


Praktický rádce pro SVJ

INFORMACE PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, BYTOVÁ DRUŽSTVA A JEJICH ČLENY 1 | 2015



Doporučujeme:

- Konečně rozklíčování papírového rozúčtování
 - Zpracování domovního řádu dle nových pravidel pro Váš dům
 - Přefinancování úvěru SVJ
 - Poprvé revitalizace bytového domu na videu
 - Spravedlivé měření vody a tepla s dálkovými odečty
- 

...a navíc

Pro výbor SVJ:

Kvalitní průkaz energetické náročnosti budovy se slevou 2 000 Kč po celé ČR

Informace a nabídky pro výbor společenství vlastníků

průkaz PENB,
energetické
audity

plastová
okna

revitalizace
bytového domu

nové
stanovy

zateplení oken,
skla, fólie

měření tepla
a vody

výtahy

nový domovní
řád

úsporné LED
osvětlení
spol. prostor

kotelna,
alternativní
zdroje vytápění

právní
služby

izolace
plochých střech

nové úvěry
a refinacování
stávajících

rekonstrukce
spol. prostor
podlahy, schody

vím o prodeji
bytu v HK, PCE
kraji, odměníme

Tematické rubriky:

Měření vody a tepla	4 - 5
Garance	6
Maddeo	7
Topíme chytře	8
Tepelná čerpadla	10 - 11
Denostupňová metoda	12 - 13
Rozúčtování vody	14
Rozúčtování tepla	15
Maddeo	16
Pomůžeme Vám	17
Úvěry	18
Dotace	19
Izolace plochých střech	20
Občan 365	22 - 23
Revitalizace na záznamu	25
Právní rady	26
Energetika	28
České výtahy	30
Nové stanovy	31
Financování výtahů	32 - 33
Zateplení oken	34
Revitalizační poradna leden 2015	39
Čištění a údržba	41
Hliníková zábradlí	42
Zateplení	44
Sanace fasád	45
Rekuperace	46
Filtrace vody	47
Zdroje, kotelny	49

Navíc: Pro výbor SVJ:

Kvalitní průkaz energetické náročnosti budovy se slevou 2 000 Kč po celé ČR

Úvodní slovo šéfredaktorky

Zdravím Vás v roce 2015 vážení čtenáři!

Touto cestou bych se s Vámi chtěla přivítat v novém roce, který, pevně doufám, přinese Vám všem hlavně zdraví, mnoho úspěchů nejen pracovní povahy a také věřím, že jste vykoučili pravou nohou. ☺

Již sedmé vydání vychází na světlo tohoto světa. A neleníli jsme a připravili pro Vás mnoho nových informací a projektů, které v průběhu roku budeme postupně spouštět a seznamovat Vás s nimi nejen prostřednictvím této publikace. Až se podíváte na naše internetové stránky, naleznete na nich mnoho odkazů na konkrétní projekty, které pro Vás připravujeme ve spolupráci s odbornými partnery v daném oboru. Dostanete se tak přímo ke konkrétním informacím, radám a nabídkám, které se mohou hodit právě Vám.

Veškeré připravované projekty vidíte na tomto dvoulistu na levé straně, to vše chystáme právě pro Vás. Pro více podrobností, informací, cen a kontaktů se můžete prolistovat na následujících stránkách publikace, kde jsme pro Vás připravili opět špičkové články od velmi kvalitních a prověřených firem, které na našem trhu mají zázemí, stabilitu a jsou připraveni na Vaše dotazy, poptávky i konzultace ohledně získaných zkušeností a rad.

Co k tomu všemu dodat? Osobně Vám chci za celou redakci poděkovat za Vaši přízeň a spoustu telefonátů a emailů v roce 2014, ve kterých jsme hledali společné východisko pro každou vaši situaci a třeba i v tomto roce se opět uslyšíme, uvidíme nebo si napíšeme...

Mgr. Barbora Zimová
Vedoucí projektu
marketing@bmco.cz

Praktický rádce pro SVJ

www.radce-pro-SVJ.cz
Náklad 26 000 ks, vychází 3x ročně
Distribuce na SVJ, BD
Číslo 7, tisk leden 2015, registrace MK ČR E 21040

Vydavatel, redakce:

BMCO s.r.o. - poradenství, vydavatelství
Pobřežní 249/46, 186 00 Praha 8 – Karlín
Zasílací adresa: Javornická 1581, 516 01 Rychnov n. Kn.
IČO: 24297003, DIČ: CZ24297003, www.bmco.cz

Telefon, e-mail:

601 222 819, marketing@bmco.cz

Redakce, náměty:

redakce@bmco.cz

Tisk: UNIPRINT REPRO spol. s r.o.

Fotografie: imagio.cz

Vydavatel, redakce neodpovídá za obsah inzerce.

Použití textů, článků, fotografií bez písemného souhlasu vydavatelství je zakázáno.

Příspěvky jsou vítány, redakční rada neodpovídá za jejich stylizaci a případné tiskové chyby.

Přesné neovlivnitelné měření vody a měření tepla zohledňující prostupy tepla mezi byty

Na to jsme se zeptali za Vás Ing. Jaroslava Brzokoupila, jednatele společnosti Maddalena CZ s.r.o. Společnost Maddalena CZ s.r.o. je významným dodavatelem přesných vodoměrů a měřičů tepla a je výhradním zástupcem výrobce, společnosti Maddalena S.p.A, na českém a slovenském trhu. Rodinná společnost Maddalena S.p.A. vyrábí měřidla již od roku 1919 a za téměř 100 let své existence patří díky špičkové kvalitě mezi nejvýznamnější výrobce vodoměrů a měřičů tepla nejen v Evropě, ale i ve světě. Při výrobě je kladen důraz zejména na kvalitu a spolehlivost měření. Výrobce si doslova zakládá na skutečnosti, že veškeré díly použité pro výrobu mají původ výhradně v EU.

Měření vody

■ První dotaz. Proč je nutné přesně měřit spotřebu vody v bytech, jak tvrdíte?

„V první řadě je třeba si uvědomit, že cena vody se stále zvyšuje a už dávno neplatíme 80 haléřů za 1 m³, jako tomu bylo v roce 1992. V současné době je cena vody více než 100 krát vyšší, to znamená, že voda běžně stojí přes 80Kč za 1 m³. A výhled do budoucna? V médiích proběhla zpráva, že do roku 2015 dojde k navýšení až na 125Kč za 1 m³.

Současná praxe v typickém bytovém domě vypadá asi takto. V bytech jsou instalovány klasické suchoběžné vodoměry a každý rok při vyúčtování spotřeby vody uživatelé bytů řeší stále se opakující problém. Jedná se o rozdíly, které vznikají mezi hlavním vodárenským vodoměrem (tzv. patním) a součtem vodoměrů v bytech. Jde o tzv. úniky. A víte, proč jsou tyto rozdíly tak nebezpečné? Protože se rozpočítávají mezi všechny uživatele! A musím upozornit, že opravdu mezi všechny uživatele bez ohledu na to, kdo nebo co takový rozdíl (únik) způsobilo. Rozpočítání navíc probíhá v poměru k naměřeným hodnotám na bytových vodoměrech, takže ten, kdo má vyšší spotřebu, doplácí více a ten, kdo má nízkou spotřebu, doplácí méně. Výsledkem je, že nejvíce pak doplácí poctiví uživatelé bytů, kteří tak ve skutečnosti platí za ty, co tento rozdíl způsobili! Proto je nezbytné, aby takový rozdíl byl co nejnižší. Z toho jednoznačně vyplývá, že je třeba měřit spotřebu vody v bytech co nejpřesněji. Jediné tak lze zajistit spravedlivé rozúčtování.“

■ Jak se tedy rozdíly projevují v peněžních částkách poctivých uživatelů při současných cenách vody?

„Ať se všichni podívají do svého rozúčtování spotřeby vody a jednoduše zjistí, že uživatelé bytů neplatí cenu vody, kterou vyhlásí v daném městě vodárna. Platí cenu vyšší, protože jednotková cena vody se jim vždy navyšuje úměrně o zmiňované rozdíly (nezměřené úniky). Fun-

guje to asi takto. Představte si např. bytový dům o 72 bytech. V tomto domě bydlí čtyřčlenná rodina, která má spotřebu 100 m³ studené vody za rok. Dům nakupuje od vodárny studenou vodu za 80 Kč za 1 m³. V domě mají rozdíl 20%, to je mimochodem průměrný rozdíl, se kterým se setkáváme v bytových domech. Toto nezměřené množství vody, neboli rozdíl a jeho poměrné rozpočítání na všechny byty způsobí, že tato rodina nebude platit za kubík 80Kč, ale částku 96 Kč. Těch 16 Kč navíc je způsobeno právě tím 20% rozdílem a v případě naší rodiny to je částka 100 m³ x 16Kč = 1.600 Kč/rok. Takže každý rok tato rodina zaplatí 1.600Kč za vodu, kterou nespotřebovala. Jinými slovy 8.000Kč zaplatí během 5-ti let za někoho jiného. A přesně takhle je rozdíl nebezpečný. Běžně se setkáváme s rozdílem 15% až 45% a to je alarmující!“

■ Dobře. A je opravdu možné, aby uživatel bytu neplatil vodu zbytečně za sousedy?

„Ano, je to možné. Musíme si ale uvědomit základní princip. O čem to celé je. Před 20-ti lety, kdy byla cena vody 80 haléřů za 1 m³, byla voda měřena klasickými suchoběžnými vodoměry s magnetickou spojkou (tzv. suchoběžná konstrukce vodoměru). Protože taková konstrukce vykazuje omezenou přesnost měření a umožňuje ovlivnění ze stran nepoctivých uživatelů, rozdíly existovaly, ale nikoho moc netrápily, protože voda byla velmi levná. Naproti tomu dnes, kdy za vodu platíme přes 80 Kč za 1 m³, je nutné změnit i měřidlo, se kterým takto drahou vodu měříme. Potřebujeme vodoměr, který má výrazně vyšší přesnost měření a navíc jeho konstrukce neumožňuje jakýkoliv způsob ovlivnění!“

■ Jak tedy vybrat ten správný vodoměr, který nám zajistí spravedlivé měření?

„Z praxe vyplývá, že rozdíly neboli úniky v bytech vznikají ze 3 hlavních důvodů:

1. Nízká přesnost měření bytových vodoměrů
2. Ovlivnění bytových vodoměrů silnými magnety
3. Mechanické ovlivnění bytových vodoměrů



Klasický vodoměr s magnetickou spojkou, typ CD SD



Přesný neovlivnitelný vodoměr Maddalena, typ CD ONE TRP, bez magnetické spojky - vodárenská konstrukce vodoměru

Při výběru správného vodoměru je nutné se v první řadě zaměřit na jeho přesnost, která musí být výrazně vyšší, než tomu je u klasických suchoběžných vodoměrů. Dále pak na jeho konstrukci, která nesmí umožňovat jakékoliv ovlivnění. To splňují pouze vodoměry, které nemají ve své konstrukci magnetickou spojkou. To je důležité. Zde chci důrazně upozornit na neseriózní prodejce vodoměrů, kteří tvrdí, že právě ten jejich vodoměr sice magnetickou spojkou má, ale ovlivnit ho nelze. Není to pravda! V naší společnosti jsme provedli interní testy a výsledky hovoří za vše! Dalším parametrem jsou bezpochyby již dosažené výsledky na jiných domech. Nebojte se zeptat a žádejte reference. A v neposlední řadě je velmi důležitá také spolehlivost měření.“



Elektronický radio-vý modul pro nasazení na vodoměr CD ONE TRP s 10letou baterií



Zpětná klapka membránová pro vsazení do vodoměru – pro jednoduchou a spolehlivou montáž

■ Co tedy změnit, aby uživatel bytu konečně platil jen za sebe a ne za sousedy?

„Odpověď zní celkem jednoduše. Nechat si instalovat Přesné neovlivnitelné vodoměry Maddalena, varianta TOP. Tyto vodoměry jsou základním prvkem našeho řešení, které spolehlivě vede ke snížení nebezpečných rozdílů. Výsledky našeho řešení jsou na všech objektech stoprocentní, a proto jako jediní v ČR poskytujeme písemnou garanci vrácení peněz v případě, že váš problém s rozdíly nevyřešíme.“

■ Takže Maddalena CZ umí vyřešit letitý problém s rozdíly a navíc s písemnou garancí vrácení peněz?

„Přesně tak, naše dosažené výsledky jsou jednoznačné. Garance spočívá ve snížení rozdílu mezi součtem bytových vodoměrů a patním vodoměrem po instalaci přesných neovlivnitelných vodoměrů Maddalena za daných podmínek. Pokud bychom rozdíl nesnížili, převedeme na účet bytovému domu investici, kterou vložil do našeho řešení. Takže dům by za „nefunkční“ řešení poté zaplatil stejně jako za výměnu klasických vodoměrů. Podotýkám, že toto ještě ani jednou nenastalo. Navíc ke každému vodoměru dodáváme jako bonus zpětnou klapku zdarma, aby se zabránilo zpětným tokům. Jako další bonus pro naše zákazníky dodáváme k vodoměrům s dálkovým odečtem odečítací program a USB modemem za 1 Kč.“

Poznámka redakce: Investice – rozdíl mezi řešením Maddalena CZ a klasickými vodoměry.

■ Zdarma dodáte i zpětnou klapku ke všem vodoměrům Maddalena?

„Ano, Maddalena CZ řeší vše na 100%, a tak pro naše zákazníky máme vždy něco navíc. Zpětným průtokům přes vodoměr zamezíme a tím jednoznačně zpřesníme měření.“

■ Vy dodáte za 1 Kč odečítací program a USB modem pro dálkové odečty vodoměrů z chodby?

„Ano, přesně tak. Jsme toho názoru, že když si bytový dům koupí tzv. radiové vodoměry, jednoduše vodoměry s radiovými moduly, tak když už více zaplatí, ať taky více získá. Odečty si dům může provádět samostatně a kdykoliv.“

Pokud tedy od nás koupí vodoměry s radiovými vodoměry, dostanou odečítací program a USB modem pro odečty za 1 Kč. Zde chci upozornit na to, že se na trhu pohybují i firmy, které prodají bytovému domu radiové vodoměry, ale odečty si bytový dům nemůže provádět sám, protože tyto dodavatelé jim neprodají ani software ani odečítací zařízení. Jednoduše řečeno bytový dům koupí něco, co udělá službu někomu jinému. A absurdní na tom je fakt, že když chtějí odečty, musí si za ně ještě platit! Takže náš zákazník má naprosto vše, aby svoji investici využil a mohl si odečty vodoměrů provádět kdykoliv a zcela zdarma.“

Měření tepla

■ O vodoměrech bychom s Vámi mohli povídat celé hodiny, ale ještě jedno téma nás zajímá. A to je měření tepla v bytových domech.

„Hned na začátku musím říct, že v bytových domech teplo měří pouze dodavatel tepla, na „patě“ objektu. V bytech se teplo stávajícími metodami neměří, ale pouze indikuje. Vysvětlím, když měříme, tak měříme fyzikální veličiny (°C, m³, GJ, kW, ..) a když indikujeme, tak jenom zaznamenáváme stávající stav (málo tepla, více tepla, ... toto není fyzikální veličina).“

Jsou dvě základní metody. První pomocí poměrových indikátorů na radiátorech (indikace - výstup dílky) a druhá pomocí teplotních senzorů na zdech (měří střední teplotu bytu – výstup teplota - fyzikální veličina). Každá má své plusy a mínusy. V sortimentu máme obě, ale v poslední době má větší úspěch metoda teplotních senzorů, protože jednoduše zahrnuje prostupy tepla zdí, takže už nemusíte platit teplo za souseda“.

■ Měření tepla teplotními senzory tedy zohledňuje prostupy tepla zdí, takže už nemusíte platit teplo za souseda?

„Přesně tak. Metoda je založena na jednoduchém principu denostupňové metody, která

se mimo jiné využívá jako nejvíce optimální ve srovnávacích teplotních výpočtech v oborech technické zařízení budov, termodynamika budov, pasivní domy. Principem je, že byty o stejné podlahové ploše a stejné vnitřní teplotě (tedy se stejnou tepelnou pohodou) platí stejně, bez ohledu na umístění bytu (pod střechou, nad sklepem nebo uprostřed).“

Je nutné ještě poznamenat, že metoda neřeší, kolik tepla bylo vysíláno radiátory do místnosti, ale metoda měří teplo, které zůstalo v bytě. Z toho plyne, že když soused získal teplo prostupem skrz zeď – tak si ho taky zaplatí! Kolem měření tepla je spousta polopravd a mýtů. Je to na dlouhé povídání.“

Rozhovor poskytl:

Ing. Jaroslav Brzokoupil, Maddalena CZ s.r.o.
www.maddalena.cz
www.neovlivnitelnyvodomer.cz

maddalena
since 1919

maddeo

info@maddalena.cz
800 778 778, 773 669 073
www.maddalena.cz
www.maddeo.cz
Maddalena CZ s.r.o.

Elektronický indikátor topných nákladů – instalace na radiátor (nezohledňuje prostupy tepla, potřebuje opravné koeficienty, indikuje)



Tepelný senzor – instalace na zeď (zohledňuje prostupy tepla, měří střední teplotu bytu – tepelnou pohodu, umožňuje snížení spotřeby tepla pro celý bytový dům na základě monitorování a vyhodnocení)

V trubkách tečou peníze! Rozdíl v náměrech vody pak způsobuje „nesprávné“ přerozdělení peněz

„Přejete si „jen“ nakoupit vodoměry nebo byste rádi získali osvědčené fungující řešení, jehož výsledkem je trvalé snížení rozdílů s garancí mezi součtem vodoměrů v bytech a hlavním vodárenským vodoměrem?“

Tuto otázku pokládají konzultanti společnosti Maddalena CZ (systém Maddeo) dodávající uvedené řešení stále většímu počtu zákazníků, kteří mají problém s náměry na vodoměrech v bytových domech. O vysvětlení, co se za touto jednoduchou otázkou skrývá, jsme požádali jednatele společnosti, který je průkopníkem přesného měření v bytových domech, Ing. Jaroslava Brzokoupila. Společnost Maddalena CZ jako jediná na trhu podporuje své řešení „Garancí vrácení peněz“.

■ Jak je to tedy s požadavky zákazníků ohledně instalace vodoměrů ve skutečnosti?

Na začátku je třeba si uvědomit velmi důležitou věc. Co naprostá většina zákazníků od výměny vodoměrů v bytech skutečně očekává? Na základě našich zkušeností lze odpověď shrnout do dvou bodů. Zákazníci požadují od instalace nových vodoměrů dvě hlavní věci:

1. **Splnění platné vyhlášky**, která předepisuje výměny vodoměrů v bytech.
2. **Spravedlivé rozúčtování vody, prostě neplatit za souseda – docílí se trvalým snížením** problematického rozdílu na nejnižší možnou mez.

Bod č.1 splní jakékoliv nové vodoměry s platnou ověřovací značkou.

Ale u bodu č.2 se na chvíli zastavíme. Praxe totiž celkem jednoznačně ukazuje, že nové vodoměry automaticky neznamenají snížení rozdílů, i když si to značná část zákazníků myslí. Vůbec se jim nedivím. To je samozřejmě pochopitelné. Od doby, kdy jsme začali jako první našim zákazníkům trvale řešit problémy s rozdíly pomocí přesných neovlivnitelných vodoměrů Maddalena a celkem nahlas upozorňovat na přesnost bytových vodoměrů, se doslova roztrhl pytel s konkurenčními dodavateli, kteří se najednou začali předhánět v lepších a lepších parametrech.

Některé typy a značky vodoměrů doslova „zázračně“ několika násobně zdokonalily své para-

metry a to i bez zjevné úpravy své konstrukce. Rozumně uvažující člověk si logicky musí položit otázku: „Vydrží tyto našponované papírové parametry stabilní a skutečně po celé metrologické období, když výrobce neprovedl zásadní úpravu v konstrukci?“

■ Zákazník by měl požadovat skutečné fungující řešení a ne výměnu vodoměrů?

To nejdůležitější, čím se naše společnost odlišuje od konkurence, je skutečnost, že nedodá-



váme „pouze“ nové vodoměry, ale dodáváme našim zákazníkům osvědčené a fungující řešení, jehož výsledkem je trvalé snížení rozdílů a to vše s garancí vrácení peněz! Přesné neovlivnitelné vodoměry Maddalena verze TOP jsou samozřejmě základním stavebním kamenem tohoto řešení. Ale vedle toho je nezbytné dodržet i další důležité podmínky. Jedině tak lze dosáhnout požadovaných výsledků. Jinými slovy, zákazníci si od naší společnosti nekupují klasickou výměnu vodoměrů, ale kupují si jistotu, že jim vyřešíme jejich problémy s rozdíly nebo vrátíme investici do tohoto řešení. Dává vám to smysl?

■ Říkáte garance vrácení peněz, když nesnížíte rozdíly? Jak přesně garance funguje?

Přesné podmínky garance snížení rozdílů, kterou poskytujeme jako první a taky jediná na trhu, jsou uvedeny v garančním listu. Tento je standardně předkládán s každou příslušnou nabídkou. Jednoduchý princip garance spočívá v tom, že naše společnost se písemně do smlouvy zaváže, že sníží rozdíly mezi součtem vodoměrů v bytech a hlavním vodárenským vodoměrem. Jak to funguje? Jednoduše. Na začátku je třeba znát rozdíl, který byl vykazován při původních vodoměrech, tzn. před výměnou. Pak se provede výměna vodoměrů za nové přesné neovlivnitelné vodoměry Maddalena verze TOP včetně dalších podmínek nezbytných pro uplatnění garance. Následně se pomocí pravidelných odečtů sleduje vývoj rozdílu. V některých případech rozdíl klesne okamžitě, v jiných po určité době. Ale klesne vždy!

Velmi důležitá je aktivní spolupráce mezi naší společností a zákazníkem a na základě toho naše společnost tedy garantuje snížení rozdílu oproti původnímu stavu.

Z principu, že každý dům je jiný, má jiné rozvody vody a tedy i jiné podmínky, nelze garantovat pokles rozdílu na konkrétní hodnotu. Ale pro představu uvedu výsledky, jakých dosahujeme po instalaci našeho řešení na domech, kde je naše řešení již instalováno. Tam, kde se původní rozdíly před instalací pohybovaly mezi 15% - 40%, se nyní po instalaci pohybují mezi 2% - 7%! Naše řešení doposud zafungovalo na všech instalovaných domech. A pokud funguje jinde, není důvod, aby nefungovalo i na vašem domě. Naši pracovníci Vám vše velice ochotně jednoduše a hlavně srozumitelně vysvětlí na naší bezplatné lince 800 778 778 nebo emailu info@maddalena.cz.

Děkuji za rozhovor.

maddalena
since 1919
maddeo

Pro zpracování nabídky a získání dalších informací jsme právě pro Vás zajistili technicko - obchodní poradkyni Jaroslavu Hrušeovou na tel. 734 448 819, emailu: asistentka@maddalena.cz nebo pro domluvení osobní schůzky u Vás v bytovém domě technicko - obchodního poradce Lukáše Kloze, který Vám bude nápomocen na tel. 773 669 073, emailu: obchod@maddalena.cz

Zelená linka 800 778 778; info@maddalena.cz; www.maddalena.cz; www.maddeo.cz

Rozvody vody bez řešení tvrdosti vody jsou časovaná bomba

maddalena
since 1919

Chytrý správce bytového domu se snaží předcházet problémům s technickým stavem objektu dříve, než skutečně nastanou a jejich následné odstranění pak bude stát spoustu finančních prostředků navíc a úplně zbytečně. Tyto prostředky by se přitom daly využít mnohem efektivněji.

Jednou ze skrytých hrozeb v bytových domech jsou rozvody vody, u kterých se jejich stav řeší většinou až v době, kdy začnou naznačovat, že je něco v nepořádku. Ať už se jedná o zanešené potrubí vodním kamenem, snížený tlak vody nebo nefunkční kulové uzavěry. Finanční ztráty na výměnách stoupaček, jejich údržbě a škodách na majetku jdou každoročně do desítek tisíc korun.

Společným jmenovatelem těchto problémů je zvýšený obsah vápenných úsad vodě, které jsou nám všem známy jako vodní kámen. Výsledkem jsou pak například zanesené výměníky pro ohřev teplé vody v domě, kde je

prokázáno, že se snižuje jejich účinnost o desítky procent. V důsledku zvýšeného obsahu vápníku ve vodě se zanášejí trysky u sprchových hlavic, zasekávají se kulové uzavěry před vodoměry a měřiči tepla a vše se poté projevuje na našich peněženkách při výměnách těchto zařízení.

Jak tedy zamezit usazování vodního kamene a šetřit peníze?

Úpravna vody Nanomad dokáže působením specifického magnetického pole rozložit krystaly vápníku na drobné nanokrystaly, které jsou již tak malé, že nemohou vytvářet pevné usazeniny a navíc, pokud voda má být

jen malý stálý průtok, dokáže dočistit stávající stoupačkové rozvody a tím prodloužit jejich životnost.

Namontováním úpravny Nanomad za patní vodoměr nebo do cirkulace teplé vody dojde k zastavení tvorby nového vodního kamene a navíc se ošetří celý bytový dům a tím náklady na pořízení budou mnohem menší, než kdyby si každý z vlastníků kupoval samostatně vlastní úpravnu. Díky fyzikálnímu principu úpravy vody nemá Nanomad žádné provozní náklady a životnost zařízení je na desítky let, takže investice vložená do instalace se během funkce úpravny vody několikrát vrátí.



Kámen v nádrže - WC protékající pomalu ale jistě po 5 měsících po kompletní výměně.

