



Volba jistoty.
Více hodnoty.

Stavebnictví a nemovitosti

Kontrola kvality staveb

Poradenství při řízení investic

Snižování provozních nákladů

Energetické audity, PENB, energetické posudky

Kategorizace staveb

Zatřídování staveb NE a PAS energetického standardu

Stavebně-technické posudky budov

Poradenství pro plnění environmentálních požadavků

Oceňování nemovitostí

TÜV SÜD Czech s.r.o.

TÜV®



TÜV SÜD

TÜV SÜD je světově uznávanou autoritou v oblastech konzultace, testování, inspekce, certifikace, homologace a vzdělávání, a to ve všech odvětvích průmyslu a služeb. TÜV SÜD Group byla založena v Mnichově, v Německu před 140 lety. S více než 600 pobočkami a 14 000 zaměstnanci po celém světě dosahuje obrátu přes 1,4 mld. EUR.



V České republice zajišťuje TÜV SÜD Czech prostřednictvím sítě regionálních kanceláří dostupnost odborníků všem klientům. Hlavním cílem společnosti je poskytovat služby, které vycházejí vstříc potřebám klientů na úrovni, která je pro ně zárukou, že za nimi stojí kvalita a kompetence.

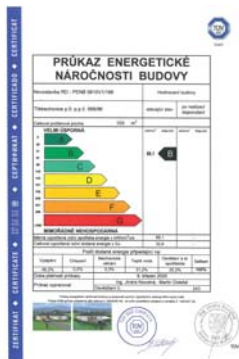
TÜV SÜD Czech se věnuje oblasti stavebnictví a energetických úspor již řadu let a své aktivity zahájil před více než desetiletím. Nabídka služeb pokrývá celé spektrum náročných požadavků kladených na toto odvětví z hlediska národní i evropské legislativy, a rovněž požadavků na snižování nákladů a efektivní provoz objektů.

Novou oblastí je nabídka služeb související s kategorizací objektů, kde je cílem zhodnocení portfolia nemovitostí s ohledem na budoucí investiční náklady i snižování nákladů na jejich provoz, včetně jednotného přehledu podle jednotlivých kategorií.

Stranou nezůstávají ani rostoucí požadavky v oblasti ekologie a bezpečnosti. S tímto úzce souvisí otázky certifikace systémů managementu ISO 14001, OHSAS 18001 a EN 16001, a také požadavky kladené na technický dozor investora a kvalitu ve stavebnictví.

Rychle se rozvíjí certifikace kvality poskytovaných služeb a spokojenosti zákazníka, vycházející z konceptu certifikace služeb. Zde jsou kladeny nároky především na firmy s velkým počtem koncových klientů, jakými jsou například developerské firmy.

Jednotností postupů, cílů (spolehlivost, bezpečnost, kvalita, ochrana přírody, efektivita) a výsledných dokumentů zajišťuje TÜV SÜD mezinárodní uznání produktům a službám svých klientů po celém světě.



Průkazy energetické náročnosti budov (PENB)

Legislativa

Dle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií platí od 1.1.2009 povinnost předkládat PENB při prokazování dodržení obecně-technických požadavků na výstavbu v rámci stavebního řízení.

Podrobnosti k vytváření PENB stanovuje prováděcí vyhláška č. 148/2007 Sb., o energetické náročnosti budov.

Co je to PENB

Průkaz energetické náročnosti budovy

PENB hodnotí budovu z hlediska potřeb celkové roční spotřeby energie na vytápění a chlazení budovy, klimatizaci, větrání, osvětlení, přípravu teplé vody a provoz energetických systémů, které jsou součástí technických zařízení budovy.

Přínosy

- nástroj pro snižování provozních nákladů
- prostředek zvyšování hodnoty objektu pro provoz, prodej i pronájem
- rychlá návratnost vložených investic
- vysoká image firem a zařízení s mimořádně úsporným provozem
- potvrzení důrazu na vztah k životnímu prostředí

Energetické audity

Povinnost podrobit energetické hospodářství a budovu energetickému auditu se vztahuje na

- každou fyzickou nebo právnickou osobu, která žádá o státní dotaci v rámci Programu, pokud instalovaný výkon energetického zdroje přesahuje 200 kW
- organizační složku státu, organizační složku kraje a obcí a příspěvkovou organizaci s celkovou roční spotřebou energie vyšší než je stanovena vyhláškou č. 213/2001 Sb., tj. 1500 GJ
- fyzická a právnická osoba s výjimkou příspěvkových organizací s celkovou roční spotřebou energie vyšší než je stanoveno vyhláškou č. 425/2005 Sb., tj. 35000 GJ

Hodnota, od níž vzniká pro fyzické nebo právnické osoby uvedené v předchozích odstavcích povinnost zajistit zpracování energetického auditu u budov samostatně zásobovaných energií, je stanovena ve výši 700 GJ celkové roční spotřeby.

