

# MODERNIZACE DOMU

- Aktuální nabídka dotací a zvýhodněných úvěrů
- Trendem je bezdotykový průchod domem
- Správné zateplení a dozateplení domu
- Fasáda a její nejčastější problémy
- Kde a jak při modernizaci domu ušetřit
- Nezapomeňte na otopnou soustavu



**ISOVER**  
SAINT-GOBAIN

**Rigips**  
SAINT-GOBAIN

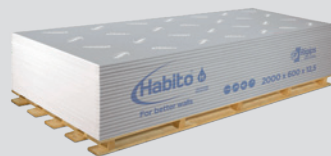
**weber**  
SAINT-GOBAIN

# PLÁNUJETE REKONSTRUKCI?

Vyberte si z doporučených  
materiálů Saint-Gobain!

## Vysokopevnostní sádkarton Habito® H

- Nosnost až 34 kg na jeden běžný vrut
- Kotvení bez hmoždinek a výztuh
- Ideální k odhlučnění interiéru
- Vhodný i do koupelny



## ISOVER Aku

- $\lambda_D = 0.035 \text{ Wm}^{-1}\text{K}^{-1}$
- Speciální akustická izolace v deskách o rozměrech 1000 x 625 mm



## ISOVER Piano

- $\lambda_D = 0.037 \text{ Wm}^{-1}\text{K}^{-1}$
- Akustická izolace v rolích o šířce 625 mm



## Interiérový nátěr Weberdeco fresh

- Aktivně odstraňuje formaldehyd a vytváří zdravé vnitřní prostředí
- Výborná kryvost
- Otěruvzdornost třídy 3

**Potřebujete poradit s technickým řešením?**

**Kontaktujte nás:**

Centrum technické a obchodní podpory  
[podpora@saint-gobain.com](mailto:podpora@saint-gobain.com)

  
SAINT-GOBAIN

# ÚVOD

Nyní nastává nová doba. Do bytových domů vstupují optická vlákna, začínáme využívat vzdálené přístupy pro monitoring provozu některých zařízení, využíváme technologie pro on-line sledování spotřeby tepla a vody. Při rekonstrukcích jsou využívány nové materiály a sofistikované postupy. To vše je možné. Pro vlastníky

bytových domů to však v řadě momentů představuje změnu náhledu na využívání těchto pro mnohé nových možností. Při nezbytných průběžných opravách a rekonstrukcích myslte vždy dopředu a již dnes využívejte nejmodernější technologie, které se v blízké budoucnosti stanou standardem bydlení.



Ilustrační foto

3/2021  
Vydala Media Advice

ADRESA REDAKCE  
Media Advice, s. r. o.  
Osadní 324/12a, 170 00 Praha 7  
tel.: +420 212 340 015  
e-mail: info@mediaadvice.cz

[www.mediaadvice.cz](http://www.mediaadvice.cz)  
[www.okolobytu.cz](http://www.okolobytu.cz)

Publikace Co řešíme  
v bytovém domě jsou  
součástí komplexního  
informačního portálu Okolo bytu.

**OKOLO  
BYTU**

© Media Advice, s. r. o., 2021

# MODERNÍ TECHNOLOGIE

Místo rekonstrukce dnes v případě bytových domů hovoříme o jejich modernizaci. Základem je nejen oprava, ale též začlenění moderních technologií. Pro obyvatele domu přispívají k vyšší bezpečnosti, úsporám ve spotřebě energií, zvyšují rozsah využívání internetového připojení a souvisejících potřeb a obecně přispívají k vyššímu komfortu bydlení.

## ČIPOVÉ SYSTÉMY

Zásadním důvodem pro pořízení čipového systému pro vstup do bytu je zvýšení bezpečnosti. U domů s čipovými vstupy výrazně klesá počet vloupání i riziko napadení uvnitř domu. Benefitem pro bydlící je pohodlnější vstup.

Kromě vstupu do domu lze stejný čip naprogramovat tak, aby bylo možné jej využívat i pro otevírání dalších dveří, včetně výtahu. Pro každého vlastníka čipu lze velmi jednoduše nastavit jeho vlastní práva pro otevírání určitých dveří. Například lze omezit práva pouze na první vstupní dveře například pro poštovního doručovatele a podobně. Do systému lze kdykoliv přidávat další čipy.

Ideální je instalovat čipový systém současně s výměnou vstupních dveří. Do řady dveří jej lze instalovat i dodatečně, vždy je ale dobré si možnost dodatečné instalace čipového systému ověřit u prodejce vstupních dveří.

## KAMEROVÉ SYSTÉMY

Podmínky pro provoz kamerových systémů lze nalézt ve stanovisku Úřadu na ochranu osobních údajů (ÚOOÚ) ohledně kamerových systémů a ochrany osobních údajů. Za splnění ve stanovisku

uvedených pravidel lze instalovat kamerový systém v prostorách vstupních dveří, u dopisních schránek, v prostorách vedoucích k výtahu, ke schodištím, na schodištích, opláštění budov atd., pokud to vede k ochraně majetku, zdraví, nebo řeší problém s vandalismem. Místa je nutné označit viditelným upozorněním, že je prostor monitorován.

Provozovatel kamerového systému se záznamem je též povinen oznámit svůj záměr zpracovávání osobních údajů úřadu postupem podle § 16 zákona o ochraně osobních údajů. To musí proběhnout před spuštěním monitorování. Registraci je možno provést prostřednictvím formuláře, který je dostupný na stránkách uoou.cz. Chybějící registrace je sama o sobě důvodem pro udělení sankce.

## PRO VSTUP A PRŮCHOD DOMEM ROSTE ZÁJEM O BEZDOTYKOVÉ TECHNOLOGIE

Vstup do domu musí splňovat stále vyšší nároky. Důraz je kladen především na bezpečnost, ale v dnešní době více než kdy jindy také na hygienické otevírání. Z těchto důvodů stále více domů volí bezdotykové řešení, tedy automatické otevírání dveří, běžně využívané u komerčních budov. Automatické dveře a čipové systémy jsou dnes moderním a bezpečným řešením pro každý bytový dům.

## BEZDOTYKOVÉ OTEVÍRÁNÍ JE KOMFORTNÍ A HYGIENICKÉ

Představte si běžnou situaci, kdy přicházíte před váš bytový dům. Abyste mohli do domu vstoupit, musíte přiložit čip na tablo a dveře tahem otevřít. Je to snadné v případě, že nejste na invalidním vozíku, nenesete nákup, nemáte kočárek s dítětem. Automatické posuvné dveře vás všech těchto problémů zbaví. Nemusíte čip ani přikládat, systém dveří jej automaticky registruje. Stačí, že jej máte u sebe, ať v kapse, nebo v tašce. Jakmile se ke dveřím přiblížíte, automaticky se před vámi otevrou a stejně tak i po vašem průchodu uzavřou, aby nikdo další bez oprávněného čipu nemohl vstoupit.

### **I S ČIPY JE NUTNÉ DODRŽOVAT ZÁKLADNÍ PRAVIDLA BEZPEČNOSTI**

*Čipový systém nemůže plnit svůj účel ochrany před nežádoucím vstupem, když budou obyvatelé domu nechávat otevřené vstupní dveře domu.*

Kromě nesrovnatelně vyššího komfortu a stejné úrovně zabezpečení, jako u přikládání čipů a ručním otevírání dveří, je dalším bonusem hygiena. Právě kliky a madla patří mezi místa s největším počtem bakterií. V případě automatických posuvných dveří i toto riziko odpadá.

## NOVÝ STANDARD HYGIENY SPOLEČNÝCH PROSTOR

Mimořádná situace loňského a začátku letošního roku zvýšila požadavky na dezinfekci společných prostor domu, na což reagovaly některé firmy nabídkou speciálních nástřiků a úprav povrchů tak, aby splňovaly zvýšené nároky. Žádaná je polymerová dezinfekce s ochranou povrchů až na 21 dní. Polymerová dezinfekce je bez vůně, bezbarvá, nehořlavá. Splňuje podmínky příslušných norem a hygienických požadavků.

Na požadavky dezinfekce povrchů společných prostor domů jsou firmy připraveny reagovat obratem. Při výběru technologie hraje roli délka účinku opatření, případně periodicita nutného opakování. Dezinfekce jednoho vchodu trvá 2 – 4 hodiny, cena se pohybuje okolo 1 000 Kč na jedno patro, konkrétní kalkulace i časová náročnost je závislá na velikosti domu.

## OPTICKÉ SÍTĚ

Historicky se pro účely připojení v bytových domech používala řada technologií. Jak šel vývoj, dostáváme se do doby optické – nejmodernějším způsobem připojení domácnosti k internetu je připojení optickým kabelem až do samotného bytu (fibre to the home FTTH). Optická technologie funguje na principu přenášení informací s využitím světla a představuje dnes vysokokapacitní možnost realizace datových přenosů.

## ZÁSADNÍ VÝHODOU JE RYCHLOST A STABILITA SIGNÁLU

Vysoká kapacita připojení, rychlosti stahování dat mohou běžně v závislosti na použitých koncových zařízeních a zakoupených službách dosahovat klidně 1 gigabit za sekundu (Gbps) či později 10 Gbps. Pro srovnání: Při přehrávání filmu v kvalitě HD je potřeba rychlost stahování dat cca 5 megabitů za sekundu (Mbps), čili zhruba tisíckrát méně.

## SOUČINNOST TECHNOLOGIÍ PRO SOUVISLÝ A BEZDOTYKOVÝ PRŮCHOD DOMEM

*Poptávány jsou automatické dveřní systémy, kdy není nutné se při vstupu dotýkat klik. Obdobná řešení jsou stále více využívána i u výtahů. Trendem je vzájemné propojování navazujících systémů, umožňující bezdotykový vstup a průchod domem k bytu.*

## KAMEROVÉ SYSTÉMY V SOULADU S LEGISLATIVOU

*Odpovědnost za případné pochybení při instalaci kamerového systému zůstává vždy na vlastníkově bytového domu, tedy na výboru SVJ nebo představenstvu družstva. Je velmi důležité pro instalaci kamerového systému vybírat firmu, která kromě osazení kamer a technických parametrů ovládá i příslušnou legislativu. Tak budete mít kamery instalované v souladu s požadavky Úřadu na ochranu osobních údajů.*

ně. Není tedy divu, že takové připojení bez problémů zvládá potřeby celé domácnosti, třeba několik souběžných videohovorů do práce i do školy, stahování velkých souborů, sledování filmů.

Velcí i někteří menší operátoři internetového připojení v současnosti budují ve vytipovaných lokalitách optické přípojky v bytových domech a celkové připojení domu k internetu standardně zdarma. Stačí jen souhlas majitele domu (SVJ či BD) s vybudováním infrastruktury.

Po spuštění služeb v domě se už každý obyvatel sám rozhodne, zda a o co přesně má zájem. Obvykle jsou lidé oslovováni jednotlivými operátory s nabídkami. Rozhodnutí je však na každém zvlášť a na samotné vybudování infrastruktury zdarma v domě se nijak neváže.

Když už bude dům kapacitně připojen, nabízí se využití dostatečného kapacitní připojení i pro v budoucnu očekávané nové přístupy k celkové domovní vybavenosti – koncepty chytrých domácností a chytrých domů, kamerové systémy, inteligentní výtahy, dálkové odečty energií komodit, bezpečnostní služby a mnoho dalšího.

# JAK REKONSTRUKCI FINANCOVAT

Abychom mohli zahájit rekonstrukci našeho bytového domu, musíme mít v první řadě vyřešeno financování. Můžeme buď našetřit vlastní prostředky a postupně dům opravovat, nebo v rámci větší akce opravit dům najednou. Kterou formu financování rekonstrukce zvolit, patří mezi zásadní rozhodnutí přípravy rekonstrukce.

## NAŠETŘIT, NEBO SI VZÍT ÚVĚR?

O tom, zda bude vhodnější financovat rekonstrukci z vlastních zdrojů nebo si vzít úvěr, rozhoduje v první řadě předpokládaný rozsah rekonstrukce.

Jestliže budete pouze vyměňovat vstupní portál domu, případně pokládat novou dlažbu do společných prostor, předpokládá se financování z vlastních zdrojů – tedy z peněz naspořených ve fondu oprav.

U komplexní rekonstrukce bývá obvyklé financování úvěrem, prostřednictvím pravi-

delných měsíčních plateb do fondu oprav není reálné našetřit potřebnou částku na pokrytí celé rekonstrukce. Komplexní rekonstrukce domu může snížit spotřebu energií na vytápění až o polovinu, což přináší výrazné úspory. Dalším benefitem je vyšší hodnota bytů v rekonstruovaném domě.

Uspořené peníze je pak možné využít do dalšího zkvalitnění bydlení, případně je vložit jako mimořádnou splátku úvěru a tím zkracovat jeho splatnost.

Úvěr na rekonstrukci bytového domu je zpravidla poskytován bez zajištění a s minimálními náklady na vedení účtu.

## POUZE FINANCOVÁNÍ ÚVĚREM, NEBO VYUŽÍT KOMBINACI S VLASTNÍMI PROSTŘEDKY?

Rozhodnutí není obtížné – záleží na tom, kolik máte ve fondu oprav volných prostředků po odečtení ročních běžných výdajů. Jak stanovit správnou výši ročních běžných výdajů a potřebné rezervy? Je vhodné se podívat na běžné výdaje za poslední dva roky a ve stejné výši počítat s výdaji i do budoucna. Další důraz je kladen na aktuální zůstatek ve fondu oprav a technický stav domu. Pokud počítám s vlastními prostředky do realizace rekonstrukce, mohu použít z aktuálního fondu oprav jen takovou částku, která mi neohrozí v průběhu roku financování běžných výdajů i dalších plánovaných oprav a současně budu mít stále zachovanou rezervu na další období.