Pro zpracování nabídky a získání dalších informací jsme právě pro Vás zajistili technicko - obchodní poradkyni Jaroslavu Hruběšovou na tel. 734 448 819, emailu: asistentka@maddalena.cz nebo pro domluvení osobní schůzky u Vás v bytovém domě technicko - obchodního poradce Lukáše Kloze, který Vám bude nápomocen na tel. 773 669 073, emailu: obchod@maddalena.cz

Zelená linka 800 778 778; info@maddalena.cz; www.maddalena.cz; www.maddeo.cz

Povinná instalace elektronického rozúčtování tepla - opravdu spravedlivé a účelné řešení?

Skutečně je možné očekávat úsporu tepla po instalaci indikátorů?

Od 1. 1. 2015 má každý vlastník nemovitosti s byty povinnost instalovat a pro vyúčtování tepla použít jeden ze tří legislativou schválených „systémů“ pro zjišťování dat, použitelných pro rozúčtování mezi jednotlivé byty.

Hlavním cílem je dosažení vyšší objektivní spravedlnosti při rozúčtování tepla. Jako vedlejší záměr, lze tušit snahu o zvýšení pocitu odpovědnosti každého uživatele bytu za množství skutečně spotřebovaného tepla. Otázkou však je, zda těchto cílů je možné v praxi dosáhnout, nebo se jim alespoň přiblížit, a jestli k tomu právě takto formulovaná zákonná povinnost může přispět. Pokud ne, pak je smysl takového direktivního opatření opravdu velmi diskutabilní. Zkusme se nad tím společně zamyslet ...

Polemika odpůrců:

„Další nařízení, které stojí peníze, žádné teplo neušetří a spravedlnost do rozúčtování nepřinese. A nikdo nás nemůže nutit, abychom šetřili energií proti své vůli (a platili tak méně za teplo).“

Orientační zamýšlení nad cenou:

Cena bývá různá i podle typu a funkce. Některé E-ITN umožňují odečet bez vstupu do bytu, jiné jen manuální odečet s nutným vstupem do bytu, jiné podporují on-line odečet. Kdo má tři radiátory, ten bude platit (při ceně 500,- až 700,- Kč/radiátor) cca od 1.500,- do 2.100,- Kč za E-ITN a montáž. Za rozúčtování platíme již nyní, ale tyto náklady se mohou zvýšit až o několik desetikorun na byt ročně! Náklady tohoto nařízení na **deset let provozu**, tak mohou na byt se třemi radiátory vystoupat na cca 2.300,- až 4.100,- Kč! To je na byt 410,- Kč za rok, nebo 1,13 Kč každý den. Je to málo nebo hodně? Nejprve je třeba se dopátrat, co aplikace zákona v praxi přinese.

Mohou indikátory ušetřit za teplo?

Indikátory nejsou vybavené žádnou takovou funkcí, za teplo nám indikátor jako takový neušetří ani korunu! Přináší však cennou informaci o přímé závislosti spotřeby tepla, na míře odpovědného chování uživatele. Vyhodnocením této informace vzniká prostor pro úsporu nepřímé, ale podstatné. Spotřebu tepla tedy ovlivní především uživatel bytu svým chováním. Spotřebu ovlivní také vlastník nemovitosti (SVJ), bytové družstvo apod.) zajistí-li, aby topný systém správně fungoval. A to zdaleka není běžné – mnoho topných soustav vykazuje v tomto ohledu vážné nedostatky. Uživatel bytu totiž může ovlivnit spotřebu, pouze když má možnost příjem tepla z topné soustavy do bytu ovlivnit svým zásahem. Neefektivněji se chovají systémy automatické, u kterých je manuální zásah uživatelem činěn pouze pro drobnou korekci teploty v bytě. Typicky se jedná o hydraulicky precizně seřízené topné soustavy, vybavené termostatickými hlaviciemi. Indikátory jsou v tomto ohledu velmi účinným nástrojem – konfrontují uživatele s osobní odpovědností za spotřebu tepla. Proto nelze doporučit odpařovací indikátory, ale raději E-ITN s displejem, které jednoduchým způsobem poskytnou představu o spotřebě tepla i méně technicky zdatným uživatelům uživatelům. Přesnost určení míry odparu ze dvou rysek je diskutabilní i pro odborníka, natož pro laika. A také možnost porovnání náměřů dvou odpařovacích ITN bývá obtížná. Není snazší porovnat dvě čísla na displeji elektronického

indikátoru? Z pohledu úspory tepla jsou tedy výhodnější indikátory elektronické - E-ITN, a opravdu je možné jejich instalací významně podpořit úsporu tepla – pokud uživatel sám chce a pokud topná soustava správně funguje.

Spravedlivé rozúčtování tepla v bytových domech?

Z principu je výraz „spravedlivé“ problematický, většina uživatelů či vlastníků bytů chápe spravedlnost značně podjatým způsobem. Nelze to nikomu vyčítat – každý obhajuje svá práva a své zájmy. Je však třeba nalézt přijatelný kompromis a určit obecně platné mantinely, aby se s provedením a „spravedlností“ rozúčtování ztotožnilo co nejvíce lidí. Žádné řešení asi nebude akceptovatelné vždy, pro všechny a bez výhrad, ale i o tom je obchod. A o obchod jde v daném případě především, protože zde mluvíme o účtování spotřebovaného tepla, tedy o jeho prodeji koncovému spotřebiteli! Rozúčtování pomocí E-ITN skýtá vysokou míru oné spravedlnosti v rozúčtování tepla, pro panelové domy asi tu nejvyšší dosažitelnou za přijatelné peníze. To ale platí, pokud se dodrží další aspekty, onu spravedlnost ovlivňující – byt zdánlivě s rozúčtováním nesouvisí. Špatnou zprávou je, že u mnoha topných soustav (domů) právě tyto aspekty dodrženy nejsou. Tím pak je smysl této relativně přesné metody zcela zbytečně znehodnocen. Proč tomu tak je a co s tím? Jak vytěžit z instalace E-ITN při jejich relativně nízké pořizovací ceně maximální efekt nejenom z pohledu spravedlivého rozúčtování, ale také z pohledu úspory spotřebovaného tepla? **Zde v článku není dostatečný prostor pro podrobné vysvětlení. Uvedu jen krátký výpis základních faktů a logický závěr. Více se dozvíte v nekrácené verzi článku na www.topimechytře.cz, kde jsem pro vás také připravil dvě jednoduché rady, jak přestat kupovat teplo, které ve skutečnosti nespotřebujete.**

Metody spravedlivé a spravedlivější, ale...!

Vyhláška 372/2014 připouští tři metody měření, resp. indikace tepla. Jedním je **přímé měření (kalorimrický princip s použitím stanovených měřidel spotřeby tepla)**. Tato metoda je pouze pro objekty, v nichž jsou všechny byty vybavené samostatným přívodem tepla – většinou moderní novostavby. Je to malé procento domů, zde jí nebudu řešit podrobněji. Pro většinu domů je třeba vybrat mezi principem indikace tepla předaného radiátorem nebo tzv. „**Gradenovou (denostupňovou) metodou**“, kde se měří teplotními čidly teplota prostoru pod stropem místností v bytech bez jakékoliv vazby na to, zda se do bytu teplo dostane radiátorem, nebo jinak. Tato metoda skýtá pro některé zákazníky efekt jakési vyšší „spravedlnosti“, neboť celkem uspokojivě řeší problém s přílišnými „šetřilkami“, kteří se systematicky nechávají vytápět neměřenými stoupačkami a také od souseda - přestupem tepla přes společnou zeď. Sami při tom často mají uzavřené radiátorové ventily v domněni, že tak výrazně ušetří. Sousedé tak platí i pro zátop u těchto „šetřilků“. U „Gradenové metody“ však není posuzováno teplo přijaté radiátorem, ale je vyhodnocena teplota v jednotlivých místnostech se zohledněním teploty venkovní. „Šetřil-

ci“ tedy mají menší šanci šetřit na úkor ostatních sousedů, protože teplotní čidla zaregistrují i teplo získané prostupem od souseda. „Gradenová metoda“ ale má také nevýhody – více o nich v nekrácené verzi textu. Pokud se smíříte s možným nižším vlivem na úsporu energie u této metody než u ostatních zmíněných a pokud je Vaším cílem především rozúčtovat teplo a omezit rozdíly mezi spotřebami v bytech, pak je tato metoda použitelná. Vždy však platí, že pokud topná soustava není dobře hydraulicky seřízená, pak nemůžete očekávat vliv rozúčtovací metody na úsporu tepla, a navíc tím přicházíte o možnost ovlivnit příjem energie do svého bytu. A samotné termostatické hlavice problém s nastavením soustavy nevyřeší.

Nejpoužívanější metodou je indikace na jednotlivých radiátorech. „E-ITN“ - moderní elektronické indikátory s displejem porovnávají teplotu povrchu radiátoru s teplotou prostoru v místnosti a průběh sčítají v čase. V tomto případě se jedná o indikaci tepla předaného výhradně radiátorem. Měří-li se na radiátorech, může být vliv na spotřebu tepla výrazně větší než u metody Gradenové. I zde však je důležité správně vyregulování topné soustavy. Pokud nebude seřízena správně, pak i spravedlnost rozúčtování může trochu „pokulhávat“. Jak je to možné? Když je soustava seřízena podle hydronického výpočtu, pak každým tělesem protéká maximálně jen takové množství vody, které odpovídá skutečně vypočítané tepelné ztrátě místnosti. Tedy průtoky korespondují s velikostí místnosti a s velikostí radiátoru. A právě z toho vychází předpoklad, že rozúčtování bude „spravedlivé“, pokud se odehraje podle platného zákona – tedy z obecného předpokladu, že topná soustava funguje a je seřízena správně. Ale pokud není seřízená, pak některými radiátory proudí vody více a některými zase méně. Tím pádem se v radiátorech voda jinak (rychleji či pomaleji) ochlazuje – což má vliv na indikátory měřenou teplotu povrchu radiátoru v místě, kde jsou nainstalované (lhostejno při tom, zda jsou umístěné na radiátoru nebo na zpětném potrubí, resp. v případě umístění na zpětném potrubí mohou být disproporce ještě výraznější). Další aspekty vazeb rozúčtování a hydronického seřízení soustavy, i na příkladech, viz. nekrácená verze článku.

Závěrem:

Opravdu nelze nikoho nutit k úsporám energie a menším platbám za teplo, proti jeho vůli. Nicméně je vhodné zajistit, aby každý, kdo chce uspořit za teplo, měl reálnou možnost toho dosáhnout. Při tom je nezbytné zajistit maximální, technicky podloženou, akceptovatelnost použitého rozúčtování tepla. Obou předpokladů je možné docílit výběrem vhodné metody indikace tepla, za předpokladu, že topná soustava je správně seřízená. Návržnost zpravidla bývá v řádu jednotek let, tedy výrazně rychlejší, než např. při za-teplení domu.

Zpracoval: Miroslav Svěrák

Další informace: www.TopimeChytře.cz

Jak neplatit teplárně za teplo, které nepotřebujete!

- Trápí Vás vysoké faktury za teplo?
- Chcete spravedlivější rozúčtování tepla?
- Je Vaše topení hlučné?

**Pomůžeme
Vám ušetřit
za vytápění.**

**Provádíme optimalizaci
topných soustav
v bytových domech.**

**Návrh vhodného řešení
pro váš dům,
vám můžeme připravit
zdarma.**

- Hydronické seřízení topné soustavy – výpočet, realizace, změření skutečného výsledku vč. protokolu
- Oddělení topných soustav, příprava pro samostatné měření tepla
- Instalace vodoměrů, měřičů tepla, indikátorů topných nákladů
- Výměna termostatických ventilů, se zárukou bezhlučnosti
- Patní regulace teploty topné vody – ekvitermní regulace
- Příprava topných systémů na změnu zdroje tepla
- Tepelná čerpadla pro bytové domy
- Domovní plynové kotelny
- Rozúčtování tepla a vody

www.alltechsro.cz

www.TepelnaCerpadlaProBytoveDomy.cz

e-mail: alltech@alltechsro.cz, tel.: 608 962 404, 606 626 176

AllTech s.r.o., Krhanice 38, 257 42 Krhanice.
pobočka Praha 4: Na Hřebenech II 783/25, Kavčí Hory

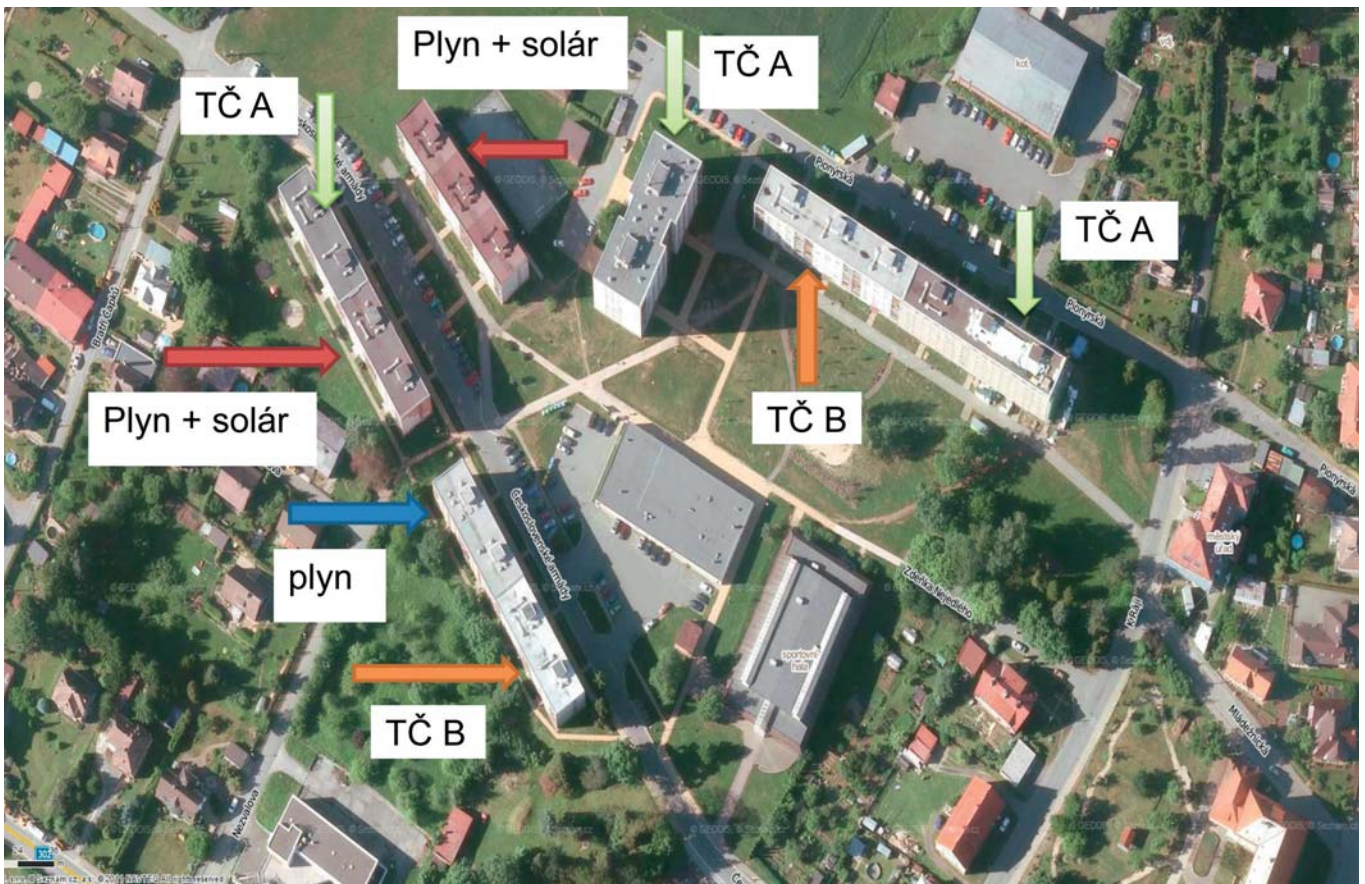


**Sjednejte si zdarma
nezávaznou telefonickou konzultaci.**
Volejte: **608 962 404**

Zašlete nám nezávaznou poptávku:
alltech@alltechsro.cz

Sídliště v Broumově se odpojilo od CZT!

V Broumově se v září 2014 celé sídliště odpojilo od CZT. Jde o ulici Československé armády a ulici Pionýrskou. Odpojené sídliště určitě doporučujeme navštívit, protože na jednom místě uvidíte v provozu více značek tepelných čerpadel, solární kolektory v kombinaci s plynovými kotelny a také samostatné plynové kotelny. ACOND dodával 9 tepelných čerpadel speciálně pro panelové domy zkonstruovaných. Na instalaci přímo výrobcem obyvatelé oceňovali rychlost a profesionalitu. Je rozdíl si najímat různé firmy na montáž topenářských rozvodů, elektroinstalace, vzduchotechniky apod. nebo používat vlastní zkušené pracovníky, kteří takových montáží provedli již celou řadu.



Investičně vycházela podle našich informací nejdráže kombinace solárních kolektorů s plynem. Na základě zkušeností z řady jiných instalací věříme, že nejnižší cenu za GJ a tím největších úspor dosáhnou naše vnitřní tepelná čerpadla ACOND. Proto budeme rádi, když si sami nezávisle na nás zkušenosti ověříte. Dosažené hodnoty budeme průběžně zveřejňovat.

Příběh č. 1 - Broumov

Představte si, že existuje sídliště, které se celé najednou odpojilo od teplárny. Jako alternativní zdroje jednotlivá SVJ použila různé zdroje vytápění, plynovou kotelnu, solární kolektory, různé značky tepelných čerpadel, českých a německých. Na jednom místě tak může každý snadno zjistit výhodnost jednotlivých variant. Prodejci dokážou vychválit cokoli, tady můžete sami zjistit reálné zkušenosti uživatelů a do budoucna i jasná a průkazná čísla. To je sen! To opravdu stojí za návštěvu. Broumov, okres Náchod, ulice Pionýrská a Československé armády.

Teplo za 300,- Kč/GJ!

Dny otevřených dveří v panelových domech s tepelným čerpadlem v březnu 2015.

Praha, Zdiměřická 1455
Milevsko, Písecké předměstí 1302
Blatná, Nerudova 821
Vlašim, Bohuslava Martinů 1558
J. Hradec, sídliště Vajgar 670/III
Loučovice 237,238 a 239
Broumov ul. Pionýrská a Čsl. Armády
Slavonice, Svat. Čecha 106
Tábor, Pražského povstání 2316, 2317

Přijďte se podívat. Termíny a upřesnění najdete na www.acond.cz

Teplo v Blatné za 263,- Kč/GJ!

Kvůli neustále rostoucím cenám za teplo a teplou vodu obyvatelé panelového domu v Nerudově ulici v Blatné rozhodli o pořízení vlastního tepelného čerpadla a odpojení od CZT. Nejprve jednali s dodavatelem, který místo tepelného čerpadla používal venkovní klimatizační jednotky z Asie. Uvažované umístění venkovních klimatizačních jednotek na střeše bylo problematické. Pokud je střecha nová, hrozila by ztráta záruky. U staré střechy pak hrozí zatékání a dohady čí vinou. Na základě prohlídek na jiných in-

stalacích se obyvatelé rozhodli pro vnitřní tepelná čerpadla od českého výrobce ACOND. Vnitřní tepelná čerpadla ACOND jsou pro panelové domy speciálně zkonstruovaná, zejména s ohledem na velmi nízkou hlučnost a vysoké úspory. ACOND tepelná čerpadla nejen sám vyrábí, ale také je odborně instaluje a poskytuje i záruční a pozáruční servis. Odborná technická podpora přímo od výrobce je výhodou. Ekonomické výsledky jsou přesně podle očekávání vynikající. Cena tepla a teplé

vody vychází na senzačních 263,- Kč/GJ včetně paušálních plateb za jističe. Návratnost investice je tak velmi, velmi krátká. Hlučnost je tak nízká, že o zařízení uvnitř domu nikdo ani neví. Přijďte se podívat například v rámci dnů otevřených dveří v březnu 2015. Více informací najdete na www.acond.cz. Rádi Vám nezávazně zpracujeme cenovou nabídku a spočítáme úspory. Nebojte se zeptat odborníka ing. Dvořáka na 777 300 345 nebo dvorak@acond.cz.



Denostupňová metoda – spravedlivé a průhledné rozúčtování nákladů na teplo

Jak již vědí nejenom odborníci v dané oblasti, ale i zainteresovaná část veřejnosti, dnem 4. listopadu 2014 vstoupila v platnost nová Vyhláška 237, kterou se mění vyhláška č. 194/2007 Sb. Změn ve vyhlášce není mnoho, ale jsou poměrně významné, protože jasně stanovují, jakými přístroji registrujícími dodávku tepelné energie mají být vybaveny byty a nebytové prostory v budovách s centrální dodávkou tepla. Faktem je, že tato část legislativy byla doposud trochu zamlžená a ne-li děravá. Detailněji byla odbornými předpisy a vyhláškami popsána pouze metoda měření na radiátorech, protože je z principu nejkomplicovanější a také nejchoulostivější z pohledu správnosti její aplikace. Zejména u neoborníků však mohl vzniknout právě opačný dojem – a sice že nejlepší je to, o čem se nejvíce píše...

Nová vyhláška 237 uvedla stav věcí na pravo míru, a to takto:

„(1) V budovách se vnitřní rozvod tepla pro vytápění a vnitřní rozvod chladu vybaví v případě, že

- a) vstupuje a vystupuje z bytu nebo nebytového prostoru v jednom místě, pracovním měřidlem stanoveným určeným k měření tepla nebo chladu podle zákona o metrologii v místě vstupu vnitřního rozvodu tepla pro vytápění nebo vnitřního rozvodu chladu do bytu nebo nebytového prostoru,
- b) vstupuje a vystupuje z bytu nebo nebytového prostoru v několika místech,
 1. zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo
 2. pracovním měřidlem stanoveným určeným k měření tepla nebo chladu podle zákona o metrologii.

(2) Zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění je indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění místností otopnými tělesy instalovaný na každém otopném tělese, indikátor instalovaný na odtokové trubce z otopného tělesa nebo přístroj se snímačem teploty vnitřního vzduchu ve vytápěném prostoru a teploty venkovního vzduchu ve dnech vytápění v otopném období s trvalým průběhovým záznamem rozdílů těchto teplot vzduchu za časový interval, kterým je počet dnů v otopném období. V budově se instalují vždy stejné typy indikátorů nebo přístrojů se snímačem teplot.“

Z výše uvedeného textu Vyhlášky 237 tedy vyplývá, že pro rozdělování nákladů na vytápění lze použít jednu ze tří metod měření:

- měření pomocí indikátorů na radiátorech (takzvané „RTN“)
- měření na odtokové trubce radiátoru – takzvaná „modifikovaná denostupňová metoda“ firmy VIPA

- trvalé zaznamenávání rozdílu vnitřní a vnější teploty – takzvaná „denostupňová metoda“

V tomto článku se zaměříme na porovnání denostupňové metody s měřením na radiátorech z pohledu přesnosti a spravedlivosti.

Jak je zřejmé již ze stručného popisu v samotné vyhlášce, metoda technicky funguje na principu průběžného zaznamenávání teplot v jednotlivých místnostech a porovnávání těchto teplot s venkovní teplotou, která je rovněž průběžně zaznamenávána. A toto se samozřejmě provádí pouze tehdy, pokud se v daný den topí. Čeho tímto postupem dosáhneme?

Smyslem a cílem topení nejsou hřející radiátory, ale dodání takové množství tepla, aby teplota v místnosti dosahovala požadované úrovně, zajišťující příjemné bydlení. Je-li venku chladno, teplo se musí do místností dodávat trvale, protože z místností trvale uniká do okolí (tzv. „tepelné ztráty“). Teplo z různých místností uniká do okolí různým způsobem a v různé míře, záleží na tom, jak jsou dělicí stěny místnosti (tj. stěny, podlahy, stropy) pro teplo propustné, a jaký je rozdíl teplot mezi místností a okolím. Pokud je za dělicí stěnou naší místnosti venkovní prostor, nevytápěná garáž, nebo studená místnost, teplo uniká ven. Pokud je za dělicí stěnou teplejší místnost, teplo naopak „prosakuje“ dovnitř do naší místnosti (kupříkladu od teplomilného souseda).

Zatímco metoda **měření na radiátoru** se snaží ocenit uživatelský komfort měřením množství tepla, které se do místnosti **dodává** a množství tepla, které z místnosti uniká popsat prostřednictvím několika koeficientů, **denostupňová metoda** oceňuje uživatelský komfort přímo, a to měřením

množství tepla, které se v každé místnosti **udržuje**.

Pro lepší pochopení rozdílu mezi těmito metodami si představme místnost jako děravou vanu, ve které se snažíme udržovat nějaké konkrétní množství vody tak, aby hladina byla v nějaké výšce (analogie udržení nějaké teploty v místnosti). Napouštěním vody se hladina zvedá, zároveň však otvory voda uniká, a to tím víc, čím víc je otvorů a čím je hladina vyšší. Na nějaké úrovni se hladina ustálí.

Pro majitele vany není důležité celkové množství spotřebované vody (z vody, které unikne dírami, nemá žádný užitek), důležité je jen to množství vody, které se použije na zvýšení hladiny na požadovanou úroveň.

Při měření „na přítoku“ (analogie měření tepla na radiátoru) měříme množství dodané vody „V“ pomyslným vodoměrem a dosažené „užitečné množství vody“ (tj. to, které způsobilo požadovaný efekt zvýšení hladiny na potřebnou úroveň) se snažíme vypočítat z dodané vody pomocí koeficientů, které popisují množství vody, které uniklo ven otvory.

Oproti tomu analogií denostupňové metody je přímé určení objemu „užitečně spotřebované vody“ změněním výšky hladiny vody „h“ a vynásobením této výšky plochou vany „S“.

Jak je zřejmé ze základního principu, denostupňová metoda je zaměřena na výsledek procesu vytápění, tj. na úroveň dosaženého komfortu. V českých tržních podmínkách, kde byty se pořizují či pronajímají za ceny odvozené od velikosti podlahové plochy (bez ohledu na tepelné ztráty) je naprosto logické a spravedlivé, aby stejně velké místnosti, u kterých se vytápěním dosáhlo stej-

né teploty, měly i stejný podíl na nákladech na vytápění. Toto denostupňová metoda skutečně již z principu garantuje.

