

OBSAH ČÍSLA 1-2/2011

Jubilejní družstevní konto	2
Program Nový Panel pokračuje	4
Zlatá cena pro weber.therm plus ultra	6
Alternativní zateplení bytu	8
Faktor 10 - správné rozhodnutí	10
Průvodce revitalizací	12
Standard kvality zabudování oken a dveří	15
Nové zastřešení a sluneční kolektory	16
Jak vybírat okno	18
Solární technika Thermomax a Varisol	20
Bezpečný dům v Brně	28
Pojištění bytových domů	32
Vlastní nebo centrální zdroj tepla	36
Kdy vyměnit radiátor?	40
Bezpečnost v bytových domech	42
Téma: Dotace Navý Panel	46
Právní poradna	50
Co ovlivňuje výši úspor	55

EDITORIAL

Tentokrát jsme spojili dvě čísla v jedno. Důvodů bylo hned několik, ale mezi ty nejdůležitější bylo očekávání, jak to dopadne s programem Nový panel. Chtěli jsme vám přinést nejaktuálnější informace o této státní podpoře. Vyplatilo se počkat. Na základě usnesení vlády bylo obnoveno přijímání žádostí, a tak nic nebrání těm, kteří spojili revitalizaci svého domu s touto dotací využít rady, které přinášíme a zahájit stavební práce. Mezi další novinky patří zahájení certifikací stavebních společností, které realizují výměnu oken a dveří a tím tak dochází k výrazné podpoře kvality v rámci stavebních prací. Věřím, že toto dvojčíslo bude inspirativní pro všechny a v průběhu volných chvil, které vás jistě o letních prázdninách čekají, se začtete do článků, které jsme připravili ve spolupráci s našimi partnery. Všem přeji, ať to letošní léto přinese co nejvíce krásných chvil pro načerpání nových sil do dalších pracovních dnů. A to nejen do zaměstnání, která pro vás představují obživu, ale i do vaší druhé „šichty“, kterou představuje vaše práce pro ostatní, a které si já osobně nesmírně vážím.

Ing. Petr Němec
Ředitel projektu



HLEDÁME DŮM

PRO KOMPLEXNÍ REVITALIZACI
Zn.: Bonus pro vítěze až 200 000,-Kč

Váháte s rekonstrukcí bytového domu a nevíte jak na ni?
Spolu s partnery projektu Jak to dělají jinde pomůžeme vítězi soutěže s komplexní revitalizací domu. Bližší informace, pravidla a přihlášku do soutěže naleznete na webových stránkách projektu www.jaktodelaji.cz od 3. června 2011.



■ Jak To Dělají Jinde

Informační bulletin Jak to dělají jinde 1-2 / 2011 vyšlo v Brně v květnu 2011 nákladem 25 000 ks vychází 4x ročně / neprodejné

VYDAVATEL / REDAKCE: Beta Control s. r. o.,
Černého 58/60, 635 00 Brno-Bystrc, IČ: 60696052
e-mail: redakce@jaktodelaji.cz, tel.: 546 223 491,
www.jaktodelaji.cz

ŠÉFREDAKTOR: Ing. Petr Němec
petr.nemec@jaktodelaji.cz

VEDOUcí VYDÁNÍ: Eliška Franková
eliska.frankova@jaktodelaji.cz

TISK: SEVEROTISK s. r. o., Ústí nad Labem

GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ A SAZBA:

MgA. Jan Pohořelický

* použitá grafika Imagio.cz / Dreamstime.com

OBRÁZEK NA OBÁLCE:

foto © Vladimirkulin / Imagio.cz / Dreamstime.com
montáž MgA. Jan Pohořelický

Redakce nezodpovídá za obsah inzerce.
Přetiskování článků a fotografií bez písemného souhlasu vydavatelství je zakázáno.

Registrace MK ČR E 18190, ISSN 1803-3997
© Beta Control 2010

ZALOŽENO JUBILEJNÍ DRUŽSTEVNÍ KONTO



V České republice v současné době existuje necelých 60 tisíc bytových družstev a společenství vlastníků jednotek (SVJ). Pro více než třetinu těchto subjektů se ČSOB stala mateřskou bankou když přes u ní otevřený účet vedou svůj platební styk. Kromě klasického běžného účtu je velice vyhledávaným produktem zejména ČSOB Družstevní konto.

