

# Praktický rádce pro SVJ

INFORMACE PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, BYTOVÁ DRUŽSTVA A JEJICH ČLENY 2 | 2014



- Již 52. den řízení o vkladu může být kritický
- Proč je důležitá spolehlivost, kvalita vodoměrů?
- Nový občanský zákoník – na co si dát pozor
- Kompletní revitalizace
- Financování rekonstrukce bytových a panelových domů

...a navíc

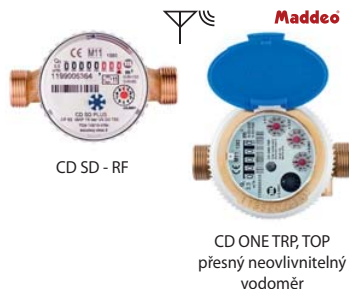
Pro výbor SVJ:



**3** ŘEŠENÍ V **1** SLUŽBĚ



## měření vody



CD SD - RF

CD ONE TRP, TOP  
přesný neovlivnitelný  
vodoměr

způsob odečtu	dálkově z chodby, program a USB modem dodáme za 1 Kč	dálkově přes internet na jakémkoliv počítači přes webovou aplikaci <b>internet online</b>
cena	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>
navíc	archiv a export dat	archiv, export, <b>alarmy</b> , zahrnuje i měření tepla

## měření tepla



a)

b)

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	<b>0 Kč</b>
navíc	archiv a export dat	archiv, export, <b>alarmy</b> , zahrnuje i měření vody

## regulace topení



Regulace topné soustavy vám přenese významné úspory a to 10-25% hydraulickým vyvážením a termostatickými ventily, pak cca 8-15% ekvitemní 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](mailto: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...

**maddalena**  
since 1919

## Tematické rubriky:

Bytové vodoměry .....	4
Měření vody, tepla .....	5
Měření vody .....	6
Měření vody, tepla .....	7
Úpravna vody.....	8
Filtrace vody .....	9
Dezinfekce vody .....	10 - 12
Měření vody .....	13
Rozúčtování tepla .....	14 - 15
Energetika .....	16 - 17
Příběhy bytových domů.....	18
Izolace plochých střech.....	19
Právní rady .....	20 - 21
Úvěry.....	22 - 23
Občanský zákoník - seminář.....	25
Katastr 365 .....	26 - 27
Výtahy.....	28 - 29
Revitalizace bytového domu.....	31
Zpětná klapka.....	32
Izolace.....	33
Revitalizace.....	34
Zateplení .....	35
Závady izolace .....	36
Minerální izolace.....	37
Měření tepla .....	38
Ochrana fasády .....	39 - 40
Nebezpečné rekonstrukce .....	41 - 42
Zima 2013/2014.....	43
Zateplení fasád.....	44 - 45
Rozvoj bydlení.....	46 - 48
Vzor formuláře.....	49
Poptávkový formulář.....	50

### Navíc: Pro výbor SVJ: 3 řešení v 1 službě

## Úvodní slovo šéfredaktorky

Zdravím Vás milí čtenáři!

*Strašně to letí, máme téměř půl roku 2014 pryč a nevím jak vy, ale osobně mám pocit, že ten čas je čím dál rychlejší. Zdá se mi to nebo v tom nejsem sama?*

*Od prvního vydání letošního roku se toho mnoho změnilo a ráda bych se s Vámi podělila o novinky.*

*V první řadě bych Vás touto cestou chtěla informovat a zároveň požádat o případnou součinnost. Snažíme se Praktického rádce pro SVJ zasílat na všechna společenství vlastníků po celé republice. Nechceme, aby byl někdo ošizen a proto Vás žádáme, kdyby se k Vám kterýkoliv výtisk nedostal, informujte naši redakci, adresu zkontrolujeme a případně doplníme.*

*K tomu si dovoluji zmínit i možnost předplatného. Jeden výtisk za každé vydání Vám bude i nadále chodit zdarma, to se nemění.*

*K tomu máte možnost využít předplatné, pomocí kterého si publikaci můžete objednat přímo pro sebe. Další možnou cestou je bezplatné stažení PDF podoby prostřednictvím našich internetových stránek.*

*Další (dlouhotrvající novinkou) je Nový občanský zákoník. Již v lednu jsme se Vám snažili poskytnout nejdůležitější přehled změn, který nový zákoník přináší a nehodláme v tom přestat ani do budoucna. I v tomto vydání najdete mnoho rad a změn, na které je třeba dát si pozor. Zároveň budeme rádi za Vaše dotazy i náměty, na základě kterých pak ve spolupráci se společnostmi pro Vás připravujeme odborné články.*

*A teď Vám už přeji jen hezké čtení, ať je pro Vás Praktický rádce pro SVJ užitečným pomocníkem a bude-li to v našich silách, rádi Vám pomůžeme.*

Mgr. Barbora Zimová  
Vedoucí projektu  
marketing@bmco.cz

### Praktický rádce pro SVJ

www.radce-pro-SVJ.cz

Náklad 56 000 ks, vychází 3x ročně

Distribuce na SVJ, BD

Číslo 5, tisk květen 2014, registrace MK ČR E 21040

### Vydavatel, redakce:

BMCO s.r.o. - poradenství, vydavatelství

Pobřežní 370/4, 186 00 Praha 8 – Karlín

Zasílací adresa: Jiráskova 899, 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.

# Proč je tak důležitá spolehlivost a kvalita u bytových vodoměrů?

Odpověď je jednoduchá: „Pokud se vodoměr netočí, tak neměří! ... a za takto „neměřený“ byt opět doplácí ostatní v celém domě!“

## Spolehlivost – jedna z nejdůležitějších vlastností vodoměrů

V praxi se denně setkáváme s dotazy zákazníků, kteří ve svých domech plánují výměnu bytových vodoměrů. Nejčastěji zákazníka zajímá přesnost dodávaného vodoměru a odolnost vůči různým způsobům ovlivnění. To je samozřejmě velmi dobře! Těší nás, že zákazníci pochopili, že s rostoucí cenou vody nelze vodoměry vnímat jen jako tzv. nutné zlo, ale naopak jako výborné pomocníky ve svých bytech. Ale pouze zhruba jeden zákazník ze sta se také zajímá o spolehlivost dodávaných vodoměrů. Spolehlivost vodoměru je schopnost zajistit trvalý chod a udržení metrologických parametrů po stanovené období a má přitom své opodstatnění. Nač je zákazníkovi „přesný“ vodoměr, pokud jeho konstrukce není schopna zajistit trvalý a bezproblémový chod. Uvědomme si, že vodoměr je dle vyhlášky stanovené měřidlo, pomocí kterého se rozpočítává spotřeba vody v bytech. Podle hodnoty náměru na číselníku se poté provede rozúčtování v souladu s příslušnou vyhláškou.

## Spolehlivost není automatická!

Od vodoměru se automaticky očekává, že při instalaci do potrubí bude správně měřit. Jakou jinou funkci by tam také měl, že? Bohužel praxe ukazuje, že „dodavatelů“ vodoměrů přibývá, což je pro zákazníka z hlediska možnosti výběru dobře, ale o to více by měl být zákazník ostražitý a dávat si pozor na tzv. rychlokvašky, kde nejnižší cena je bohužel na prvním místě a mnohdy se zapomíná právě na spolehlivost a kvalitu. Vždy je potřeba mít na mysli, že vodoměr přerozděluje vaše peníze, ty peníze, které máte v peněženkách. Proto vám doporučujeme při posuzování nabídek hodnotit nejen cenu, ale vedle přesnosti měření a ochrany před ovlivněním také zkušenosti s daným typem vodoměru, jak

dlouho se ČR vůbec používají, a tímto si ověřit zda se nejedná o „pochybnou novinku“, která není osvědčená. Jednoduše – žádejte reference. Praxe ukazuje mnoho případů, kdy si bytový dům pořídil nové, „cenově výhodné“ vodoměry, které se po krátkém čase bohužel začaly zastavovat či vykazovat nepřesné parametry a vlastnosti, zcela jiné než byly při prodeji deklarovány a za necelý rok je vedení bytového domu muselo nahradit za jiné.

## Nové vodoměry vybírejte pečlivě

Existují dvě základní konstrukce mechanických vodoměrů, tedy těch, které mají lopatkové kolo a počítadlo. Počítadlo může být buď mechanické - válečkové nebo digitální - LCD display.

U tzv. suchoběžné konstrukce je kroutící moment z lopatkového kola přenášen pomocí magnetické spojky přes tlakovou desku (která odděluje hydraulickou část od počítadla) do suchoběžného počítadla. Převodové soukolí je tedy nad tlakovou deskou v prostoru, kde není voda.

U tzv. mokroběžné konstrukce je kroutící moment přenášen pomocí hřídelky a převodů s ozubenými koly do počítadla vodoměru. Převodové soukolí je tedy pod vodou a musí si poradit s případnými nečistotami obsaženými ve vodě (rez, písek, drobné otřepy z trubek, atd.). Z praxe víme, že mokroběžný princip využívají vodárenské společnosti a z hlediska měření má další výhody, ale pouze v případě, kdy je zajištěna 100% spolehlivost chodu a jak je vidět z praxe, ne každý výrobek to umí zajistit!

Navíc válečkové počítadlo musí být oddělené od protékající vody, aby byla zaručena čitelnost naměřených hodnot (důležité – některé vodoměry toto nemají!) a vodoměr musí umožňovat, zejména v dnešní době stále více požadované dálkové odečty pomocí RF komunikace.

## Problém v čitelnosti počítadla u dříve používaných mokroběžných vodoměrů

Klasické mokroběžné vodoměry, používané v minulosti, neměly svá válečková počítadla odtěsněná od měřené vody. Tím vznikaly velmi časté problémy s čitelností při odečtech, protože spodní část krycího skla byla buď zarostlá nebo zanešená rzi a vodoměry se staly po krátké době používání nečitelnými. Proto byly mokroběžné vodoměry nahrazeny za vodoměry s vodárenskou konstrukcí s utěsněným počítadlem.

## Vodoměry Maddalena osvědčené více než 95-ti letou praxí!

To, že návrh a vývoj opravdu kvalitních převodů pro vodoměry není vůbec jednoduchá záležitost, dokazuje fakt, že u vodoměrů Maddalena bylo ozubené plastové soukolí navrženo a testováno renomovanou automobilovou společností vyrábějící luxusní sportovní vozy tak, aby spolehlivost byla 100% zaručena po celé metrologické období. Společnost Maddalena mokroběžné vodoměry vyrábí již od roku 1919 a má v této oblasti rozsáhlé zkušenosti! V ČR je spolehlivost vodoměrů Maddalena osvědčena 14-ti letou zkušeností a plným právem lze vodoměry Maddalena nazvat jedničkou na trhu v přesném měření spotřeby vody v bytových domech.

## Proč si vybrat Přesné neovlivnitelné vodoměry Maddalena?

- Jednička na trhu v přesném měření vody, potvrzeno 14-ti lety praxe v ČR
- Zkušenosti a spolehlivost jsou prověřeny 95 letou praxí
- Nejlepší poměr ceny a užité hodnoty za spravedlivé měření
- Společnost Maddalena CZ, jako jediná na trhu, navíc písemně garantuje snížení rozdílů a to na základě jasných výsledků v bytových domech!

Téměř 100 let výroby přesných neovlivnitelných vodoměrů Maddalena zaručuje nejvyšší možnou kvalitu a spolehlivost pro zákazníka!

**Pro zpracování nabídky pro Váš dům a získání dalších informací jsme právě pro Vás zajistili technicko - obchodní poradkyni Veroniku Kloučkovou na tel. 734 448 817, emailu [nabidky@maddalena.cz](mailto:nabidky@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](mailto:obchod@maddalena.cz)**

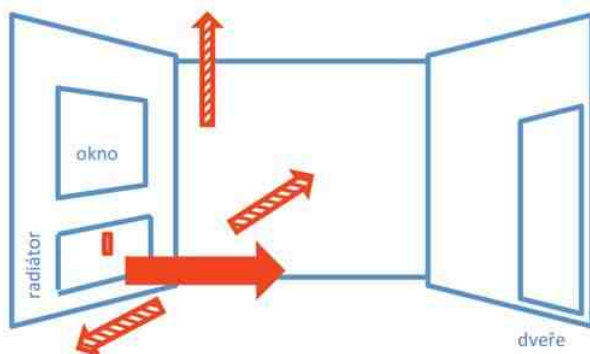
**Zelená linka 800 778 778; [info@maddalena.cz](mailto:info@maddalena.cz); [www.maddalena.cz](http://www.maddalena.cz); [www.maddeo.cz](http://www.maddeo.cz)**

# System Maddeo myslí i na spravedlivé měření tepla

Společnost Maddalena CZ s.r.o. dodává svým zákazníkům systém měření spotřeby vody a tepla v bytech Maddeo. Tento systém používá vysoce přesné vodoměry Maddalena typ CDONE TRP, které díky svým vlastnostem snižují rozdíly (úniky) v bytech.

## 1. Indikace tepla pomocí indikátorů

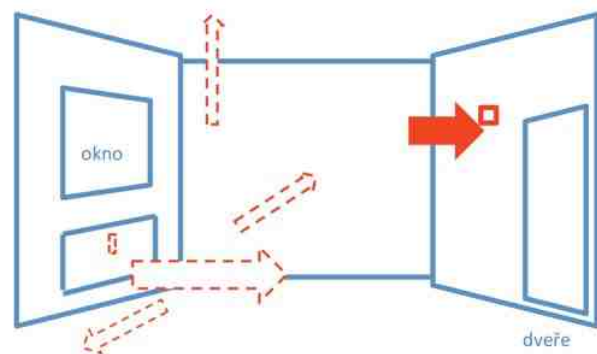
Platíte za všechny složky tepla níže:



teplo vyrobené radiátorem  
teplo předané sousedovi  
indikátor na radiátoru

## 2. Měření tepla pomocí teplotních senzorů

Platíte za teplo, které Vám zůstane v bytě:



teplo, které cítíte – "teplná pohoda"  
teplo předané sousedovi, za které neplatíte  
teplotní senzor na zdi

Pro měření tepla se používají teplotní senzory, které se instalují do obytných místností. Použitá metoda založena na jednoduchém principu denostupňové metody, která se mimo jiné využívá jako neoptimálnější 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 např. soused získal teplo vstupem skrz zeď – tak si ho zaplatí! Odečty vodoměrů a teplotních senzorů jsou prováděny několikrát denně online přes internet.

Monitorovací systém Maddeo - Vaše cesta k úsporám, nezávislosti a k průběžné kontrole Vaší spotřeby.

Monitorovací systém Maddeo Vám přináší trvalé snížení doplateků za vodu a teplo v bytech a tím spravedlivé rozúčtování nákladů podle skutečné spotřeby každého bytu. Systém Maddeo využívá vysoce přesná a kvalitní měřidla. To platí zejména pro vodoměry, kde

je naprosto nezbytná maximální přesnost a konstrukce odolná vůči ovlivnění (důležité – pouze konstrukce bez magnetické spojky – vodárenská konstrukce).

Položka za dodávku tepla je nejvýznamnější roční částkou, kterou platí váš objekt. Monitorovací systém Maddeo vám umožní snížit náklady na dodávku tepla a vody až o desítky procent!

### Výhody systému Maddeo:

- Systém Maddeo je propojen bezdrátově (868 MHz) bez nutnosti instalace kabelů, pro přenos dat využívá internet.
- Snižuje provozní náklady na dodávku tepla a vody – průběžné monitorování spotřeby energií, vyhodnocení v reálném čase – online (nikoliv jednou za rok).
- Umožňuje aktuální odečty kdykoliv a nemezeně, nepotřebujete žádný software ani odečítací zařízení.
- Přes váš počítač připojený na internet máte váš objekt pod kontrolou.
- Nefunkčnost měřidel, extrémy, zásahy, alarmy jsou ihned hlášeny online systémem správci.
- Zahrnuje snímání měření na patě domu (hlavní vodoměr, patní měřič tepla nebo plynoměr).

- Pro měření vody jsou použity přesné neovlivnitelné vodoměry Maddalena pro snížení rozdílu, doba platnosti ověření vodoměrů je 5 let pro TV i SV.
- Pro měření tepla jsou použity teplotní senzory (denostupňová metoda), životnost baterie 10 let.
- Přenos dat v systému Maddeo je tvořen:
  - RF moduly s 10-letou baterií (po 10-ti letech je možná následná výměna baterie),
  - prvky s napájením DC 9-24V (repeatry, modemy),
  - aplikací s webovým rozhraním a kvalitními měřidly.
- Každý uživatel si může kdykoliv zkontrolovat svoji spotřebu on-line (po rozšíření na daný přístup).
- Možné rozšíření o požární snímače, dveřní a okenní kontakty, odečítání plynoměrů, elektroměrů,...
- Pro klienta lze provádět rozúčtování i vedení účetnictví

Zdroj Maddalena CZ s.r.o.

**Maddeo®**

# Jak měřit vodu a teplo v současnosti tak, aby poctivý člověk neprodělal?

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 m<sup>3</sup>, jako tomu bylo v roce 1992. V současné době je cena vody více než 100 krát vyšší, to znamená, že voda běžně stojí přes 80 Kč za 1 m<sup>3</sup>. A výhled do budoucna? V médiích proběhla zpráva, že do roku 2015 dojde k navýšení až na 125 Kč za 1 m<sup>3</sup>.

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, dopláčí více a ten, kdo má nízkou spotřebu, dopláčí méně. Výsledkem je, že nejvíce pak dopláčí poctiví uživatelé bytů, kteří tak ve skutečnosti platí za ty, co tento rozdíl způsobili! Proto je nezbytné, aby takový rozdíl byl co nejmenší. Z toho jednoznačně vyplývá, že je třeba měřit spotřebu vody v bytech co nejpřesněji. Jinak 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 m<sup>3</sup> studené vody za rok. Dům nakupuje od vodárny studenou vodu za 80 Kč za 1 m<sup>3</sup>. 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 80 Kč, ale částku 96 Kč. Těch 16 Kč navíc je způsobeno právě tím 20% rozdílem a v případě naší rodiny to je částka 100 m<sup>3</sup> x 16 Kč = 1.600 Kč/rok. Takže každý rok tato rodina zaplatí 1.600 Kč za vodu, kterou nespotřebovala. Jinými slovy 8.000 Kč 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>3</sup>, 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 modem 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 rádiovými 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 rádiovými 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, m<sup>3</sup>, 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 střešou, nad sklepem nebo uprostřed).“

Je nutné ještě poznamenat, že metoda neřeší, kolik tepla bylo vysláno 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

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



Teplotní 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)

**maddalena**  
since 1919

## NanoMad

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

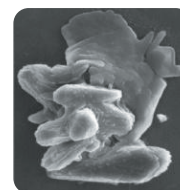
### Získejte snížení nákladů na opravy, servis a rekonstrukce rozvodů, bojlerů, praček, vodovodních baterií ...

- garantujeme zamezení tvorby vodního kamene i jeho postupné odstranění v rozvodech, pračkách, bojlerech,...
- chrání rozvody studené, teplé vody a topení před nánosy, netěsnostmi (WC), biopovlakem, haváriemi
- absolutně bezúdržbová a desítky let odzkoušená – nulové servisní náklady a tisíce instalací v ČR
- nepotřebuje napájení a je prostorově přizpůsobitelná – pracuje na fyzikálním principu
- zdravotně nezávadná - bez použití chemie, soli a osmózy
- sníží spotřebu energie - v případě vlastní kotelny Vám vlivem odstranění vodního kamene zvýší účinnost
- sníží náklady na opravy a servis - praček, myček, bojlerů, vodovodních baterií, toalet, topení, kotlů
- pozitivní vliv „měkké“ vody (přitom obsahuje vápník, hořčík a minerály) – na pokožku, vlasy, nehty, ekzémy,...
- voda se chová jako „měkká“ - snížení spotřeby pracího prášku, čisticí chemie a změkčovačů
- jedna úpravna má kapacitu 3000 litrů za hodinu



### Jak to funguje?

Úprava vody je založena na principu změny krystalu vápníku a dalších prvků, které mají přirozenou vlastnost ulpívat na povrchu vlivem jejich adhezivních sil. Tím vznikají usazeniny a nánosy vodního kamene v potrubních systémech a koncových zařízeních, a tak se snižuje razantně jejich životnost. A Vy zbytečně platíte za nové rozvody a nová zařízení.



Působením specifického magnetického pole společně s hydrodynamickou silou proudění vody (využíváme fyzikálních vlastností) dochází k přeměně krystalů minerálních solí na nanokrystaly, které nemají adhezivní síly (přilnavost) a jsou tak malé, že se nevytvářejí pevné usazeniny. Navíc vlivem působením hydrodynamických sil dochází k odbourávání již usazeného vodního kamene. Po čase tak dojde k očištění vnitřního povrchu potrubí a dalších zařízení.



System NanoMad je určen pro úpravu pitné vody a splňuje požadavky ČR a EU.

### Co negarantujeme?

- černé dlaždice bez bílého povlaku – protože nanokrystaly vápníku jsou na zaschlém povrchu ve formě prášku, který stačí lehce setřít suchým hadříkem nebo opláchnout vodou



### Co garantujeme vrácením Vaší investice?

- zamezení další tvorby vodního kamene
- postupné odstranění stávajícího vodního kamene

### Spolehlivost a výsledky

NanoMad navazuje na osvědčená technická řešení, která s nezměněnou účinností pracují již desítky let. Díky ověření na mnoha tisících instalacích po celé ČR, poskytuje společnost Maddalena CZ s.r.o. garanci vrácení Vaší investice.

### Kam NanoMad namontovat a jaký počet?

Úpravna NanoMad se instaluje na patu objektu za patní vodoměr, čerpadlo nebo do cirkulace. Tím se ošetří veškeré rozvody, odbočky a koncová zařízení v objektu (pračky, bojler, vodovodní baterie, myčky, toalety, vany, výměníky, kotle, ...).

Počet je dán potřebným množstvím ošetřené vody. Kapacita úpravy NanoMad je 3000 litrů za hodinu. Pro větší odběry je použita paralelní montáž.



### Co jste možná nevěděli

Kolem 82 % spotřebitelů v ČR je zásobováno pitnou vodou se zvýšeným obsahem minerálních látek. Škody na majetku v bytě, v domě, atd. vznikají všude, kde obsah minerálů ve vodě přesahuje hodnoty 1,25 mmol/l resp. 7dH. Finanční ztráty na výměnách stoupaček, údržbě, opravách, snižování životnosti zařízení a ohřevu vody z důvodu vápenných usad, jdou v jednotlivých domácnostech do tisíců a ve středně velkých objektech (do 40 bytů) do desetitisíců ročně. Největším přínosem pro Vaši kotelnu je, že úpravy NanoMad udržují čistá všechna topná tělesa na ohřev vody, praní, mytí... Již slabý povlak 4 microny vápníku (dokonalý izolant) na tělesech a teplosměnných plochách boilerů a kotlů snižuje jejich účinnost až o 30%. Také úspory desinfekční a čisticí chemie či změkčovačů nejsou zanedbatelné.

**Pro zpracování nabídky pro Váš dům, získání dalších informací nebo domluvení osobní schůzky, jsme právě pro Vás zajistili technicko - obchodního poradce Lukáše Kloze, který Vám bude nápomocen na tel. 773 669 073 nebo emailu obchod@maddalena.cz**

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



# FSMad - jemný odkalovací filtr s automatickým proplachem pro bytové domy

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

Získejte kvalitní filtraci vody bez úlomků rzi a písečných zrn...