Energetické audity jsou určeny pro celou řadu odvětví, různé typy budov a provozů v průmyslových areálech, zdravotnických a školských zařízeních, zemědělských objektech, obchodních prostorech a areálech.



Zatřídění pasivních a nízkoenergetických staveb

Služby zahrnují provedení kontrolních výpočtů a měření, mezi něž patří výpočet tepelné stability v letním období, výpočet potřeby energie na vytápění, zkouška neprůvzdušnosti obálky (blower-door test) zakončené vystavením certifikátu zatřídění dle normy TNI 73 0329 a TNI 73 0330.

Přínosy: potvrzení referencí od významné mezinárodní společnosti, potvrzení kvality projektu a výstavby, vymezení se vůči konkurenci zneužívající neznalost investora, předcházení neudělení dotace z programu Zelená úsporám.

EN 16001 – Systém energetického managementu

Evropská norma poskytující návod k ustanovení procesů vedoucích k zefektivnění využívání energií na snížení nákladů a emisí skleníkových plynů; image organizace = odpovědnost vůči životnímu prostředí; záruka za plnění legislativních požadavků; platná pro organizace všech typů a velikostí (továrny, školy, úřady,...); stanovení odpovědnosti a pravomocí všech úrovní a funkcí organizace.

Služby zahrnují potvrzení souladu systému dané organizace s normou EN 16001 = certifikace systému a školení interních auditorů systému energetického managementu

Dotační program Zelená úsporám

V rámci dotačního programu poskytujeme energetické hodnocení (měrná potřeba tepla na vytápění, součinitel prostupu tepla), odborné posudky na domy pasivního energetického standardu dle TNI 73 0329(30) a technický dozor investora při realizaci opatření.

Stavebně technické posudky

Stavebně technické posudky pokrývají veškeré parametry staveb a slouží klientům k objektivnímu zhodnocení stavu objektů, jako podklad pro kategorizaci stavby a plán budoucích investičních a provozních nákladů.

Hlavní typy stavebně-technických posudků

- statické posouzení budovy
- stavebně-technické posouzení (kvalita využití, posouzení dispozice, kvalita a životnost)
- revize jednotlivých technologických celků (elektroinstalace, plyn, voda a kanalizace)
- revize ucelených technických zařízení, které jsou součástí budovy (např. výtahy)
- požárně-bezpečnostní posouzení
- posouzení osvětlení a oslunění
- měření vzduchové a kročejové neprůvzdušnosti
- snímkování termovizní kamerou
- ověřování vzduchotěsnosti
- zkoušky těsnosti hydroizolačních systémů
- posouzení větrání a klimatizací, ověřování vzduchotěsnosti
- tepelně technické posouzení a snímkování termovizní kamerou

Přínosy: nezávislé, objektivní a vyvážené zpracování posudků.



Kategorizace staveb

Kategorizace staveb představuje základní nástroj pro řízení financí pro provoz a investice skupin objektů a nemovitostí s cílem optimalizace provozních a investičních nákladů. Databázová forma urychluje práci s informacemi a dalšími spojenými dokumenty.

Kategorizace staveb pokrývá informace související s kvalitou staveb, jejího užívání, vybavení a provozními a investičními náklady.

Základním principem kategorizace je výběr relevantních kritérií pro danou skupinu objektů a následné hodnocení všech budov v dané skupině podle těchto kritérií.

Přínosy

- snížení časové náročnosti při rozhodování o investicích a snižování provozních nákladů
- důležitá a aktuální data o stavu objektů neustále k dispozici
- optimalizace provozních nákladů
- řízení investičních nákladů
- individuální pojetí kategorizace podle typu objektů (například hotely, průmyslové haly...)