Jak už název napovídá, tento účet je vytvořen na míru specifickým potřebám bytových družstev a SVJ s cílem uspokojit všechny jejich základní potřeby v oblasti platebně-zúčtovacího styku. Kromě nadstandardního pásmového úročení dle aktuálního zůstatku na účtu nabízí v rámci jednoho zvýhodněného poplatku i možnost bezplatného využívání dalších bankovních produktů a služeb. Zdarma tak lze ovládat účet prostřednictvím elektronického bankovníctví, získat platební kartu nebo si zřídit další, například termínovaný, účet. Samozřejmostí je automatické zasílání výpisu z účtu jednou měsíčně poštou. Stávající uživatelé Družstevního konta zejména oceňují skutečnost, že ČSOB od uvedení tohoto produktu do prodeje, ani jednou nezhoršila nastavené podmínky úročení, které odvozuje

od ceny peněz na mezibankovním trhu. Pro SVJ pak Družstevní konto přináší ještě jednu výhodu - úrokové výnosy z vkladů na tomto účtu (na rozdíl od úrokových výnosů z termínovaných a spořicích vkladů) se u SVJ nezapočítávají do daňového základu.

Kromě platebního styku však ČSOB klientům z řad bytových družstev a SVJ i nadále nabízí atraktivní podmínky úvěrování oprav a rekonstrukcí jejich nemovitostí. V posledních měsících, zejména v souvislosti s avizovaným navýšením DPH na stavební práce od příštího roku, se enormně zvýšil počet žádostí o poskytnutí úvěru, se kterými se bytová družstva a SVJ na ČSOB obracejí. To vše navíc za situace, kdy ČSOB, jako jediná banka v ČR, stále nabízí možnost získání dotace ve výši 1% z objemu úvěru použitého

na investici, která přinese určitou úsporu energií. Je tedy reálné, že celkový objem bankou poskytnutých úvěrů těmto klientům ještě v letošním roce přesáhne 30 miliard korun. ČSOB, obdobně jako u ČSOB Družstevního konta, již nyní počítá s tím, že jubilejní úvěrovaný klient, který jako první svým úvěrem překročí celkovou hranici 30 miliard korun schválených úvěrů, bude rovněž nadstandardně oceněn. ■



GENERÁLNÍ
PARTNER

Autor: L. Koucký, ČSOB.
Foto: ČSOB

O oblíbenosti Družstevního konta svědčí skutečnost, že počátkem února na pobočce v Českých Budějovicích byl přivítán klient, který si založil ČSOB Družstevní konto s pořadovým číslem 10 000. Jak již banka v loňském roce avizovala, byl jubilant i náležitě oceněn. Tím šťastným klientem se stalo Společenství vlastníků A. Barcala 1-3-5 z Českých Budějovic, které kromě šeku na 10 000 korun získalo i „doživotní“ užívání konta bez měsíčního poplatku za jeho vedení a výrazně snížený poplatek za došlé platby.

Pro zástupce SVJ to bylo milé překvapení zejména za situace, kdy před plánovanou rekonstrukcí svého domu počítají s každou korunou.



ZÁRUKY A DOTACE

na podporu oprav bytových domů v programu NOVÝ PANEL

Cílem programu NOVÝ PANEL je pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny usnadnit financování oprav a modernizace (dále jen „oprava“) bytových domů. Financování programu je zabezpečováno z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení. Realizaci programu zabezpečuje Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s. O poskytování dotací na úhradu úroků rozhoduje SFRB, o poskytování záruk rozhoduje ČMZRB.

V roce 2009 bylo poskytování obou podpor rozšířeno i na opravy nepanelových domů. Současně došlo ke zvýšení dotace k úhradě úroků na 2,5 až 4 procentní body v závislosti na rozsahu prováděných oprav. V srpnu 2010 bylo nutno z důvodu nedostatku finančních prostředků dočasně pozastavit příjem žádostí o dotace, což se významnou měrou promítlo do počtu podpořených projektů.

Dle regionálního rozdělení bylo výrazně nejvíce dotací poskytnuto

Podpořené projekty		počet	2006	2007	2008	2009	2010
Podíl předkladatelů	Bytová družstva	%	57,0	43,9	42,2	42,6	30,4
	Obce	%	0,6	0,7	0,2	0,3	1,9
	Společenství vlastníků	%	42,2	55,2	56,5	57,0	67,5
	Fyzické osoby	%	0,1	0,0	1,1	0,0	0,1
	Právnícké osoby	%	0,1	0,2	0,0	0,1	0,1

k projektům realizovaným v Moravskoslezském kraji. Naopak nejmenší zájem byl v Pardubickém kraji.

k úvěrům poskytnutým Raiffeisen stavební spořitelnou, Wüstenrot-stavební spořitelnou a Československou obchodní bankou.