- Filtr je navržený pro instalaci do potrubí s pitnou vodou
- Jímka s filtrem s turbínkou zajišťuje čistší horní a dolní část filtru
- Možnost vizuální kontroly během proplachu a snadná kontrola znečištění filtru
- Nepřerušovaná dodávka filtrované vody i během proplachování sítka
- Patentovaný systém zpětného proplachu – rychlé a kvalitní čištění filtru s malou spotřebou vody, technologie „Double spin“ pro dimenze připojení od 1/2" do 1/4"
- Bajonetové uchycení pro jednoduché nasazení jednotky pro automatický proplach
- Velký povrch sítka filtru a snadná výměna sítka
- Jímka z mechanicky odolného čírého plastu umožňuje snadno zkontrolovat znečištění
- Pracovní teplota do 40°C pro čirou jímku, do 70°C s kovovou jímkou, min. prac. tlak 1,5 bar

Tab. standardních velikostí, jemnost sítka 200 µm, PN 16, čirá jímka pro max. teplotu 40°C

Kód výrobku	připojení	světlost DN	d.spin	kapacita průtoku Kvs (m <sup>3</sup> /hod)
FSMad.20.200.40	3/4	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.50.200.40	2	50	N	22



## Jak to funguje?

Filtrační vložka je složena z hlavního a pomocného sítka. V pracovní poloze protéká voda hlavním sítkem (vstup do pomocného sítka je uzavřen) směrem dovnitř. Při otevření odkalovacího kulového ventilu je filtrační vložka stlačena tlakem vody směrem dolů a voda nyní protéká do středu pomocného sítka. Část vody protéká pomocným sítkem směrem na výstup filtru a část vstupuje do rotační trysky, která je ve středu pomocného sítka. Tato tryska se tlakem vody roztočí a proudem vody propláchne celou plochu hlavního sítka filtru směrem od středu ven. Po uzavření kulového ventilu se hlavní sítko vrátí do pracovní polohy a voda opět proudí přes hlavní sítko. Filtry s novou patentovanou technologií „Double spin“ obsahují malou turbínu s lopatkami, které způsobují oběh vody kolem sítka filtru. Oběhem vody dochází k roztočení prstence nacházejícího se v horní části filtru. Rotace vnitřního prstence splachuje nečistoty, které se zachycují v horní části filtru. Tato technologie prodlužuje životnost sítka.

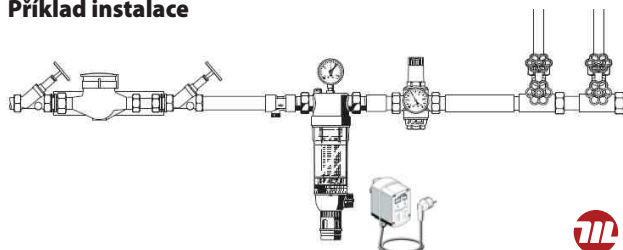
## Automatický proplach dle stanoveného intervalu

Jednotka automatického proplachu (kód MZ.230) zajišťuje spouštění proplachu v předem zvolených intervalech v rozmezí 4 minuty až 3 měsíce. Množství vody určené k proplachu je dle dimenze od 12 do 18 litrů. Jednotka vyžaduje napájení 230 V/50 Hz nebo 24 V/ 50 Hz. Proplach lze realizovat i dle stavu znečištění filtru pomocí instalace tlakových snímačů na vstupu a výstupu filtru dle přednastavené tlak. diference.

## Z čeho je filtr vyroben

- Těleso z odolné mosazi
- Závitová připojení z mosazi
- Filtrační sítka z mosazi
- Jímka filtru z čírého mechanicky odolného plastu nebo bronzu

## Příklad instalace



**maddalena**  
since 1919

Pro zpracování nabídky pro Váš dům, získání dalších informací nebo domluvení osobní schůzky, jsme právě pro Vás zajistili technicko - obchodního poradce Lukáše Kloze, který Vám bude nápomocen na tel. 773 669 073 nebo emailu [obchod@maddalena.cz](mailto:obchod@maddalena.cz)

**Zelená linka 800 778 778; [info@maddalena.cz](mailto:info@maddalena.cz); [www.maddalena.cz](http://www.maddalena.cz); [www.maddeo.cz](http://www.maddeo.cz)**

## Rizika okolo teplé vody ... a chemická dezinfekce

### Požadavky a předpoklady

Není třeba se do hloubky ponořit do řeči statistických čísel, stačí jen pozorovat – žijeme v době, která klade důraz na ekonomiku provozu doslova všeho - veškeré techniky, zařízení, technologií, snaží se snižovat náklady a hledá zdroje tohoto snižování také na úkor obsluhy, pracovníků..., takže se do kolize dostávají technická, ekonomická a lidská hlediska, což zcela určitě také v našich podmínkách platí i pro provoz výroby a distribuce teplé vody (ozn. dále PWH, dle ISO) v objektech různého používání.

Je třeba zásobovat uživatele – je tedy realizován vnitřní vodovod se zařízením ohřevu, tedy aby byla teplá voda (a s spolu s ní i studená – PWC) rozvedena na místa potřeby. Obdobně, jako krev v těle... A je třeba si uvědomit paradox, že právě zde jde o člověka, každého jedince, který je na tento vnitřní vodovod uživatelsky „navázán“. Mohou nastávat problémy – s nedostatkem objemu vody, nedostatečnou teplotou, organoleptickou a zejména s mikrobiologickou kvalitou. Tedy pro zjednodušení „se souhrnnou kvalitou“.

Kolizní stavy se odehrávají – uvažujeme-li hledisko provozu objektu s jejím TVOS (technickým vodním obslužným systémem, v objektu pro bydlení apod. takto označíme vnitřní vodovod včetně přípravy teplé vody) v rámci každého objektu – již u samotného záměru investora, pak investičních nákladů, skutečné realizace - ale samozřejmě také u provozních nákladů. Některé jsou doslova nadhodnoceny (obvykle to, co je vidět...), ale v tomto rámci najdeme i projekt stavby, pak její realizace, náklady na tuto stavbu ve své mnohosti položek s cílem souhrnného



Tangenciální odlučovač nečistot z vody - EKOMAG - zdravotnické zařízení, je instalace na PWC, PWH i PWH-C (běžně stačí na PWH)

dlouhodobého užívání a obslužné technologie (voda přiváděná i odpadní, vzduchotechnika atd.). Lze doporučit, aby základním hlediskem byl provoz., tedy srovnatelně s prací krejčího a kabátem, aby plnil požadované (tedy nejen „hezkost“, ale nelze pominout účelnost). Proto u TVOS budeme chtít na prvním místě souhrnnou kvalitu vody, kterou v distribučních místech budeme používat, odebírat. Jen mimochodem – zcela základním bodem je zodpovědnost za celek – kdo je či bude zodpovědný..., protože příkladně při haváriích potrubí, bez provozu TVOS „vydrží“ objekt tak tři dny...

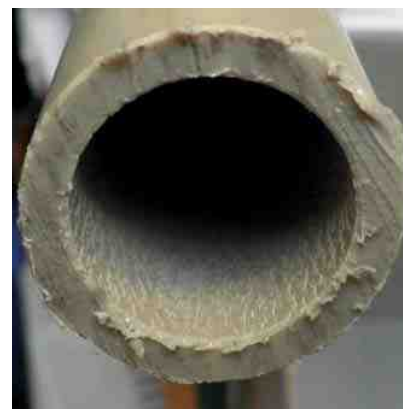
Nastává tedy základní rozpor - při uvažování jen kolize provozu celého objektu a provozu jeho části – TVOS. Voda jako cévní systém objektu – tedy potrubí - vlastně není vidět a pak mohou být zkreslené předpoklady a hlediska, jak by to z nadřazeného pohledu mělo vypadat:

### Ekonomické hledisko:

- chtějí se minimální provozní náklady, tedy
- minimální spotřeba vody
  - minimální náklady na její ohřev a rozvod v objektu
  - minimální náklady na údržbu



Filtry z ventilů – roháčků – pro připojení umývadlové baterie. Vlevo z PWH, vpravo z PWC (!) po 7 měsících provozu



Potrubí pro PWH-C (je z PPR) po dvou letech dávkování oxidu chloričitého



Potrubí PWH-C (je z PPR) po třech letech provozu

**Technické hledisko:**

co nejlepší parametry zařízení, tedy

- maximální dlouhodobá provozní spolehlivost obslužného systému - kvalitní materiály použité na realizaci vnitřního vodovodu a kvalitní zařizovací distribuční předměty (ty jsou vidět – tedy hezké, ale o účelnosti a dlouhodobosti používání...)
- prodloužení životnosti zařízení zabezpečením distribuované vody - tedy plně zabezpečená voda po stránce kvality od předávacího místa z vodárenské sítě po všechna distribuční místa (tedy vhodné technologie na úpravu vody pro ohřev, aby se nám kvalitní vnitřní vodovod „neucpával“)
- preventivní údržba veškerých technických zařízení, náročná na lidské zdroje, jejich zkušenosti, znalosti a dovednosti - tedy drahá

Bude také vhodné a potřebné zmínit i hledisko environmentální, podle kterého by měla být celá činnost technického souboru – a to od stavby, použitých materiálů až po spotřebovávané provozní komponenty – svými dopady do životního prostředí minimalizována a také by měly být uvažovány nutnosti odstranění možností havarijních stavů vlivem provozovaných technických souborů (od stavebního objektu až po veškerá technická zařízení místního technologického i obslužného charakteru). Uplatnění je dáno i tím, že nebudeme (nechceme!) každých 10 – 15 let vyměňovat potrubí vnitřního vodovodu, jak se to nyní v řadě objektů často děje.

Každý výše zmíněný okruh má své objektivní nároky a je zcela logické, že musíme najít kompromisní řešení, které však musí plně ctít základní stavy a požadavky tohoto „provozu“. Ano, jde pouze o vodu – jak studenou

pitnou, tak zejména teplou, která však může doslova neviditelně ohrožovat zdraví osob v objektu. Z pohledu provozovatele nestačí, jak jsme často svědky, tvrdit, že „voda teče“. Vedle ekonomicko-provozních problémů jde o dopady na zdraví osob a také zde je třeba se orientovat.

Pojmy, které jsou zde pro vyjadřování a hodnocení svým významem základní, jsou:

- nebezpečí
- ohrožení
- riziko

a lze konstatovat, že bude ve sledované oblasti vody vhodné uvažovat pouze RIZIKO a OHROŽENÍ a to ještě jen pro VNITŘNÍ VODOVODY. Nebezpečí – to by byla třeba z pohledu hygienickoepidemiologického epidemie daná bakterií Legionella pn., krátce a česky legionelou. I toho jsme byli u nás svědky (1998 – IKEM). Zde nemusíme být zcela konkrétní - jde o rozvod studené a zejména teplé vody, včetně její výroby – bez detailních informací k provozním rozdílům v nemocnicích, domech důchodců, bytových objektech a výrobních provozech. Všechny problémy je třeba vyjádřit pojmy jak technickými (fyzikálními, chemickými), tak mikrobiologickými parametry. Je možno konstatovat, že už se do povědomí jak techniků, tak i uživatelů dostal pojem „legionela“ a že je snaha tento specifický problém kvality teplé vody řešit. A kdo má řešení v rukou? Přece specialisté z měření a regulace a topenářů! Projektant TZB navrhne dle požadavku investora vnitřní vodovod a „vyjde“ mu denní potřeba - objem teplé vody. A dvě další uváděné profese se o to dále postarají..., a začne se přehřívat, začne se uplatňovat „program legionela“..., bez ohledu na to, že tento problém je úzce svázan s plejádou dále uvedených a že je nutné a žádoucí komplexní řešení a odstranění nedostatků – problémů.

**Pokusme se tedy oba pojmy definovat**

- **Ohrožení** je aktivované nebezpečí v konkrétním prostoru a čase, kdy jsou vykonávány činnosti, při kterých se vyskytují nebezpečí, která můžeme specifikovat a určit.
- **Riziko** je kvalitativní vyjádření ohrožení, míra ohrožení, je to kombinace pravděpodobnosti a důsledku.

Teprve poté, co jsme si upřesnili souhrn možných nedostatků se obrátíme k předpokladům řešení.

Základem bude, jak je uvedeno výše, snaha odstranit pokud možno všechny výše uváděné nedostatky. Těmito jednotlivými a jejich součtem (možná někdy až součinem...) se plíživě připravují rizikové stavy, ohrožení. Nic špatného se neobjeví mávnutím proutku....

**Shrnutí základních nedostatků (vytvářejících rizika a ohrožení):**

- nevhodný materiál potrubí vnitřního vodovodu
- mikrobiologická kolonizace potrubního systému
- nevhodný provoz výroby teplé vody – nedostatečná a kolísající teplota, snaha o přehřívání („termodezinfekce“)
- stagnace vody v celém objektu – krátkodobě třeba žádný odběr (např. školské budovy..., delší neodběr vody třeba v bytě...)
- nevyhovující regulace systému přípravy teplé vody
- velké rozdíly tlaku mezi PWC a PWH
- nevhodná kvalita přiváděné studené pitné vody (např. havárie na vodovodním řádu), nebo vlastní studna tedy vlastní péče k kvalitě studené pitné vody a návazně i vody teplé
- nedostatečná nebo nevhodná cirkulace

- hydraulická nevyváženost systému vnitřního vodovodu teplé vody
- absence úpravy vody před ohřevem
- nevhodná výtoková – distribuční zařízení a jejich stav (např. propouštění studené vody do teplé, případně naopak)
- minimální až žádný odběr vody z trvale nepoužívaných částí rozvodů, slepá potrubí, ponechaná ve stěnách
- akumulace kalů, sedimentů ve vodorovných částech potrubí a v akumulacích zásobnících teplé vody

Pro další postup je vhodné předpokládat, že tedy nastaly změny, základní problémy byly řešeny a že v podstatě zbývá se zabývat mikrobiologickou kolonizací vnitřního vodovodu – toto tedy chceme či musíme řešit.

Jaké máme po ruce metody, přístupy, možnosti...? Máme se zabývat chemickým zajištěním, nicméně je vhodné zde uvést všechny možnosti pro eliminaci mikrobiální kolonizace, a to zejména z hlediska možnosti porovnávání. Jak pravil Lord Kelvin – chceme-li srovnávat, použijeme čísla a podstatná jména:

- termodezinfekce (fyzikální technologie - s doložením potřebné teploty)
- použití UV zářičů – fyzikální technologie
- použití ionizace pomocí Ag-Cu elektrod – fyzikálněchemická technologie...

Další technologie jsou již chemické

- použití biocidů na bázi chlornanu
- použití biocidů na bázi dalších halogenů
- použití oxidu chloričitého (chlordioxidu) z výroby ze sloučenin bez generátoru připravovaných na místě dávkování
- použití oxidu chloričitého ve formě stabilizovaného roztoku dodávaného výrobcem
- použití oxidu chloričitého z výroby na místě pomocí generátoru
- použití peroxidu vodíku se stříbrem
- použití neoxidačních biocidů

K použití u teplé vody snad vypadá UV zářič – nemá dosah působení („depotní působení“) až do místa spotřeby, jak je tomu u chemických biocidů a ionizace Ag-Cu a také za pečlivě provedené termodezinfekce (která je jednoznačně nejdražším průběžným řešením – vysoké náklady energetické, problémy provozní (možnost opaření) a zejména opakované poškozování potrubí vnitřního vodovodu (zvýšené úsady, koroze a degradace potrubních materiálů...). Další výše uváděné typy biocidů jsou používány v různé míře. Znovu je třeba připomenout,



že je třeba se obecně dívat na problém dezinfekce dvouúrovňově: nejprve vyčistit a pak dezinfikovat. Snad to není třeba detailně rozvádět – ale je jasné, že chceme-li příkladně dosáhnout vysokého zajištění – dezinfekce – určitého místa, plochy, tak odstraníme veškeré nečistoty, prach atd., a teprve pak můžeme dezinfikovat... U vody v potrubních rozvodech to ale není jiné! O kalu a sedimentech v potrubí a zásobnících byla zmínka výše - problém je dosti široký a lze předpokládat, že i dle výčtu výše technicky pochopitelný. Mějme před očima, že trvalých výsledků dosáhneme jen komplexně – začíná se u stavebnětechnických opatření již v projektu, pak při realizaci, zprovoznění a provozu. Komplexně. A je zde zase zodpovědnost konkrétní osoby...

### Závěr:

Ano, mějme před očima možnosti havarijních situací, ale také se věnujme prevenci. Chceme-li poznat souhrnnou kvalitu teplé vody ve vnitřním vodovodu bytového objektu (ale i vody studené...) je třeba provést cílený monitoring. A teprve nad výsledky – zejména mikrobiologickými – bude vhodné se poradit se specialisty. Lze doložit, že takto problematický vnitřní vodovod má i vyšší spotřebu, vyšší náklady. Proto poznání problémů dává – dle našich zkušeností – i předpoklad na snížení provozních nákladů. Vždyť např. u bytového domu s 50 byty je denní spotřeba PWH cca 5 m<sup>3</sup>, tedy v nákladech nejméně 5 x 250 Kč denně, tj. 1.250 Kč. Tedy za rok to bude částka až půl milionu korun, se studenou vodou pak (10 m<sup>3</sup> denně, tj. cca 700 Kč denně, tedy za rok cca 250 tis. Kč. Celkem jsme na částce nad 700 tis. Kč ročně... za dobu životnosti opravdu dobrého systému vnitřního vodovodu (tedy 50 let dle požadavku normy) budeme mluvit o částce cca 35 mil. Kč ročně.

Je tedy třeba se na provozní náklady dívat vstřícněji právě z hlediska možného a doloženého snížení provozních nákladů – pokud si investor „nechá“ poradit, je to i snížení o více než 20%... Nelze přejít procenta jako taková – při podložení částkou za roky provozu je to jasné... a budeme hledat kdo poradí a povede nás stávající džunglí (která chce všechno realizovat co nejlevněji a na provozní náklady vůbec nehledí)...

Autor: doc.Dr. Ing. Zdeněk Pospíchal,  
QZP,s.r.o., Brno  
(qzp@qzp.cz)

## Máte nějaké problémy s vodou? Ozvěte se!

# Jak měřit vodu v současné době tak, aby poctivý člověk neprodělal

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 ze země EU.

## Přesné měření spotřeby vody v bytech je doslova nutnost

V první řadě je třeba si uvědomit, že cena vody se stále zvyšuje a už dávno neplatíme 80 haléřů za 1 m<sup>3</sup> jako tomu bylo v roce 1990. V současné době je cena vody více než 100 krát vyšší, to znamená, že voda běžně stojí přes 80 Kč za 1 m<sup>3</sup>. A výhled do budoucna? V médiích proběhla zpráva, že do roku 2015 dojde k navýšení až na 125 Kč za 1 m<sup>3</sup>.

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 musíme 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 na úniky více, ten kdo má výrazně 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. Jedině tak lze zajistit spravedlivé rozúčtování.

## vliv neměřených úniků na peněženky poctivých uživatelů při současných cenách vody

Každý, kdo se podívá do svého rozúčtování spotřeby vody, jednoduše zjistí, že uživatelé bytů neplatí cenu vody, kterou vyhlásí v daném městě vodárna. Ale platí cenu vyšší, protože cena vody za 1 m<sup>3</sup> se jim vždy navyšuje úměrně o zmiňované rozdíly (nezměřené úniky). Funguje to asi takto. Pro názornost uvádíme teoretický příklad:

Představte si např. bytový dům o 2 bytech viz. obrázek výše. V tomto domě bydlí čtyřčlenná rodina (pocitivec), která má spotřebu 80 m<sup>3</sup> studené vody

### Teoretický příklad, dům o 2 bytech

#### Byt kde bydlí POCTIVEC

POCTIVEC - např. 4 osoby v bytě .....	80 m <sup>3</sup>
odběr podle skutečnosti .....	80 m <sup>3</sup>
odběr podle náměru na vodoměru .....	80 m <sup>3</sup>
platba podle skutečnosti (měl by správně platit) .....	80 m <sup>3</sup> x 80 Kč = 6.400,- Kč
platba podle vodoměru (skutečně zaplatí) .....	80 m <sup>3</sup> x 96 Kč = 7.680,- Kč
rozdíl - zaplatí navíc za nepocitivece .....	1.280,- Kč

#### Byt kde bydlí NEPOCTIVEC

NEPOCTIVEC - např. 2 osoby v bytě .....	40 m <sup>3</sup>
odběr podle skutečnosti .....	40 m <sup>3</sup>
odběr podle náměru na vodoměru (ovlivněním, protékající WC, ...)	20 m <sup>3</sup>
platba podle skutečnosti (měl by správně platit) .....	40 m <sup>3</sup> x 80 Kč = 3.200,- Kč
platba podle vodoměru (skutečně zaplatí) .....	20 m <sup>3</sup> x 96 Kč = 1.920,- Kč
rozdíl - zaplatil za něho pocitivec .....	1.280,- Kč

#### Parametry domu

celková spotřeba vody v domě podle hlavního vodoměru .....	120 m <sup>3</sup>
cena vody vyhlášená vodárnou .....	80,- Kč/m <sup>3</sup>
celková platba za vodu vodárně podle hlavního vodoměru .....	120 m <sup>3</sup> x 80 Kč = 9.600,- Kč
součet bytových vodoměrů v domě .....	100 m <sup>3</sup>
rozdíl proti hlavnímu vodoměru .....	20 m <sup>3</sup> = 20%
cena vody pro jednotlivé uživatele v bytech po započtení rozdílu .....	9.600 Kč / 100 m <sup>3</sup> = 96,- Kč/m <sup>3</sup>

za rok. Dům nakupuje od vodárny studenou vodu za 80 Kč za 1 m<sup>3</sup>. V domě se díky únikům (u nepocitivece) vytvořil 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 80 Kč, ale částku 96 Kč. Těch 16 Kč navíc je způsobeno právě tím 20% rozdílem a v případě naší rodiny to je částka 80 m<sup>3</sup> x 16 Kč = 1.280 Kč/rok. Takže každý rok tato rodina zaplatí 1.280 Kč za vodu, kterou nespotřebovala. Jinými slovy 6.400 Kč zaplatí během 5-ti let za někoho jiného (za nepocitivece). A přesně takhle je rozdíl nebezpečný. Běžně se setkáváme s rozdílem 15% až 45% a to je alarmující!

### Jak vybrat ten správný vodoměr, který nám zajistí spravedlivé měření

První místo, kde většina lidí logicky začne hledat problém, je patní (hlavní) vodárenský vodoměr. Ze zákona mají právo na úřední přezkoušení v době platnosti ověření a spousta zákazníků toho využívá. V naprosté většině případů se ale po přezkoušení ukáže, že vodárenský vodoměr je v pořádku, ale problém s rozdíly zůstává.

Praxe totiž ukazuje, že rozdíly vznikají nezměřenými úniky vody v bytech, které vznikají ze 3 hlavních důvodů:

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

Při výběru správného vodoměru je nutné eliminovat všechny výše uvedené body. Proto 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 spojku. To je důležité. Zde důrazně upozornujeme na neseriózní prodejce vodoměrů, kteří tvrdí, že právě ten jejich vodoměr sice magnetickou spojku 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.

### Co tedy změnit, aby uživatel bytu platil jen za svoji spotřebu vody

Nechat si instalovat Přesné neovlivnitelné vodoměry Maddalena, varianta TOP. Tyto vodoměry jsou základním prvkem našeho řešení, které spolehlivě vede ke snížení nebezpečných rozdíllů. Výsledky našeho řešení jsou na všech domech stoprocentní, a proto jako jediní v ČR poskytujeme písemnou garanci vrácení peněz v případě, že váš problém s rozdíly nevyřešíme. 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. Tato situace ještě ani jednou nenastala. Navíc ke každému vodoměru dodáváme jako bonus zpětnou klapku zdarma, aby se zabránilo zpětným tokům. Dále k vodoměrům s dálkovým odečtem dodáváme odečítací program a odečítací modem za 1 Kč.

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

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

# Může být v domech s termostatickými hlavice rozúčtování tepla spravedlivé?

Termostatické hlavice jsou dnes instalované ve většině bytových domů. Více jak v polovině domů jsou již instalované indikátory topných nákladů a zbylou část těchto domů jejich osazení čeká do konce prosince 2014. Povinnost instalovat systém, umožňující rozúčtování podle spotřeby tepla v jednotlivých bytech, vyplývá ze zákona. Je však instalace termostatických hlavice a osazení indikátorů na jednotlivé radiátory opravdu tou správnou cestou k dosažení úspory tepla a následně spravedlivého rozúčtování? Správná odpověď je ANO i NE.

**ANO platí pro domy**, kde současně s výměnou či instalací termostatických hlavice a především současně se zateplením domu, bylo provedeno takové nastavení topné soustavy, která zohledňuje skutečné tepelné ztráty domu po provedeném zateplení a zároveň zohledňuje skutečný stav topné soustavy. V domech, kde již proběhlo hydronické seřízení topné soustavy, mají uživatelé zcela pod kontrolou přetápění místností a při správném používání termostatických hlavice jsou schopni ušetřit až 25% z částky za vytápění bytu (s elektronickými hlavice až 35%). Seřízený systém se chová logicky a umožňuje uživateli nastavení požadované teploty v místnosti. Ve správně odladěné a seřízené topné soustavě nedochází k hlukovým projevům a termostatická hlavice se chová jako plně automatický regulátor teploty – tedy nikoliv jako pouhý uzávěr.