Posouzení objektu a pozemku

Posouzení objektu a pozemku především z hlediska

- kvality pozemku (radon, hydrogeologický průzkum, ekologická zátěž, hlučnost prostředí)
- dopravní dostupnosti (autobus, vlak, letiště, metro, dostupnost a kvalita parkování)
- investičního a rozvojového potenciálu (územní plán)

Zhodnocení dlouhodobých provozně stavebních nákladů

Jedna z částí kategorizace staveb, jež lze řešit samostatně - Zhodnocení dlouhodobých provozně stavebních nákladů vychází ze soupisu nákladů na běžnou údržbu (výmalba, nátěry, drobné opravy) s cílem optimalizovat a snižovat tento typ nákladů.

Zhodnocení investičních nákladů

Jedna z částí kategorizace staveb, jež lze řešit samostatně – Zhodnocení investičních nákladů, jejich vhodnosti, posloupnosti a předcházení nečekaným nákladům na stavební úpravy objektů. Výstupem je přehled o potřebných investicích do všech hodnocených objektů.



Služby pro přípravu, realizaci a dokončení stavby

Nabídka služeb TUV SÜD Czech pokrývá všechny fáze životního cyklu stavby (od projektu, přes rekonstrukce až po demolici) a jejich hlavním smyslem je získání celkové kontroly, a to především z hlediska nákladů a kvality.

Při přípravě projektové dokumentace

- **dohled nad předprojektovou přípravou** – vhodnost návrhu, limity území, vazba na ochranná pásma apod.
- u rekonstruované stavby **zhodnocení kvality stávající budovy** (statika, požární ochrana, stavebně-technické řešení, elektroinstalace, topení, ohřev TUV apod.) – prevence nepředvídaných vícenákladů stavby
- kontrola a **optimalizace energetické náročnosti** budov/zpracování návrhu na nízkoenergetický provoz
- **dohled nad kvalitou** jednotlivých částí projektové dokumentace (PD) z hlediska obsahu – omezení problémů při inženýrské činnosti a zamezení nesouladu mezi jednotlivými částmi projektové dokumentace
- **návrh úsporných opatření** – PENB, EA, EH. Vytváření průběžného PENB k zajištění kvality projektu v oblasti energetického hospodářství – úspora vložených investic a ekologičnost, splnění legislativních požadavků

Při realizaci stavby

- **supervize stavby** - kontrola postupu prací (stavební práce i technologie), kvality provedení a finanční náročnosti - řízení a kontrola nákladů na skutečnou realizaci prací a výkonů
- **zajišťování souladu s projektovou dokumentací** – zajišťování kvality a zamezení vícenákladů
- **průběžné testy kvality** - snímky z infракamery, blower-door test - pro doložení kvality provedených prací a jejich případnou nápravu – zajištění kvality a okamžitá reklamace provedených prací = časová a finanční úspora

Po dokončení realizace stavby

- konečná verze PENB – doložení povinných údajů a přehled o investicích do provozu
- snímky z infракamery a blower-door test pro doložení kvality provedených prací a stavby
- certifikát kvality budovy – doklad o kvalitě stavby v jednotlivých oblastech (statika, elektro apod.) nad rámec požadovaný ke kolaudaci – jistota zhodnocení investic, záruky
- certifikát o provedení stavby v nízkoenergetickém resp. pasivním energetickém standardu

Koordinátor bezpečnosti práce

V souvislosti s vydáním zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci).

Tento zákon zapracovává příslušné předpisy Evropských společenství, upravuje v návaznosti na zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovně právních vztazích a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy podle § 3 zákoníku práce.



Stavební výrobky

Posuzování shody a certifikace stavebních výrobků

Posuzování shody stavebních výrobků probíhá v současné době ve dvou úrovních. Pro český trh je v platnosti NV 163/2002 Sb., ve znění NV 312/2005 Sb. Pro trh EU je u vybraných stavebních výrobků posuzována shoda podle NV 190/2002 Sb. (směrnice Rady Evropy 89/106/EHS).

TÜV SÜD Czech vystupuje při posuzování shody stanovených stavebních výrobků jako autorizovaná osoba 211 (AO 211) pro výrobky podle NV 163/2002 Sb. a jako notifikovaná osoba s identifikačním číslem 1017 (NB 1017) pro stavební výrobky označované CE, a také jako nezávislý akreditovaný inspekční orgán nebo certifikační orgán výrobků.