## JAK URČIT ODPOVÍDAJÍCÍ REZERVU VE FONDU OPRAV?

Výše rezervy závisí na plánovaných rekonstrukcích, kde zhruba finance známe, je však potřeba i kalkulovat s nečekanými haváriemi a neplánovanými výdaji, které mohou nastat.

### MOHOU O ÚVĚR ŽÁDAT I NOVĚ VZNIKLÁ SVJ?

*Podmínkou pro poskytnutí úvěru pro nové SVJ je minimálně tříměsíční doložená historie – výpis z účtu, přehled výběru plateb do fondu oprav za danou dobu. Navíc po dobu těchto 3 měsíců musí být platební morálka členů 100%.*

### PAMATUJTE NA FINANČNÍ REZERVU

*Budete-li si brát úvěr, pamatujte na finanční rezervu na dodatečné výdaje spojené se stavbou, které na počátku nemusí být zřejmé. Na tom se shodují jak poskytovatelé úvěru, tak i stavební firmy. Proto je vhodné navýšit úvěr o případnou finanční rezervu a ve finále vyčerpat jen tolik, kolik budou skutečné náklady. Splácení úvěru se vám neprodrazí, protože úroky jsou vždy počítány pouze z vyčerpané částky úvěru.*

Zde sice nedokážeme předpokládat finanční částku, ale opět nám zde pomůže podívat se na aktuální stav nemovitosti a podle toho se teprve rozhodnout.

Pokud tedy sečtu roční běžné výdaje i rezervu na plánované opravy a neplánované havárie a výdaje, pak dokážeme rozhodnout, zda máme dostatek prostředků pro využití části prostředků z fondu oprav do stavby či vše financovat z úvěru.

## KOLIK MÁ VÁŠ DŮM BYTOVÝCH JEDNOTEK?

V současnosti jsou SVJ poskytovány úvěry zpravidla bez zajištění max. do hodnoty 400 000,- Kč, což je standardem na jednu bytovou jednotku, na výjimku lze poskytnout i vyšší nezajištěnou částku. U SVJ s malým počtem bytů se tak může stát, že předpokládané náklady celkové rekonstrukce tuto částku na jednu bytovou jednotku převyšují. Pak je nezbytné buď upravit rozpočet na rekonstrukci a snížit celkové náklady, nebo dofinancovat rekonstrukci z vlastních prostředků.

## ZVOLENÁ VARIANTA VÝŠE ÚROKU NEOVLIVŇUJE

Již neplatí, že při sjednání úvěru by podíl vlastních zdrojů mohl příznivě ovlivnit výši úrokové sazby. Dnes, pokud si vezmete úvěr na financování 100 % rekonstrukce, nebo ho budete kombinovat s vlastními zdroji, nemá na úrokovou sazbu žádný vliv. Rozdíl bude pouze ve výši splátky.

Postup při kombinovaném financování úvěrem s využitím vlastních zdrojů je takový, že nejprve proinvestujete část vlastních zdrojů a ponecháte si část na zádržné, potom proběhne financování úvěrem, pak doplatíte zádržné. Tento postup je výhodný, protože pokud byste nejprve začali čerpat úvěr a teprve následně použili vlastní zdroje do stavby, tak byste od začátku zbytečně platili úroky za něco, co můžete profinancovat z vlastních prostředků. To znamená, že si tímto postupem snížíte celkové úrokové zatížení.

## PLATEBNÍ MORÁLKA

*Banku bude také zajímat platební morálka členů SVJ. Počítejte s tím, že pokud někteří členové pravidelně neplatí, nebude s nimi banka v případě propočtů pro výpočet splátky úvěru počítat a často to může vést k nutnosti navýšení měsíčního příspěvku do fondu oprav, protože současný fond oprav ponížený právě o příspěvky neplátců nebude postačovat. Proto je potřeba s neplátcí pracovat a jejich situaci v rámci SVJ řešit – upomínky, splátkové kalendáře atd.*

## JAKÝ ÚVĚR VYBRAT?

*Pro financování rekonstrukcí domů v majetku SVJ a BD slouží speciální úvěry, které jsou navrženy na míru těmto specifickým potřebám. Úvěr hypotečního typu KREDIT Raiffeisen stavební spořitelny je určen na koupi bytových domů, rekonstrukci bytových domů a refinancování úvěru na koupi či rekonstrukci.*

## JE VÝHODNÉ VLOŽIT VLASTNÍ PROSTŘEDKY DO REKONSTRUKCE?

Jak již bylo řečeno, z pohledu výše úrokové sazby nemá proinvestování vlastních prostředků ve vztahu k úrokové sazbě žádnou výhodu. Snaha za každou cenu vložit do rekonstrukce i vlastní peníze z fondu oprav, může přinést pro SVJ komplikaci. Příkladem může být situace, kdy v domě nastane havárie a v danou chvíli SVJ nemá na účtu dostatek prostředků, aby tuto nečekanou situaci pokrylo.

A naopak, když SVJ na konci účetního období zjistí, že má ve fondu oprav dost prostředků, které nebudou využity, mohou je po odhlasování na shromáždění použít jako mimořádnou splátku úvěru.

## MIMOŘÁDNÁ SPLÁTKA ÚVĚRU A CO BYCHOM O NÍ MĚLI VĚDĚT?

Zájem o mimořádné splátky, jako jeden z benefitů při splácení úvěru, stále stoupá. Na rozdíl od situace před několika roky, kdy si je žadatelé o úvěr sice sjednávali, ale málo

využívali, dnes se mimořádná splátka stává vítanou možností, jak úvěrovou zátěž snížit.

## JAKÉ PENÍZE MŮŽEME PRO MIMOŘÁDNOU SPLÁTKU POUŽÍT?

V podstatě se nabízejí dvě možnosti: vlastní prostředky z fondu oprav nebo prostředky z vyplacené dotace. Z vlastních zdrojů je mimořádná splátka nejčastěji využívána ke konci roku, kdy je uzavřené hospodaření a je zpracován rozpočet na opravy na následující rok. Z těchto údajů je na první pohled zřejmé, kolik bude potřeba ponechat na plánované opravy v následujícím roce, kolik jako rezervu a kolik SVJ zbývá k případnému využití na mimořádnou splátku. Pokud se na shromáždění rozhodnou pro realizaci mimořádné splátky, musí být tento záměr na shromáždění i odsouhlasen.

Kromě vlastních zdrojů je stále více využívána mimořádná splátka z vyplacené dotace. Výhodou je, že většina bank povoluje mimořádnou splátku z dotace bez jakéhokoliv omezení výše splátky. Zda dotaci vložíte jako mimořádnou splátku celou, nebo jen její část, záleží na rozhodnutí SVJ.

Při využití dotace jako mimořádné splátky úvěru je však nutné vždy bance doložit, že se jedná skutečně o peníze vyplacené z dotace (dotační titul). Pokud by k doložení nedošlo, nemusela by mimořádná splátka být povolena nebo by byla povolena, ale s úhradou sankce. Banky totiž zpravidla neumožňují vkládat mimořádné splátky zdarma a výjimkou jsou

právě peníze z dotace. Raiffeisen stavební spořitelna však umožňuje mimořádné splátky i z vlastních zdrojů do určité výše zdarma.

## PRO CO SE ROZHODNETE – ZKRÁTIT SPLATNOST, NEBO SNÍŽIT MĚSÍČNÍ SPLÁTKY?

S mimořádnou splátkou souvisí rozhodnutí, zda budete chtít zůstatek nesplacené jistiny úvěru přepočítat, a tedy snížit měsíční splátku, nebo ponechat výši splátky a zkrátit dobu splatnosti úvěru.

Výhodnější variantou je splátku ponechat v původní výši a zkrátit si tak celkovou dobu splatnosti úvěru. Tato varianta má i ekonomický přínos, protože se tak snižuje celkový přeplatek úvěru.

Má-li SVJ finanční problémy – například v situaci, kdy došlo v dosavadním průběhu splácení úvěru ke změně skladby členů SVJ a zhoršila se platební morálka, pak může být pro SVJ výhodnější po mimořádné splátce přepočítat výši měsíční splátky s ohledem na zůstatek úvěru a při zachování konečné splatnosti úvěru. Výsledkem je pak snížení měsíční splátky úvěru.

Při každé mimořádné splátce je přitom možné zvolit jinou variantu. Jednou je možné nechat přepočítat měsíční částku a snížit tak její výši, při další mimořádné splátce můžete její výši ponechat a zkrátit dobu konečné splatnosti. V každém případě podmínkou pro provedení mimořádné splátky je zaslání písemné žádosti SVJ do banky s uvedením výše splátky a data provedení. Žádost musí být podepsána dle podpisových vzorů. Pokud chce SVJ po mimořádné splátce provést přepočet, musí být tato skutečnost v žádosti uvedena, v opačném případě se počítá se zachováním výše splátky a zkrácením doby konečné splatnosti úvěru.

## ODHLASOVÁNÍ REKONSTRUKCE A FINANCOVÁNÍ ÚVĚREM

Před jednáním s bankou o úvěru jej musíte mít včetně všech parametrů schválen na shromáždění, stejně tak i záměr

### ČLEN SVJ SE NECHCE PODÍLET NA ÚVĚRU?

*Při rekonstrukci domu úvěrem není nezbytné, aby se na úvěru podíleli všichni členové SVJ. V tom případě mu bude spočítáno, kolik činí jeho podíl na rekonstrukci a člen SVJ tuto částku uhradí. SVJ ji následně vloží do banky jako mimořádnou splátku úvěru. V některých SVJ je pro splácení úvěru vytvořen druhý „fond oprav“. V tomto případě to je i účetně jednoduché řešení.*



rekonstrukce domu. Při hlasování dbejte na to, aby vše proběhlo v souladu se stanovami, jinak banka nemůže výsledky hlasování akceptovat. Pro SVJ by to pak znamenalo opakování shromáždění, což s sebou přináší nové časové i organizační problémy.

Je možné i využít variantu, aby shromáždění schválilo jen určité limity na maximální výši úvěru, maximální úrokovou sazbu a maximální splatnost a pověřilo výbor, aby vybral tu nejvýhodnější nabídku. Je to rychlejší a méně komplikované řešení než nutnost opět svolávat shromáždění pro odhlasování finálního výběru.

Důležité u těchto schvalování je myslet i na správnou formulaci, kterou předkládáte k hlasování. Schválíte-li například úvěr na jeden milion korun, pak skutečně musíte žádat o úvěr na tuto částku. Vzhledem k tomu, že při schvalování ještě zpravidla není známa přesná cena rekonstrukce, je vhodnější formulovat schválení jako úvěr s horní hranicí do jednoho miliónu korun, tj. max. 1 milion korun. V tomto případě nebude pro banku problém, když budete pak žádat o úvěr například 800 tisíc korun.

## PRAVIDLA PRO ČERPÁNÍ ÚVĚRU

Úvěr na rekonstrukci je nyní stále výhodný díky současným úrokovým sazbám. Těchto výhodných podmínek je možné využít a nechat si schválit úvěr včetně uzavření úvěrové smlouvy již nyní s tím, že samotná realizace může proběhnout až v příštím roce. K tomu vám postačí hrubý odhad celkových nákladů a rozsah prací, který získáte například ze slepého rozpočtu. Finální výběr firmy a konkrétní rozpočet postačí dodat až následně jako podmínku čerpání úvěru, celková výše nákladů by však neměla přesáhnout původní hrubý rozpočet. Čerpání úvěru následně probíhá podle samotné realizace stavby, maximálně však dva roky od uzavření úvěrové smlouvy.

## KOLIK A Z ČEHO BUDE SVJ ÚVĚR SPLÁCET?

Na splátku úvěru lze z peněz ve fondu oprav u SVJ s více jak 10 jednotkami použít

až 80 % z pravidelné měsíční částky do fondu oprav.

U SVJ s menším počtem jednotek než je 10, minimálně však s 5 jednotkami, může být na splátku úvěru využito 70 % z měsíčního příjmu do fondu oprav.

## ZAJÍMEJTE SE O MOŽNOST DOTACÍ

U komplexních rekonstrukcí s očekávanou výraznou úsporou spotřeby energií je v Praze možné stále žádat o dotaci Nová zelená úsporám. Výzva je kontinuální, což majitelům bytových domů v Praze umožňuje zažádat o dotaci kdykoliv podle jejich potřeb a nemusí se omezovat na jeden konkrétní termín v roce. Díky dotaci mohou vlastníci bytových domů v Praze pokrýt až 30 % výdajů na realizaci úsporných opatření, zajímavá pro ně bude jistě i možnost požádat si o doplňkovou podporu na vypracování projektové dokumentace, energetického hodnocení a zajištění odborného technického dozoru. Vlastníci bytových domů mimo Prahu mohou žádat o dotace v rámci programu IROP.

