluhopisu reaguje na změnu tržní úrokové sazby měrou úměrnou době splatnosti, pokles sazeb přinese vyšší výnosy držitelům delších dluhopisů, v tomto případě především státních. Unikátní koncepce Generali Investments CEE spojující výhody aktivní správy se spolehlivým algoritmem přitom omezuje nejistotu předcházející obratu ve směřování úrokových sazeb i riziko ztrát v době jejich růstu. Pro klienty Generali Investments CEE jde o zajímavý způsob, jak v příštích měsících nebo i letech profitovat z očekávaného poklesu sazeb a navíc vhodně doplnit dosavadní investice třeba do tradičního Generali Fondu korporátních dluhopisů.

**Vysoká úroveň úrokových sazeb snižuje potřebu dynamičtějších investic**. I s relativně bezpečnými dluhopisy jsou dnes dostupné výnosy možné v předchozích letech jen s rizikovějšími akciemi. Tato situace vyhovuje především konzervativním investorům, pro které je **nizké investiční riziko** důležité. Mezi ty se řadí i **většina bytových družstev**.

## Akciová složka rozkládá riziko investice a zvyšuje potenciál budoucího výnosu:

Investice do akcií se vyznačují vyšší mírou rizika odpovídající dané třídě aktiv. **V dlouhodobém horizontu** však mohou být **akcie přínosem**, a to nejen jako zdroj spekulativních krátkodobých výnosů, ale i v rámci **větší diverzifikace** smíšených portfolií a **snížení závislosti na jediném trhu**. Také u akcií umožňuje Generali Investments CEE individuální výběr konkrétních fondů i základního přístupu:

- **Generali Fond globálních značek:** aktivně řízený výběr z nejlepších světových akcií;
- **Generali Fond udržitelného růstu:** stabilní akcie pro pravidelný růst se silnou vazbou na zhodnocení celého trhu (jako u populárních ETF, na rozdíl od většiny z nich však se zajištěným měnovým rizikem);
- **Generali Fond balancovaný konzervativní:** aktivní řízení poměru akciové a dluhopisové složky.

Kompletní nabídka fondů Generali Investments CEE nabízí i příležitosti k **investování do silných současných trendů**, jako je **udržitelný rozvoj a moderní technologie, energetika** (Generali Fond ropy a energetiky byl vysoce ziskový

POČÍTEJTE  
S NÁMI!



## 9 + 1 důvodů dozvědět se víc:

**Leader trhu investičních služeb** v České republice i celém regionu CEE  
**Generali Investments CEE řeší potřeby přirozeně konzervativních investorů**. Za jejich přičinění vděčíme důrazu na tradiční hodnoty a korektní osobní přístup i zkušenostem a kvalitě poskytovaných služeb při správě velkých korporátních, municipálních i dalších institucionálních či privátních portfolií, často v objemu miliard či desítek miliard korun.  
*Celkový objem individuálních portfolií pod správou Generali Investments CEE přesahuje 280 mld. Kč.*

Zvažte důvody k využití našich služeb i v rámci péče o  
**Vaše finanční rezervy a hotovostní přebytky:**

## Zodpovědnost

- **průběžný monitoring a minimalizace tržních i procesních rizik**
- **unikátní analytická expertiza, nezávislý risk management**
- **default rate: nejlepší parametry na trhu**  
*Úspěšný výběr rádně splácených dluhopisů určuje výsledky i spokojenost zákazníků.*

## Efektivita

- **osvědčená řešení, vysoká účinnost při jakémkoli objemu**
- **jednoduché využití, minimální nároky na Vaše účetnictví**
- **příznivé a hlavně naprosto transparentní ceny**  
*Žádné zbytečné náklady a skryté poplatky vzájemně se vlastních fondů.*

## Výsledky

- dlouhodobé, podrobné a **přehledné srovnání** různých investičních strategií
- **důraz na stabilitu** individuálních portfolií
- **prokazatelná přidaná hodnota a zajímavé výnosy:** v absolutním vyjádření, proti adekvátním benchmarkům i ve srovnání s lokální konkucí  
*I proto obsazujeme čelní místa ve většině přehledů a soutěžích, jichž se účastníme.*

## Váš důvod



i v problematice roce 2022) nebo Generali Fond zlatý pro investice do **tradiční rezervní komodity**. Realitní a zajištěné fondy doplňují kompletní výběr.

**Celá nabídka fondů a individuálních portfolií Generali Investments CEE je dostupná u investičních specialistů**, kteří vám ji rádi představí a pomohou vybrat nevhodnější řešení. Pokud chcete získat podrobnější informace navštivte webové stránky: [www.generali-investments.cz/am](http://www.generali-investments.cz/am). Nebo si vyžádejte aktuální nabídku přímo pro vás na adrese [corp@generali-investments.cz](mailto:corp@generali-investments.cz) či telefonních číslech **281 044 308, 603 782 676**.

Tento materiál je propagačním sdělením. Nejedná se o nabídku či veřejnou nabídku ani o návrh k uzavření smlouvy. Dosavadní výkonnost nepředpovídá budoucí výnosy a investice může vést k finanční ztrátě. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut/prospekt příslušného fondu a sdělení klíčových informací pro investory. V těchto dokumentech naleznete podrobné informace včetně informací o poplatcích a rizicích a investiční strategii v českém jazyce; u fondů s domicilem v Irsku v anglickém jazyce. Dokumenty jsou dostupné elektronicky na internetových stránkách společnosti Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., [www.generali-investments.cz](http://www.generali-investments.cz). Informace o aspektech udržitelnosti ve smyslu nařízení (EU) 2019/2088 jsou uvedeny na téže adrese v sekci Společenská odpovědnost a v prospektu/statutu. Informace o právech investora jsou uvedeny v českém jazyce v dokumentu Informace o Společnosti, který je k dispozici na internetových stránkách v sekci „O nás“, podsekcí „Fondy“. V listinné podobě jsou tyto dokumenty k dispozici v sídle společnosti, na jejím kontaktním místě a u smluvních partnerů společnosti. Generali fondy jsou řízeny aktivně, bez vztahu k referenčnímu indexu. Náklady a poplatky uvedené ve statutu/prospektu a sdělení klíčových informací se používají mimo jiné na pokrytí nákladů na obhospodařování a administraci fondu, včetně případných nákladů na veřejné nabízení a propagaci, a snižují potenciální výnosnost investice.

# Investiční minimum 12. Díl

## Nabídka investičních možností pro bytová družstva a SVJ

Naše společnost Conseq Investment Management, a.s. se již přes dvacet let mimo jiné zabývá péčí o volné peněžní prostředky českých měst a obcí, nadací, nadačních fondů ale i několika desítek bytových družstev a SVJ. V posledních měsících se nám, v souvislosti s aktuální situací, ozývají další menší bytová družstva s žádostí o zhodnocování jejich volných finančních prostředků, což nás vedlo k vytvoření produktu Conseq pro bytová družstva se zvýhodněnými podmínkami.