Základní legislativa v oblasti posuzování shody stavebních výrobků

- pro nové stavební výrobky označované CE platí jako základní předpis směrnice Rady Evropy 89/106/EHS (v ČR NV 190/2002 Sb. v platném znění)
- pro vybrané stavební výrobky platí česká legislativa, jako základní předpis NV 163/2002 Sb. v platném znění
- příslušné určené a harmonizované normy

Posuzování shody provádíme u následujících vybraných stavebních výrobků uvedených v příloze č. 2 NV 163/2002 Sb. v platném znění

- konstrukční kovové profily a stavební díly
- vybavení pro čerpací stanice a čistírny odpadních vod
- výrobky pro venkovní kanalizační systémy
- odlučovače pro odpadní vody
- potrubní sestavy, nádrže, armatury pro dopravu, rozvádění, skladování vody, plynu, paliv
- zařízení pro přípravu teplé vody a ústřední vytápění
- chladicí, vzduchotechnická a klimatizační zařízení
- nádrže a zásobníky s objemem nad 300 l pro skladování látek ohrožujících životní prostředí

Posuzování shody provádíme u následujících stavebních výrobků označovaných CE podle NV 190/2006 Sb. v platném znění

- konstrukční kovové profily a stavební díly podle ČSN EN 1090 (po datu harmonizace normy)
- stožáry pro osvětlení komunikací
- vybavení pro čerpací stanice odpadních vod
- vybavení a prvky pro čistírny odpadních vod a domovní čistírny
- septiky
- systémy pro přístup na střechy
- vrata

Pro koho je posuzování shody a certifikace stavebních výrobků určeno

- výrobcům nebo dodavatelům v EU
- dovozcům stavebních výrobků ze zemí mimo EU



Inspekce technických zařízení v rámci realizace investic

Pro realizaci investičních celků společnost TÜV SÜD Czech nabízí v rámci inspekčních činností výkon tzv. **supervizi**.

Tyto supervize vykonává TÜV SÜD Czech jako inspekční orgán buď jménem projektanta, investora, odběratele (zákazníka) nebo dodavatele investičních celků. Supervizor hájí zájmy zastupované strany tak, aby dodávaný technologický celek včetně předepsaných zkoušek a veškeré dokumentace odpovídaly všem platným předpisům a požadavkům budoucího provozovatele. Současně výsledkem prováděné supervize je optimální připravenost investice k úspěšné kolaudaci

Při supervizi nabízíme

- provedení analýzy uzavřených kontraktů z hlediska smluvního zajištění plnění všech technických a legislativních požadavků
- specifikaci všech předpisových a normativních podkladů nezbytných pro úspěšnou realizaci investičního záměru
- informace o nezbytných úředních i neúředních úkonech a dokladech
- posouzení technologických projektů stavby
- inspekce při výrobě investičních celků
- inspekce při montáži nebo instalaci
- inspekce smontovaných celků
- inspekce před kolaudací investice
- další inspekce dohodnuté se zákazníkem

Pro koho jsou inspekční činnosti společnosti určeny

- projektantům
- výrobcům nebo dodavatelům nových technologických zařízení
- dovozcům technologických zařízení
- investorům
- budoucím provozovatelům technologických zařízení

Přínosy

- optimální příprava realizace investičních záměrů
- zajištění všech nezbytných podkladů pro předání investice zákazníkovi
- úspěšná kolaudace technologických celků



Environment

Ekologický audit

Interní ekologický audit představuje hodnocení podniku z hlediska dodržování legislativních požadavků v oblasti životního prostředí a posuzování jeho environmentálního chování. Audit vyhodnocuje případné neshody s legislativou, identifikuje a vyhodnocuje významné aspekty činností, výrobků a služeb podniku ve vztahu k životnímu prostředí. Na základě auditu jsou potom v případě nedostatků navržena nápravná opatření a také systém řízení podniku z hlediska ochrany životního prostředí.

Ekologický audit podle ČSN ISO 14015 se provádí také jako součást posouzení vhodnosti investičního záměru s pohledu možné ekologické zátěže. Jeho součástí pak je průzkum ekologické zátěže pozemků a objektů a posouzení stávajících ekologických závazků. Na základě tohoto auditu dochází k návrhu finančního ohodnocení případných ekologických závazků a ekologické zátěže a opatření nutných k odstranění případných nedostatků.