### REFINANCOVÁNÍ ÚVĚŘŮ NA REKONSTRUKCI

*Zvažujete-li refinancování vašeho stávajícího nevýhodného úvěru, je pro další rozhodování zásadní, zda vaše původní úvěrová smlouva byla s dotací ČMRZB. To se týká smluv uzavřených do dubna 2011. V současnosti platí to, že úvěr, ke kterému je poskytnutá dotace, je možné refinancovat, ale novým úvěrem se může refinancovat pouze nesplacená jistina starého úvěru.*

*Pokud by SVJ tuto podmínku nedodrželo, například součástí jednoho úvěru bylo refinancování úvěru, sankce za předčasné splacení nebo nová investice, sice nepřijde o částku dotace, která již byla vyplacena, ale podpisem nové smlouvy by SVJ ztratilo nárok na další vyplacení dotace, ačkoliv by mělo uzavřenou smlouvu o dotaci třeba na dalších pět, šest let.*

# KROMĚ VÝHODNÝCH PODMÍNEK OD ÚVĚRU VYŽADUJTE FLEXIBILITU, JEDNODUCHOST A SROZUMITELNOST

## ÚVĚŘ MOHOU ZÍSKAT I MALÉ BYTOVÉ DOMY

Osvědčeným řešením pro zlepšení kvality bydlení je úvěr KREDIT Raiffeisen stavební spořitelny. Úvěr KREDIT je jednoduchá srozumitelná hypotéka s volitelným čerpáním až po dobu dvou let. Výraznou předností je, že poskytuje úvěry i pro malé bytové domy již od 5 bytových jednotek, což je pro řadu jiných bank nezajímavý segment. Na základě individuálního posouzení lze poskytnout úvěr bytovým domům i pod 5 jednotek. Minimem však jsou 3 jednotky. Také tyto domy ale vyžadují rekonstrukci, na kterou si v tak omezeném počtu členů SVJ či bytová družstva nemohou nikdy našetřit. Reálná nebývá ani možnost dotace. Jedinou cestou ke kvalitnějšímu bydlení tak pro ně zůstává úvěr.

Pro tyto malé bytové domy je Raiffeisen stavební spořitelna schopna v rámci svého úvěru poskytnout i vyšší částku bez zajištění, až do výše 600 000 Kč, oproti obvyklému limitu 400 000 Kč na jednotku. Úvěr KREDIT je v tomto rozsahu poskytován bez zajištění, navíc s prodlouženou splatností úvěru až na 35 let z důvodu snížení měsíčního úvěrového zatížení.

## KROMĚ REKONSTRUKCE MŮŽETE Z ÚVĚRU HRADIT I PROJEKTOVOU DOKUMENTACI ČI STAVEBNÍ DOZOR

Obecně můžeme říci, že úvěr hypotečního typu KREDIT Raiffeisen stavební spořitelny

je určen na koupi bytových domů, rekonstrukci bytových domů a refinancování úvěru na koupi či rekonstrukci. Financování koupě domu úvěrem mohou využívat pouze bytová družstva. Nejčastěji se financuje rekonstrukce obálky domu – tedy zateplení, výměna oken, oprava, zateplení střechy apod. Úvěr je možné využít také pro modernizaci, případně výměnu výtahu nebo rekonstrukci vnitřních rozvodů v domě či výměnu vstupních dveří.

Méně známé je, že z úvěrů lze hradit i náklady na projektovou dokumentaci či technický dozor stavebníka. Jelikož toto financování není vždy automaticky zařazeno do úvěru, je potřebné v případě využití na tuto skutečnost, upozornit například písemně v žádosti o úvěr.

V případě nedočerpání úvěru vám Raiffeisen stavební spořitelna umožní až 100 000 Kč vyčerpat na drobné stavební práce související s rekonstrukcí. Jedná se například o výmalbu společných prostor, výměnu zámků a další výdaje, u kterých není uzavřena smlouva o dílo, ale jsou provedeny na základě objednávky. Také taková možnost přijde při rekonstrukci domu jistě vhod.

*Efektivní hospodaření s energiemi a úsporný provoz domu se neobejde bez perfektního stavu otopné soustavy s využíváním nejmodernějších technologií. **Také tato řešení lze výhodně financovat v rámci úvěru KREDIT.** Informujte se u svého poradce.*

# AKTUÁLNÍ PODMÍNKY A NABÍDKA DOTACÍ A ZVÝHODNĚNÝCH ÚVĚŘŮ

Na přelomu roku 2020 a 2021 mnohé vlastníky bytových domů zaskočilo vyčerpání finančních prostředků z evropského dotačního programu IROP. Po úvodním poměrně pomalém čerpání peněz z 78. výzvy dotačního programu IROP pro rekonstrukce bytových domů se zájem o dotace zvýšil natolik, že koncem listopadu 2020 došlo k vyčerpání alokované částky a ukončení této výzvy. Současně byly zveřejněny informace o nových nabídkách. Zájem o dotace stále trvá.

## BEZÚROČNÝ ÚVĚŘ Z EVROPSKÉHO PROGRAMU ZATEPLOVÁNÍ

Peníze z Evropského fondu pro regionální rozvoj lze nyní využít ve formě bezúročného úvěru z programu Zateplování. Tento program byl původně otevřen jako možnost na dofinancování projektů v případech, kdy nešlo celou modernizaci pokrýt dotací. Program Zateplování pokračuje dál a je naplánován až do roku 2023 a o finanční prostředky mohou žádat vlastníci bytových domů mimo Prahu. Podmínkou je dosažení nejméně 20% úspory energie oproti stavu před modernizací. Úvěr má dvacetiletou splatnost a je bezúročný. Lze jím pokrýt nejvýše 76 % celkových výdajů v rozpětí od půl milionu až do 90 milionů korun.

## CO LZE ÚVĚŘEM Z PROGRAMU ZATEPLOVÁNÍ HRADIT?

Úvěr lze využít na zateplení pláště domu a vnitřních konstrukcí, na pořízení a instalaci stínění v exteriéru, rekuperaci, na výměnu hlavního zdroje tepla na fosilní paliva za zdroj, který využívá zemní plyn nebo obnovitelné zdroje energie, na pořízení a instalaci solárních termických kolektorů, solárních soustav nebo akumulčních nádrží, na pořízení centrálního vytápění v bytovém domě. Penězi z programu Zateplování lze hradit připojení domu k soustavě zásobování tepelnou energií, regulaci otopné

soustavy nebo její modernizaci včetně výměny rozvodů tepla a otopných těles, pořízení nebo výměnu předávací stanice podle energetického zákona a také samozřejmě výměnu oken a dveří, a navíc i výměnu výtahu.

**Informace o programu naleznete na [www.sfpi.cz](http://www.sfpi.cz).**

## PROGRAM PANEL 2013+ SE ZVÝHODNĚNOU ÚROKOVOU SAZBOU

Na revitalizaci bytových domů, tedy nejen na modernizaci energetickou, můžeme zájemcům nabídnout program Panel 2013+. Název programu je trochu zavádějící, protože úvěry z něj nejsou určeny jen pro domy panelové, ale pro všechny bytové domy bez rozdílu technologie výstavby, a to po celé republice včetně Prahy. Kromě vnějšího i vnitřního zateplení lze tímto úvěrem hradit například také odstranění poruch základů domů a opravy hydroizolace spodní stavby; odstranění statických poruch nosné konstrukce, opravy obvodového pláště a opravy lodžii nebo balkónů, výměnu původních balkónů za nové, nebo přebudování balkónů na lodžie i s případným zvětšením užité podlahové plochy, opravy nebo výměny hromosvodů, hlavních rozvodů elektřiny, zdravotnětechnických instalací a plynu včetně výměny měřičů spotřeby. Úvěrem z programu Panel 2013+ je možné financovat nový výtah, nebo opravu či výměnu toho stávajícího, opravy nebo výměny vstupních dveří do bytů, opravy nebo modernizace bytových jader i další opravy a modernizace v bytech a také náklady na projektové práce, nutné posudky, revize, průkazy a audity.

Program Panel 2013+ je nabízen se zvýhodněnou úrokovou sazbou 0,5 % p.a. po celou dobu splácení, a splatnost může být až 30 let. S úvěrem nejsou spojeny žádné poplatky. Financovat lze až 90 % způsobilých výdajů na revitalizaci.

**Informace o programu naleznete na [www.sfpi.cz](http://www.sfpi.cz).**

# SPRÁVNÉ ZATEPLENÍ A DOZATEPLENÍ DOMU



Zateplením svého domu získáte zejména lepší komfort bydlení. Spolu se zateplením dům dostane i atraktivní vzhled díky moderní funkční fasádě, což prodlouží jeho živostnost a zvýší se tak i jeho hodnota. Díky zateplení fasády dochází k úsporám za vytápění.

## OČEKÁVANÝ VÝSLEDEK PŘINESE JEN KOMPLEXNÍ ZATEPLENÍ

Pokud se rozhodnete, že dům zateplíte, je nejlepší investovat do komplexního zateplení

### NEZBYTNÁ JE KOMPLETNÍ SKLADBA ZATEPLOVACÍHO SYSTÉMU

- lepicí tmel
- izolace
- mechanická fixace izolace
- stěrkový tmel
- výztužná armovací tkanina
- penetrace
- konečná povrchová úprava

celého objektu. Jen tak ušetříte až polovinu nákladů na energie. U panelových domů je nutné zateplit zejména fasádu, střechu a sklep a ideálně vyměnit i okna a dveře, abyste zamezili únikům tepla z vnitřního prostředí ven. Zateplování ostatních typů bytových domů probíhá podle jejich posouzení.

Pro správnou funkci systému je zásadní jeho přesná specifikace v rámci projektové přípravy, a především důsledné používání všech předepsaných systémových prvků bez jakýchkoliv náhradních komponentů v rámci realizace. Realizaci zateplovacího systému vždy musí provádět odborně proškolená firma, která by investorovi měla doložit svou způsobilost.

## PRVNÍM KROKEM JE PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE A ENERGETICKÝ POSUDEK DOMU

Na základě projektové dokumentace a posudku lze doporučit vhodnou tloušťku zateplovacího systému a vhodný typ izolačního materiálu, abyste maximalizovali úspory energií.

Pomocí termokamery pak lze odhalit, na která místa se při zateplování zejména zaměřit, aby k únikům tepla nedocházelo.

Součástí energetického posudku domu je i Průkaz energetické náročnosti budovy. Tento průkaz komplexně hodnotí energetickou náročnost domu, tedy z jakých materiálů je postaven, jaké technologie byly použity pro vytápění a chlazení, přípravu teplé vody či osvětlení, případně jaká zařízení se používají pro větrání nebo úpravu vlhkosti. Výsledkem je celkové zařazení nemovitosti do jedné ze sedmi kategorií – od mimořádně úsporné (A), až po mimořádně nevhodnou (G).

## ČÍM A JAKOU TLOUŠŤKOU ZATEPLIT

Někteří vlastníci bytových domů ve snaze ušetřit na zateplovacím systému preferují slabší tloušťku zateplení. Silnější tloušťka izolantu však v celkových nákladech na zateplení znamená zanedbatelné navýšení jen v jednotkách procent. Výsledný efekt včetně úspor na vytápění je přitom nesrovnatelný.

Abyste vyhověli normě, je potřeba u většiny staveb použít izolaci o tloušťce minimálně 14 cm v závislosti na typu zdiva. Pro maximální efekt lze doporučit i 20 cm izolačního materiálu. Samozřejmě záleží, jak energeticky úsporný materiál si vyberete. Rozhodně je ale lepší na tloušťce materiálu nešetřit, než za deset let zjistit, že musíte zateplit znovu.

## VLASTNOSTI ZATEPLOVACÍCH MATERIÁLŮ SE ZLEPŠUJÍ

Nejčastěji používaným materiálem pro zateplování bytových domů zůstává polystyren. Výhodou je jeho velmi nízká hmotnost, lehká manipulace, nízká nasákavost a jednoduchá montáž. Nejčastěji se používá při zateplení fasád, střech i podlah. I když jde o syntetický produkt, je 100% recyklovatelný. Výhodou proti ostatním tepelně izolačním materiálům je i jeho příznivá cena. Kromě obvyklého bílého polystyrenu se v posledních letech na trhu objevilo několik jeho dalších typů se speciálními vlastnostmi, rozšiřujícími možnosti využití polystyrenu v rámci zateplovacích systémů.

Desky šedého polystyrenu vykazují při shodné tloušťce o cca 20 % lepší izolaci než standardní bílý polystyren. Konkrétně součinitel tepelné vodivosti se z hodnoty 0,039 W/(m.K) platné pro bílé desky podařilo vylepšit na hodnotu 0,032 W/(m.K) pro desky šedé. Těmito hodnotami se šedý polystyren řadí k polystyrenovým izolacím s nejlepšími tepelně izolačními vlastnostmi.

Při zateplování starších domů bývá upřednostňován zejména v případech, kdy by pro požadované parametry zateplení bylo nutné standardní bílý polystyren použít v silnější tloušťce. Typickým místem je například zateplení vnitřního prostoru lodžie, kde by tloušťka bílého polystyrenu zbytečně ubírala centimetry využitelné plochy.