**A to nejdůležitější v souvislosti s rozúčtováním tepla:** “v opravdu kvalitně seřízené soustavě je možné dosáhnout s použitím indikátorů (ITN, E-ITN) spravedlivého rozúčtování tepla“. A proč? V domech s kvalitně seřízenou topnou soustavou, je výrazně omezeno přetápění stoupačkami. Prostě proto, že stoupačkami proudí jen takové množství topné vody, které v danou chvíli skutečně potřebují radiátory k vytopení místností na požadovanou teplotu. U neseřízených soustav to bývá třikrát až čtyřikrát, ale často až desetkrát větší množství topné vody, než kolik by bývalo stačilo! Nezuregulovanými stoupačkami se pak do místností dostává spousta energie, aniž by tomu měl možnost uživatel jakkoliv zabránit třeba i úplným uzavřením termostatické hlavice.

**Uživatel tak kupuje a následně platí teplo, i když jej nepotřebuje!** A na tomto stavu nic nezmění žádný systém rozúčtování – prostě proto, že velké množství energie takto neřízeně odebrané v celém domě někdo zaplatit musí. A rozúčtování tepla jako takové neřeší úsporu tepla, řeší pouze rozdělení spotřeby mezi jednotlivé uživatele.

**V hydronicky seřízené topné soustavě proudí jednotlivými radiátory, ale i stoupačkami pouze tolik vody**, kolik je v danou chvíli opravdu potřeba. Stoupačky se sice také podílejí na předání tepla do místnosti, ale v podstatně menší míře, než v soustavě neseřízené. Uživatelé je tedy umožněno výrazněji se podílet na regulaci spotřeby tepla a tím

je umožněno dosáhnout velmi úsporného provozu celé topné soustavy. Takto je dosaženo zcela nenásilnou a nekomplikovanou cestou logického vyrovnání teplot mezi jednotlivými místnostmi a tím významně omezen vliv přestupu tepla mezi jednotlivými místnostmi, kde mají uživatelé odlišné požadavky na požadovanou teplotu. A tím se stává rozúčtování tepla pomocí indikátorů (ITN, E-ITN) spravedlivější, než je tomu u soustav neseřízených. A pokud má uživatel reálnou možnost ovlivnit svoji spotřebu tepla, pak má instalace indikátorů na radiátory smysl i jako jistý motivační prvek: „na důležitosti pak nabývají zobrazované údaje o spotřebě na displejích jednotlivých indikátorů“.

## Jak poznat, že Vaše topná soustava není správně seřízená?

- V topení se ozývají rušivé zvuky – svištění, šumění, hučení, pískání, klepání – opět je důvodem zbytečně rychlé proudění, zbytečně vysoká teplota topné vody. A vy platíte za teplo, které nechcete a nepotřebujete.
- Můžete se nechat vytápět jen jedním radiátorem a ostatní máte stále zcela zavřené? Nebo Vás dokonce vytápí jen samotné stoupačky? To je špatně! A zcela uzavřenými radiátory téměř nic neušetříte!
- Vaše topení topí „perfektně“: teplota přívodní (horní) a zpětné (spodní) trubky se téměř neliší, nebo je rozdíl malý. To je ale také špatně! V radiátorech je totiž zbytečně vysoký průtok, voda se nestihne ochladit a radiátorový ventil tak nestihne topení uregulovat. Naprostá většina zejména panelových domů je projektována na rozdíl teploty mezi přívodem a zpátečkou radiátoru 20°C! Stejný rozdíl teplot by tedy měl být mezi oběma trubkami stoupačky po celou topnou sezónu. Pokud je rozdíl 10°C nebo ještě méně, pak soustava funguje zcela špatně a její provoz je zbytečně drahý.
- Máte zateplený dům, ale úspora za teplo je menší než Vám dodavatel sliboval? Dokud neprovedete regulaci, nebudete schopni naplno využít ani potenciál zateplení domu. Vaše soustava je totiž de-facto předimenzovaná a regulační prvky – termostatické ventily – si s tím bez dalších úprav neporadí.

## K dosažení úsporného provozu topení a spravedlivému rozúčtování tepla jednoduchou a levnou metodou, stačí dodržet pár zásadních pravidel:

- **Zajistit opravdu kvalitní hydronické vyvážení topné soustavy** (samozřejmě i radiátorové ventily a termostatické hlavice musí být plně funkční – pozor při tom na životnost některých výrobků, případně ovlivněnou nekalitním chemickým složením topné vody!)

- **Kvalitní výpočet nastavení všech regulačních prvků – projektová dokumentace.** V dnešní době je snad již zbytečné zdůrazňovat, že kvalitní a poctivě zpracovaná projektová dokumentace je zcela nezbytná. Měla by obsahovat pasportizaci skutečného stavu topné soustavy (projektant tak má možnost zjistit a zakalkulovat i změny radiátorů v jednotlivých bytech apod.), dále přepočít tepelných ztrát jednotlivých místností podle skutečného stavu budovy (po zateplení fasády, výměně oken apod.) a samozřejmě také vlastní výpočet hydroniky – tedy teplotně průtokovou optimalizaci celé soustavy.
- **Od firmy, která bude provádět hydronické seřízení, vždy požadujte „regulační protokol“.** Tento protokol totiž exaktně vypovídá o úspěšnosti zásahu Vašeho dodavatele a také umožňuje dodatečnou nezávislou kontrolu skutečného stavu. V protokolu musí být uvedeno porovnání projektovaného a výsledného – skutečně změřeného stavu, tedy skutečných průtoků stoupačkami či podstatnými uzlovými body soustavy.
- **Od dodavatelské firmy vždy požadujte návod na používání zaregulované soustavy.** To je souhrn pravidel, při jejich dodržení budou mít uživatelé dostatek informací ke správnému používání termostatických hlavice a úspornému chování při dosažení dostatečného komfortu. Za zmínku stojí zejména základní poučka: termostatická hlavice je regulátor a měla by tak být uživateli používána. Úplné uzavírání a úplné otevírání (krajní polohy nastavení) nezvyšují ani tepelnou pohodu, ani neumožní výraznou úsporu tepla – ano, i při zavřené hlavici nečekejte výraznou úsporu tepla. Používejte správné nastavení hlavice, regulujte...
- **Doporučuji pečlivě zvolit dodavatelskou firmu s ohledem na odbornost jejich techniků a projektantů.** Některé firmy „seřizují“ soustavy jen na jediné kritérium: „aby to hlavně topilo a nikdo si nestěžoval“. Pak se hlavní záměr – dosažení úspor – zcela míjí účinkem.
- **Optimální je samozřejmě zkombinovat hydronické seřízení s osazením indikátorů spotřeby tepla.** Výhodou může být, pokud Vám odborná firma nabídne seriózní služby v oboru regulace i v oboru rozúčtování. Jednání s jedním ověřeným dodavatelem Vám uspoří spoustu času, spoustu organizačních problémů (vstupu do bytů apod.) a mnohdy i spoustu peněz.

Zpracoval: Miroslav Svěrák (autor je odborníkem na vytápění, regulaci a měření tepla)  
www.TopimeChytre.cz  
www.TepelnaCerpadlaProBytoveDomy.cz  
www.AllTechsro.cz

# Odborné služby pro SVJ a bytová družstva:

# AllTech

Regulace a seřizování topných soustav  
Montáže indikátorů spotřeby tepla  
Montáže bytových vodoměrů  
Rozúčtování spotřeby tepla a vody  
Plynové kotelny a tepelná čerpadla pro bytové domy  
Veškeré topenářské práce, plynářské práce, instalatérské práce



## Provádíme hydronické vyvážení topných soustav:

- Topte levněji – ušetříte za teplo 10 až 30%!
- Nízká investice a velmi rychlá návratnost od 2 let, typicky 3 až 4 roky
- V následujících 15- ti letech provozu úspory v řádech až milionů Kč!
- Zcela vyřešíme problémy s hlučností Vašeho topení.
- Poskytujeme nadstandardní záruky.
- Vše na klíč – včetně potřebných výpočtů a projektové dokumentace.
- Kvalitní materiály, kvalitní práce, ověřené postupy.
- Regulaci topných soustav provádíme po celý rok, včetně zimních měsíců.



*Danfoss*



## Nekupujte teplo, které nepotřebujete!

AllTech s.r.o., Krhanice 38, 257 42 Krhanice  
www.TepelnaCerpadaProBytoveDomy.cz  
www.alltechsro.cz

pobočka Praha:  
AllTech s.r.o, Na Hřebenech II 783/25, 147 00 Praha 4  
tel./fax: 241 400 978  
gsm: 721 400 404, 606 626 176  
e-mail: alltech@alltechsro.cz

## Jak ušetřit za energii s Pražskou plynárenskou?



PRAŽSKÁ  
PLYNÁRENSKÁ  
a.s.

Na trhu s energiemi vrcholí boj o zákazníky a ti jsou prakticky denně vystaveni nepřebernému množství různých nabídek. Posoudit, co je však pro potřeby konkrétního odběratele skutečně výhodné, je stále obtížnější. Rozhodně je třeba posuzovat nabídku vždy komplexně a v celé šíři a neřít se pouze dle jednoho atributu, kterým zpravidla bývá jen porovnání základních ceníkových cen energie. To samo o sobě totiž o celkové výhodnosti nabídky může vypovídat jen poměrně málo.

Dodavatelé energií totiž zpravidla nabízejí různá cenová zvýhodnění a někteří z nich i služby a bonusy, s jejichž využitím lze značně odlehčit rodinnému a zároveň rozpočtu SVJ.

Pražská plynárenská nabízí pro SVJ individuální ceny a služby, díky kterým mohou ušetřit ročně nemalé finanční prostředky. Obdobnou nabídku mohou využít rovněž jednotlivé domácnosti patřící pod dané SVJ.

Velmi důležitou a nedílnou součástí hodnocení míry výhodnosti nabídky dodavatele energie by však, kromě ceny energie, měl být i rozsah dalších doplňkových služeb a produktů. Proč je to tak důležité? Málokdo si totiž uvědomuje, že jejich správným využitím lze mnohdy ušetřit více, než u samotné ceny energie. Jako příklad se nabízí nepří-

jemnost, která dříve nebo později potká každého odběratele zemního plynu. Jedná se o poruchu plynového spotřebiče, která kromě problémů spojených se zajištěním opravy znamená dále až několikatisícové výdaje. Zákazníci Pražské plynárenské však mohou využít službu POMOC 24, jejímž prostřednictvím jim firma zajistí, při splnění určitých podmínek, opravu zdarma nebo se svou finanční spoluúčastí.

Rozhodně se tedy vyplatí sledovat a hodnotit nabídky dodavatelů energií vždy komplexně a vše zvážit z více úhlů pohledu. Rozhodující totiž není jen samotná cena energie, ale stejnou měrou také další služby, bonusy a zvýhodnění, které svým zákazníkům jednotliví dodavatelé poskytují nebo naopak neposkytují.

### Výhody odběru energií od Pražské plynárenské:

- úspora pro SVJ, bytová družstva, byty, kotelny, chodby
- nabídka individuální ceny
- kvalitní zákaznický servis
- profesionální přístup
- POMOC 24
- věrnostní program – slevy, výhody
- stabilní a tradiční společnost



PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ, a.s.



Energie tam, kde ji potřebujete

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



Nabízíme individuální ceny  
a spolehlivé dodávky energií  
pro váš dům (kotelnu, chodbu i byt)



PRAŽSKÁ  
PLYNÁRENSKÁ  
a.s.

**Starosti o ceny energií přenechte nám!**



Pražská plynárenská, a. s.

**Kvalitní zákaznický servis, bonusy a slevy!**

Tel.: 606 698 568 | Email: [svj@ppas.cz](mailto:svj@ppas.cz) | [www.ppas.cz](http://www.ppas.cz)

## Příběhy bytových domů a jejich správce

Milan Lešek, předseda SVJ Nám. Přátelství 686 a 687, Prachatice (37 bytů + 1 nebytový prostor)

V roce 2006 se náš dům rozhodl pro výměnu oken a zateplení fasády. Financování investice ve výši cca 4,1 mil. Kč jsme řešili individuálními úvěry od Stavební spořitelny České spořitelny, tedy u Buřinky. Toto financování pro nás bylo v té době nejvýhodnější. Bylo

a SVJ. Využit se dá jak na financování oprav, tak na refinancování stávajících úvěrů. Pro jsme tento úvěr použili na refinancování zůstatků individuálních úvěrů a navýšili ho o částku, která byla potřebná na dokončení zateplení.

Nyní, na jaře 2014, jsme se rozhodli pro výměnu 2 výtahů v ceně 2 mil. Kč. Financování budeme řešit opět úvěrem OBNOVA od Buřinky. Je to produkt, který nám nechává svobodu volby banky, u které vedeme účet společenství, je nejlevnější na poplatcích, umožňuje nám bez penále mimořádné splátky i předčasné splacení celého úvěru. Úroková sazba je velmi výhodná. Jednoduchá je i vlastní žádost o úvěr. Výkaznictví nás nezatěžuje nadbytečnou administrativou. Troufnu si tvrdit, že je to v současné době nejlepší produkt na našem trhu pro SVJ a BD.

*„Úvěr Obnova je asi nejlepší úvěr pro BV a SVJ, který je v této době na trhu. Doporučil bych ho všem, kteří potřebují financovat vylepšení domu.“ říká Milan Lešek*

Na závěr musím říci, že výhody úvěru OBNOVA a levnější dodávky tepla můžeme využívat také zásluhou našeho správce. Správu pro nás vykonává společnost GARANT CZ s.r.o., Prachatice, kterou mohu doporučit všem, kteří se svým správcem spokojeni nejsou.



686 a 687 před opravou...

to v době, kdy pro banky byla společenství vlastníků ještě neznámými subjekty bez historie.

I když jsme neměli peníze na všechny plánované práce, první rok po zateplení domu a výměně oken jsme snížili roční spotřebu tepla na vytápění téměř o 50%. Náklady jsme tím skokově snížili o cca 200 000 Kč, ale neustálý růst ceny tepla postupně náklady zvyšoval.

V roce 2010 jsme změnili dodavatele tepla a teplé užitkové vody se odpojili se od centrálního zásobování teplem z městské tepelárny. Společnost GanTop nám teplo vyrábí levněji přímo v našem domě tepelnými čerpadly vzduch – voda. Za tři roky provozu náš dům ušetřil za dodávky tepla a teplé vody cca 360 000 Kč.

Také jsme se rozhodli dokončit zateplení obvodového pláště domu. Financování jsme tentokrát vyřešili úvěrem OBNOVA, který je také od Buřinky a je přímo určen pro BD



... 686 a 687 po opravě



# Sweepco # moderní světové izolace

SÍDLO: Ford Worth – Dallas USA

SÍDLO EVROPA: Antverpy Belgie

Výrobce materiálů pro údržbu budov nejvyšší světové kvality. Jedná se zejména o nejmodernější asfaltové hydroizolace, za studena lité bezešvé střešní povlaky na bázi elastomerních uretanů vyztužených polymery. Jedná se o nejmodernější úpravu hydroizolačních asfaltů.

- HISTORIE: uvedení do provozu roku 1933
- PŮSOBNÍ: přes 100 zemí světa.
- HISTORIE V ČR: od roku 1993
- ZÁKLADNÍ VSTUPNÍ SUROVINY: speciální rafinací upravovaná ropa z vlastního vrtu Heard Of Texas, dále přísady z elastomerních uretanů vyztužených polymery, ZHD 7 a dalšími přísadami
- CHARAKTERISTIKA VÝROBKŮ: Jedná se o nejmodernější světové hydroizolační materiály nahrazující zastaralé střešní systémy (např.: EPDM, PVC folie nebo modifikované asfaltové pasy)



## IPOK : stavební firma se specializací na izolace plochých střech

certifikovaný dodavatel střešních systémů sweepco v ČR

SÍDLO: Fantova 1782/32 Praha 5 provoz U Prioru 1, 161 00 Praha 6

ZALOŽENÍ: rok 1993

Provádíme výstavbu, revitalizaci, rekonstrukci, opravy a zateplení plochých střech od rodinných domů po velké průmyslové a skladové haly.

Jsmo jediný certifikovaný dodavatel střešních systémů Sweepco v ČR. Od roku 1993 opravujeme

V posledních 15 letech řešíme neustále stejné požadavky od různých investorů, kteří požadují stále to samé, opravy PVC folií. Většina těchto PVC folií je ve stáří do deseti let a to je, z našeho pohledu, neuvěřitelně málo. Dokládáme několik konkrétních mailových zpráv, které máme běžně v poště.

*Viz: Na základě telefonního hovoru, bych vás rád požádal o pomoc s problémem střechy na našem panelovém domě. Pro informaci - střecha je stará cca 2 roky, kdy se u nás dělala celková revitalizace zateplení objektu (nemáme možnost střechu reklamovat). Povrch střechy je „šedé PVC“.*

*Nebo dostal jsem na Vás kontakt od kolegy p. Fialy, potřebuji prohlédnout střechu (PVC folie Sarnafil) vč. opravy případných závad na OC Plzeň.*

## Neustále každému radíme - ZMĚŇTE TECHNOLOGII!!!

Bohužel velké množství bytových družstev stále používá už dávno překonané technologie foliových systémů nebo modifikovaných asfaltových pasů s břidličným posypem. Ipok v České republice od roku 1993 realizuje každoročně desetitisíce m<sup>2</sup> Sweepco systémů, které fungují bez reklamací, jsou kryty zárukou 10 let a fungují dlouhodobě.

Preferujeme systémy Sweepco protože se jedná o asfaltové lité bezešvé střešní povlaky na bázi elastomerních uretanů vyztužených polymery. Jedná se o nejmodernější úpravu hydroizolačních asfaltů.

Střecha z těchto produktů nemá žádné spoje a je tvořena mimořádně kvalitní hydroizolační vrstvou. Protože se jedná o asfaltové produkty není investor v budoucnu nucen nahradit tyto střechy stejnou technologií.



**Kontaktujte naši redakci na telefonu 601 222 819 nebo e-mailem [marketing@bmco.cz](mailto:marketing@bmco.cz) a zařídíme Vám slevu 5%**

# Dopad nového občanského zákoníku na SVJ: Povinnosti, které byste neměli zmeškat

1.1.2014 nabyl účinnosti Nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“), kterým byl mimo jiné zrušen i stěžejní předpis upravující SVJ, a to zákon o vlastnictví bytů (dále jen „ZoVB“). Na to, jaké změny to přineslo pro SVJ a co je třeba učinit, jsme se zeptali Eriky Schwarzové z Advokátní kanceláře Nemeth, Schwarz a partneři.

## ■ *Na webových portálech, týkajících se problematiky SVJ, panovala jednu dobu poměrně bouřlivá diskuse o tom, zda NOZ bude dopadat i na SVJ, zřízené před jeho účinností. Jaká je skutečná situace?*

Ano, čtenáři těchto webů se na nich mohli skutečně setkat s velmi odlišnými a často i zavádějícími výklady práva. Tento problém vznikl kvůli určitým nejasnostem při výkladu § 3041 odst. 1 NOZ, který říká, že se NOZ uplatní u právnických osob jím upravených, z čehož někteří dovozovali, že na SVJ, vzniklé dle ZoVB, se NOZ neuplatní. Poměrně brzy ale převážil názor, zastávaný i státními autoritami, že od 1.1.2014 se veškerá SVJ musí bez dalšího řídit NOZ. To s sebou, vzhledem ke komplexnosti úpravy, nese pro SVJ mnoho povinností, změn a problémů, se kterými se musí vypořádat.

## ■ *Zmínila jste nové povinnosti a změny pro SVJ, co zejména musí SVJ udělat, aby se vyhnulo problémům?*

Tak zejména je to nutnost přizpůsobit své stanovky nové právní úpravě. A to ve třileté lhůtě od nabytí účinnosti NOZ. Pokud tak neučiní, může je rejstříkový soud v krajním případě zrušit, což by s sebou neslo pro jejich členy velmi nepříjemné důsledky, například nemožnost převést bytovou jednotku či přechod zá vazků na členy.

## ■ *Jak mohu zjistit, že naše stanovky jsou v rozporu s NOZ a je nutné je měnit?*

NOZ stanoví, že je třeba změnit ve stanovkách veškerá ustanovení, která jsou v rozporu s jeho donucujícími ustanoveními. Vzhledem k tomu, že byl poměrně podstatně rozšířen okruh povinných náležitostí stanov, bude muset stanovky měnit většina SVJ. Mezi hlavní novinky patří změna názvu, kdy NOZ chápe SVJ jako právnickou osobu a v názvu této právnické osoby musí být uvedeno sousloví „společenství vlastníků“, dále je nutné přemístit sídlo SVJ do domu SVJ, mění se i lhůta pro doručení pozvánky na shromáždění vlastníků jednotek, která je nově 30 dní, ve stanovkách je nutné popsat způsob uplatňování práv členů SVJ a v neposlední řadě je třeba určit délku volebního období členů orgánů a přesně vymežit jejich počet a způsob jednání. Co se

týká statutárních orgánů, je třeba upozornit na to, že nově bude moci být statutárem zvolena právnická osoba nebo nečlen družstva. Je však třeba říci, že NOZ nabízí SVJ vysokou míru individualizace stanov, což může poměrně výrazně zlepšit a zjednodušit fungování SVJ.

## ■ *Jaká ustanovení tedy mohou SVJ do svých stanov zapracovat, aby se zjednodušilo jejich fungování?*

Považuji za vhodné, aby stanovky SVJ umožnily hlasování vlastníků mimo shromáždění jednotek, takzvané „per rollam“, tedy korespondenční hlasování. Pokud taková možnost nebude upravená ve stanovkách, je možné takové hlasování využít pouze v jediném případě stanoveném zákonem, a to pouze pokud svolané shromáždění není usnášeníschopné. Aby bylo hlasování mimo zasedání možné i v jiných případech, musí to upravit stanovky. Korespondenční hlasování je vhodné zejména pro SVJ, které mají problém s účastí na shromáždění. Dále je možné ve stanovkách snížit kvalifikovanou většinu při schvalování usnesení shromáždění, zejména co se týče rozhodnutí o modernizaci a rekonstrukci domu, kde ZoVB vyžadoval ¾ většinu. Případně je též možné doplnit stanovky i o pravidla, která se budou pojmově blížit jakémusi „domovnímu řádu“.

## ■ *Velká část SVJ vycházela z takzvaných vzorových stanov, počítá s nimi NOZ?*

Vzorové stanovky, tedy nařízení vlády 371/2004, používala velká část SVJ buď přímo, nebo tento vzor využily při tvorbě stanov vlastních. NOZ bohužel s ničím takovým nepočítá a SVJ, která dosud využívala vzorové stanovky, si budou muset vypracovat stanovky vlastní.

## ■ *Kolik času mají SVJ na to, aby přizpůsobily své stanovky nové právní úpravě?*

To jsem již naznačovala na začátku, ptáte se ale správně, protože to není tak jednoduché. U SVJ, na rozdíl od bytových družstev, poskytuje zákon poměrně dlouhou dobu, do kdy je nutné stanovky změnit. SVJ tak musí učinit do tří let od 1.1.2014. Ovšem vzhledem k tomu, že již od 1.1.2014 se stala neplatnými ta ustanovení stanov, jež jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními NOZ, může nastat velký zmatek v tom, co ve skutečnosti ze stanov platí. Pro-

to bych doporučila, aby se SVJ rozhodla pro změnu stanov co nejdříve. Vzhledem k tomu, že do budoucna se jistě bude NOZ měnit, je také třeba, aby ten, co bude stanovky pro SVJ vytvářet, je vytvořil tak, aby tyto obstály v čase a nebylo je nutné měnit při každé změně NOZ.

## ■ *Jak to je se stavebními úpravami v bytě? Mění se nějak tato problematika s účinností NOZ?*

Zde k nijaké zásadnější změně nedošlo. Pokud vlastník bytu neztěžuje užívání bytu nebo domu ostatním vlastníkům, může byt uvnitř stavebně upravovat poměrně svobodně. Pokud by však svou činností zasahoval do práv ostatních nad obvyklou mírou, je možné, aby ostatní vlastníci či SVJ podali na tohoto vlastníka žalobu a pokud ani po výroku soudu nedojde k nápravě, je možné, aby soud nařídil prodej jednotky tohoto vlastníka.

## ■ *Jak tuto situaci řešit? Pojďme být konkrétní u SVJ.*

Doporučuji opravdu začít stanovkami, to je základ, nemůžete stavět kvalitní dům bez základů. Stejně tak nemůžete řídit právnickou osobu, když nemáte upravené důležité mechanismy. A je potřeba tuto problematiku nepodcenit, protože už při tvorbě stanov musíte myslet na navazující problémy, včetně jednání, uzavírání smluv.