Víme, že bytová družstva jsou v obtížné situaci, kdy nemohou podstupovat příliš vysoké riziko, ale zároveň potřebují, aby investované prostředky neztrácely kupní sílu vlivem inflace nebo případně vynášely pravidelný výnos nezbytný pro financování jejich potřeb. Díky výraznému zvýšení úrokových sazeb v České republice v posledních dvou letech lze po dlouhé době opět ukládat peníze s atraktivnějším zhodnocením. Oproti tradičním bankovním vkladům existují i další zajímavé způsoby, které přitom nutně nemusí představovat výrazné zvýšení rizika.

Proto bychom našim klientům z řad bytových družstev rádi představili alternativu Conseq pro bytová družstva – velmi konzervativní, která ukládá většinu prostředků u České národní banky za 2T repo sazbu (aktuálně 7 % p.a.). Díky tomu mohou být výnosy většinou vyšší, než klientům z řad právnických osob nabízejí banky na spořicí účtech. V rámci produktů Conseq pro bytová družstva podle priorit každého klienta individuálně rozkládáme peněžní prostředky mezi různé typy aktiv, aby portfolio odpovídalo požadavkům, prioritám a míře rizika, které je klient ochoten podstoupit.

S umístěním finančních prostředků by neměla být spojena zbytečná rizika, ale také by měly přinášet odpovídající zhodnocení a likviditu. Fondy obhospodařované společností Conseq patří ve svých kategoriích dlouhodobě mezi nejvýkonnější.

### Varianta 1 – Velmi konzervativní

#### Conseq depozitní Plus, otevřený podílový fond

- alternativa depozitních vkladů u bank;
- očekávaný výnos cca 6,5 % p.a. po odečtení nákladů fondu (při současném nastavení základní úrokové sazby ČNB na úrovni 7 % p.a.);
- přístup k penězům jednou týdně, výběr není zatížen výstupním poplatkem;
- minimální úrokové riziko a předvídatelný výnos s minimální kolísavostí;
- fond kvalifikovaných investorů; minimální investice 1 mil. CZK;
- fond ukládá prostředky zejména u ČNB za aktuální úrokovou sazbu při zajištění jejími krátkodobými dluhopisy; v malém poměru do dalších dluhopisů s krátkou dobou do splatnosti.

**CONSEQ  
PRO  
BYTOVÁ  
DRUŽSTVA**

Majetek bytových družstev a SVJ zhodnocujeme už více než 10 let.

- na trhu již od roku 1994
- nevsázíme vše na jednu kartu – široká diverzifikace
- dluhopisy napřímo
- investiční fondy
- realitní fondy
- výnosy od 6 % výše\*

\* Očekávaný výnos je odhad, který nezaručuje budoucí výnos.

**CONSEQ**  
Wealth Management

www.conseq.cz/wm

### Varianta 2 – Konzervativní

#### Private Invest konzervativní portfolio, otevřený podílový fond

- aktivně řízené portfolio v podobě fondu kvalifikovaných investorů;
- vhodné pro investory, kteří v horizontu tří a více let nechtějí podstupovat riziko výraznějšího kolísání hodnoty své investice;
- rozložení investovaných prostředků zejména do dluhopisů (neutrální váha 87,5 %), v menším podílu do dynamických investičních nástrojů (akcie, alternativní investice – půda, lesy a další);
- přístup k penězům do 7 pracovních dnů, výběr není zatížen výstupním poplatkem;
- minimální investice 1 mil. CZK;
- očekávaný výnos při dodržení tříletého investičního horizontu: neutrální scénář 9,28 % p.a., negativní scénář -1 % p.a., pozitivní scénář +19,4 % p.a.\*

Pokud Vás zaujala možnost zhodnocení Vašich finančních prostředků, neváhejte se obrátit na náš tým Wealth Managementu.

*Tomáš Divín, Wealth Management, Relationship Manager*

\* V horizontu tří let by se s 95% pravděpodobností skutečný výnos neměl odchýlit z intervalu, vymezeného pozitivním a negativním scénářem. Historické výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích. Hodnota investice a příjem z ní může stoupat i klesat a není zaručena návratnost investované částky.

# Zmatky s datovkami pro SVJ



Jde o óbr akci, několika milionové zřízení datových schránek včetně SVJ. Jak to tak už bývá, státní správa zadělala na problémy. Přístupové údaje pro řízení datových schránek některých SVJ totiž dostávají i lidé, kteří nejsou ve volených orgánech. Dokonce nejsou ani členy SVJ. Co na to ministerstvo vnitra?

### U SVJ vyvstaly problémy

Jak již bylo uvedeno výše, datové schránky se zřizují povinně i SVJ. U těch se však objevilo několik problémů. Některá SVJ hlásí, že přístupové údaje přišly řadovým členům výboru a nikoli předsedovi. Podle ministerstva vnitra to ale není způsobené tím, že by údaje posílalo postupně. Přístupové údaje jsou jednotlivým členům statutárního orgánu generovány a odesílány v jeden okamžik za celou schránku. Rozdílné lhůty doručení listinných zásilek jsou pak zpravidla dány individuálními podmínkami v průběhu doručovacího procesu, včetně součinnosti adresáta a jeho dostupnosti na adrese pro převzetí, vysvětlila Hana Malá, mluvčí ministerstva vnitra.

Chyba může být také na straně SVJ, pokud na rejstříkový soud nenahlásilo například změnu členů výboru. Problémy může způsobit také případná liknavost rejstříkového soudu, pokud se měnili členové výboru, soud o tom dostal informaci, do rejstříku však změnu zatím nenapsal.

Řešením každopádně není, aby se člen výboru, kterému přístupové údaje došly, o ně podělil se svými kolegy. Předávání přístupových údajů jinému než jejich výlučnému a oficiálnímu držiteli není přípustné a je v rozporu s podmínkami zákona o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, kdy uživatel datové schránky je povinen zacházet s přístupovými údaji tak, aby nemohlo docházet k jejich zneužití. Zároveň však platí, že jakmile je datová schránka zřízena, může do ní její držitel (tedy i například předseda SVJ, kterému ještě nedošly přihlašovací údaje) přistupovat jinými prostředky (např. Identitou občana s využitím bankovní identity), aniž by byly přístupové údaje doručeny a vyzvednuty.

### Přístup získali i členové výboru, kteří za SVJ nesmí jednat

Jak upozornil server Lupa.cz, u SVJ vyvstal v souvislosti s datovými schránkami ještě jeden problém. Pouze část členů výboru může za SVJ jednat. Velká část SVJ má totiž ve stanovách, že za ně může jednat jen předseda, případně, pokud je nepřítomen, tak místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru, bývá doplněno ve stanovách. Jenže ministerstvo vnitra rozesílá přístup všem členům výboru, tedy i těm, kteří nemají oprávnění za SVJ jednat.

Každý člen výboru tak může, aniž by to věděli ostatní, vystupovat prostřednictvím datové schránky za celé SVJ, přestože na to dle stanov nemá právo. Tedy může aktivovat datovou schránku, může do ní nahlížet, a tím způsobí doručení písemností, a může z datové schránky odesílat dokumenty, aniž by s tím musel souhlasit předseda výboru, nebo dokonce aniž by o tom mnohdy vůbec věděl, vysvětluje Martin Drtina, redaktor server Lupa.cz.

