

OBSAH ČÍSLA

2/2010

Revitalizace bytových domů – financování	2
Veřejná podpora	4
Nová forma podpory výstavby nájemních bytů	7
Nový panel	8
Chystáte rekonstrukci?	9
Faktor 10 – jak na komplexní regenerace konkrétně?	12
Termovize	14
Opravy zateplovacích systémů	16
Proč a jak vyměnit radiátor	19
Nízké střechy na panelových domech	20
Nová moderní plynová kotelna	23
Pořídte si vlastní komín a šetřete náklady	25
Co vás čeká při výměně starého výtahu?	28
Omítáte pórobeton?	31
Moderní koncepty úsporných okenních konstrukcí	34
Křížovka s... Thermona	35
Poskládejte si Domino ve své koupelně	36
Obaly a odpady z domácnosti	38
Víte co se děje ve vašem bytě, když nejste doma?	40
Požární ochrana – práva a povinnosti	44
Právní poradna	48
Vyúčtování tepla a teplé užitkové vody	51
Výtahová šachta	52
Jak nafouknout parcelu	54
Když se dům zaplete	55
Polibek	56
Na co nezapomenout v letních měsících	58
Zahradníčíme na balkoně nebo okně	59
Akvárium – 2. část	60
Savování	61
Hurá do sedel	63

EDITORIAL

To nám ten čas ale letí. Mám pocit, že je to pár dnů, kdy jsem se na těchto stránkách zamýšlel nad tím, jaká byla ta letošní zima krutá a dlouhá a ejhle, za chvíli tu máme léto.

V průběhu jarních odborných symposií sleduji, že zájem o rekonstrukce bytových domů nepolevuje ani v letošním roce, ba naopak. Z tohoto trendu mám opravdu velkou radost a držím pěsti všem, kteří se již dokázali v domě domluvit na postupu revitalizace jejich domu a čeká je nelehká práce související s touto činností. Námaha však bude odměněna pěkným a energeticky šetrným domem. Všem, kteří se ještě nerozhodli, doporučuji začít se rychle snažit. Dům bez údržby chátrá a chátrá a za chvíli nebudete řešit problém jak zkvalitnit bydlení, ale kde bydlet. No a ti všichni, kteří mají již revitalizováno, by neměli usnout na vavřínech, ale měli by se o svůj dům pravidelně starat, aby byl ve výborné kondici s minimálními náklady co nejdéle.

Věřím, že toto číslo bude inspirací pro všechny.

Přeji všem krásné léto, báječné prázdniny a dovolené.

*Ing. Petr Němec
Ředitel projektu*



■ Jak To Dělají Jinde

Informační bulletin Jak to dělají jinde 2 / 2010 vyšlo v Brně v červnu 2010 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:
Jan Pohořelický
* grafika Imagio.cz / Dreamstime.com

OBRÁZEK NA OBÁLCE:
montáž 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



Bydlení, jeho kvalita patří k základním lidským potřebám. Významným fenoménem posledních několika let v oblasti bytových domů je prudké tempo revitalizace stávajícího bytového fondu. V současné době je ze zcela pochopitelných důvodů akcentován efekt úspory energie. Neměli bychom ale zapomínat i na další pozitivní dopady, které s sebou revitalizace bytového domu přináší. Jedná se zejména o efekt zvýšení kvality bydlení, například v podobě snížení hluchnosti, odstranění problémů s vlhkostí, snížení prašnosti a také nezanedbatelný efekt prodloužení životnosti bytového domu. Zajímavým aspektem revitalizace bytového domu je docílení zvýšení tržní hodnoty privátního majetku, tedy bytové jednotky v osobním vlastnictví, s využitím společné investice všech majitelů bytových jednotek zastřešených společenstvím vlastníků jednotek. Pohled na nabídky realitních kanceláří nás nenechává na pochybách, že kvalitně provedená revitalizace bytového domu se pozitivně projevuje i na tržní ceně bytových jednotek.

Jakým způsobem vlastně postupovat?

V samotném úvodu je nutné učinit rozhodnutí týkající se rozsahu plánované revitalizace, tj. jaké opravy je nutné provést (zde nesmíme zapomenout, že některé dotační tituly vyžadují provedení určitého rozsahu oprav). Tato potřeba bude konfrontována s finančními možnostmi daného společenství. Zde hraje důležitou roli množství prostředků, které si společenství již naspořilo ve fondu oprav a výše příspěvku, který do fondu oprav měsíčně vybírá od majitelů bytových jednotek. K dofinancování investice pak můžeme využít úvěr od peněžního ústavu v kombinaci s některým

z dotačních titulů. Spolupráce s peněžním ústavem nám zároveň umožňuje získat poradenství zkušených odborníků působících v této oblasti.

Jaké je aktuální doporučení?