V ostatním bych se držela spíše konzervativního scénáře. Nechala bych si zrevidovat smlouvy a čekala, jak půjde vývoj dál. A samozřejmě pak věnovala speciální péči jako jednotlivce, ne jako člen SVJ, i ostatním odvětvím. Například rodinné právo je často opomíjené, ale berte, že je dnes upravené v jiném kodexu a ačkoliv koncepčně je podobné tomu původnímu, jsou tam změny. A ty se týkají téměř každého z nás.

## ■ *Je ještě něco co byste chtěla k tématu přidat?*

To podstatné asi bylo řečeno, čtenářům přeji příjemné čtení Vašeho magazínu a klidné bydlení v nadcházejícím období.

## ■ *Děkuji za příjemný rozhovor a praktické rady našim čtenářům.*

Děkuji za pozvání.



**změna  
stanov**

**Komplexní právní  
servis při změně  
stanov.**

 **+420 727 835 270**

 **info@zmenastanov.cz**

**Má již Vaše SVJ či bytové družstvo  
změněné stanovy dle NOZ a ZOK?**

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

**WWW.ZMENASTANOV.CZ**

Úprava dle vašich požadavků. Komplexní  
právní servis při změně stanov.  
Záruka zákonnosti. Stabilní  
partner v oblasti advokacie.

AK Nemeth, Schwarz a partneři



**zorové  
stanovy.cz**

**Vaše nejrychlejší cesta k novým stanovám  
dle NOZ.**

Vytvořeno advokátní kanceláří, s ohledem na možné změny NOZ.

**WWW.VZOROVESTANOVY.CZ**



**+420 733 120 502**

Získejte **slevu 40%** po zadání kódu: "RADCESVJ"

## Úrokové sazby jsou na historickém minimu

Toto konstatování asi nepotěší ty, kteří hledají, jak své naspořené peníze nějak slušně zhodnotit. Naopak je výbornou zprávou pro ty, kteří zvažují čerpání úvěru neboť pro jeho využití ještě nebyla vhodnější doba. Zejména to platí pro vlastníky bytových domů, kteří plánují opravu či rekonstrukci své nemovitosti a výše úrokových sazeb je v minulosti odrazovala od krytí nákladů takové investice úvěrovými prostředky. Pro odpověď na otázku proč jsou v současné době úrokové sazby tak nízké, jak dlouho tento stav může vydržet a jak na cenu úvěrů reagují klienti z řad bytových družstev a SVJ jsme se vypravili do banky, která poskytla více než třetinu všech úvěrů určených na revitalizaci bytových domů v jejich vlastnictví a která má s úvěrováním těchto klientů dlouholeté zkušenosti. Na naše otázky nám odpověděl ing. Ladislav Koucký, manažer pro obsluhu bytových družstev a SVJ z ČSOB.

### ■ Co ovlivnilo stávající rekordně nízkou úroveň úrokových sazeb z úvěrů a jak dlouho může takový stav trvat?

Na výši bankami uplatňovaných úrokových sazeb má vliv řada faktorů. Tím zásadním však je zejména stávající cena peněz na mezibankovním trhu, do které se přímo promítá v současné době uplatňovaná finanční a měnová politika České národní banky. Pokud ČNB drží základní úrokové sazby na nízké úrovni, je to pro trh signál, který má formou zlevnění úvěrových zdrojů pomoci zvýšit poptávku po investicích. Pokud budeme mluvit konkrétně o úrokových sazbách pro úvěrování klientů typu bytové družstvo nebo SVJ, pak na jejich stávající nízké úrovni mají podíl i dva další faktory. Prvním je konkurenční boj mezi bankami o tyto klienty, který je nutí minimalizovat jimi uplatňované marže a druhým je velmi nízká rizikovitost těchto úvěrů. V současné době se všechny tyto tři faktory protunuly a výsledkem tak je stav, kdy úrokové sazby na celou dobu splatnosti úvěru nyní nedosahují ani 3% a při fixaci na 5 let se pohybují dokonce pod úrovní 2,5% - a to i u úvěrů se splatností 15 až 20 let. Dle názoru renomovaných finančních analytiků by tato úroveň mohla vydržet až do konce letošního roku. To je dobrá zpráva pro ty zástupce družstev a SVJ, kteří investici do svého domu teprve připravují a s její realizací uvažují až v druhé půlce tohoto roku. Naopak další odkládání oprav by se již vyplatit nemuselo, protože jakýkoliv státní dotační program je v nedohlednu, sazby již nemají kam klesat a v příštím roce by mohlo naopak dojít k jejich postupnému růstu.

### ■ To jsou opravdu nízké úrokové sazby, ale jak pocítujete konkurenci úrokové

### zvýhodněných úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení, nabízených v rámci programů Panel 2013+ a JESSICA?

Je sice pravdou, že úvěry od SFRB nabízejí ještě o něco nižší úrokové sazby než je tomu obecně u úvěrů od komerčních bank, ale já osobně v nich přímou konkurenci nevidím a spíše je považuji za vhodný doplněk do nabídky, ze které si bytová družstva a SVJ mohou vybírat. Zdůvodnění je jednoduché



– úvěry z programu JESSICA lze využít pouze ve vybraných lokalitách 41 měst a stejně jako u úvěrů z Programu Panel 2013+, musí realizovaná investice splňovat určité předem dané podmínky na komplexnost prováděné opravy. Navíc žádost o úvěr z těchto programů je spojena s vyšší administrativní náročností než je požadováno u bank, což řadu klientů odrazuje. Proto nabídku úvěrů z programů Panel a JESSICA vnímám spíše jako alternativu k úvěrům nabízeným bankami, které lze jednoduše použít kdekoli a v podstatě na jakýkoliv účel. Svůj názor mohu opřít o konkrétní čísla – zatímco za první čtyři měsíce tohoto roku byly z programu Panel 2013+ reálně poskytnuty úvěry v objemu 127 mil. Kč a z programu JESSICA v objemu 15 mil. Kč, pak jen ČSOB poskytla

za stejnou dobu bytovým družstvům a SVJ nové úvěry v objemu přesahujícím 1 miliardou korun.

### ■ ČSOB v letošním roce jako první banka v ČR nabízí plošně možnost získat úvěr zcela bez poplatku za vedení úvěrového účtu. Jaký je zájem klientů o tuto nabídku?

Ano, je pravdou, že od března 2014 nabízí ČSOB možnost získat tzv. vztahový bonus, což obnáší poskytnutí úvěru bez předemtného poplatku. Jak už napovídá název bonusu, banka tím sleduje primárně navázání dlouhodobého vztahu se svými klienty. Podmínkou pro získání tohoto bonusu je, že bytové družstvo či SVJ si zafixeje úrokovou sazbu na dobu minimálně 10 let a současně povede celý svůj platební styk přes účet u ČSOB. ČSOB se tímto způsobem snaží vybídnout klienty k tomu, aby využili stávající rekordně nízké úrovně úrokových sazeb a zafixovali si ji na co nejdéle 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 navýšovat 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, tak lze předpokládat, že do problémů by se neměl dostat ani v budoucnu. Přestože předemtný benefit nabízíme teprve dva měsíce tak musím potvrdit, že více jak 80% nových úvěrů bylo poskytnuto se vztahovým bonusem. Klienti, kteří mají splatnost úvěru 20 let tak za tuto dobu ušetří na poplatcích 60 tisíc korun – a to už je znát!



# Rekonstrukce domu je investice, která se vám vyplatí

Úvěry pro bytová družstva a SVJ



## S úvěrem od ČSOB provedete opravu domu podle svých představ

Rekonstrukcí domu s využitím úvěru nejen ušetříte své peníze, ale navíc vzroste jak hodnota vašeho bytu, tak i komfort bydlení. Obyvatelé více než 11 000 bytových domů ve vlastnictví bytového družstva nebo SVJ, kteří své plány na lepší bydlení zrealizovali s pomocí úvěrů od ČSOB, mohou potvrdit, že komplexní revitalizace bytového domu se jeho obyvatelům vyplatila.



**ČSOB**  
Pro bohatší život

Člen skupiny KBC

800 300 300 | [www.csob.cz](http://www.csob.cz)

# BEZPEČNOSTNÍ DVEŘE NEXT

BEZPEČNÝ DOMOV ZAČÍNÁ DVEŘMI!

## BEZPEČNOSTNÍ KOVÁNÍ ZDARMA

Akce platí do 30. 4. 2014 při objednání spolu s dveřmi



www.next.cz



### Největší výběr těsnících prvků oken, dveří, vrat a bezbariérových vstupů

akční nabídku pro květen sledujte na [www.okentes.cz](http://www.okentes.cz)

Novinky/Akce/Doprodání

### zdarma pro firmy Katalog 2013/14

žádejte na našem webu



K??? stránka v Katalogu D??? stránka v Dodatku



#### V akci skryté závěsy D-SIGN+ W1078-00-00 L/R

nikl	bronz
<p>blokační šroub</p> <p>sleva -41%</p> <p>100 kg 90 kg 80 kg 70 kg 60 kg 50 kg 40 kg</p>	<p>nosnost: 90 kg na 3 závěsy při šířce dveří 90 cm</p> <p>sleva -35%</p>
<p>0-3mm výšková regulace</p> <p>naštvání šířky a tlaku</p>	<p>nikl satín</p> <p>mosaz</p> <p>sleva -33%</p>

**CENOVÝ HIT**  
pevná cena bez možnosti dalších slev

#### PADACÍ PRAHY PRO BEZBARIÉROVÉ VSTUPY

### Planet MF

Rozměr profilu: 19,8 x 20 mm

- protipožární varianta padacího prahu vhodná pro jedno a dvoukřídlové dveře z hliníku, PVC, kovu a dřeva
- požární odolnost EI 30, EI 60 a EI 90
- testováno ve shodě s normou DIN EN 1634-1
- použitelné i pro kouřotěsné dveře
- útlum hluku 50 Db při mezeře 7 mm

7 Let záruka Planet

#### RENOVAČNÍ PROFILY

GEALAN KBE ROPLASTO THERMOPLAST VEKA a další...

silikonový profil na přetěsnění PVC oken  
6 variant

Ellen až do 8 mm

#### Těsnící dveřní kartáče IBS

K24

Perforace plechu Zabezpečení kartáče

Vlas z koňské žíně



# Nejčastější otázky SVJ spojené s novým občanským zákoníkem a dotačními tituly

Naše společnost před několika lety rozšířila svoji činnost o službu Správy nemovitostí Major-domus. Snažíme se tuto službu dělat lépe, než bylo dosud zvykem – každý zákazník (ať již SVJ, či obec) mají svého osobního správce nemovitosti. Ten negarantuje jen běžně očekávané činnosti typu: zajištění účetnictví bytového domu, ale věnuje se také plánům revizí a oprav, upomínání dlužníků a dalším důležitým krokům.

V podstatě se snažíme, aby byl takovým pomocníkem – rádcem zákazníka. A jako takový se nejčastěji letos setkává s tématy spojenými s novým občanským zákoníkem (NOZ). Vedle toho jsou samozřejmě „evergreenem“ možnosti dotací na zateplení domů.

V tomto krátkém článku bychom vám rádi představili nejčastější témata našich klientů:

## 1. Sjednocení názvu SVJ

- Dle současné právní úpravy- §1200 odst. 2 písm. a) NOZ) tvoří název „Společenství vlastníků+jméno ulice+číslo domu+označení obce“.
- Prostor pro variabilitu je pouze v označení domu.

## 2. Změna stanov

- Stanovy SVJ vyžadují nově formu veřejné listiny (§ 1200 odst. 3 NOZ)

- Veřejná listina je listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon (§ 567 NOZ). Veřejnou listinou je např. notářský zápis.

## 3. Zápis změny stanov v obchodním rejstříku

- Návrh podávají všichni členové výboru SVJ
- SVJ jsou stále osvobozena od poplatku u obchodního rejstříku

## 4. Rozhodování na členských schůzích SVJ

- Nově je možnost přijímat usnesení tzv. per rollam neboli v písemné formě.

## 5. Dotační programy a možnosti financování 2014

- Panel 2013+ (dotace formou zvýhodnění úrokové sazby), vztahuje se pro SVJ veli-

ce výhodný program, umožní fixaci úvěru po celou dobu trvání.

- Zelená úsporám v současné době je pouze pro rodinné domy
- Komerční úvěr
- Často se vyplatí komerční úvěr téměř stejně, jako „papírový boj“ o Panel
- V současné době se námi vyřizovaná úroková sazba pohybuje mezi 2,8 až 3,0%

## Neplatič a postup jak na něj

- Společenství (SVJ) je věřitelem
- Vlastník, který dluží např. do FO je dlužníkem
- Společenství zastupuje předseda a místopředseda, není třeba členské schůze
- Je potřeba dodržet správný postup kroků vymáhání

## Pokud se chcete dozvědět o těchto a dalších otázkách více, přijďte na námi organizované semináře na toto téma

- 22.5.14, 17:00-19:00 Nové Město n. Metují
- 23.5.14, 17:00-19:00 Dobruška
- 26.5.14, 17:00-19:00 Česká Třebová
- 28.5.14, 17:00-19:00 Kostelec n. Orlicí

- 29.5.14, 17:00-19:00 Vysoké Mýto
- 17.6.14, 17:00-19:00 Hradec Králové



Tento seminář organizuje Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků z pověření Státního fondu rozvoje bydlení.

Přihlásit se můžete zdarma na: [www.stating.cz/seminar](http://www.stating.cz/seminar), 727 919 979 nebo: [jansova@stating.cz](mailto:jansova@stating.cz)



STATING s.r.o.

web: [www.stating.cz](http://www.stating.cz)  
e-mail: [stating@stating.cz](mailto:stating@stating.cz)

Sídlo firmy  
Pardubická 861/75a  
Hradec Králové  
telefon: +420 603 562 339

1. Zjednodušená administrace prezenční listiny a pozvánek
2. Detailní přehled o vlastnictví jednotek ve vašem SVJ
3. Ochrana vlastníků před překvapivou změnou na výpisu.

*„Rádce pro SVJ, ve spolupráci se společností Zákon&Pořádek s.r.o., doporučuje všem předsedům SVJ zvážit nabídku serveru Katastr365.cz, zabývající se Hlídáním a Sledováním změn v katastru nemovitostí.“*



## VŽDY AKTUÁLNÍ VÝPIS JEDNOTEK A VLASTNÍKŮ VAŠEHO SVJ

Jednoduchý způsob jak kontrolovat aktuálnost vlastníků, dle jednotek a podílů ve vašem SVJ.  
Vhodné pro **pravidelnou** či **jednorázovou kontrolu**.



### PRAVIDELNÁ KONTROLA

Aktuální seznam vlastníků je nezbytný podklad pro:

- správné, adresné odesílání pozvánek ke Shromáždění
- aktuální prezenční listinu Shromáždění

#### VÝHODY PRO VÝBOR SVJ

- Už žádné ruční přepisování vlastníků do prezenční listiny
- Už žádná nejistota aktuálnosti údajů
- Aktuální výpis vlastníků, dle jednotek a podílů, ZDARMA
- Výpis je OKAMŽITĚ použitelný jako prezenční listina SVJ
- Jednoduchá kontrola aktuálnosti vlastníků po jednotkách a podílech

#### VÝHODY PRO VLASTNÍKY JEDNOTEK

- Pravidelné sledování výpisů chrání vlastníka před krádeží Nemovitosti (bytu)
- Emailem notifikujeme na jakoukoliv změnu na výpisech každé z jednotek
- Notifikujeme na pokusy o zápis exekuce, změnu majitele, věcná břemena a další

1

### JEDNORÁZOVÁ KONTROLA

Aktuální seznam vlastníků je nezbytný podklad pro:

- správné, adresné odesílání pozvánek ke Shromáždění
- aktuální prezenční listinu Shromáždění

#### VÝHODY PRO VÝBOR SVJ

- Už žádné ruční přepisování vlastníků do prezenční listiny
- Už žádná nejistota aktuálnosti údajů
- Výpis je OKAMŽITĚ použitelný jako prezenční listina SVJ
- Jednoduchá kontrola aktuálnosti vlastníků po jednotkách a podílech

Náš systém vám vygeneruje aktuální výpis vlastníků ve vašem SVJ, seřazený dle čísel jednotek a podílů. Výpis obsahuje přehledné údaje o jednotkách, vlastnících, podílech, způsobu ochrany nemovitosti, omezení vlastnického práva a jiné zápisy.

„Počínaje 1. lednem je v platnosti novela občanského zákoníku, která výrazně posiluje institut Dobré víry budoucího nabyvatele práv a vkládá každému vlastníku nemovitosti (budov, parcel, jednotek a domů) odpovědnost za správnost zápisu své nemovitosti v KN.“

# JIŽ 52. DEN ŘÍZENÍ O VKLADU MŮŽE BÝT KRITICKÝ

## SVJ - 3 hlavní důvody pro Katastr365.cz

**1** Dle novely OZ, lhůt a Dobré víry je nyní možné podvodně přijít o nemovitost již 52. den po doručení zfalšované smluvní dokumentace na katastr nemovitostí. **Katastr365.cz připravil službu automatického Sledování a Hlídání výpisů jednotek speciálně pro SVJ a to jednotku po jednotce.**

**2** V případě zjištění změny na výpisech jednotlivých jednotek **Katastr365.cz informuje předsedu a výbor SVJ na zadané e-mailové adrese** (max. 5). Změnou se rozumí nejen řízení s návrhem na změnu vlastníka, ale také zápis exekuce, věcného břemene či jiného omezení.

**3** Významnou výhodou je možnost si 1x týdně ZDARMA vygenerovat aktuální výpis vlastníků vašeho SVJ po jednotkách a podílech. Tento hromadný výpis je OKAMŽITĚ použitelný jako platný seznam vlastníků pro přípravu pozvánek ke Shromáždění a nebo jako jeho prezenční listina připravená rovnou k podpisům.



## NERISKUJTE.

## HLÍDEJTE ZMĚNY VLASTNÍKŮ SVJ ON-LINE.

*K aktivaci vám postačí jen katastrální určení vašeho SVJ a e-mailová adresa. Detailní informace, návod, jak službu aktivovat a vlastní objednávání můžete provést na [www.katastr365.cz/radce](http://www.katastr365.cz/radce)*

## Výtah je jako společné auto pro váš dům

Výtah je v podstatě živá tepna domu, která je neustále v provozu. Jeho pořízení nebo výměna je stejný rozhodovací proces jako nákup automobilu pro společné užívání. Díky 20-ti letému působení na trhu výtahů mohou doporučit, že při výměně výtahu je dobré uvažovat analogicky jako při nákupu auta, a to s ohledem na kvalitu a značku. Prověřená kvalita se ukáže zejména u těch produktů, které jsou vyrobeny v jednom výrobním závodě a jsou technologicky zkoušeny a testovány ve větším objemu dodávek. Jen tak máte jistotu, že i po 15 letech seženete náhradní díly a kvalitní servis. Např. společnost Thomas & Grunner – viz prezentace na protější straně – se zabývá dodávkou, montáží a servisem značkového výtahu firmy ORONA, což je v analogii s automobily stejná kvalita a dostupnost jako nákup vozu z výroby VW nebo Ford.

Je nutné upozornit na to, že na českém trhu je velké množství výtahových společností, které nakupují díly - jednotlivé komponenty od více dodavatelů a montují výtah jako „skládačku“. Pořizovací cena takového výtahu se může na začátku jevit jako výhodná, ale investice se pak prodraží během provozu, protože například nebude možné sehnat původní díly a budou se muset nahradit alternativním dodavatelem. Velké riziko těchto „skládaných“ výtahů je dlouhá čekací lhůta na dodávku materiálu a poruchovost zařízení. Mnohokrát jsem se ve své praxi setkal s případy, kdy původní dodavatel již neexistoval, a dokumentace k dodaným dílům nebyla k dispozici. Zákazník pak řešil dodávku nového rozvaděče za cca 150 000,- Kč místo dodání nového náhradního dílu za 5 000,- Kč. Po namontování a uvedení do provozu na základě inspekční prohlídky je nutné se i o výtah dobře starat. Tak jako např. majitel vozidla musí pečovat o své auto. Proto je dobré vědět, co by taková výtahářská společnost měla v běžném paušálu pro své klienty zajišťovat a jakou má časovou dosažitelnost svých služeb od nahlášení jakéhokoliv problému s výtahem. A to proto, že se stává, že některé společnosti prodají svůj produkt mimo své sídlo a servisní služby jim pak zajišťuje jiná lokální společnost, popřípadě servisní technik, jenž má na starosti výtahy rozličných firem. S tím souvisí i to, zda-li je servisní technik ochotný a schopen vysvětlit důvod jakéhokoliv problému s výtahem. Servis výtahu je služba, proto doporučuji, vyberte si takovou společnost, kde budete znát konkrétního servisního technika, který bude do vašeho domu docházet a budete se moci, buď přes dispečink společnosti, nebo rovnou na technika, obrátit s jakýmkoliv dotazem ohledně výtahu.

### Servis výtahů

Je zcela běžné, že v paušálu by měl klient od výtahové společnosti obdržet zejména tyto základní služby:

- preventivní údržbu
- odstranění drobných závad - např. seřízení dveří, kalibrace vážení, seřízení brzd, seřízení přesnosti stavění, nastavení času pro zavírání
- mazání výtahu dle předpisu výrobce (v paušálu by měly být mazací tuky a oleje)
- provádění školení pověřených pracovníků objednavatele týkající se manipulace s výtahem, jeho provozu, vyproštění osob z výtahu, dozorce výtahu
- vyproštění do 1 hodiny od nahlášení – v současné době zcela běžná standardní doba
- podle typu výtahu a jeho umístění – provozní prohlídka podle normy ČSN 27 4002
- odborné prohlídky podle normy ČSN 27 4002
- čištění (provozní nečistoty)

### Odborná zkouška

Odbornou zkoušku podle normy ČSN 27 4007 provádí revizní technik s oprávněním E, a to každé 3 roky. Vaše výtahová společnost by vás měla upozornit na dobu, kdy by měla být tato zkouška zrealizována. Tuto zkoušku však nemusí provést revizní technik společnosti, která vám servisuje výtah, ale můžete si ji objednat u jakékoli jiné výtahové společnosti, která tuto službu nabízí. Děje se tak zejména, pokud klienti nejsou spokojeni s kvalitou stávající servisní společnosti a chtějí si ověřit spolehlivost výtahového zařízení. Klient vždy obdrží protokol z provedené zkoušky.

### Inspekční prohlídka

Během této prohlídky nezávislým inspekčním orgánem typu A dle normy ČSN EN ISO/IEC 17020 se posuzuje technický stav výtahu, bezpečnost a případná provozní rizika (pokud se vyskytnou, jsou stanovena opatření k jejich odstranění). Opětovně z této prohlídky je vystaven protokol, který obdrží klient.

### Částečná modernizace či úplná modernizace

Částečné modernizace či úplné jsou v mnoha případech nutné k odstranění bezpečnostních rizik a opotřebením výtahů mnohaletým provozem. Částečná modernizace je často odpovědí na odbornou zkoušku nebo inspekční prohlídku – at se jedná o např. výměnu rozvaděče nebo doplnění výtahu o různé bezpečnostní prvky.

Pokud má dům zcela zastaralý výtah nespĺňující bezpečnostní požadavky, doporučuje se tzv. úplná výměna výtahu, kdy nové zařízení je schopno splnit veškeré nároky současných norem i technickou úroveň moderních zařízení. Navýšení nosnosti a rychlosti je přínosem pro kapacitu vertikální dopravy v domech a není nutné příliš měnit dispozice stávající výtahové šachty. Sběrné systémy jsou dnes již samozřejmostí a je možné i sdružovat výtahy do více skupin spolupracujících výtahů. Bezpřevodové technologie umožňují připojení na stávající elektrický přívod bez požadavku na posílení příkonu. Takováto modernizace je prováděna tzv. formou Full Replacement (úplná výměna výtahu), což znamená demontovat stávající zařízení včetně vodítek a kotev a namontovat nový výtah s parametry moderních, dnes již dobře vyzkoušených a certifikovaných technologií jako celek tak, jako je tomu například u automobilů. Stará ocelová vodítka a kotvy nemusí vyhovovat například silám pro vyšší rychlosti nebo nosnosti výtahů.

### Nové instalace

Některé bytové domy nemají výtah a hledají řešení, kde výtah umístit. Zdatná výtahářská společnost dokáže poradit a vyhledat nejlepší řešení, včetně zajištění i stavebního povolení. Přístavby na výtah nemusí být jen neforemního charakteru, ale mohou architektonicky a citlivě oživit celkový vjem domu.