Jak doplňuje Martin Drtina, nemusí se navíc jednat pouze o odeslání dokumentu. Může stačit pouze přihlášení do schránky, čímž se došlé zprávy doručí a mohou tak způsobit právní následky. Server Lupa.cz proto radí, aby se výbor SVJ domluvil, že datovku bude obhospodařovat pouze jeden člen výboru anebo aby SVJ změnilo stanovy a z kolektivního statutárního orgánu udělalo individuální.



VÁŠ PARTNER PRO ÚSPORU ENERGIE

**Společnost Ulimex vznikla v roce 1991**  
a od počátku se orientuje dvěma hlavními směry.

**Komplexní služby pro bytový a nebytový fond obsahují**

fakturační měření tepla, vody, regulace tepla, rozdělení nákladů tepla, TV, SV v uživatelských a provozních jednotkách dle platné legislativy, výstavba a rekonstrukce produktovodů TV, SV, UT, rozvodů kanalizace, plynu a elektro.

**Druhým směrem společnosti je průmyslová regulace,**

která se zabývá montážní a servisní činností v oboru měření a regulace technologických procesů, realizací, výstavbou a rekonstrukcí výměňkových stanic a provozování zdrojů tepla.

**ŘÍDÍCÍ SYSTÉMY**

**AUTOMATIZACE**

**SILNOPROUD**

**VÝROBA ROZVADĚČŮ**

**DÁLKOVÝ PŘENOS DAT**

**MĚŘENÍ TEPLA A VODY**

**ZDROJE TEPLA**

**TOPNÉ SYSTÉMY**

**ROZVODY VODY A KANALIZACE**

**ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB A ENERGIÍ**

**ZA VÁLCOVNOU 1050/1, 400 01 ÚSTÍ NAD LABEM**

☎ Zákaznické centrum +420 475 240 415

☎ Recepce +420 475 600 553

✉ ulimex@ulimex.cz

**ČESKÁ LÍPA**  
Pivovarská 2073  
470 01 ČESKÁ LÍPA  
☎ +420 487 834 178  
☎ +420 737 204 339  
✉ c.lipa@ulimex.cz

**DĚČÍN**  
Hrnčířská 1345  
405 02 DĚČÍN  
☎ +420 412 512 811  
☎ +420 603 518 263  
✉ decin@ulimex.cz

**CHOMUTOV**  
Husova 2079  
430 03 Chomutov  
☎ +420 739 104 214  
☎ +420 474 622 947  
✉ chomutov@ulimex.cz

**MOST**  
Čsl. Armády 1608/29A  
434 01 Most  
☎ +420 731 620 900  
☎ +420 476 102 453  
✉ most@ulimex.cz

**PRAHA**  
Hornátecká 1772/19  
182 00 Praha 8  
☎ +420 737 204 332  
☎ +420 284 691 799  
✉ praha@ulimex.cz

**ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ  
ZA TEPLA A VODU**

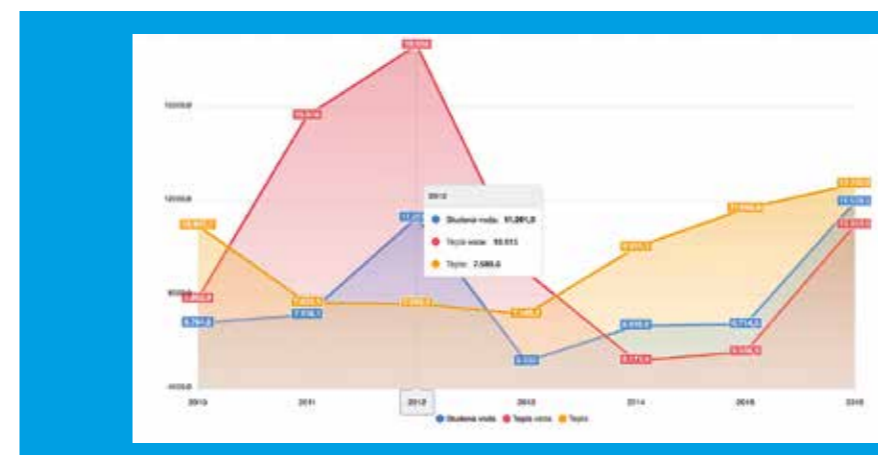
**S MOŽNOSTÍ ODEČTU NA DÁLKU**

**NOVÁ VERZE ISBM II**

Nová verze aplikace ISBM II je tu pro Vás!

**Informační systém indikace spotřeb  
služeb spojených s bydlením**

Prostřednictvím internetové sítě provozujeme pro naše zákazníky **bezplatnou webovou aplikaci**. Zde je možno získat informace o stavu a spotřebách bytových měřidel (vodoměrů TV, SV a indikátorů topných nákladů), historii nákladů a ostatní informace, které jsou důležité pro rozúčtování služeb spojených s bydlením. Ve spojení s centrálním sběrem dat radiových měřidel je možno provádět i denní kontrolu měřidel tzv. chytré měření. Tato služba splňuje požadavky novely zákona 67/2013 Sb. o četnosti poskytování informací o spotřebě tepla a teplé vody. Novela zákona 67/2013 Sb. má zajistit uživatelům jednotek, objektů informace o spotřebách tepla a vody v kratších časových intervalech. Spotřebitelé tak mohou rychleji reagovat na zvýšenou spotřebu tepla či vody a včas provést potřebná opatření ke snížení jejich spotřeb.



Systém umožňuje přístup k informacím majitelům či pověřeným správcům objektů a dále uživatelům všech jednotek. Prioritně je kladen důraz na ochranu soukromí a osobních údajů všech uživatelů.

**Přehled hlavních funkcí:**

prehled měřidel | grafické znázornění spotřeb | alarmy | archiv rozúčtování | export dat do formátů PDF, CSV

**Nyní i ve Vašem mobilu!**

DEMO NOVÉ APLIKACE K VYZKOUŠENÍ NA [WWW.PORTAL.ULIMEX.CZ](http://WWW.PORTAL.ULIMEX.CZ)



**Funkce alarmy**

Rádi bychom Vám představili funkci alarmy, která vás včas upozorní na protékající vodu ve vaší domácnosti. Tímto lze předcházet nechtěným únikům vody, zejména protékajících WC a haváriích na rozvodech vody. Tímto vším se ochráníte před nemalými finančními ztrátami a nepříjemným překvapením při vyúčtování nákladů za tyto služby.

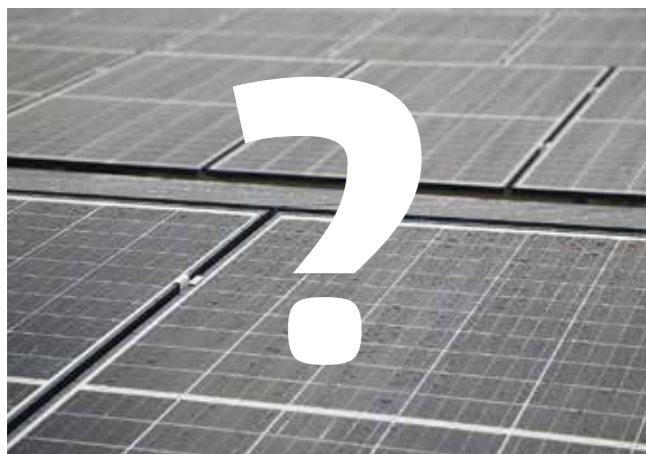


[www.ulimex.cz](http://www.ulimex.cz)



# FOTOVOLTAIKA A SLABÁ MÍSTA

Jedním z největších problémů dnešního velkého zájmu o fotovoltaické elektrárny je nepřipravenost distribuční sítě. Může se tak stát, že vaše plány s FVE může zcela překopat distributor energie, který vaši solární elektrárnu odmítne připojit k síti.