Současné doporučení je revitalizaci bytového domu příliš neodkládat. Důvodů je několik. Pokles naší ekonomiky se projevil na snížení cen stavebních prací. Spolufinancování investice úvěrem od peněžního ústavu je v současné době možné realizovat za zajímavých cenových podmínek. Je otázkou jak dlouho tato současná příznivá hladina úrokových sazeb vydrží. Investice do snížení energetické

náročnosti nemovitostí jsou podporovány řadou dotačních titulů, zejména pak Zelená úsporám, Nový panel či ČSOB programem energetických úspor. V rámci dotačních titulů se podařilo rozšířit jejich dostupnost včetně odstranění počátečních obtíží, které vznikaly při jejich vyřizování. ■



GENERÁLNÍ
PARTNER

Autor: Martin Kohel
(Autor je pracovníkem ČSOB)
Foto: ©Kalousp*

ZÁRUKY A DOTACE na podporu oprav bytových domů v programu NOVÝ PANEL



- Záruky až do výše 80 % jistiny úvěru
- Dotace úroků ve výši 2,5 % až 4 % p. a. z výše úvěru

Základní podmínky k získání podpory

- Bytový dům musí být postaven na území České republiky.
- Předmětem opravy bytového domu musí být vždy nejméně činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 programu.
- Úvěr, ke kterému je žádána podpora, musí být poskytnut bankou nebo stavební spořitelnou.
- Oprava musí být prováděna v souladu s platnými právními předpisy.
- Dodavatel opravy musí mít zaveden a certifikován systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001:2001 nebo EN ISO 9001:2001.
- Žádost o podporu musí být doporučena poradenským a informačním střediskem pověřeným k výkonu této činnosti Ministerstvem průmyslu a obchodu.
- Při změně stavby podle stavebního zákona či k větší změně dokončené budovy podle zákona o hospodaření s energií musí obvodový plášť budovy splňovat alespoň požadovanou hodnotu průměrného součinitele prostupu tepla (platí pouze pro panelové bytové domy).

Doporučený postup podání žádosti

- a) vyplnit žádost o záruku či dotaci a zaslat ji do ČMZRB bez smluv s dodavateli, ale minimálně s těmito přílohami:
 - Stanovisko poradenského a informačního střediska k poskytnutí podpory.
 - Příloha k žádosti vyplněná úvěrující bankou nebo úvěrová smlouva (k žádosti o záruku).
 - Úvěrová smlouva (k žádosti o dotaci na úhradu úroků).
 - Výpis z katastru nemovitostí.
- b) uzavřít smlouvy o dodávkách strojů a zařízení, příp. zahájit stavební práce,
- c) doplnit bez zbytečného prodlení žádost o podporu o všechny přílohy, které dosud nebyly ČMZRB předány.

Kombinace podpor z programu NOVÝ PANEL a programu Zelená úsporám

- Pro současné využití podpor z obou programů u jednoho projektu komplexní opravy bytového domu je potřebné seznámit se s informacemi na webových stránkách ČMZRB a SFŽP.
- Na stejný typ opravy nelze současně získat dotaci z obou programů.

Podrobné informace na www.cmzrb.cz

VEŘEJNÁ PODPORA

Pravidla veřejné podpory byla vytvořena proto, aby se regulovaly státem poskytované prostředky, které mohou ovlivnit podnikatelské prostředí či trh. Tyto prostředky vytvářejí nerovné podmínky v konkurenčním prostředí, protože zvýhodňují vybranou skupinu ekonomických subjektů. V některých případech však mohou být tyto negativní účinky kompenzovány, případně převýšeny pozitivním přínosem.



Z tohoto důvodu byla stanovena pravidla hospodářské soutěže, která umožňují výjimky z těchto norem, která byla Evropským společenstvím definována již při jejím založení.

Situace je popsána v člancích 87 a 88. Článek 87 definuje veřejnou podporu v následujících bodech:

- 1) podpora je poskytnutá z veřejných prostředků
- 2) udělení podpory narušuje nebo hrozí narušením hospodářské soutěže
- 3) podpora je selektivní – zvýhodňuje určité podniky nebo odvětví výroby
- 4) podpora ovlivní obchod mezi členskými státy

Pokud jsou uvedené znaky splněny, jedná se o veřejnou podporu. Určení veřejné podpory neovlivňuje právní forma příjemce, rozhodná je pouze podporovaná činnost. Takto vymezená podpora se řídí příslušnými pravidly a její maximální výše je omezena tak, aby poskytnuté podpory v co nejmenší míře ovlivňovaly trhy v jednotlivých členských státech.

Tato pravidla jsou z jednoho pohledu omezující, neboť příjemci stanovují maximálně čerpanou částku, na druhou stranu působí ochranný, neboť na trh každého, kdo vyvíjí

ekonomickou činnost, není umožněno poskytnout neřízené množství prostředků (z jiných, ekonomicky silnějších členských států), které by narušily trh nevratným způsobem.

Státní dotace Zelená úsporám nese znaky bodů jedna až tři usnesení ES, na základě této skutečnosti je nutno tuto podporu limitovat dle stanovených pravidel.

*Ing. Petr Němec,
ředitel projektu Jak to dělají jinde*

Co je Zelená úsporám?

Zelená úsporám je program Ministerstva životního prostředí administrativně Státním fondem životního prostředí ČR, zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje energie v rodinných a bytových domech. Program iniciovalo Ministerstvo životního prostředí s cílem ušetřit občanům výdaje za teplo, ozdravit ovzduší a snížit emise CO₂ v České republice.

Veřejná podpora a Zelená úsporám

Veřejnou podporou se podle legislativy EU rozumí každá finanční podpora poskytnutá v jakékoli formě

státem nebo ze státních prostředků, která může narušit hospodářskou soutěž. Za státní prostředky se považují i dotace z programu Zelená úsporám.