Autorem článku je Ing. Tomáš Vacek  
Jednatel výtahové společnosti  
Thomas & Grunner, s r.o.

## Výťahová spoločnosť THOMAS & GRUNNER s r.o. nabízí značkový produkt špičkové kvality za výhodnou cenu



Česká výťahová spoločnosť Thomas & Grunner s r.o. je v súčasnej dobe úspešnou konkurenciou pro výťahárské giganty operujúce na českém trhu s dodávkou značkového produktu firmy ORONA. A to zejména díky **individuálnému a vstřícnému prístupu ke každému zákazníkovi, což se odráží ve vysoké kvalitě a rychlosti servisních úkonů, v úspěšných realizacích úplných modernizací a nových instalací.**

### Za nás hovoří velmi kladné reference:

Např. realizace 8ks výťahů spojených do DUPLEXU o nosnosti 1000 kg a 630 kg v ul. Uzbecká, Praha 10 - „Kvalitu vlastních výťahů hodnotím velmi vysoko...Tuto firmu bych doporučil každému... Nejlépe se výrobek i firma pozná při komplikacích vzniklých během stavby a vzniklých nečekaných závadách. Při stavbě vzniklé závady - jako rozbité dlažby, omítky atd. byly uznány a bezprostředně opraveny. Při předávání výťahů bylo vše řádně připraveno, zprovozněno a okolí staveniště uklizeno. ...“.

Náš úspěch je hlavně založen na tom, že dbáme o to, aby všichni naši pracovníci byli odborníci s dlouholetými bohatými zkušenostmi ve výťahovém oboru. Náš tým je složen z výťahářů, kteří prošli školeními u zahraničních a českých společností, proto jsme schopni zajistit servis a odbornou zkoušku jakéhokoliv zdvihacího zařízení na českém území.

**Jsmo držiteli certifikátu kvality ISO 9001.** Díky odbornosti a kvalitě jsme se stali autorizovaným zastupcem nadnárodní společnosti **ORONA** zabývající se výrobou výťahů již 60 let a jejíž výťahy jsou dodávány do celého světa. Sídlo společnosti je v severní oblasti

Španělska - Baskicku, které je známo vyspělým průmyslem a rodinnou tradicí. Vysoká vyspělost a kvalita přilákala do oblasti severního Španělska i např. švýcarskou výťahovou společnost Schindler, která si zde zřídila svůj výrobní závod. Velmi důležitý faktor, proč mnoho výrobních kapacit mnoha firem výťahové technologie nalezneme ve Španělsku, je, že tamní výťahářský trh je po Číně druhý největší na světě.



Vývojové centrum s testovací věží dokázaly reagovat na současné požadavky moderních zařízení a ORONA vyvinula jednu z nejmodernějších technologií bezpřevodových pohonů bez stroje (podle přání zákazníka lze do provozu uvést i se stroje). **Předností tohoto řešení je tichý a energeticky úsporný pohon, regulovaný frekvenčním řízením, jenž nabízí ekologickou šetrnost, výrazné snížení spotřeby elektrické energie, snížení hluku a vibrací.** Výťahy jsou vyráběny kompletně v jednom výrobním závodě, čímž společnost minimalizuje rizika spojená s kompletací komponentů z různých výrobních závodů, popř. od jiných dodavatelů. Každý výťah má svůj VIN KÓD (jako je např. u automobilů), takže není problém s náhradními komponenty či se servisem, který může zajišťovat jakékoli výťahová firma.

Společnost Thomas & Grunner s. r.o. disponuje vyškolenými odborníky přímo ve výrob-

ním závodě ORONY a díky tomu zrealizovala mnoho úspěšných instalací v České republice. Naši zákazníci si velmi cenní rychlé řešení případných poruch, tichý chod, nižší energetickou spotřebu a i kvalitu a vzhled interiéru. To, že společnost ORONA vnímá výťah jako celek, svědčí i fakt, že v loňském roce spolupracovala s významnými designéry a v tomto roce vstoupila na trh s novými designy kabin, které pro uživatele znamenají možnost výrazně se odlišit od ostatních řešení a atraktivit vzhled budovy bez významného navýšení nákladů na realizaci.

Zaměstnanci společnosti Thomas & Grunner Vám rádi pomůžou výběrem vhodného typu, interiéru a s legislativními požadavky. V provozu poskytneme kvalitní servis s rychlou dostupností náhradních dílů. Nabízíme Vám již v základním provedení velice dobře technicky vybavený výťah s interiérem, který řeší přední designéři v oboru.

### Dále pak zajišťujeme:

- Servis výťahu
- Odborné zkoušky
- Částečné modernizace výťahů
- Celkové rekonstrukce výťahů přímo na klíč
- Přístavby nových výťahů, včetně ocelové konstrukce, na klíč + stavební povolení

Nabízíme Vám celkovou prohlídku výťahu zdarma. Máme nadstandardní služby v paušálu, který je jedním z nejlevnějších na českém trhu a je řešen s každým zákazníkem individuálně, dle jeho představ. Po uzavření servisní smlouvy nabízíme první čtvrtletí paušálu zdarma.

[www.tgao.eu](http://www.tgao.eu) • tel. 604 895 604 • [info@tgao.eu](mailto:info@tgao.eu)



## 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](http://www.burinka.cz).



**ČESKÁ  
SPORITELNA**  
Jsme Vám blíž.

## Revitalizace domu: Snadné a rychlé řešení s IP Polná

Přemýšlíte o revitalizaci vašeho bytového domu? Pak určitě víte, že jde o důležité rozhodnutí, které může zlepšit majitelům bytů kvalitu jejich bydlení a zajistit úsporu nákladů na vytápění na dlouhá léta. Jedná se však o velkou investici. Ta s sebou přináší významnou odpovědnost a starost výboru společenství vlastníků jednotek. Důležitý je perfektní průběh příprav a samotné realizace. Výsledkem je pak dlouhodobá funkčnost zrealizovaných opatření. S naší společností IP Polná vám ukážeme, že vše jde snadno a bez starostí.

### Jak tedy začít?

Nabízíme Vám prověřený systém, který vás bez starostí provede opravou vašeho domu a tak vám ušetří velké množství energie. Díky našemu odbornému týmu složenému z projektantů, energetiků, ekonomů a stavbyvedoucích vám připravíme kompletní plán oprav vhodný pro váš dům. Zaměřujeme se především na stavební a energetickou stránku domu a řešíme hlavně konkrétní problémy majitelů jednotlivých bytů (například vysoké účty za vytápění, plísň v rozích, horko v letních měsících, ...).

### Co tím získáte?

Získáte tak jasnou informaci o tom, v jakém stavu se v současné době nachází celý váš dům a jaké jsou možnosti řešení zjištěných problémů. Naši technici a energetici odborným výpočtem zjistí, kolik peněz, které dnes platíte za vytápění, můžete ušetřit vhodnou opravou vašeho domu!

### Co je ovšem nejdůležitější?

Zajistíme Vám veškerou administrativu oprav, která zahrnuje mimo jiné vysvětlení celého záměru všem majitelům na domovní schůzi, projektování, financování, stavební řízení, zábor pozemku a zajištění podpory z případných dotačních programů. Samozřejmostí je zajištění dodávek vámi vybraných stavebních a izolačních prací. Po realizaci zůstáváme v kontaktu s výborem společenství vlastníků a sledujeme skutečný stav po provedené opravě domu, včetně konkrétních úspor na fakturách za vytápění.

Jen za poslední tři roky jsme pomohli majitelům 321 bytových domů zlepšit jejich bydlení a šetřit jejich náklady na vytápění.

### Oprava domu očima zákazníka:

**Alena Foglarová, předsedkyně výboru SVJ  
Radouňská 469, Štětí**

„U příležitosti ukončení revitalizace našeho bytového domu bych Vám chtěla poděkovat za perfektní spolupráci

při přípravě zateplení a dalších stavebních prací.

Od první nabídky Vašich služeb jste se nám maximálně věnovali a pomáhali při rozhodování o optimální míře zateplení.

Díky Vašemu osobnímu přístupu a schopnosti přesvědčit téměř všechny vlastníky domu o prospěšnosti a výhodnosti zamýšleného projektu jsme se k nemalé investici odhodlali bez zbytečných průtahů.

Vzhledem k tomu, že celá akce je již realizovaná a opravdu všichni obyvatelé domu jsou spokojeni nejen s novým vzhledem, ale i s citelnou tepelnou pohodou, přejeme Vám co nejdříve takto úspěšně připravených a realizovaných staveb a spokojených zákazníků.

Poděkujte, prosím, naším jménem i ostatním spolupracovníkům, kteří se na úspěšné proměně našeho bytového domu podíleli.“

**ing. Ladislav Žižka, předseda SVJ  
Kmochovo 32,34,36, Ústí n. Labem - Dobětice**

„Z jednání je zřejmé, že se firma snaží maximálně vyjít vstříc zákazníkovi a jeho potřebám a objektivním podmínkám. Jako předseda společenství a manuálně schopný člověk všechny práce na domě sleduji vždy osobně zblízka kontroluji jejich kvalitu - po oba dny prací jsem byl opakovaně na střeše, sledoval všechny dílčí pracovní postupy včetně vrstvení izolantu v mezistřešní konstrukci - mohu tak zodpovědně prohlásit, že i bez mé přítomnosti jsou všichni pracovníci zjevně zaměřeni na kvalitu výsledků své činnosti - uvědomují si odpovědnost vůči investorovi i možné následky, které by mohla případná nekvalita způsobit a v jejich přístupu jsem postřehl to, co dnes mnohým řemeslníkům chybí - pocit sounáležitosti s firmou včetně odpovědnosti za jejich image u investorů ve smyslu - odvádím kvalitní práci a dělám pro firmu, která kvalitu díla nabízí i zaručuje.

Přejímku jsme dělali 2x - jednou s předákem party, následně se stavbyvedoucím, který si osobně kvalitu provedení překontroloval a nám předal výsledek. Dílo jsme přejímali s dobrými pocity, že jsme neinvestovali špatně.“



**AKCE:  
Stavebně-energetické  
posouzení vašeho  
bytového domu  
ZDARMA!**

[www.magmarelax.cz/akce](http://www.magmarelax.cz/akce)

## Proč osazovat zpětnou klapku v instalaci u bytových vodoměrů?

**Pokud chcete zabránit zpětným tokům, možnému „přetočení náměrů“ a ovlivnění, tak jinou možnost nemáte!**

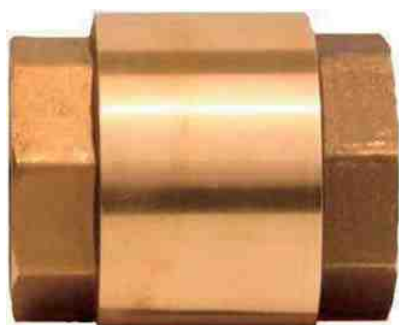
Bohužel se v instalacích často setkáváme ze zpětným průtokem, který ovlivňuje naměřenou hodnotu na vodoměrech. Tento zpětný průtok má hlavního jmenovatele a tím je vodovodní směšovací baterie, dále pračky, myčky, ale i lidský zásah! Druhý důvod proč instalovat je mechanické ovlivnění..., které zde nemůžeme popisovat, jelikož by to mohlo vést k návodu, jak to provést. Ale víme, že se to stává a zpětná klapka u vodoměru to 100% vyřeší.

Aby hodnota na bytových vodoměrech byla co nejméně „ovlivněna“, musíme udělat vše pro to, aby instalace byla odolná proti ovlivnění. Jedním z mnoha základních kroků je zamezit zpětnému toku vody přes vodoměr. Tento zpětný tok, ať chceme nebo ne, prostě existuje a je způsoben rozdílem tlaku ve vodě a případně i změnou tlakových poměrů vlivem zařízení odebírající vodu z vodovodního rozvodu.

Na základě zkušeností proto všem doporučujeme instalaci zpětné klapky za všechny bytové vodoměry v bytovém domě.

### Jakou zpětnou klapku vybrat?

Zpětných klapek na trhu je více typů, patří mezi ně např. zpětné klapky mosazné (nevýhodou je vysoká cena a nutnost stavebních úprav, jelikož se vkládají až za vodoměr a mají stavební délku cca 35-55 mm) a dále klapky plastové (nepotřebují stavební úpravy).



Z výše uvedeného se v bytových instalacích nejčastěji používají plastové zpětné klapky a to:

### 1. Plastová zpětná klapka membránová

U této zpětné klapky není potřeba provádět stavební úpravy, protože se elegantně vloží do výstupního profilu vodoměru a to je vše. Montáž u této zpětné klapky je rychlá, efektivní a hlavně 100% spolehlivá.



### 2. Plastová zpětná klapka pružinková

Vkládá se za vodoměr do šroubení, je ale potřeba provést precizní dotěsnění pomocí 2ks těsnění, která jsou z jedné a druhé strany klapky a dotěsní tak vodoměr-klapku -šroubení. Klapka vyžaduje skutečně precizní montáž, která je i časově náročnější. Tento druh klapek je nahrazován za plastové klapky membránové.



V současné době se převážně používají zpětné klapky membránové, které se jednoduše vloží do výstupního profilu vodoměru a je hotovo. Zde je na místě uvést, že v žádném případě nelze zpětnou klapku montovat před vodoměr!

Společnost Maddalena CZ provádí montáž a výměny bytových vodoměrů, u kterých je zpětná klapka membránová už součástí instalace. Navíc v případě využití bonusu je možné tyto zpětné klapky získat i zdarma.

**AKCE**  
**MADDALENA CZ s.r.o.**  
**Klapka ZDARMA**  
 ke všem montážím do 31.8.2014

**www.zpetne-klapky.cz**  
 Zdroj: Maddalena CZ  
 www.maddalena.cz, www.maddeo.cz  
 800 778 778, 773 669 073  
 e-mail: info@maddalena.cz





## Revoluční střešní LAMely



V jihomoravském Rajhradě byly nedávno odborné veřejnosti představeny revoluční lamely Isovover LAM pro ploché střechy od společnosti Isovover, jenž je součástí skupiny Saint-Gobain. V oblasti izolace plochých střech tak dochází k výraznému technologickému posunu, který by do budoucna měl zamezit jejich poškozování při provádění a následném užívání.

Divize Isovover obecně mívá k neustálému inovování svých výrobků s cílem jejich zdokonalení, zjednodušení manipulace či eliminace případných škod při nesprávné instalaci. Zatím posledním vylepšením prošla oblast plochých střech, kde se rozhodl Isovover otočit vlákno minerální vlny proti horizontálnímu zatížení. Důvod byl prostý. Velkoformátové střešní lamely s kolmým vláknem mnohem lépe přenášejí tlakové zatížení. Kolmá orientace vláken při tlaku přenesou zatížení na trapézový plech bez vlastní deformace (stlačení) a nedochází k žádnému poškození. U horní vrstvy tepelné izolace tak nedochází k rozšlapání. Ing. Luděk Grabovský, produktový manažer ze společnosti Isovover k vývoji produktu dodává: „*Neustále jsme řešili problém s pochůzností na plochých střechách. Při nedodržení doporučených postupů docházelo ke zbytečným škodám, které nešly reklamovat. Rozhodli jsme se tedy na toto zaměřit.*“ Díky kolmému vlákně se také docílilo stejných technických parametrů při nižší hmotnosti, což je výhodné jednak pro konstrukci, tak i pro montéry. Manipulace s lamelami je

opravdu snadná. „Lamely Isovover LAM udržíte velmi snadno, jsou lehké, navíc je můžete přenášet kolmo k zemi, takže nemusíte hledat kolegy, aby vám s nimi pomohli,“ potvrzuje snadnou manipulaci s lamelami pan Grabovský.

Technické vlastnosti lamel Isovover LAM 30 a LAM 50 odpovídají vysokému standardu všech izolačních materiálů Isovover. Lamely mají stejné mechanické vlastnosti jako desky, jsou vodoodpudivé a odolné proti dřevokazným škůdcům, hlodavcům a hmyzu. Výhodou je i nízký difúzní odpor, což usnadňuje propustnost pro vodní páru. Ekologická a hygienická nezávadnost je samozřejmost u všech výrobků Isovover.

Velkoplošné střešní lamely Isovover LAM 30 a LAM 50 dokáží plně nahradit doposud používané střešní desky. Používají se výhradně jako spodní vrstva minerálního souvrství, například pod desky Isovover S nebo S-i. Desky se pokládají na parozábranu, nosnou konstrukci nebo na spádový systém.

Obecně se dá říci, že ploché střechy jsou náchylné k různým škodám vzniklým jednak při pokládce, tak i v době životnosti střechy. Montážníci, kteří nedodržejí předepsané postupy, mohou napáchat škody obrovského rozsahu, nejen proslápnutím izolačního materiálu, díky kterému následně mohou vznikat kaluže a jezírka, ale také například nesprávným překrýváním materiálů. O prostupech, které nejsou dobře hydroizolovány, snad ani nemluví. Voda obecně je však největším nepřítelem ploché střechy. Díky tvaru nelze nechat vodu jednoduše odtéct, proto se jejímu odvodu musí věnovat dostatečná péče. Neméně pozornosti by pokrývači měli věnovat i spojům, kde také hrozí pronikání vlhkosti.

Technické detaily lze nalézt v technickém listě, který je volně dostupný na [www.isovover.cz](http://www.isovover.cz).

Kontakt pro doplňující otázky:

Lenka Pohořelská

mob: 731 600 286

e-mail: [lenka.pohorelska@isovover.cz](mailto:lenka.pohorelska@isovover.cz)



**stafi** FINALIZACE  
STAVEB s.r.o.



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

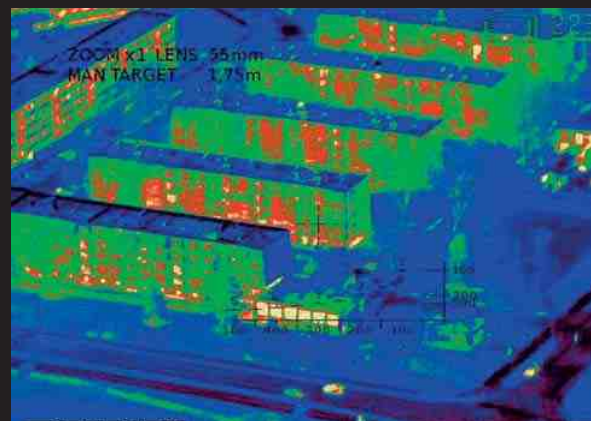
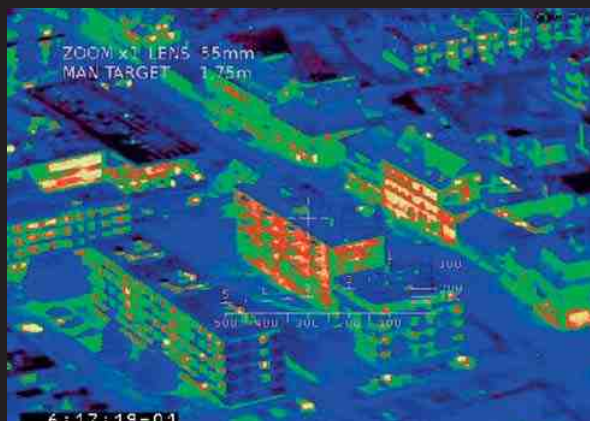
Stavební firma STAFI finalizace staveb s.r.o. se již od roku 1997 zaměřuje na dokončovací fáze stavebních prací – plastová okna, dveře, zateplování fasád i rekonstrukce střech. Provádíme také revitalizace bytových i panelových domů. Pomůžeme vám využít dotaci Nová zelená úsporám, Panel 2013, Jessica, 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 držiteli 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](http://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

# Zateplení domu - řešení i pro již zateplené domy (s dnes již nevyhovujícím zateplením)

Zateplení domu a následné snížení tepelných ztrát patří mezi nejhmatatelnější přínosy rekonstrukcí panelových domů. Výrobce a dodavatel zateplovacích systémů STOMIX® se na trhu pohybuje již více než 20 let a v minulém roce přinesl certifikované řešení i pro již zateplené domy s nevyhovujícím zateplením.

## DOKOTVENÍ NESTABILNÍHO ZATEPLENÍ CERTIFIKOVANÉ ŘEŠENÍ BEZ NUTNOSTI DEMONTÁŽE PŮVODNÍHO 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.



Do nedávné doby neexistovalo ověřené a certifikované řešení, které by zajistilo dokotvení nestabilního zateplení. Standardní mechanické kotvení pomocí talířových hmoždinek není v takovém případě možné použít a bylo by potřeba celý systém odstranit.

Nyní však lze pro stabilizaci zateplovacího systému použít moderní způsob injektovaného kotvení Spirál Anksys®, který je založen na použití speciálních kotev a jejich propěnění 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.**



## ZDVOJENÍ STÁVAJÍCÍHO ZATEPLENÍ

### CERTIFIKOVANÉ ŘEŠENÍ BEZ NUTNOSTI DEMONTÁŽE PŮVODNÍHO ZATEPLENÍ

V současnosti stále častěji vyvstává otázka, jak řešit „**nedostatečně zateplené domy**“ (výjimkou totiž není původní zateplení objektů s tloušťkou izolantu 40 – 50 mm), jak u již zateplených domů „**navýšit tloušťku izolantu**“ na potřebnou úroveň. Do nedávné doby bylo nutné celý původní zateplovací systém odstranit a místo něj aplikovat systém nový. Rozpočet na tyto opravy tak zahrnoval nejen částku na pořízení nového zateplení, ale i nemalé náklady spojené s demontáží původního zateplení.

Naše společnost vyvinula ve spolupráci s firmou ECORAW® nově a **ekonomicky výhodné řešení** 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.**

**Ekonomické porovnání** demontáže původního zateplení s aplikací nového vůči zdvojení zateplení (bez nutnosti demontáže) naleznete na webových stránkách STOMIX (sekce: Dokumentace/novinka-SANACE zateplení). Vyčíslením na konkrétním případě realizovaného zdvojení zateplení se jednoznačně prokázalo, že **úspory** při zdvojení (v porovnání s variantou demontáže zateplení a aplikací zateplení nového) rozhodně **nejsou zanedbatelné...ušetřilo se 15% nákladů na komponenty zateplení a práce související s demontáží zateplení.**

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

**STOMIX, spol. s r. o., 790 66 Skorošice 197, tel.: 584 484 111, mail: info@stomix.cz**  
**Regionální distribuční centra: Praha, Brno, Olomouc, České Budějovice**  
**www.stomix.com**



# Polovina bytů v České republice přestává vyhovovat základním podmínkám pro bydlení

Dva miliony bytových jednotek v Česku nevyhovují současným nárokům na bydlení z hlediska hygieny a bezpečnosti ani technickým normám. Domácnosti nejčastěji čelí problémům s vlhkostí a plísní, hlukem nebo rizikem požáru. Nejhorší situace je přitom na severu Čech a Moravy. Ohroženy jsou však nejen staré domy, ale také novostavby.

Český bytový fond je zastaralý a více než polovina budov nespĺňuje hygienické standardy, či dokonce ohrožuje zdraví a život obyvatel. Vyplývá to z analýzy odborníků ve stavebnictví, kteří hodnotili stav bytového fondu v České republice a spolu s tím kvalitou bydlení včetně potenciálních rizik.

ovaných budov starších padesáti, či dokonce šedesáti let.

„Domácnostem komplikuje život hlavně vysoká vlhkost, potažmo plísně, hluk a riziko požáru či otravy oxidem uhelnatým,“ rekapituluje Marcela Kubů a dodává: „Příčinou výše

bů či revmatismu. Nejohroženější skupinou jsou hlavně děti a starší lidé, kteří mají slabší imunitu,“ říká Zuzana Mathauserová.