V minulosti jsme věděli, že tohle přijít musí. Věděli to politici, věděli to distributoři i správce elektrické sítě. Věděli to vědci, kteří zkoumali zatížení chytrých sítí (smart gridů). Bohužel se na poli posílení distribučních sítí neudělalo mnoho, natož do jejich vylepšení do podoby chytrého řízení. A tak tu máme staré kabely klimbající se na dřevěných sloupech, trafostanice z dob první republiky a problém v podobě nedostatečné kapacity sítě.

## Proč vás nepřipojí? Praktický příklad

Představte si na jedné straně distributora s vysokým napětím a místní trafostanici. Od ní vedou dlouhé dráty po vesnici, které rozvádějí napětí 230 V všem domácnostem. I poslední dům na lince musí těch 230 V mít (+- 10 %). Ve chvíli, kdy si všechny domy před posledním domem spustí varnou konvici o 10 A, spadne reálně na konci celé elektrické řady napětí natolik, že by nesplňovalo distribuční podmínky. Proto na začátku navýší distributor napětí např. na 240 V.

Pokud si na posledním místě v síti pořídí na dům fotovoltaiku, která posílá do sítě 10 A, najednou se zvedne v síti napětí na nepovolenou hodnotu (například 250 V). Dům připojený na začátku celé větve, tedy hned za trafostanici, ale bude moct mít fotovoltaiku, protože jeho FVE neovlivní celou větev. (zdroj: Amperak)

## Distribuční síť na limitu

Ještě před rokem připojili distributoři do sítě téměř každou fotovoltaickou elektrárnu. Jenže válka a solární boom natolik zvedly zájem o připojení, že distributoři narážejí na limity svých sítí. Ve vesnici se tak může připojit jen pár domů na síť a zbytek se musí odmítnout. „Zatím to není nijak extrémní, ale už to ani není výjimečné. Jen u klientů naší společnosti jsme v uplynulých měsících evidovali v průměru tak dvě zamítnutí týdně. To jsou možná 2–3 procenta případů, přitom dřív to bývala maximálně promile. A to se

bavíme o fotovoltaikách v původních limitech, tedy většinou do 10 kWp. Pokud v návaznosti na nová pravidla začnou poptávat větší fotovoltaiky, až k 50 kWp instalovaného výkonu, nepochybně bude hůř,“ upozorňuje Jaroslav Šuvarský, jednatel společnosti S-power Energies, která se návrhem a instalací fotovoltaických elektráren zabývá.

## Jaké jsou cesty

Distributor v případě nedostatku na distribuční síti může použít tři možnosti, co s žádostí o připojení dělat.

1. Neodmítne ji zcela, ale povolí její připojení až po posílení sítě v dané lokalitě. To ovšem nějakou dobu trvá, většinou se jedná o horizont několika měsíců, který ovšem bohužel garantovaný není. Do té doby sice elektrárna může fungovat, ale do sítě nesmí posílat žádné přetoky.
2. Lze zažádat o připojení menší elektrárny. To je na domluvě distributora a vlastníka FVE, jestli je možné menší elektrárnu připojit. Ovšem pak je otázka, zda nižší výkon elektrárny má vůbec smysl.
3. Distributor povolí připojení jen zjednodušeným způsobem, to znamená jako mikrozdvoj. V té chvíli smí do systému posílat pouze technické přetoky (velmi omezené na 115 W) a při jejich překročení pak účtuje distributor velmi tučné sankce.

## Až 50 kWp? A kde?

Naše vláda schválila možnost vytvoření větších fotovoltaik bez nutnosti pořídit si stavební povolení a licenci, a to až do hranice 50 kWp. Je to sice krásné, ale jsou oblasti, kde dnes i 10 kWp je hodně. Tak kdo tohle vlastně využije?

„Větší sestavy mají smysl u rodin, které vlastní elektromobil. Vzhledem k tomu, že spotřeba elektromobilu se vyrovná spotřebě celé domácnosti, vyplatí se mít na rodinném domě klidně i 20kWp elektrárnu,“ říká Jaroslav Šuvarský. „Potíž ale může nastat jednak na straně distribuční společnosti, protože distribuční síť v některých lokalitách narážejí na své limity, tudíž distribuční společnosti nechtějí větší elektrárny připojovat, a zároveň bývá limitující i plocha střechy, na kterou se vejde jen omezený počet panelů.“

## Než začnete plánovat

Takže dřív, než začnete plánovat svou FVE, je dobré vědět, co si vlastně můžete dovolit. Pokud se podíváte do připojovacích podmínek pro výrobní, najdete zde hodnotu impedance, kterou musí mít fotovoltaika, aby bylo možné ji připojit. Revizní technik pak může přijít a změřit impedanci smyčky vedení, na jejímž základě pak je možné přesně určit místní podmínky.

JAN ČECH

# Elektrická síť na Green Deal nestačí



Zatímco Green Deal pokračuje v Evropě plným proudem, lidé jsou tlačeni do nákupů drahých elektromobilů a pořizování tepelných čerpadel, německá energetika na to není přizpůsobena a nemá dostatečné kapacity. Hozí časté přetížení elektrických sítí. To se bude řešit tak, že provozovatelé sítí budou bránit majitelům elektromobilů nebo tepelných čerpadel v jejich provozu, reps. budou omezovat nabíjení elektroaut a provoz tepelných čerpadel. Tyto pravomoce by měla získat Spolková síťová agentura. O plánech, které unikly právě z této síťové agentury, píše německý deník Welt, který je označuje za výbušné. Automobilový průmysl je chystanými opatřeními prý znepokojen.

Náběh elektrické mobility představuje „výzvu“ pro energetické sítě. Spolková síťová agentura, která v Německu spravuje energetické sítě, nyní proto plánuje omezení spotřeby soukromých zařízení, jako jsou nabíjecí boxy pro elektroauta a tepelná čerpadla. „Pokud se síť přetíží, provozovatelé energetických sítí by měli být schopni zajistit, aby tepelná čerpadla a soukromé dobíjecí stanice pro elektromobily dočasně dostávaly méně energie,“ píše Welt.

Ministr hospodářství Robert Habeck (Zelení) mezitím přesunul tyto plány na Spolkovou síťovou agenturu, která je podřízena jeho ministerstvu, podle německých médií zřejmě i proto, že Habeckovo ministerstvo hospodářství a klimatu nechce být nositelem špatných zpráv pro řidiče elektromobilů.

Podle deníku Welt by „provozovatelé sítí měli být schopni přiškrtnout takzvaná zařízení s regulovatelnou spotřebou... na 3,7 kilowattů. Nikdo by neměl být úplně odpojen, ale nabíjení vlastního elektromobilu by pak trvalo mnohem déle,“ citoval Welt z plánů Spolkové síťové agentury.