V režimech veřejné podpory žádají bytová družstva, společenství vlastníků jednotek a všichni vlastníci obytných domů, kteří pronajímají byty. V rámci veřejné podpory se na ně pohlíží jako na podnik.

Režimy veřejné podpory

V programu Zelená úsporám lze poskytovat dotace ve třech režimech veřejné podpory (VP), a to „de minimis“, podle „Blokové výjimky“ a podle „Dočasněho rámce“.

Výběr režimu

Obecně lze říci, že důležitými kritérii při rozhodování jsou zejména **velikost a počet domů, na které se investice vztahuje – od počtu bytů a m² podlahové plochy se odvíjí výše podpory dle programu Zelená úsporám.** Dalším hlediskem je **velikost subjektu žadatele** (tj. počet jeho zaměstnanců a roční obrát / aktiva celkem – viz typ podniku v tabulce u Blokované výjimky). **Výběr významně ovlivní také kombinování podpor** na tutéž investiční akci

CHARAKTERISTIKA A PODMÍNKY

De minimis	Dočasný rámec	Bloková výjimka
Právní úprava: Nařízení Komise (ES) č. 1998/2006	Právní úprava: Sdělení Komise – Dočasný rámec Společenství pro opatření státní podpory zlepšující přístup k financování za současné finanční a hospodářské krize Sdělení Komise k Dočasnému rámci (Český přechodný rámec)	Právní úprava: Nařízení Komise (ES) č. 800/2008
Typický žadatel: Společenství vlastníků jednotek v menším bytovém domě Bytové družstvo vlastníci jeden menší dům	Typický žadatel: Společenství vlastníků jednotek v jednom (i větším) bytovém domě Bytové družstvo vlastníci jeden (i větší) bytový dům	Typický žadatel: Větší bytová družstva, kde investice dosahují desítek milionů
Kdy žádat: Před realizací opatření i po jejím dokončení.	Kdy žádat: V období 1. 1. 2008 až 31. 12. 2010; tj. od 7. 5. 2009, resp. 1. 9. 2009 v programu Zelená úsporám.	Kdy žádat: Před realizací investice.
Kdy zahájit investici: Bez omezení, avšak pozor na termíny ukončení realizace dané dotačním programem.	Kdy zahájit investici: Bez omezení, avšak pozor na termíny ukončení realizace dané dotačním programem.	Kdy zahájit investici: Po přijetí žádosti krajským pracovištěm – tj. poté, co poštou obdržíte tzv. unikátní číslo žádosti.
Výše podpory: Maximálně 200 000 € celkem na všechny projekty ve třech po sobě jdoucích účetních obdobích; přepočtení dle kurzu Evropské centrální banky ke dni vydání rozhodnutí ministra o poskytnutí podpory z programu Zelená úsporám.	Výše podpory: Maximálně 500 000 € celkem ve výše uvedeném období; přepočtení dle kurzu Evropské centrální banky ke dni vydání rozhodnutí ministra o poskytnutí podpory z programu Zelená úsporám.	Výše podpory: Výše podpory je omezena velikostí podniku dle kritérií uvedených v tabulce a nesmí překročit dané procento ze způsobilých nákladů investice.
Doporučení: Vzhledem k výši podpory určeno pro menší projekty, tj. u společenství vlastníků jednotek nebo bytových družstev vlastníci jeden menší bytový dům.	Doporučení: Spíše pro menší projekty, pokud subjekt už dříve čerpal v de minimis. Rozhodnutí ministra o poskytnuté podpoře musí být podepsané před 31. 12. 2010 (tj. žádost podaná v dostatečném předstihu).	Doporučení: V režimu Blokované výjimky se financují projekty, u nichž možná výše podpory dle realizovaného opatření překročí 500 000 €. Většinou jde o bytová družstva s více domy.

z více zdrojů – např. z programu Nový panel a Zelená úsporám. Optimální pořadí zahájení investice a podání žádosti je v tomto případě dobré konzultovat s odborníkem na veřejnou podporu a finance. Můžete využít např. poradenskou a informační střediska programu Nový panel (www.sfrb.cz/programy-a-podpory).

Pro výběr nejvhodnějšího režimu je nutné si **nejprve vypočítat maximální možnou podporu podle typu prováděného opatření**. Pro oblast A (zateplení) ji zjistíme tak, že počet metrů podlahové plochy, na které se

vztahuje podpora v programu Zelená úsporám, vynásobíme částkou podpory podle kvality zateplení (tj. např. 1 500 Kč/m² nebo 1 050 Kč/m² atp.). Příklad: Podlahová plocha 2200 m² krát částka 1 500 Kč = 3 300 000 Kč. Poté se postupuje podle následujícího klíče:

a) Nežádal jsem o dotaci z veřejné podpory

I. Je-li výše podpory podle typu opatření do 200 000 € (odpovídá cca 3 400 m² podlahové plochy, tj. do 50 bytů), vyberte si režim **de minimis**.