„Budovy často trpí vlhkostí také kvůli nedostatečnému vytápění. Lidé šetří a topí jen v některých místnostech, zbytek domu je nevytopený a tím pádem vlhký, ať už z důvodu kondenzace či přirozeného vztlínání vody, která se nemá jak vysušit,“ vysvětluje Marcela Kubů z AVMI. „Zateplení domu a výměna oken nejen sníží náklady na vytápění a prodlouží životnost o další desítky let, ale současně obyvatelům zajistí tepelný i akustický komfort,“ dodává Marcela Kubů. Kvalitně a odborně provedené zateplení se současným dodržением zásad výměny vzduchu je zároveň velmi účinné v boji proti škodlivým plísním

## Nejčastější konstrukční nedostatky nemovitostí v České republice zdroj: AVMI

ZÁVADA	RIZIKO
nekvalitní hydroizolace	vlhkost, plísně
absence zateplení	špatný tepelný a akustický komfort, únik tepla, chátření budovy
netěsnící okna	únik tepla
stará střecha	zatékání, vlhkost, plísně, chátření budovy
neprodyšné zateplení, nedostatečné větrání	zvýšené množství oxidu uhličitého, únava, otrava, vlhkost, plísně
plynové spotřebiče a těsná okna	otrava oxidem uhelnatým
staré rozvody elektřiny	požár

„Každý druhý dům v Česku nevyhovuje současným nárokům na bydlení z hlediska hygieny a bezpečnosti či technických norem. Polovina rezidenčních budov bez jakýchkoli renovací či stavební údržby slouží více než padesát let, a řada konstrukčních prvků a částí je tak za hranic životnosti. Problém se však týká i novostaveb, které jsou často kvůli úsporám až na hranici technických norem,“ shrnuje závěry Marcela Kubů, zástupkyně Asociace výrobců minerální izolace (AVMI), která analýzu provedla a vyhodnotila.

Analýza hodnotí stav budov v závislosti na jejich stáří, tedy v jaké kondici jsou budovy od data jejich výstavby nebo poslední rekonstrukce. Vychází z informací ČSÚ z posledního sčítání lidu, ze kterého vyplývá, že průměrné stáří budov se pohybuje okolo padesáti let, bráno podle data výstavby či poslední rekonstrukce. Odborníci poté hodnotili, jak se stáří nerenovaných budov odráží v konstrukčních vadách a ve vlivu na hygienické podmínky obyvatel. Nejhorší situace panuje v Karlovarském, Ústeckém, Olomouckém a Moravskoslezském kraji. V těchto regionech je nejvíce nezrekonstru-

vedených rizik jsou především nefunkční opláštění budov, nevyhovující cirkulace vzduchu a vytápění, nekvalitní izolace a zateplení budov včetně starých netěsnících oken, ale také staré rozvody elektřiny a staré plynové spotřebiče.“

## Přes 50 procent onemocnění souvisí se špatným vnitřním prostředím budov

Špatné vnitřní prostředí budov má přitom přímý negativní dopad na zdraví obyvatel. Státní zdravotní ústav uvádí, že dokonce více než 50 procent onemocnění souvisí právě s nevyhovujícími podmínkami bydlení. Za největší problém považuje Zuzana Mathauserová ze Státního zdravotního ústavu nedostatečné větrání, které má za následek zvýšení koncentrací chemických látek, především oxidu uhličitého, i vysokou vlhkost v interiéru. Větší množství oxidu uhličitého způsobuje únavu, nesoustředěnost až bolest hlavy. Důsledkem vyšší vlhkosti je také výskyt a růst plísní. Plísně mohou způsobit řadu vážných zdravotních komplikací. „Při dlouhodobém působení mohou být plísně příčinou zánětů dýchacích cest i očí, alergií, astmatu, kožních onemocnění, bolestí klou-

## Staré budovy trpí také zvýšenou hladinou hluku

Zanedbané budovy neobstojí ani ve zvyšující se hlukové zátěži. „Intenzita tranzitní i osobní dopravy, která má na nárůst hluku v České republice zásadní dopad, vzrostla v letech 1990 až 2007 v průměru o 65 procent. Nejpostiženějšími regiony jsou Praha a Středočeský kraj. Během několika let bude na každého Pražana připadat jeden osobní automobil, počet aut v hlavním městě tak vzroste na více než milion,“ konstatuje Marcela Bosáčková z Asociace akustiky českého stavebnictví. Velkou zátěží pro Prahu jsou také letecká, železniční i tramvajová doprava. Na venkově zase lidem dokážou znepříjemnit pohodu a komfort bydlení elektrické kory, nůžky, sekačky nebo drtiče zahradního odpadu. Jedinou obranou před hlukem je přitom dobře zvukově izolovaný dům, tedy kvalitní opláštění budovy se stejně kvalitními okny. „Pokud stavba nechrání svoje obyvatele před hlukem dostatečně, má to negativní dopad na jejich zdraví. Lidé mohou mít problémy s bolestmi hlavy, migrénou, únavou či nespavostí,“ uzavírá Marcela Bosáčková.

Asociace výrobců minerální izolace  
www.mineralniizolace.cz

## Zateplení minerální izolací

Cena tepelné izolace tvoří zhruba jen 25 - 35 % nákladů na celkové zateplení - záleží na tom jakou použijete izolaci a v jaké tloušťce. Mnohem větší náklady vynaložíte na práci, omítku, lešení, oplechování, zkrátka na fixní náklady, které je potřeba zaplatit v každém případě.

Z tohoto důvodu nemá cenu šetřit ani na tloušťce izolace ani na její kvalitě. Před výběrem konkrétní izolace je ale dobré zároveň popřemýšlet o tom, zda si nemůžete dopřát vyšší kvalitu za rozumné peníze a vyvarovat se tak problémům, se kterými se domácnosti často potýkají. Podle průzkumu odborníků ve stavebnictví, kteří hodnotili stav bytového fondu v České republice a spolu s tím kvalitu bydlení včetně potenciálních rizik, trpí nějakým problémem každý druhý dům nebo byt.

Domácnostem komplikuje život hlavně vysoká vlhkost, potažmo plísně, hluk a riziko požáru. Příčinou jsou především nefunkční opláštění budov, nevyhovující cirkulace vzduchu a vytápění, nekvalitní izolace a zateplení budov včetně starých netěsnících oken. Ohroženy jsou však nejen staré domy, ale také novostavby.

### Tepelněizolační funkce je samozřejmostí, některé izolace umí ale víc

Při výběru izolace by neměla být jediným kritériem cena tepelné izolace. Zateplení slouží desítky let a šetřit se nevyplácí. Pokud se bude chtít vyhnout problémům, zajímejte se o to, co dalšího tepelná izolace umí.

### Domácnost bez plísní

V každé domácnosti vzniká každý den velké množství vlhkosti, které musí být z interiéru odvedeno, vyvětráno. Pro představu, domácnost tří lidí vyprodukuje za 24 hodin průměrně 12 litrů vody přeměněné ve vzdušnou vlhkost. Nepřírodně vysoká vlhkost zapříčiňuje vznik plísní, které znehodnocují nemovitost a ohrožují zdraví obyvatel. Toto riziko hrozí u novostaveb i u rekonstruovaných budov. Minerální izolace je propustná pro vodní páru a její struktura umožňuje bezpečný odvod vlhkosti z konstrukce, proto je ideální pro zateplování novostaveb, ale i rekonstruovaných budov. Při použití minerální izolace se můžete vyvarovat vlhkostním problémům.

### Klidné bydlení

Se zvyšujícím se hlukem, který z venčí proniká do interiéru a narušuje pohodlí našeho domova, se zvětšuje význam i akustické funkce izolace. Kontaktní zateplení může akustickou pohodu navrátit nebo ji preven-



Tepelněizolační schopnost materiálu vyjadřuje součinitel tepelné vodivosti lambda, který se značí řeckým písmenem  $\lambda$ . Ten je uveden u každé izolace v jednotkách  $W/m \cdot K$  a pohybuje se v hodnotách od 0,025 do 0,04  $W/m \cdot K$ . Čím nižší hodnota, tím lépe materiál izoluje.

tivně zabezpečit. Výhodou minerální izolace je její otevřená vláknitá struktura, díky které dokáže hluk tlumit. Jako zvukový izolant se používá také v interiéru do příček, stropů i podlah.

### Nebezpečí požáru

Všechny minerální izolace jsou samy o sobě nehořlavé, mají nejlepší třídu reakce na oheň A1. V případě požáru vám může nehořlavá izolace zachránit velkou část majetku a poskytnout potřebný čas pro evakuaci. Minerální izolace zabraňují rozšíření požáru a nepřispívají k jeho intenzitě.

### Šetrnost k životnímu prostředí i k sobě samotnému

Minerální izolace jsou vyrobené z přírodních nebo recyklovaných surovin – skla nebo

kamene. Pryč jsou doby, kdy minerální vata byla synonymem pro komplikovanou a nepohodlnou práci, díky moderní výrobě se s nimi mnohem lépe pracuje než dříve. Ušetříte i na přepravě, protože měkké skelné minerální izolace se při balení komprimují na pětinu až desetinu svého objemu.

### Osvědčený materiál

K dostání je nepřeberné množství typů a druhů izolace. Pro zateplení, které by mělo šetřit energii a být funkční i estetické desítky let, je vhodné si vybrat osvědčený materiál. Spoléhat se na to, že to co se dostalo na náš trh teprve nedávno a bude stejně kvalitní jako tradiční materiál, je často zbytečný risk. Typickým příkladem jsou reflexní fólie, jejichž prodejci slibují superizolační schopnosti založené na kosmické technologii, které v našich pozemských podmínkách bohužel nefungují. Minerální izolace se na zateplování používá od 50 let 20. století a není pochyb o stálosti všech jejich funkcí – tepelněizolační, akustické i protipožární.

O výhodách minerální izolace se může více dočíst na [www.mineralniizolace.cz](http://www.mineralniizolace.cz)

## Co dělat, když nesouhlasím se svojí spotřebou tepla?

Na naši společnost se obrátil zákazník, který nás žádal o radu, jakým způsobem si on, konečný spotřebitel, může ověřit správnost měření poměrových indikátorů (RTN) instalovaných na otopných tělesech v jeho bytě.

Důvodem bylo jeho rozčarování nad skutečností, že výše spotřební složky spotřeby tepla v posledním zúčtovacím období byla výrazně vyšší než v předchozím zúčtovacím období, navzdory tomu, že výrazně omezil vytápění v příslušných místnostech v bytě. Argumentoval tím, že v případě bytových vodoměrů jakožto stanovených měřidel má dle §11 odst. 4 Zákona č. 505/1990 Sb. o metrologii právo na úřední přezkoušení měřidla v době platnosti ověření. Toto přezkoušení provádí buď přímo Český metrologický institut, nebo nezávislá zkušebna tzv. autorizované metrologické středisko. Ale v případě poměrových indikátorů nic takového nenašel. Dostali jsme tedy na stůl jasné dva dotazy, na které jsme se rozhodli podívat detailněji. A z dostupných informací jsme zjistili následující:

### 1. Dotaz: Jaký existuje zákonný postup pro nezávislé ověření správnosti měření poměrových indikátorů v případě pochybnosti podobně, jako je tomu u vodoměrů?

Bylo zjištěno: Bohužel takový postup neexistuje. Poměrový indikátor totiž není stanovené měřidlo ve smyslu Zákona č. 505/1990 Sb. o metrologii. Jak už sám název napovídá, jedná se pouze o indikátor, tedy zařízení, které neměří, ale pouze indikuje vytápění. V případě pochybnosti ohledně správnosti indikace někteří výrobci nabízí možnost expertízy na svůj vlastní výrobek, která ale probíhá přímo u výrobce a zpravidla prokáže, že poměrový indikátor indikuje správně. *A konečnému spotřebiteli nezbyvá tedy nic jiného než věřit! Když si uvědomíme, že podle takových zařízení se každoročně přerozděluje ta nejdražší nákladová položka v bytovém domě, což teplo na vytápění bezesporu je, nabízí se nám docela zajímavý námět k zamyšlení.*

### 2. Dotaz: Jakým způsobem může konečný spotřebitel v bytě průběžně kontrolovat svoji spotřebu tepla?

Bylo zjištěno: Způsob je pouze jeden a to vizuálním odečtem indikátoru. Téměř všechny indikátory vyjma trubičkových mají displej, ze kterého lze odečíst pro většinu konečných spotřebitelů nic neříkající dílky nebo čísla. Tyto hodnoty totiž nemají fyzikální rozměr. Je nutné vědět, že tyto dílky resp. čísla se ale pro konečné rozúčtování přepočítávají tzv. korekčními koeficienty. Tyto koeficienty ale většina konečných spotřebitelů stejně nezná, i když musí být uvedeny ve vyúčtování dle Vyhlášky

č. 372/2001 Sb., která stanovuje pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii.

### Vybraná základní pravidla rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění dle Vyhlášky č. 372/ 2001 Sb.

- Náklady na teplo na vytápění rozdělí vlastník (SVJ, BD, ...) na složku základní a spotřební. Základní složka činí 40% - 50%, zbytek tvoří spotřební složku.
- Základní složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započítatelné podlahové plochy bytu.
- Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměru na měřících tepelné energie nebo indikátorech vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich plochou.

Námět k zamyšlení – co když některý spotřebitel v bytě netopí a teplo se do jeho bytu dostává skrz zeď od sousedů? Spotřební složka bude v takovém případě nulová, ale teplo v bytě má. Takže zaplatí pouze základní složku. Je toto spravedlivé?

- Při poruše měřiče tepelné energie nebo indikátoru vytápění vlastník stanoví spotřební složku za dobu poruchy podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období.

Námět k zamyšlení – s ohledem na skutečnost, že k odečtům indikátorů dochází zpravidla 1x ročně a tudíž eventuální poruchu lze zjistit třeba až po roce, uživatel který po tuto dobu topil tzv. „naplno“ na takové skutečnosti jednoznačně vydělá. Zdá se vám to spravedlivé? Je třeba si uvědomit, že se stále jedná o teplo - nejdražší nákladovou položku v bytovém domě. Cílem měření je měřit a případnou poruchu měřidla odstranit co nejdříve! Ale abychom ji mohli odstranit, musíme ji nejprve zjistit a to co nejdříve.

### Řešení již existuje ...

#### Systém Maddeo myslí na spravedlivé měření a přerozdělení tepla a vody

Společnost Maddalena CZ s.r.o. dodává svým zákazníkům Maddeo - spolehlivý a osvědčený systém měření spotřeby vody a tepla v bytech. Pro měření spotřeby tepla systém Maddeo používá teplotní senzory, které se in-

stalují do obytných místností, kde měří vnitřní teplotu. Správnost měření teplot může být uživatelem průběžně ověřována např. klasickým domácím teploměrem. Použitá metoda je založena na jednoduchém principu denostupňové metody, která se mimo jiné využívá jako nejoptimálnější v oborech jako jsou technická zařízení budov, termodynamika budov, pasivní domy. Principem a hlavní myšlenkou je, že byty o stejné podlahové ploše a stejné vnitřní teplotě (tedy se stejnou tepelnou pohodou) platí za spotřebované teplo stejně, bez ohledu na umístění bytu (pod střechem, nad sklepem nebo uprostřed domu). Je důležité ještě poznamenat, že tato metoda neřeší, kolik tepla bylo předáno radiátory do místnosti (jako je tomu u poměrových indikátorů RTN), ale metoda měří teplo, které zůstalo v bytě. A pouze za toto teplo spotřebitel platí. Výsledkem je, že když např. soused získá teplo prostupem skrz zeď (čemuž nelze zabránit) – tak si ho zaplatí! A to je přece spravedlivé. Odečty teplotních senzorů jsou prováděny několikrát denně přes internet. Proto jsou případné poruchy zjištěny okamžitě a je sjednána okamžitá náprava.

### Monitorovací systém Maddeo

#### - Vaše cesta k úsporám, nezávislosti a k průběžné kontrole Vaší spotřeby

Monitorovací systém Maddeo Vám přináší trvalé snížení doplatků za vodu a teplo v bytech a tím spravedlivé rozúčtování nákladů podle skutečné spotřeby každého bytu. Systém Maddeo využívá vysoce přesná a kvalitní měřidla.

**Položka za dodávku tepla je nejužší roční částkou, kterou platí váš dům. Monitorovací systém Maddeo vám umožní snížit náklady na dodávku tepla a vody až o desítky procent!**

### Co tedy dělat?

Závěrem bychom rádi přiměli vedení SVJ a BD k zamyšlení nad způsobem, jakým si ve svém domě měří a přerozdělují náklady na teplo na vytápění. Je dobré si uvědomit, že teplo je nejdražší provozní položkou, která se opakuje každý rok a proto příprava spravedlivých a správných podkladů pro rozúčtování by měla být samozřejmostí. Obráťte se na nás, naši pracovníci jsou připraveni vám vše jednoduše a hlavně srozumitelně vysvětlit.

Zdroj Maddalena CZ s.r.o.



## Proti graffiti na domech pomůže barva i nanotechnologie

Umění, nebo vandalismus? Názory na graffiti se stále různí. Zatímco autoři považují své výtvory za přínos, majitelé panelových a bytových domů, jejichž rozměrné zdi si sprejeři pro svá díla vybrali, za ničení cizího majetku. Protože se graffiti stává celospolečenským problémem, reagují na ně i firmy, především výrobci fasádních nátěrů a stavební chemie a také úklidové a servisní firmy, které odstraňování sprejerských děl standardně nabízejí ve svých cenících služeb. Jak si tedy s nechtěnými obrazy na stěnách domů poradit?

Boj s vandalismem ve formě graffiti má dva stupně: Pokud se chystáte na zateplování, opravu či alespoň nový nátěr fasády, můžete použít některý z ochranných nátěrů. Na našem trhu je jich k sehnání poměrně velké množství. Jestliže bojujete s výtvory sprejérů dodatečně, je ideální použít k omytí buď tlakovou vodu, nebo abrazivní prostředky. Odborníci důrazně varují před obvyklým způsobem odstraňování barev, tedy ředidlem a hadrem. To byste z malby, která je na zeď nastříkaná pod tlakem a proniká hluboko do struktury fasády, jen vytvořili ještě méně vzhledný rozmazaný flek.

### Prevence vás péče o fasádu nezburcuje

Pokud se hovoří v souvislosti s graffiti o prevenci, neznamená to, že byste nad ním měli navždy vyhráno a že se na zdech domů nikdy neobjeví. Prevence v tomto případě znamená použití speciálních nátěrů, s kterými dosáhnete toho, že barva ani pod tlakem nepronikne hluboko do omítky a příliš nepřil-

ne k povrchu, proto ji pak ze zdi dostanete mechanickou cestou, aniž by se hlouběji poškodila fasáda. Speciální antigrafitové přípravky v minulosti obsahovaly hlavně vosky a silikonové či akrylátové polymery, které snižovaly přílnavost barev. V současnosti ale i do tohoto segmentu proniká nanotechnologie. Impregnační prostředky na bázi nanočástic vytvoří na povrchu chráněného podkladu neviditelnou mezivrstvu, která se v případě poškození graffiti velmi jednoduše odstraní spolu s nežádoucí barvou. Díky tomu není nutné po každém útoku sprejérů malovat exteriérovou stěnu nanovo, dům vypadá dobře a majitel ušetří za nákup barev a nátěrů fasády. Voděodolný povrch přitom zůstává vzdušný a paropropustný, což je vlastnost důležitá hlavně pro staré a vlhké stavby. Nátěry proti graffiti můžete koupit ve formě bezbarvé impregnace i tónované barvy. Vlastnosti jsou v obou případech stejné. Fasádu chrání nejen před barvami ve spreji, ale i před fixy, zvýrazňovači a po-

dobně. Jak se shodují firmy z oboru, pokud sprejer zjistí, že majitel jeho výtvor poměrně snadno a hlavně rychle odstraní, časem tento „rajon“ opustí a najde si jiné místo, kde bude mít jeho dílo delší trvání. Je tedy možné, že antigrafitové přípravky mohou skutečně vést ke stoprocentní ochraně fasády před vandaly.

### Natírání je jednoduché jen na první pohled

Než si však „své“ sprejery takto vychováte, nevyhnete se tomu, že budete muset omítku čas od času mýt a obrazy z ní odstraňovat. Zřejmě zvolíte jeden z nejčastěji používaných způsobů. Tím je samozřejmě vztit fasádní barvu a místo, kde jsou graffiti, znovu natřít. Je ale důležité nepřemalovat jen poničenou část, ale vybrat si určitý ohraničený úsek – například sokl, prostor pod první řadou oken či nad nimi, samozřejmě podle velikosti graffiti – a přemalovat celý úsek. Jinak budou dům „zdobit“ místo sprejerských



výtvarů čtverce či obdélníky, které se budou o odstín či dva lišit od svého okolí. Barva na fasádě se vlivem povětrnostních podmínek mění, a tak i když si schováte několik litrů původní barvy a budete ji chtít použít za půl roku nebo za rok, už bude jiná. Navíc přemalovávat sokl padesát metrů dlouhého domu si už žádá několik litrů nátěrové hmoty a rozhodně nejde o levnou záležitost.

#### Lepší je fasádu umýt

Mnozí proto místo nového nátěru volí pouze odstranění samotného graffiti, a to buď pomocí tlakové vody, nebo abrazivní metodou. Mytí fasády tlakovou vodou je jednodušší, neboť tlakové myčky díky svému širokému použití už pomalu patří k běžné výbavě majitelů domů a vlastní je i úklidové služby, které čištění fasád také provádějí. Ovšem pozor, tlakové myčky se hodí hlavně na odstranění graffiti z hladkých i hrubých povrchů, ale pokud máte povrch fasády příliš porézní, hrozí, že voda z tlakové myčky může způsobit

značné provlhnutí fasády. To je nebezpečné hlavně na jaře a na podzim (předpokládáme, že v mrazech se nikdo do této činnosti nepustí), tedy v období, kdy jsou sice denní teploty nad nulou, ale noční mohou nečekaně klesnout pod bod mrazu a zmrzlá voda pak dokáže v omítce nadělat škody.

Mytí pouze tlakovou vodou stačí na zdi ošetřené přípravky proti graffiti. Pokud máte „obyčejnou“ fasádní barvu, měli byste sprejerský výtvar nejprve narušit organickými rozpouštědly.

Malby ze stěn domů lze odstranit i abrazivní metodou. Ta je účinnější než čištění tlakovou vodou, ovšem má také svá negativa. K čištění fasády dochází zpravidla brusným práškem, který se na omítku dostává pod tlakem pomocí speciálního přístroje nebo tlakem vody. Abrazivum je sice účinnější než voda, to s sebou ale přináší i větší riziko poškození fasády.

## Když si objednáte antigrafitový servis

Odstraňování graffiti a prevenci jejich vzniku dnes nabízejí městům, ale i společenstvím vlastníků jednotek a také bytovým družstvům specializované firmy tzv. na klíč, podobně jako třeba úklid domu. V rámci tohoto servisu provádějí jak ošetření fasády preventivními prostředky, tak odstraňování sprejerských výtvarů. Tato služba zpravidla zahrnuje také odstraňování graffiti v interiéru, například ze stěn chodeb a hlavně výtahů, kde se pod rouškou anonymity vandalové velmi často „realizují“. V těchto případech tlaková voda ani abrazivní metody nepomohou. Výtvarů vandalů se myjí ručně, pomocí speciálních prostředků na tyto povrchy, hadru a vody, což je samozřejmě mnohem pracnější a náročnější.

#### Kolik antigrafitový servis stojí?

- Aplikace preventivního nátěru (materiál + aplikace)  
**kolem 200 Kč/m<sup>2</sup>**
- Odstranění graffiti z povrchu ošetřeného preventivním nátěrem  
**100 až 200 Kč/m<sup>2</sup>**
- Odstranění graffiti z neošetřeného povrchu  
**600 až 1200 Kč/m<sup>2</sup>**

Pozn: Některé formy nabízejí po aplikaci preventivního nátěru odstranění graffiti po určitou dobu zdarma.

## Jak ochránit zdi domu před sprejery?

Pro jedny je graffiti umění, pro majitele a vlastníky domů jde o vandalství a zbytečné výdaje na údržbu domu. Boj se sprejery se však v posledních letech značně zjednodušuje. Na trhu se objevují přípravky, které odstraňování barev, ale i fixů a zvýrazňovačů značně zjednodušují.

Ale ještě před pár lety to byl boj s větrnými mlýny – na zdech domu se objevilo graffiti, a majiteli nezbylo nic jiného, než koupit fasádní barvu a místo znovu přemalovat. Zpravidla ovšem stačila noc či dvě, a sprejeři se na místě „podepsali“ znovu. Celý kolotoč se tak opakoval donekonečna.