Pokud jsou správně nastaveny koeficienty, přibližuje se tomuto výsledku i metoda měření na radiátorech. Zde se však objevuje několik problémů, se kterými se metoda měření na radiátorech musí vyrovnat:

1. Přesnost měření tepelného rozdílu – měření přiloženým teplotním čidlem k povrchu radiátoru není příliš přesné, radiátory mají různě zakřivené povrchy opatřené různou tloušťkou nátěrů, takže skutečný koeficient přenosu tepla mezi čidlem a radiátorem není vždy stejný. Navíc radiátor nemá stejnou teplotu na celém povrchu a měření probíhá pouze na jednom bodě;
2. Přesnost výpočtu vyzářeného tepla – vyzářovací výkony radiátorů jsou měřeny v laboratorních podmínkách, zatímco v realu jsou radiátory často stíněny nábytkem. Výrobce sice udává několik výkonových koeficientů pro určitý rozsah teplot., v reálném výpočtu se však běžně používá pouze jeden z nich;
3. Přesnost popsání tepelných ztrát bytu polohovými koeficienty – správně by se měly rozdíly v teplotních ztrátách místností měřit, nebo počítat pro každou místnost podle stavební dokumentace. Ve skutečnosti se koeficienty z důvodu vysokých nákladů na měření nebo výpočty spíše odhadují kvalifikovaným odhadem, který nemusí být dostatečně přesný;
4. Nezohlednění prostupů tepla mezi byty – metoda měření na radiátorech již z principu nedokáže prostupy tepla mezi sousedními byty nijak postihnout. Majitele bytů s vyšší vnitřní teplotou tak systematicky za své peníze vytápí sousedy, kterým stačí v bytě nižší teplota.

Výše popsané problémy mohou být příčinou nadměrné nepřesnosti při určení podílu bytu na nákladech. Aby nespravedlnost, která vznikne v důsledku takové nepřesnosti, měla nějaké sociálně přijatelné hranice, zavádí Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj

č. 372 372/2001 Sb. pojmy „připustné rozdíly“ a „korekce“:

„(4) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40% oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v odstavci 3.“

Jinými slovy řečeno, výše zmíněný rozdíl $\pm 40\%$ je již natolik do očí bijící a nereálný, že je majitel domu ze zákona povinen nastavení výpočtů zrevidovat tak, aby se tento rozdíl dostal pod uvedenou hranici. Samozřejmě, správně by bylo zjistit, proč vznikl standardním výpočtem rozdíl, který není reálně možný, chyby v nastavení opravit a vyúčtování přepočítat. Ve většině případů se však pouze zavede pro daný byt „korekční koeficient“, kterým se výpočet „poopraví“ tak, aby to vyšlo na požadovanou hranici.

Povinnost hlídat přípustné rozdíly a provádět korekce je samozřejmě platná i pro denostupňovou metodu, u této metody však k takovým rozdílům prakticky nikdy nedochází.

Realizace denostupňové metody

Realizace denostupňové metody je oproti zavedení měření na radiátorech velmi jednoduchá. Do každé obytné místnosti se umístí jedno teploměrné čidlo a instaluje se jedno čidlo pro měření vnější teploty. V dnešní době se již téměř výhradně používají bezdrátová čidla s vnitřní baterií na mnoho let provozu. Jedno čidlo se umístí na dům zvenčí a jedno na otopnou soustavu (pro registraci topných dnů). Do systému se zavedou pouze plochy místností a případně jejich výšky (pokud jsou v domě rozdílné výšky místností). Není potřeba zjišťovat velikosti a typy radiátorů, ani stanovovat žádné koeficienty. Jelikož musí každá denostupňová metoda sbírat data o teplotách relativně často (několikrát za hodinu), denostupňové systémy jsou typu „on-line“. Takže kromě ročního vyúčtování poskytují denostupňové systémy spoustu užitečných dat i v průběhu roku.

A jaké jsou reakce uživatelů bytů na vyúčtování denostupňovou metodou? Pokud předtím v domě používali správně nastavený systém měření na radiátorech, výsledky jsou podobné jako předtím. Výjimkou jsou uživatelé bytů, kteří využívali toho, že měření na radiátorech nezohledňuje prostupy tepla mezi byty a nechali se vytápět od sousedů. Pokud byl však předešlý systém měření na radiátorech nastaven poněkud „od pasu“, jistá část uživatelů si přechod na denostupňově pochvaluje, jiná zas naopak... Více jsou samozřejmě slyšet ti druzí.

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

Ing. Ján Vlček



Deno Stupňová Metoda

– spravedlivé rozúčtování tepla pro váš dům

Aplikace pro on-line rozúčtování tepla a vody CEM

Vývoj a výroba radiových teplotních sensorů a modulů pro dálkový odečet vodoměrů Maddalena, SENSUS, Itrón.

SOFTLINK s.r.o., Tomkova 409, 278 01 Kralupy nad Vltavou, tel.: 315 707 111; fax: 315 707200; e-mail: sales@softlink.cz; www.softlink.cz

Poradíme Vám, jak se vyznat v rozúčtování spotřeby vody a na co si dát pozor a co kontrolovat z pohledu vlastníka bytu!

Všichni majitelé nebo uživatelé bytů v bytových domech pravidelně každý rok dostávají do rukou tzv. rozúčtování spotřeby vody a tepla za předchozí rok. Výsledek, který nás potěší je přeplatek a pokud je nedoplatek, tak musíme opět zaplatit o něco více. Ale nikdo už neřeší, zda všechna uvedená čísla jsou taková, jaká by měla být nebo mohla být.

Co ovlivňuje rozúčtování spotřeby vody pro každý byt, co vidíte na rozúčtování a co kontrolovat?

- Hodnota na vodoměru** (stav vodoměru), tedy vstupní informace pro rozúčtování. Hodnota, která je na vodoměru v době provedení odečtu je uvedena na rozúčtování.
- Jednotková vyhlášená cena** za 1 m³ vody stanovená dodavatelem vody ve Vašem městě.
- Skutečná přepočítaná (navyšená) jednotková cena** za 1 m³, která navyšuje platbu. Tato cena je vynásobena množstvím spotřebované vody a výsledkem je cena spotřebované studené vody pro každého z Vás. Na skutečnou navyšenou cenu vody má vliv tzv. rozdíl mezi součtem bytových vodoměrů a patním vodoměrem. Jinými slovy, pokud budeme chtít, aby se skutečná fakturovaná cena za vodu nevdalovala od jednotkové vyhlášené ceny, musí se snížit rozdíl.

V našem případě, uživatel platí zbytečně o 28 Kč více za 1m³ vody, tedy o 35% více. Ale proč když nemusí?

Je nutné říci, že rozúčtování se řídí platnou metodikou, tedy vzorci, které jsou stejné pro všechny rozúčtovatele. Platí tedy, že pokud dva

rozúčtovatelé budou provádět rozúčtování spotřeby vody podle stejných vstupních informací, tak i výsledky rozúčtování mezi jednotlivými byty budou stejné. Zároveň předpokládáme, že je dodržena časová souslednost mezi odečtem vodoměrů v bytech a patním vodoměrem na patě objektu (na vodárenském vodoměru).

Jak tedy přiblížit skutečnou fakturovanou cenu k ceně vyhlášené v našem městě za 1 m³?

Řešení je jednoduché a už několik let funguje a to je osazení přesného neovlivnitelné měření vody, kterým docílíte snížení problematického rozdílu.

Každý den se setkáváme se stejnými dotazy, proč máme rozdíl a jak se ho zbavit. Zároveň i každý den máme výsledky z bytových domů, že velké rozdíly, které byly dříve, už nejsou a že je to poprvé, kdy místo rozdílů 25% mají rozdíl např. 6,5%.

Ale my jsme se už ptali našich dodavatelů na osazení přesného měření vody a je to prý zbytečné aneb za vodu platíte pouze Vy jako vlastník, ne oni!

Jednoduše, jakou fakturu si vyberete na úhradu za spotřebu vody v roce 2015, když na vodoměru máte 100 m³ SV?:

- A) 100 m³ krát 84 Kč/m³, rovná se tedy 8 400 Kč ... je zde počítán rozdíl např. 5%, pokud využijete řešení, které je osvědčené ve stovkách bytových domů SVJ nebo
- B) 100 m³ krát 110 Kč/m³, rovná se tedy 11 000 Kč ... je zde počítán běžný rozdíl 25%, když nic neuděláte.

Kolik Vám z té spotřeby zaplatí Váš dodavatel? Částku 2700 Kč každý rok nebo nic?

Navíc měřidla na spotřebu vody mají platnost ověření 5 let, takže si to ještě můžete znásobit 5x a rozdíl je 13 500 Kč za 5 let.

Výsledkem našich služeb pro Vás jsou jasné důkazy přesného přerozdělení spotřeby vody mezi jednotlivé byty. Potvrzení, že řešení funguje, naleznete v rozúčtování právě v porovnání cen za vodu. Co vidíte teď ve Vašem stávajícím rozúčtování?

Upozorňujeme všechny, že výše uvedené je psáno z pohledu vlastníka bytu! Uživatel bytu platí spotřebu vody podle předaného rozúčtování! Výše záloh a následující přeplatky nebo nedoplatky nejsou ukazatelem! Bytový dům jako právní subjekt SVJ vždy zaplatí za vodu to, co je na patním vodoměru.

	Kč	Celkem	= Cena za jedn. x	Jednotky	=	Náklady Kč
Teplota	236.918,40					
50% Základní složka	118.459,20 :	1.879,880 m ²	= 63,014235 x	45,450	=	2.864,00
50% Spotřební složka	118.459,20 :	37.344,280 jednotky	= 3,172084 x	801,000	=	2.540,84
Teplota						5.404,84
Ohřev TUV	119.991,00					
30% Základní složka	35.997,30 :	1.979,240 m ²	= 18,187436 x	47,950	=	872,09
70% Spotřební složka	83.993,70 :	537,500 m ³	= 156,267349 x	52,600	=	8.219,66
Ohřev TUV						9.091,75
Náklady na studenou vodu	156.688,00					
Studená voda	113.700,68 :	1.050,900 m ³	= 108,193625 x	45,100	=	4.879,53
Studená voda pro TUV	42.987,32 :	537,500 m ³	= 79,976409 x	52,600	=	4.206,76
Náklady na studenou vodu						9.086,29
Vedlejší náklady	10.468,32					
Rozúčtování - teplo	7.766,99 :	131,000 Přístroje	= 59,290000 x	3,000	=	177,87
Rozúčtování - voda	2.482,92 :	72,000 Přístroje	= 34,485000 x	2,000	=	68,97
Paušální poplatek	218,41 :	36,000 Byty	= 6,066944 x	1,000	=	6,07
Vedlejší náklady						252,91
Celkem						23.835,79

Prokazatelnější metoda na měření tepla musí být bez zbytečných otazníků

Kde je méně otazníků pro rozdělení platby za teplo, tedy peněz?

Indikace pomocí indikátorů na radiátorech

Vzorec:

$$\text{Přepočtené jednotky} = \text{ZJ} * \text{Kpt} * \text{Kpol} * \text{Ksvs} * \text{Krad} * \text{Kind}$$

- ZJ** Změřené jednotky = integrál (teplota radiátoru mínus teplota místnosti?)
- Kpt?** Koeficient prostupu tepla mezi radiátorem a měřidlem
- Kpol?** Koeficient zohlednění polohy místnosti v domě (z energetického auditu?)
- Ksvs?** Koeficient zohlednění pozice místnosti vůči světovým stranám. (z en. auditu?)
- Krad?** Tepelný výkon radiátoru (=měrný výkon * rozměr)
- Kind** Individuální koeficient (pro zvláštní účely, běžně se nepoužívá)

Teplotní senzory na zdech (denostupňová metoda)

Vzorec:

$$\text{Přepočtené jednotky} = \text{ZJ} * \text{Sz} * \text{H} * \text{Kind}$$

- ZJ** Změřené jednotky = integrál (teplota místnosti mínus venkovní teplota) ...jasná teplota ve °C
- Sz** Započitatelná plocha místnosti ...jasné číslo v m²
- H** Výška místnosti ...jasné číslo v m
- Kind** Individuální koeficient (pro zvláštní účely, běžně se nepoužívá)


Vlastníte energetický audit na určení koeficientů?

- PJ** Přepočtené jednotky (=hodnota ze které se počítá spotřební složka nákladů)
- ZJ** Trad - teplota radiátoru není na celém tělese stejná. Je problém určit místo na radiátoru, kde by se teplota měla měřit tak, aby tato teplota reprezentovala průměrnou teplotu povrchu celého tělesa na začátku, uprostřed i na konci topného cyklu (rozložení teplot v průběhu cyklu se dost významně mění).
Tmíst - měření teploty vzduchu v místnosti senzorem, který je v těsné blízkosti radiátoru, také není úplně přesné
- Kpt** Koeficient prostupu tepla velmi závisí na spávnosti montáže. V reálu je koeficient ovlivněn i tloušťkou nátěru radiátoru a kvalitou (drsnotí) povrchu. U atypických radiátorů může být problematické tento koeficient zjistit.
- Kpol** Koeficient polohy by se měl zjistit měřením tepelných ztrát místnosti. Toto měření je však náročné a drahé, takže se koeficient určuje výpočtem, nebo odhadem. Tyto metody však nejsou tak přesné, jako měření tepelných ztrát.
- Ksvs** U koeficientu světových stran je úplně stejný problém, jako u Kpol. Navíc, skutečný vliv světových stran je ovlivněn počasím v zimních měsících, které je každý rok jiné.
- Krad** Skutečný vyzařovací výkon radiátoru je ovlivněn okolím radiátoru (zakrytím, umístěním předmětu do blízkosti tělesa, zatažením závěsu apod.)

Poznámka: Výše uvedené vzorce a jejich parametry se váží k výpočtu spotřeby tepla pro stanovení **spotřební složky** vyúčtování. Součástí vyúčtování nákladů na otop je vždy i **základní složka**, která se počítá dle **započitatelné podlahové plochy celého bytu**. S použitím započitatelné podlahové plochy se provádí i případné **dopočty náměrů** (když nejsou provedeny řádné odečty) a **korekce vyúčtování**.

Maddalena CZ s.r.o., 800 778 778, info@maddalena.cz

měření vody




způsob odečtu	dálkově z chodby, program a USB modem dodáme za 1 Kč	dálkově přes internet na jakémkoliv počítači přes webovou aplikaci internet online
cena	OKč	OKč
navíc	archiv a export dat	archiv, export, alarmy , zahrnuje i měření tepla

měření tepla



metoda měření	a) poměrové indikátory	a) poměrové indikátory b) teplotní senzory
způsob odečtu	dálkově z chodby v případě rozúčtování	dálkově přes internet na jakémkoliv počítači přes webovou aplikaci
cena	smluvní	OKč
navíc	archiv a export dat	archiv, export, alarmy , zahrnuje i měření vody

regulace topení



Regulace topné soustavy vám přinese významné úspory a to 10-25% hydraulickým vyvážením a termostatickými ventily, pak cca 8-15% ekvitermní regulací a dalších až 20% časovým řízením provozu spotřebičů (typicky elektronické termostatické hlavice). Pro zateplené domy platí, že pokud není následně provedeno vyregulování topné soustavy, pak nemůžou plně čerpat potenciál ze zateplení. Úspory ve výši deklarované zateplovací firmou nelze očekávat.

regulace TV



rozúčtování



řešení tvrdosti vody Nano Mad



Úpravna vody bez chemie, která nechá potřebný vápník s minerály ve vodě a garantuje zamezení tvorby vodního kamene i jeho postupné odstranění.

řešení rzi, písku... odkalovací filtr FS Mad



Redukuje množství cizích částic ve vodě jako jsou úlomky rzi nebo písečných zrněk, fi ltry jsou osazeny patentovanou technologií „Double spin“ zaručující bezproblémový chod a maximalizující účinnost při zpětném proplachu.

Pro zpracování nezávazné nabídky nebo bezplatné zaslání bonusu „Návod jak neplatit vodu za sousedy“ nás kontaktujte:

bezplatná linka 800 778 778 mobil 773 669 073, info@maddalena.cz

Maddalena CZ s.r.o.
Pobřežní 370/4
186 00 Praha 8

obchod, expedice
Jiráskova 899
516 01 Rychnov n/Kn.

Praha, Brno, Ostrava,
Ústí nad Labem, Děčín, Plzeň,
Hradec Králové, Pardubice,
Olomouc, České Budějovice...





Předejte nám kontakt na majitele bytu, který je v prodeji a získejte odměnu 5 000,- Kč na Váš účet po prodeji

Jako vlastník bytu se čas od času dostáváte k informacím, že se někdo stěhuje a prodává byt nebo rodinný dům. Pokud nám předáte kontakt na vlastníka prodávaného bytu nebo rodinného domu a my zajistíme prodej, tak odměna je Vaše.

- Byty v panelových domech ■ Byty ve zděných domech
- Rodinné domy ■ Řadovky

Stačí zavolat, my prodáme a pošleme odměnu přímo na Váš účet.

informace o spolupráci:

www. Byty-svj.cz, info@byty-svj.cz, 734 346 934

Máte úvěr pro SVJ, BD déle než 2 roky?

Potom platíte vysoké splátky zbytečně a my Vám je pomůžeme snížit!



- Splácíte úvěr za opravu, zateplení, okna a už je to pár let?
- Počítali jste s dotací, ale nedopadlo to a platíte úvěr?
- Plánujete rekonstrukci, ale na dotaci nedosáhnete?
- Najdeme pro Vás optimální refinancování úvěru!
- Platné po celé ČR zdarma i pro nové úvěry.
- Novinka - možné refinancovat i bez ztráty dotace Panel.

Jak zdarma zkontrolovat, zda neplatíte za úvěr zbytečně moc?

1. Navštivte stránky **www.kontrola-uveru-svj.cz** nebo nám zavolejte, pošlete SMS zprávu na **601 222 819**, případně napište na **kancelar@radce-reality.cz**
 2. Provedeme kontrolu a navrhneme Vám nový optimální úvěr pro Vaše SVJ, BD.
 3. Potom se sami rozhodnete.
- Vše za Vás vyřídíme my - jako zástupci SVJ nemusíte nikam chodit - úspora času.

Nebo Vám zařídíme úvěr nový na plánovanou rekonstrukci domu!

Víme, že takřka každé společenství vlastníků nebo bytové družstvo splácí úvěr. V době, kdy se úrokové sazby snižují, tato situace tlačí banky a další společnosti k nabídce úvěrů za lepších podmínek než dříve. Každý potenciální zákazník má jiné výchozí podmínky (doba splatnosti, výše úvěru a zůstatek, pojištění, doba fixace, pokuta,...), a tak pro každého může být výhodný jiný optimální úvěr a to od jiné banky.

Ano, nejsme banka, neplatíme vysoké částky za reklamu v televizi, rádiu, novinách. Ale s těmito bankami spolupracujeme, vlastně se všemi na území ČR. Proto jsme schopni Vám nabídnout refinancování úvěru nebo úvěr nový, který bude šitý přímo na Vaše výchozí podmínky a možnosti. Jsme nezávislí, proto Vám můžeme předložit tu nejvýhodnější nabídku napříč celým trhem.

Možnost kontroly Vašeho stávajícího úvěru SVJ, BD provedeme zdarma. Poté navrhneme optimální refinancování (nebo nový úvěr) pro Váš bytový dům a Vy se rozhodnete.

Reálný příklad:

Společenství vlastníků zateplilo bytový dům v roce 2010 díky úvěru ve výši 4,3 mil. Kč, úroku 5,4%, splatnosti 25 let. Celkem by tedy zaplatilo 7,845 mil. Kč.

V roce 2012 SVJ požádalo o refinancování stávajícího úvěru. V předchozí úvěrové smlouvě byla pokuta, o kterou byl nový úvěr navýšen. Navíc si SVJ v novém úvěru zajistilo i financování dalších činností.

Nový úvěr v roce 2013 je na částku 5,8 mil. Kč, úrok 3,05%, splatnost 15 let. Celkem za úvěr zaplatí 7,293 mil. Kč.

Závěr: SVJ navýšilo úvěr o 1,5 mil. Kč na další činnosti a přitom ještě „ušetřilo“ svým členům 0,55 mil. Kč.

Platnost této zvýhodněné služby je neomezená.

SVJ a NOZ aneb poučte se z chyb jiných

Nový občanský zákoník (NOZ) již více než rok zásadně ovlivňuje činnost všech SVJ. Proto jsme se zeptali zástupce banky, která se na úvěrování SVJ dlouhodobě specializuje, jak se v roce 2014 SVJ přizpůsobila nové legislativě a s jakými problémy se při jednání s SVJ o poskytnutí úvěru nejčastěji setkává. Níže uvedené řádky by tedy měly připomenout i ostatním SVJ, kterých chyb je nutné se ve své činnosti vyvarovat.

Schválení realizace investice a přijetí úvěru

Dle NOZ platí, že téměř o všech zásadních věcech se rozhoduje na usnášeníschopném shromáždění vlastníků nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků. Většina SVJ se však stále řídí stanovami, které byly schváleny v předchozích letech a které zpravidla vycházely z tzv. stanov vzorových. V těchto stanovách bylo, zjednodušeně řečeno uvedeno, že o investici, týkající se společných částí domu, jejíž realizací nedojde ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu, musí být rozhodnuto na shromáždění vlastníků minimálně 75% všech vlastníků. Pokud tedy SVJ má ve svých platných stanovách uveden tento požadavek a současně je daný požadavek přísnější než stanoví zákon, pak platí, že SVJ se v tomto případě musí řídit tím, co má uvedeno ve svých stanovách! Pokud SVJ takový bod ve svých stanovách nemá, pak samozřejmě platí NOZ a ke schválení stačí nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků. K rozhodnutí o přijetí úvěru pak obvykle stačí schválení nadpoloviční většinou přítomných hlasů, pokud ve stanovách není upraveno jinak - což ze zkušeností banky většinou jinak nebývá. V případě hlasování o přijetí úvěru však NOZ, oproti minulosti, jednoznačně vyžaduje, aby usnesení o schválení přijetí úvěru obsahovalo podmínky, za kterých bude úvěr poskytnut. V praxi to znamená, že schválena by současně vždy měla být alespoň maximální výše úvěru, maximální výše úrokové sazby a doba splatnosti maximálně do určitého data. Aby usnesení shromáždění vlastníků bylo správně zapsáno je vhodné jeho textaci již dopředu konzultovat s odborníky z úvěrující banky. Ti jsou většinou připraveni poskytnout SVJ vzor takového právně čistého usnesení.

Hlasování na základě plných mocí

V roce 2012 byl publikován judikát Nejvyššího soudu ČR (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, ze dne 23.5.2012), dle kterého, zjednodušeně řečeno, není možné na shromáždění vlastníků hlasovat na základě plných mocí resp. že není možné, aby vlastník, nepřítomný na shromáždění,

zplnomocnil jiného vlastníka, aby na shromáždění hlasoval za něj - pokud taková možnost není uvedena ve stanovách. Je sice pravdou, že většina odborníků na bytové právo nad tímto judikátem nevěřicně kroutil hlavou a současně platí, že v ČR, na rozdíl např. od USA, neplatí precedenční právo, a tudíž ostatní soudy se v obdobných případech předmětným judikátem řídit v zásadě nemusí. Nicméně pokud takový judikát Nejvyššího soudu existuje, nelze vyloučit, že v případě podobné žaloby by se i jiný soud mohl přiklonit ke stejnému výkladu. V této souvislosti je nutné připomenout, že ani NOZ neobsahuje výslovné ustanovení o možnosti vlastníka jednotky se nechat zastoupit na shromáždění vlastníků na základě plné moci. Jak by tedy měla správně postupovat ta SVJ, která často bez využití plných mocí nejsou schopná ani usnášeníschopné shromáždění vlastníků vůbec uskutečnit? Legální cesty existují tři. Buď do nových stanov zahrnout i bod, který hlasování na základě plných mocí umožní. Pokud SVJ ještě nové stanoviny přijímat nehodlá pak postačí, když si na shromáždění vlastníků schválí doplnění stávajících stanov o bod toto umožňující. Třetí legální cestu nabízí sám NOZ a touto cestou je rozhodnutí mimo zasedání - mezi SVJ spíše známé jako hlasování korespondenční nebo per rollam.

Rozhodnutí mimo zasedání

Paragrafy 1210 - 1214 NOZ stanoví zásady, kdy lze k rozhodnutí mimo zasedání přistoupit a jak má takové hlasování probíhat. Praxe ukázala, že řada SVJ tyto zásady ignorovala. První zásadou je, že pokud není možnost korespondenčního hlasování obsažena ve stávajících stanovách (což u většiny SVJ není), pak k rozhodnutí mimo zasedání lze přistoupit jen za podmínky, že řádně svolané shromáždění vlastníků nebylo usnášeníschopné. Druhá zásada říká, že mimo zasedání lze rozhodovat pouze o věcech, které byly v programu řádně svolaného shromáždění vlastníků. Třetí důležitou zásadou je, že na rozdíl od hlasování na shromáždění vlastníků, je ke schválení nutný souhlas většiny hlasů všech vlastníků - v případě, kdy stanoviny vyžadují souhlas minimálně 75% všech vlastníků, je pak nutné i při tomto způsobu

hlasování dosáhnout kvóra, požadovaného stanovami.

Sice se říká, že „kde není žalobce, není ani soudce“. Proto je pravděpodobné, že řada SVJ bude i nadále výše uvedená doporučení ignorovat a je dokonce možné, že jim to bude procházet - ale pouze do okamžiku, kdy se některý nespokojený vlastník obrátí na soud nebo dokud SVJ nebude žádat o bankovní úvěr. Členové výboru SVJ by si ale měli uvědomit, že výkon jejich funkce je spojen s přímou hmotnou zodpovědností (§ 159 NOZ) a že přehlížení zákonných ustanovení či veřejně známých judikátů by jim osobně mohlo přinést značné problémy.