II. Je-li výše podpory podle typu opatření do 500 000 € (odpovídá cca 8 500 m² podlahové plochy, tj. zhruba do 120 bytů), vyberte si režim **Dočasněho rámce (do 31. 12. 2010!)**.

b) Žádal jsem o dotaci z veřejné podpory

Pokud jste už v posledních třech účetních obdobích (tj. v současném a dvou předchozích) žádali o podporu de minimis, mějte na paměti, že částky podpory se za uvedené období sčítají. Na současnou investici dostanete tedy ►

BLOKOVÁ VÝJIMKA – VÝŠE PODPORY A ZAŘAZENÍ PODNIKU:

Počet zaměstnanců	Roční obrat		Aktiva celkem	Typ	Podpora ZÚ v oblasti A a B (v % ze způsobilých nákladů)	Podpora ZÚ v oblasti C (v % ze způsobilých nákladů)
< 50	≤ 10 mil. €	nebo	≤ 10 mil. €	malý podnik	40 %	65 %
< 250	≤ 50 mil. €	nebo	≤ 43 mil. €	střední podnik	30 %	55 %
≥ 250	> 50 mil. €	nebo	> 43 mil. €	velký podnik	20 %	45 %

maximálně částku rovnající se rozdílu předchozí dotace od maximální možné podpory pro vybraný režim. Pokud jste tedy např. už dříve čerpali v režimu de minimis podporu ve výši 150 000 €, můžete podruhé dostat max. 50 000 € v de minimis, 350 000 € v Dočasném rámci atp.

- c) *Pokud je výše podpory podle typu opatření nad 500 000 €,* vyberte si čerpání v režimu **Blokové výjimky**. Bude-li však částka možné podpory podle velikosti subjektu žadatele v režimu Blokované výjimky nižší než 500 000 € (resp. 200 000 € po konci platnosti Dočasného rámce), bude pochopitelně pro žadatele výhodnější zvolit režim Dočasného rámce (resp. de minimis). V režimu Blokované výjimky je možné žádat vícerokrát (ne však na stejné opatření!). Výše podpory je daná omezeními příslušného dotačního programu – v programu Zelená úsporám je to hranice 100 milionů korun. A v tomto režimu je krácena dle velikosti subjektu žadatele (tj. podniku – viz dále).

Jak vypočítám procento podpory ze způsobilých nákladů?

Způsobilé náklady jsou takové náklady, které přímo souvisí s realizací opatření podpořených z programu Zelená úsporám. Částku podpory podle typu realizovaného opatření (vč. eventuální podpory na projekt) vydělíme částkou způsobilých nákladů na dané opatření a vynásobíme číslem 100. Přesáhne-li poměr povolenou hranici podpory pro příslušný

podnik, žadatel získá pouze částku odpovídající uvedené procentní hranici.

Potřebné náležitosti

Pro čerpání ve všech režimech musí být doloženy následující dokumenty:

- Čestné prohlášení o čerpání / nečerpání podpory de minimis
- Prohlášení žadatele o zařazení podniku
- Prohlášení žadatele o statutárním orgánu a jeho členech
- Prohlášení a závazky žadatele
- Doklad o právní subjektivitě
- Doklad, kterým je určena osoba pověřená jednáním se SFŽP
- Rozpočet organizace na stávající, popř. následující rok
- Daňové příznání nebo roční výkaz hospodaření

Každý režim má navíc své příslušné přílohy, jejichž seznam naleznete na stránkách www.zelenausporam.cz spolu s doporučenými vzory formulářů. Tyto formuláře nejsou závazné, podstatné je pouze to, aby žadatel doložil všechny v nich požadované informace.

Souhrn všech požadovaných náležitostí pro příslušný režim veřejné podpory musí žadatel podepsat a podpis nechat úředně ověřit. Pokud doklady sváže k sobě, postačí jeden úředně ověřený podpis na seznamu příloh pro všechny potřebné dokumenty.

Problematiku veřejné podpory řeší evropská legislativa, její náležitosti program Zelená úsporám neupravuje. Veškeré informace jsou pouze doporučením. Za správné splnění požadavků veřejné podpory zodpovídá vždy žadatel.

Kombinace programů Nový panel a Zelená úsporám

Chcete-li současně žádat o dotaci i z programu Nový panel, je důležité zvolit správný postup. Jedná se o souběh více veřejných podpor a na to se vztahují zákonná omezení. Doporučujeme si proto nechat poradit od finančních odborníků na veřejnou podporu. Je přitom nutné, aby žadatel splnil obě následující podmínky:

1. Na zateplení bude využívat dotaci z programu Zelená úsporám.
2. Na ostatní opravy (mimo zateplení) bude využívat dotaci či záruku z programu Nový panel

Nelze tudíž žádat o podporu na stejné náklady (jedno opatření) z více zdrojů veřejných peněz (tj. z obou programů). Více informací ke kombinaci programů najdete na www.zelenausporam.cz, sekce Veřejná podpora a Zelená úsporám, příklady a postupy při kombinaci viz též na webu Českomoravské záruční a rozvojové banky (www.cmzrb.cz). ■

Zelená úsporám

Zdroj: www.zelenausporam.cz
a tiskové materiály SFŽP
Foto: ©Blackan*

Nová forma podpory VÝSTAVBY NÁJEMNÍCH BYTŮ



Na rozdíl od vlastnických forem bydlení, nové nájemní byty bez státní podpory vznikají jen velmi výjimečně. Důvodů je několik. Návratnost vložených finančních prostředků je ve srovnání s jinými investičními příležitostmi nepoměrně delší, banky jsou velmi opatrné a na projekty nájemního bydlení poskytují úvěry jen velmi málokdy. V neposlední řadě zrazují iniciativu potenciálních investorů i obavy z problematické realizace soudní ochrany práv vlastníků v nájemních právních vztazích. Přitom ale dostatečná nabídka dostupných nájemních bytů je nezbytným předpokladem zdravého fungování bytového trhu. A v řadě našich měst a obcí přiměřená nabídka nájemních bytů schází.