Od počátku realizace programu, tedy od listopadu 2001, do konce roku 2010 bylo poskytnuto 1884 bankovních záruk v celkové výši téměř 8,6 mld. Kč, s jejichž pomocí získali žadatelé úvěry v objemu cca 13 mld. Kč. Záruky byly nejvíce využívány

S 9192 žadatelé byly uzavřeny smlouvy o poskytnutí dotací na úhradu úroků v celkové výši téměř 12,5 mld. Kč. Celkový objem úvěrů podpořených dotacemi přesáhl 50 mld. Kč, podpořena byla oprava cca 350 tisíc bytů. Největší podíl dotací směřoval k úvěrům, které poskytla Československá obchodní banka a Wüstenrot-stavební spořitelna. ■

Autor: ČMZRB, a. s.
Foto: archiv redakce

Dotace v roce 2010					
kraj	počet		výše		podp. úvěr
	ks	%	mil. Kč	%	mil. Kč
Hl. město Praha	91	6,7	143,6	9,0	578,0
Středočeský	75	5,5	122,7	7,7	480,1
Jihočeský	75	5,5	69,7	4,4	275,6
Karlovarský	31	2,3	28,3	1,8	118,6
Ústecký	165	12,1	208,8	13,1	792,7
Liberecký	38	2,8	43,4	2,7	177,6
Královéhradecký	45	3,3	64,8	4,1	233,6
Plzeňský	134	9,8	133,3	8,4	523,6
Pardubický	23	1,7	30,2	1,9	121,3
Vysočina	45	3,3	52,6	3,3	185,0
Jihomoravský	143	10,5	188,7	11,8	699,7
Olomoucký	99	7,3	107,3	6,7	420,3
Zlínský	96	7,0	94,8	5,9	347,4
Moravskoslezský	304	22,3	307,4	19,3	1226,9
ČR celkem	1364	100,0	1595,5	100,0	6180,4



PROGRAM NOVÝ PANEL! POKRAČUJE!

STÁTNÍ PODPORA REKONSTRUKCÍ BYTOVÝCH DOMŮ Z PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ V ROCE 2011

Od roku 2001 realizuje Státní fond rozvoje bydlení ve spolupráci s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s. program podpory rekonstrukcí, modernizací a zateplování panelových bytových domů.

Od 1. 5. 2009 byl program rozšířen i na podporu rekonstrukcí ostatních, nepanelových bytových domů (proto je nyní označován jako „Nový Panel“). Program sestává ze tří částí:

- **úroková dotace na splácení úvěrů poskytnutých bankami a stavebními spořitelny na financování rekonstrukcí, modernizací a zateplování bytových domů**
- **bankovní záruka za splácení takových úvěrů**
- **poradenská a informační pomoc vlastníkům bytových domů a bytů v těchto domech.**

Cílem programu není pomoc při dílčích nebo jednotlivých opravách. Cílem programu je motivovat vlastníky k provedení celkové rekonstrukce domu směřující nejen k opravě vad jednotlivých konstrukčních částí, ale též k modernizaci domu, k podstatnému prodloužení jeho životnosti a ke zvýšení standardu bydlení v domě. Důležitou součástí rekonstrukce jsou i opatření k zateplení domu a k dosažení úspor

ostatních energií, ve svém důsledku pak k dosažení významných úspor na provozních nákladech bytového domu. K podpoře mají stejný přístup všichni vlastníci bytových domů a bytů bez rozdílu typu vlastníka (obec, družstvo, soukromá fyzická nebo právnická osoba, společenství vlastníků jednotek).

Úroková dotace

Úroková dotace je poskytována v souladu s nařízením vlády č. 299/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Je poskytována maximálně do výše 4 procentních bodů po celou dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 15 let. Výše podpory je odstupňována podle šíře rekonstrukce a míry zateplení do tří hladin: 2,5 nebo 3 nebo 4 procentní body. Podpora se vyplácí pololetně a pomáhá splácet úroky k úvěru nebo k té jeho části, kterou se financují opravy a práce vymezené v příloze nařízení vlády č. 299/2001 Sb. (opravy vad všech konstrukčních částí domu, některých zařízení, zateplení fasády, stěn, střechy, výměna oken a vstupních dveří do bytu, rekonstrukce vnitřního sanitárního jádra, oprava nebo výměna výtahu a řada dalších stavebních zásahů). Administrace této části programu byla svěřena Českomoravské záruční a rozvojové bance, a.s., která žádosti o podporu zpracovává, v zastoupení Státního fondu rozvoje bydlení uzavírá smlouvy o poskytnutí podpory a zajišťuje její vyplácení.