Ladislav Koucký

autor je pracovníkem ČSOB

ČSOB nabízí úvěr s dotací

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

Dotace z ČSOB Programu energetických úspor

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

Úvěr bez poplatku za vedení úvěrového účtu

Úrokové sazby z úvěrů pro bytová družstva a SVJ se již druhým rokem drží na rekordně nízké úrovni. To byl důvod, proč v loňském roce ČSOB, ve snaze vybidnout své klienty k odpovědnému jednání, začala nabízet tzv. vztahový bonus, což obnášelo poskytnutí úvěru bez měsíčního poplatku za vedení úvěrového účtu. Protože se předemtná nabídka u klientů setkala s velmi pozitivním ohlasem, rozhodla se ČSOB tento benefit

zachovat i v roce letošním. Jak už napovídá název bonusu, banka jím primárně sleduje navázání dlouhodobého vztahu se svými klienty. Podmínkou pro získání bonusu je, že bytové družstvo či SVJ si zafixuje úrokovou sazbu na dobu minimálně 10 let a současně povede celý svůj platební styk přes účet u ČSOB. ČSOB se tímto způsobem snaží vybidnout klienty k tomu, aby využili stávající rekordně nízké úrovně úrokových sazeb



a zafixovali si ji na co nejdéší období. Takový stav jak pak přínosem pro obě strany. Klient má jistotu, že po celou dobu fixace úrokové sazby se nezmění výše jeho měsíční anuitní splátky a on tudíž nebude v této době nucen navyšovat stávající příděl do fondu oprav. Rovněž pro banku je takový stav výhodný – pokud je klient schopen nyní úvěr bez problémů splácet a výše splátky se díky neměnnosti úrokové sazby do budoucna nezmění, pak lze předpokládat, že do problémů by se neměl dostat ani v budoucnu. Klienti, kteří zvolí splatnost úvěru 20 let, tak za tuto dobu ušetří na poplatcích 60 tisíc korun – a to už je znát!

Až 20% úvěru bez doložení účelu

Úplnou novinkou, kterou ČSOB začala standardně nabízet všem bytovým družstvům a SVJ, je možnost vyčerpat až 20% objemu úvěru na běžný účet klienta bez dokládání účelu tzn. bez předkládání jednotlivých faktur. Toto opatření by mělo zjednodušit administrativu jak klientům, tak bance. Ze zkušeností banky totiž vyplývá, že tuto mož-

nost často žádají klienti v případech, kdy realizovaná investice se dostala do nečekaného časového skluzu nebo v případě, kdy klient potřebuje poslední platby dodavateli odložit na dobu po sjednaném termínu ukončení čerpání úvěru. Načerpáním poslední části úvěru na svůj běžný účet se tak klient vyhne nutnosti uzavírat s bankou dodatek k úvěrové smlouvě, který bývá běžně zpoplatněn.

Nechte si poradit

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

Izolace ploché střechy s osvědčenou kvalitou

Firma IPOK s.r.o. provádí výstavbu, revitalizaci, rekonstrukci, opravy a zateplení plochých střech od rodinných domů přes bytové domy až po velké průmyslové a skladové objekty. Je jediný certifikovaný dodavatel střešních systémů SWEPCO v ČR od roku 1993.

Dne 7. 1. 2015 navštívila redaktorka časopisu Praktický rádce pro SVJ paní Barbora Zimová firmu IPOK spol.s r.o., aby položila technickému řediteli, panu Pavlu Šamanovi, několik otázek:

■ **Dobrý den pane Šamane, časopis „Praktický rádce pro SVJ“ již několikrát, pro naše klienty, uveřejnil informaci o dostupnosti a kvalitách technologie Swepeco, pro izolace a opravy plochých střech panelových domů. Vaše firma aplikuje materiál SWEPCO na ploché střechy již více jak 20 let. Dnes máme za sebou stavební sezónu roku 2014, byla tato sezóna v něčem výjimečná?**

Dobrý den, i přes neustálou prezentaci v médiích o krizi ve stavebnictví, můžeme uplynulý rok hodnotit jako úspěšný. Oproti sezóně 2013 se opravdu realizované zakázky zvedly přibližně o 15%.

■ **Čím to bylo ovlivněno?**

Vyšší počet zakázek je dán nejenom díky častým opravám PVC-P folií, kterým přibližně po třinácti letech končí životnost spojů, ale také především proto, že materiál SWEPCO se v ČR stal cenově lépe dostupným právě pro bytová družstva. A dnes, kdy máme po 20-ti letech s materiálem SWEPCO výborné reference, naši zákazníci zjistili, že nabízíme opravdovou kvalitu. SWEPCO je pak jasnou volbou. A právě díky častějším realizacím bytových objektů dosahujeme těchto výsledků

■ **Říkáte, že SWEPCO je nyní cenově dostupnější? A kolik střech bytových domů jste touto technologií v uplynulém roce opravili nebo rekonstruovali?**



Cena SWEPCA se za 20 let prakticky nezměnila. Zatím co tehdy byl materiál SWEPCO za m² střešní krytiny pro České poměry drahý, konkurenční materiály, tehdy levné, dnes již nefungující, se SWEPCU za poslední dva roky dorovnaly, ale pouze cenou. Mimo množství jiných projektů jsme uskutečnili rekordních 23 rekonstrukcí a oprav hydroizolací střech bytových domů

■ **Můžete nám říci něco bližšího o uvedených realizacích?**

Většinou se jednalo o celkové rekonstrukce střech včetně dodatečného zateplení, kdy už stávající střešní plášť neplní svou hydroizolační ani tepelně izolační funkci. Z ekonomických důvodů jsme také řešili lokální opravy spojů krytin ať už u PVC -P folií nebo asfaltových pásů, kde jsme materiály SWEPCO, opravili pouze

spojí pásů stávajících krytin. I na takto „pouze“ opravené střechy jsme poskytli celoplošné záruky funkčnosti, které si díky kvalitám materiálů můžeme dovolit poskytnout na mnoho let.

■ **Ano, úspora energií je dnes velmi důležitá, řekněte nám tedy více o zateplení pomocí Vašeho systému.**

V rámci zachování kvalit materiálu SWEPCO jsme hledali na českém trhu tepelnou izolaci splňující naše požadavky na provedení střešní skladby, která bude kvalitní a hlavně funkční po dlouhou dobu. S pojili jsme se tedy s firmou Rockwool a.s., s kterou provádíme zateplení střech patentovaným systémovým řešením SWEPCO + ROCKWOOL, které je certifikováno Státní Zkušebnou Stavebních materiálů. Tepelně izolační kamenná vata, speciálně upravená pro naši izolaci, je na rozdíl od běžně používaných tepelných izolantů velice stabilním podkladem a tvoří nejenom kvalitní tepelnou izolaci, ale i úžasně pevný podklad pro naši hydroizolaci. Toto střešní souvrství je odzkoušeno i v laboratořích mateřské firmy Swepeco v USA ,kde byla při zátěžových stimulacích prokázána nadstandardně dlouhá trvanlivost celého systému.

■ **Děkujeme Vám za vyčerpávající informace a Váš čas.**

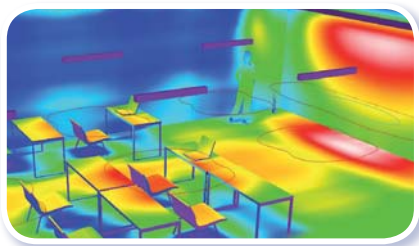


www.izolace-svj.cz

Pro více informací a poptávky pište na email: info@izolace-svj.cz nebo volejte 734 346 934.

PRE nabízí energetické služby od A do Z

Jste si jisti, že Vaší fasádou neuniká zbytečně teplo? Víte, v jakém stavu jsou domovní elektrické rozvody? Přemýšlíte, jak snížit náklady na elektřinu? Pražská energetika (PRE) poskytuje širokou nabídku energetických služeb pro Váš dům.



Obr. 1. Vizualizace intenzity osvětlení ve vybrané místnosti.

INSTALACE A SERVIS OSVĚTLENÍ

Zhodnotíme energetickou náročnost stávajícího osvětlení a navrheme nové řešení včetně ekonomické efektivity investičních a provozních nákladů. Samozřejmostí je následná realizace projektu na klíč. Dále nabízíme revize a opravy osvětlení a poradenství v oblasti řízení a regulace osvětlení.

REVIZE ELEKTROINSTALACE A SPOTŘEBIČŮ

Provádíme odborné revize elektrických rozvodů (vedení, zásuvek, vypínačů,

osvětlení) a kontrolujeme elektrické spotřebiče včetně jejich příslušenství. Tyto revize a kontroly jsou v souladu s platnou legislativou povinné.



Obr. 2. Ukázka termovizního snímku budovy (světlé body označují úniky tepla)

TERMOVIZNÍ MĚŘENÍ

Pomocí bezkontaktního termovizního měření jednoduše a efektivně lokalizujeme tepelné úniky v různých částech panelových a bytových domů, rozvodů tepla a TUV. Pracovníci společnosti také poradí, jak lze tyto energetické ztráty snížit.

INSTALACE A SERVIS TEPELNÝCH ČERPADEL

Realizujeme výstavbu tepelných čerpadel jak pro rodinné, tak pro bytové domy dle požadavků zákazníků. V nabídce máme pouze kvalitní prověřené výrobky a poskytujeme záruční i pozáruční servis.

DECENTRÁLNÍ ENERGETICKÁ ŘEŠENÍ

Zajišťujeme komplexní řešení v oblasti dodávky energie a médií jako tepla, páry, chladu a stlačeného vzduchu. Zpracujeme první analýzu a studii proveditelnosti, zhotovíme projektovou dokumentaci, pomůžeme s financováním a výstavbou zařízení a následně zajistíme provoz, servis a údržbu celého systému.

www.premmereni.cz/sluzby

tel.: 733 143 143

e-mail: servis.prem@pre.cz

Elektroinstalační práce

Zajišťujeme rychle a za příznivou cenu veškeré činnosti související s dodávkou elektřiny včetně rekonstrukce bytových rozvodů.

Služba zahrnuje:

- instalace bytových rozvodů
- revize elektroinstalace a spotřebičů
- změnu hodnoty hlavního jističe
- zřízení nového odběru
- rekonstrukci hlavního domovního vedení
- obnovení dodávky elektřiny
- instalace zvonků, pc sítě, tv apod.

www.premmereni.cz/sluzby

Objednávejte na:

tel.: 733 143 143 (NONSTOP linka)

e-mail: servis.prem@pre.cz



IPRE

ZODPOVĚDNÝ VÝBOR HLÍDÁ JEDNOTKY V DOMĚ PRAVIDELNĚ

„Máme s našimi spoluvlastníky nadstandardně dobré vztahy a asi také hodně štěstí. I tak jsme si ale zřídili službu Pravidelná kontrola SVJ. Pro klid duše. Nikdy nevíte, co se může přihodit. A rozhodně ji nebudeme rušit,“ říká v dnešním rozhovoru Zbyněk Šiša, předseda SVJ z Prahy 8.

Co vás přivedlo k aktivaci Pravidelné kontroly SVJ?

Poprvé jsme se s touto nabídkou setkali počátkem loňského roku. Uvažovali jsme tak, že pokud se služba neosvědčí, můžeme ji kdykoliv zrušit. Na druhou stranu pro klid svědomí a pro přehled v návaznosti na zákonné úpravy, kdy ze sebe stát sejmul zodpovědnost a přesunul ji na vlastníky, jsme věděli, že by nám to mohlo pomoci ve správě domu a v hlídání před různými podvody.

Zvláště starší lidé, kteří nepoužívají internet, jsou teď prakticky bezbranní. Ve znění zákona jsou nyní velmi krátké obranné lhůty, takže se prakticky musí spoléhat, že na ně nikdo žádný švindl neudělá. A jak víme, na to se bohužel spoléhat nedá. Proto je dobré právě toto automatické hlídání.

Takže Vás k tomu doslova vyburcoval NOZ?

Přesně tak. Chtěli jsme na základě zákonných změn chránit sebe jako výbor, resp. touto službou nám neutečou žádné důležité změny v domě, které by mohly všem spoluvlastníkům způsobit škodu. Nejdřív jsme službu zřídili na zkoušku. Na

posledním shromáždění SVJ jsme ji prezentovali vlastníkům i s tím, že jim můžeme tímto způsobem hlídat jejich jednotky. Je to pro výbor vlastně služba navíc. Zodpovídáme za společné prostory, samotný byt je věcí vlastníka, ne výboru.

Zodpovědnost za případné škody ale nese pouze výbor. I tak jste požádali o souhlas na shromáždění?

Není to rozhodnutí, které by muselo podléhat shromáždění. Cena služby vs. provozní problémy, které řeší, není nijak závratná. Platíme něco málo přes 4 000 Kč ročně. Potom, co jsme si službu vyzkoušeli, jsme o všem na shromáždění informovali. Nikdo to nerozporoval a nakonec jsme dostali i pochvalu od kontrolní komise. Jsem za to rád. Služba samozřejmě chrání výbor, aby mohl správně vykonávat svěřenou funkci, ale také chrání majetek spoluvlastníků.

Řešili jste už díky včasným upozorněním nějaký případ?

Stalo se, že mi do emailu přišla změna na jednotce, kterou vlastní společně jedni manželé. Muž převedl svůj podíl na syna, aniž by to manželce řekl. Ta to měla potvrzené později od nás.

Jak situaci řešila?

My dál jen viděli, že je v katastru vepsaná další právní vložka, kdy ona tento návrh rozporovala. Pro nás to byl ale signál, že nastala změna ve vlastnictví, a je dobré, abychom na to byli upozorněni. Potřebujeme mít přehled, kdo byt vlastní a kdo v něm bydlí, protože se to týká např. rozhodovacích věcí, pravomocí apod.

Je tedy pro Vás důležité, včas vědět o chystaných prodejích...

Přesně tak. To jsou věci, které se správou nemovitostí souvisí. Zatím jsme ale měli štěstí, že spolupracujeme s lidmi, kteří nám dávají tyto změny sami na vědomí. Teď si to ale můžeme pro kontrolu ještě ověřit.

Měnili si nám teď majitelé na jednotce shodou okolností těsně před shromážděním. Chystal jsem hlasovací listinu a podíval se tedy na poslední změny. Zjistil jsem, že na katastru už proběhl prepis majitele. Věděl jsem to dokonce rychleji než samotný vlastník.

Vyhovuje Vám tedy možnost, vytisknout si aktuální seznam vlastníků jednotek?

Je to ověření. My nejsme tak velký dům. Celkem se známe a máme velké procento stálých vlastníků. Je to pro nás ale kontrola a jistota. Pro větší družstva, kde nejsou sousedské vztahy na takové úrovni, to musí být ale velká pomoc.

Převládá tedy Vaše spokojenost?

Rozhodně nám to usnadňuje práci. Nemusíme běhat po úřadech. Znamená to pro výbor i mne klid svědomí, protože důležité zprávy týkající se našich majetků mi automaticky chodí do emailu.

Naštěstí, a to opravdu zdůrazňuji, jsme zatím nebyli výhradně odkázáni na službu Pravidelná kontrola SVJ. Ale to je také dané tím, že jsme menší společenství a máme mezi sebou nadstandardní vztahy. Víme ale, že se to může stát. Je to pro nás i důvod, proč jsme si tuto službu objednali a neuvažujeme o jejím zrušení. Vyhovuje nám také zajištění, že všechny informace chodí hned na několik emailů. Nic se nám proto nemůže ztratit.



Zbyněk Šiša, předseda SVJ z Prahy 8

Zjistěte více o službě pro SVJ na

WWW.KATASTRSVJ.CZ/RADCE

Přesvědčila mě až zkušenost.

NAŠE JEDNOTKY UŽ HLÍDÁME!

„Spočítali jsme si, že cena za **hlídání jednoho bytu** vyjde na **0,38 Kč na den.**“

Paragraf 159 přenesl hlavní dávku zodpovědnosti na výbory SVJ. Zodpovědní za své hospodaření jsou dokonce 3 roky zpětně. „Jsem rád, že díky Pravidelné kontrole SVJ od Katastru pro SVJ nejsme přímo v ohrožení,“ svěřil hned v úvodu Radek Kvapil, předseda 72 bytových jednotek v Příbrami.

Nést zodpovědnost za správu velkého bytového domu není jen tak. Zvlášť poté, co NOZ zatěžkal veškerou zodpovědností právě výbory SVJ. „Uvítal jsem, že existuje služba, která nám se správou domu pomůže. Pro výbor je podstatné vědět, co se na jednotkách děje, a mít naprosto přesný přehled, kdy se mění majitelé jednotek,“ říká o rozhodnutí zaktivovat službu Pravidelná kontrola SVJ Radek Kvapil.

Důvěřuj, ale prověřuj, říká se. Kdyby všichni z nás dodržovali své povinnosti a termíny, bylo by vše mnohem jednodušší. Jenže, na koho se v tomhle můžete sto procentně spolehnout? Možná řeknete, že u vás v domě na všechny. A nebude lepší, pro svůj vlastní klid, si vše nechat automaticky kontrolovat?

„Na využití služby Pravidelné kontroly SVJ jsme se jednomyslně shodli na výboru a následně o tom informovali na shromáždění,“ pokračuje Radek Kvapil. „Spočítali jsme si, že cena za hlídání jednoho bytu vyjde na 0,38 Kč na den. Všichni na shromáždění byli rádi, že mají své byty chráněné proti zlodějům nemovitostí a úřednickým chybám. Potvrdili tím správnost našeho rozhodnutí. My ale samozřejmě vítáme, že nám služba zjednodušuje správu SVJ a pomáhá předcházet škodám v nedoplatcích nebo při případných dlužích.“

Dlužky

JSOU STRAŠÁK PRO VÝBOR I VLASTNÍKA

Pravidelné sledování jednotek SVJ funguje na principu okamžitého oznámení všech změn, které se zapíší do katastru nemovitostí. Výbor dostává upozornění na všechny registrované emaily, a může začít jednat. „Jedna z našich prvotních zkušeností bylo oznámení exekuce na majitelku bytu v našem domě. Po pravdě, docela mě vyděsilo, že se děje něco, s čím jsem doposavad neměl zkušenosti. Na paní byla uvalená exekuce kvůli nezaplacení 3 500 Kč za svoz odpadků Technickým službám. Ihned jsem vytiskl výpis a kontaktoval ji. Slíbila, že situaci okamžitě vyřeší. Mně pak jen přišlo oznámení, že exekuce byla stažena. Vytiskl jsem tedy další výpis o vymazání exekuce, a předal ho paní. Byla za včasnou informaci ráda a děkovala mi za ochotu. To člověka vždy potěší,“ popisuje svou zkušenost předseda Kvapil a dodává „Kdo ví, kam by to jinak mohlo až zajít.“

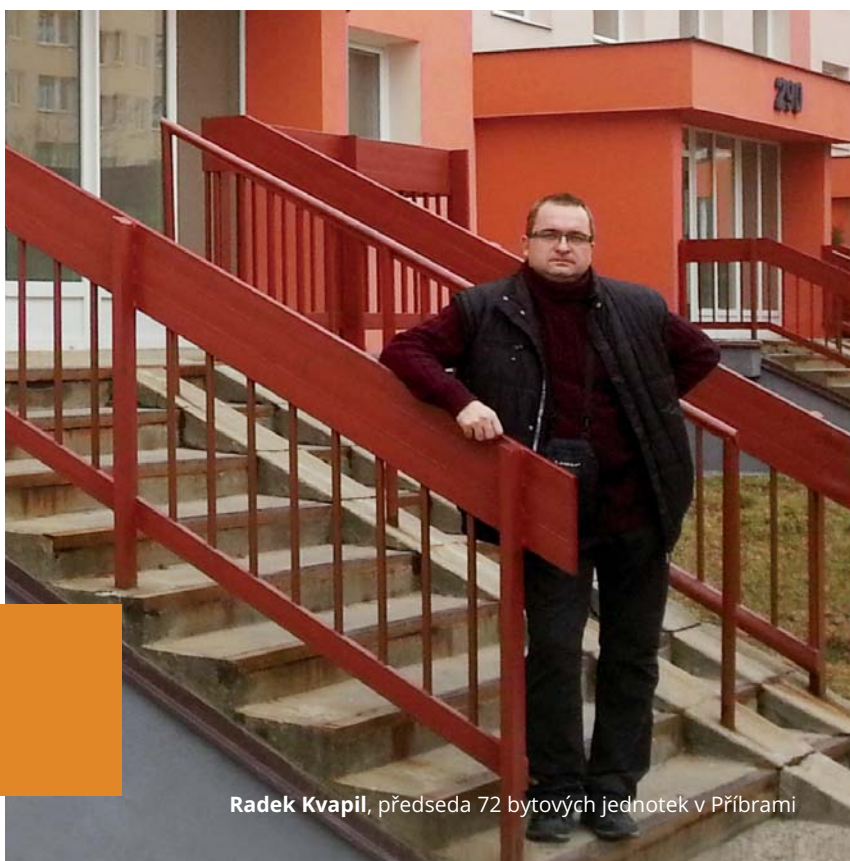
Díky Pravidelné kontrole jednotek se nechrání pouze výbor. Hlídá se majetek všech spoluvlastníků společenství. To může zejména těm starším, kteří nepoužívají internet. Ale ruku na srdce, kdo má dnes čas a myšlenky na to denně vlastnoručně sledovat, zda nenastala v katastru nějaká změna.

Proto je snazší hlídat celé SVJ dohromady a nechat se informovat emailem. „Myslím, že by si to měl nechat

každý předseda vysvětlit od zástupců firmy Katastr pro SVJ. Já jsem napoprvé taky nebyl úplně přesvědčený, že takovou službu využiji. Zkusili jsme to a po pár měsících používání ji mohu všem jenom doporučit,“ hodnotí své zkušenosti Radek Kvapil.

„Já jsem napoprvé také nebyl úplně přesvědčený, ale po pár měsících používání ji mohu všem SVJ jenom doporučit.“

Zjednodušení práce a okamžitý přehled, kterým dovedete předejít škodám, jsou zásadní devízou této „hlídací“ služby. Práci výboru usnadňuje také tisk aktuálního výpisu vlastníků. „Můžu si ho vytisknout 20 minut před schůzí a vím, že je vše maximálně aktuální.“ Radek Kvapil se chystá výpis využít i dalším způsobem. „Díky procentuálnímu zobrazení vlastnických podílů je skvělý třeba pro odečty energií.“



Zjistěte více o službě pro SVJ na

WWW.KATASTRSVJ.CZ/RADCE

Radek Kvapil, předseda 72 bytových jednotek v Příbrami



Přejete si rekonstruovat Váš bytový dům? Renovujte s Obnovou!

Máte v plánu revitalizaci Vašeho bytového domu nebo již máte po modernizaci a **chcete ušetřit na splátkách**? Pokud ano, máme pro Vás připraven nový úvěr Obnova určený pro SVJ a BD.

Jistě oceníte snadné vyřízení úvěru s možností financovat 100% investičního záměru bez zástavy nemovitosti, možnost volby neměnné úrokové sazby po celou dobu splácení úvěru, nízkou úhradu za vedení úvěru, možnost rozložit splácení až na 20 let a poradenský servis zdarma.

Parametry úvěru

Úvěr Obnova je účelový úvěr, který lze využít na financování zateplení fasád, výměnu oken, renovaci balkonů a lodžii, opravy a výměny výtahů, opravy vstupních domovních dveří a jiné úpravy Vašeho bydlení. Úvěr lze využít k refinancování předchozích závazků vzniklých v souvislosti s bydlením.

Výhody úvěru

Ponechat si běžný účet u stávající banky, vkládat mimořádné splátky zdarma, získat financování až do výše 350 000 Kč na jeden byt bez zástavy nemovitosti. Další informace o Úvěru Obnova najdete na www.burinka.cz.

Poprvé kvalitní revitalizace Vašeho bytového domu na záznamu jako důkaz kvality

Co tím Váš bytový dům získá?

1. kvalitně odvedenou práci s jasnými věčnými důkazy
2. jasné prokázání dodržení postupů daných výrobcem jednotlivých etap na záznamu a i na fotografiích
3. garantujeme nabídkovou cenu a termín
4. všechny důležité etapy jsou jasně zaznamenány a tím průkazné pro případné reklamace

Navíc naši zákazníci říkají, že jsme až o 50% rychlejší než probíhající akce na vedlejším objektu a řešení jim tedy vadí „pouze“ polovinu doby.

Kvalitně odvedená práce s jasnými věčnými důkazy

Poprvé je celá stavba archivována na záznamu. Dostanete přístup ke všem datům ze stavebního deníku, harmonogramu a fotodokumentace klíčových fází stavby (moje stavba on-line: záznamy archivovány, fotodokumentace klíčových etap stavby a na CD nosič dokumentaci).

Jasně prokázání dodržení postupů daných výrobcem jednotlivých etap na záznamu a i na fotografiích

Věříte na pravidlo „důvěřuj, ale proveď“? Pak se vám bude hodit nová služba „ARCHIVACE ZÁZNAMU VAŠÍ STAVBY“. S touto službou přichází na trh stavební firma STATING s.r.o., která se tak snaží zvýšit jistotu zákazníkům, že za své peníze dostávají slíbenou kvalitu. A že i po letech od realizace se mohou domoci svých práv.

Všechny důležité mezi etapy jsou jasně zaznamenány a tím průkazné

Každá stavba probíhá různými fázemi, jejichž pouze řádné dokončení zajistí správný výsledek – dobře fungující dům, snížené tepelné ztráty a úspory na energiích tak, jak na začátku zákazník očekával (a projektant počítal). Zákazník, ani za přispění stavebního dozoru, ale nemůže vše v průběhu stavby uhlídat. Proto mu nabízíme řešení – veškeré podstatné infor-

mace o stavbě počínaje stavebním deníkem, harmonogramem a fotodokumentací konče archivujeme na PC. K těmto datům o své stavbě má každý zákazník přístup. Kdykoliv si je může zkontrolovat a případně na ně reagovat. K da-

me veškeré informace o stavbě – takové, jaké máme my sami. K tomu slouží naše unikátní služba Moje stavba on-line.