To všechno jsou důvody, pro které se vláda rozhodla o zvýšení pozornosti výstavbě nájemního bydlení a přijala opatření na podporu jeho výstavby, tentokrát zcela novou formou, formou garancí za splácení investičních úvěrů, kterými bude výstavba nájemních bytů financována. Garanční podpora investic do bydlení se objevuje poprvé jako nástroj naší státní bytové politiky.

Rozhodnutí vlády je formulováno nařízením vlády č. 438/2009 Sb., kterým bylo novelizováno dřívější nařízení č. 370/2004 Sb. Novela nařízení vlády umožňuje Státnímu fondu rozvoje bydlení poskytnout ručení za úvěry poskytnuté bankami na výstavbu nájemních bytů. Program záruk je realizován tímto Fondem od 1. dubna 2010 a je otevřen všem investorům, kteří splní podmínky citovaného nařízení. Investorem již nemusí být jen obec nebo město, ručení může být i soukromá fyzická nebo právnická osoba, neziskové

společnosti nevyjímaje. Jedním z cílů podpůrného programu je právě motivovat ke zřizování nájemních bytů především soukromý kapitál.

Záruka Státního fondu rozvoje bydlení se poskytuje až do 70 % nesplacené jistiny zajišťovaného úvěru a to po dobu jeho splatnosti, nejvýše na dobu 40 let. Ručení může být poskytnuto na výstavbu nových objektů s nájemními byty a v takovém případě může zaručena část jistiny až do výše 1 500 000 Kč na jeden byt, popř. až do výše 1 800 000 Kč, pokud je součástí projektu i výstavba technické infrastruktury a investorem je obec. V případě, že nový nájemní byt vznikne nikoliv novostavbou, ale stavební úpravou již existující stavby, je možné poskytnout ručení až do výše 300 000 Kč na jeden byt.

Po dobu ručení, nejméně však po dobu 10 let, investor nesmí připustit jiné využití vzniklých bytů než k bydlení nájemním právem a bez souhlasu Fondu nesmí vlastnické

právo převést na jinou osobu. Ručení je ovšem poskytováno za velmi nízkou cenu (do 0,6 %), smysl podpory je i v tom, že je výrazně levnější než srovnatelné produkty na finančním trhu. Zpočátku jsou záruky poskytovány v režimu tzv. minimální veřejné podpory podle nařízení Evropské komise o „de minimis“, a to až do ukončení procesu notifikace nového podpůrného opatření u výkonných orgánů EU.

Veškeré potřebné informace včetně formuláře žádosti a výčtu potřebných dokladů lze najít na webových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení www.sfrb.cz. Žádosti o tuto formu podpory lze uplatnit na pracovištích Fondu v Praze i v Olomouci. Potenciálním žadatelům však lze doporučit, aby svůj investiční záměr ještě před podáním žádosti se SFRB konzultovali. ■

Autor: SFRB
Foto: © Fantasista*

NOVÝ PANEL

aneb podpora oprav, modernizací, rekonstrukcí a zateplování bytových domů

Úroková dotace, která snižuje úrokové zatížení investora. Poskytování úrokové dotace administruje na základě mandátní smlouvy Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. Ta také přijímá žádosti o tuto formu podpory.

Bankovní záruka usnadňuje investorům přístup k bankovním úvěrům, pomáhá těm, kteří při jednání s bankou nemají po ruce dostatek zajišťovacích

nástrojů. Zatímco smlouvu o úrokové dotaci uzavírá ČMZRB a.s. jménem Státního fondu rozvoje bydlení, bankovní záruku poskytuje svým jménem, neboť je to její bankovní produkt. Nabízí jej ovšem výrazně levněji než by odpovídalo běžným podmínkám na finančním trhu. Na realizaci záruky přispívá totiž rovněž Státní fond rozvoje bydlení a tím plní smysl této formy podpory.

Odborná poradenská a informační pomoc investorům. Tu poskytuje soustava více než 70 poradenských a informačních středisek vybavených kvalifikovanými odborníky. Střediska zřizují právnické osoby s bohatými zkušenostmi v tomto oboru, které byly autorizovány Ministerstvem průmyslu a obchodu. ■

Zdroj: SFRB

SEZNAM OPRAV A MODERNIZACÍ, NA KTERÉ LZE POSKYTNOUT PODPORU

Část A

- Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby
- Sanace statických poruch nosné konstrukce
- Oprava obvodového pláště a reprofilace styků dílců obvodového pláště
- Oprava lodžii nebo balkonů včetně zábradlí
- Zateplení neprůsvitného obvodového pláště se současnou sanací obvodového pláště
- Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály
- Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, pergoly atd.
- Vyregulování otopné soustavy
- Oprava nebo výměna rozvodů zdravotních instalací a plynu

Část B

- Výměna balkonů nebo oprava lodžii, balkonů včetně zábradlí
- Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
- Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy
- Oprava nebo výměna výtahu včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
- Oprava nebo výměna elektrických zařízení a rozvodů; silnoproud, slaboproud