Přínosy

- významný podklad při prodeji, nákupu, investicích
- nástroj k určení finanční zátěže související s povinnostmi v oblasti ochrany životního prostředí
- důkaz odpovědnosti společnosti ve vztahu k životnímu prostředí

Posouzení koncepcí SEA a posouzení záměrů EIA je posuzování vlivů na životní prostředí. Posuzují se stavby, činnosti a technologie podle přílohy 1 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých zákonů a také koncepce uvedené v § 3 písm. b) a § 10a odst. 1) zákona

Integrované povolení (IPPC) podle zákona 76/2002 Sb. o integrované prevenci je vyžadováno od určitých provozovatelů zařízení v oblasti energetiky, výroby a zpracování kovů, zpracování nerostů, chemického průmyslu, nakládání s odpady a některých dalších. K tomuto povolení je vyžadováno vyjádření odborně způsobilé osoby pověřené MŽP.



Hospodaření s odpady, nakládání s nimi, skladování

- zpracování plánů odpadového hospodářství
- kontrola plnění všech legislativních požadavků v oblasti odpadového hospodářství
- identifikace nedostatků a neshod
- návrh nápravných opatření a postupu
- zajišťování pravidelných kontrol odpadového hospodářství podniku
- hodnocení nebezpečných vlastností odpadů a vydávání

Přínosy

- jistota naplnění všech legislativních požadavků a snížení rizika sankcí
- zvýšení důvěryhodnosti firmy v oblasti odpadového hospodářství při komunikaci se státními orgány
- jistota bezpečného nakládání s vlastními odpady
- důkaz odpovědnosti společnosti ve vztahu k životnímu prostředí
- získání osvědčení o vyloučení nebezpečných vlastností odpadu v případě, že při hodnocení nebezpečných vlastností nejsou žádné nalezeny

Inventura rizikových faktorů na pracovišti a měření faktorů pracovního prostředí

Na základě požadavků platné legislativy v oblasti BOZP je zaměstnavatel povinen např. vytvářet vhodné pracovní podmínky. S tím souvisí i zjišťování rizikových faktorů na pracovišti.

V rámci inventury rizikových faktorů a měření faktorů pracovního prostředí nabízíme

- měření hluku na pracovních místech a výrobních halách
- měření celkových vibrací na člověka a vibrací na ruce
- měření parametrů denního a umělého osvětlení
- měření koncentrací chemických škodlivin
- měření prašnosti
- měření emisí azbestu
- měření mikroklimatických podmínek - teploty, vlhkost, rychlost proudění, fyzická a tepelná zátěž pracovníků

Přínosy

- jistota dodržení legislativních požadavků a limitů v oblasti BOZP z hlediska pracovního prostředí
- důkaz odpovědnosti a zodpovědného přístupu k zaměstnancům
- zvýšení jistoty při komunikaci se státními orgány a snížení rizika sankcí
- snížení rizika pracovních úrazů a nemocí z povolání



Oceňování nemovitostí

Základní principy oceňování nemovitostí

Určení hodnoty nemovitosti nebo celého portfolia je pro každého vlastníka, investora, developera nebo financující banku nedílnou součástí jejich činností. V současné době se také ukázalo velmi důležité přecenění nemovitostí v závislosti na měnících se tržních a daňových podmínkách. Pro kvalitní výstupy je potřeba vycházet z důkladné znalosti makro a mikro ekonomických ukazatelů a jejich vlivu na hodnotu nemovitostí.

Rozsah činností

V oblasti residenčních a komerčních nemovitostí, developerských projektů a pozemků poskytujeme následující služby:

- tržní ocenění nemovitostí v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy (IVS, EVS, TEGoVA, RICS)
- kalkulace podle německých předpisů BelWertV - Mortgage Lending Value (MLV)
- oceňování podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a platné prováděcí vyhlášky (cena obvyklá, cena administrativní)
- ocenění pro daňové účely v souladu s mezinárodními účetními standardy IAS/IFRS

Zpracování posudků za účelem

- posouzení rizik spojených se specifickými nemovitostmi
- posouzení nájemních a kupních smluv
- studie proveditelnosti nebo posouzení developerského záměru
- posouzení technického stavu nemovitostí
- prodeje a zpětného pronájmu nemovitostí (sale & lease back)

TÜV SÜD Czech rovněž nabízí poradenské služby spojené s koupí nebo prodejem nemovitostí (due diligence).

Přínosy

- jistota zabezpečení vysoké úrovně a kvality výstupů
- zajištění ocenění podle všech standardů
- garance nestrannosti a nezávislosti odborníků



Czech



www.tuv-sud.cz

TÜV SÜD Czech s.r.o.

Novodvorská 994
142 21 Praha 4
Tel.: +420 239 046 800
Fax: +420 239 046 806
info@tuv-sud.cz