V případě reklamací máte všechna esa v rukávu bez dohadů.

Co dalšího pro Vás uděláme?

Při revitalizaci nejde jen o zateplení domu a obnovu fasády, ale součástí naší dodávky může být i výměna oken a dveří, sanace střechy, lodžii a balkonů, rekonstrukce výtahů a mnohé další zámečnické a zednické práce. Pro správně zvolené barvy fasády při zateplení domu nabízíme možnost využít našeho vlastního autorizovaného míchacího centra, kde Vám připravíme odstín dle Vašeho přání.

Co si naši zákazníci uvědomují stále více?

Nejvýznamnější odměnou naší práce je Vaše spokojenost. Působíme na trhu dlouho a našeho dobrého jména si velmi vážíme. Dbáme proto, abychom při revitalizaci co nejméně narušili pohodlí obyvatel bytového domu. Abychom dodrželi předem jasně stanovené ceny a dané termíny.

DŮKAZY, ŽE SLIBY SPLNÍME

- vezmeme vás na prohlídku nejen dokončených, ale i probíhajících staveb
- smluvně na sebe uvalujeme sankce s prodloužením našich termínů
- aplikujeme zkušenosti z více než 120-ti realizovaných zateplování a revitalizací
- celý proces výstavby podléhá pravidlům dle ISO 9001:2000, ISO 14001:2004 a OHSAS18001:1999



tům má ale přístup i po skončení stavby. Navíc v případě zájmu získá i osobní CD/DVD, kde jsou tato data uložena. Má tak i po letech možnost zpětné kontroly.

To se může velmi hodit v rámci diskuzí v SVJ, stejně jako pro případné reklamace.

Jako stavební firma dlouhodobě působíme na trhu v „regionu“ Praha-Brno-Hradec Králové. Za tu dobu jsme provedli revitalizace a zateplení více než 120-ti domů. Z našich zkušeností víme, že vzájemná důvěra mezi klientem a stavbařem je zásadní pro úspěšnou realizaci. Touto službou archivace záznamu se snažíme důvěru podpořit. Víme, že nevznikne bez vzájemné otevřenosti. Proto našim klientům poskytuje-



www.revitalizace-svj.cz
zašlete nám poptávku
info@revitalizace-svj.cz
nebo nám zavolejte na 734 346 934

Praha
Brno
Hradec Králové
Pardubice
Liberec
Mladá Boleslav

Co hrozí předsedům SVJ a jak nezanedbat své povinnosti?

S novým občanským zákoníkem se změnila úprava odpovědnosti statutárních orgánů, tedy předsedů SVJ a výborů. Přibylo i velké penzum nových povinností, které je někdy těžké vůbec sledovat, natož dodržovat. Jak se vyvarovat největších chyb a být dobrým předsedou SVJ jsme se zeptali právníků z Advokátní kanceláře Nemeth, Schwarz a partneři, která se specializuje na právo společenství vlastníků a provozuje internetový portál WWW.ZMENASTANOV.CZ.

■ **Jaké jsou hlavní povinnosti předsedů SVJ a co hrozí předsedům při jejich nedodržení?**

S novým občanským zákoníkem se od počátku roku 2014 podstatně změnil okruh povinností, které musí předsedové společenství vlastníků jednotek dodržovat. Vzhledem k tomu, že předsedové SVJ svou funkci vykonávají ve svém volném čase a většinou bez jakéhokoliv nároku na odměnu, jsou některé z těchto povinností a s nimi související sankce poměrně přísné. Především je nutné zmínit odpovědnost členů statutárních orgánů za škodu, kterou svým jednáním SVJ způsobili. Nejčastěji tato škoda vznikne, když SVJ nevybírá pohledávky za svými dlužníky, například může jít o dluhy členů na nedoplatcích za služby. Problém je, že předsedové jsou velmi často benevolentní a dluhy nevybírají z toho důvodu, že si nepřejí dostat se do konfliktu s dlužníky. Velmi často se také stává, že předsedové ani nevědí, jak tyto dluhy účinně vymáhat. V naší praxi jsme se již setkali se žalobou o náhradu škody proti předsedovi, který nechal takovýto dluh promlčet. Ke škodě, jež SVJ vznikne, může vést i nezvolení nových členů statutárních orgánů poté, co starým uplyne jejich funkční období, případně i nedodání listin do příslušných rejstříků, za které může příslušný soud udělit pokutu až 100.000,- Kč. Nově se k těmto povinnostem předsedů také přidává povinnost změnit stanovy, pokud odporují NOZ.

■ **Co když se o SVJ stará správcovská firma? Ztrácí předseda odpovědnost?**

Velmi často si předsedové myslí, že stačí uzavřít smlouvu se správcovskou firmou, která se o vše postará a předseda se tak zproští svých povinností. Není to bohužel pravda. Správcovská firma pouze vykonává práva a povinnosti, které má jinak ze zákona vykonávat předseda, ale je to pořád on, kdo je za správný výkon těchto práv a povinností odpovědný. Je tedy třeba správcovskou firmu průběžně kontrolovat a také je vhodné upravit ve smlouvě se správcovskou firmou sankce za případné nedodržení jejich povinností.

■ **Jak řešit potíže s dlužníky?**

Jak již bylo řečeno v odpovědi na první otázku, patří dlužníci k nejčastějším problémům SVJ. První obranou proti nim je ve stanovách správně upravit situaci, kdy člen dluží SVJ. A to například stanovit poplatek za každý den, kdy je člen s placením v prodlení. Dále je také vhodné ve stanovách určit procesní postup při vymáhání dluhu od vyzvání dlužníka k plnění přes předžalobní upomínku až po podání žaloby. Poté nemusí předseda složitě řešit zda, jak a co vůbec má udělat. Pokud bude postupovat podle stanov, bude postupovat s péčí řádného hospodáře a zproští se tak odpovědnosti za škodu. Proto je třeba při úpravách stanov na tato ustanovení pamatovat. Jednoduchý návod, jak postupovat v případě dlužníků mohou čtenáři nalézt na naší stránce www.zmenastanov.cz v sekci poradna. Případně nás mohou kontaktovat e-mailem, my zdarma posoudíme jejich šance a pokud si to budou přát, pomůžeme pohledávku vymoci. V případě dlužníků by předsedové opravdu neměli s vymáháním váhat a snažit se být shovívaví, jelikož odpovědnost za škodu pak může velmi lehce padnout právě na ně.

■ **Nabízíte SVJ zdarma kontrolu, zda musí změnit stanovy, jak tato služba funguje?**

Vzhledem k tomu, jak jsou stanovy komplexní a složitý dokument, bývá pro předsedy a výbory SVJ složitě posoudit, zda je nutné jejich stanovy kvůli NOZ měnit, nebo zda mu již vyhovují tak, jak jsou. Může se tedy stát, že SVJ nechá své stanovy přizpůsobit NOZu, ačkoliv mu již vyhovovaly a utratí tak zbytečně peníze za advokáty, notáře, kolký a další náklady. Proto jsme na stránkách www.zmenastanov.cz pro SVJ zavedli službu, díky které může SVJ zdarma zjistit, zda jejich staré stanovy vyhovují NOZu, nebo zda bude potřeba je změnit a co je v nich případně potřeba změnit. Stačí, aby nám člen SVJ zaslal e-mailem informace o SVJ (IČO, název atd.), my si „vytáhneme“ stanovy příslušného SVJ z veřejného rejstříku, prostudujeme je a do 48 hod odpovíme, zda vyhovují NOZu, nebo je třeba je změnit.

■ **Co když předseda stanovy někde „stáhne“ a posléze se zjistí, že jsou v rozporu se zákonem?**

V poslední době se začaly na internetu objevovat a mezi SVJ kolovat „vzorové stanovy“ nejrůznějšího původu a kvality. Pro malé SVJ je to jedina z příležitostí, jak za změnu stanov ušetřit, je ale potřeba dávat si skutečně velký pozor na to, odkud stanovy pocházejí, resp. kdo je vytvořil. Dalším problémem je, že mnohá SVJ se snaží takovéto stanovy ještě upravit, aby vyhovovaly jejich konkrétním potřebám. Při těchto úpravách však neřídka dojde k tomu, že výsledná úprava odporuje zákonu nebo podzákonným předpisům. Poté může dojít k tomu, že při přijímání stanov na shromáždění prohlásí notář, který se na něj dostaví, že stanovy jsou v rozporu se zákonem. Shromáždění se tak musí opakovat a SVJ nakonec zaplatí na nákladech mnohonásobně více. Za toto pochybení a z něj vzešlé náklady je pak samozřejmě bohužel odpovědný předseda a SVJ má právo po něm tuto škodu vymáhat, i když měl dobrý úmysl a chtěl ušetřit SVJ peníze.

■ **Je po roce účinnosti NOZ už vhodný čas změnit stanovy nebo se vyplatí ještě počkat?**

Některé SVJ se vrhly do změn stanov ještě před začátkem roku 2014 s tím, že stanovy se staly platnými až od začátku roku 2014. Další změnilo stanovy hned v první polovině roku 2014. Tento postup měl své výhody i nevýhody, z nichž hlavní bylo, že téměř nikdo neměl tušení, jak budou soudy novou úpravu vykládat, jak budou postupovat rejstříky a jak to bude například s plnými mocemi a zda vůbec se nová úprava na stará SVJ vztahuje. V prvním půlroce po účinnosti NOZu jsme proto doporučovali našim klientům z řad SVJ spíše počkat se změnou stanov na později. Následně bylo vydáno několik stanovisek KANCLU1, týkajících se problematiky bytového spoluvlastnictví a nyní je situace přehlednější. Myslíme tedy, že vyčkávat se změnou stanov již není třeba, navíc v příštím roce může být poměrně problém sehnat na shromáždění notáře, jelikož velká většina SVJ zřejmě nechá změnu stanov na poslední chvíli. Při tvorbě stanov je třeba počítat s tím, že se NOZ bude do budoucna měnit a vypracovat stanovy co nejjednodušší tak, aby nebylo nutné je měnit při každém „zakašlání“ zákonodárce.



Komplexní právní
servis při změně stanov.

 +420 727 835 270

 info@zmenastanov.cz

Má již Vaše **SVJ** změněné stanovy dle **NOZ**?

Je vůbec potřeba Vaše stanovy měnit? Zjistěte **zdarma** na:

WWW.ZMENASTANOV.CZ

- **Zdarma** zjistíme, zda je třeba Vaše **stanovy** změnit.
- Navrhujeme **nejvhodnější řešení**.
- Je-li třeba stanovy změnit, zašleme **nezávazné nacenění** našich **služeb**.
- Změníme **stanovy** přesně dle Vašich **požadavků**.
- **Zajistíme notáře**, pokud bude třeba.
- **Vypracujeme** podání na **rejstřík, plné moci** a další dokumenty.

Advokátní kancelář Nemeth, Schwarz a partneři.



Co umí nabídnout dodavatel energie družstvům a SVJ?

Co nás při bydlení nejvíce zajímá? Oblastí je řada, ale mezi prvními se pravidelně umisťují úspory energií. Co můžeme udělat pro to, abychom platili méně? Vlastníci budov vyměňují okna, zateplují, regulují otopnou soustavu. Je možné udělat ještě více? Další a výrazné snížení nákladů na energie lze získat správnou volbou dodavatele energií.

Výrazné snížení nákladů a další výhody

Zvýhodněné podmínky pro jednotlivé domácnosti nejsou na tuzemském trhu dodavatelů energií žádnou výjimkou. Výrazné úspory a řada dalších benefitů je nyní připravena i pro právnické subjekty. Pražská plynárenská, a. s., ryze česká energetická společnost, s dlouholetou tradicí a obchodní sítí v celé ČR, nyní přichází s produktem Družstevník. Jak již název napovídá, produkt je určen pro bytová družstva a SVJ a zahrnuje individuální služby na míru jejich potřebám.

Dodavatel s širokou nabídkou služeb a bonusů a nejkvalitnějším zákaznickým servisem nabízí pro všechny zákazníky Pražské plynárenské, a. s., razantní snížení nákladů na energie plus další výhody:

- Pro společné kotelny a prostory levnější plyn a elektřinu
- Specialisty pro řešení ročního vyúčtování energií BD a SVJ
- Speciální ceny i pro členy bytového družstva a vlastníky jednotek
- Slevovou zákaznickou kartu pro všechny odběratele plynu nebo elektřiny
- Slevu až 35 % na nový vůz s pohonem na zemní plyn (CNG)
- Slevu 10% na CNG u všech plnicích stanic v ČR
- Zdarma komplexní pojištění domácnosti „Program domácí asistence AXA ASSISTANCE“
- Zdarma „Program AXA ASSISTANCE“ pro BD a SVJ

Zpracování Průkazu energetické náročnosti budov

Aktuálním tématem, které se v blízké budoucnosti, jako nová povinnost, dotkne mnoha malých družstev i SVJ, jsou Průkazy energetické náročnosti budov. Jak se ale v nabídkách na zhotovení PENB orientovat? Jak odborníci ze Státní energetické inspekce upozorňují, chybně zpracovaný PENB může mít pro zadavatele závažné finanční následky. Jedním z nejčastějších problémů

bývá zpracování průkazu pouze na základě zasláné dokumentace a bez toho, aby stavbu navštívil příslušný kontrolor. Podle zákona je však nutná osobní prohlídka budovy. Možných pochybení je však více. Proto je důležité, aby družstvo nebo SVJ zvolilo osvědčenou společnost, která má se zpracováváním PENB zkušenosti a může se vykázat odpovídajícími referencemi.



**PRAŽSKÁ
PLYNÁRENSKÁ
a. s.**

Pražská plynárenská, a. s., nabízí v rámci produktu Družstevník odborné zpracování PENB autorizovanými specialisty dceřiné spol. Prometheus, a. s. Profesionální zpracování provádí velmi výhodné podmínky – sleva může činit až 100 % z ceny průkazu. Součástí je i bezplatné poradenství problematiky PENB.

Výstavba, provoz a rekonstrukce plynových kotele

Spotřeba energie má úzkou souvislost i se zdrojem vytápění. Právě zde se ale mnohá družstva a SVJ potýkají s neekonomickým provozem zastaralých domovních kotele. Také v tomto případě existuje v rámci pro-

duktu Družstevník vhodné řešení. Co vše pro maximální efektivitu vytápění bytových domů ve vlastnictví družstev a SVJ Pražská plynárenská, a. s., ve spolupráci s dceřinou spol. Prometheus, a. s., nabízí?

- Návrh, výstavbu a financování nových kotele
- Pronájem vaší kotelny a zajištění dodávek tepla
- Odkoupení vaší kotelny a zajištění provozu

Revizní služby a údržba budov

Nízké náklady na spotřebu energií jsou jednou ze základních požadavků na současné bydlení. K hodnotě bytu i celého domu přispívá též vnější i vnitřní stav domu. V rámci komplexní péče produkt Družstevník nabízí servis i v této oblasti:

- Revizní služby pro rozvody elektřiny, revize hromosvodů
- Údržba a revize vzduchotechnických a klimatizačních zařízení
- Údržba budov – elektrikářské, instalatérské a drobné stavební práce
- Komplexní pravidelný úklid společných prostor nebo bytových jednotek
- Mimořádný jednorázový úklid podle objednávky zákazníka
- Správa venkovních prostor – údržba provozních ploch a zeleně
- Ostraha objektů – nepřetržitá nebo periodická

Zaujala vás tato nabídka? Kontaktujte Pražskou plynárenskou, a. s.!

e-mail: druzstevnik@ppas.cz

tel: 800 246 810

Více informací naleznete také na www.ppas.cz/druzstevnik a www.prometheusgas.cz



PRAŽSKÁ
PLYNÁRENSKÁ
a.s.

PRODUKT DRUŽSTEVNÍK Řešení pro Vaše SVJ, družstvo i byt

- Individuální ceny zemního plynu a elektrické energie
- Zpracování Průkazu energetické náročnosti budov (PENB) se slevou až 100%
- ZDARMA pojištění družstev a domácností AXA

Starosti o energie přenechte nám!



Pražská plynárenská, a. s.

Kvalitní zákaznický servis, bonusy a slevy!

Bezplatná linka: 800 246 810 | Email: druzstevnik@ppas.cz | www.ppas.cz/druzstevnik

Česká kvalita za solidní cenu



Společnost VÝTAHY, s. r. o., Velké Meziříčí působí již více než 22 let v oblasti výroby, montáže, komplexního servisu výtahů všech typů a nosností. Solidní postavení na českém trhu si udržela i po nástupu nadnárodních společností do tohoto oboru a dovozu levných výrobků z východu.

Předchůdce dnešní společnosti byl založen ve Velkém Meziříčí v roce 1957. Od té doby zde bylo vyrobeno přes 11 000 výtahů, které sloužily a dosud slouží v průmyslových objektech, kancelářských budovách i bytových domech. V roce 1992 byla společnost zprivatizována. Zpočátku sídlila v původních prostorech, později se přestěhovala do pronajatých prostor a v roce 1997 pak do vlastního areálu. V současné době zaměstnává zhruba 150 lidí. Společnost se dlouhodobě zabývá vývojem a výrobou výtahů všech druhů a nosností – od malých standardizovaných osobních výtahů přes těžkotonážní nákladní výtahy až po výtahy atypické, např. panoramatické s výhledem. Díky silnému konstrukčnímu a vývojovému týmu jsou VÝTAHY, s. r. o., Velké Meziříčí schopny se vypořádat s originálním architektonickým řešením a dodat zákazníkovi výtah přímo na míru.

Výtahy pro nejrůznější objekty

V současné době tvoří největší část obrátu výroba pro rekonstrukce starých osobních výtahů v bytových domech. „Vyrábíme výtahy nejrůznějších typů – trakční s převodo-

vými i bezpřevodovými stroji, se strojovnou i bez strojovny, bubnové výtahy, hydraulické výtahy, řetězové výtahy i netypické výtahy pro zvláštní účely. Umíme také generální opravy specifických oběžných výtahů, tzv. páternosterů. Jsme rovněž jediná výtahářská firma v České republice, která si vyrábí vlastní převodové stroje, naši konkurenti je už dávno nakupují od dodavatelů,“ uvádí Viktor Sobotka, jednatel společnosti.

V rámci modernizace firma nabízí zlepšení vzhledu kabiny a ovládacích prvků (i v provedení antivandal), její podstatné zvětšení s možností volby individuálního dizajnu. Součástí kabin jsou vnitřní automatické posuvné nebo skládací dveře. Pro pohony firma používá nejmodernější bezporuchové a úsporné stroje, montované na ocelové odpružené rámy, čímž se dosahuje snížení hlučnosti. Při kompletní rekonstrukci se odstraní všechna provozní rizika výtahu.

Výrobky se spolehlivou zárukou

K produktům velkomeziříčského závodu patří výtahy pro přepravu osob i nákladu, auto

výtahy, jídelní výtahy i různé panoramatické výtahy či obslužné výtahy k velkým obráběcím strojům nebo také šikmý výtah jezdící v hrázi lipenské přehrady. Vedle výtahů firma dodává také garážová vrata, posuvné brány, mostové jeřáby, ocelové konstrukce a zámečnické výrobky širokého použití.

V současné době má společnost jeden výrobní závod a několik dceřiných společností pro servis a montáž výrobků v různých městech, mj. i ve slovenském Prešově. Závod je vybaven moderními technologiemi, mezi něž patří např. stroje na zpracování plechů, vysekávací centrum řízené CNC, nový ohraňovací lis a navazující povrchové úpravy. Mezi investice nedávné doby mimo jiné patří modernizace práškové lakovny.

Čím si Výtahy Velké Meziříčí získávají zákazníky? „Nabízíme hodně výhod: Vedle dlouhé životnosti a vysoké kvality jsme schopni zajistit servis včetně náhradních dílů na řadu let do budoucna za přijatelnou cenu. To je naší předností ve srovnání s nadnárodními firmami nebo dovozci levných výtahů,“ vysvětluje Ing. Viktor Sobotka. PR

Firma VÝTAHY, s. r. o. nabízí:

❖ Výtahy všech typů a nosností

❖ Rekonstrukce výtahů v bytových domech

❖ Atypické výtahy dle náročných požadavků architektů



www.vytahy.com



VÝTAHY, s.r.o., Vrchovecká 216, 594 29 Velké Meziříčí, tel: 566 521 531, mail: obchod@vytahy.com

Nové stanovy pro SVJ dle NOZ

Mnozí čtenáři nám píšou do redakce dotazy na téma Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako nový občanský zákoník) a jeho implementace pro SVJ. Co se pro stávající SVJ mění? Jak mají vypadat stanovy od roku 2014? Jak se bude hlasovat na shromáždění, kolik je třeba přítomných pro zdárné hlasování, kolik procent hlasů je potřeba ke schválení toho a onoho? V letošním roce, kdy pro Vás chystáme opět tři vydání Praktického rádce pro SVJ, se pokusíme ve spolupráci s právními rádci i z vlastních zkušeností pomoci Vám, společenstvím vlastníků, nahlédnout do nového občanského zákoníku, kterým se mění nejen Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Postupně se pokusíme nahlédnout do nejvíce diskutované problematiky vznikající právě s účinností Nového občanského zákoníku, který nabyl platnosti 1. 1. 2014. Zajisté, jako dobrá zpráva pro společenství vlastníků, která vznikla před rokem 2014, se jeví pochopení ze strany Ministerstva spravedlnosti. V loňských letech byly totiž k již neplatnému zákonu o vlastnictví bytů vydány vzorové stanovy, které mnohým společenstvím vlastníků usnadnily jejich zakládání. Vzorové stanovy jsou totiž využívány v hojném počtu. Bohužel s příchodem nového občanského zákoníku nepřišly

žádné vzorové stanovy, které by splňovaly normy dle aktuálních zákonných podmínek. Pozitivní na celé situaci je ale především lhůta, ve které by měla všechna společenství vlastníků své stanovy upravit. Hovoříme zde o lhůtě tří let od okamžiku účinnosti nového občanského zákoníku, tedy 1. 1. 2014. Během této doby jsou společenství vlastníků povinna doručit příslušnému rejstříkovému soudu své změněné stanovy. Chtěli bychom Vás upozornit, že 3 roky nejsou příliš dlouhá doba, podíváme-li se na četnost schůzí shromáždění a platného hlasování. Kolikrát do roka se u Vás shromáždění seje v hojném, usnášeníškopném počtu? Vřele doporučujeme, abyste Vy, členové společenství vlastníků, nezanedbali povinnost provedení potřebných změn ve Vašich stanovách a začali nahlas upravovat, doplňovat, popřípadě tvořit stanovy, které budou v souladu s novým občanským zákoníkem. Není třeba bát se úprav a změn stanov, která vznikla v minulých letech, hlavní je se zaměřit na konkrétní části stanov, které odporují novému občanskému zákoníku a modifikovat je, popřípadě vytvořit nová znění těchto částí, především v souladu se zákonem a samozřejmě i v souladu s povahou Vašeho společenství vlastníků. A co je dále nového? Všimněte si například, jak často zde zmiňujeme slovní spojení "společenství vlastníků". Ano, je v tom úmysl, vzhledem k tomu, že dle nového

občanského zákoníku již nestačí v názvu užívat pojem "společenství". Další významnou změnou je způsobilost být členem nebo zástupcem takového člena voleného orgánu. V současnosti se tak může členem nebo jeho zástupcem stát nejen vlastník bytu (nebytového prostoru), ale i prakticky jakákoliv cizí osoba starší 18 let, která je zároveň bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání (odst. 2 § 1205 nového občanského zákoníku). Počet hlasů potřebný ke schvalování rozhodnutí? V odst. 2 § 1206 nového občanského zákoníku je uvedeno: *Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.* Domníváme se, že zde se nejvíce projeví individuální přístup jednotlivých společenství vlastníků. Dříve, kdy například pro rekonstrukce a opravy na společných částech domu, schvalování změn stanov, rozúčtování apod. bylo třeba ¾ hlasů všech přítomných členů společenství vlastníků, byl zákon přísnější. Nyní je tedy na zvážení každého společenství vlastníků, zda nadpoloviční většina je pro ně dostačující nebo zda si ve stanovách schvalování zachovají tak, jako tomu bylo do konce loňského roku - nutnost souhlasu ¾ přítomných členů.

Pomůžeme Vám s vypracováním stanov pro Váš dům. Kontaktujte nás emailem na info@pravnik-svj.cz, www.pravnik-svj.cz, nebo volejte na telefonní číslo 601 222 819.



ELEKTROMOSEV

... přímý výrobce výtahů

- rekonstrukce a modernizace „na klíč“
- nové výtahy se značkou CE
- servis, údržba a dispečink, non-stop
- servisní střediska, působnost po celé ČR
- bezpečný a spolehlivý provoz



Rekonstrukce výtahů provádíme v jednom kompletním kroku a odstraníme úplně všechna bezpečnostní rizika stávajícího výtahu. Toto nám zároveň umožní zvýšit užitečné vlastnosti Vašich výtahů a komfort přepravy, dále snížíme hlučnost provozu a náklady na provoz, včetně servisu.

Získáte od nás výtahy s maximální úrovní bezpečnosti, která je dnes kladena na nové výtahy, tedy s certifikátem, který opravňuje označit výtah v kabině symbolem CE.

Rekonstrukce provedené bez označení výtahu CE mají zbytková nebo neřešená rizika, která uživatel nevidí a při příští Inspekční zkoušce budou odhalena. Jejich odstranění pak znamená další vynaložení finančních prostředků z Vašich kapes.