Bankovní záruka

Bankovní záruka je poskytována Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s. za velmi výhodných podmínek, na část nákladů záruky přispívá Státní fond rozvoje bydlení. Smyslem nabídky bankovní záruky je usnadnění přístupu vlastníků bytových domů a bytů k získání úvěru na financování rekonstrukce, modernizace a zateplování bytového domu u některé banky nebo stavební spořitelny. Stejně jako u úrokové dotace jsou podmínky pro poskytnutí této formy podpory pro všechny vlastníky stejné. Žádosti o bankovní záruku přijímají pobočky Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. průběžně bez časového omezení.



Poradenská a informační činnost

Je poskytována poradenskými a informačními středisky, která jsou zřizována právníckými osobami akreditovanými Ministerstvem průmyslu a obchodu. Tato střediska jsou obsazena kvalifikovanými odborníky a poskytují vlastníků domů a bytů informace o technických otázkách rekonstrukcí různých typů bytových domů, o otázkách financování a státní podpory. Poradí jim, jak postupovat v jednotlivých fázích přípravy projektů i celé rekonstrukce. Poradenská a informační střediska také prověřují jednotlivé projekty rekonstrukcí a vydávají žadatelům potvrzení pro Českomoravskou záruční a rozvojovou banku, a.s. o tom, zda projekty odpovídají podmínkám nařízení vlády č. 299/2001 Sb. a jejich realizace může být podpořena v rámci programu Nový Panel. Potvrzení pak žadatel

o podporu přikládá jako jeden z dokladů při podání žádosti.

Souběh státních podpor

Na financování zateplení, které je součástí celkové rekonstrukce, mohli v roce 2009 a 2010 vlastníci domů a bytů vedle programu Nový Panel využít i dotací z programu Státního fondu životního prostředí Zelená úsporám. Platí však zásada, že stejná činnost nemůže být podpořena ze dvou nebo více programů. Proto pokud investor přijal např. podporu na zateplení z programu Zelená úsporám, pak na ty stavební zásahy, na které se Zelená úsporám vztahuje, nemůže již získat úrokovou dotaci z programu Nový Panel. Naopak na všechny ostatní položky, které nebyly podpořeny z jiného programu, může podporu z programu Nový Panel čerpat. Je-li žádána dotace z programu Zelená úsporám na zateplení

panelového domu, je třeba předložit Státnímu fondu potvrzení středisek o tom, že byly splněny požadavky na celkovou rekonstrukci alespoň v základní hladině programu Nový Panel.

Nový Panel pokračuje i v roce 2011

V loňském roce musel Státní fond rozvoje bydlení zastavit příjem dalších žádostí o poskytnutí úrokové dotace již v průběhu srpna, neboť podanými žádostmi byly vyčerpány finanční prostředky určené pro Nový Panel v rozpočtu schváleném Poslaneckou sněmovnou. V letošním rozpočtu pak nebylo počítáno s poskytováním úrokové dotace vůbec. Dne 30. března 2011 se podařilo ministru pro místní rozvoj prosadit ve vládě návrh na doplnění letošního rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení o položku, která umožní uzavřít v programu Nový Panel nové smlouvy o poskytnutí úrokové dotace v objemu 1 mld. Kč. Návrh vláda předložila Poslanecké sněmovně ke schválení. Teprve po jeho schválení bude možné uzavírat nové smlouvy. Žádosti o poskytnutí podpory lze však podávat na pobočkách Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. již nyní. ■

VÍCE INFORMACÍ

...Ize získat především u poradenských a informačních středisek, jejichž seznam i kontakty naleznete na webových stránkách www.sfrb.cz a www.cmzrb.cz a také na pracovišti Státního fondu rozvoje bydlení:

Praha 1, Dlouhá 13
tel : 221 771 611, 234 712 611
fax : 222 315 105
e-mail: sekretariat@sfrb.cz

Autor: JUDr. Jan Wagner
Ilustrační foto: Archiv redakce

Zlatá cena za zateplovací systém weber.therm plus ultra



Společnost Saint-Gobain Weber Terranova, a.s. byla oceněna zlatou cenou v prestižní soutěži Stavební výrobek – technologie roku 2010 za zateplovací systém weber.therm plus ultra.

Soutěž je zaštiťována čtyřmi ministerstvy a řadou odborných institucí. Posláním soutěže je podpora nových výrobků, jejich využití na stavbách a snaha o zvyšování znalostí o inovacích mezi odbornou veřejností.

Společnost Saint-Gobain Weber Terranova a.s. si tohoto nejvyššího ocenění v soutěži velice váží a děkuje organizátorům, vypisovatelům a odborné porotě.

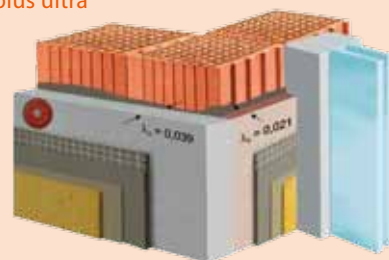
Něco více o weber.therm plus ultra – zateplovacím systému nové generace

Tento systém znamená velký skok ve vývoji kontaktních zateplovacích systémů.