## DALŠÍM VYLEPŠENÍM ŠEDÉHO POLYSTYRENU JSOU DESKY ŠEDÉHO POLYSTYRENU S LÍCOVOU BÍLOU STRANOU.

Desku tvoří izolační jádro šedého polystyrenu z nejkvalitnějších dostupných surovin, na které je přímo ve výrobě nalisována tenká

### ZATEPLENÍ PŘINÁŠÍ I ZDRAVOTNÍ BENEFITY

*Zateplením totiž zvýšíte povrchovou teplotu vnitřních stěn. Tak snížíte i pravděpodobnost rosného bodu v bytech, a to zabrání případnému tvoření plísní. Velkou úlevu pocítí zejména ti, kdo bydlí v blízkosti rušných míst. Použití minerální izolace totiž ve většině případů pomůže i s redukcí hluku.*

### SOUČASNÉ STANDARDY ZATEPLENÍ

*Postupné zpřísnění standardů souviselo a stále souvisí především s cenou tepla a efektivností zateplení. Aby tedy bylo dosaženo co největší efektivity zateplení v poměru k ceně tepla, pohybují se dnešní standardy zateplení od 140 – 200 mm tloušťky izolantu, v případě pasivních domů je to až 300 mm.*

ochranná vrstva polystyrenu bílého. Desky tak odolávají slunečnímu svitu při aplikaci a současně dosahují velmi dobrých tepelně izolačních vlastností. Setkáváme se s ním pod názvem ISOVER EPS GreyWall SP (Sun Protect). Tyto desky, s řadou dalších žádaných parametrů, jsou v současnosti nejvýkonnější fasádní EPS deskou pro vnější zateplovací systémy na trhu.

## PODMÍNKOU FUNKČNOSTI JE KOMPLEXNOST SYSTÉMU

Polystyren, jako základní tepelný izolant, je nedílnou součástí komplexního vnějšího zateplovacího systému. Při dodržení podmínek přípravy a realizace lze ušetřit až 40 % nákladů na vytápění ročně. Účinné zateplení budovy reguluje i přehřívání interiérů během letních vysokých teplot.

Důležitým úkolem zateplovacího systému je též ochrana obvodového pláště proti změnám klimatu a prodloužení celkové životnosti budovy.

## PRO ZATEPLENÍ MŮŽETE VYUŽÍVAT I DOTAČNÍ PODPORU A ZVÝHODNĚNÉ ÚVĚRY

Na zateplení obvodových stěn, střechy, stropu a podlah, ale i na výměnu oken a dveří lze pro bytové domy na území Prahy získat dotaci z programu Nová zelená úsporám. Výše dotace závisí na ploše zateplované konstrukce na obálce budovy. Čím více opatření vedoucích k úspoře energie provedete, tím vyšší podporu získáte. A to až 40 % celkových způsobilých

výdajů. Spolu se zateplením bytového domu můžete také žádat o příspěvek na zpracování odborného posudku a zajištění odborného technického dozoru, a to až 40 000 Kč, nejvýše však 10 % z přiznané částky podpory.

Pokud se rozhodnete vybudovat i vegetační střechu, v rámci podpory z dotačního programu Nová zelená úsporám můžete mít fixní dotaci ve výši 800 Kč/m<sup>2</sup> půdorysné plochy vegetačního souvrství střechy.

Vlastníci nebo spoluvlastníci bytových domů mimo Prahu mohou získat bezúročný úvěr až do výše 76 % celkových výdajů ze Státního fondu podpory investic. Zateplením je potřeba dosáhnout minimálně 20 % energetické úspory oproti stávající situaci. Kromě energeticky úsporných opatření je možné z tohoto úvěru financovat i výměnu výtahu.

## ABY ZATEPLENÍ SPRÁVNĚ PLNILO SVOU FUNKCI

1. Důležité je zateplit celou obálku budovy. Tedy pokud už se pustíte do zateplování fasády, je potřeba zateplit všechny strany domu.
2. Správné založení fasády, ukončení u atiky a napojení oken je základ.
3. Nezapomeňte na zateplení soklové části domu. Doporučuje se použít soklový polystyren, a to až do nezamrzé hloubky, což bývá 80 cm pod okolní terén a v případě jílovitých zemín může být i více než 120 cm. Vyhněte se tím tepelným mostům, vlhnutí a plísním v podlaze.
4. Použijte kompletní skladbu certifikovaného kontaktního zateplovacího systému, jediné za kompletně provedený systém bez použití nesystémových prvků nese záruky jeho výrobce. Je to jistota kvality.
5. Vyberte dostatečnou tloušťku a vhodný typ materiálu, šetřit na tloušťce se nemusí vyplácet.
6. Nepodceňujte počasí, vysoká vlhkost vzduchu a teploty pod 5 °C nejsou vhodné pro aplikaci fasádních materiálů. Přes zimu si zateplení raději naplánujte a realizaci nechte na jaro, až bude lepší počasí.

### PŘI REALIZACI NEOPOMÍJTE STAVEBNÍ DOZOR

*Je vhodné, aby stavební neboli technický dozor byl nezávislý na realizační firmě, protože dohlídí na správné provedení stavby v jednotlivých technologických fázích a současně dohlédne i na to, že byly použity materiály dle schváleného projektu. Současně může zařídit i kolaudaci. Rozhodně to při této investici nejsou vyhozené peníze a za ohlídání případných rizik na stavbě se tento výdaj vyplácí.*

7. Podklad pro zateplení fasády musí být čistý, suchý, nosný, bez mastnot a nečistot.

## NOVÝM TÉMATEM SE STÁVÁ DOZATEPLENÍ DOMU

U řady domů je jejich dřívější zateplení současným požadavkům již neodpovídá, i když si to mnoho z těchto vlastníků neuvědomuje. Velmi orientačním vodítkem může být stáří zateplovacího systému 15-20 let. U těchto domů bylo v té době běžné zateplovat tloušťkou 50 – 80 mm, což odpovídalo tehdejšími standardům a požadavkům na zateplení. V průběhu následujících let se však standardy začaly zpřísnovat, a takto provedené zateplení se pomalu začalo stávat nedostatečným.

Pokud stávající zateplovací systém nevykazuje žádné vady, je možné je ponechat a vyhnout se tak nákladné demontáži a likvidaci starého izolantu. Zda je toto řešení vhodné pro váš dům může posoudit pouze firma, která má s dozateplováním dostatečné zkušenosti. Také pro dozateplení se musí používat certifikovaný

systém včetně dodržení jeho technologického postupu

## POZOR, FIRMA, KTERÁ UMÍ ZATEPLOVAT NEMUSÍ BÝT STEJNĚ DOBRÁ PRO ŘEŠENÍ DOZATEPLENÍ

Principem zateplení na zateplení je ponechání stávajícího zateplovacího systému a vytvoření nové vrstvy izolantu tak, aby celkový součet zateplení odpovídal standardům. Základem vždy musí být podrobná revize stávajícího zateplovacího systému. Tato činnost vždy přísluší výhradně projektantovi nebo odborné firmě, jelikož toto řešení tzv. zateplení na zateplení má i své úskalí a zákonitosti.

Pro majitele domů zateplených v 90. letech jsou současné systémy zateplení na zateplení příležitostí, jak efektivně znovu zateplit své domy a výrazně snížit stále rostoucí ceny za vytápění. Určitě není důvod se obávat složitostí. Existují certifikované systémy a postupy a téměř každý objekt lze efektivně dozateplit.

— INZERCE —

# BYTOVÝ DŮM JAKO ZE ŠKATULKY

úvěry pro  
**BYTOVÁ DRUŽSTVA  
a SVJ**

PLÁNUJETE REKONSTRUKCI BYTOVÉHO DOMU?

- ▶ Široké možnosti použití úvěru.
- ▶ Splátky na míru.
- ▶ Financování až 100% záměru.
- ▶ Hustá síť poradenských míst po celé ČR.

Bližší informace na +420 724 048 137 nebo [www.rsts.cz](http://www.rsts.cz).



**Raiffeisen  
STAVEBNÍ SPOŘITELNA**

# NEJČASTĚJŠÍ CHYBOU U FASÁDY REKONSTRUOVANÝCH DOMŮ JE NEDOSTATEČNÁ NEBO NULOVÁ NÁSLEDNÁ PÉČE

Je obvyklé, že se vlastníci rekonstruovaných domů domnívají, že nová fasáda domu bude svou roli plnit po dlouhou dobu. Také o fasádu je však nutné pečovat. Právě tento fakt mnoho vlastníků bytových domů zcela opomíná. Jak se o fasádu domu správně starat?

## FUNKČNOST FASÁDY A VZHLED DOMU OVLIVŇUJE VOLBA OMÍTKY

V první řadě je nutné si specifikovat požadavky. Výraznou roli sehrává lokalita domu. „Před rozhodnutím je dobré se projít kolem okolních domů a podívat se, v jakém stavu je jejich fasáda. Pokud jsou na nich viditelné stopy plísní nebo řas, lze předpokládat, že by stejně náchylnější byla i fasáda vašeho domu. Pochopitelně budete vycházet i ze stavu stávající fasády vašeho domu,“ doporučuje Jaromír Žumár, produktový manažer společnosti Baumit.

Moderní omítkoviny mohou poskytovat i zvýšenou ochranu právě proti plísním a řasám. Ve výrazně znečištěných lokalitách je možné zvolit i omítky, jejichž povrch výrazně snižuje možnost uchycení nečistot.

Volba omítky a skladba zateplovacího systému může pomoci i v případech, že je fasáda domu vystavena zvýšenému riziku mechanického poškození. To se týká především dolních částí fasády. Řešením je již v projektové dokumentaci doplnit skladbu zateplovacího systému o dvojitou nebo pancéřovou síťovinu.

## JAK EFEKTIVNĚ ODSTRANIT GRAFFITI?

V některých lokalitách jsou fasády často poškozovány graffiti. Povrch fasády lze ošetřit

speciálním nátěrem, usnadňujícím následné odstraňování. „Z naší praxe se ale ukazuje, že je značně obtížné, aby na fasádě po odstranění nezůstaly skutečně žádné stopy. Pokud se ve vaší lokalitě podobná poškození opakují, pak doporučujeme už v návrhu barevnosti a vzhledu fasády na toto riziko pamatovat. Řešením je například barevné dělení fasády ve výšce nad obvyklými sprejerskými nápisy. Při znečištění fasády je pak možné snadno znovu fasádní barvou přetřít jen tuto spodní část pod barevným přechodem, aniž by to působilo na fasádě nevhodně,“ radí praktický postup Jaromír Žumár.

## JAK SE O FASÁDU DOMU SPRÁVNĚ STARAT

Pravidelná údržba prodlužuje životnost nové fasády. Prvním krokem je základní kontrola, kterou může provést člen výboru nebo představenstva. Ve standardních podmínkách je dostačující kontrola ve tříletých cyklech.

Před koncem záruční doby na fasádu je možné oslovit stavební dozor, který se účastnil vaší rekonstrukce a zadat u něho detailnější kontrolu stavu fasády. Jde o to, aby případné nedostatky mohly být uplatněny ještě v rámci záruční doby.

## ZÁKLADEM JSOU PRAVIDELNÉ KONTROLY STAVU

S přibývajícím dobou od rekonstrukce nabývají pravidelné prohlídky stavu fasády na významu. Cílem je řešit zjištěné nedostatky dříve, než povedou k dalšímu zhoršení



stavu fasády. Je praktické stav domu vždy zdokumentovat fotografiemi, aby bylo při příští kontrole možné srovnání. „Je praktické, aby investor měl k dispozici stavební deník rekonstrukce a kompletní dokumentaci, včetně dodacích listů. Tyto dokumenty pomohou při případné opravě fasády pro orientaci v použi-

tých materiálech a postupech,“ doporučuje Jaromír Žumár.

Podle aktuálního stavu fasády je kolem osmi let od renovace obvyklé omytí fasády vodou, penetrace a ošetření proti řasám. Pokud byla fasáda provedena kvalitně, její obnova bývá zhruba po deseti, patnácti letech.

---

# JAK ZJISTIT, ZDA FASÁDA VAŠEHO DOMU DOBŘE PLNÍ SVOU FUNKCI

Jednou zateplit a tím mít splněno. Mnoho vlastníků bytových domů právě takto uvažuje a aplikací zateplovacího systému považuje tuto etapu za skončenou. Víte například, jestli vaše zateplení nevykazuje některé zásadní vady a jestli plní svou funkci?

## KOLEM DOMU PROCHÁZÍME, ALE DETAILNĚ JEJ NEZKOUMÁME

Až na první pohled viditelný problém nás upozorní, že s fasádou domu není vše v pořádku. Přitom průběžnými kontrolami stavu fasády by bylo možné situaci začít řešit dříve, což zpravidla znamená i menší investici do opravy.

Provést kontrolu stavu fasády stačí jedenkrát ročně. Dobré je si stav i zdokumentovat na fotografiích, aby bylo možné s časovým odstupem posoudit rozdíly.

## PLÍSNĚ, ŘASY, PRASKLINY

Nejjednodušší je posouzení stavu fasády podle jejího vzhledu. Na první pohled lze odhalit tmavé stopy plísní nebo nánosů řas. To jsou sice spíše kosmetické vady, ale z dlouhodobého pohledu mohou pro fasádu domu znamenat nebezpečí. Mohou zvyšovat vlhkost povrchu fasády a přispívat tak k degradaci povrchové vrstvy (trhliny, pískování, sprašování).

Laický pohled též může odhalit větší praskliny ve fasádě. Také ony znamenají problém, který by měl být řešen. Větší trhliny jak 0,5 mm představují riziko zatékání a z dlouhodobého pohledu postupnou degradaci zateplovacího systému.

Pokud je prasklina na zateplovacím systému, řešením je provést novou stěrkovou vrstvu se sítí a omítkou. Pokud je prasklina na omítku, lze je zacelit buď speciálním nátěrem s vyztuženým vláknem a potom nanést nátěr fasádní barvou. Na menší trhliny je možné přímo aplikovat speciální fasádní nátěr se zvýšenou flexibilitou. Větší trhliny je nutné, stejně jako u zateplovacího systému, ošetřit stěrkou se sítí a omítkou.