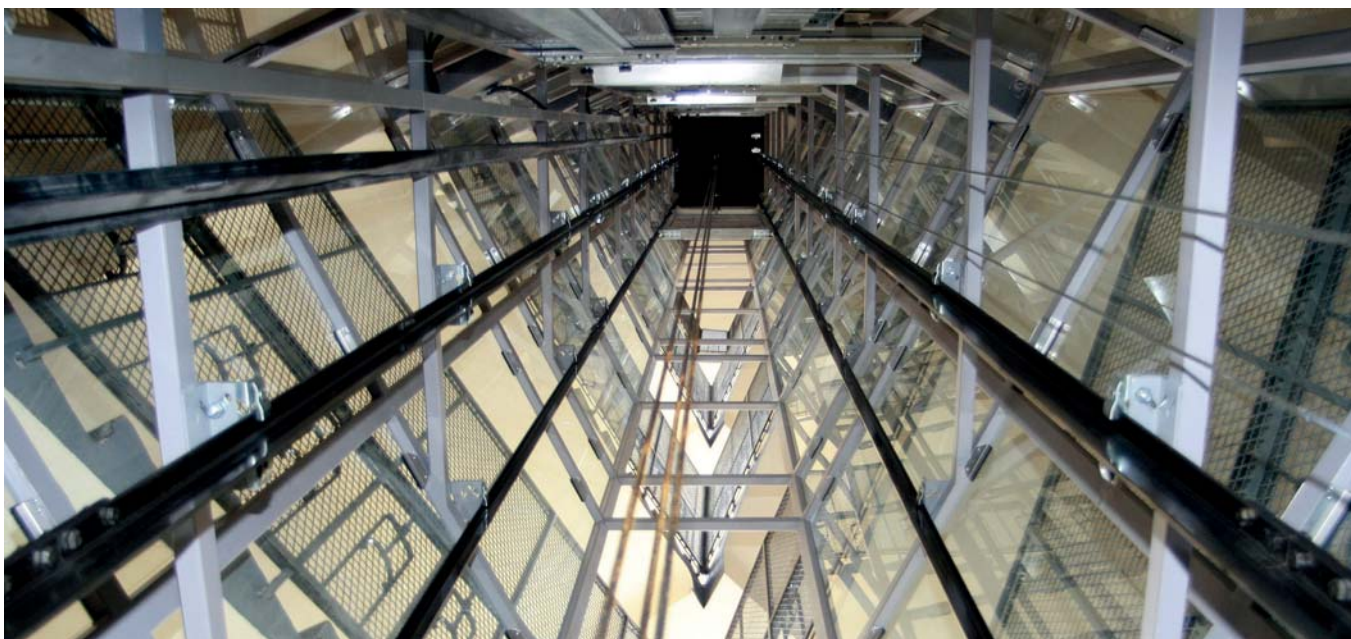
Firma ELEKTRO MOSEV spol. s r.o. vyrábí a realizuje všechny typy a druhy výtahů určených pro dopravu osob i nákladů. Projektční oddělení firmy Vám pomůže vybrat nejvhodnější typ a řešení výtahu vzhledem k Vaším potřebám a možnostem v domě. Díky vlastnímu technologickému a výrobnímu zázemí jsme schopni realizovat atypická řešení.

... česká firma na českém trhu od roku 1992

www.elektromosev.cz, e-mail: info@elektromosev.cz

Revoluční novinka ve financování rekonstrukce výtahu

V dnešní době není potřeba stále dokola opakovat, kolik nebezpečných výtahů, nesplňujících základní normy a certifikace, jezdí v našich panelových a bytových domech. Každodenně to zažíváme na vlastní kůži, cestou do práce, do školy, do školky...



Společnost Bestlift přichází s novinkou, která vám pomůže vše vyřešit rychle, transparentně a za mimořádně výhodných podmínek. Před nedávnem jsme řešili podobnou situaci s nejmenovaným bytovým družstvem v Praze a nabídli jsme jim novinku, která je tu i pro vás.

Již nemusíte dlouho do noci projednávat na schůzích, jakým způsobem ušetřit skutečně nemalou finanční částku na kompletní rekonstrukci výtahu. Všichni chceme především zajistit bezpečnost a spolehlivou funkčnost vašeho výtahu.

Společnost Bestlift prošla schvalovacím procesem u jedné z největších bank v ČR a společně připravila nový projekt financování, šitý na míru právě pro vás. Zároveň vám nabízíme velice výhodné ceny a velmi vysokou kvalitu provedení.

Nestavíme ve výtažích „puzzle“, z nekvalitních čínsko-česko-evropsko-tureckých komponentů. Vše provádíme ve vysoké kvalitě,

spolupracujeme s nejlepšími dodavateli komponentů a mluví za nás letité zkušenosti nejen z nové výstavby, ale také se servisu výtahů všech značek, které provádíme napříč celou republikou. Denně řešíme problémy vzniklé nepatřičnými součástkami a nekvalitními komponenty. Výťah vám ale musí sloužit mnoho let a nelze si při nespokojenosti ihned pořídit nový. Proto je potřeba si již na začátku vybrat správně.

Naše výtahy jsou koncipovány jako KOMPLETELNÍ ZARÍZENÍ, se všemi platnými certifikáty, v souladu se směrnicemi EU a včetně zajištění všech potřebných revizí a zkoušek.

Jaké jsou výhody financování?

- s tímto úvěrem s úrokem 1,2% vlastně ušetříte více při rychlém rozhodnutí, než při postupném šetření prostředků (roční inflace dosahuje aktuálně cca 2%)
- neručíte svým bytem, není nutná žádná zástava!

- zajištěná fixace 5 let nebo po celou dobu úvěru (splatnost až 20 let)
- navržená splátka zahrnuje všechny poplatky, žádné další skryté nejsou
- nejsou zapotřebí vlastní prostředky, ale mohou být, pokud je máte k dispozici
- schváleno je 97% žádostí – buďte další

Co pro to musíte udělat?

- kontaktovat společnost Bestlift s.r.o. a následně vám bude do 1 týdne vypracována nabídka, ušitá na míru přesně pro vás
- projít jednoduchým schvalovacím procesem úvěru
- dohodnout termín realizace

Tato nabídka je platná pouze do 30.6.2015. Více informací o celém projektu naleznete na webových stránkách www.bestlift.cz, případně kontaktujte vedoucí obchodního oddělení – prokuristu společnosti, Ing. Ivanku Janovskou, která je pověřena vedením tohoto projektu.

Nečekejte, až znovu zůstanete viset ve výtahu nebo budete řešit jiný havarijný stav.

Společnost Bestlift vám nabízí kompletní řešení na provedení i financování vašeho výtahu za dosud nejlepších podmínek.



**Soustředíme se na to,
vybrat ten jediný správný**

výtah



právě pro vás

Komplexní služby včetně servisu v nejlepší kvalitě!!!

- **Komplexní a nejrychlejší služby ve výtahové technice v ČR**
- **100% ryze česká společnost s dlouholetou tradicí**
- **20 letá zkušenost v oboru jak realizačního týmu, tak samotného vedení společnosti – jsme parta zkušených pracovníků v oboru**
- **Nejlepší výtahové komponenty – výhradně náhradní díly z EU**
- **Poradenství – ušijeme vám nabídku na míru jen přesně pro vás**

Nabízíme:

- **Kompletní přípravu projektu, realizaci včetně všech souvisejících stavebních prací, záruční i pozáruční servis**
- **Bezkonkurenční novinku ve financování revitalizace výtahů ve vašem domě – akce do 30.6.2015**
- **Provedení včetně potřebných zkoušek a revizí dle ČSN a norem EU**

Jsmo společnost, která si zakládá na lidském přístupu, férovosti, pružnost a rychlost řešení vašich potřeb je naší prioritou a velkou předností.

Kontakty:

Bestlift, spol. s r.o., Pražská 15, Mnichovice, Praha-Východ, www.bestlift.cz

Sídlo společnosti v Praze: Jandova 3/10, Praha 9 – Vysočany

Vedoucí obchodního oddělení: Ing. Ivanka Janovská, prokurista společnosti, tel.: +420 724 971 453

Vedoucí servisu: Vladimír Kotouč, tel.: +420 725 711 444



MODERNIZACE - NOVÁ ZAŘÍZENÍ - SERVIS - PORADENSTVÍ

Zateplením stávající oken nemusíte kupovat nová plastová! Přitom dosáhnete téměř stejných výsledků, ale za výrazně nižší pořizovací ceny cca 40%

Jak? Díky výměně skel za izolační dvojskla lepších kvalit. V takovém případě navíc nepotřebujete stavební povolení, řemeslníci nadělají mnohem méně nepořádku, výměna je rychlá a je možné ji provést za běžného provozu.

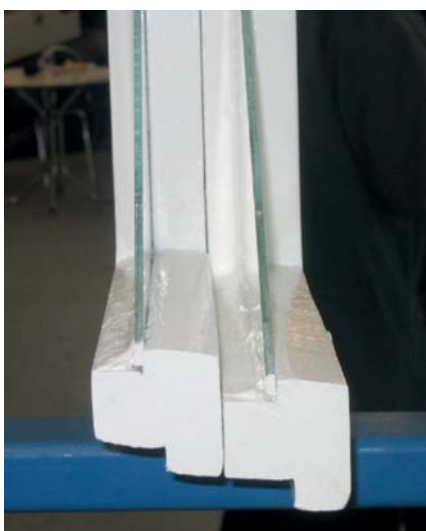
Princip zateplení stávajících oken – výměna stávajících skel za nová dvojskla

Mnoho lidí, kteří se nepohybují v tomto oboru, si představuje, že zateplení oken spočívá především v utěsnění mezer mezi rámy a křídly. Tyto úpravy zajisté přispívají ke konečnému efektivnímu zateplení domácnosti, samy o sobě jsou ale zcela nedostatečné. K největším únikům totiž dochází skrze původní zasklení, které nedokáže teplo efektivně zadržet. Účinné zateplení oken tedy představuje především výměnu stávajícího nevyhovujícího zasklení, které propouští příliš mnoho tepla, za speciální izolační dvojsklo. Následné utěsnění pak může být další úpravou, která přispěje k dokonalé izolaci. Zateplení oken samozřejmě přináší především výraznou tepelnou úsporu. Ta činí 40 - 60% a celkové náklady za energii se tak sniží až o čtvrtinu. Kromě tepelných úspor zateplení také snižuje rosení oken v zimních měsících, zlepšuje zvukovou izolaci, zlepšuje průhled okny, prodlužuje jejich životnost a šetří i životní prostředí.

Zateplit stávající okna za 40% nákladů nebo za 100% nákladů pořídít okna nová?

Nabídka nových oken s kvalitními skly, která dokážou teplo v domácnosti efektivně zadržet, je velmi široká. Pořízení zcela nových oken tak zajistí jejich maximální možnou izolační schopnost. Na druhou stranu je však celková výměna poměrně finančně náročnou variantou. Pouhé zateplení vás přitom přijde přibližně jen na 40% nákladů, které byste jinak investovali do kompletní výměny oken. Snižování tepelných ztrát okny je navíc u obou případů přibližně stejné.

Zateplování dodatečnou montáží přináší i řadu dalších výhod. Nepotřebujete na něj stavební povolení a úpravy lze provést i za běžného provozu domácnosti. Hospodyňky jistě ocení, že v případě zateplení není nutné stará okna bourat a je tak bude čekat jen minimální úklid po řemeslnících. Navíc



nedochází ke změně původního vzhledu budovy jako při výměně oken (vnitřní sklo a rám okna zůstávají bez zásahů). Díky tomu je zateplení oken vhodné i pro historické objekty.

Objednejte si klidně pouze zateplení 1ks okna a uvidíte a pocítíte výsledek

Máte plastová okna, která již dávno nesplňují požadavky? Nevadí rámy necháme a jen vyměníme skla!

Řekli byste, že plastová okna, která vám slouží teprve několik let, na tom přeci musejí být s izolací velmi dobře? Před pouhými 10-15 lety se však ještě montovala dvojskla s koeficientem prostupu tepla $U = 2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$. Dnes už má takové sklo nedostatečnou tepelnou izolaci, která nevyhovuje normám a projevuje se nepřijemným prostupujícím chladem a výskytem nadměrného rosení.

Tabulku dvojskla je přitom možné jednoduše vyměnit za izolační dvojsklo lepších kvalit - s koeficientem prostupu od $U = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$, až po $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Výměnu skla za kvalitní izolační dvojskla nebo trojskla lze provést u všech typů plastových, střešních oken i eurooken. Právě o výměnu původních tepelně slabých dvojskel v plastových oknech je v současné době velký zájem.



Přijedeme za Vámi, posoudíme a poradíme po celé ČR.

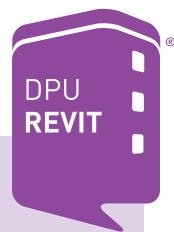
Vyplatí se zateplení oken? Záleží především na stavu konkrétních oken. Odborné firmy většinou nabízejí možnost posouzení stávajících oken spolu s cenovou kalkulací, a to zdarma. Je proto vhodné takové nabídky využít a nechat si nezávazně poradit, jaké řešení je právě pro vaše okna nejlepší.

Výhodné a téměř jediné efektivní řešení pro vlastníky domů v památkových zónách.



Pro zaslání poptávky nás kontaktujte na:
www.okna-svj.cz
info@okna-svj.cz
734 346 934

STUDIE NÁVRATNOSTI: PRVNÍ KROK K REVITALIZACI BYTOVÉHO DOMU



Náklady na bydlení stále tvoří významnou část měsíčního rozpočtu. Jak a o kolik bychom je mohli snížit? Možností je řada. Abychom ale byli s výslednými úsporami skutečně spokojeni, musíme zvolit správný postup. V opačném případě budeme šetřit méně – dokonce nemusíme ušetřit vůbec nic. Jak je to možné? Právě chyby, kterých se dopustíme na samém začátku naší cesty k úsporám, výsledek ovlivňují nejvíce.

CHYBY, ZA KTERÉ SE PLATÍ

„Na prvním místě vždy musí být profesionální posouzení aktuálního stavu domu,“ radí Ing. Pavel Zteiskar, obchodní ředitel společnosti DPU REVIT. Právě tady již dochází k prvním pochybením. Někteří vlastníci vycházejí z předpokladu, že sami nejlépe vědí, co jejich dům potřebuje, a žádnou odbornou pomoc nevyhledávají.

Další skupinu tvoří ti, kteří si nechají poradit od jiných vlastníků, kteří již rekonstrukci prošli, případně od některého z čle-

nů družstva či SVJ, který vystupuje z pozice znalce. Také v těchto případech se vystavujete riziku chybného rozhodnutí.

„U každého domu je nutné vycházet z konkrétní situace. I u dvou typově shodných domů, stojících vedle sebe, se bude správný postup s největší pravděpodobností lišit. Problémem bývají také samozvaní ‚odborníci‘ z daného domu. Rozhodně nechci snižovat jejich odbornost, ale rekonstrukce a cesty ke snižování spotřeby energií u bytového domu mají svá pravidla a ani vzdělání v některém obecném stavebním oboru není dostatečné pro správné rozhodnutí. Navíc ve většině případů budou chybět potřebné zkušenosti,“ varuje Ing. Pavel Zteiskar před častými chybami v postupu.

JAK TEDY POSTUPOVAT KDYŽ UVAŽUJEME O REVITALIZACI BYTOVÉHO DOMU?

Pro prvotní rozhodnutí zda má význam se do revitalizace domu pustit či nikoli není potřeba mít ani energetický audit, ani projekt. Audit a projekt totiž podrobně zpracovává až ta energetická opatření, která auditorovi a projektantovi zadáte. Jaké by ale mělo být to zadání? Na to je potřeba si odpovědět ještě před tím, než se pro revitalizaci rozhodnete. V prvních krocích rozhodování vám může pomoci jednoduchý a srozumitelný nástroj. Specialisté ve společnosti DPU REVIT přicházejí se službou Studie návratnosti energeticky úsporných opatření. Tato studie vznikla na základě zkušeností s přípravami a průběhem rekonstrukcí téměř tří set bytových domů a přináší odpovědi na otázky, které potřebujete znát, abyste se mohli v souvislosti s plánovanou revitalizací vašeho bytového domu správně rozhodovat.

CO STUDIE NÁVRATNOSTI NABÍZÍ?

V první řadě informace, které v této přípravné a rozhodující fázi rekonstrukce skutečně potřebujete pro správná rozhodnutí. Asi nejvíce diskusí mezi spoluvlastníky se vždy odehrává kolem peněz. Tady oceníte jednu z nejdůležitějších předností Studie návratnosti – vyčíslení úspor. V přehledných tabulkách a grafech uvidíte, kolik zaplatíte celkem na úrocích za úvěr a kolik za stejné období ušetříte na snížených nákladech na vytápění. Z výsledku také všichni uvidí, o kolik peněz bude váš dům

DOTACE

V letošním roce je program Nová zelená úsporám plánován i pro bytové domy v Praze. Společnost DPU REVIT proto na únor připravuje seminář, kde bude prezentovat jak podmínky dotace, tak Studii návratnosti. Pro více informací sledujte www.dumplnyuspor.cz.

každoročně přicházet v případě odkládání rekonstrukce. To je zvláště důležité jako argument pro ty spoluvlastníky, kteří ještě s revitalizací váhají. Vše je zpracováno jednoduše a snadno přehlednou formou.

Studie návratnosti obsahuje ale řadu dalších důležitých informací. Ze závěru mimo jiného vyplývá, zda bude ve vašem konkrétním případě nutné kvůli rekonstrukci navýšit fond oprav či s jakým rozsa- hem stavebních prací je nutné počítat.

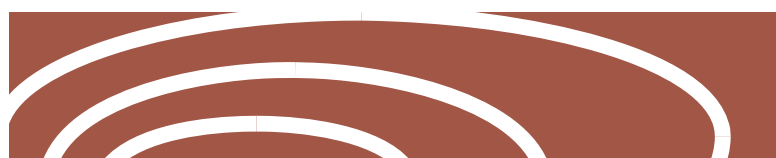
CHYSTÁTE SE HLASOVAT?

Výraznou pomocí v rámci Studie návratnosti jsou informace, které budou nezbytné pro diskusi se členskou základnou.

„Při vývoji Studie návratnosti jsme vycházeli z našich zkušeností a troufám si říci, že jsme se za mnoho let praxe s více než tisícovkou účastí na schůzích setkali pravděpodobně s naprostou většinou situací, které mohou diskuse o rekonstrukci provázet. Řadu z nich jsme zapracovali již přímo do Studie, na ostatní můžeme při naší účasti na schůzi ihned reagovat a vysvětlit vše potřebné. Tím výrazně ulevíme výboru. Naše zkušenosti ze stovek úspěšných realizací mohou družstva a SVJ využít jak během přípravy, tak v průběhu realizace rekonstrukce,“ dodává Ing. Pavel Zteiskar závěrem. ■

STUDIE NÁVRATNOSTI JE ZCELA ZDARMA

Vypracování Studie návratnosti je bezplatné a bez jakýchkoliv dalších závazků. Vyzkoušejte jak je to jednoduché. Stačí zavolat na bezplatnou linku 800 821 831, poslat e-mail na info@dumplnyuspor.cz nebo si studii objednat přímo na stránkách www.dumplnyuspor.cz.



stafi FINALIZACE STAVEB s.r.o.



KOMPLETNÍ REVITALIZACE BYTOVÝCH A PANELOVÝCH DOMŮ VČETNĚ ZATEPLOVÁNÍ FASÁD A VÝMĚNY OKEN, KOMPLETNÍ DODÁVKY STŘECH

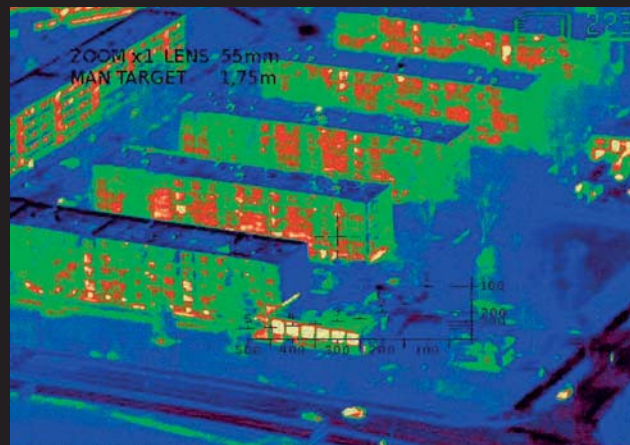
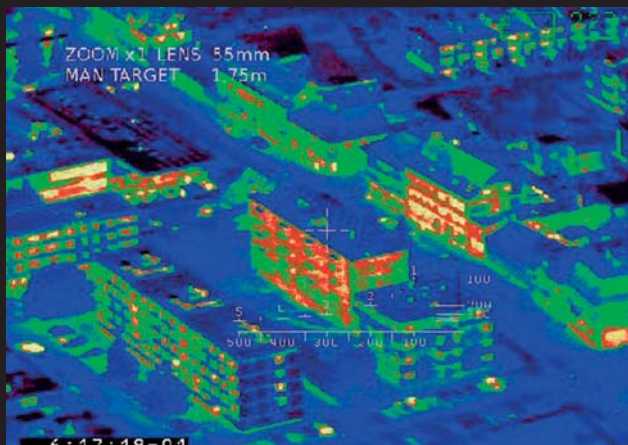
Stavební firma STAFI finalizace staveb s.r.o. se již od roku 1997 zaměřuje na dokončovací fáze stavebních prací – plastová okna, dveře, zateplování fasád i rekonstrukce střech. Provádíme také revitalizace bytových i panelových domů. Pomůžeme vám využít dotaci Nová zelená úsporám, Panel 2013, Jessica, nebo Program energetických úspor v bytových domech s 10% dotací od České spořitelny. Zajišťujeme kompletní servis k získání těchto dotací na bytové či panelové domy + sami rekonstrukce domů provedeme. Většinu zakázek realizujeme v Pardubickém kraji, ale působíme po celé České republice.



Spektrum poskytovaných služeb je široké – od výplní stavebních otvorů, jako jsou okna a dveře, přes dodávky střech, rekonstrukce a zateplení, až po revitalizace domů. Dlouhodobě se zaměřujeme na kvalitu provedení, protože budování dobrého jména je nejlepší reklamou. Jsme držitelé certifikátů ISO 9001:2001, ISO 14001, ISO /IEC 27001:2005, ISO 18001:2007 a Bezpečnostní prověrky (Důvěrné). Zaměstnáváme spolehlivé řemeslníky, za které stoprocentně ručíme. Naši práci můžete najít na našich internetových stránkách www.stafisro.cz v sekci Stavební reference, kde najdete chronologický přehled již realizovaných zakázek.


NABÍZÍME VÁM ZCELA NOVOU SLUŽBU LETECKÉ TERMORIZNÍ SNÍMKY VČETNĚ TERMORIZNÍHO MĚŘENÍ VAŠEHO BYTOVÉHO DOMU,

KTERÉ VÁM PŘESNĚ ODHALÍ UNIKAJÍCÍ TEPLA A NEZATEPLENÉ PLOCHY DOMU, KDE DOCHÁZÍ K ENERGETICKÝM ZTRÁTÁM. PŘIPRAVÍME NABÍDKU S ROZBOREM TERMORIZNÍHO MĚŘENÍ Z TERMOKAMERY A NAVRHNEME ŘEŠENÍ VČETNĚ ZAJIŠTĚNÍ DOTACE.



PRODEJNA U KOSTELÍČKA V PARDUBICÍCH (Štrossova 905) TEL: 466 614 060 MOBIL: 603 502 099 WWW.STAFISRO.CZ



 nabalkone

www.nabalkone.cz

Odborný web na problematiku

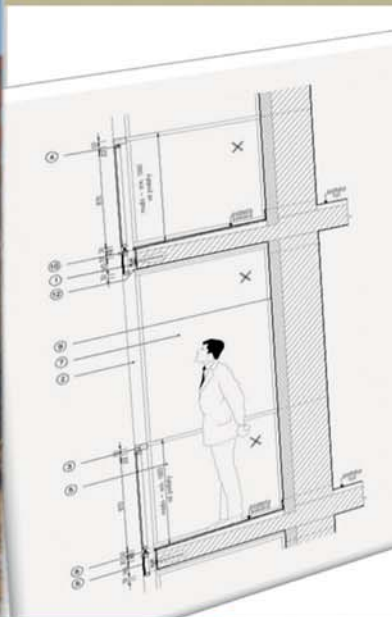
revitalizace prostoru balkónů a lodžii

Umíme:

Hliníkové zábradlí a zasklení

Umíme:

posunout prostor – zvětšit balkón a lodžii



7points, s.r.o.

7points

Blanenská 355, Kuřim 664 34
Tel.: +420 541 231 877
E-mail: 7points@7points.cz
www.7points.cz

Odborná stavební společnost se specializací na:

- projektovou činnost
- zámečnické konstrukce pro balkóny a lodžie

Úvěr Obnova pro právnické osoby na území ČR

Úvěr obnova se týká financování oprav a stavebních úprav nemovitostí, refinancování stávajících úvěrů na výše zmíněné a privatizace.



Parametry úvěru:

- Maximální výše úvěru bez zajištění je 350 000 Kč na jednu bytovou jednotku nebo jednoho člena (například společenství 15 vlastníků může čerpat úvěr až 5 250 000 Kč).
- Doba splatnosti až 25 let.
- Anuitně splácený úvěr (bez spořicí části a bez překlenovacího období, stejná splátka po celou dobu splácení včetně poplatků).

S úvěrem OBNOVA můžete:

- Bez nutnosti vlastních zdrojů financovat až 100 % svého záměru.
- Uskutečnit své plány bez zástavy nemovitostí.
- Vybrat si platnost úrokové sazby (po celou dobu splácení nebo fixovanou na 5 let).
- Ponechat si běžný účet u stávající banky.
- Vkládat zdarma mimořádné splátky.

Výhody úvěru:

- Lhůta pro čerpání je 2 roky od podpisu smlouvy.
- Bez poplatku za čerpání.
- Bez poplatku za rezervaci úvěru.
- Bez závazkové provize.
- Bez poplatku za nedočerpání úvěru.
- Stavební spořitelna České spořitelny proplatí fakturu až 12 měsíců zpětně.
- Úroková sazba nyní již od 1,39 % p.a.