Výborně tepelně izolovaný obytný, nízkooenergetický či pasivní dům s použitím zateplovacího systému s izolačními deskami běžné tloušťky je přáním každého stavebníka nebo vlastníka nemovitosti. Použitím kontaktního zateplovacího systému **weber.therm plus**

SLOŽENÍ ZATEPLOVACÍHO SYSTÉMU WEBER.THERM PLUS ULTRA:

- lepicí a stěrková hmota weber.therm plus ultra
- tepelný izolant desky Kooltherm K5
- kotevní prvky talířové hmoždinky
- armovací tkanina weber.therm 178
- tenkovrstvé omítky weber.pas v kombinaci s podkladním nátěrem
- weber.pas podklad UNI
- příslušenství k systému (soklové profily, podložky, spojky, rohové profily, okenní profily, dilatační profily)



ultra lze splnit přání stavebníků a investorů díky použitému zcela novému izolantu Kooltherm K5 se součinitelem tepelné vodivosti $\lambda_D = 0,021 \text{ W/mK}$.

Běžný kontaktní zateplovací systém s izolačními deskami z pěnového polystyrenu EPS 70 F tloušťky 20 cm lze nahradit systémem **weber.therm plus ultra** s tloušťkou izolačních desek pouze 11 cm.

Z důvodu vhodných rozměrů izolačních desek 1200 x 400 mm a jejich

nízké hmotnosti je montáž kontaktního zateplovacího systému **weber.therm plus ultra** rychlá a nenáročná. ■



Autor: Ing. Tomáš Pošta
Foto: archiv spol. Saint-Gobain Weber Terranova, a.s.

RÁDCE 2011

Společnost Saint-Gobain Weber Terranova, a. s. v rámci osvěty stavebního řemesla opět vydává na vlastní náklady unikátní publikaci pro stavebníky – **weber.RÁDCE 2011**. Letos přichází na trh již devátý ročník.

V příručce naleznete celou řadu návodových listů vytipovaných nejčastějších závad, kde je nejen problém popsán, ale i na protější straně vyřešen. Dále jsou zde uvedeny veškeré výrobky, které Saint-Gobain Weber Terranova v letošní stavební sezóně nabízí, včetně návodů k použití a technických parametrů. Na závěr

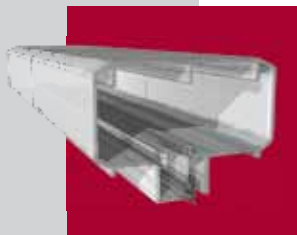
jsou zařazeny i vzorkovnice barev a struktur.

Weber.RÁDCE 2011 je členěn do jednotlivých kapitol:

- Zateplovací systémy
- Fasády
- Vnitřní nátěry
- Podlahy
- Lepicí tmely
- Technické malty
- Sanace

Rádce je k dostání ZDARMA v každých dobrých prodejnách stavebnin nebo je možnost si tuto publikaci objednat e-mailem: info@weber-terranova.cz.





Zábradlí pro panelové domy

Jediný certifikovaný systém zábradlí pro panelové domy v ČR

Pro balkony a lodžie panelových domů jsme vyvinuli, zkonstruovali a vyrábíme systém celohliníkového zábradlí Aluminco představující revoluci v oblasti rekonstrukce, revitalizace a sanace panelových domů.

Oproti běžně dodávanému železnému (pozinkovanému) zábradlí má hliníkové provedení řadu výhod:

- **Vynikající vzhled** – všechny použité profily (především madla) jsme navrhli s pomocí designera a jsou vyrobeny z našich forem
- **Jakékoliv barevné provedení** na přání zákazníka (mat nebo lesk dle vzorníku RAL)
- **Povrchová úprava** komaxit (prášková vypalovaná barva) – v kombinaci s hliníkem zaručuje velmi dlouhou životnost a především bezúdržbovost
- **Bezúdržbovost** – na rozdíl od zábradlí železného (pozinkovaného), celohliníkové nekoroduje nezanedává, s odtékající dešťovou vodou, stopy na fasádě
- **Velmi nízká hmotnost** – menší zatížení lodžie a tudíž celé budovy, snadnější a šetrnější manipulace při montáži



- **Profesionální řemeslné zpracování** podílející se na vynikajícím vzhledu
- **Jednoduchá a rychlá montáž** díky konstrukci se zasklívacími profily a velmi nízké hmotnosti
- **Snadná výměna výplně (skla)** při jejím případném poškození v průběhu užívání
- **Možnost zasklení lodžie (balkonu)** díky navrženému tvaru madla a celého zábradlí (při celkové rekonstrukci objektu nebo kdykoli dodatečně)
- **Srovnatelná cena** se železným (pozinkovaným) zábradlím
- **Velmi dobrý poměr užitných vlastností**, kvality a vzhledu vůči ceně
- **Až 15 let záruka** na materiál a povrchovou úpravu



Panelákové zábradlí Aluminco lze vyrobit a použít pro všechny typy panelových a bytových domů, tvary balkonů a lodžii (tvaru L, U, různé úhly) v délkách dle individuálních požadavků.