## DOSTATEČNOST A STAV ZATEPLOVACÍHO SYSTÉMU

Řada domů je sice zateplena, avšak parametry, případně stav zateplovacího systému již neodpovídají současným požadavkům. Posouzení stavu je úkol pro profesionála. Posouzení provede energetický specialista nebo projektant. Výsledkem posouzení je tepelně technický výpočet, ze kterého vyplývá tepelná bilance domu. Na základě těchto údajů je možné navrhnout řešení tak, aby obálka domu nevykazovala zbytečné tepelné ztráty.

# REKONSTRUKCE BALKÓNŮ A LODŽÍÍ



Rekonstrukce balkónů a lodžií tvoří důležitou součást celkové modernizace bytového domu. Kromě sanace je žádoucí na tyto prvky nahlížet i z pohledu využití pro bydlení. Balkóny a lodžie se také mohou stát výrazným architektonickým prvkem domu.

## CO ZAHRNUJE REKONSTRUKCE BALKÓNU NEBO LODŽIE?

Balkóny a lodžie jsou vystaveny velkým povětrnostním vlivům. Ochrana jejich konstrukce je proto jedním z nejdůležitějších úkolů jejich revitalizace. U většiny domů je v rámci rekonstrukce doporučováno i zateplení lodžie a balkónu.

Existuje řada možností, jak řešit jednotlivé prvky rekonstrukce. Nezbytné je posuzování každého konkrétního domu. Základem je precizní řešení detailů podlahy, oplechování, ukotvení zábradlí a celkovou skladbu tak, aby po pěti, deseti letech byly balkóny a lodžie stále funkční a bez technických závad.

### INSTALACE KLIMATIZACÍ

*Také v bytových domech se stále častěji setkáváme s instalovanými klimatizacemi. Součástí nové konstrukce lodžie nebo balkónu jsou i svody na dešťovou vodu. Do nich lze vyústit i odvod vody z venkovní klimatizační jednotky.*

## OCELOVÉ, NEBO HLINÍKOVÉ ZÁBRADLÍ?

Stávající ocelové konstrukce nelze dále modifikovat. U nového hliníkového zábradlí jsou modifikace poměrně jednoduché. Projekt již může zahrnovat přípravu na zasklení, pro úchyty truhlíků na květiny, držáky na satelity.

## JAKOU ZVOLIT VÝPLŇ ZÁBRADLÍ?

Podle zkušeností realizačních firem se stále objevuje mnoho výplní, které neodpovídají normám. Přitom splnění těchto požadavků je u výplní zábradlí zcela zásadní pro zdraví a životy bydlících. Jednou z prvních nezbytných podmínek je, aby výplň splňovala normou požadované parametry průrazové zkoušky, podmínkou je nehořlavost použitých materiálů.

Výhodné je již při volbě výplně pamatovat i na případné zasklení. V tom případě zvolte plošnou výplň, aby budoucí zasklení mohlo plnit svůj účel co největší ochrany před povětrnostními vlivy.

Nejběžněji se pro výplň zábradlí využívá lepené mléčné sklo Konex v řadě variant. Tento typ zajistí určitou intimitu prostoru, přesto je dostatečně průsvitné, což je důležité pro zachování dostatku světla v místnosti u lodžie. Lepené mléčné sklo Konex používá mnoho výrobců, výhodou je i příznivá cena.

U některých lodžií se lze setkat s výplněmi z polykarbonátových desek, známých ze zasklívání skleníků a bazénů. Jako výplně zábradlí jsou však pro hořlavost a nízkou nárazovou ochranu nevhodné. Stejně tak nelze doporučit výplně ze dřeva. Vzhledem k přírodnímu materiálu by u něho byla nezbytná průběžná kontrola a ošetřování tak, aby nepodléhalo degradaci.

## POVRCH LODŽIE MUSÍ BÝT PROTISKLUZNÝ A TRVANLIVÝ

Standardním a nejvhodnějším základem je kvalitní souvrství s protiskluzovou dlažbou, s odpovídajícím spádem a hydroizolací, provedené v souladu s technologickými předpisy. Podmínkou je perfektní provedení detailů.

Setkat se lze též s epoxidovými stěrkami, kamínkovými koberci a dalšími možnostmi. Podle zkušeností firem, věnujících se rekonstrukcím, ale z dlouhodobého pohledu hůře odolávají teplu, mohou být náchylnější na poškození ostrými předměty, nebo se extrémně špatně udržují.

## TAKÉ LODŽIE POTŘEBUJE ZATEPLIT

Kompletní zateplení domu se týká i lodžií. Je důležité zvolit zateplovací systém, který poskytne požadované tepelně izolační vlastnosti při co nejmenší tloušťce tak, aby zateplení neubíralo lodžii prostor k využití. Dobrou volbou je například šedý polystyren s ochrannou vrstvou z bílého polystyrenu, případně kombinované materiály nebo minerální izolace. Povrchové úpravy těchto zateplených ploch mohou být třeba i v desigu betonu, obkladového pásku, vzhledu struktury dřeva a dalších.

## NA BUDOUČÍ ZASKLENÍ PAMATUJTE JIŽ PŘI PŘÍPRAVĚ REKONSTRUKCE

Bez ohledu na dobu realizace je ideální již při rekonstrukci balkónu nebo lodžie provést přípravu na zasklení. Tak bude zohledněn výběr zábradlí i výplní tak, aby bylo možné v budoucnu provést zasklení bez zbytečných vícenákladů a nových zásahů do fasády domu.

### KOMU BALKÓN A LODŽIE PATŘÍ?

*V souvislosti s opravami balkónů a lodžií a jejich zasklíváním se v rámci SVJ často řeší otázka, komu tyto části patří. Vymezení, co jsou bytové jednotky a co společné části, včetně společných částí ve výhradním užívání vlastníka, by mělo být specifikováno v prohlášení vlastníka. Častou realitou však je, že v prohlášení vlastníka toto není detailně vymezeno. V tom případě jsou balkóny a lodžie zahrnuty mezi společné části s výlučným užíváním vlastníka bytu. Tato varianta převažuje.*

# TRENDEM JE ZVĚTŠOVÁNÍ LODŽIÍ A BALKÓNŮ A JEJICH ZASKLÍVÁNÍ



Koronavirová pandemie objevila další nový fenomén: život na balkónech a lodžiích. Zájem o jejich využívání, zvelebování nebo dokonce pořízení během pandemie vzrostl. S balkónem či lodžií přitom může podle odborníků hodnota bytu stoupnout až o půl milionu korun.

## PRODLOUŽENÍM LODŽIE NEBO BALKÓNU ZÍSKÁTE NOVÝ PLNOHODNOTNÝ PROSTOR

Lodžie nebo balkón má pro obyvatele bytu výraznou přidanou hodnotu. Častým problémem však jsou jejich malé rozměry, které omezují možnosti využívání. Trendem se proto stávají nová řešení, umožňující rozšíření prostoru. Tuto možnost využívá stále více bytových domů,

protože zvětšení lodžie nebo balkónu výrazným způsobem mění komfort jejich využívání.

Technologie, umožňující prodloužení lodžie nebo balkónu nabízejí řadu řešení. Základem je posouzení konkrétních možností na místě a návrh optimální varianty. Pomocí montovaného systému, pro který není nutné budovat základy, lze stávající lodžii prodloužit až o 60 cm. Použitá konstrukce zatěžuje statiku domu jen minimálně. Výhodou jsou také zcela bezúdržbové materiály.

Základem nosných konstrukcí pro prodlužování balkónů a lodžií je ocel nebo železobeton s žárově pozinkovanou úpravou. Prodlužovací konstrukce je napevno a skrytě zabudována do stávající konstrukce a není

tedy vystavena jakýmkoliv povětrnostním vlivům. Podle současných zkušeností není ani po 12 letech od realizace žádný důvod k jakýmkoliv opravám.

Vhodnou technologií lze v řadě případů dodatečně dostavovat i zcela nové lodžie k bytům, které je dosud neměly.

## ZVĚTŠENÍM NEBO PŘÍSTAVBOU MŮŽETE JIŽ ZASAHOVAT NA CIZÍ POZEMEK

Při plánování prodloužení nebo dostavby je nutné zohlednit i vlastnictví přilehlých pozemků. Prodloužení lodžie nebo balkónu může nově zasahovat na cizí pozemek. Je nutné kontaktovat vlastníka nebo vlastníky sousedících pozemků a dohodnout podmínky jejich využívání, případně odkupu. S vlastníky řešte tuto otázku s několika měsíčním předstihem před plánovanou realizací.

## JE PRODLOUŽENÍ U VAŠEHO DOMU MOŽNÉ?

Základem je vždy odborné posouzení konkrétního domu a konzultace s výběrem SVJ nebo představenstvem družstva. Realizační firma nebo projektant přímo na místě posoudí technickou proveditelnost a s vlastníkem domu konzultuje jeho požadavky. Až na základě těchto informací lze zpracovat cenovou nabídku. O bezplatné posouzení můžete požádat například na [www.dumplnyuspor.cz](http://www.dumplnyuspor.cz) v sekci služby.

## ZASKLENÍ POSKYTNE OCHRANU PŘED POVĚTRNOSTNÍMI VLIVY A DALŠÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ

Ke zvýšení komfortu užívání přispívá také zasklení lodžií a balkónů. Předností je zejména ochrana prostoru proti větru, dešti a sněhu. Zasklení tvoří také bariéru proti hluku, snižuje prašnost v bytě a zmírněním vnějších teplot přispívá k úsporám na vytápění bytu. Praxe potvrzuje až kolem 20 % úspor tepelné energie. Na výběr jsou dvě varianty zasklení – rámové a bezrámové.

Zasklené lodžie je možné doplnit zastíněním. Optimální varianta vnějšího zastínění

je poměrně komplikovaná a finančně nákladná a vzhledem k zásahu do fasády a vzhledu domu je podmínkou vyjádření výboru SVJ nebo představenstva družstva, případně příslušného stavebního úřadu. Nejčastěji jsou instalovány vnitřní horizontální žaluzie.

## KDO PLATÍ ZASKLENÍ, REKONSTRUKCI NEBO PRODLOUŽENÍ BALKÓNU?

Na výběr přichází varianta úhrady vlastníkem bytu, nebo z fondu oprav. Obě možnosti lze využít, záleží na dohodě v SVJ. Obvykle jsou tyto zásahy, po odhlasování nadpolovičního většinou členů SVJ, hrazeny z fondu oprav.

Lze odhlasovat, že vlastníci zasklených lodžií budou do fondu oprav hradit úměrně více než ti, kteří tyto výhody nemohou využívat. Možný je i opačný postup, kdy naopak bude ostatním nabídnuta odpovídající kompenzace. Zvolené řešení musí být v souladu se stanovami.

Drobné opravy – například prasklá dlaždice a podobně, hradí vlastník bytu, i když má balkón anebo lodžii pouze ve výhradním užívání.

### JAK ZLEPŠIT VZHLED BALKÓNU?

Nejčastější obměna provází květinovou výzdobu. Trendem je pěstování zeleniny, zejména rajčat, chilli papriček a dalších. Při výběru rostlin je nutné mít na paměti, že jsou na balkónech a lodžiích často vystaveny vysokým teplotám a výkyvům počasí. Ideálním řešením jsou samozavlažující květináče a truhlíky, které usnadňují práci se zaléváním. Dalším vybavením balkónu pro příjemné využívání je nábytek. Volíme subtilnější provedení, případně skládací varianty. Pokud nemáte zasklenou lodžii nebo nechcete sklízet nábytek na zimu, vybírejte materiál, který může zůstat venku celoročně. Praktické je osvětlení lodžie. Proti slunci pomůže slunečník. Chcete-li markýzu, která se upevňuje do fasády, je nutný souhlas vlastníka domu – SVJ, družstva a podobně.

# ZELENÁ STŘECHA OCHLAZUJE DŮM I OKOLÍ. MÁ I DALŠÍ VÝHODY

Přehřívání domů během letních veder je tématem v řadě měst. S vegetační střechou lze dosáhnout příjemného mikroklimatu v celém domě, protože v podstatě snižuje tepelné výkyvy obytných prostor pod střechou v letních, ale také v zimních měsících. Oceníte je ale i mimo dům, kde pomáhají udržovat příjemnější městské klima.

## VÝRAZNĚ PŘÍJEMNĚJŠÍ KLIMA UVNITŘ BUDOVY

Zelené střechy jsou nejen esteticky atraktivní, ale zejména nesou zajímavé funkční výhody. Mezi ně patří zamezení přehřívání budov v letních měsících, čímž výrazně snižují spotřebu energie na chlazení. Zelená střecha mívá totiž v létě o 40°C nižší teplotu než běžná střecha.

## SNÍŽENÍ HLUKU

Zelené střechy dokážou pohlcovat zvuk z venkovního prostředí. Zlepšení vzduchové neprůzvučnosti oproti střeše bez ozelenění je 6 dB, což je velmi vysoká hodnota. Například rozdíl 10 dB vnímá člověk jako zvuk s poloviční hlasitostí. K odhlučení u zelené střechy přispívá výraznou měrou substrát, ovšem každá střecha unese jinak silnou vrstvu.

Vegetační střechy založené na lehké střešní konstrukci je téměř nemožné zatížit silnou vrstvou substrátu. Pro tyto případy doporučují skladby vegetačních střech s hydrofilní minerální vlnou. Ta totiž působí nejenom jako tepelná izolace, ale její funkce je současně i akustická.