Nyní je však k dispozici celá řada preventivních přípravků, které dokážou fasádu proti graffiti chránit. Bohužel to ještě neznamená, že by se

na zdech domů malby neobjevovaly. Nátěry – mohou mít formu bezbarvé penetrace, ale prodávají se i tónované – nicméně dovedou fasádu chránit před vandaly natolik, že spreje stříkané pod tlakem neproniknou tak hluboko do fasády a ani zcela nepřilnou k jejímu povrchu. Pokud se tedy podobně dílo objeví, často stačí i obyčejná tlaková voda a opět zmizí, aniž by se omítka poškodila do hloubky. Zatímco kdysi byly účinnou látkou v preventivních pří-

pravcích hlavně vosky a silikonové či akrylátové polymery, nyní se v tomto segmentu stále více prosazuje nanotechnologie. Také otryskání není jedinou metodou odstraňování sprejerských výtvarů. Zvláště v mrazivém období je totiž téměř nepoužitelné. Totéž platí pro čištění stěn v interiéru, tedy na společných chodbách nebo v kabinách výtahů. Přesto je boj s graffiti nyní mnohem jednodušší než před deseti či dvaceti lety.



## Rekonstrukce panelových domů svépomocí

Vybourat umakartové jádro, propojit obývací s kuchyní, jedny dveře zazdíť, jiné zase vybourat, aby dispozice lépe vyhovovaly potřebám rodiny – to jsou nejčastější stavební úpravy, které provádějí majitelé v panelákových bytech. Často se do nich pouštějí svépomocí, bez stavebního povolení či ohlášení, a autory počítačových návrhů jsou pracovníci designérských studií, nikoli odborní projektanti a architekti. A výsledek? ČKAIT varuje, že často dochází k neodborným zásahům do nosných stěn, ke ztrátám odolnosti či stability stěn nebo jejich částí a ke vzniku dalších vad, které mohou být pro obyvatele domů nebezpečné.



Jeden z odstraňujících případů, který odborníci ČKAIT uvádějí: Majitelka si nechala ve stěně vytvořit velký kruhový průchod. Neověřila si, že jde o nosnou zeď, a nad ní se nacházely další čtyři byty.

V České republice bylo v letech 1957 až 1992 postaveno kolem 80 000 panelových domů s téměř 1,2 milionem bytů, jejichž takzvaná informativní životnost byla tehdy navrhována na osmdesát let. Domy však slouží dál a současnými rekonstrukcemi se odstraňují vady, které se u těchto domů vyskytovaly od samého počátku kvůli nedodržování technologických pravidel při výrobě dílců i při jejich stavbě. Výsledkem je například zhoršená hluková izolace nebo nedostačující tepelná ochrana budov. Mění se však i unifikované interiéry, které si lidé rekonstruují zpravidla sami. A právě zde odborníci varují nejvíce. Některé zásahy mohou být až nebezpečné.

### Úpravy dělané načerno

Příčin neodborných zásahů do konstrukce panelových domů je více. „Řada úprav v panelových domech vzniká načerno i z důvodu zvýšení správních poplatků z 300 na 5000 korun při žádostech o stavební povolení. A právě cena podle Roberta Špalka, místopředsedy ČKAIT, výrazně ovlivňuje kvalitu projektových a stavebních prací. Jeho kolegové jako další důvod uvádějí například to, že se při navrhování úprav panelových domů často aplikují postupy obvyklé pro zděné výstavby. Ovšem domy z vel-

koplošných panelů se chovají a fungují jinak, což se může projevit na výsledku neodborné rekonstrukce. „Svislé stěny byly v panelových domech relativně tenké, minimální tloušťka byla normami předepsána na deset centimetrů, obvykle se pohybovala mezi čtrnácti až dvaceti centimetry. A lidé, navyklí ze zděných domů, že to, co má menší tloušťku než patnáct centimetrů, je nenosná příčka, obvykle ani u panelových domů nezkoumali, zda zasahují do nosné konstrukce, a narušili ji,“ uvádí jeden z klasických příkladů Jaromír Vrba, předseda Dozorčí rady ČKAIT. Dalším častým omylem je,



Popraskané výplně balkonového zábradlí jsou jedním ze znaků stárnutí panelových domů.

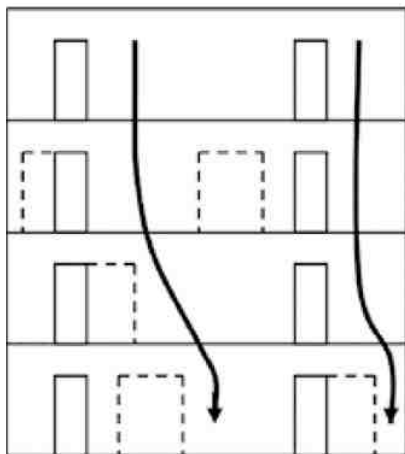
že se betonové stěny považují za železobeton. Která stěna mezi místnostmi v panelákových bytech je příčka a která nosná, nelze bez účasti odborníka jednoduše ověřit. Bohužel si to často nemůže majitel ani dohledat. „Za další velkou chybu bych označil nedostatečný přístup k původním projektovým podkladům. Projektová dokumentace, která je nezbytně nutná pro posuzování statiky panelových domů, není běžně k dispozici, a zejména mladší generace projektantů k ní nemá přístup. A to nejen k běžným půdorysům jednotlivých podlaží nebo řezům, ale projektantům dnes chybějí i výkresy výztuže a konstrukční detaily stropů a stěn,“ říká Robert Špalek. Projektové podklady totiž byly původně v knihovnách velkých projektových organizací, které většinou zanikly již v polovině devadesátých let. Poté se dostaly do soukromých rukou nebo byly zlikvidovány. A tento trend bohužel pokračuje.

### Škodit mohou už samotné bourací práce

Podle zkušeností odborníků se majitelé dopouštějí prvních chyb už na samém počátku rekonstrukce, tedy při bouracích pracích. Už zde by se totiž měli řídit požadavky stavebního zákona ohledně postupů při zásahu do nosných konstrukcí. Mnohé to možná překvapí, ale stavební zákon považuje za zcela nevhodné, aby bourací práce byly prováděny pomocí bouracího kladiva – sbíječky. Ta totiž přenáší chvění i do vzdálenějších částí domu, a takové otřesy určitě nedělají konstrukci domu dobře.



Jedním z nejčastějších důvodů rekonstrukce je zlepšení tepelné izolačních vlastností domů. Zpravidla začíná výměnou starých oken.



Posunutí stavební otvory mohou způsobit velmi komplikovaný průběh toků zatížení a vnitřních napětí ve stěnách, což vede až ke ztrátě odolnosti či stability stěny nebo její dílčí části.

Pokud byste dodržovali literu zákona, musíte veškeré nové otvory provádět metodou řezání. K dalším problémům, které musejí statici dodatečně řešit, patří například posunutí otvoru pro dveře jen o několik centimetrů doleva či doprava, tedy pokud se nacházejí v nosné stěně. A to i v případech, kdy majitel k rekonstrukci pozval statika. „Zpravidla totiž řeší každý otvor

pro svého objednatele jiný static a vzájemně o sobě nevědí. Otvory pak mohou způsobit velmi komplikovaný průběh toků zatížení a vnitřních napětí ve stěnách, což může vést až ke ztrátám odolnosti či stability stěny nebo její dílčí části,” popisuje Jaromír Vrba. Nemale problémy mohou způsobovat i společenství vlastníků bytů, která sdružují jednotlivé majitele a nahradila bytová družstva. Vlastníci bytů někdy odmítají umožnit, a to i za účasti svých právních zástupců, prohlídku svého bytu. A statické souvislosti z hlediska napjatosti prvků v jejich blízkém okolí je nezbytně nutné poznat, tedy vidět. Zároveň autorizovaní inženýři a technici varují i před posunutím otvorů v konstrukci na samý okraj stěn, neboť velmi štíhlé pilířky, které tu pak zůstanou, skrývají riziko nedostatečného kotvení obvodových stěn při mimořádných zatíženích, například při výbuchu plynu a podobně. Stropní konstrukce panelových domů totiž spočívají na stěnách, přes které se všechna zatížení svislého směru přenášejí až do základů a základové půdy. Zároveň do příčky zpravidla mechanickou odolnost a stabilitu konstrukcí nijak výrazně neohroží, zatímco neodborný zásah do nosné stěny může mít velmi vážné důsledky. Je nezbytné, aby vždy byla bezpečně identifikována nosná

konstrukce a aby v panelovém domě byla vedena pasportizace již provedených otvorů.

### Negativní vliv ceny

Na nekvalitních až nebezpečných rekonstrukcích panelových domů se v nemalé míře podílejí peníze. „Do soukromého sektoru se přelévá nesystémový a nezdravý styl státní správy vysoutěžit projektovou přípravu a stavbu za úplně nejnižší cenu. Tento trend staví stavebníka do pozice sociálně slabého občana, který si za nejmenší peníz kupuje v supermarketu nejlevnější buřty bez masa,” konstatuje Robert Špalek. V současném stavebnictví panují poměry, kdy v naprosté většině získá veřejnou zakázku ten nejlevnější. Určitě není pravidlem, že nejdražší nabídka automaticky znamená i nejkvalitnější dílo, téměř vždy však platí, že nejlevnější nabídka nezaručí nejlepší práci. „Naši předkové proto vždy vyřazovali z výběru nejdražší a nejlevnější nabídku. I my bychom se z toho měli poučit a nedívat se v nabídce pouze na řádek s cenou, ale posoudit nabídku komplexně. Posuzovat by se neměla jen cena, ale také například reference uchazeče podávajícího nabídku služeb,” dává základní doporučení pro jakoukoli rekonstrukci Robert Špalek.

## Nebezpečné rekonstrukce paneláků

Panelové byty, ale i celé domy procházejí v posledních více než dvaceti letech částečnými i celkovými rekonstrukcemi. Při nich se odstraňují nejen vady, které si s sebou tyto stavby nesou od samého počátku, jako například nedostatečná zvuková a tepelná izolace, ale také se majitelé jednotlivých bytů pouštějí do renovace jejich vnitřních prostorů. Každý zvlášť, zpravidla svépomocí a za plného provozu.

A právě před podobnými zásahy varuje Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT). V některých případech totiž mohou ohrozit bezpečnost celého domu a jeho obyvatel. Příčin vidí odborníci několik. Na jedno z prvních míst stavějí laické či poloprofesionální provádění oprav, kdy stavebníci vycházejí ze zkušeností s opravami zděných staveb, ale ty se „chovají“ jinak než panelové. Jeden příklad za všechny: Zatímco ve zděných domech platí, že stěna slabší než 15 centimetrů je příčka, v některých typech paneláků mají i nosné zdi tloušťku pouhých 10 centimetrů. Laik tak bez výčitek do takové stěny nechá vyřezat široké dveře, v horším případě ji i celou zbořit. Takový zásah pak snižuje stabilitu celého domu. Další problémy vidí odborníci v tom, že majitelé, i když si přizvou statika, řeší rekonstrukce individuálně. Jeden statick či projektant tak neví, co navrhl ten pod ním či nad ním, a samostatně dobré řešení může jako celek také představovat



nebezpečí. Velkým problémem jsou peníze. „Od 1. ledna letošního roku byly zvýšeny správní poplatky při žádostech o stavební povolení z 300 na 5000 korun,” říká Robert Špalek, místopředseda ČKAIT. A pět tisíc korun jsou pro někoho nemalé peníze, za něž může pořídit třeba základní vybavení nebo obkla-

dy do koupelny, tak kdo by je nechtěl ušetřit? „I z tohoto důvodu vzrostl počet ‘černých’ úprav nosných konstrukcí. Ostatně cena stavebních prací, jejíž součástí jsou i poplatky, ovlivňuje kvalitu projektových a stavebních prací více, nežli je zdávo,” dodává Robert Špalek.

## České domácnosti díky teplé zimě za vytápění ušetřily tisíce

Zimní teploty letos dosáhly nadprůměrných měsíčních hodnot a březen byl vůbec nejteplejším za posledních více než 50 let. Češi proto výrazně ušetřili za vytápění. Domácnosti by však neměly spoléhat pouze na počasí – jediným opatřením, které jim dlouhodobě zajistí nižší účet za teplo, je investice do snížení energetické náročnosti budovy. Nízká spotřeba se také pravděpodobně projeví ve vyšší ceně tepla v roce 2015.

Díky letošní extrémně teplé zimě a související menší spotřebě Češi ušetřili za teplo, a to bez ohledu na způsob vytápění. Podle propočtů Asociace výrobců minerální izolace (AVMI) průměrná spotřeba energie na vytápění v této topné sezoně klesla o více než pětinu. „Česká domácnost se spotřebou 40 gigajoulů tepla a ceně 700 korun za jednotku letos za vytápění zaplatí o 5600 korun méně než v loňském roce. Spotřebitelé, kteří topí pevnými palivy, budou mít úsporu zhruba poloviční. Dřevo, pelety i uhlí totiž dlouhodobě patří k nejlevnějším palivům,“ říká Marcela Kubů, zástupkyně AVMI. Pokud Češi chtějí za vytápění ušetřit i v následujících letech, neměli by spoléhat pouze na počasí. Ze zprávy Energetického regulačního úřadu (ERÚ) vyplývá, že cena tepla dlouhodobě roste, a to bez ohledu na vyhodnocení topné sezony. Za posledních dvanáct let pro konečného spotřebitele stoupla průměrná cena jednoho gigajoulu tepla vyrobeného z uhlí o 78,6 procenta, z ostatních paliv dokonce o 79,4 procenta. Výdaje na vytápění jsou přitom zásadní položkou v rozpočtu každé tuzemské domácnosti – tvoří 60 procent nákladů domácnosti na energii\*. „Vzhledem k tomu, že dodavatelé budou letos muset svoje náklady rozpočítat na menší objem spotřeby, je pravděpodobné, že teplo příští rok o něco podraží,“ varuje Marcela Kubů.

### Každý stupeň plus znamená až 10 procentní úsporu tepla

Podle dat Českého hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ) byly na začátku topné sezony průměrné měsíční teploty na území České republiky srovnatelné s rokem 2012, nebo dokonce nižší, od prosince jsou však o 2,3 a více stupňů Celsia vyšší (viz tabulku). Rekordně vysokého průměru pak dosáhly letošní březnové teploty s hodnotou 6,6 stupně Celsia – což je meziroční nárůst o více než 7 stupňů Celsia a současně vůbec nejvyšší teplota za posledních 53 let naměřená v březnu.

„Chceme-li spočítat závislost spotřeby tepla na venkovní teplotě vzduchu, lze použít jednoduché pravidlo – každý teplotní stupeň navíc znamená 6 až 10 procent úspory energie. Pokud byly v letošním zimním období teploty

### Meziroční srovnání průměrných měsíčních teplot na území České republiky

Zdroj: data ČHMÚ

Měsíc	Zima 2012/2013	Zima 2013/2014	Teplotní rozdíl
září	13,3	11,8	-1,5
říjen	7,4	9,0	1,6
listopad	4,8	4,1	-0,7
prosinec	-1,4	1,2	2,6
leden	-1,8	0,5	2,3
únor	-1,4	2,1	3,5
březen	-0,7	6,6	7,3

Poznámka: teploty jsou ve stupních Celsia, hodnoty pro rok 2014 jsou tzv. operativní, od konečných se však liší maximálně o 0,2 stupně

průměrně o 2,2 stupně vyšší, pak české domácnosti mohly oproti loňsku ušetřit až 22 procent nákladů na vytápění,“ vypočítává Marcela Kubů. Výpočet vychází z teplot zprůměrovaných pro celou Českou republiku, může se lišit podle konkrétního regionu, způsobu vytápění i dodavatele.

### Nejmenší kontrolu nad účtem mají domácnosti s centrálním vytápěním

Nejvíce českých domácností (36 procent) odebírá teplo z centrálních rozvodů tepla – teplárny zásobují téměř 1,5 milionu bytových jednotek v České republice. Na druhém místě jsou domácnosti vytápěné zemním plynem – 34 procent, tuhými palivy topí 15 procent, elektřinou pak 6 procent Čechů a zbývajících 9 procent bytů a rodinných domů je vytápěno ostatními zdroji. Uvádí to statistika ČHMÚ.

Dálkově zásobené domácnosti jsou oproti těm, které mají vlastní kotel, znevýhodněny tím, že mají nejmenší kontrolu nad účtem za vytápění. Spotřebitelé s vlastním kotlem si spotřebu mohou regulovat kvalitním seřízením otopné soustavy, případně změnou dodavatele energie či výhodnějším nákupem pevných paliv. Nejvyužívanější systém centrálního vytápění je obecně správný koncept, ale domácnosti nemohou ovlivnit, kolik tepla jim do systému jde, a pokud chybí na radiátorech měřiče spotřeby, ani vyúčtování podle plochy bytu není nejspravedlivější.

Přestože stanovení ceny dálkového tepla podléhá regulaci ERÚ, teplárny nemají motivaci k efektivnější distribuci tepla či snížení

teplných ztrát. Seběmenší zvýšení nákladů na rozvod tepelné energie promítnou do ceny pro koncového odběratele. Na nedostatečnou transparentnost tvorby cen v teplárenství upozorňuje také studie Transparency International\*\*. „Navzdory vysoké míře regulace v teplárenském odvětví není stát schopen zabránit nežádoucím projevům monopolizace. Nejvíce viditelným projevem této monopolizace je umělé navyšování ceny pro koncové odběratele tepla,“ shrnuje závěry studie.

### Velký potenciál úspor je v zateplení budov i teplovodů

Spotřebitelé však nemusí jen pasivně čekat na další teplou zimu. Až o polovinu nižší spotřeby tepla mohou dosáhnout investicí do snížení energetické náročnosti budovy, jinými slovy když budovu zateplí a vymění stará okna. „Komplexní zateplení se téměř vždy vyplatí provést v nízkoo energetickém standardu, pak se investice vrátí v průměru za 12,5 roku, počítáme-li, že ceny energií vzrostou každoročně o 5 procent. Zateplení však bude spořit energii alespoň dalších 20 let,“ dodává Marcela Kubů. Vedle renovace obytných budov spočívá velký potenciál úspor také v distribuci tepla, tedy v samotných rozvodech, na které se často zapomíná a kde může docházet k velkým ztrátám. „Cestou z teplárny do domácnosti unikne přibližně pětina tepla. Mohou za to nekvalitní izolace teplovodů, do nichž některé teplárenské společnosti neinvestovaly desítky let. V konečné ceně za vytápění to pro spotřebitele znamená až 20 procent navíc,“ uzavírá Marcela Kubů.

## Základní informace k zateplení domu, které je dobré vědět předtím, než začnete

Panelové domy jsou dnes již zastaralé. Aby mohly plnit dále svůj účel, měly by projít kompletní rekonstrukcí. Při větším a odborném zásahu dokáže revitalizace nejen prodloužit životnost objektu, ale i zvýšit standard bydlení jak ze stránky ekonomické tak sociální. Finančně nejnákladnější etapou celkové rekonstrukce je zateplení obálky domu. Ta přispívá k výše uvedeným přínosům největší měrou. Proto si řekněme, co bychom o zateplení fasád měli především vědět.

### Co jsou zkratky ETICS a KZS?

ETICS (external thermal insulation composite system) je mezinárodní označení pro KZS (kontaktní zateplovací systém). Kontaktní zateplovací systém je tvořen souborem na sebe navazujících materiálů určujících kompletní skladbu zateplovacího systému. Mnozí výrobci nabízejí produkty (kontaktní systémy), které ve své kategorii představují technologickou špičku v zateplování. Pomocí při výběru dokáže jak projektant, který zná situaci na stavebním trhu produktů, tak i realizační firma, která má praktické zkušenosti s jednotlivými systémy. Kontaktní zateplovací systém (KZS) by měl mít certifikovanou materiálovou skladbu a platné Evropské technické osvědčení. Pro kontrolu si můžete vyžádat od realizační společnosti certifikáty, které prokazují její kvalifikaci s daným systémem pracovat. Zároveň na stránkách výrobce lze nalézt, zda daný systém skutečně splňuje Vámi zvolená kritéria.



### Základní rozdíly izolantů používaných na zateplení obvodového pláště budov

Existují dva základní typy izolantů - pěnový polystyren a minerální vata. U obou materiálů je součinitel tepelné vodivosti téměř totožný, ale každý disponuje odlišnými vlastnostmi. Jaký materiál pro náš objekt tedy zvolit?

**Pěnový polystyren (EPS)** je tvarově velmi konstantní materiál s nízkou nasákovostí a díky tomu je tepelně konzistentní. Neobsahuje žádné zdraví škodlivé látky, lze jej snadno recyklovat. Má dobré mechanické vlastnosti a je velmi lehký. Lze konstatovat, že má velice slušný poměr ceny a kvality v závislosti na tepelných vlastnostech.

**Minerální vata** je odolná vůči vysokým teplotám (vlákna z přírodních hornin, taví se při 1 000 °C). Používá se jako tepelná, protipožární a zároveň zvuková izolace. Vata je odolná vůči většině chemických látek. Předností tohoto materiálu je též paropropustnost a zároveň vodoodpudivost. Minerální vata oproti pěnovému polystyrenu tzv. dýchá, čímž zabráňuje tvoření plísní uvnitř vlhkých objektů.

Minerální vata má lepší vlastnosti, ale pořizovací cena je nepatrně vyšší. Při výběru materiálu je vhodné mít dostatečné množství vstupních informací např. tepelné posouzení (tepelný audit) nebo technické posouzení stávajícího stavu objektu. Při výběru materiálu i vhodné aplikace je vždy nejlepší probrat vstupní data s odborníkem a zvolit to nejlepší pro váš dům. V některých případech je minerální vata požadována technickými normami (výška budovy, nehořlavé pásy atd.).

### Nejčastější chyby při zateplování?

Tloušťka izolace při materiálovém návrhu zateplení by neměla být určována náhodně ale tepelně-technickým výpočtem, který vychází ze stávající skladby obvodového pláště a stavu budovy. Předem by měl být stanoven cíl, kterého chceme dosáhnout – například parametry nízkoenergetického domu. Zažitý názor, že k zateplení domu je dostačující 5 cm izolant, je mylný. Z důvodu požadavků klientů a snaze snížení energetické náročnosti budovy na úroveň pasivních domů se dnes již standardně používají izolanty

tloušťky 12 cm, 14 cm v některých případech až 25 cm.

I přes detailní technologické předpisy, jasné a striktní normy a pravidelné školení výrobců, se bohužel ještě stále vyskytují při zateplování budov zásadní chyby. Od nevhodně použitých materiálů, které neodpovídají stavu a požadavkům objektu, až po realizační chyby, které dříve či později vedou k poruchám na skladbě ETICS a vyžadují v lepším případě lokální opravy.

Zateplení domu je investičně velice nákladná záležitost. Proto je nezbytné si ohlídat záruky, které na kompletní systém bývají dnes již standardně 10let i více. Kontaktní zateplovací systémy jednotlivých výrobců mají danou skladbu a nahrazovat je jinými materiály není doporučeno právě z toho důvodu, že v případě reklamací se problém vztahuje pouze na jednotlivé materiály nikoliv na skladbu jako celek. Žádný výrobce neuzná reklamaci svého systému s jinými, předem neodsouhlasenými prvky.

### Odborníci na trhu?

#### Jak je nejlépe poznat?

Pro garanci kvality použitých materiálů a odvedené práce se již při plánování obraťte na zavedenou renomovanou společnost, která se dokáže postarat o Váš projekt od okamžiku plánování, návrhu vhodných materiálů a skladeb až po samostatnou realizaci.

Svým klientům poskytujeme kompletní zákaznický servis a garanci zkušeností získaných 14- ti letou praxí na trhu zateplování a revitalizací panelových a bytových domů. Jsme držitelem certifikátů ISO 9001, ISO 14001, ISO 18001, osvědčení v Cechu pro zateplování budov v ČR, osvědčení ETICS, registrování v programu Nová zelená úsporám a držiteli osvědčení o proškolení od renomovaných výrobců. Podrobnější informace a možnost konzultace získáte na [www.belstav.cz](http://www.belstav.cz) nebo na 800 223 225.

Za společnost BELSTAV CZ, s.r.o.  
Veronika Poullová, Ing. Daniel Macko



**BELSTAV** CZ

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

zelená linka: **800 223 225**

# Stavíme na zkušenostech

## Rekonstrukce a zateplování

ČSN EN ISO 9001:2009 / ČSN EN ISO 14001:2005 / ČSN EN ISO 18001:2008



## Řekněte nám, jak se vám bydlí podle nových zákonů



Změny zavedené od ledna 2014 novou legislativou se projeví i v oblasti bydlení. Řeč je především o novém občanském zákoníku a o zákonu o obchodních korporacích, které mají dopad na bytová družstva, společenství vlastníků i nájemní vztahy. Jak velký a jak se s ním vypořádávají, se snaží zjistit Státní fond rozvoje bydlení prostřednictvím dotazníku na [www.portalobydleni.cz](http://www.portalobydleni.cz).