REKONSTRUKCE BYTU V DOMĚ KDE NIKDO NECHCE REKONSTRUOVAT

Tento článek popisuje rekonstrukci jednoho bytu v bytovém domě ve Vídni. Jeho majitel chtěl snížit nadměrné tepelné úniky, a tak oslovil sousedy, aby se dohodli na společném projektu zateplení. Bohužel byl přehlasován většinou a společná rekonstrukce se nekonala. Je možné s tím něco dělat? Není to sice jednoduché, ale realizovat to jde, pomocí promyšleného systému vnitřního zateplení. Nejedná se o typické řešení, které by mělo nahradit klasický osvědčený systém vnějšího zateplení fasády. Pokud to ale nejde „klasicky“, může to jít „alternativně“. Podívejme se tedy jak to dělají jinde, v tomto případě na rekonstrukci bytu do pasivního standardu.

Konstrukce domu

Tento vícepodlažní bytový dům byl postaven v roce 1960 a má celkem 6 podlaží, včetně přízemí. Byt, který má být rekonstruován, se nachází ve 4. patře. Nad i pod bytem jsou ještě byty sousedů. Orientace bytu je jiho-jihozápad, což umožňuje použití fotovoltaického systému na střechu domu.



Okna bytu ve 4. patře směřují do ulice a střešní okna do dvora na jižní straně.

Budova je tvořena masivními cihlovými zdmi bez izolace a dále potom 22 cm železobetonem s heraklitovými deskami o tloušťce 5 cm a omítkou silnou 2 cm. Nosné podlahy a stropy jsou zhotoveny z betonu. Vytápění zajišťují tři plynová topná tělesa, s vývodem přes obvodovou zeď. Teplá voda je zajištěna pomocí průtokového ohřívače. Okna jsou stará, nicméně dvojitá. Konstrukce tedy ne nepadá běžné výstavbě bytového fondu v ČR.

Systém vnitřní izolace

Nenechme se prosím zmílit. Nědo by si mohl říct, že se prostě vezme izolace a nalepí se na stěny ne zvenku, ale zevnitř. Ano, toto je základní princip, ale narozdíl od vnějšího zateplení, kde je izolace souvislá po celé ploše stěny, jsme nuceni izolaci zevnitř podrobit ještě důležitým ověřovacím výpočtům (izolace není souvislá, je přerušena vždy stropy bytů). Pokud výpočty neuděláme, můžeme si paradoxně současný stav ještě zhoršit – začne kondenzovat voda na povrchu přilehlých konstrukcí, nebo se začnou objevovat plísňové fleky. Přístup tedy musí být od začátku profesionální, jako to bylo v tomto případě.



V tomto případě bylo použito 25 cm izolace Isover společně s „chytrou“ parobrzdou Vario. Použití vnitřní folie je nutnost, zamezí

Při vnitřním zateplení obvodových stěn vznikají v místech styku se stropy plochy s nižší teplotou (tepelné mosty). Tepelnou simulací ve 2D, nebo 3D tyto místa odhalíme. Chladné plochy musíme ještě obalit další izolací – nejčastěji pomocí „límců“ cca 30 cm pás izolace pod stropem a v podlaze.

FAKTOR 10 NEJDŮLEŽITĚJŠÍ JE SPRÁVNÉ ROZHODNUTÍ

■ Pokračování seriálu o vysoce efektivních regeneracích bytových domů až s 90% úsporami.

Má-li se uskutečnit energeticky efektivní a cenově přiměřená rekonstrukce domu, musí to být v první řadě rozhodnutí investora. Bohužel často se stává, že majitelé nejsou dostatečně informovaní a většina architektů či projektantů, která nemá znalost technologie pasivních domů, jim v procesu rozhodování nepomůže nebo je i odradí. Investor by proto měl mít alespoň základní přehled problematiky, aby mohl správně definovat zadání.