## ÚSPORA VODY

Odtok dešťové vody z běžné betonové střechy s hydroizolací se pohybuje mezi 95–100 %, zelená střecha dokáže toto množství snížit průměrně na 50 %. Existují ale i typy zelených střech, které umí odtok vody snížit na pouhých 5 %. Ve městech tato zbytečně odtékající voda značně zatěžuje systém tamní kanalizace. Nejenom, že je nutné tuto vodu staženou do podzemních stok odvádět, musí se dále i čistit. Tento cyklus je však naprosto zbytečný, neboť dešťovou vodu můžete využít v domě na splachování, údržbu a úklid i na zalévání. Konstrukce střechy se přitom vždy navrhuje na maximální stav zadržené vody ve skladbě střechy, proto není potřeba mít obavy o statiku konstrukce.

## DRUHY ZELENÝCH STŘECH A NÁROČNOST ÚDRŽBY

Podle druhů rostlin a intenzity údržby rozdělujeme vegetační střechy na tři základní typy, a to extenzivní, polointenzivní a intenzivní vegetační střechy. Na extenzivních střechách můžete pěstovat především sukulentní rostliny rodu *Sedum* a *Semprevivum*, tedy rozchodníky a netřesky. Na intenzivních vegetačních střechách najdete často trávník, ale nepřekvapí vás zde ani strom nebo dokonce zeleninová zahrada.

### NA ZELENOU STŘECHU LZE ŽÁDAT DOTACI

Na pořízení zelené střechy můžete využít dotačního programu *Nová zelená úsporám*. Čerpat lze ve výši až 800 Kč/m<sup>2</sup> půdorysné plochy vegetačního souvrství zelené střechy.



Polointenzivní vegetační střecha představuje přechod mezi oběma typy, obvykle zde rostou traviny či drobné keře. Rozdílná je ale náročnost údržby, kterou musíte jednotlivým typům střech věnovat. U nejrozšířenějšího typu, tedy u extenzivních vegetačních střech, postačuje údržba jednou za rok. Naopak u intenzivní střechy je nutná i týdenní údržba, včetně například sekání trávy v letních měsících.

## JAK ZALOŽIT ZELENOU STŘECHU

Samotná realizace ploché vegetační střechy je poměrně jednoduchá, obzvláště u extenzivních vegetačních střech. Oproti střechám s běžnou krytinou je důležitá dostatečná nosnost konstrukce, vhodná tepelná izolace a hydroizolace s atestem proti prorůstání kořínků. Další vrstvy vegetační střechy se kladou na sebe ve správném pořadí – geotextilie, hydrofilní minerální vlna, extenzivní minerální substrát a rostliny, za určitých podmínek i kalíšková folie. vždy doplňte praným kamenivem okolo atiky a detailů.

Pro šikmé střechy je řešení také jednoduché. Vynecháte jen geotextilii, ale současně doplníte skladbu o drenážní zpomalovače, což jsou přepážky mezi deskami minerální vlny, které spolehlivě zabrání rychlému odtoku vody ze souvrství. Substrát je potřeba na šikmé ploše stabilizovat. K tomu se používají například ecorastry, tedy zpevňovače půdy, jejichž výhodou je možnost zapěstování vegetace a následná urychlená montáž.

### **ZELENÉ STŘECHY SNIŽUJÍ EFEKT URBAN HEAT ISLAND**

*Rostliny v rámci zelené střechy produkují kyslík a zadržují vlhkost, čímž snižují efekt zvaný Urban Heat Island, kdy se v městských zástavbách akumuluje příliš mnoho tepla. Z těchto důvodů zelené střechy přinášejí i body do certifikačních systémů šetrných budov, jakými jsou LEED nebo BREEAM.*

# VLASTNOSTI OKNA OVLIVŇUJE I VOLBA ZASKLENÍ

Sklo tvoří až 85 % plochy okna, což má zásadní vliv na výsledné místo a celkové parametry celého okna. Trendem je tyto prosklené plochy v domech či bytech zvětšovat. Avšak existuje mnoho případů, kdy plochu okna, nebo otvoru, do kterého okno bude umístěno, není možné změnit. O to větší význam je potřeba klást na vlastnosti okna a všech jeho částí. Sklem můžete zásadně ovlivnit pohodlí vnitřních prostor domu či bytu.

## POŽADOVANÁ ÚROVEŇ DENNÍHO SVĚTLA JE ZÁKLADEM HODNOCENÍ KVALITY BYDLENÍ

Denní světlo je rozhodující pro pohodu uživatelů budov. Optimální míra denního světla ovlivňuje i hodnocení bytu na realitním trhu.

Více denního světla přispívá ke zlepšení nálady a má přímý dopad na zdraví a produktivitu. Kromě toho však okno může plnit i jiné požadavky. Jenom je třeba o nich vědět a vyžadovat je už ve stádiu návrhu. Dodatečné řešení jsou vždy dražší.

### VÝZNAM VNĚJŠÍHO STÍNĚNÍ

*Dnes standardním řešením je okno spolu s vnějším stíněním – to jediné chrání nejen před světlem, ale i před přehříváním interiéru.*

### SVĚTELNÁ PROPUSTNOST SKLA

*Mezi nejdůležitější parametry skla patří prostup světla (tzv. světelná propustnost), kterou paradoxně nevnímáme, protože „vidět“ přes sklo je považováno za samozřejmost.*

## DŮLEŽITÉ PARAMETRY SKLA

- Nejčastěji řešenou a veřejně komunikovanou veličinou je hodnota součinitele prostupu tepla, která říká, jak dokáže okno zabránit úniku tepla.
- Výslednou hodnotu tvoří profil společně se sklem. Součinitel prostupu tepla ovlivňuje sklo mnohem více, než je známo. Složení skla má zásadní vliv na výsledné vlastnosti okna.
- Podle posledních zkušeností se dalším parametrem v pořadí stává stále více možnost ochrany před hlukem: pro představu, schopnost běžné obvodové stěny chránit před hlukem udávaná v decibelech je kolem 50 dB. Běžná okna (bez požadavku na ochranu proti hluku) se pohybují kolem 30 - 32 dB.

## OBECNĚ SPRÁVNĚ NAVRŽENÉ SKLO UMÍ OVLIVNIT NÁSLEDUJÍCÍ PARAMETRY

- tepelně izolační
- protisluneční, tj. zabránění přehřívání interiéru - důležité stále více zejména pro terasy, jižní strany a všude tam, kde jsou jenom vnitřní žaluzie
- prostup světla
- ochrana před hlukem
- bezpečnost ve smyslu, aby si uživatel neublížil, tj. rozbité sklo uživatele nepořeže
- speciální požadavky na bezpečnost, jako je ochrana proti vloupání, požáru, atd.
- zabránění rosení oken, tj. je možné řešit vnitřní i vnější kondenzaci
- speciální požadavky na design, míru soukromí a estetiku s ohledem na architekturu



# VÝMĚNA VÝTAHU

Funkční a bezpečný výtah je pro obyvatele bytového domu zásadní. Jeho modernizace nebo výměna proto bývá více sledována. Výbor SVJ nebo představenstvo družstva je často pod tlakem. Z pohledu obyvatele domu je zásadní zejména dodržení termínu opětovného zprovoznění výtahu.

## ZADÁNÍ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Prvním krokem je odsouhlasení základní představy o rozsahu rekonstrukce a hrubého předpokladu nákladů členskou základnou. Praktické je udělení mandátu výboru nebo představenstvu pro další postup. Následně výbor nebo představenstvo rámcovou představu rozpracuje tak, aby bylo možné vyhlásit výběrové řízení.

Určitým vodítkem pro přípravu výběrového řízení a rozsah požadavků mohou být i pro SVJ a bytová družstva podmínky pro zadávání veřejných zakázek, byť pro ně tento režim není při výběru dodavatele výměny výtahu povinný.

Do výběrového řízení je dostačující oslovení tří až pěti uchazečů.

## OSLOVENÍ FIREM PRO VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ

Ve specifikaci výběrového řízení by nemělo chybět řešení stavebního povolení. Je nutné si uvědomit, že se nejedná pouze o podání žádosti a o komunikaci s dotčenými institucemi. Po skončení realizace je nutné podání žádosti o kolaudační řízení, řídit ho a být přítomen. Při posuzování nabídek je proto dobré znát výčet úkonů, které by firma v rámci stavebního povolení zajišťovala, aby bylo možné posoudit, zda je služba kompletní.

Obvyklou dobou pro vypracování nabídek ze strany firem je zhruba měsíc. Účast společnosti ve výběrovém řízení ve většině případů vyžaduje návštěvu technika společnosti na místě a vlastní zaměření. Je časté, že se původní projektová dokumentace, kterou má vlastník domu k dispozici, liší od

skutečného stavu. Proto je vlastní zaměření důležité pro vypracování reálné nabídky technického řešení. Také tento požadavek ze strany firmy je projevem profesionality a odpovědného přístupu k vypracování nabídky.

## PŘIJETÍ NABÍDEK

Ve stanoveném termínu otevírají a vyhodnocují nabídky členové výboru nebo představenstva, případně výběrová nebo kontrolní komise. Průběh je pro transparentnost dokumentován zápisem, aby jej bylo možné doložit zájemcům z řad členů.

## VYHODNOCENÍ NABÍDEK

Nabídka by měla obsahovat nejdůležitější údaje, jakými jsou technická specifikace navrhovaného řešení do konkrétní šachty, cenová kalkulace, platnost nabídky, dodací lhůta a doba odstávky starého zařízení, platební podmínky, záruka a případně také upřesnění co je, nebo není součástí nabídky. Důležité je i doložení kvalifikačních předpokladů dodavatelské společnosti. Dobré

### NA CO NEZAPOMENOUT

- Ke smlouvě je výhodné přizvat právníka zabývajícího se touto problematikou, aby byla pro obě strany vyvážená.
- Férové platební podmínky zahrnují u výtahů zálohu. Částky se pohybují 20 – 40 % z celkové ceny.
- Nesouhlaste, aby bylo dílo předáno, nebo podstoupeno na jiného subdodavatele. Instalaci, montáž, zprovoznění výtahu by měl realizovat ten, kdo smlouvu uzavřel.
- Stavební části nebo výstavbu šachty, likvidaci odpadu a související subdodavatelské práce by stále měla smluvní firma zastřešovat.

je přihlédnout i ke stabilitě firmy, o níž může vypovídat například postavení nebo doba působení na trhu.

## CO BY MĚL ZADAVATEL VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ V RÁMCI KVALIFIKAČNÍCH PŘEDPOKLADŮ POŽADOVAT A POSUZOVAT?

Pro dodavatele výměny výtahu je podmínkou odpovídající oprávnění a certifikáty k podnikání, jako jsou montáž, revize, zkoušky a opravy zdvihacího zařízení. V rámci kvalifikačních předpokladů by měl uchazeč doložit daňovou bezdlužnost a bezdlužnost vůči ČSSZ, kopii plné moci oprávněné osoby, která může podepsat smlouvu o dílo za dodavatele, platné osvědčení o autorizaci dle ČSN 274002, předložení kopie pojistné smlouvy odpovědnosti na krytí škod zaměstnanci dodavatele, výpis z živnostenského rejstříku, výpis ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů, výpis skutečných majitelů.

Součástí doložených kvalifikačních předpokladů je též potvrzení záručních podmínek na celé dílo, případně výjimky je nutné předem definovat (žárovky, lanka pohonů dveří, baterie, apod.). Přiložen by měl být seznam referencí za poslední tři roky v počtu minimálně 20 zakázek, adresy realizací s kontaktem na oprávněnou osobu. Doložen by měl být také přehled obrátů za poslední tři roky formou čestného prohlášení.

### ZÍSKEJTE OD NOVÉHO VÝTAHU MAXIMUM

*Ačkoliv je pro výměnu nebo modernizaci výtahu nejčastějším důvodem nevyhovující technický stav, je to ideální příležitost k řešení i dalších problémů. Zejména u malých výtahů se zajímejte o to, zda by v rámci rekonstrukce mohla být kabina nového výtahu větší. Modernizace výtahu by také měla splňovat podmínky bezbariérového přístupu nebo se jim alespoň v maximální možné míře přiblížit.*

## SPECIFIKACE ZAKÁZKY

Další posuzovanou kategorií v rámci výběrového řízení je technické řešení dodávky výtahu.

Technická specifikace by měla zahrnovat odstranění veškerých provozních rizik dle aktuálních platných norem. To by mělo být doloženo formou prohlášení o shodě v souladu s ČSN 81-20, případně 81-21 a nařízením vlády 27/2003 Sb.

Je ideální, pokud se certifikace vztahuje na výtah jako celek, takzvaný typový certifikát. Některé společnosti poskytují certifikace na jednotlivé komponenty, ze kterých se výtah skládá. V těchto případech musí být u zakázky přítomna autorizovaná osoba (obeznámený subjekt), která pak vystavuje posouzení shody pro každou realizaci individuálně. Většina z velkých firem má certifikované produkty a mohou předávat zakázku přímo bez autorizované osoby.

Návrh musí vyhovovat požadavkům dle technických možností a být v souladu s vyhláškou 389/2009 Sb. (Vyhláška o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb). V případech, kdy to není zcela možné, se jí musí návrh přiblížit v maximální míře dle technických možností daného domu.

V některých případech se realizace provádějí podstatnou změnou, tzv. částečnou modernizací. To znamená, že na stávajícím zařízení zůstávají některé komponenty původní. Z dlouhodobého pohledu je upřednostňováno řešení s výhradně novými komponenty.