Co můžete s úvěrem Obnova například realizovat:

- zateplení fasád,
- výměnu oken,
- izolaci a zateplení střechy,
- opravy vstupních domovních dveří,
- bezkontaktní přístupové systémy,
- montáž hlasového a kamerového systému,
- montáž vestavěných poštovních schránek,
- renovace balónů a lodžii,
- výměnu osvětlení, opravy elektroinstalace,
- anténní rozvody vč. instalace spol. antén,
- rekonstrukce a výměny výtahů,
- instalace zdrojů vytápění.

Více informací Vám poskytneme na:

tel: 224 309 309

e-mail: obchodni_nabidky@burinka.cz



JAK CHYTŘE FINANCOVAT OPRAVY DOMU

Přemýšlíte o revitalizaci vašeho bytového domu a nevíte, jestli si to můžete dovolit?

Zajištění financování opravy bytového domu v potřebném rozsahu je velmi často největším problémem, který majitelé domu řeší. Všichni vědí, že v opraveném domě, který bude mít kvalitní izolaci obvodových stěn či stropu nad nejvyšším podlažím, budou platit podstatně méně peněz za vytápění jejich bytu. Ale jak celou opravu domu zaplatit? Bez půjčky to nepůjde.

Není půjčka jako půjčka

Asi nejdůležitějším pohledem při rozhodování o financování formou půjčky je účel, ke kterému získané finanční prostředky použijete. Rozdíl je, zda si půjčujete na dovolenou, novou televizi, anebo takto získané peníze vložíte do zhodnocení svého majetku. Oprava domu spojená se zateplením přináší zhodnocení majetku dokonce v několika rovinách. Snižuje náklady na vytápění, zvyšuje kvalitu bydlení a v neposlední řadě zvyšuje tržní hodnotu bytů.

Nejlepší řešení

Bankovní úvěr společenstvím vlastníků jednotek a bytovým družstvům řeší nejrůznější potřeby oprav společných částí bytového domu – od opravy střechy a zateplení půdy, přes zateplení fasády, opravu balkonů až k hydroizolaci spodní stavby. U nevyhodněnějších půjček nevzniká jednotlivým majitelům bytů v katastru žádná zástava a oni tak mohou s byty dál volně nakládat. Další výhodou kvalitních půjček je možnost čerpání finančních prostředků bez nutnosti na použití vlastních naspořených peněz. Velkým plusem pro společenství vlastníků nebo bytové družstvo s pevným měsíčním příjmem do fondu oprav je také jistota neměnné splátky po celou dobu půjčky.

V novém a s úsporou

Opravu domu je nutné připravit velice zodpovědně. Především oslovit kvalitní a spolehlivou realizační firmu, která vám dokáže pomoci vybrat vhodné typy materiálů, a zajistí bezproblémové provedení za předem známou, pevnou cenu. Jedině tak lze následným výběrem vhodného financování a případně i kombinací s existujícími dotačními programy dosáhnout toho, že se celý dům opraví ihned a pro majitele každého bytu dojde dokonce k úspoře měsíčních nákladů. Navýšení fondu oprav, které je v takových případech často nutností, je totiž převáženo výraznou úsporou v podobě nákladů na vytápění.

Není na co čekat

Současné úrokové sazby pro společenství vlastníků a bytová družstva jsou na historických minimech. Velice často se pohybují již okolo hranice dvou procent. Konkrétním příkladem je půjčka na 15 let, uzavřená v lednu 2015, s garantovaným úrokem 2,01% po celou dobu splácení. Je jasné, že i tak společenství vlastníků nebo bytové družstvo zaplatí bance za dobu splácení více peněz, než si půjčilo. Současné, velice nízké úrokové sazby však garantují, že tato částka není nijak vysoká. Úspory v podobě snížených plateb za vytápění jsou v porovnání s přeplatkem bance mnohonásobně vyšší.

Eva Petrová, předseda SVJ, Kysucká ul., Litovel

„Spolupracovali jsme s řadou stavebních odborníků, projektantů a finančních expertů. Vše nám připravili na míru od projektu, zpracování úvěru, potřebných povolení a to vše dle našich požadavků a finančních možností. Pomohli nám vyřešit dlouholetý problém s vysokými náklady na teplo. Jedním slovem KVALITA.“

Alena Foglarová, předsedkyně SVJ, Radouňská ul., Štětí

„Profesionální a vstřícný přístup všech pracovníků všech oblastech - při financování, zpracování projektu i realizaci zateplení domu.“

Jak na to

Možností, jak financovat opravu domu, existuje nepřeberné množství. Díky tomu není jednoduché mezi nimi vybrat ten nejvýhodnější pro vás. Pokud jste se rozhodli, že váš dům chcete opravit, odborníci z IP POLNÁ vám rádi poradí, jak na to. Pro samotnou realizaci připraví všechny podklady tak, aby vám ušetřili co nejvíce času a energie. Oprava vašeho domu vás tak nemusí stát žádné peníze navíc. Vše můžete totiž platit postupně z úspor za vytápění vašeho bytu!



Archiv IP Polná



Více se informujte na
www.revitalizacebytovek.cz
 nebo na telefonu 800 100 533

AKCE: Stavebně-energetické posouzení vašeho bytového domu ZDARMA!



IP Polná

Stop vodnímu kameni ve vašem bytovém domě

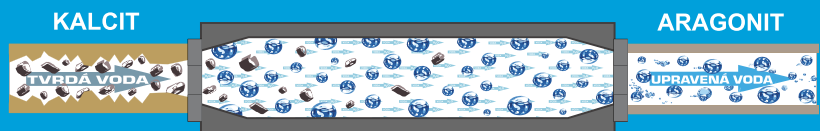
PRŮMĚR	PRŮTOK	POUŽITÍ
5/4"	5,7 m ³ /h	pro bytové domy
6/4"	9 m ³ /h	specifické použití (byt. domy s větší kapacitou)
2"	14 m ³ /h	specifické použití (hotely a jiné)



Mineral Water Doctor Industry
- stop vodnímu kameni ve vašem bytovém domě

Zařízení MWD zaručuje:

- ochranu veškerého vodovodního systému (teplá a studená voda) jako jsou stoupačky, bojler, kotle, armatury proti zarůstání vodním kamenem, tím dosáhnete úspory až 30% na energiích při vytápění kotle
- zabraňuje tvorbě vodního kamene a rzi a odstraňuje stávající usazeniny vodního kamene
- zlepšuje chuť vody pro vaření a pití
- minimalizuje náklady na výměnu zaneseného potrubí
- snižuje usazování železa a manganu
- zabraňuje růstu hub, plísní a řas
- je energeticky soběstačný - žádná spotřeba el. energie



Mineral
Water
Doctor®

Řešení
nejen pro
vodní
kámen

Stavby Ferguson s.r.o.
V Háji 13
170 00 Praha 7
tel.: +420 731 506 092

energywater@seznam.cz
www.energywater.cz



TREBILIFT, s.r.o.

- ✓ Nové **VÝTAHY**, rekonstrukce, modernizace
- ✓ Kompletní servis výtahů
- ✓ Dálkový monitoring
- ✓ Řešení rizik výtahů
- ✓ Nepřetržitá pohotovost
- ✓ Dodávky a montáže dřevěných madel zábradlí, určených také k revitalizacím bytových domů

e-mail: info@trebilift.cz tel: 568 820 150
<http://www.trebilift.cz>

Již 17 let na trhu



Čištění, údržba a těsnění úniků inženýrských sítí bytových domů

Údržba a čištění topných systémů

Chemické čištění topných systémů je nevhodnějším způsobem, jak zajistit úsporu nákladů na vytápění v bytových domech. Vyčištěním topného systému získáme úsporu ve výši 10 až 30% nákladů na vytápění.

Chemické čištění je bezpečné vůči poškození topného systému, protože se používá organická chemie s atestem pro použití na litinu, ocel, nerez, ocel, měď, hliník, zinek a plast. Čistící směs reaguje výhradně se sedimenty.

Chemické čištění topného systému je prováděno z kotelny a lze provádět během celého roku, probíhá za napuštěného systému a lze ho čistit i za provozu. Usazeniny jsou chemicky postupně rozpouštěny narušováním struktury usazenin. Následuje proplach čistící pumpou s čistou vodou.

Náplně topných systémů

Topné systémy jsou po vyčištění naplněny vodou s obsahem inhibitorů, které jsou založeny na působení roztoku molybdenanů a dalších složek na potrubí, čímž dojde k pasivaci povrchu rozvodů topného systému. Inhibitory vytváří uvnitř systému ochranný mikrofilm z molybdenanů a tím zabraňují vodě, aby elektricky spojila různé druhy materiálů, čímž zabrání vzniku galvanického článku a vzniku usazenin a rzy.

Čištění rozvodů pitné vody

Čištění rozvodů pitné vody se provádí obdobně jako čištění topného systému. Pro správnou činnost je třeba zajistit cirkulaci čistícího prostředku v rozvodech teplé a studené vody. Z tohoto důvodu je třeba propojit rozvod teplé a studené vody do uzavřeného okruhu a zajistit cirkulaci čistícího prostředku pomocí čistící pumpy.

Těsnění úniků vody a plynu

Těsnící prostředky pracují na bázi rozpuštěných minerálních krystalů. Těsnící prostředek se naplní pumpou do oběhu vody topného systému a ve velmi krátké době samočinně vytváří krystal, který trvale utěsní místo úniku. Topný systém není třeba vyřadit z provozu.

Pro každý problém s netěsností existuje to správné řešení, ať už jde o bodovou korozi u topných kotlů nebo o netěsné podlahové topení, vadné letované spoje, trhliny v potrubí apod. Rovněž pro utěsnění vnitřních plynových rozvodů, rozvodů pitné a užitkové vody a systémů odpadních vod a bazénů existuje speciální těsnící řešení.

Oblasti použití těsnících přípravků:

- Zatěsňování plynových potrubí se šroubovanými spoji

- Zatěsňování topných systémů
- Zatěsňování rozvodů pitné a užitkové vody
- Zatěsňování nádrží a bazénů
- Zatěsňování odpadního a kanalizačního potrubí

Metodu zatěsňování úniků chemickou cestou lze aplikovat na úniky kapalin do 4000 litrů za 24 hod.

Komponenty topných systémů

Pro správnou činnost topného systému je zásadní výběr kvalitních komponentů topného systému. Zvláště pak správná činnost regulačních a havarijních prvků podstatně ovlivňuje bezproblémovou a ekonomickou funkci topného systému. V Eshopu Regulus je možno objednat celou řadu produktů pro topné a solární systémy včetně jejich náplní.

Společnost DEMVED a.s. provádí montáže a údržbu topných a solárních systémů, systémů větrání s rekuperací, včetně údržby a čištění topných systémů a rozvodů vody a plynu.

Pavel Zeman, DEMVED a.s.
www.cistenitopeni.info
www.eshopRegulus.cz
www.demved.eu

Čištění a údržba topných systémů, těsnění úniků vody, kanalizací, bazénů a plynu, náplně systémů



www.cistenitopeni.info

DEMVED a.s., Sladkovského 446, 530 02 Pardubice, tel.: 602 360 637, info@demved.cz

www.eshopRegulus.cz

Solární systémy, tepelná čerpadla, větrání s rekuperací tepla, odkouření kotlů, topenářský materiál

Hliníková zábradlí pro panelové domy

Běžně se užívají zábradlí pozinkované. Jedná se o tradiční a nejlevnější způsob zámečnické konstrukce. Toto zábradlí však má velkou vadu a to je koroze. Koroduje hlavně ve svárech, při špatné povrchové úpravě ze zinkovny nebo při mechanickém porušení. Životnost těchto konstrukcí je omezená.



Dále se používají výplně jako je drátosklo či conexové sklo. Drátosklo je nevyhovující v průrazové zkoušce odolnosti. Další nevyhovující výplň je polykarbonát, který nevyhovuje požárním předpisům.

V současné době je trend používat hliníkové konstrukce pro zámečnické prvky, která má neomezenou životnost. Konstrukce musí být staticky spolehlivá, provedeno stavebně technické osvědčení a výplně musí mít průrazové zkoušky.

Praxe je taková, že téměř 80% firem instaluje zábradlí, které nemá STO /stavebně technické osvědčení/ dle platné normy a hlavně na výplně nemají průrazové zkoušky. Instalují výplň Conex 331, i když dle normy je nutné dát lepené sklo Conex 4+PVB 0,76+4mm, tj. 442. V případě, že zhotovitel má průrazové zkoušky na své jméno a svůj výrobek, pak tyto zkoušky nahrazují normu.

Výplň drátosklo nevyhovuje průrazovým zkouškám. V případě nárazu je možné vy-

padnutí osoby z balkonu. Praktiky těchto a jiných firem jsou životu nebezpečné. Dále firmy praktikují, že používají průrazové zkoušky od jiných subjektů bez jejich souhlasu.

V tomto oboru panuje naprostý chaos a porušování povinností do doby než někdo vypadne z balkonu nebo se utrhne zábradlí.

Je důležité si najít zhotovitele, nejlépe výrobce, který bude ručit za svou práci.

1) Všichni výrobci zábradlí musí splňovat normu EN 1090-1-3 což je norma pro řízení výroby:

Požadavky na posouzení shody konstrukčních dílců přejímá evropskou normu EN 1090-1:2009 včetně jejich příloh A, B a ZA. Norma platí pro prokazování shody ocelových konstrukčních dílců vyrobených podle ČSN EN 1090-2 nebo hliníkových konstrukčních dílců vyrobených podle ČSN EN 1090-3.

2) Prohlášení o shodě: musí splňovat základní požadavky podle nařízení vlády č. 163/2002 Sb., ve znění NV č. 312/2005 Sb., konkretizované stavebním technickým osvědčením (STO) zde je nutno uvádět číslo pod kterým je STO vydáno vč. data jeho vydání a také s platností do (tento datum je důležitý, při jeho překročení s datem dodání zábradlí na stavbu je neplatný)

3) Další norma, která je nutná deklarovat: ČSN 74 3305 hlavně u přílohy B.1 Je účel rázové zkoušky B7 protokol o zkoušce:

- A) Identifikace zkušební laboratoře.
- B) Odkaz na tuto normu.
- C) Popis a fotodokumentace zkušebního vzorku.

4) ČSN 74 3305 uložení výplně, běžné uložení je

- Příloha C.1 Skupina A-čtyřstranné uložení výplně, vybavená samonosným madlem.
- Příloha C.2.2 Použití jednotlivých druhů skel ve skupinách aplikací. Skupina A- a) všechny varianty skla vrstveného.
- Tabulka C.2- Skleněné výplně odolné na zatížení rázem.
- Typ A – čtyřstranné uložení: max.rozměr je: 1100mmx2000mm
- složení 1) vrstvené sklo s tabulemi tvrzeného skla 4+PVB 0,76+4mm
- složení 2) vrstvené sklo s tabulemi skla float 4+PVB 0,76+4mm nejběžněji používaná vrstvená skla
- tyto typy skel výše uvedené jsou garantované dle ČSN 74 3305 a nejsou nutné rázové zkoušky

Karel Hart

Balkon systém, s.r.o.

výrobce hliníkových zábradlí

a zasklívacích systémů

www.balkony.cz



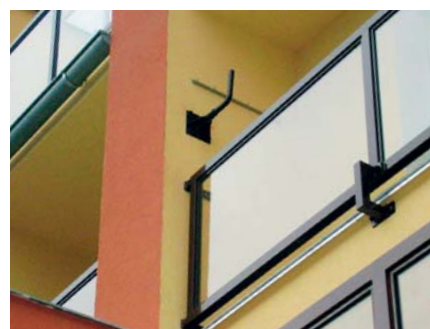
BALKONY.CZ

Hliníková zábradlí Zasklívací systémy Zámečnické prvky pro panelové domy

Na trhu působíme 14 let. Nabízíme výměnu starého zábradlí a ostatních zámečnických prvků za hliníkové výrobky s neomezenou životností. Poskytujeme projekční činnost. Kupujte přímo od výrobce a buďte jeho partnerem. Vyrábíme veškeré zasklívací systémy, které jsou na trhu. Provádíme údržbu, opravy, repase a zpětnou montáž stávajících zasklívacích systémů.

Vyrábíme, montujeme a držíme záruky po dobu 2-10 let.

**Pobočky: Brno, Praha, Ostrava, Plzeň, Most, Karlovy Vary
Montáž a dodávka po celém území ČR**



Děpoltovice 119, 362 25 Nová Role, tel.: 844 158 746, fax: 373 395 321, e-mail: info@balkony.cz, www.balkony.cz



Pro teplo vašeho domova



Revitalizace panelových a rodinných domů



Střešní nadstavby



Hospodaření s energií

*Rekonstrukce bytového domu
ul. Lipová, Jablůvkou, červenec 2014*



- ▶ Kompletní revitalizace 24 bytových jednotek
- ▶ Instalace tepelných čerpadel pro vytápění a ohřev TUV
- ▶ Dům je nezávislý na centrálním dodavateli tepla
- ▶ **Roční úspora až 2/3 nákladů na vytápění***

ROČNÍ ÚSPORA AŽ

2/3

NÁKLADŮ NA VYTÁPĚNÍ



* Propočty jsou orientační a závislé na každém individuálním případě (typu domu, počtu jednotek a pod.). Na požádání Vám zpracujeme modelový případ pro Váš typ domu.

800 332 882
 info@revolt.cz
 www.revolt.cz

Sídlo společnosti:
 Oldřichovice 738
 (bývalý areál Tesly)
 739 61 Třinec – Oldřichovice
 Tel.: (+420) 558 332 882

Pobočka Praha:
 Jeremiášova 947/16
 (areál Konstruktivy)
 155 00 Praha 5 – Stodůlky

Spokojený panelák i jeho správce ...aneb 5 možností pro lepší bydlení



Zateplení – základ revitalizace

Snížení tepelných ztrát patří mezi nejnhamatelnější přínosy oprav panelových domů. O jeho výhodách a přínosech již dnes není potřeba přesvědčovat. Na co bychom však chtěli upozornit, je důraz na kvalitu zateplovacího systému a také na jeho správnou aplikaci, která velice výrazně ovlivňuje účinnost a životnost celého zateplení.

Zateplení pro Vás představuje významnou investici a máte zpravidla jen jeden pokus – proto věnujte pozornost výběru kvalitního dodavatele zateplení a skutečně odborné montáži.

Naše společnost se na trhu zateplovacích systémů pohybuje již 22 let a v zájmu dosažení co nejlepšího zateplení svým partnerům nabízíme nejen **certifikované systémy s předpokladem dlouhodobé životnosti** (testovaná životnost delší než 25 let), ale i řadu **bezplatných služeb** pro investory i stavební firmy. Jejich prostřednictvím jsme Vám tak schopni nabídnout **komplexní řešení na míru** a provést Vás tak od fáze příprav, přes samotnou realizaci a řešení technických detailů až po předání díla a pozáruční servis.

K nabízeným službám např. patří odborné poradenství, zpracování grafického návrhu, analýza stavu objektu pomocí termokamery, tepelné technické posouzení, servisní pomoc při zateplení a aplikaci produktů, proškolení realizačních firem aj.

Revitalizace balkonů a lodžii

Rozsah poškození balkonových konstrukcí bývá značný zejména u starších budov. Při sanaci balkonů je nejdůležitější zabránit dalšímu zatékání vody do konstrukce. Musí se vyspravit a doplnit poškozené či chybějící části betonu, provést vyspádování, hydroizolaci, položit novou dlažbu a opravit zábradlí. Oprava balkonů je často zároveň vítanou příležitostí nejen k položení nové podlahové krytiny, ale i k celkovému vylepšení vzhledu domu. Společnost STOMIX® Vám nabízí ucelený systém výrobků umožňující provést všechny po-



třebné opravy a zrekonstruovat balkon do požadované podoby.

Zateplení stropů nebytových prostor

Pro zateplení stropů nebytových prostor nabízíme speciální zateplovací systém. Jedná se o elegantní a certifikované řešení, které minimalizuje nároky na montáž a splňuje všechny požadavky. Zkosené hrany izolačních desek z kamenné vlny vytvářejí líbivý členitý povrch, následná povrchová úprava již není nutná.



Zdvojení stávajícího zateplení

Řada panelových a bytových domů již zateplena je, některé z nich však bohužel nejsou zatepleny dostatečně a neodpovídají úrovni nynějších předpisů v oblasti energeticky přijatelného bydlení. Proto v současnosti stále častěji vyvstává otázka, jak „nedostatečně zateplené“ domy řešit, jak u již zateplených domů „navýšit tloušťku izolantu“ na potřebnou úroveň.



Zdvojení zateplení se souběžnou stabilizací původního zateplení

Naše společnost nabízí **ekonomicky výhodné řešení** - „zdvojení“ zateplení v podobě zateplovacího systému STX.THERM® SANA, který je založen na **moderním způsobu injektovaného kotvení**. Jedná se o **certifikované řešení bez nutnosti demontáže původního zateplení a bez nutnosti provádění řady zkoušek**, které vyžaduje zdvojení zateplení pomocí mechanického kotvení.

Systémem STX.THERM® SANA lze sanovat jakékoli kontaktní zateplovací systémy s izolantem EPS (bez ohledu na způsob kotvení systémů). Toto zdvojení zateplení můžete navíc aplikovat i na stávající zateplovací systém, který vykazuje poruchy stability - systém zateplení tak zároveň stabilizujete i zdvojíte).



Společnost STOMIX® se podílela na revitalizaci domů sídliště Brno – Líšeň, která svým rozsahem představovala mimořádnou akci – jednalo se o revitalizaci 64 panelových obecních domů s 1723 byty.

Dokotvení nestabilního zateplení

I když se dnes projevuje výrazné zlepšení v dodržování postupů pro správnou aplikaci vnějších kontaktních zateplovacích systémů, je nutné říci, že část realizovaných zateplení nyní vykazuje výrazné poruchy stability a hrozí riziko jejich zřícení. K tomu dochází zejména v důsledku špatné přípravy podkladu nebo v důsledku nesprávné aplikace zateplovacího systému.

Pro stabilizaci uvolněného zateplovacího systému lze použít moderní způsob injektovaného kotvení Spiral Anksys®, který je založen na použití speciálních kotev a jejich propěněním expanzní výplňovou hmotou. **Certifikační orgány v ČR ověřily vhodnost použití tohoto univerzálního kotvicího systému a ve stavebně technickém osvědčení ho doporučují jako vhodnou technologii na sanaci nestabilních zateplení.**

V praxi to znamená, že není nutné demontovat uvolněný zateplovací systém, čímž se dosáhne výrazných úspor za práce spojené s demontáží a uložením vzniklého odpadu.

Pro více informací, zaslání prospektů či zpracování nabídky nás neváhejte kontaktovat. Odborné informace k systému STX.THERM® SANA Vám poskytne produktový manažer Jiří Klásek (klasek@stomix.cz, 602 734 252).



Důsledek neřešení ztráty stability zateplovacího systému

STOMIX, spol. s r. o., 790 65 Skorošice 197
tel.: 584 484 111, mail: info@stomix.cz
Regionální distribuční centra:
Praha, Brno, Olomouc, České Budějovice
www.stomix.cz

Čištění (sanace) fasád a jiných povrchů

Bydlíte v nedávno zrekonstruovaném domě a na fasádě už se Vám objevují nehezké skvrny? Vlastníte starší dům, do něhož nechcete investovat příliš mnoho peněz, ale přesto potřebujete, aby vypadal reprezentativně? Vyřádili se Vám na omítce vandalové a dennodenně se musíte dívat na obludné graffiti? Přemýslíte o obnově vydlážděné plochy před svým domem? Pro kvalitní řešení nemusíte vždy sahat hluboko do kapsy. Nabízíme celoplošné čištění (sanace) fasád bytových domů a povrchů všeho druhu.

Jak to funguje?

Přijedeme k vám s vysokozdvižnou plošinou a pomocí horké vody a tlakové pistole nejprve nahrubo očistíme fasádu vašeho domu

či jinou požadovanou plochu od skvrn a usazenin různého původu. Následně plochu ošetříme přípravkem vhodným pro zamezení opětovného výskytu nežádoucích skvrn.

V případě omítek obvykle závěrem provádíme obnovující nátěr omítky fasádní barvou libovolného odstínu s možností impregnace pro dlouhodobou stálost barevného odstínu.

Vyčistíme Vaši fasádu, zeď, dřevěnou stěnu či dlažbu kdekoli po celé České republice



STAVOPLAST

NABÍZÍME nezávazně ukázkové vyčištění 1 m² na Vašem objektu ZDARMA. Teprve poté se můžete rozhodnout, zda si od nás čištění (sanaci) objednáte.

Garantujeme záruku 5 let proti opětovnému vytvoření řas a plísní.

**Pro bližší informace nás neváhejte kontaktovat: STAVOPLAST spol. s r.o.,
e-mail: info@stavoplast.cz, tel.: +420 605 126 420**

Větrání s rekuperací šetří teplo i Vaše zdraví

Ceny tepla stále stoupají, proto je snaha teplem šetřit a zamezit tomu, aby utíkalo z domu ven. Tato skutečnost vede k zateplování budov. Bohužel málokdo si uvědomuje, že zateplení mívá i svou stinnou stránku. Uvedme si příklad z praxe.

Jedna paní, budeme jí říkat třeba Jana, bydlí ve starším panelovém domě. Stará okna netěsní a teplo jí stále zdražují, takže účet za energie je stále vyšší a vyšší. Paní Jana se proto zaraduje, když se v domě jednoho dne začnou měnit stará dřevěná okna za nová plastová a celý dům se zateplí. Už nebude potřeba tolik topit a okna těsní dokonale. Paní Jana ale časem zjišťuje, že se jí v bytě nějak špatně žije. Na okeních sklech se sráží voda a asi po měsíci zjišťuje, že se jí v bytě vytvořila plíseň. Ač ji několikrát omyje a vystříká sprejem proti plísni, plíseň se za čas tvoří stále znovu a znovu. Navíc se jí už ani nespí tak dobře jako dřív, po probuzení, je unavená a bolí ji hlava.