Proces rozhodování může být ovlivněn několika faktory, z nichž nejdůležitější jsou:

- úroveň informovanosti majitele nemovitosti a architekta / projektanta o vhodných úsporných opatřeních (vysvětleno v předcházejících dílech článku)
- vlastnická práva
- účast majitelů či nájemníků v rozhodovacím procesu

Vlastnická práva a vliv na proces rozhodování

Vše závisí na lidech, a proto se úspěch v této oblasti odvíjí od jejich povědomí a přesvědčení. Mnohdy nebrání kvalitním rekonstrukcím na pasivní standard samotné vyšší finanční náklady, ale vůle a přesvědčení vlastníků a dalších zainteresovaných o správnosti vynaložených prostředků tímto směrem.

Který typ vlastnictví je u nás nevhodnější pro údržbu a komplexní renovace? Z výsledků šetření Ústavu územního rozvoje vyplynulo, že

největší motivaci mají vlastníci bytových jednotek, po nich následují bytová družstva. Skutečný stav regenerací s tím tak jednoznačně nekoresponduje. Družstva a vlastníci se sice o domy průběžně starají lépe, ale provádějí spíše dílčí modernizace, jako zateplování obvodových plášťů, výměnu oken a vnitřních rozvodů. Častokrát je míra těchto kroků omezena rozpočtem a nevolí se komplexní vysoce úsporná řešení.

Participace nájemníků bytů v rozhodovacím procesu

1. Nastavte si projekt dle vlastních potřeb

Zjištění potřeb vlastníků či nájemníků bytů např. formou dotazníků a přizpůsobení koncepce renovace těmto potřebám je nesmírně důležité. Nakonec jsou to oni, kteří každodenně žijí v těchto bytech a nejlépe ví, co jim schází nebo vadí. Tento fakt, v minulosti a bohužel i dnes značně zanedbáván, však rozhoduje o úspěšnosti opatření. Nebudou-li uživatelé souhlasit se změnami a nebudou-li také dostatečně informováni, může to ovlivnit spolupráci během rekonstrukce či uživatelské chování po uvedení do provozu. Spokojenost uživatelů s obnovou domu je přímo závislá na jejich ztotožnění se s změnami. Stalo se již několikrát, že skupina obyvatel vznesla protest nebo použila právní sílu proti průběhu rekonstrukce. Nejlepším lékem je proto efektivní komunikace s obyvateli od samého počátku průběhu rekonstrukce.

2. Při diskuzích a rozhodování využijte prostředníka či facilitátora

Zjištění potřeb a zájmů nájemníků může probíhat více způsoby. Kvůli objektivitě celého procesu je vhodné a většinou i žádoucí pozvat si externí nezávislou organizaci, která pomáhá zjednodušit jednotlivá setkání, vyhodnocovat dotazníky a slouží jako prostředník v komunikaci v trojúhelníku investor – architekt – stavební firma. K zvládnutí problematických situací, které se objevují prakticky u všech jednání o rekonstrukcích a k dosažení dohody či rozhodnutí je často potřeba profesionálních schopností facilitátora. Úloha facilitátorů se přesto často podceňuje a se samozřejmostí se jí ujímá někdo z řad obyvatel. Často na úkor výsledku.

3. Pro informování a zapojování využijte všechny kanály

Důležité je, aby byli obyvatelé ochotní zapojit se a to již od začátku ve fázi plánování. Proto je vhodné vytvořit již na prvním setkání pracovní skupiny dobrovolníků z řad obyvatelů. Ti dále působí v různých oblastech jako „mluvčí“ a iniciují informační setkání a jiné akce. K efektivnímu zapojení do procesu a zjištění názoru všech dotyčných mohou pomoci různé komunikační kanály:

- moderované veřejné shromáždění nezávislou osobou
- dotazníky
- rozhovory/konzultace
- schránky na dotazy od začátku do konce
- sídlištní časopis/zpravodaj/nástěnky/letáčky
- komunitní oslava

Informace by měly být dostupné všem v tištěné podobě i elektronicky. Jako účinná motivace mohou posloužit i ukázky zdařilých příkladů (exkurze) nebo zřízení ukázkových místností např. s modelem osazení okna, zateplovacího systému, větrací jednotky apod..

Občané se mohou aktivně zapojit i do procesu plánování. Každého lze považovat za experta na své bydlení a své přímé okolí. Proto pomocí pracovních skupin, kulatých stolů či workshopů v spolupráci s architekty mohou přispět k návrhu a zpracovat do něj své připomínky a přání.

Při zapojení obyvatel do procesu plánování a rozhodování je nutné dodržovat některá základní pravidla:

- obyvatelé musí mít přístup k informacím o projektu,
- všichni obyvatelé, kteří mají zájem, by měli mít možnost se zapojit,
- na začátku musí být stanoveno, jak bude naloženo s výsledky procesu zapojení obyvatel,
- obyvatelé musí být se svými žádostmi, prosbami a návrhy bráni vážně,
- proces zapojení nesmí sloužit žádné manipulaci, zneužití a musí být nestranný.