Zadání výběrového řízení by mělo též jasně definovat, zda si bude stavební povolení zařizovat investor nebo ho požadujete po uchazeči.

## TECHNICKÉ PARAMETRY VÝTAHU

V návrhu řešení musí být uváděny vnitřní rozměry klece a čistá užitná plocha, jak je uvedeno v ČSN EN 81-20. Tedy ta plocha, která je využitelná při zavření kabinových dveří. Někteří výrobci udávají užitnou plochu

při otevřených dveřích, a tím se dostávají na lepší parametry, ovšem bez praktického užítku.

Nedílnou součástí jsou také základní parametry jako nosnost, rychlost výtahu, jmenovitý výkon, nosné prostředky, informace o rozměrech šachty, aby bylo jasné, na jaké rozměry je návrh navržen, typ dveří, řada a vybavení interiéru klece (madlo, zrcadlo...), ovládací prvky a také speciální funkce výtahu (např.: rezervace klece, blokace nástupišť, automatická evakuace na bateriový sjezd atd.). Užitečná je i funkce předotevírání dveří, která umožňuje při dobržďování výtahu uvolnit dveře a zahájit otevírání kabinových dveří, což zrychluje provoz výtahu.

Výkon výtahu by měl být udáván v maximálním, nikoliv v minimálním zatížení.

Jestliže to nelimitují rozměry šachty, tak by při výměně výtahu nemělo docházet k zhoršování stávajícího stavu, pokud jde například o šířku dveří nebo hloubku klece. V praxi k tomu bohužel občas dochází, a to především v případech velmi malých a atypických šachet, kdy u původního výtahu nebylo nutností použití kabinových dveří, protože v době realizace platily staré normy, které je nevyžadovaly.

Výkon výtahu by měl být udáván v maximálním, nikoliv v minimálním zatížení.

Praktická je funkce předotevírání dveří, je velice užitečná u centrálních dveří automatických šachetních a kabinových a ještě více u centrálních automatických kabinových a ručních dveří. Je to funkce, která umožňuje při dobržďování výtahu uvolnit dveře a zahájit otevírání kabinových dveří, což zrychluje provoz výtahu.

## POSOUZENÍ CENY DODÁVKY

Je praktické rozdělit výběrové řízení do dvou částí. První zahrnuje návrh technického řešení. Vzhledem k širší možnosti je pravděpodobné, že se nabídky firem budou lišit a v této fázi by bylo obtížné je relevantně srovnávat a vyhodnocovat. Zadavatel výběrového řízení by si měl vyžádat doplňující informace tak, aby byly nabídky po technické stránce srovnatelné.

V následujícím nacenění pak bude mít jistotu, že srovnává nabídky se stejnými parametry.

V ceně musí být zahrnuta demontáž původního a montáž nového výtahu a související práce, všechny revize a ostatní nezbytné položky.

V nabídce by měl být rozepsán a naceněn též výčet druhotných prací, včetně finální začišťovací stavební úpravy, napojení na stávající prahy a další.

Součástí nabídky musí být i vyčlenění a rozsah záručního a pozáručního servisu. Cena dodávky by v nabídce vždy měla být konečná.

Stejně jako při jiných výběrových řízeních, i zde platí nerozhodovat se pouze podle ceny. Posuzujte informace komplexně, včetně veškerých příloh.

## PRAKTICKÉ RADY PRO REALIZACI

Stanovte si jednu osobu, která bude při realizaci komunikovat s dodavatelem v rámci kontrolních dnů. Tato osoba také přijímá případné námítky a informace od obyvatelů domu.

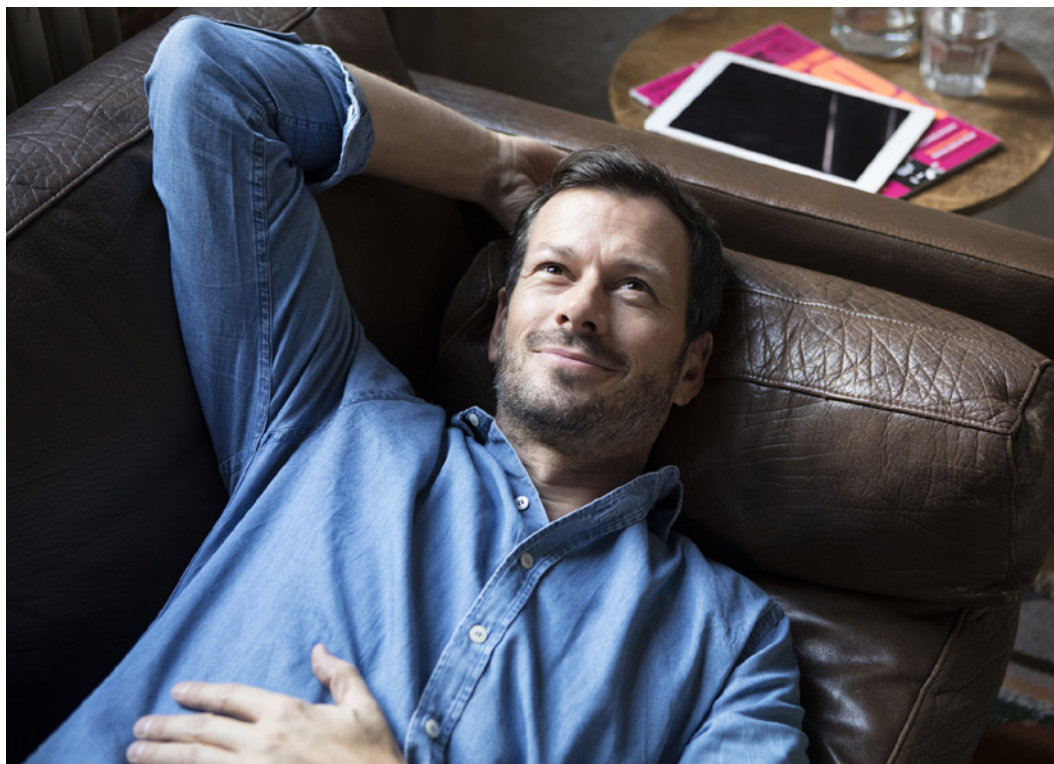
Udělejte si před zahájením díla fotodokumentaci všech prostor, kde se bude dílo realizovat. Včetně úložných prostor, zázemí pro převlečení a sociálního zázemí. Fotodokumentace může posloužit jako důkazní materiál, pokud by došlo k poškození prostor. Stejný postup je obvyklý i ze strany realizační firmy.

Samozřejmostí je vedení stavebně montážního deníku. Zápisy by měly být prováděny denně, včetně záznamu kontrolních dnů.

### VÝHODOU MODERNÍCH VÝTAHŮ JE I EFEKTIVNÍ VYUŽITÍ PROSTORU

*Technické vybavení je stále kompaktnější, a tak zbývá více místa pro pohodlí cestujících. Vybírat tak můžete z výtahů bez strojovny, u nichž se ovládací jednotka vejde například do rámu šachetních dveří a pohon je nainstalován přímo v šachtě.*

# POZOR NA ÚNIKY VODY



Možná namítnete, že doma s vodou zacházíte hospodárně a neplýtváte. Kromě uživatelského chování ale výsledná spotřeba závisí také na technickém stavu vodovodních baterií a splachovacích systémů. A právě tady často bývá problém.

## ZDÁNLIVÁ MALIČKOST NÁS PŘI VYÚČTOVÁNÍ MŮŽE STÁT DESETITISÍCE

Kapající kohoutek nebo mírně protékající toaleta jsou zdánlivé drobnosti, kde opravu odkládáme, protože se nejedná o nic tak urgentního. Tak to jde týdny, měsíce. Plný dosah problému si uvědomíme až při ročním vyúčtování vodného a stočného. Množství vody, které nám takto nepozorovaně proteče, může být překvapivě drahé – při současné

ceně 94 Kč/m<sup>3</sup> vody vás protékající toaleta může vyjít až na 20 000 korun ročně.

## OHLÍDAT SI DENNÍ SPOTŘEBU VODY JE SNADNÉ

Pokud byste dokázali hlídat si svoji denní spotřebu vody a měli možnost ji porovnávat s předchozími obdobími, jistě byste si úniku vody všimli včas. Tuto možnost nabízí portál [www.ista24.cz](http://www.ista24.cz), kde jako majitel bytu získáte přehled o svojí aktuální spotřebě a v případě nestandardních situací vás systém sám upozorní, že něco není v pořádku.

Chraňte sebe, životní prostředí i svoji peněženku. Dálkové odečty spotřeby tepla, vody a energií jsou řešením budoucnosti. Více informací na [www.ista.cz](http://www.ista.cz), [www.chytrydecet.cz](http://www.chytrydecet.cz)



**ista - Váš partner  
pro digitální  
odečet energií**

[www.ista.cz](http://www.ista.cz) [www.chytryodecet.cz](http://www.chytryodecet.cz)

**ista**

# JAK VYBRAT FIRMU PRO REALIZACI ČI MODERNIZACI KOTELNY

Volba dodavatele kotelny patří mezi rozhodnutí, které může zásadním způsobem ovlivnit průběh realizace i následný provoz kotelny. Je proto důležité vědět, co vše by měl dodavatel kotelny umět nabídnout. Tyto informace pomohou nejen při výběrovém řízení, ale i celkově při komunikaci s firmou nebo obyvateli domu.

## JAKÉ INFORMACE SI PŘIPRAVIT

Častou otázkou ze strany zájemců o vybudování domovní kotelny je, jak vlastně začít a které informace budou pro komunikaci ohledně nové kotelny potřeba.

Pro úvodní jednání s dodavatelem kotelny stačí pouze říci, že uvažujete o zřízení nebo modernizaci domovní kotelny. Oslovená firma v rámci návštěvy na místě vyhodnotí situaci, navrhne varianty řešení a orientační cenu.

## PTEJTE SE, JAKÉ SLUŽBY DODAVATEL KOTELNY NABÍZÍ

V rámci prvního kontaktu s firmou se zajímejte o to, jaké další služby kromě

vybudování kotelny nabízí. Právě rozsah souvisejících služeb vám výrazně pomůže v prvotní orientaci mezi firmami. Instalace domovní kotelny vyžaduje řadu souvisejících úkonů. Pokud vlastník domu vybere firmu, která se zaměřuje pouze na výstavbu a zprovoznění domovní kotelny, bude mít před sebou poměrně náročný a pro laika obtížně přehledný seznam nezbytných úkonů, které výstavbu kotelny provází. Jedná se o jednání s institucemi, stávajícím dodavatelem tepla, přípravu projektu, případně zpracování žádosti o dotaci a další. Nabídka služeb ze strany firmy, a tedy i pomoc s realizací záměru, může být opravdu široká. U některých firem nabízí i zajištění financování výstavby kotelny či její provoz formou pronájmu. Využít lze též nabídky dodávky tepla.

## UJISTĚTE SE, CO NABÍZENÁ CENA ZAHRNUJE

Po vyjasnění požadavků ze strany vlastníka domu připraví oslovená firma orientační cenovou nabídku. Pro vlastníka domu je nyní nejdůležitější, aby jednoznačně věděl a rozuměl tomu, co nabízená cena zahrnuje. Například zda se cena vztahuje pouze na vybudování kotelny nebo i práce v rámci přípravné etapy, servis kotelny, dodávku tepla a podobně. Opět platí, že je pro vlastníka domu jednodušší, pokud firma nabízí a naceňuje komplexní servis od přípravné etapy až po zajišťování provozu formou správy kotelny a dodávky tepla.

## CO BY VÁS MĚLO ZAJÍMAT NA REFERENCÍCH

Ze strany výboru je výhodné si vyžádat srovnatelné reference a kotelnu v provozu v doprovodu dodavatele navštívit. Na místě

### CO ZAHRNUJE POŘÍZENÍ PLYNOVÉ KOTELNY

*V každé kotelně je umístěn nějaký zdroj tepla – nejčastěji plynový kotel. Mezi nezbytné související technologie patří zařízení, které rozvede teplo do radiátorů a do systému ohřevu teplé vody, systém na udržování tlaků a další technologie, které jsou nezbytné pro samostatný provoz kotelny. Důležitý je bezpečnostní systém. Součástí jsou též akumulční zásobníky pro teplou vodu. Pro provoz domovní plynové kotelny je nutné vyřešit odvod spalin – komínové těleso a obslužné technologie.*

můžete vše prodiskutovat a získat praktické informace od vlastníka domu, ve kterém se kotelna nachází. Nechte si popsat průběh, ptejte se na kritické momenty, zajímejte se o zpětné zhodnocení celé akce, či zda by nyní něco udělali jinak.

### VYBÍREJTE ZE SPOLEČNOSTÍ NABÍZEJÍCÍCH KOMPLEXNÍ SERVIS

Dělení přípravné fáze a realizace mezi více firem může vést i k řadě nejasností. Obvyklé jsou například otázky, kdo bude mít na starost komunikaci při odpojení od centrálního vytápění a samotný proces odpojení. V těchto případech je nezbytné zcela přesně vymezit hranice díla v rámci jednotlivých smluv tak, aby byla zajištěna správná a kompletní návaznost postupu. Jak už ale z popisu vyplývá, je to poměrně náročný postup, který v mnoha ohledech pravděpodobně bude převyšovat odbornou

schopností zástupců domu. Komunikace s více účastníky přípravy a realizace by též vyžadovala koordinaci ze strany zástupců domu – výboru nebo představenstva. Přenesení úkolu na technický dozor s odpovídající specializací by bylo velmi obtížné, protože tito specialisté prakticky neexistují. V každém případě by se jednalo o další mezičlánek a navýšení výdajů.