Autá na baterie Němci většinou nabíjejí doma v garáži.

Ze speciálních nástěnných boxů s nabíjecí kapacitou 3, 4, 7, 4, 11 nebo maximálně 22 kilowattů odebírají podstatně více elektřiny než domácí spotřebiče. Limitujícím faktorem je nejen domácí síť, ale také integrovaná nabíječka auta, často nelze dostupnou nabíjecí kapacitu boxu vůbec využít.

S omezením ze strany síťové agentury na 3,7 kW by bylo běžné pouze velmi pomalé nabíjení. I malý elektromobil s 30 až 40 kilowatthodinovou baterií by potřeboval k plnému nabití zhruba 10 hodin. Velké elektrické SUV by mohlo být v zásuvce dvakrát déle, pokud budou po tuto dobu pokračovat omezení doby nabíjení. Extrémní příklad: Pokud je k dispozici pouze 2,3 kilowatt, tedy v běžné domácí zásuvce, potřeboval by elektromobil jako BMW iX s 111 kW baterií neuvěřitelných 38 hodin, než bude baterie nabitá na 80 %. Při 3,7 kW by to bylo ještě skoro 30 hodin.

Omezování by prý mohlo být nutné ale pouze na několik hodin, a tedy ne po celou dobu nabíjení. Veřejných rychlonabíjecích stanic by se limit neměl dotknout. Nicméně rychlonabíjení je podstatně dražší než odběr elektřiny ve vlastní garáži.



# Aby teplo neunikalo.

## Takzvaný blower door test ověřuje vzduchotěsnost budov

Topení a ceny energií s ním spojené asi v dnešní době trápí nejednoho z nás. Jedním z hlavních faktorů, který má významný vliv na únik tepla a tedy i náročnost dané budovy na vytápění, je přitom vzduchotěsnost. Zda je budova dostatečně vzduchotěsná, určuje takzvaný blower door test, jehož specifika vysvětluje Tomáš Pošta z divize Weber společnosti Saint-Gobain.

Stanovení vzduchotěsnosti patří mezi stále více sledované parametry současné výstavby, a to především u budov v energeticky pasivním standardu. „Jeho provedení je také podmínkou pro získání dotace na stavbu energeticky úsporného domu v rámci programu Nová zelená úsporám,“ upozorňuje Tomáš Pošta ze společnosti Weber, která se zaměřuje právě na nízkoenergetickou a pasivní výstavbu. Máme-li tedy v plánu o dotaci žádat, musíme mu budovu podrobit.

### Ventilátory vytvoří v budově podtlak

Detekční metoda, která vzduchotěsnost obálky ověřuje, se nazývá blower door test. Provádí ji specializované firmy, stavební firmy či dodavatelé stavebních materiálů, včetně zmíněného Weberu. „Princip zkoušky spočívá ve vytvoření podtlaku, respektive přetlaku v budově. Ten je zajištěn pomocí

jednoho či více BlowerDoor ventilátorů. Na základě zjištěných hodnot, tedy průtoku vzduchu při daných tlakových podmínkách, objemu vnitřního vzduchu a dalších parametrů, se stanoví takzvaná intenzita výměny vzduchu v budově,“ popisuje Tomáš Pošta. Tato veličina udává, kolikrát se při daném tlakovém rozdílu vymění objem vnitřního vzduchu v budově (nebo její posuzované části) během jedné hodiny. Blower door ventilátor se v rámu s plachtou osazuje do dveří nebo do okna obvodové stěny. Uvnitř domu vytvoří přetlak nebo podtlak 50 Pa. „Měření se obvykle provádí ihned po dokončení konstrukcí zajišťujících vzduchotěsnost budovy, před jejich zakrytím, aby bylo možné efektivně odstranit případné vady,“ říká Tomáš Pošta.

V případě, že blower door test objeví netěsnosti v obálce budovy, musíme je najít, utěsnit a celý test zopakovat. „Hodnota, které je nutno dosáhnout, je stanovena na  $n50 = 0,6$ . To znamená, že při podtlaku či přetlaku 50 Pa nesmí během jedné hodiny utéct nebo přitéct více než 60 % objemu vzduchu v budově,“ vysvětluje odborník z Weberu. „Běžné domy, které nebyly postaveny v pasivním standardu, dosahují při blower door testu obvykle hodnot kolem  $n50 = 3,5$ . Nesprávně zhotovené domy pak mohou dosahovat až hodnoty 10,“ upozorňuje Tomáš Pošta.

### Pozor na utěsnění oken a dveří

U zděných domů může vzduchotěsnou vrstvu představovat vnitřní omítka, která ale ve specifických kritických oblastech nemusí být dostatečným řešením. Jde například o oblast oken a dveří. „V těchto místech je třeba využít speciální těsnicí pásy a tmely, které jsou trvale pružné a zároveň časem neztrácí své schopnosti,“ doporučuje odborník z Weberu. Kromě netěsností kolem rámu oken a dveří podle něj často narušují vzduchotěsnost například špatně provedené těsnicí fólie, nevhodně provedená konstrukce sádkokartonových podhledů, nedotažení vnitřních omítek či neutěsněné prostory kabelů v elektrokrabicích.

Blower door testem se dá prověřit vzduchotěsnost rodinných i bytových domů či jednotlivých bytů, ale také škol, školek, nemocnic či velkých hal. „Žádný alternativní způsob pro zjištění vzduchotěsnosti budovy v současné době nemáme,“ říká odborník z Weberu.



# Chcete zvýšit komfort bydlení a hodnotu bytu? Pořídte si balkon nebo lodžii.



Vlastníte byt v domě bez balkonů a chcete to změnit? Společnost Pekstra se více než 25 let specializuje na poradenství, výrobu a dodávku závěsných ocelových balkonů, samonosných ocelových a hliníkových lodžií na bytové domy. Díky těmto zkušenostem se staly odborníky, kteří vyřeší balkon nebo lodžii na každém domě. Není dům, pro který by nebylo řešení a možnost rozšířit byt o balkon nebo lodžii.

Balkony a lodžie PEKSTRA splňují požadavky a nejpřísnější kritéria současného moderního trhu. Kvalitu produktů potvrzují a deklarují certifikáty kvality výroby, jedinečnost technických a výrobních postupů zajišťuje mimo jiné i Osvědčení o zápisu průmyslového vzoru.

Základem je vždy individuální přístup k zákazníkovi, k jeho potřebám a požadavkům. Tým odborníků zajistí zaměření budovy, vypracování technické dokumentace, výrobu a následnou montáž nových PEKSTRA balkonů, lodžií i ocelových zábradlí. Balkony je možné dodat i včetně zasklení, což v současné době drahých energií uspoří náklady na vytápění bytu. Zároveň prodlouží čas, po který můžete balkon využívat bez ohledu na počasí.