Výběr projektanta – popis / zásady

Kvalitní projekt je základem kvalitní rekonstrukce. Jen architekti / projektanti, kteří mají zkušenosti s technologií nízkoenergetických nebo pasivních domů, mohou navrhnout energeticky i ekonomicky úsporné řešení. Investor by proto měl prověřit reference jejich předchozích projektů.

Vyšší cena za projekt „pasivní“ regenerace je obvykle odůvodněná, protože projektová dokumentace je zpracována podrobněji než běžně. Projektová dokumentace rekonstrukce by měla obsahovat:

- Návrh vhodné tepelné izolace s tepelnými vlastnostmi konstrukce dle doporučení pro pasivní domy.
- Řešení konstrukčních detailů bez tepelných mostů (např. okna, atika, střecha, atd.).

- Návrh vzduchotěsné vrstvy s použitím těsnících materiálů.
- Optimalizace oken (typ zasklení, rám, letní zastínění, atd.).
- Návrh nuceného větrání (volba vhodného větracího systému, protihluková i protipožární ochrana, možnost regulace a revize).
- Regulace otopného systému a patřičné zateplení rozvodů (případně náhrada zdroje tepla).
- Výpočet potřeby energie dle národní normy a ekonomická kalkulace.

V případě jakýchkoliv pochybností o návrhu, je možné přizvat externí organizaci nebo projektanty ke kontrole.

Kontrola kvality – realizační fáze

Celková rekonstrukce vyžaduje nejen precizní návrh ale také kvalitní provedení, které nemůže být realizováno „amatéry“. Proto je dobré se ujistit, že všechny práce provádí kvalifikovaná firma s patřičnými zkušenostmi a zárukou kvality. Při jejím výběru zohledněte:

- informujte se o referencích a zkušenostech stavební firmy,
- porovnejte cenové nabídky firem,
- důležitá je smlouva o dílo, nejlépe ověřená právníkem,
- ve smlouvě požadujte dosažení požadovaných hodnot a záruku kvality,
- záruky by měly být zahrnuty ve smlouvě, stejně jako penále a pokuty.

Pokud se vyskytnou pochybnosti o kvalitě stavební firmy, vždy je možné využít služeb technického dozoru investora nebo stavebního inspektora. Náklady s tím spojené se vyplatí, díky službám externí inspekce jsou ušetřené náklady mnohem vyšší.

Problémy užívání rekonstruovaných bytů

Po úspěšné rekonstrukci přichází fáze užívání. Abychom dosáhli požadovaných výsledků v úsporách energie, zcela zásadní je, jakým způsobem budou nájemníci byty užívat. Je obtížné změnit dlouholeté návyky.

Nájemníci mají občas tendenci používat okna k větrání místnosti, i když je zapnutá větrací jednotka nebo se snaží snížit teplotu v místnosti otevřením oken, místo aby otočili ventilem u radiátorů.

Hlavní uživatelské problémy, které snižují význam energeticky úsporných opatření:

- Použití přirozeného větrání okny zvláště v zimě místo nuceného větrání s rekuperací tepla.
- Příliš velká výměna vzduchu (intenzita větrání) může způsobit velmi suchý vzduch v interiéru – nutné nastavení vhodného stupně v závislosti na počtu osob v bytě.
- Příliš vysoká vnitřní teplota – po rekonstrukci jsou povrchy stěn, oken, atd. teplejší, takže je možné pokojovou teplotu snížit při zachování stejné tepelné pohody.
- K termoregulaci nejsou používány ventily u radiátorů – termostatické ventily udržují nastavenou pokojovou teplotu.
- V letním období se řádně nevyužívá zastínění a okna jsou často během dne otevřená. To může vést k přehřívání interiéru a tepelné nepohodě. Řešením je použití stínícího systému společně se zavřenými okny a nuceným větráním v letním režimu.

Kromě prevence proti vzniku uvedených problémů se doporučuje provést úvodní zaškolení k užívání systému (společné nebo individuální), ideálně včetně předání uživatelské příručky. I později by uživatelé měli mít možnost konzultovat případné potíže s užíváním.

Tyto problémy se obvykle objevují během prvního roku po rekonstrukci. V případě značného rozdílu mezi očekávanými úsporami a skutečností, lze zajistit dodatečný monitoring s cílem definování možných příčin (např. otevírání oken, užívání vzduchotechniky, pokojové teploty, atd.). ■

Další díl bude věnován ekonomice opatření a ukázce nejlepších příkladů.

Autor: Juraj Hazucha,
Centrum pasivního domu