Využitím nabídky komplexních služeb v rámci dodávky tepla odpadá riziko nevhodné návaznosti některých kroků, ať již v přípravné fázi nebo u realizace. Řešení jediného dodavatele také odpovídá současným trendům, kdy je realizace domovní kotelny a její provoz vnímána na úrovni alternativní dodávky tepla. V tomto pojetí nabízí srovnatelný komfort s centrálním vytápěním s bonusem možnosti individuální regulace spotřeby tepla.

INZERCE

# ZHODNOŤTE ÚSPORY A PLÁNUJTE DO BUDOUČNA

S VÝHODNÝM  
úrokem **1%**  
p.a.

VYUŽIJTE ATRAKTIVNÍ NABÍDKY PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA A SVJ.

- ▶ Spoření na míru s garantovaným úrokem po dobu 6 let.
- ▶ Pojištění vkladů do výše až 100 000 EUR.
- ▶ Možnost výběru prostředků bez sankce již po 1. roce od uzavření smlouvy.
- ▶ Hustá síť poradenských míst po celé ČR.

Bližší informace na +420 724 048 137 nebo [www.rsts.cz](http://www.rsts.cz).



**Raiffeisen**  
**STAVEBNÍ SPOŘITELNA**

# JAK PŘI REKONSTRUKCI BYTU ZÍSKAT VÍCE MÍSTA



Při rekonstrukci bytu často počítáme doslova každý centimetr. Nemusí se přitom jednat ani o garsoniéra. I v typickém třípokojovém panelákovém bytu nám pro novou kuchyni může chybět několik centimetrů. V malé koupelně jsou počty ještě podstatně náročnější.

## I BEZ ZMĚNY DISPOZICE BYTU MŮŽETE ZÍSKAT PROSTOR NAVÍC

Nejčastější rekonstrukce zahrnují vybourání koupelny a toalety, případně kuchyně. Nové příčky stavíme tak, aby nám umožňovaly co nejúčelnější využití prostoru. Přesto můžeme z místa vytěžit ještě více.

Pro stavbu příčky je možné využít několik materiálů. Jedním z nich je sádrokarton, který je díky řadě svých vlastností velmi vhodným materiálem

právě pro stavbu nejrůznějších příček při rekonstrukci bytu. Nová stěna splní veškeré požadavky, ale ve srovnání s příčkami z cihel a dalších klasických stavebních materiálů je 2× tenčí, díky čemuž umožňuje nabídnout větší užitek plochu.

Díky sádrokartonu můžete vytvořit jakoukoliv příčku, i do oblouku, oplástit staré stěny či udělat podhledy – tedy snížit výšku stropu.

## SÁDROKARTON NABÍZÍ PŘI REKONSTRUKCI BYTU ŘADU DALŠÍCH VÝHOD

Díky montáži bez technologických přestávek je oproti klasickým zděným technologiím výstavba velmi rychlá. Úsporu přinese i jeho nízká hmotnost.

Sádrokarton je jako stavební materiál opředen mnoha mýty. Jeho využití ve stavebnictví je ale v současnosti čím dál častější, oblíbě se pak těší i v případě rekonstrukcí a přestavěb bytů. Sádrokartonové desky koneckonců nejsou na trhu žádnou novinkou a dnes je nabízen v řadě modifikací. Sádrokarton může být svými vlastnostmi srovnatelný s tradičními materiály, jakými jsou cihly nebo pórobeton. Některé desky jsou protipožární, impregnované proti vzdušné vlhkosti či vysokopecnostní.

### KDE VYUŽIJEME PŘI REKONSTRUKCI BYTU SÁDROKARTONOVÉ DESKY?

*Sádrokartonové desky se hodí pro stavbu příček, předstěn, nosných stěn, podhledů, suché podlahy, ale i pod obklady. Jejich výhodou je, že rozměry a typy hran se dají upravit na míru.*



Při správné instalaci dokážou výborně izolovat hluk, lze do nich kotvit i těžká břemena bez vrtání. Navíc sádrokartonová stěna je užší než ty zděné, tudíž tím můžeme získat cenný obytný prostor navíc.

## JAK VYBÍRAT SÁDROKARTONOVOU DESKU

Nejčastěji se setkáte s barevným rozdělením sádrokartonových desek, přičemž každá barva má určité vlastnosti.

**Bílá** univerzální stavební deska je ze všech typů nejlevnější a nejvíce se využívá v chodbách a místnostech s běžnou interiérovou vlhkostí.

**Růžová** neboli protipožární deska se používá za účelem dosažení vyšší požární odolnosti budovaných konstrukcí.

**Zelená** deska je impregnovaná proti vzdušné vlhkosti a používá se v interiérech, jako jsou koupelny, kuchyně či toalety.

**Modrá** deska je vyráběna jako akustická. Hodí se k odhlučnění mezi jednotlivými byty v bytových jednotkách i k odhlučnění jednotlivých pokojů v rámci domácnosti. Jedná se například o Modrou akustickou desku Rigips s technologií Activ'Air®, která pohlcuje formaldehyd. Díky ní si doma užijete nejen ticho a klid, ale také čistý a zdravý vzduch.

Zvolit můžete i speciální desky, které slouží vlastnosti některých speciálních desek do jedné. Jedná se o univerzální vysokopevnostní desku nové generace Habito® H, která v mnoha ohledech překoná cihlu. Je vhodná do všech prostor, ať už na podhledy, bytové a mezibytové příčky či rekonstrukce koupelen a kuchyní. Udrží totiž i zavěšení kuchyňské linky nebo zvýšenou vlhkost v koupelně. Navíc dosahuje výborných akustických vlastností. Oproti zděné technologii je příčka z Habito® H až 7x lehčí, a díky tomu představuje menší zatížení nosné konstrukce budovy. Zároveň není třeba řešit žádné technologické přestávky, a její montáž je tak až 8x rychlejší.

## V ORIENTACI POMOHOU ZKRATKY

Pro lepší orientaci v širokém spektru desek rozlišujeme mezi několika typy. Začneme těmi klasickými, sádrokartonovými deskami se sádro-

### KOLIK CENTIMETRŮ OBYTNÉ PLOCHY NAVÍC BUDEME MOCI VYUŽÍVAT

*Pokud se podíváme na jednotlivé materiály, tloušťka konstrukce z vápenopískové cihly je 260 mm, úplně nejsilnější je konstrukce z cihly s tloušťkou 330 mm, naopak nejtenčí je moderní sádrokartonová konstrukce obdobných užitných vlastností – její tloušťka činí pouhých 170 mm. Zvětšení plochy bytů díky příčkám ze sádrokartonu tak lze očekávat od 0,35 m<sup>2</sup> u bytů do velikosti 1+kk až do cca 2 m<sup>2</sup> u bytů 4+kk.*

vým jádrem a kartonovým povrchem. Kromě základního materiálu – sádry – v sobě mohou mít také různé přísady a příměsi, jako jsou třeba skelná vlákna v případě protipožárních desek. V orientaci mezi jednotlivými typy desek vám pak pomůže zkratka na potisku desek + barva papíru na povrchu desky. Jednotlivá písmena v označení desek dle ČSN EN 520 určují konkrétní vlastnosti a možnosti použití.

### Značení sádrokartonových desek dle ČSN EN 520

Typ D = kontrolovaná objemová hmotnost

Typ F = zvýšená pevnost jádra při vysokých teplotách

Typ R = zvýšená pevnost

Typ E = použití jako plášťová deska

Typ I = zvýšená tvrdost povrchu

Typ H = snížená absorpce vody

► 1 – nasákavost do 5 %

► 2 – nasákavost do 10 %

DF – protipožární deska

H2 – impregnovaná deska

RI – mechanicky odolná deska

Značení sádrokartonových desek dle ČSN EN 520 určuje konkrétní vlastnosti a možnosti využití desek.

# KDO VÁM PORADÍ?

## **Akademie pro bytové domy**

### **Dům plný úspor, o. p. s.**

28. října 375/9, 110 00 Praha 1

T: 800 821 831 (bezplatná linka)

E: akademie@dumplnyuspor.cz

W: www.akademiebd.cz

Akademie pro bytové domy je celostátní vzdělávací cyklus seminářů, který přináší orgánům SVJ a bytových družstev praktické informace pro správu a provoz bytových domů.

akademie pro  
bytové domy

## **Animo Bohemia s.r.o.**

F. X. Procházky 31/8

250 01 Brandýs nad Labem

T: +420 733 748 503 (recepcce)

+420 810 888 810 (info linka)

E: info@animoboheemia.cz

W: www.animoboheemia.cz

Specializujeme se na hliníkové a ocelové vstupní dveře a portály pro bytové a panelové domy, vč. automatických dveřních systémů. Vynikáme komplexní realizací od výroby a montáže dveří, přes schránky, zvonky, čipy a kamery, po stavební práce.



## **ista Česká republika, s. r. o.**

Jeremiášova 947

155 00 Praha 5-Stodůlky

T: +420 296 337 511

E: ista@ista.cz

W: www.ista.com/cz/

Společnost ista poskytuje služby v oblasti řízení energií pro větší energetickou efektivitu budov. Pomáháme správcům budov, majitelům nemovitostí a jednotlivým uživatelům bytů měřit, rozúčtovávat.



## **Saint-Gobain Construction Products CZ a.s.**

### **Divize ISOVER**

Smrčková 2485/4, 180 00 Praha 8

T: +420 800 476 837

E: technickedotazy@isover.cz

W: www.isover.cz

ISOVER nabízí nejširší sortiment tepelných, zvukových a protipožárních izolací v té nejvyšší kvalitě na českém trhu: produkty z čedičové i skelné vlny, extrudovaného a expandovaného polystyrenu a doplňky pro systémová izolační řešení.



## **Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.**

Koněvova 2747/99

130 45 Praha 3

T: 800 112 211 (bezplatná linka)

E: rststs@rststs.cz

W: www.rststs.cz

Raiffeisen stavební spořitelna poskytuje svým klientům komplexní řešení lepšího bydlení prostřednictvím bohaté škály nabízených produktů jak pro fyzické osoby, tak i pro bytová družstva a SVJ.



## **Saint-Gobain Construction Products CZ a.s.,**

### **Divize Rigips**

Smrčková 2485/4, 180 00 Praha 8

T: +420 226 292 224

E: ctp@rigips.cz

W: www.rigips.cz

Rigips je předním výrobcem sádrokartonových systémů v České republice. Působí na trhu již více než 25 let a za tu dobu se stal synonymem kvality, pokroku a inovací v oblasti suché vnitřní výstavby.

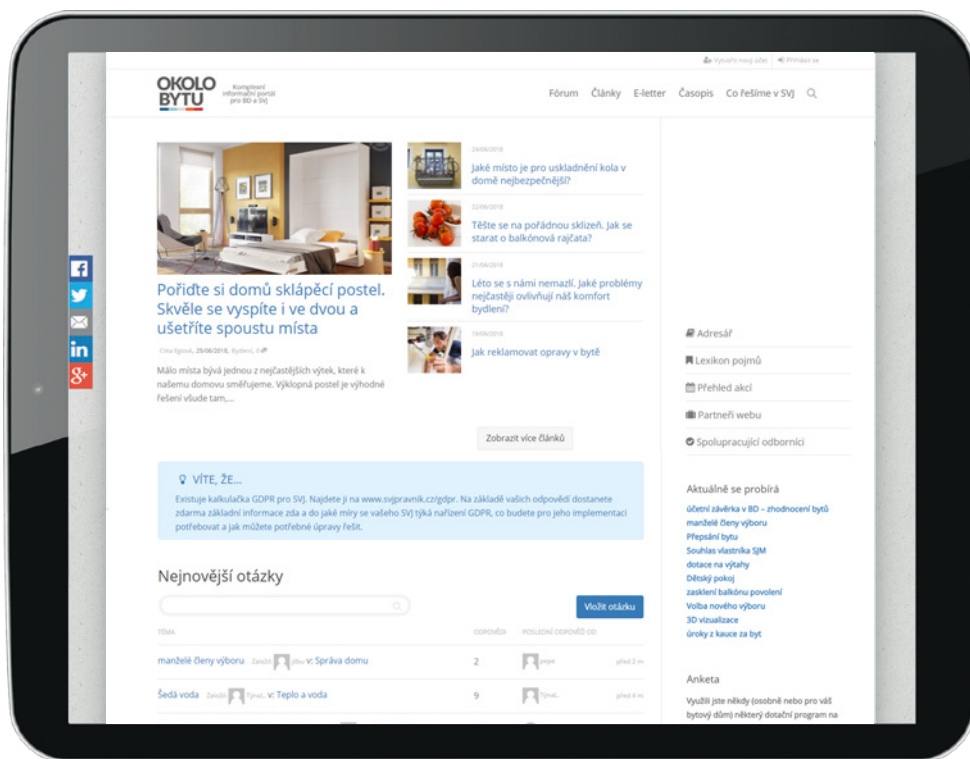




# PRO NÁŠ DŮM CHCI TO NEJLEPŠÍ A TOTÉŽ OČEKÁVÁM OD BANKY

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

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



PŘEČTĚTE SI, PTEJTE SE,  
DISKUTUJTE, SDÍLEJTE

**www.okolobytu.cz**

komplexní informační portál pro BD a SVJ