### Proč si pořídít balkon či lodžii?

Bydlení v bytě s sebou přináší mnohé výhody, ale také řadu nevýhod a jednou z nich je častý pobyt mezi čtyřmi stěnami. Pokud nemáte u bytu balkon, pak v teplých dnech Vám bude chybět prostor, kde se můžete posadit na čerstvý vzduch a vychutnat si sluneční paprsky. Pryč jsou doby, kdy balkon byl jen skladištěm, dnes se na balkonech odpočívá, relaxuje, pěstují se kytičky i bylinky. Na balkon se vejde i malý bazének, kde se děti mohou čachtat za parných letních dní. Na balkoně můžete sušit prádlo, které v bytě zabírá místo. Navíc na sluníčku a při lehkém vánku uschne mnohem rychleji. Také tím předejdete hromadění nadměrné vlhkosti v domácnosti. Balkony a lodžie Vám nabízejí dostatek prostoru, abyste mohli mít na balkoně posezení, kytičky a bylinky

v truhlíku, ale mohli si i něco dobrého na balkoně ugrilovat. Nejlépe s bezkouřovým pártý grilem. Jaké jsou možnosti?

Nabídka je velmi rozmanitá a vše je zakázková výroba přesně podle výběru a projektu klienta. Ať si zvolíte balkon nebo lodžii, odborníci společnosti Pekstra Vám pomohou s výběrem provedení, půdorysu, rozměru, ukáží nabídku výplní a možnosti zasklení a doporučí doplňky. Na každý projekt je nezbytné zpracovat individuální cenovou kalkulaci i s ohledem na celkový počet balkonů, lodžií, dopravní vzdálenost a komplikovanost montáže. Pekstra zajišťuje komplexní řešení závěsných ocelových balkonů a lodžií přímo na míru.

Závěsné ocelové balkony mají vlastní rámovou nosnou konstrukci. Povrch konstrukce je opatřen žárovým zinkem a případně i následným komaxitovým nástřikem barvou dle výběru. Na výběr jsou výplně z bezpečnostního skla, hladkého plechu, trapézového plechu, děrovaného plechu, dekorativního tahokovu, špruší a jejich kombinací. Volba výplně dá balkonů výsledný vzhled.

Standardní a nejmenší rozměr balkonů se vyrábí v šíři 250 cm a hloubce 90–125 cm. Větší a žádanější rozměry balkonů jsou pak v šíři 250–420 cm a hloubce 125–150 cm.

Ocelové lodžie nabízí nehlubší v České republice. Rozměr nepředstavuje žádné omezení, jediným omezením je statický posudek možného zatížení stavby.

Běžně mají lodžie 200 až 250 cm hloubky a šířku podle Vašeho přání. Lodžií získáte nový „pokoj“ k bydlení nebo malou zahrádku.

Hliníkové lodžie se skládají z jednotlivých modulů, jsou představené před opravovaným objektem. Stejně jako ocelové je možné je dodat i tam, kde dosud žádné balkony nebyly. Na základě statického posudku se montují až do výšky 6 poschodí bytového domu v rozměrech od 250 × 150 cm až do 400 × 250 cm.

Oproti betonovým lodžím jsou samonosné lodžie vzdušnější, mají lepší tok světla a samozřejmě je tady menší zatížení budovy i pozemku.

Obraťte se na společnost PEKSTRA, rádi Vám zašlou nový katalog pro inspiraci. [www.pekstra.cz](http://www.pekstra.cz)



# Metoda BIM

přinese úspory při správě domů.  
Myslete na ní už při výstavbě



Metoda BIM přináší možnost rozhodovat se na základě dat, nikoli odhadů. Díky vzájemnému propojení a provázání informací nabízí možnost zefektivnit správu a užívání staveb. Místo mnoha hodin vyměrování stačí pár kliků myši. Stejně jako na zjištění termínů nutných revizí. Vyšší efektivita při správě budov pak samozřejmě přináší úspory – času i peněz. A v dlouhodobém měřítku může jít o velké částky.

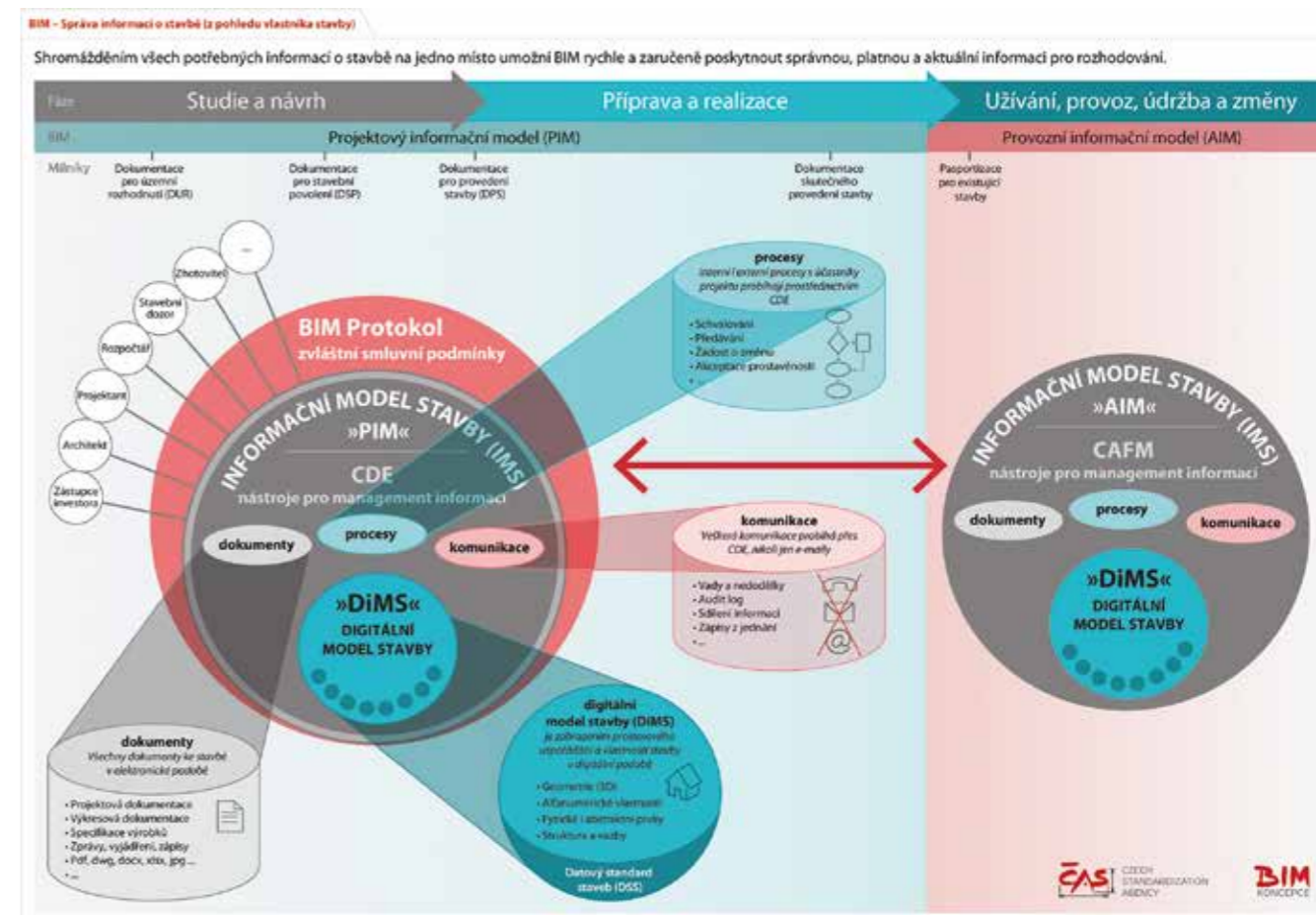
Metoda BIM není žádnou horkou novinkou, ostatně žijeme s ní už více než půl století. S nástupem informačních technologií a digitalizace se ale dostala do centra pozornosti. Je totiž v současnosti nejslibnější cestou, jak posunout stavebnictví do jeho digitální budoucnosti. A že je to cesta skutečně důležitá naznačuje stagnující produktivita práce v tomto sektoru. Digitalizací procesů a komunikace, ale především soustředěním všech relevantních informací o stavbě na jedno místo, přináší metoda BIM vyšší efektivitu práce a z ní plynoucí úspory v každé fázi životního cyklu. Všechny důležité informace o stavbě jsou totiž sdíleny napříč všemi stavebními profesemi a celým životním cyklem. Nejenže odpadne nutnost některé informace zadávat opakovaně. Informace jsou vzájemně provázané a vyhledatelné. A protože fáze užívání, správy a údržby budov je tou nejdelší v životním cyklu stavby, je zcela přirozené, že právě v ní se skrývá největší potenciál pro využití všech přínosů metody BIM.