Část C

- Výměna vstupních stěn do objektů s uplatněním řešení, které zabezpečuje jejich ochranu před ničením vandaly
- Repase nebo výměna vstupních dveří do bytů
- Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody

- Modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles
- Oprava nebo modernizace bytového jádra včetně rozvodů elektřiny, zdravotních instalací a plynu
- Oprava nebo modernizace vzduchotechniky
- Zřízení nového výtahu, oprava nebo výměna výtahu včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
- Oprava hromosvodů a protipožárních zařízení a konstrukcí

Část D

- Instalace termosolárních panelů
- Zasklení lodžii nebo balkonů
- Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby
- Oprava vnitřních stěn a stropů
- Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah ve společných prostorách
- Oprava komunikačních prostor
- Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení
- Měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby teplé užitkové vody, spotřeby studené vody
- Náhrada rozvodů plynu pro vaření za rozvod elektřiny
- Modernizace rozvodu teplé užitkové vody, zejména pákové baterie, izolace stoupačích potrubí, bytový vodoměr teplé užitkové vody
- Změny dispozičního řešení bytu
- Bytové mezonetové nástavby při sloučení bytu v nejvyšším podlaží
- Projektové práce, projektová dokumentace
- Statický posudek
- Revize technického zařízení budov
- Získání průkazu splnění požadavků hospodárné spotřeby energie na vytápění

CHYSTÁTE REKONSTRUKCI?

Jaké informace nás zajímají nejvíce? Podle další z anket, která proběhla v rámci internetového portálu Bydlet v panelu se stále tématem číslo 1 drží rekonstrukce domů. Pod tímto širokým pojmenováním se skrývá především výměna oken, řešení zateplení a nová fasáda. Uvnitř domu pak nejčastěji řešíme rekonstrukci výtahu. To vše provází společná potřeba zajištění vhodného financování. Jak se správně rozhodnout?

ZATEPLENÍ: Jak poznat kvalitu polystyrenu?

Oceníme monitoring kvality pěnového polystyrenu (EPS) a Značku kvality. Zejména Značka kvality nám při výběru vhodného systému EPS zaručí okamžitou orientaci, zda se pohybujeme v odpovídající kvalitě výrobku. Značku kvality musí vlastnit všichni členové Sdružení EPS ČR, což nám opět může pomoci při rozhodování. Důležité je také nezapomenout na několik základních pravidel:

- Obecně by se nemělo příliš šetřit na tloušťce izolace, protože ta představuje jen zlomek ceny celého zateplovacího systému, ale z hlediska návratnosti je klíčovým prvkem.
- Odborníci doporučují, aby před zahájením prací došlo k výměně balkonů, lodžii či osazení nových oken.

PLASTOVÁ OKNA: Jaký materiál a počet komor?

Současné požadavky na užitné i estetické vlastnosti oken jsou vysoké. Důraz je kladen především na tepelně izolační parametry, které nám zaručují tepelnou pohodu a současně pomáhají šetřit za vytápění. Dále od oken požadujeme, aby vyhovovala svým vzhledem, umožňovala pohodlnou obsluhu a byla nenáročná na údržbu. Pro panelové domy jsou až v 90 % případů používána okna plastová. Hlavní výhodou plastových oken je podstatně nižší cena za vlastnosti naprosto srovnatelné s jinými typy materiálů. To se týká i pozdějších nákladů na údržbu oken – zatímco plastové okno je prakticky bezúdržbové, u oken dřevěných nás čeká vždy po určité době se opakující obnova nátěru. Hliníková okna vynikají zejména velmi vysokou odolností a životností, jejich cena je ovšem ze zmiňovaných materiálů nejvyšší.

Jak vybírat? Pravděpodobně proto, že je údaj o počtu komor profilu plastového okna jednoduchým a snadno

pochopitelným údajem, stal se pro řadu investorů jediným rozhodujícím faktorem. Obecně panuje přesvědčení, že čím více komor, tím výrazně lepší je schopnost zabránit úniku tepla. Tak jednoduché to ale v žádném případě není. Odborníci doporučují věnovat více pozornosti především celkovým tepelně izolačním vlastnostem okna, na kterých se dále podílí kvalita a typ zasklení a stavební hloubka profilu.

Tepelně izolační vlastnosti jsou jedním z nejdůležitějších faktorů, určujících kvalitu okna. Jsou popsány součinitelem prostupu tepla, který solidní výrobci uvádějí zvláště pro profil (rám), zvláště pro samotné zasklení a společný pro celé okno. Čím nižší je hodnota koeficientu, tím méně tepla ▶

ELEKTRONICKÝ BULLETIN PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA A SVJ

Tištěné a internetové projekty vydavatelství Net Press Media doplňuje elektronický bulletin, určený pro bytová družstva a SVJ.

Bulletin je určen především pro potřeby malých bytových družstev a SVJ. Základem jsou informace, které mohou pomoci při rozhodování a řízení bytového družstva nebo společenství vlastníků jednotek.

Elektronický bulletin Pro bytová družstva a SVJ rozesíláme zdarma e-mailem 5x ročně, a to v termínech 25. února, 25. května, 25. července, 25. října a 5. prosince. Bezplatný odběr elektronického bulletinu, určeného pro bytová družstva a SVJ si lze objednat na www.probdsvj.cz.