Státní fond rozvoje bydlení od ledna 2014 spustil a provozuje informační platformu [www.portalobydleni.cz](http://www.portalobydleni.cz).

Od stejného data se také změnila pravidla pro všechny obyvatele, díky změnám právních předpisů. Proto SFRB připravil dotazník, který se snaží zjistit reálné zkušenosti se zavedením nových právních změn: „Cílem dotazníku je získat informace o tom, které oblasti lidem dělají problémy a na Portálu o bydlení jim přinášet konkrétní rady pro řešení jejich situace“, uvádí ředitelka SFRB, Eva Helclová.

Diskuse o nové legislativě, která po 50 letech změnila život všem lidem je vedena jak mezi odbornou veřejností, tak i na úřední a vládní úrovni: „Zajímá nás a potřebujeme znát názor občanů, jen tak jim můžeme lépe poradit, jak některé

problémy řešit. Důležité poznatky z nových právních předpisů přinesou také judikáty ze soudních řízení, ale ty můžeme čekat až v druhé polovině roku, proto budeme rádi, když se do dotazníku zapojí co nejvíce občanů“, uvádí k Dotazníku k NOZ a ZOK, náměstek ministryně pro místní rozvoj, pro územní a bytovou politiku, Petr Smrček.

Dotazník je dostupný na adrese: <http://www.portalobydleni.cz/ankety-a-dotazniky/dotaznik-k-novemu-oz-a-zok/>. Samotné vyplnění dotazníku není složité a nevyžaduje uvádění osobních údajů.

Dotazník má celkem 13 otázek, z nichž některé mají více možností odpovědí, což je u každého dotazu jasně uvedeno. U dvou otázek je nepovinná možnost připsat vlastní názor či zkušenost.

Vyplnění dotazníku nezabere více než 10 minut.

Dotazník bude k dispozici také na seminářích a akcích pořádaných ve spolupráci s Portálem: <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/kalendar-akce-sfrb-a-mmr/>. Na dotazník je možné také odkázat i v dalších médiích a možnost jeho využití na svých informačních platformách umožní SFRB všem zájemcům.

Pokud by při vyplňování dotazníku nebylo cokoli jasné, piště prosím na e-mailovou adresu [info@portalobydleni.cz](mailto:info@portalobydleni.cz)

Děkujeme.

Jana Marešová  
[maresova.jana@sfrb.cz](mailto:maresova.jana@sfrb.cz)

## Chcete se lépe orientovat ve světě bydlení? Portál o bydlení vám pomůže!

Portál o bydlení byl spuštěn 16. ledna 2014 jako informační pomocník a rádce pro každého, kdo řeší jakýkoliv problém s bydlením. Portál vznikl jako součást vládní Koncepce o bydlení ČR do roku 2020 ve snaze soustředit rozsáhlé informace, které k bydlení patří, na jednom místě.

Snahou a cílem je i přes jejich velké množství, informace o bydlení třídit a tematicky řadit, aby byly co možná nejpřehlednější a byly užitečným pomocníkem při každodenním hledání informací a řešení problémů s bydlením.

Portál je velmi intuitivní, můžete si tedy vybrat, zda hledáte situace a jejich řešení

z pozice nájemníka, majitele, obce nebo instituce. V každé této sekci již jsou řazené informace, které patří právě pro danou skupinu.

Velké téma, které provází celý Portál je pochopitelně změna v občanském zákoníku. Již od spuštění se této změně věnujeme a dosud bylo zodpovězeno na 50 otázek, jak se lidé mají zachovat podle NOZ ať už v nájemních či vlastnických vztazích.

Na Portálu najdete také průběžné zprávodajství ze světa bydlení i regionů, kdy přinášíme praktické informace z každého města, kde právě prodávají byty, které město chystá výstavbu pro sociálně potřebné apod.

Navštivte Portál na webové adrese [www.portalobydleni.cz](http://www.portalobydleni.cz) a využijte rozsáhlé informace a praktické rady k lepší orientaci ve světě bydlení a všem co s ním souvisí.

Zapojte se do velké ankety ohledně nových právních předpisů i Vy: Změny zavedené od ledna 2014 novou legislativou se projeví i v oblasti bydlení. Řeč je především o novém občanském zákoníku a o zákonu o obchodních korporacích, které mají dopad na bytová družstva, společenství vlastníků i nájemní vztahy. Jak velký a jak se s ním vypořádávají, se snaží zjistit Státní fond rozvoje bydlení prostřednictvím dotazníku na [www.portalobydleni.cz](http://www.portalobydleni.cz).

## Zateplete si bydlení díky stabilnímu úvěru od státu a ušetříte dvakrát

Zateplit či nezatepli, je téma, které se stalo současným trendem. Snižování energetické náročnosti vyplývá nejen z požadavků EU, ale zejména z nákladů na vytápění, které se každým rokem zvyšují. Zateplují se fasády, střechy, okna a to jak komerčních, tak soukromých objektů. Hlavním důvodem je především snaha o výrazné snížení tepelných ztrát a tím ušetřit výdaje za bydlení.



Ovšem zateplení nepřináší výhody pouze v podobě snížení energetické náročnosti, ale i další. Jednou z výhod, které zateplení přináší, je prodloužení životnosti zateplené budovy, díky zateplení bude zdivo chráněno před povětrnostními vlivy, jako je působení větru, deště, sněhu a tím pádem nebude docházet k promrzání stěn a následné postupné erozi, která může narušit celou statiku domu. V neposlední řadě se zateplení provádí z estetického hlediska. Stačí se podívat na paneláková sídliště českých měst, kdy díky zateplení a novým fasádám pomalu mizí zažitá šedá panelových sídlišť a vypadají tak o poznání veseleji a bydlení na sídlišti se tak stává příjemné.

A teď, díky výhodným podmínkám a programům, které poskytuje Státní fond rozvoje bydlení lze ušetřit dvakrát a to jak v podobě úspor za vydané energie, tak i na poskytnutém úvěru. Program Panel 2013+ nabízí úrok 0,75 % při fixaci na 10 let. U programu JESSICA

je nově od 1. 4. 2014 Referenční sazba Evropské unie dokonce 0,58 % při stejně dlouhé fixaci. Při čerpání komerčního úvěru byste na takové podmínky jen těžko dosáhli.

### SFRB a programy pro lepší bydlení

Programy SFRB jsou nejvýhodnější a se stabilními podmínkami až na 30 let. Nově tak můžete využít nízkouročené úvěry, jejich návratnost zajistí nikoliv zisk pro stát, ale možnost poskytování podpory dalším zájemcům.

Cílem SFRB je zajistit prostředky na podporu a rozvoj bydlení bez omezení stavu státního rozpočtu a udržitelnost této podpory pro budoucnost. K již známému programu Panel 2013+ přibýly programy Úvěr 150 a Program JESSICA. Nespornou výhodou všech programů je určité to, že úrok z poskytnutého úvěru by klient jen těžko získal při čerpání komerčního úvěru. Tím ovšem dobré zprávy pro vlastníky bytových nebo rodinných domů či bytů zdaleka nekončí.

Za zvýhodněný úvěr nezaplatí zájemci ani korunu na poplatcích. Samozřejmostí je také mimořádná splátka nebo předčasné splacení, to vše také bez poplatků. Vyřídít si jej mohou jak bytová družstva, společenství vlastníků či fyzické osoby vlastníci bytový dům, tak i obce či třeba neziskové organizace. Teď si představíme jednotlivé programy z nabídky SFRB, díky kterým můžete zateplit panelový či rodinný dům a nejenom to.

### Panel 2013+

Program Panel 2013+ je určen pro všechny vlastníky bytových domů, bez rozdílu technologie výstavby (panelové, cihlové) a mohou jej využít družstva, společenství vlastníků, fyzické a právnické osoby, stejně jako města či obce. Program poskytuje nízkouročené úvěry na opravy a modernizace bytových domů, kdy je kladen důraz na komplexní opravy, tak aby vlastníci vynakládali finanční prostředky účelně. Program je unikátní v tom, že nabízí možnost

fixace úroku po celou dobu splatnosti, kterou lze nastavit až na 30 let. U SFRB je možné žádat o úvěr s úrokem 0,75% a fixací na 10 let. Dosud program využilo na 150 bytových domů v celé ČR a podařilo se tak zlepšit bydlení ve více než 4 000 bytech.

„Mezi nejčastější opravy z poskytnutých úvěrů, jistě patří komplexní zateplení objektu. Snížením energetické náročnosti budovy díky

hydroizolaci, zateplení obvodového pláště a zateplení střechy můžete snížit roční náklady za energie až o 40%. Pro panelový dům to představuje mnohdy až statisícové úspory.“ řekl pan Ing. Hadáček, ředitel sekce podpor SFRB.

Příklad dobré praxe, realizovaný projekt z programu Panel 2013+, kdy byla provedena hydroizolace základů, zateplení obvodového pláště a oprava a izolace střechy.



Před revitalizací



Po revitalizaci

## Porovnejte výhodnost programů SFRB

Délka fixace	úroková sazba Program Panel 2013+	běžná úroková sazba
3 roky	0,75%	3,14%
5 let	0,75%	3,04%
10 let	0,75%	3,99%
15 let	1,75%	4,59%
20 let	1,75%	-
30 let	2,75%	-

## Úvěr 150

SFRB otevřel program Úvěr 150, který majitelům poskytuje nízkouúročný úvěr na modernizaci a opravy domů a bytů. Jak název programu napovídá, tak je možné žádat o úvěr do výše 150 000 Kč s fixovaným úrokem 2% p. a. po dobu 10 let s měsíční splátkou 1 380 Kč. Program je určený pro mladé manželství či jednotlivce, který pečuje o nezletilé dítě. Podmínkou pro čerpání úvěru je vlastnictví nebo alespoň spoluvlastnictví na nemovitosti a žadatel nesmí v roce podání žádosti dovršit 36 let. Využít program mohou např. na rozšíření bytu o další místnost, modernizaci koupelny či bytového jádra, ale také na dveře, podlahy, schodiště, ústřední topení nebo připojení domu k sítím - vodovod, plyn, kanalizace, elektřina apod. Úvěr lze využít také na zateplení, výměnu oken, venkovních žaluzií, střechy nebo garážových vrat. Kompletní informace o programu včetně žádostí naleznete na stránkách [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)

## Program JESSICA

Program JESSICA je určen pilotně pro města, která mají integrovaný plán rozvoje měst (IPRM). Jejich seznam i kompletní informace jsou k dispozici na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení ([www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)). Hlavní výhody programu JESSICA jsou velmi nízká úroková sazba a její fixace po celou dobu splácení. Komerční banka (KB), která je správcem fondu, tak bude poskytovat úvěry z programu JESSICA již od 0,58 % p. a. na dobu 10 let. Navíc je úvěr oproštěn od veškerých běžných poplatků za správu a poskytnutí. I přes fixní úrok po celou dobu trvání splácení má klient možnost provádět mimořádné splátky bez jakýchkoliv poplatků.

Poskytování úvěrů bude probíhat do konce roku 2015 s tím, že příjem žádostí o financování probíhá kontinuálně a bude pozastaven ve chvíli, kdy bude alokována celá kapacita pilotního čerpání, tedy 550 mil. Kč. Pokud se podaří tento objem rozdělit mezi žadatele do konce roku 2015, má Fond vysokou šanci získat v dalších letech až 2 mld. Kč ročně na modernizaci a rekonstrukci bydlení.

Aktuální čísla z Programu JESSICA:

- Stav žádostí do konce dubna/2014 (29.4.2014):  
**23 v celkové výši 120,4M Kč (1 185 bytů)**
- Počet podepsaných úvěrových smluv:  
**5 v celkové výši 12,4M Kč (120 bytů)**
- Avizované žádosti:  
**32 v celkové výši 167,7M Kč**

Typy rekonstrukcí: 80% energetické úspory, 20% nové výtahy, rekonstrukce omítek, modernizace technického vybavení a spol. částí domu

**Kompletní informace na [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)**



**Zápis ze shromáždění společenství vlastníků jednotek, konaného dne ....., v ..... hod**

Dle prezenční listiny bylo přítomno ..... vlastníků jednotek = ..... % shromážděných.  
Shromáždění je / není usnášení schopné.

**Program:**

- |                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| 1. Zahájení                        | 4. Plán oprav |
| 2. Schválení programu shromáždění. | 5. Diskuze    |
| 3. Informace o stavu fondu oprav.  | 6. Závěr      |

**Průběh jednání a přijatá usnesení:****1) Zahájení**

Schůze zahájena předsedou výboru ....., který prohlásil shromáždění za usnášení schopné.  
Zapisovatel ..... Ověřovatel zápisu.....

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schválilo jako zapisovatele..... a ověřovatele zápisu .....

Hlasování: ..... % PRO ..... % PROTI ..... % ZDRŽELO SE

Usnesení bylo / nebylo přijato.

**2) Schválení programu shromáždění**

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje program shromáždění.

Hlasování: ..... % PRO ..... % PROTI ..... % ZDRŽELO SE

Usnesení bylo / nebylo přijato.

**3) Informace o stavu fondu oprav**

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje stav fondu oprav

Hlasování: ..... % PRO ..... % PROTI ..... % ZDRŽELO SE

Usnesení bylo / nebylo přijato.

**4) Plán oprav**

Usnesení: Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje navrhovaný plán oprav na rok ... (viz příložená dokumentace).

Hlasování: ..... % PRO ..... % PROTI ..... % ZDRŽELO SE

Příložený plán oprav na rok .... Byl /nebyl přijat.

**5) Diskuze**

Usnesení: Stručné shrnutí ne / přijatých usnesení.

**6) Závěr**

V ..... dne .....

.....  
Předseda nebo člen výboru SVJ

Zapsal/a:.....

Ověřil/a:.....

Příloha: prezenční listina vlastníků jednotek včetně plných mocí, pozvánka, dokumentace.

# Získejte pro Vaše SVJ kvalitní a „ekonomické“ nabídky zdarma

Formulář okopírujte nebo vystřihněte, můžete využít i webový dotazník na [www.radce-pro-svj.cz](http://www.radce-pro-svj.cz)

## Poptávkový formulář na plánované akce u Vás v domě

V následujících měsících naše SVJ, BD plánuje níže uvedené činnosti pro náš bytový dům. Abychom měli pro naše členy možnost výběru z více nabídek, využíváme oslovení odborných firem prostřednictvím Praktického rádce pro SVJ.

### Co plánujeme?

#### akce 1

např.: okna

.....  
 .....

#### akce 2

např.: balkóny, lodžie

.....  
 .....

#### akce 3

např.: zateplení

.....  
 .....

#### akce 4

např.: měření tepla, vody, regulace

.....  
 .....

### Kdy plánujeme realizaci?

#### termín akce 1

orientační datum

.....

#### termín akce 2

orientační datum

.....

#### termín akce 3

orientační datum

.....

#### termín akce 4

orientační datum

.....

Kontaktní údaje na naše SVJ, BD:

Název: .....

Předseda (kontaktní osoba): .....

Telefon: ..... e-mail: .....

Město: .....

Datum vyplnění: .....

Poznámka (pro upřesnění)

Vyplněný a naskenovaný formulář zašlete emailem na: [redakce@bmco.cz](mailto:redakce@bmco.cz) nebo poštou na adresu: **BMCO s.r.o., redakce, Jiráskova 899, Rychnov nad Kněžnou 516 01** Poptávkový formulář lze také vyplnit na stránkách [www.radce-pro-SVJ.cz](http://www.radce-pro-svj.cz)

Redakce Praktického rádce Váš požadavek předá odborným firmám v daném oboru a tímto se Vám do rukou dostanou nabídky, které zcela jistě poskytnou Vaším členům možnost výběru kvalitního dodavatele pro Váš bytový dům.

## Mýty a fakta o vodoměrech

### Pro měření stačí osadit repasovaný vodoměr. Má ověřovací značku, a tak splňuje Zákon o metrologii č.505 v platném znění.

Fakta: Ano, tvrzení ve druhé větě je pravdivé. Ale je třeba si uvědomit, že vodoměr musí správně měřit po celé „cechovací“ období. Proto musí být spolehlivý, přesný a nesmí umožňovat jakékoli vnější ovlivnění. Používané repasované vodoměry byly ve většině případů vyrobeny v období od roku 1993. Díky tomu se už nevyrábějí potřebné náhradní díly, které se tedy nevyměňují, a tím jsou vodoměry více poruchové. Jejich přesnost (spíše nepřesnost) by byla uspokojivá, pokud by cena vody byla okolo 1 Kč za m<sup>3</sup>, jak tomu bylo před 20 lety, ale nikoli dnes, kdy studená voda běžně stojí 70 Kč za 1 m<sup>3</sup> a bude ještě dražší! Navíc to jsou vodoměry bez jakékoli zvýšené antimagnetické a mechanické ochrany, a tak je lze jednoduše ovlivnit. Napomáhají tak vzniku rozdílů, které Vám navyšují cenu vody za m<sup>3</sup> o desítky procent a Vy to platíte!

**Každý s dobou jdoucí a rozumný správce Vám toto potvrdí a navrhne pro Vás řešení, které splní zákon a navíc bude mít pro Vás také přidanou hodnotu v podobě spravedlivého rozúčtování nákladů na vodu.**

### Pro bezpečné měření stačí osadit suchoběžné „antimagnetické“ vodoměry.

Fakta: Každý suchoběžný bytový vodoměr má ve své konstrukci magnetickou spojku, která přenáší rotační pohyb z lopatkového kola do číselníku. Takže i když má vodoměr tzv. „antimagnetickou ochranu“, nikdy nemůže být již z principu antimagnetický! Má pouze zvýšenou antimagnetickou ochranu. Výsledek? I průměrný žák základní školy pochopí, že záleží pouze na síle magnetu, který je k vodoměru přiložen a vodoměr se ovlivní nebo úplně zastaví. Pokud Vám někdo tvrdí opak, jde mu jen o jeho prospěch, ne o Váš.

**Suchoběžný 100% antimagnetický vodoměr neexistuje, protože má ve své konstrukci magnetickou spojku. Vy platíte vodu a ne Váš dodavatel vodoměrů!**

### Elektronické vodoměry jsou přesné, nejsou přece mechanické.

Fakta: Pokud má vodoměr LCD display, tzn. elektronickou součást, která zobrazuje na 3 desetinná místa spotřebu vody, je to zajímavé, ale nic to neříká o přesnosti vodoměru. I kdyby těch desetinných míst bylo třeba 100, pořád to bude stejně přesné měřidlo jako bez desetinných míst. LCD display je pouze zobrazovací část, nikoliv ta, co přesně měří! Pravda je taková, že i tento vodoměr má lopatkové kolo, které se otáčí vlivem průtoku vody a otáčky jsou přenášeny

magnetickou spojkou do elektroniky a zobrazovány na LCD display. O přesnosti, stejně jako u dalších bytových vodoměrů, vypovídají hodnoty uvedené v typovém schválení, které jsou obvykle stejné jako u klasických vodoměrů (Q<sub>min</sub> případně Q<sub>1</sub>).

**Elektronické vodoměry mají také lopatkové kolo s magnetickou spojkou a jsou stejně přesné jako klasické suchoběžné vodoměry. Namísto válečkového počítadla mají jen LCD display. Vždy si proveďte přesnost nabízených vodoměrů, jde o Vaše peníze!**

### Bytové vodoměry jsou pouze poměrová měřidla, proto nemusí být přesné.

Fakta: Naopak! Bytové vodoměry musí být co nejpřesnější, protože určují poměr, kterým se rozpočítává celková spotřeba domu mezi jednotlivé byty. Pokud jednotlivé náměry v bytech neodpovídají skutečnosti, vznikají rozdíly a následně doplatky, které jsou nespravedlivé vůči všem poctivým uživatelům. Skutečnost je potom taková, že platíte to, co Vám vodoměr naměří a ještě rozdíly, které vznikají u Vás v objektu, ačkoliv jste je Vy nezpůsobili. A rozdíly vznikají právě vlivem nízké přesnosti a možného ovlivnění nekvalitních bytových vodoměrů.

**Právě proto, že bytové vodoměry jsou poměrová měřidla musí být přesná, abyste neplatili za ostatní. Nenechte si lhát, jde o Vaše peníze!**

### Radiový odečet bytových vodoměrů Vám zpřesní měření a bude tím spravedlivé.

Fakta: Nutné je si uvědomit, že radiový odečet pouze přenáší hodnoty naměřené vodoměrem a v žádném případě tyto hodnoty nezpřesňuje, i když vidíte na displeji 3 desetinná místa! Proto doporučujeme si vždy vyžádat typové schválení vodoměru prokazující jeho přesnost!

**Na přesné a spravedlivé měření potřebujete mít přesnější vodoměr, než jste měli doposud! Radiový odečet nebo tzv. „elektronické vodoměry“ Vám tedy nezvyšují přesnost měření!**

### Rozdíly 15% - 20% jsou normální, řeší se až při 25% a více.

Fakta: Tohle byla pravda před 20 lety, kdy se toto vůbec neřešilo, protože voda stála 80 haléřů až 1 korunu za 1 m<sup>3</sup> a nebyl tedy důvod s tím cokoli dělat. V současnosti je cena vody 60 Kč až 80 Kč/m<sup>3</sup> a do roku 2015 bude 125 Kč/m<sup>3</sup>, viz idnes. Původní konstrukce vodoměrů je tedy pro dnešní cenu vody a účely přesného a neovlivnitelného měření dávno nevyhovující. Rozdíly Vám navyšují cenu vody pro uživatele bytů o desítky procent!

**Rozdíl 15% až 30% není normální, když lze dosáhnout rozdílů 2% až 5%. Normální**

**je jen pro toho, kdo rád doplácí průměrně 763 Kč až 1587 Kč/ročně za vodu, kterou nikdy nespotřeboval. Nenechte si lhát, jde o Vaše peníze!**

### Konkurence říká: „mokroběžné vodoměry jsou stejné jako přesné neovlivnitelné vodoměry Maddalena“.

Fakta: Nenechte se dovést do situace, kdy Vám někdo bude nabízet mokroběžné vodoměry, které nemají utěsněné počítadlo. Již před 15 lety se tyto vodoměry hromadně vyhazovaly, protože se staly po pár měsících nečitelnými.

**Pozor také na vodoměry, které budou sice čitelné, ale budou mít horší přesnost než klasické vodoměry, které jste měli doposud. Ty Vám problém nevyřeší, ale naopak budou Vám ho vytvářet.**

Navíc u tohoto principu měření je výrazným parametrem spolehlivost. Pozor na neosvědčené výrobky (výrobce-značky), které se dodnes na trhu neobjevovaly nebo mají svou určitou „pověst“ a snaží se profitovat na dobrém jménu a jednoznačných výsledcích originálu. Přesné neovlivnitelné vodoměry Maddalena jsou nejpřesnějšími bytovými vodoměry na trhu (lepší než třída přesnosti C dle EHS), tzn. 3x přesnější než klasické vodoměry, nemají magnetickou spojku (100% antimagnetické), mají oddělené počítadlo od měřeného média (100% čitelné), úpravu antivandal (tlakové minerální sklo, mosazné pouzdro). Navíc jsou vybaveny přípravou pro radiovou komunikaci a jsou schváleny dle nové přísné legislativy MID. Spolehlivost je osvědčená více než 12-letým provozem v ČR!

**Na trhu není vodoměr, který má stejné parametry jako přesný neovlivnitelný vodoměr Maddalena. Pozor na zavádějící informace!**

### Přesný neovlivnitelný vodoměr Maddalena s garancí snížení rozdílů a doplateků za vodu

Fakta: V objektech, kde se původní rozdíly pohybovaly v rozmezí 15 - 30%, došlo po osazení přesnými neovlivnitelnými vodoměry Maddalena, typ TT CD ONE TRP, top, ke snížení na 2 - 5%. Nedochozí tak ke zdražování jednotkové ceny vody o desítky % pro poctivé uživatele, kteří už platí pouze za svoji spotřebu, a tím je dosaženo spravedlivého rozúčtování vody. Snížení rozdílů je písemně garantováno.

**Navíc v systému dálkových odečtů Maddeo, pro vodoměry a měřiče tepla, máte Vaše měřidla pod kontrolou. Díky monitorovaní spotřeby vody a tepla se Vám navrhne optimalizace, která Vašemu objektu ušetří desítky procent za dodávku tepla.**

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

**Zpětná klapka k montáži vodoměrů do 31.8.2014 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 pomocí místních montážních firem.**

**neovlivnitelnyvodomer.cz**

**maddeo.cz**

**maddalena.cz**