Bytová družstva jsou téměř vždy z části také facility managery, nebo si na správu někoho najímají. V každém případě ale pro ně může být snížení nákladů na tuto část činnosti

velkou a zásadní úsporou. A co víc, informace o stavbách lze vzájemně propojit i přes více staveb, což dává prostor například pro optimalizaci servisních intervalů.

## Informace o stavbě na dosah ruky

I když – dokonce i v odborné veřejnosti – stále přežívá jistý předsudek, že metoda BIM se týká pouze projekční fáze stavby, není to pravda. V současnosti je zkratka BIM vykládána jako Building Information Management, český překlad tedy zní správa informací o stavbě. Nejde tedy ani zdaleka jen o nějaký 3D model stavby. Metoda BIM nám dává možnost jednoduše pracovat se zaručenými informacemi o stavbě po celý její životní cyklus. Základním pilířem metody BIM je totiž Informační model stavby (IMS), v něm jsou sdíleny všechny důležité informace o stavbě – nejen elektronické a digitální dokumenty, ale právě také i záznamy o digitalizovaných procesech a jejich výsledcích, stejně jako komunikace nad projektem. Přitom platí, že IMS je sdílen napříč všemi stavebními profesemi a po dobu životního cyklu stavby se postupně rozšiřuje. Platformou pro sdílení informací je



Společné datové prostředí (CDE), do něj mají přístup všichni zainteresovaní v té které fázi životního cyklu. Je zde také uložen Digitální model stavby (DiMS), tedy virtuální obraz skutečné stavby umístěný do geoprostoru a obsahující jak grafické, tak negrafické (alfanumerické) informace o stavbě. Klíčové je, že všechny informace jsou vzájemně propojené a je možné v nich vyhledávat. Všechny stavební profese navíc mají jistotu, že pracují se stejnou verzí informace – sdílejí ji totiž ze stejného IMS a platí, že informace uložená v CDE je vždy aktuální a platná.

Někdy je proto CDE označováno za místo jediné pravdy. Vyhledat zaručeně platnou informaci byla doposud zdlouhavá práce s nejistým výsledkem (hledání v šanonech, papírech, e-mailech nebo i textových zprávách). Metoda BIM z toho činí úkol na pár kliknutí myši. To zvyšuje také jistotu při rozhodování – odpovědné osoby se nemusí rozhodovat na základě odhadů, mají k dispozici snadno vyhledatelná fakta a mohou na jejich základě skutečně kvalifikovaně rozhodovat. Navíc mají kdykoliv k dispozici také evidenci podkladů, na základě kterých rozhodnutí učinili.

Sdílení informací napříč celým životním cyklem stavby navíc téměř zcela eliminuje potřebu zadávat některé údaje opakovaně. Dnes se bohužel často stává, že během životního cyklu stavby se informace ztrácí, a musí se zadávat znovu. To znamená zbytečné náklady a čas navíc. Při využití metody BIM k ničemu takovému nemůže dojít – jakmile je jednou nějaká informace do Informačního modelu stavby (IMS) vložena, všechny následující stavební profese na ní mohou stavět. V každé fázi životního cyklu stavby tak znamená BIM zvýšení efektivitu práce, jednodušší a rychlejší

rozhodování, a nakonec i zpříjemnění pracovního dne. Protože člověk zkrátka dělá méně „otravných“ monotónních činností, což nakonec vede také ke snížení chybivosti.

## Kolaudací to nekončí, ale začíná

I když pro mnoho staveb končí projekt právě předáním stavby do užívání, ve skutečnosti je to jen začátek nejdélejší fáze jejího životního cyklu. Vždyť i u složitých projektů trvá projekční a realizační fáze maximálně jednotky let, ovšem hotovou stavbu pak užíváme, spravujeme a udržujeme několik desetiletí, možná i století. Proto se také často uvádí, že investice do samotné stavby odpovídají asi desetině celkových nákladů na životní cyklus. V současné době jde ale mnohdy o dost oddělené procesy. Mnoho informací po předání stavby prostě zmizí. Respektive nezmizí, ale nedostanou se k těm, kteří přebírají budovu do správy. Zkušenost firem z oblasti facility managementu ukazuje, že převzetí nové budovy do správy znamená dlouhé měsíce nutných měření, zapisování a mapování, aby shromáždili informace, které už dávno existují.

Právě tady se může skrývat první zásadní trumf metody BIM – většina v současnosti používaných digitálních nástrojů pro Facility Management (CAFM systémy) totiž umí potřebné informace načíst přímo z Digitálního modelu stavby (DIMS). Co to znamená? Pro správu budovy jsou tak k dispozici všechny relevantní informace, které byly do modelu vloženy během celého jejího vzniku. Samozřejmě, že pro správu a údržbu budovy je potřeba pouze jejich část. Proto se informace z modelu načítají do CAFM systému. Současně to ale znamená poměrně zásadní proměnu role facility managera. Ten by měl být

## Jan Lodl



### Odbor Koncepce BIM Česká agentura pro standardizaci

Technologický nadšenec a evangelista digitalizace. Jako technický novinář se od roku 1999 věnoval zejména světu informačních a komunikačních technologií. Působil v redakcích několika časopisů a webových portálů. Od roku 2020 aktivně pomáhá popularizaci metody BIM a podporuje digitalizaci stavebnictví, která přináší především vyšší efektivitu práce, snížení nákladů, ale také výrazně zvyšuje atraktivnost celého oboru.

totiž zapojen do projektu už v úvodních fázích projektu. Tím je totiž zajištěno, že výsledný model bude obsahovat všechny informace potřebné pro užívání, správu a údržbu budovy.