Pro bytová družstva a SVJ
informace – rady – řešení

Nová zpráva: Energetický audit

A jaké úspory můžete vy?
Je třeba a bytová družstva a SVJ, která bytových družstev a SVJ má být...
Právě v této době začíná být stále více lidí, kteří chtějí...
Některé z nich jsou: snížení nákladů na vytápění, snížení nákladů...
Více informací a rady najdete na www.probdsvj.cz.

Profilace je povinná!
Základní informace o profilaci, která je povinná pro všechny...
Více informací a rady najdete na www.probdsvj.cz.

Kolik zaplatíte?
Důležitou informací pro bytová družstva a SVJ je...
Více informací a rady najdete na www.probdsvj.cz.

Jak objednat?
Bulletin je určen především pro potřeby malých bytových...
Více informací a rady najdete na www.probdsvj.cz.

Chcete vědět více?
Podívejte se na náš www.probdsvj.cz...
Více informací a rady najdete na www.probdsvj.cz.

Vytváření z hledem

- Jaké úspory můžete vy?
- Proč je povinná profilace?
- Jaké úspory můžete vy?
- Jaké úspory můžete vy?
- Jaké úspory můžete vy?
- Jaké úspory můžete vy?

projde konstrukcí a okno tedy lépe tepelně izoluje.

Na omezení úniků tepla se kromě plastového profilu a zasklení okna samozřejmě podílí také tepelná izolace zdi domu. Pokud namontujete okna s výbornými izolačními vlastnostmi a zdi přitom budou zateplené nedostatečně, nedosáhnete požadovaného efektu.

VYBÍRÁME OMÍTKU

„I když se z laického pohledu mohou zdát všechny omítky podobné, výrazně se liší svými vlastnostmi. Kterou by bylo nejvhodnější použít, vyplývá z tepelně technického výpočtu stávající skladby fasády, včetně případného

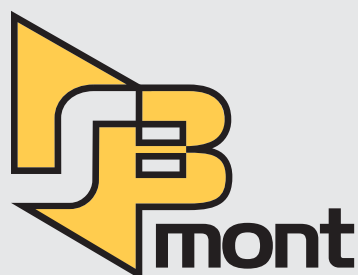
zateplovacího systému. Tento výpočet je pro volbu typu omítky rozhodující. Výběr omítkoviny by proto měl být již součástí projektové dokumentace,“ radí Ing. Robert Mikeš, marketingový ředitel společnosti Saint-Gobain Weber Terranova, a. s.

Dalším faktorem, který se na kvalitě finálního povrchu podílí, je zrnitost omítky. Pro aplikace na panelových domech, zejména vyšších než čtyři podlaží, odborníci doporučují zrnitost 2 mm. Taková omítka dobře odolává zátěži okolního prostředí a fasáda je lépe chráněna. „Volba omítkoviny by měla zohledňovat i umístění domu – nejen, zda se nachází v centru města nebo u rušné silnice, ale například i to, jestli je v blízkosti více stromů. Prach, stejně tak i pyly, se na omítkovinách

uchycují a fasáda může působit dojmem omšelosti,“ vysvětluje Ing. Robert Mikeš dále. Kromě akrylátových omítkovin, které patří k nejlevnějším, jsou všechny omítkoviny společnosti Weber Terranova vybaveny dalšími vlastnostmi, například samočisticí schopností. ■

**BYDLET
V PANELU** 
www.bydletvpanelu.cz

Autor: Dominika Bučková
Obrázek: NetPressMedia



www.sbmont.cz

Nové vnitřní a venkovní výtahové šachty

- projekce
- výroba ocelové konstrukce
- opláštění
Connex (dvojitě bezpečnostní sklo)
Fermacell (sádrovláknitá deska)
- montáž
- údržba a servis šachet



Rekonstrukce starých výtahových šachet

- nové opláštění odpovídající normě ČSN EN 81-1, 81-2
- statické posouzení stavu šachty
- možnost prodloužení šachty
- opláštění portálů Fermacellem

SB MONT s.r.o.
Rudecká 91
679 72 Kunštát

SB MONT s.r.o.
Za opravnou 8
150 00 Praha 5

telefon: +420 603 547 638, +420 733 727 371
fax: +420 226 015 079
e-mail: sbmont@sbmont.cz



REVITA[®]

...rekonstrukce po celé ČR

KOMPLEXNÍ SLUŽBY

v oblasti rekonstrukcí panelových domů

- projekce
- energetický audit
- sanace ■ zateplení
- okna, lodžie, balkony
- vstupní portály a střechy
- úvěry ■ dotace

Chystáte se rekonstruovat?

JEDINEČNÁ NABÍDKA PRO VÁS!

Zažádejte si s REVITOU G o dotaci z programu Zelená úsporám.
GARANTUJEME VÁM získání finančního příspěvku i v případě
nesplnění podmínek dotace. Více na bezplatné lince 800 112 110.