Podobné potíže, které tato paní zažívá, trápí dnes spoustu lidí, aniž by tušili, co je toho příčinou. Byt s novými utěsněnými okny v dobře zatepleném domě se může stát místem, které sice šetří peníze, ale zároveň zhoršuje naše zdraví. Jedná se o tzv. „syndrom nemocných domů a budov“.

Způsobuje ho především vlhkost a vydýchaný vzduch. Důsledkem zvýšené vlhkosti a oxidu uhličitého (CO₂) se vytvářejí příznivé podmínky pro vznik a růst plísní a různých mikroorganismů. Tyto produkují toxiny, které přímo ovlivňují zdravotní stav obyvatel takto „upravených“ bytů. Proto přibývá nemocí dýchacího ústrojí, neurotických i celá řada dalších onemocnění, přičemž málokdo si uvědomuje, odkud tyto problémy pochází. V létě je poci-

tujeme minimálně, protože se využívá větrání okny. Problémy však nastávají se začátkem topné sezóny, když se uzavřou těsná okna. Stačilo by pravidelně větrat okna, ale nikomu se nechce drazé nakoupené teplo vypouštět ven a to je podstata tohoto problému.



Naštěstí existuje řešení, spočívající v tom, že se využívají chytrá zařízení, která nám nejen správně vyvětrají, ale také v domě udrží teplo. Jedná se o **rekuperační jednotky**. Tyto odsávají z místností „znehodnocený“ (vlhký a vydýchaný) vzduch a přivádějí zvenčí „čistý“, který je ohříván teplem ze vzduchu odváděného. Takže vyvětráme, ale ztratíme jen malé množství tepla, protože ho zase vrátíme zpět.

Pro bytové i panelové domy je vhodné zvolit tzv. „lokální“ **rekuperační jednotky**, které nepotřebují žádné vzduchotechnické rozvody, montují se přímo do obvodové zdi domu a větrají vybrané místnosti a to dle potřeby

(mohou být ovládány pomocí senzoru vlhkosti, CO₂ a škodlivých plynů). Jednotky mají označení **DL 50** a pochází od německého výrobce **Dimplex**. Lze je využít nejen ve stávajících bytových nebo panelových domech, ale i v domech rodinných nebo v dalších objektech.

Nejvýhodnější je instalovat tyto rekuperační jednotky současně s prováděním zateplovacích prací a požadovat po dodavateli zateplení jejich dodávku a montáž. Instalaci je možno provést i dodatečně, ale zbytečně se její montáž komplikuje.

Lokální rekuperační jednotky **Dimplex DL 50** jsou lékem a prevencí tzv. syndromu nemocných domů a budov. Instalace je jednoduchá, užitná hodnota velmi vysoká a přitom za dostupnou cenu. Pokud máte zájem vidět **rekuperační zařízení „naživo“ v provozu**, zveme

Vás do našeho úsporného domu, který se nachází v areálu Národního stavebního centra EDEN na brněnském výstavišti. Více informací najdete na www.dimplex.cz nebo si přečtete nezávislou recenzi o lokální rekuperaci DL 50 na webu časopisu Stavebnictví a interiér. Závěrem jen pro zajímavost, tento výrobek byl vyhodnocen v soutěži o výrobek roku 2014 a získal hlavní cenu v celorepublikové soutěži stavebních výrobků.

Dodavatel rekuperačních jednotek DIMPLEX: TERMO KOMFORT s.r.o.

Bauerova 1
603 00 Brno



Co všechno zachytí filtr za pouhých 24 hodin po instalaci ...a vy to pijete!

maddalena
since 1919

Většina panelových a činžovních domů má za sebou v posledních několika letech velké investice. Ať už se jednalo o celkové revitalizace, zateplení pláště domu, rekonstrukce výtahů nebo výměny oken, tyto úkony stály vlastníky bytů nemalé částky. V současné době, kdy se opět začínají pomalu finančně vzpamatovávat, se výbory SVJ začínají rozhlížet po dalších opatřeních, které by snížily náklady na provoz a údržbu domu. Cílem je efektivně investovat finanční prostředky, které se průběžně strádají ve fondu oprav každého domu.



Obrázek filtru a nečistoty za 1 den!

V bytových domech se stále častěji setkáváme s mechanickými nečistotami obsaženými ve vodě, které se během let nahromadily a usadily ve vodovodních potrubích. Tyto nečistoty se uvolňují a jsou unášeny vodou až ke koncovým zařízením v našich bytech, kde způsobují různá poškození, zacpání a další nepříjemnosti. Zejména se jedná o pračky, myčky nebo vodovodní baterie, ze kterých si bereme vodu na ranní kávu.

Účinná ochrana existuje

Do rozvodů vody v domě se dostávají různé úlomky rzi, zrnka písku a další cizí částice,

kteří se uvolňují například při opravách vodárenských potrubí. Tyto mechanické částice mají neblahý vliv na vnitřní zařízení napojená na rozvody vody a snižují tak jejich životnost. Řešení je přitom velmi jednoduché a nazývá se filtr jemných částic. Stále více výborů bytových domů se přiklání k instalacím těchto

kód výrobku	připojení	světlost DN	d.spin	kapacita průtoku Kvs (m ³ /hod.)
FSMad.20.200.10	3/1	20	A	7,2
FSMad.25.200.40	1	25	A	9,8
FSMad.32.200.40	1 1/4	32	A	10,7
FSMad.40.200.40	1 1/2	40	N	21
FSMad.50.200.10	2	50	N	22

filtrů, které dokáží významným způsobem zredukovat nečistoty, jenž se do objektů dostávají a znepříjemňují tak život vlastníkům bytů. Někdo může namítnout, že v jejich domě mají nové rozvody vody v plastu a tam žádné nečistoty nejsou. Ano, to je pravda. Ale je třeba si uvědomit, že tyto mechanické nečistoty nevznikají v rozvodech domu, ale připlouvají s vodou z vodárenských sítí mnohdy desítky let starých. Na obrázku vpravo se můžete podívat, jaké nečistoty zachytí filtr jemných částic v klasickém bytovém domě za pouhých 24 hodin po jeho instalaci.

Kam filtry pevných částic instalovat

Filtry jemných částic je nejvýhodnější instalovat za patní vodárenský vodoměr. Ošetří se tak celý dům a stačí pořídit pouze jeden filtr. Tím že se odchycené nečistoty ve filtru neustále hromadí, je nutné pro správnou funkci filtru v určitých časových intervalech čistit. Z hlediska čištění existují dvě varianty. Je možné zvolit variantu manuálního proplachu, kde postačí ve spodní části filtru otevřít odkalovací kulový ventil a nasbírané nečistoty vypustit nebo zvolit druhou možnost, kterou je instalace filtru s automatickým proplachem, kde se již o nic nemusíte starat. Zde se pouze nastaví interval proplachu v rozmezí od 4 minut až 3 měsíců podle potřeby.

Filtr jemných částic FSMad je k dispozici v těchto dimenzích:

Pro zpracování nabídky a získání dalších informací jsme právě pro Vás zajistili technicko - obchodní poradkyni Jaroslavu Hruběšovou na tel. 734 448 819, emailu: asistentka@maddalena.cz nebo pro domluvení osobní schůzky u Vás v bytovém domě technicko - obchodního poradce Lukáše Kloze, který Vám bude nápomocen na tel. 773 669 073, emailu: obchod@maddalena.cz

Zelená linka 800 778 778; info@maddalena.cz; www.maddalena.cz; www.maddeo.cz

Chcete sledovat provoz svého tepelného zdroje z vlastního obýváku? **Nic snazšího neexistuje!**



ANO, tuto službu si můžete snadno pořídit prostřednictvím produktu **SERVIS KOMFORT** provoz tepelných zdrojů.

Co s produktem **SERVIS KOMFORT** získáte:

- Přístup k online údajům o provozu tepelného zdroje lokálně, pomocí běžných internetových prohlížečů nebo mobilní aplikace.
- Připojení tepelného zdroje na technologický celoroční **NONSTOP DISPEČINK**.
- Odstranění zjištěných závad a poruch vzniklých na souboru zařízení neprodleně po jejich zjištění nebo nahlášení.
- Zajišťování revizí, kontrol a odborných prohlídek v souladu s platnou legislativou.
- Provádění pravidelných preventivních prohlídek tepelného zdroje – formou provozní údržby.
- Provádění pravidelných odečtů energií
- Správu agendy spojené s provozem technologických zařízení (např. emise, evidence odběrů energií atd.)
- Možnost osobní komunikace prostřednictvím vlastního manažera pro podporu zákazníků, nebo s dispečerem na **NONSTOP DISPEČINKU**, za účelem úprav v nastavení provozních parametrů tepelného zdroje.

Čeho Vás produkt **SERVIS KOMFORT** ušetří:

- Hledání vlastního topiče tepelného zdroje.
- Provádění osobní kontroly tepelného zdroje.
- Zajišťování oprav, hledání potřebných řemeslníků.
- Sledování termínu provedení revizí, kontrol a odborných prohlídek, včetně vyplňování příslušných hlášení, atd.
- Hlavně Vám produkt **SERVIS KOMFORT** ušetří čas, který bude moc věnovat jiným činnostem.

Myslíte si, že tyto služby jsou drahé? Nechte si udělat nabídku!

Cena závisí na velikosti tepelného zdroje:

- Zajištění provozu domovní plynové kotelny cca. od 42 000 Kč do 90 000 Kč/rok bez DPH.
- Zajištění provozu výměňkové nebo předávací stanice cca. od 18 000 Kč do 30 000 Kč/rok bez DPH.

*Rádi Vám odpovíme na všechny Vaše dotazy, předvedeme náš **NONSTOP DISPEČINK** a předložíme tu správnou nabídku.*

Kontaktujte společnost KOMTERM, a.s.,
Miroslav Mikš, produktový manažer,
tel.: +420 728 545 048, e-mail: miroslav.miks@komterm.cz

komterm[®]
ENERGETICKÉ SLUŽBY

Způsob jak zlevnit teplo v bytovém domě – vlastní „kotelnu“



V poslední době je téma ceny tepla pro bytové domy stále více a více diskutované. S novým rokem došlo v mnoha lokalitách k dalšímu zdražení tepla. Proto majitelé domů a bytů hledají možnosti, jak cenu tepla snížit, nebo jak snížit množství potřebného tepla.

Jedním z opatření může být odpojení od CZT a vybudování lokální výtopy přímo v domě. Zdrojem může být plynový kotel nebo tepelné čerpadlo, případně kombinace obou zdrojů. K lokální výtopy s plynovým kotlem se však kompetentní orgány řady měst staví tak, že plynový kotel nepovolí s ohledem na překročení emisních limitů a s tím spojeným znečištěním. Zbývá tak druhá možnost, **lokální výtopy (kotelna) s tepelným čerpadlem**. Lokální kotelnu je možné výrazně snížit cenu tepla jak pro vytápění, tak i pro ohřev užitkové vody. Tímto opatřením stoupne cena bytů. Toto řešení se stává pro již zateplené domy **další možností významné úspory nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody**.

Co získáte odpojením od CZT a zřízením lokální výtopy s tepelným čerpadlem?

- Nezávislost na dodavateli tepla
- Snížení nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody
- Snížení ztrát rozvodů
- Optimalizaci ekvitermního řízení topného zdroje
- Dálkovou správu topného zdroje (umožňuje-li to použitá technologie a regulace)
- Monitorování provozu topného zdroje (umožňuje-li to použitá technologie a regulace)
- Službu dispečink (je-li v nabídce realizační firmy)
- Spotřebu tepla pod kontrolou
- Platit budete jen za skutečně spotřebované teplo

Výsledky z realizace bytového domu v Jirkově

Instalace tepelných čerpadel proběhla v létě roku 2011. Dům má 2 vchody, 4 podlaží a 24 bytů. Je zateplen a má nová okna. Obytná plocha je cca 1300 m². V objektu je instalována **kaskáda tepelných čerpadel vzduch-voda** s plynulou regulací výkonu **o celkovém výkonu 80 kW**. Doplnkovým zdrojem je elektrický kotel. Zdroj tepla je využíván pro vytápění i ohřev užitkové vody.

- Před instalací tepelných čerpadel (do roku 2010) byla průměrná roční spotřeba **427 GJ** za vytápění (0,33 GJ/m²) a **189 GJ** na ohřev užitkové vody

- Denní spotřeba teplé vody cca 1,8 m³
- Po instalaci tepelných čerpadel v roce 2011 byla **průměrná** spotřeba tepla za uplynulé 3 topné sezony **330 GJ** (0,25 GJ/m²) a **158 GJ** na ohřev užitkové vody
- Celková úspora přechodem na nízkoteplotní zdroj tepla s ekvitermní regulací je **128 GJ**

Náklady na vytápění a ohřev užitkové vody za topnou sezonu 2012/2013

- Spotřeba tepla na vytápění: 319,6 GJ
- Spotřeba tepla na ohřev užitkové vody: 149,5 GJ
- Cena GJ: 372 Kč (vč. DPH 21% a poplatku za rezervovaný příkon 3x 160 A)
- Celková cena za elektrickou energii za vytápění a TUV: **174.361,- Kč** (společnost ČEZ)
- Průměrný topný faktor: 2,28 (zahrnuje celkovou spotřebu elektrické energie kotelny- tepelná čerpadla, bivalentní elektrokotel, sanitace zásobníků TUV, oběhová čerpadla, světlo)
- Měrná potřeba tepla na vytápění: 0,25 GJ/m²
- Měrné náklady na vytápění: 134,10 Kč/m²
- Měrné náklady na ohřev užitkové vody: 84,65 Kč/m³

Podtrženo, sečteno, dnes jsou celkové náklady tohoto domu na přibližně **51% původní ceny za vytápění a ohřev užitkové vody. Pro jednu bytovou jednotku je průměrná cena za spotřebované teplo 7.265,- Kč.**

Zpracujeme Vám nabídku na novou kotelnu bezplatně

Máte-li zájem o řešení vytápění a ohřevu užitkové vody vašeho bytového domu tepelnými čerpadly, neváhejte nás kontaktovat pro bližší informace. Jsme připraveni vám zpracovat konkrétní návrh na váš bytový dům včetně ekonomické rozvahy.

Společnost KuFi INT, s.r.o. je česká společnost, která jako první uvedla na trh v ČR tepelná čerpadla s plynulou regulací výkonu a to pod značkou **AC Heating Convert AW**.

**Pro více informací nás, prosím, kontaktujte: www.kotelny-svj.cz
info@kotelny-svj.cz
734 346 934**

Bytový dům v Brně

Tepelná čerpadla byla instalována na začátku roku 2014.

Tepelná čerpadla jsou zde propojena s fotovoltaickou elektrárnou o výkonu 18 kW, která částečně pokrývá spotřebu elektrickou energie tepelných čerpadel. Součinnost a efektivní využití vyrobené energie zajišťuje regulace **AC Heating xCC**.

Dům má 1 vchod, 4 podlaží a 16 bytů. Je zateplen a má nová okna. Obytná plocha je cca 1035 m². V objektu je **instalována kaskáda tepelných čerpadel vzduch-voda s plynulou regulací výkonu o celkovém výkonu 56 kW**. Doplnkovým zdrojem je elektrický kotel. Zdroj tepla je využíván pro vytápění i ohřev užitkové vody.

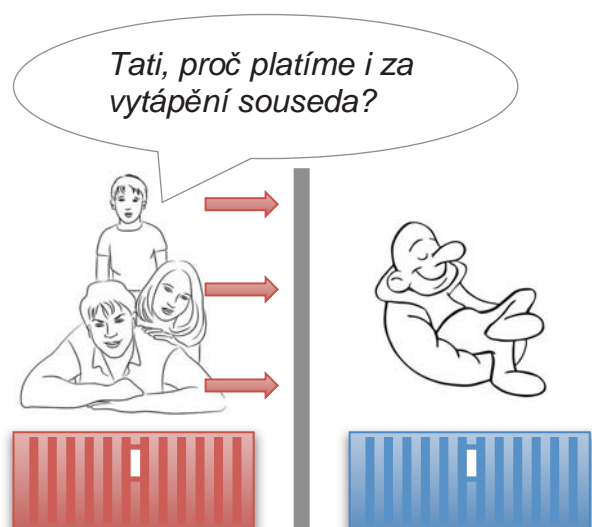
- Spotřeba tepla na vytápění: 230 GJ
- Spotřeba tepla na ohřev užitkové vody: 99 GJ
- Cena GJ: 232,- Kč (vč. DPH 21% a poplatku za rezervovaný příkon 3x 63 A) bez započtení výroby elektřiny z vlastní elektrárny
- Cena GJ: 95,- Kč (vč. DPH 21% a poplatku za rezervovaný příkon 3x 63 A) se započtením výroby elektřiny z vlastní elektrárny
- Celková cena za elektrickou energii za vytápění a TUV se zohledněním vlastní výroby: **31.300,- Kč** (společnost EON)
- Měrná potřeba tepla na vytápění: 0,22 GJ/m²
- Měrné náklady na vytápění a ohřev užitkové vody: **29,- Kč/m²!!!!!!!**

Cena tepla vyrobeného tepelným čerpadlem po započítání všech nákladů, zdůrazňuji všech nákladů na provoz je 230 až 350 Kč za GJ. Při využití FVE (fotovoltaické elektrárny na střeše domu) pak výrazně klesá a to až pod 100 Kč za GJ. Prokazatelné úspory a nízké provozní náklady lokální výtopy s tepelnými čerpadly jsou realitou.

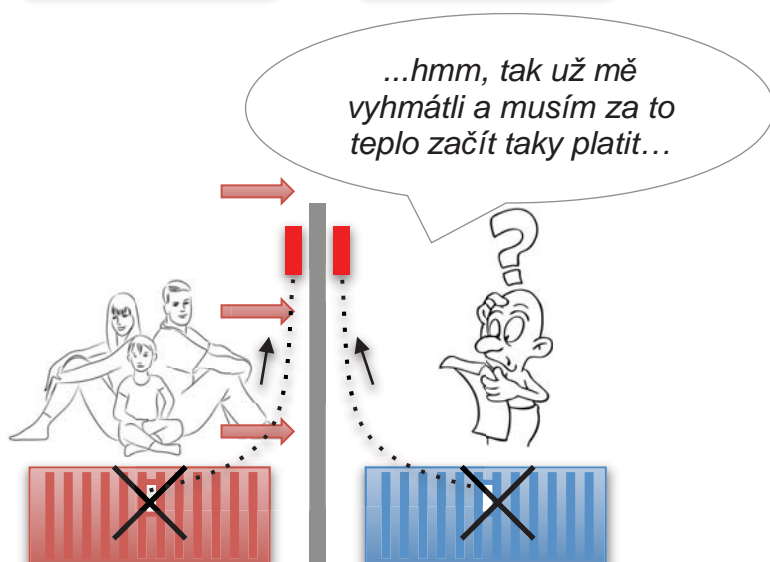
Konečně už v našem domě nebudeme platit za ty, kteří vypínají radiátory a nechávají se přes zed' „zadarmo“ vytápět ostatními



1. Ve vašem domě mají sice všichni ve svých bytech teplo, ale **platíte i za ty sousedy**, kteří své radiátory „chytře“ vypínají a nechávají se vytápět přes zed' na váš účet.



2. Současný „měřák na radiátoru“ spočítá veškeré teplo, které proudí kolem vašeho radiátoru... a počítá tak i teplo, které „prosakuje“ přes zdi sousedům. (Ročně tím přicházíte až o 4.000Kč na bytovou jednotku.)



3. S **teplotními senzory na zdi** (české výroby) platí každý jen za skutečně spotřebované teplo... a všichni tedy **spravedlivě**.

Jak teplotní senzory na zed' získat i pro váš dům? ...

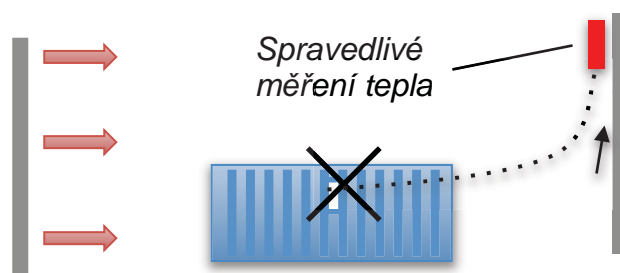
Vysvětlení: Jak vám teplotní senzory na zdi sníží náklady na vytápění bytu (a zamezí tomu, abyste platili za vyhřívání souseda)

Proč vás měřiče „indikátory“ na radiátorech připravují o peníze



1. Nezohledňují prostup tepla mezi vytápěnými a nevytápěnými byty.
2. Indikátory na radiátorech neměří teplo, ale indikují pouze „dílky“. Nezohledňují teplo, které odešlo k sousedům. Platíte tedy i za teplo, které přes zeď spotřebuje soused, který si radiátory stáhnul na 0.
3. Indikátory se musí osazovat zbytečně na všechna otopná tělesa.
4. Odečítají se jen 1x ročně a pokud se ten váš zblázní a počítá více (nebo ten sousedův „záhadně“ přestane počítat), zjistí se to až na konci roku ... a teplo v domě se pak rozpočítá nespravedlivě mezi všechny.
5. Indikátory mají velkou toleranci (a tím i nepřesnost).
6. Když si dáte práci a zpětně přepočítáte „upravené dílky“ v domě, zjistíte, že cca 40% bytů má prý teplotu mezi 12-18°C a cca 10% bytů má teplotu mezi 26-37°C... a to je nereálné. Podle „indikace“ má jen cca 50% bytů teploty mezi 18-26°C... a sami tak vidíte, jak je to nepřesné, to se supluje vyhláškou.
7. Při použití indikátorů na radiátorech musíte čekat celý rok na rozúčtování a pak vše odsouhlasit, protože neexistuje nepřetržitá a průběžná kontrola náměrů. A kdo si chce vyzkoušet reklamaci, musí se připravit na dohady a nepřijemnosti.

Jak vám teplotní senzory na zdi zajistí, že nebudete platit teplo za sousedy



1. Teplotní senzory na zdi měří teplotu v místnosti (fyzikální veličinu), tzv. "tepelnou pohodu". Měří tedy teplo, které vám v bytě zůstane. Když tedy soused stáhne své radiátory a ohřívá svůj byt přes zeď od vás, oba platíte jen za teplo, které jste spotřebovali... a každý tedy spravedlivě svůj díl. S tepelným senzorem na zdi tedy přestanete platit za vytápění souseda.
2. Teplotní senzory na zeď se instalují jen do obytných místností, nepotřebujete jich tedy tolik.
3. Teplotní senzory na zdi v systému Maddeo zaznamenávají aktuální teplotu 3x za hodinu a okamžitě hlásí správci ovlivnění nebo manipulaci.
4. Teplotní senzory spravedlivě určují spotřební složku tepla, která je úměrná "tepelné pohodě" a ploše bytu.
5. Získáte reálné hodnoty: Zpětným přepočtem rozúčtování na vnitřní teploty zjistíte, že vnitřní teplota v bytech je v reálném rozmezí 18-26°C.
6. Odečty spotřeby můžete získat kdykoliv přes internet a máte tak průběžnou kontrolu nákladů.
7. Navíc získáte i alarmová hlášení, např: o chybě, nefunkční termostatické hlavici, protékající wc nebo zaseklý vodoměr u měření vody.
8. Z dlouhodobého hlediska je to nejlevnější metoda, pouze se vymění baterie.

Jak získat spravedlivé teplotní senzory na zeď v systému Maddeo i pro váš dům?

Obrátte se na předsedu a členy vašeho výboru SVJ nebo správce domu, aby získal pro váš dům návrh celkového řešení, které náklady na vytápění vašeho bytu zpřesní a udělají konečně spravedlivými. Zkušenosti, reference, technické informace a podrobné vysvětlení najdete na www.maddalena.cz nebo nám sdělte poptávku na **800 778 778, info@maddalena.cz**

**Se všemi vodoměry,
které mají ve své
konstrukci
magnetickou spojku,
zbytečně platíte
vodu za sousedy**



Proč?

1. díky své konstrukci má vodoměr omezenou přesnost - nepřesnost
2. konstrukce obsahuje magnetickou spojku
3. případná antimagnetická ochrana není v žádném případě 100%
4. plastový klobouk napomáhá ovlivnění
5. vznikají tím nežádoucí rozdíly, které navyšují cenu vody!

**S tímto vodoměrem
vás ostatní
„neokradou“**



Typ CD ONE TRP, TOP
přesný neovlivnitelný vodoměr Maddalena
**PROKAZATELNÁ SPOLEHLIVOST
TÉMĚŘ 100 LET**

maddalena
since 1919

Proč?

1. **písemně garantujeme snížení rozdílů, nebo vrátíme investici na váš účet!**
2. nejpřesnější vodoměr na trhu
- odpovídá metr. třídě C
3. nemá magnetickou spojku
- 100% neovlivnitelný magnetem
4. úprava antivandal
- odolný mechanickému poškození
5. tlakové minerální sklo
6. připraven pro vložení rádio modulu pro dálkovou komunikaci **maddeo**

Zpětná klapka k montáži vodoměrů do 30.4.2015 ZDARMA

Pro zpracování nezávazné nabídky na výměnu vodoměrů, měřičů tepla nebo zaslání „návodu jak neplatit vodu za sousedy“ nás kontaktujte:

info@maddalena.cz

bezplatná
linka

800 778 778

773 669 073

Maddalena CZ s.r.o. – přesné vodoměry, měření tepla, montáže, rozúčtování, servis
Praha, Brno, Ostrava, Ústí nad Labem, Plzeň, Hradec Králové, Pardubice, Olomouc, České Budějovice...

Montáže provádíme ve všech městech v ČR.

neovlivnitelnyvodomer.cz

maddeo.cz

maddalena.cz