Ale i když tomu tak není, nabízí metody BIM, přesněji DiMS poměrně velké ulehčení. Jak již bylo řečeno, informace obsažené v modelu jsou považovány za aktuální a platné. Při přebírání budovy tak může být přebrán model a předávající strana by měla ručit za jeho úplnost a pravdivost. I když samozřejmě bude muset dojít k samotnému fyzickému převzetí, ze zkušeností facility management společností znamená převzetí informací z DiMS úsporu mnoha desítek hodin práce. Ale to ještě není vše, díky modelu získává firma, která bude stavbu spravovat i vzhled do vnitřku budov. V hotové budově je samozřejmě již většina technologií skryta, což stěžuje jejich budoucí revize, údržbu či ochrany. DiMS dává možnost zobrazit existující TZB systémy včetně přístupových bodů k nim. Revizní technika lze tak velmi snadno navést přímo na místo. Ušetří se tím čas, ale také minimalizují případné zásahy do interiérů (například může odkryt jen tu část, kde je požární průchodka atp.) Již nemusíte složitě hledat manuály a návody na webu či (marně) v haldách šanonů. Stačí pár kliků myši. Z hlediska plánování kapitálových výdajů jde o poměrně velký převrat. Všechny servisní intervaly a požadavky lze snadno evidovat a kontrolovat z jednoho místa.

### Výměry, ale i hlídání termínů

I tak jednoduchá věc, jako je smlouva s úklidovou firmou, může být ve větší budově (nebo větším počtu budov) poměrně problematická. Základem pro určení ceny bývá totiž velikost uklízené plochy. Jenže jak získat přesné výměry? Nejde ale jen o celkové číslo, cena se liší přirozeně podle náročnosti jednotlivých povrchů (koberec, lino atd.) a přidat je potřeba třeba také parapety a další plochy. Přeměřit vše může být práce i na několik dní, další možností je postavit smlouvu na odhadech. A co tak mít možnost získat přesné údaje za pár minut? Přesné výměry jsou totiž součástí informací obsažených v modelu, díky filtrování si lze nechat zobrazit nejen vybrané typy ploch, ale také součty podle jednotlivých povrchů, a nakonec klidně i ony parapety. Takže přesná a důvěryhodná čísla mohou být k dispozici za pár sekund, stačí pár kliků myši.

Právě možnost pracovat se strukturovanými informacemi je poměrně zásadní i v případech, kdy je společně spravováno několik budov, tak jak to v případě bytových družstev bývá poměrně časté. Součástí informací, které jsou propojené s modelem mohou být také záruční, uživatelské a revizní manuály. Pokud se tedy například v několika domech nachází výtahy, je nutné, aby pravidelně procházely revizí. S využitím CAFM a informací z digitálního modelu stavby lze zobrazit informace o všech výtazích ve spravovaných budovách (nebo v dané lokalitě) a stavu jejich revizí. Pak je možné naplánovat návštěvu revizní technika tak, aby při jedné cestě zvládl udělat revize více (nebo i všech) výtahů v lokalitě. Což znamená úsporu v nákladech na cestu, ale i zjednodušení do budoucna. Všechny výtahy od jednoho výrobce mohou mít například stejný servisní interval. Podobně je možné například zobrazit jednotlivé typy kotlů pro vytápění a tak dále.

Velké zjednodušení může ale přinést využití DiMS i pro běžnou údržbu. Než vyrazí údržbář na místo, může už z modelu vědět co ho čeká, mít k dispozici potřebné náhradní díly a znát přesnou polohu zásahu. V některých případech jsou navíc využívány QR kódy, které mu umožňují nejen stáhnout si případné manuály a návody, ale přímo z místa přes jeho chytrý telefon nebo tablet, provést záznam o provedeném úkonu. Nedochozí tak k prodávám a nepřesnostem v záznamech.

### Ušetřete práci i peníze

Výše zmíněné příklady jsou samozřejmě jen zlomkem toho, co propojení CAFM systémů s digitálním modelem stavby (DiMS) nabízí. Samozřejmostí, kterou jsme ještě nezmínili, je automatické hlídání servisních termínů a dalších lhůt vyplývajících ze zákona nebo třeba požadavků pojišťoven. Nicméně možnosti, které práce s digitálními informacemi obsaženými v DiMS nabízí, jsou téměř nekonečné. Prakticky u každého kroku, který během správy stavby uděláme, je příležitost uspořit čas, lidskou práci nebo obojí, to znamená i snížit náklady na správu a údržbu. A v průběhu desetiletí užívání stavby může jít o poměrně zásadní částky.

Jan Lodl  
odbor Koncepce BIM  
Česká agentura pro standardizaci

# ZASKLÍVACÍ SYSTÉM WINLOG® OTOČNÝ

## CHCETE MÍT Z LODŽIE ZIMNÍ ZAHRADU?



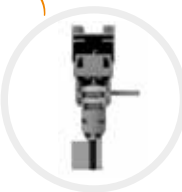
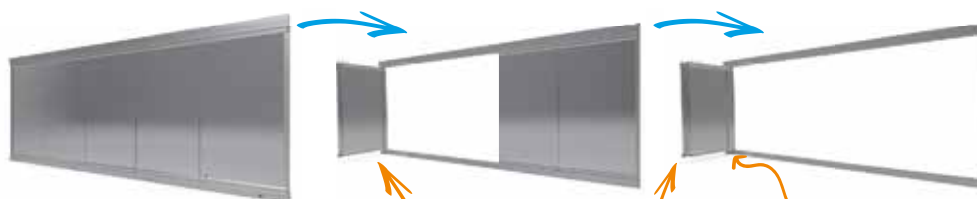
WINLOG® otočný, pravouhlý



WINLOG® otočný, rovný



WINLOG® otočný, šikmý



Skleněný bezrámový otočný zasklívací systém WINLOG® pro zasklívání lodžii v panelových domech, balkónů, zimních zahrad, pergol a venkovních posezení. Skleněná stěna WINLOG® je bezrámová, otočná, posuvná, uzamykatelná nerezovým madlem, které lze polohovat a vytvořit tím uzamčené větrání.

Skleněné stěny WINLOG® jsou vyrobené z hliníku, skla a nerezové oceli. Tím zaručujeme vysokou kvalitu, promyšlený vzhled a zpracování, odolnost, trvanlivost a užitnou hodnotu.

Výhody otočného bezrámového zasklení WINLOG®

- úspora tepla
- účinné snížení hluku (ALU zasklení)
- další prostor k obývání
- získání zimní zahrady v panelovém či rodinném domě
- do zasklené lodžie neprší a nesněží
- zvýšení užité hodnoty bytu a pocitu většího bezpečí

Zasklením dosáhnete luxusního vzhledu lodžii, zvláště při komplexním prosklení celého domu.



Bolatice - Průmyslová č. 957/5, 747 23 | Praha Vršovice - 28. pluku 457/3, 101 00  
+420 602 771 627 | info@udrzbabudov.cz | www.udrzbabudov.cz





# PRO NÁŠ DŮM CHCI TO NEJLEPŠÍ A TOTÉŽ OČEKÁVÁM OD BANKY

**Výhodné úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků s atraktivními benefity**

Je v pořádku, že chcete to nejlepší. Třeba spolehlivou banku, která vám nabídne nejen výhodné parametry úvěrů na financování oprav či rekonstrukce bytových domů, ale i profesionální poradenství. Více informací získáte v našich pobočkách.