■ DRŽITEL CERTIFIKÁTU ŘÍZENÍ
JAKOSTI SYSTÉMU KVALITY
ISO 9001:2000

■ DRŽITEL CERTIFIKÁTU SYSTÉMU
ENVIROMENTÁLNÍHO
MANAGEMENTU ISO 14001:2004

■ DESETILETÁ TRADICE

■ REKONSTRUKCE A MODERNIZACE
BYTOVÝCH DOMŮ PO CELÉ ČR

REVITA G a. s.
středisko Praha
Oderská 333
196 00 Praha 9 - Čakovice
tel.: 266 055 918
obchod@revita-g.cz

REVITA G a. s.
středisko Brno
Hněvkovského 65a
617 00 Brno - Komárov
tel.: 543 214 001
brno@revita-g.cz

Zelená linka
800 112 110
www.revita-g.cz

*v rámci komplexní rekonstrukce bytového domu společností REVITA G,
za podmínek ve smlouvě o dílo.

©2010 by www.klubk055.cz

FAKTOR 10

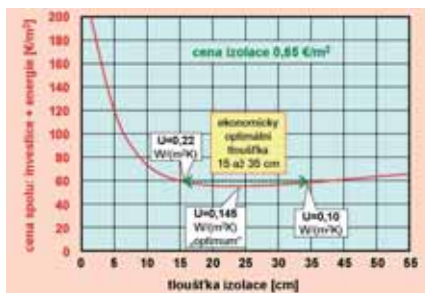
jak na komplexní regenerace konkrétně?

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

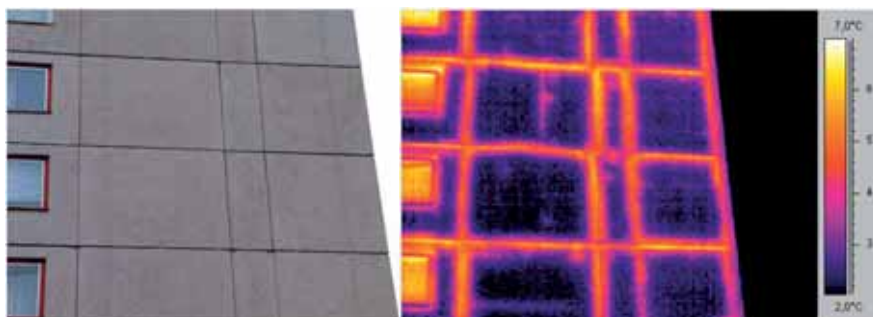
Izolace stěn – na tloušťce se nevyplatí šetřit

Potřebná tloušťka izolace je většinou investorů značně zpochybňována. Ekonomicky optimální tloušťka izolace po započtení vstupních nákladů a množství spotřebované energie za životnost 25 let dle typu obvodových zdí u bytových domů je 20 – 30 cm. Jako dosažitelné optimum lze počítat hodnotu součinitele prostupu tepla stěnou $U \leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Potřebná tloušťka venkovní izolace se liší od tepelného odporu stávající konstrukce. Jiný tepelný odpor má pálená cihla, pórobeton, nebo betonový panel. Například panelové konstrukce pozdějších let obsahují několik centimetrů izolace, která však na spojích panelů chybí a také se těžce zjišťuje kvalita použité izolace.

Na tloušťce izolace nemá význam šetřit. Je potřeba si uvědomit, že navýšení tloušťky izolace neznamená lineární navýšení ceny. Jednotlivé vrstvy zateplovacího systému (lepidlo, armovací tkanina, tmel, omítka, barva) zůstávají stejné, zvětšuje se jen cena izolace a případného kotvení.



Obr. 1: Porovnání ceny izolace se započtením vstupních nákladů a spotřeby energie za životnost 25 let. Zde vychází ekonomicky optimální tloušťka izolace 24 cm.



Obr. 2: Na snímku pořízeném termovizní kamerou jsou obvykle výrazné tepelné mosty (zdroj Solanova Consortium)

Úkolem projektanta pro dosažení kvalitního zateplení je dořešení všech detailů a navržení spojitě tepelně-izolační obálky bez přerušení. Oslabení v ní, tzv. tepelné mosty se mohou podílet nezanedbatelnou mírou na tepelných ztrátách domu. Zejména vystupující prvky (balkóny, atiky, kotvení prvků atd.) či napojení konstrukcí (okna, střechy, stropy, spoje panelů), jsou problematická místa, která je potřeba precizně vyřešit. Důsledkem tepelných mostů jsou ochlazovaná místa uvnitř a naopak ohřátá místa venku, kudy prochází o mnoho více tepla než izolovanou obálkou. Identifikovat slabá místa lze termovizní kamerou (viz obr. 2), která jsou patrná teplejšími barvami. Případný výskyt tepelných mostů způsobuje lokální snížení vnitřní povrchové teploty, jehož důsledkem může být kondenzace vodních par na chladných místech, následný růst plísní a poškození konstrukce. V takových případech pak o kvalitním vnitřním prostředí nelze mluvit. U kvalitně zateplených budov takové nebezpečí nehrozí. Navýšení komfortu - tepelné pohody bez nepříjemných teplotních rozdílů v místnostech a kvality vnitřního prostředí, jsou jedny z hlavních atributů kvalitní modernizace.

Oddělené samonosné konstrukce balkónů – řešení bez tepelných mostů

Konstrukce stávajících balkónů a lodžií jsou zdrojem masivních tepelných mostů, které je nutno během rekonstrukce řešit. Nejúčinnější a také nejjednodušší je odříznutí těchto konstrukcí a náhrada oddělenými samonosnými konstrukcemi, které budou



Obr. 3: Oddělená konstrukce balkónů je ideálním řešením pro konstrukci bez tepelných mostů (zdroj CPD)